



© Mairie de Tréveneuc

GUIDE

DES FORMES URBAINES ADAPTÉES AUX COMMUNES PÉRIURBAINES ET PEU DENSES 29 OPÉRATIONS INSPIRANTES

Contact :

Thomas Tessier - Laurence Debacq

Équipe projet
Arnaud Le Montagner

Mise en page : Valentin Guéneq

Relecture : Gilles Poupard, Anne Brodin, Marina Rieux

Directeur de la publication : Gilles Poupard

ISSN 2118-1632

Président d'AudéLor : Pascal Le Liboux





INTRODUCTION

Un guide, quels objectifs ?

Comment renforcer la sobriété, densifier, préserver l'environnement sans altérer le cadre de vie actuel des habitants ? Quelles démarches entreprendre pour faire émerger les nouvelles opérations d'habitat ? Comment mobiliser les acteurs au plus proche des territoires contraints ?

Autant d'enjeux à explorer et de réponses à proposer. C'est l'objectif de ce guide à destination des élus du territoire, qui a été inscrit au programme de travail partenarial 2025 d'AudéLor.

Il s'agit de s'inscrire dans une vision globale des enjeux, des difficultés et des moyens d'action pour les collectivités en tenant compte de la Loi climat et résilience et son dispositif ZAN mis en place en 2021.

Plusieurs opérations et projets sont présentés au fil du guide dans l'optique de décliner les nouvelles façons d'agir, en utilisant les dents creuses, les friches, la densification, mais aussi la réhabilitation et la rénovation de bâti existant.

Les exemples proposés sont porteurs d'enseignements sur lesquels capitaliser. Ils illustrent une partie des solutions envisageables pour créer des opérations sobres et durables en cohérence avec le contexte territorial. Le but est de faire mieux et non de faire moins.

La vingtaine de projets présents dans le guide sont développés précisément pour mieux comprendre leurs mises en place, et leurs montages à travers le contexte communal, les caractéristiques du projet, sa mise en place au cours des années ainsi que les éléments techniques, juridiques et financiers.

Ce guide est construit à partir de recherches préalables des projets sur le territoire, d'un travail de terrain permettant de confirmer les éléments de recherche ainsi que des entretiens avec les acteurs des différents projets (élus, maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre). Ces échanges apportent des informations essentielles, mettent en évidence l'importance d'anticiper sur le long terme les projets sur sa commune, permettent de comprendre les besoins des habitants et de maximiser les collaborations d'acteurs. Ces projets s'inscrivent dans une densification modérée et une sobriété communale.



Information complémentaire

Le guide est à but informatif auprès des élus. Il constitue une approche sur les questions de densification et de sobriété territoriale. Il propose et met en lumière des moyens d'action et d'application de projets inspirants, voire innovants, sur le territoire breton et du Grand Ouest. D'autres possibilités, approches et projets peuvent être proposés par d'autres organismes et structures, permettant de croiser et de mutualiser les idées, sans pour autant distinguer la seule bonne approche possible. L'urbanisme est façonné de manière continue, évolutive et créative.

- **Les ouvrages du CAUE de Haute-Garonne "Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les tissus urbains existants" et les travaux de l'Atelier TLPA "Guide de la densification" de Brest ont contribué à enrichir ce guide.**

SOMMAIRE

I. DÉVELOPPER DE NOUVELLES FORMES URBAINES À L'HEURE DU ZAN	7
Contexte de l'étude	8
Comment exécuter les projets ?.....	11
Les acteurs clés de l'aménagement du territoire	18
Agir sur les formes urbaines ?	20
Prendre en compte le contexte	22
Densité, quelle représentation réelle ?	29
Transformer et réhabiliter	30
Équilibre entre l'espace bâti et l'espace non bâti	31
II. LE GUIDE : 29 PROJETS INSPIRANTS	34
Contexte territorial	35
Définitions - cadrage	36
Mots et chiffres clés du guide - définitions des termes	38
Élaboration du guide - 3 étapes	40
Classification et critères - formes classiques / formes innovantes et inspirantes	42
Les 29 projets	44
Panorama	46
Focus	88
Tableau récapitulatif de 20 projets inspirants	92
Conclusion de l'étude des 29 projets	93



I. DÉVELOPPER DE NOUVELLES FORMES URBAINES À L'HEURE DU ZAN



CONTEXTE DE L'ÉTUDE

Renouveler le modèle d'urbanisme

Un modèle pavillonnaire longtemps encouragé

Les politiques et les choix d'aménagement du territoire reposant sur l'étalement urbain et l'extension de l'artificialisation se développent très rapidement pendant la seconde moitié du 20^e siècle.

Le périurbain et le modèle résidentiel pavillonnaire des années 60 à 80 a constitué un idéal sociétal et politique, formant une marque de développement et de réussite à l'échelle européenne.

Plusieurs dispositifs de l'État, comme les aides à l'accession, la démocratisation des prêts de l'immobilier et l'encadrement des prix du foncier accélèrent le mouvement.

Les communes se développent en périphérie et ouvrent sans difficulté de nombreuses parcelles à l'urbanisation en profitant des financements et en captant les aides de l'État.

La production de maisons pavillonnaires et individuelles devient le schéma type des opérations. Des promoteurs surfent sur la vague de l'accession à la propriété. Depuis 1980, l'artificialisation des sols est 3 à 4 fois plus rapide que la croissance de la population.

Les limites du modèle d'extension urbaine

Ce modèle devient de moins en moins viable d'année en année. La manière dont nous devons aménager le territoire doit être redéfinie tout en répondant aux besoins de la société. Le modèle est critiqué de partout : les scientifiques alertent sur les conséquences climatiques, les urbanistes sur l'aspect social et le développement des nouvelles pratiques, et la population s'oppose à certains projets d'envergure contradictoires avec les enjeux environnementaux.

Les conséquences de l'étalement urbain se traduisent par :

- une monofonctionnalité des espaces augmentant les déplacements et engendrant de la pollution ;
- une forte dépendance à la voiture entraînant des coûts financier, physique et moral ;
- une perte des terres agricoles et naturelles au profit de l'artificialisation ;
- une perte de dynamique en cœur de bourg au profit des périphéries plus adaptées.

Comment trouver une manière d'urbaniser et de produire du logement de façon plus sobre, plus écologique, moins énergivore et en cohérence avec les spécificités des territoires, chacun dans des situations différentes ?

Selon Pierre Hérisson, ancien sénateur de Haute-Savoie : *"si le droit de l'urbanisme connaît une certaine maturité, il est menacé régulièrement dans sa cohérence par l'instabilité qu'engendre l'expression d'attentes souvent antagonistes. Dans l'esprit de beaucoup, ce droit aurait ainsi vocation à résoudre l'ensemble des maux de la société urbaine."*

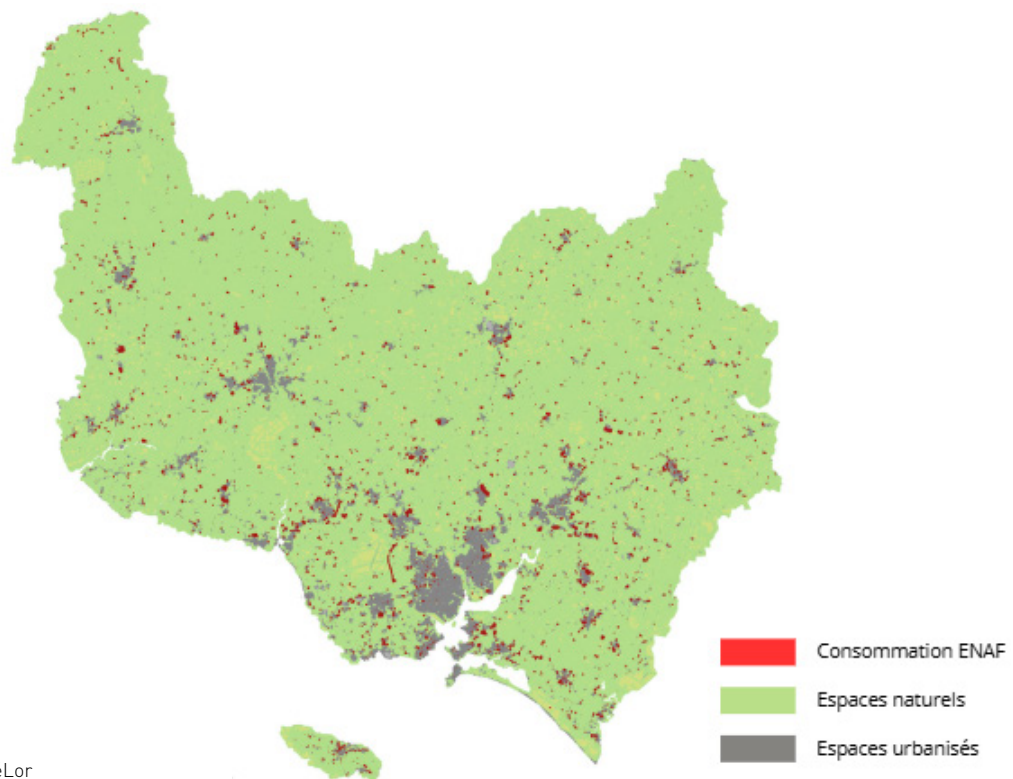
Source : Sénat.fr. "Sur la réforme du droit de l'urbanisme à mi-parcours- Actes du colloque sur la modernisation du droit de l'urbanisme" – Oct. 2000

Situation nationale et locale de l'artificialisation

Chiffres nationaux :

- 5,3 millions d'hectares artificialisés en France, soit 10% du territoire ;
- entre 1982 et 2022, la population a augmenté de 20% alors que la surface artificialisée a augmenté de 70% ;
- plus 13,4 millions de logements construits sur la période 1983-2023.

Consommation d'ENAF¹ sur la période 2011-2021, pays de Lorient-Quimperlé



La Bretagne a connu, depuis la seconde moitié du XX^e siècle, une transformation rapide de ses paysages. L'extension des infrastructures routières, le remembrement, la périurbanisation autour des villes majeures et la pression démographique ont profondément modifié le visage des paysages ruraux. Dans le pays de Lorient, cette dynamique se traduit par une répartition contrastée des espaces urbains et une forte concentration de population sur le littoral. Si le rythme d'artificialisation a ralenti ces dernières années, la consommation d'espaces agricoles reste importante, alimentée par une attractivité et une tension foncière toujours élevées.

Quelques chiffres évocateurs :

Surface en ha des différents espaces urbains en 2019 :

- activités en centralités : 10 %, habitat en centralités : 48%, espaces urbains hors centralités : 42% ;
- près de 40 % de la population bretonne réside dans les communes littorales qui représentent 18% de la superficie de la Bretagne ;
- avec une superficie de 12 879 ha, l'urbanisation représente 15% du territoire du pays de Lorient ;
- la croissance urbaine ralentit : de plus de 100 ha/an il y 20 ans, contre 50 ha/an aujourd'hui, soit deux fois moins aujourd'hui.

¹ ENAF : Espace Naturel, Agricole et Forestier.

Un changement des modes d'habiter pour répondre aux enjeux sociaux, environnementaux et politiques

La France est un pays culturellement attaché à la maison individuelle, et encore plus dans certaines régions initialement très rurales comme la Bretagne. Ce modèle est critiqué depuis les années 70, symbolisant la problématique de l'extension faisant suite au "mitage des campagnes". Pourtant, la population est très friande de ce type d'habitat satisfaisant les besoins et les codes sociaux. L'accès à un pavillon reste un signe de réussite, de sécurité, d'idéal de vie des propriétaires, dans les années 60-80.

Même si la société évolue et que les besoins de plus petits logements, de moins de foncier se font ressentir (des ménages moins grands, monoparentaux, célibataires plus nombreux), le changement de modèle est difficile. Cela représente un défi majeur pour les collectivités, qui doivent produire des logements et convaincre les citoyens avec des nouveaux espaces de vie, des formes novatrices, de la densité maîtrisée, de l'intimité et une réelle qualité de vie. Elles tentent de s'orienter vers un développement de l'accès aux commodités et aux services, une place plus grande à la nature en milieu urbain et le renforcement des interactions sociales intra-urbaines.

Quelles solutions pour adapter l'habitat futur ?

Proposer des offres de logements inspirantes, abordables et adaptées aux territoires et surtout en respectant les attentes politiques et citoyennes.

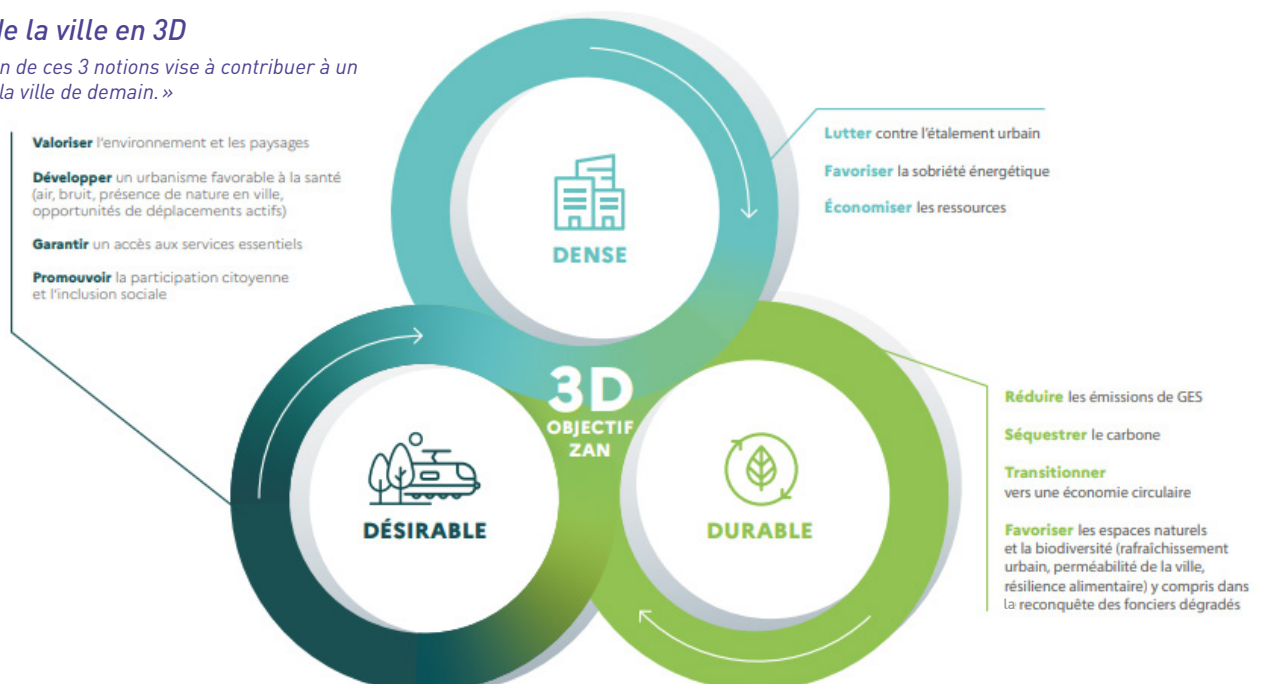
Plusieurs points clés :

- ne plus étendre le tissu urbain et composer avec l'existant, en le requalifiant et le transformant ;
- des logements innovants reposant sur la réversibilité et les usages temporaires de certains bâtis (bureaux, locaux, école...) ;
- faciliter, accompagner et promouvoir la cohabitation, la co-construction, la mutualisation des espaces, les communs.

Enfin, l'urbanisme est un domaine alliant compétences réglementaires, techniques, et sociales assez strictes et normées. La mise en place de dispositifs simplifiés, plus territorialisés, pourrait accélérer la transition. De même, pour améliorer la vision globale du domaine, l'implication de nouveaux acteurs est nécessaire.

Schéma de la ville en 3D

« L'imbrication de ces 3 notions vise à contribuer à un modèle pour la ville de demain. »





COMMENT EXÉCUTER LES PROJETS

Situation en territoire contraint

Plusieurs facteurs contraignant le foncier

La Bretagne, et plus particulièrement ses espaces littoraux, font face à une forte pression foncière, aggravée par l'accroissement des problématiques climatiques et la multiplicité des usages du sol. Ce territoire est désormais confronté à un nouveau paradigme : le foncier est devenu une ressource rare, dont la gestion s'avère complexe. Les collectivités se retrouvent face à des arbitrages difficiles entre la préservation et le développement de leur territoire.

Ces difficultés se traduisent notamment par :

- l'acquisition et l'usage du foncier. La hausse des prix, les contraintes environnementales liées à certaines parcelles, la multiplicité des propriétaires ou encore le contexte de cession (héritage, indivision, logique économique...) peuvent freiner, voire bloquer, la réalisation d'un projet ;
- la fragmentation des parcelles. Programmer une opération tout en incorporant le projet au tissu urbain et à ses commodités peut être freiné par la fragmentation du territoire et par des petites parcelles divisées non continues. Le regroupement de ces parcelles est primordial pour ne pas créer de trop petites opérations ou de trop nombreuses opérations différentes qui s'opposeraient en termes de philosophie de conception ;
- reconvertir, réaménager ou rénover le foncier déjà bâti demande des moyens financiers conséquents et des moyens techniques lourds comme la dépollution ou la déconstruction.

Adapter les formes urbaines

« Réflexion sur un territoire contraint et sensible »



Source : AGAM, formes urbaines "Vers une qualité urbaine, architecturale et paysagère", Janvier 2021

Mobiliser une stratégie à long terme

Diagnostic et anticipation foncière

Le développement du territoire doit être basé sur une stratégie construite en respectant les capacités réelles et futures du territoire. Anticiper est la clé et le mot d'ordre de la sobriété. Une mauvaise évaluation peut entraîner des effets néfastes sur la dynamique communale.

Pour cela, la réalisation d'un **diagnostic des potentialités foncières** est primordiale. Par exemple, Lorient Agglomération a effectué, dans le cadre de la révision de son PLUi, une étude sur les potentialités foncières sur chacune des communes de son territoire. Cette analyse offre aux communes un regard plus précis sur les possibilités de densifications, de divisions, de reconversions pour la mise en place de projets incorporant les objectifs de sobriété et une réponse aux objectifs du ZAN.

Pour effectuer une analyse des potentialités foncières, il existe plusieurs moyens afin d'affiner les résultats. La première étape est d'utiliser les logiciels de cartographie numérique, en utilisant des données, cadastrales notamment, et en superposant des couches (zones inondables, zones agricoles, zones naturelles protégées, espaces classés...) éliminant et mettant en valeur les espaces et parcelles utilisables.

La seconde étape est de vérifier les résultats sur le terrain car les données identifient des parcelles parfois contraintes par l'accessibilité, le voisinage, la multitude de propriétaires ou encore les travaux nécessaires pour la viabilisation.

Une approche plurielle permet de proposer un outil aux communes sur la manière d'articuler les projets de sobriété et de densification.

Dans d'autres territoires, le développement d'outils généralistes pour l'ensemble des territoires a commencé à être mis en place. En Haute-Garonne, les partenaires de l'AUAT², DDT31³, Toulouse Métropole et Sicoval Communauté d'Agglomération de Toulouse sud-est, ont travaillé à l'élaboration de MeDispo. Outil d'identification et de mesure des potentiels fonciers, ce dispositif a pour but de généraliser à l'échelle nationale, avec l'aide du CEREMA et de la plateforme Urbansimul, l'approche d'identification foncière.

Une démarche qui simplifierait l'application des objectifs ZAN et de la loi Climat et Résilience.

² L'Agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse aire métropolitaine.

³ Direction départementale des territoires de Haute-Garonne.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Exemple sur la commune de Moëlan-sur-Mer



Source : PLUi, Quimperlé Communauté

Moyen d'acquisition foncière

Le foncier bientôt une pépite d'or ? C'est le risque potentiel de l'application de la sobriété et des objectifs de l'État. Pourtant, les communes doivent assurer leur développement et la mise en application d'opérations d'habitat accessible tout en maîtrisant les coûts du foncier.

Plusieurs approches peuvent permettre l'acquisition :

- acquisition à l'amiable réalisée par la commune ou un organisme de portage foncier ;
- le droit de préemption urbain dit DPU, procédure qui permet à la commune de devenir prioritaire pour un projet d'aménagement d'intérêt général en zone U (urbaine) ou AU (à urbaniser), dans un périmètre prédéfini par la commune au préalable ;
- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : procédure d'urbanisme par laquelle une collectivité publique ou un établissement public aménage un périmètre foncier, suite à une acquisition foncière (achat, préemption, expropriation). L'objectif est d'aménager et de requalifier les terrains afin de les céder ensuite à des acteurs publics ou privés (promoteurs, bailleurs, entreprises, particuliers). La ZAC est ainsi un outil stratégique d'acquisition et de redistribution foncière, permettant de structurer la production urbaine et d'assurer la cohérence d'un projet territorial ;
- association foncière urbaine (AFU), permettant le remembrement de parcelles morcelées en plusieurs propriétés. Des travaux, notamment de VRD (voiries et réseaux divers), sont à déduire du prix d'achat. Cela permet aux communes d'agir sur des parcelles plus grandes. Plusieurs types d'AFU existent selon le contexte parcellaire.

Programmes et dispositifs mis à disposition des territoires

Petite Ville de Demain :

Ce programme lancé en octobre 2020 et piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) soutient les communes de moins de 20 000 habitants en France. Le but de celui-ci est de jouer un rôle dans la revitalisation des centres-bourgs, dans la dynamique locale et l'attractivité afin de renforcer les commerces et services pour les habitants.

ORT : opération de revitalisation des territoires

Outil au sein du programme de "Petite ville de demain" et "Action cœur de ville", il permet entre autres une déclinaison de son action au sein d'un EPCI, pour toutes les communes et personnes publiques ou privées intéressées dans la revitalisation de son centre-ville.

OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat

Cet outil mis en place par l'État et piloté par l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) est à disposition des communes et fait l'objet d'une convention. Son action sur une période de 3 à 5 ans permet, entre autres, de résoudre des problèmes d'habitat indigne ou dégradé, la vacance des logements, le vieillissement à domicile et d'autres spécificités qui touchent l'habitat individuel ou les copropriétés.

Village d'avenir :

Ce programme est piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Il a été lancé récemment le 1^{er} janvier 2024, dans le cadre de France ruralités, qui, pour sa première année, a bénéficié à 2 965 communes. 120 chefs de projets accompagnent les communes lauréates dans la conception et la mise en œuvre de leurs projets pendant 12 à 18 mois.



Information complémentaire

Action cœur de ville, ORI (opération de restauration immobilière), RHI (résorption de l'habitat insalubre), THIRORI (traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restaurations immobilières) ou encore Fonds Friches sont des dispositifs à destination des communes et des collectivités. En revanche, le dispositif Action Cœur de Ville est destiné aux villes moyennes et aux grandes agglomérations. Les ORI, RHI sont destinés principalement aux territoires et projets de réhabilitation et d'insalubrité lourde qui ne correspondent pas forcément à notre territoire d'étude. Enfin le fonds friches ou encore le fonds vert, renouvelés pour 2026, sont des dispositifs très intéressants dans le cadre de la sobriété territoriale et de l'utilisation des ressources existantes pour reconstruire les formes urbaines. En partenariat avec de nombreux acteurs comme l'ANAH, l'ANRU ou la FNAU, des dizaines de milliers de projets ont été bénéficiaires depuis leur création.

Exemples de mobilisation d'outils innovants

Convention de partenariat avec le bailleur Néotoa⁴

Pour répondre à la difficulté de mettre en place des opérations d'habitat et de faire venir les bailleurs de façon homogène sur le territoire, la Communauté de Communes du Val d'Ille-Aubigné a décidé en 2011 de signer une convention avec le bailleur rennais Néotoa. Elle vise à équilibrer les opérations sur l'ensemble des communes. Néotoa s'engage à réaliser de plus petites opérations dans des communes moins attractives en contrepartie d'opérations plus importantes. L'une des premières opérations en partenariat entre les deux acteurs de l'aménagement est le projet de Guipel et la réhabilitation de 3 ensembles bâtis, pour créer 4 logements dans le centre de la ville (cf. fiche 16).

Lorient Agglomération a également une convention avec huit organismes HLM du territoire (dont Lorient Habitat, Bretagne Sud Habitat, Aiguillon Construction, etc.) signée en mars 2020 pour renforcer la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH 2017-2022). L'agglomération consacre 4,3 M€ par an (sur 6,3 M€ de budget PLH) à des aides financières et garantit les emprunts des bailleurs. En contrepartie, ces derniers s'engagent sur des objectifs chiffrés.

Habitat léger

Cette manière d'habiter est de plus en plus demandée, surtout en Bretagne, où plusieurs exemples sortent de terre. Répondant aussi bien aux enjeux de la sobriété, aux trajectoires de vie des habitants qu'à une philosophie de vie, c'est un habitat au potentiel grandissant. Ce type de projet est encore sujet à critiques, mais les logements deviennent plus grands et plus qualitatifs, comme les projets de Grands Champs, de Plouigneau ou Guipel, accompagnés entre autres par "Hameaux Légers", association œuvrant au développement et à la coordination de ces projets novateurs. Mais les limites de ce type d'opération sont réglementaires. Les règles d'urbanisme ne sont toujours pas adaptées, surtout en matière de libération et de gestion du foncier.

⁴Néotoa est l'Office Public de l'Habitat (OPH) départemental d'Ille-et-Vilaine, gestionnaire de près de 23 000 logements principalement situés en Ille-et-Vilaine.

“AIRBIMBY”

C’est une alternative revisitant le “BIMBY⁵”, la construction, dans une division parcellaire privée. Elle a pour objectif de proposer une nouvelle approche à ce dispositif. À la suite d’une première approche du vieillissement de la population avec l’exposition “Habitants et habitantes de 1958 à 2014 et demain”, le CAUE 29 et le centre social “La courte échelle” de Plouzané ont lancé un concours d’architecture. Organisé en 2019, et nommé AIRBIMBY, ce concours propose à travers un cas d’étude une approche de BIMBY et d’habitat partagé mutualisé pour densifier le tissu urbain et ainsi proposer une cohabitation pour accompagner le vieillissement.



Source : Concours d’architecture CAUE Finistère (29)

Charte ADDOU (approche développement durable des opérations d’urbanisme)

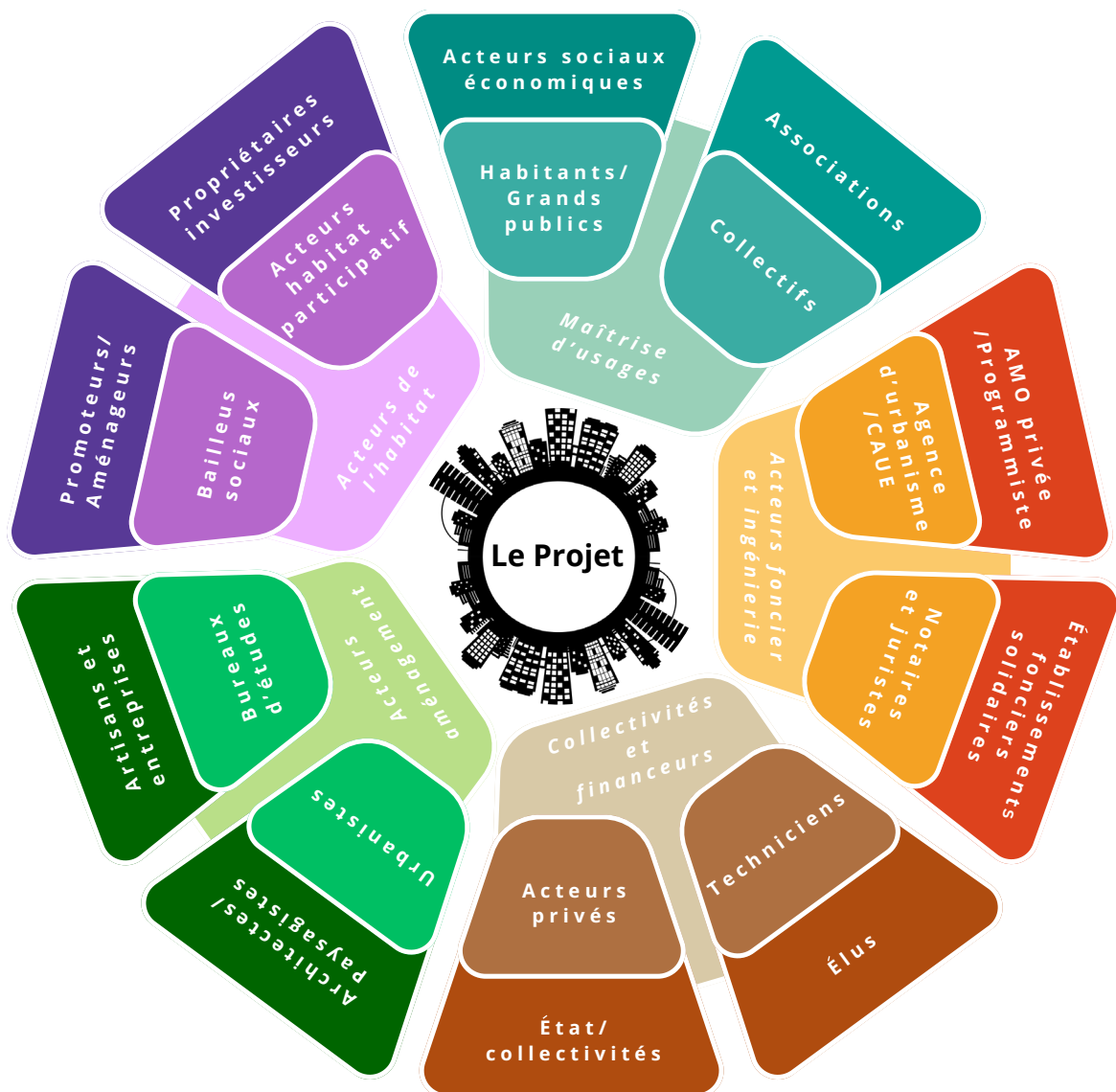
La charte ADDOU a été mise en place par l’AUDIAR avec le soutien de l’ALEC (Agences Locales de l’Énergie et du Climat), l’ADEME, et le Pays de Rennes en 2002. Cette démarche participative de création “d’éco-hameaux et d’écoquartiers” vise à faciliter, avec la société civile et les habitants, la production de villes agréables à vivre. La charte, regroupe des critères et des codes de constructions pour respecter l’environnement, l’acceptabilité et la cohérence comme le projet pilote sur la commune de Langouët.

⁵ Le terme Bimby est l’acronyme de « Build in my Backyard » : construire dans mon jardin. Ce processus est une démarche opérationnelle qui « consiste à organiser une densification à l’initiative des habitants, dans le cadre d’opérations orchestrées et animées par la collectivité.





LES ACTEURS CLÉS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



Source : Réalisation AudéLor - inspiration guide "Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les tissus urbains existants" du CAUE 31

L'Établissement public foncier Bretagne (EPF)

L'EPF est né en 2009 suite au constat partagé d'une consommation excessive des espaces naturels et agricoles en région Bretagne. Cet établissement public de l'État s'est rapidement positionné sur les problématiques du renouvellement urbain et de redynamisation des centralités. Il acquiert, pour le compte des collectivités publiques, les emprises foncières, bâties ou non, nécessaires à leurs opérations d'aménagement en renouvellement urbain. Il apporte un soutien en ingénierie et effectue des travaux de déconstruction/dépollution. Son action est prioritairement tournée vers la production de logements, notamment sociaux, mais aussi le développement d'activités économiques, dans un souci de redynamisation globale des centralités. Cette assistance aux territoires bretons est essentielle, principalement pour les petites communes en manque d'outils, de moyens financiers et de compétences. Afin de renforcer son offre et son aide aux collectivités, l'EPF a signé de nouvelles conventions. Depuis 2022, 54 intercommunalités bretonnes sur 61 sont désormais engagées avec l'EPF Bretagne pour définir et mettre en œuvre les principaux enjeux fonciers de leur territoire.

Modalités d'interventions

Sollicitation par une collectivité ou un service de l'État, respectant les critères du PPL de l'EPF. Une convention d'étude et de veille foncière peut être signée pour plus de précision entre l'étape 1 et 2.

Convention opérationnelle signée entre la collectivité et l'EPF, déterminant les engagements, le périmètre, la durée de portage et les montants.

Portage foncier qui signifie l'acquisition et éventuellement les travaux de déconstruction et dépollution. Ce portage, d'un maximum de 7 ans, contient un point étape au bout de 3 ans pour définir les lignes directrices du projet final.

Cession à la collectivité, avec un accompagnement de l'EPF possible sur l'appel à projet, la rédaction des clauses et enfin le respect des intérêts de la collectivité.

Réalisation du projet par la collectivité ou l'opérateur conformément aux engagements de la convention opérationnelle.



Projet dans la commune de Saint-Gilles-Vieux-Marché



Logements locatifs sociaux en territoire rural



Un programme de revitalisation du petit bourg de Guégon



AGIR SUR LES FORMES URBAINES ?

Valoriser et optimiser le tissu urbain

Sur chaque territoire, il existe des réserves foncières, des espaces pas encore urbanisés, en friche ou sous-utilisés au sein du tissu urbain. Pour répondre à la sobriété et aux dispositions de la loi Climat et résilience, densifier, restructurer, réinvestir ou encore déconstruire sont autant d'actions à initier.

1. Optimiser le bâti existant :

- créer plus de logements dans un bâti que le nombre initial existant pour densifier l'îlot ;
- mixer les fonctions du bâti entre logements et commerces /services.

Exemples : Jugon-les-Lacs, Bouguenais - fiches n°12 et 18



2. Utiliser les dents creuses du tissu :

- utiliser le foncier à l'intérieur même du tissu urbain qui n'est pas encore urbanisé ;
- études et diagnostics des disponibilités.

Exemples : Locmiquélic, Le Pellerin - fiches n°5 et 19



3. Réinvestir les anciennes friches industrielles, artisanales, commerciales ou résidentielles :

- dépollution, restructuration et construction ;
- renaturation des lieux ;
- créer une nouvelle offre locale, bureaux et logements.

Exemples : Quimperlé, Arzano et Milizac - fiches n°1, 2 et 8



4. Réhabiliter, rénover et diversifier :

- réhabiliter le bâti tout en créant des surélévations et des extensions ;
- rénover le bâti ancien et délabré ;
- utiliser le rez-de-chaussée.

Exemples : L'Hermitage, Corseul - fiches n°9 et 27



5. Investir le bâti vacant et les divisions parcellaires :

- remise sur le marché de logements ;
- travaux de rénovation si nécessaire ;
- découper des parcelles existantes pour créer des lots supplémentaires et de la densification.

Exemple : Bouvron - fiche n° 17



6. Démolir pour reconstruire dense et autrement :

- démolir pour construire une opération plus qualitative, dense et financièrement plus fiable.

Exemples : Plabennec, l'Huisserie, Port-Louis - fiches n° 13, 20, et 26



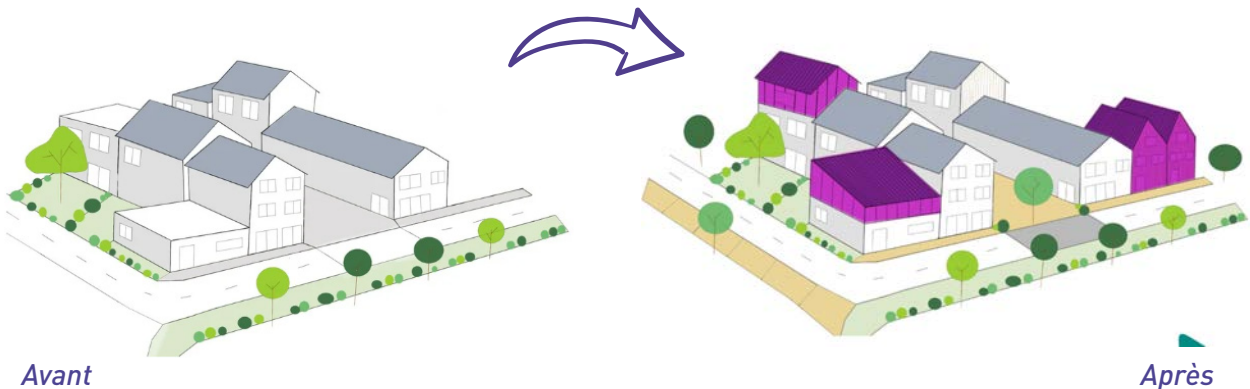


PRENDRE EN COMPTE LE CONTEXTE

En cœur de ville

Les cœurs de villes sont généralement constitués de bâti ancien et du patrimoine historique. Il faut concilier les conflits et les attentes de la population qui sont parfois difficiles à satisfaire. Réorganiser et transformer un espace avec une histoire et un passé demande des compétences et une réflexion approfondie. Les spécificités de cet espace nous amènent donc à réfléchir autour de 3 axes :

- intégrer les projets à la forme urbaine existante ;
- respecter l'identité du lieu et son patrimoine ;
- réaménager l'espace et les usages.



Source : illustration AudéLor, inspirée du document du CAUE 31 "Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les tissus urbains existants"

- Création de logements supplémentaires via la surélévation du bâti.
- Requalification de l'espace public, des voiries pour la mise en place de mobilités douces et de renaturation.
- Requalification des rez-de-chaussée en commerces et services pour redynamiser le secteur.



Information complémentaire

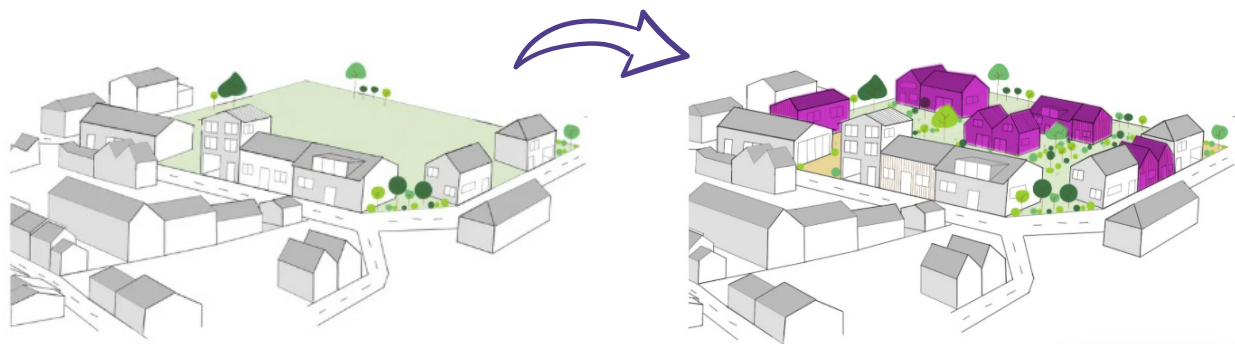
Les cœurs de bourgs, issus de formes urbaines et d'une occupation passée plus ou moins lointaine, se sont construits au fur et à mesure des époques et des pratiques de la société. Ils sont généralement denses, avec une concentration de bâti individuel et de bâti patrimonial. Le but n'est pas forcément de rajouter du bâti mais davantage de le restructurer. En revanche, pour reconstituer et réhabiliter ces espaces, il est important de recréer et consolider un cadre de vie à travers les espaces verts ou naturels et les espaces publics, dynamiser via la conservation et le renfort de commerces et services de proximité ainsi qu'une réflexion architecturale pour insérer les nouveaux volumes au bâti existant (extension, surélévation, intégration). Le dispositif comme "Village d'avenir" s'efforce de rendre ces opérations possibles et se déploie de plus en plus sur le territoire français.

En tissu périurbain

L'extension urbaine et la création du modèle de ville diffuse ont engendré une forte artificialisation des territoires et une emprise foncière bâtie très importante. Ils ont eu pour effet de produire des territoires communaux très peu denses, fragmentés, et souvent exclusivement résidentiels.

Dans ces espaces, les possibilités de densification sont nombreuses, ainsi que les moyens de reconfiguration. 4 enjeux se dégagent :

- optimisation des parcelles, avec division et maillage ;
- mixité des usages avec des opérations commerciales/services de proximité en rez-de-chaussée ;
- diversification des typologies de logements pour correspondre au marché ;
- proposer des conceptions bioclimatiques, passives, avec un cadre de vie optimisant les mobilités douces.



Avant

Après

Source : illustration AudéLor, inspirée du document du CAUE 31 "Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les tissus urbains existants"

- Le reste du foncier disponible est aménagé pour créer des logements intermédiaires et individuels.
- Le bâti existant est conservé pour du logement.
- Une harmonisation paysagère sur l'ensemble des parcelles.
- Le front de rue reste dynamique.
- La mobilisation foncière finance la réhabilitation du bâti.



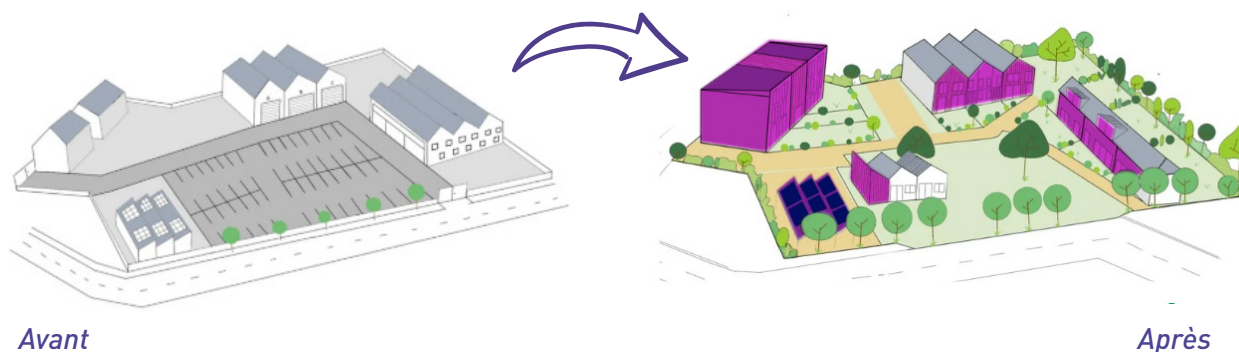
Information complémentaire

Ces espaces deviennent un potentiel majeur car ils disposent de potentialités foncières. De nombreuses parcelles peuvent encore accueillir un nombre très important de nouvelles habitations. Ces espaces deviennent un terrain d'exploration et d'expérimentation territoriale pour proposer des projets durables et sobres tout en répondant aux besoins de la population et à la mixité des usages. Le rejet de la densité par certains habitants n'est pas tant lié à sa perception qu'à la qualité des opérations proposées. Elles doivent être adaptées au contexte, partir des ressources et des spécificités des territoires. Il faut d'ailleurs davantage associer les habitants en amont et suivre la formule "plus on connaît, plus on accepte". On constate effectivement que plus on communique sur les différentes solutions de densification, plus les habitants sont rassurés quand un nouveau projet se développe près de chez eux.

Sur les zones d'activités

Les zones d'activités connaissent des dynamiques qui peuvent fluctuer dans le temps et dans l'espace, (défaillance économique de la zone, disparition de ses fonctions). Elles peuvent être compliquées à réaménager pour créer du logement au vu des fonctions et de l'occupation foncière de celles-ci. Des enjeux demeurent toutefois tant l'espace est précieux :

- réutiliser un maximum de bâti existant possible ;
- dépolluer et désimperméabiliser la zone, notamment les zones de stationnement ;
- mixer selon les besoins l'opération entre logements, locaux et bureaux ;
- renaturer et connecter le site au tissu urbain et aux centralités.



Source : illustration AudéLor, inspirée du document du CAUE 31 "Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les tissus urbains existants"

- Transformation des anciens locaux d'activités et de bureaux en logements collectifs, intermédiaires et individuels.
- Désimperméabilisation des sols pour retrouver des espaces renaturés.
- Densification maîtrisée de l'espace.
- Des locaux commerciaux préservés en rez-de-chaussée.



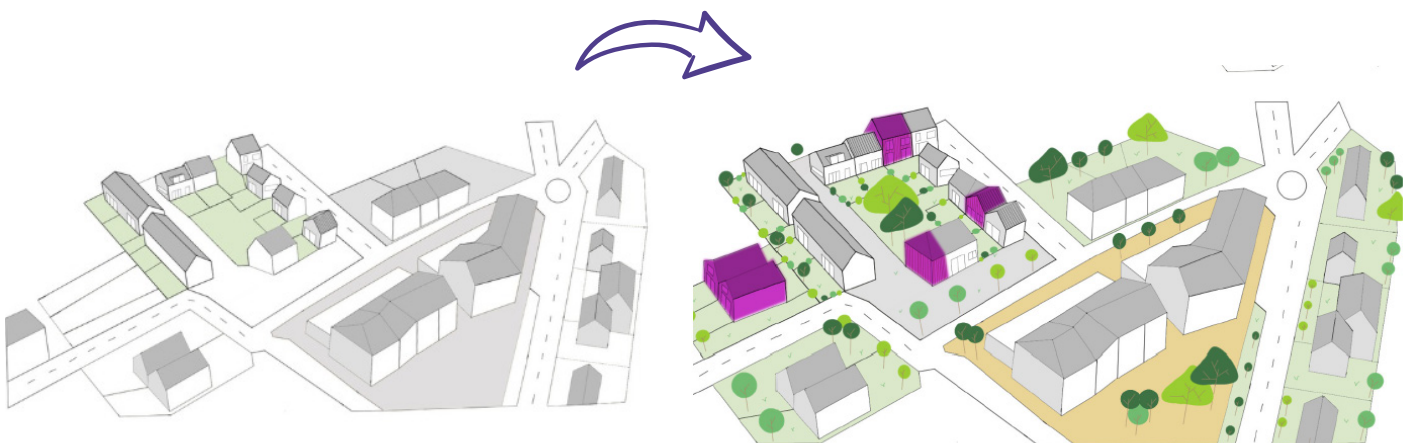
Information complémentaire

"Fonds friches" : les friches sont qualifiées comme des espaces bâtis ou non bâtis, qui sont inutilisés et à l'abandon, avec une configuration et un état global du site qui ne permettent ni l'installation de nouveaux locaux, ni la rénovation à cause des coûts et de dépollution, ni d'aménagement sans travaux au préalable. De nombreux terrains restent en friche dans les communes, qu'elles soient urbaines ou rurales, laissant place à des espaces anciennement commerciaux, industriels, militaires... Ils sont délabrés et parfois très pollués. L'État, via les DREAL, a mis en place le "fonds friche". Sous certaines conditions et sur candidatures des collectivités, les aides du fonds visent à réinvestir ces espaces pleins de potentiels et souvent très vastes. Une troisième édition d'appel à candidature a été lancée en 2025, après deux éditions précédentes réussies et plus de 650 millions d'euros mobilisés.

Requalifier le bâti déjà existant

Requalifier le bâti existant implique de travailler sur un tissu urbain qui peut être chargé d'histoire et de mémoire collective. Ces espaces sont souvent constitués d'un patrimoine architectural ancien, porteur d'identité et de valeur pour la population. La démarche suppose de concilier des attentes variées, parfois contradictoires : préservation du patrimoine, adaptation aux usages contemporains, dynamisation économique et amélioration du cadre de vie. Transformer et réorganiser ces lieux, sans effacer leur héritage, constitue un défi majeur qui invite à réfléchir autour de trois grands enjeux :

- répondre aux besoins actuels des habitants en diversifiant l'offre de logements, en améliorant les services et en adaptant les espaces publics à de nouveaux usages ;
- respecter l'identité du lieu et son patrimoine, surtout dans des régions avec un fort caractère historique comme la Bretagne ;
- minimiser l'impact environnemental et énergétique.



Avant

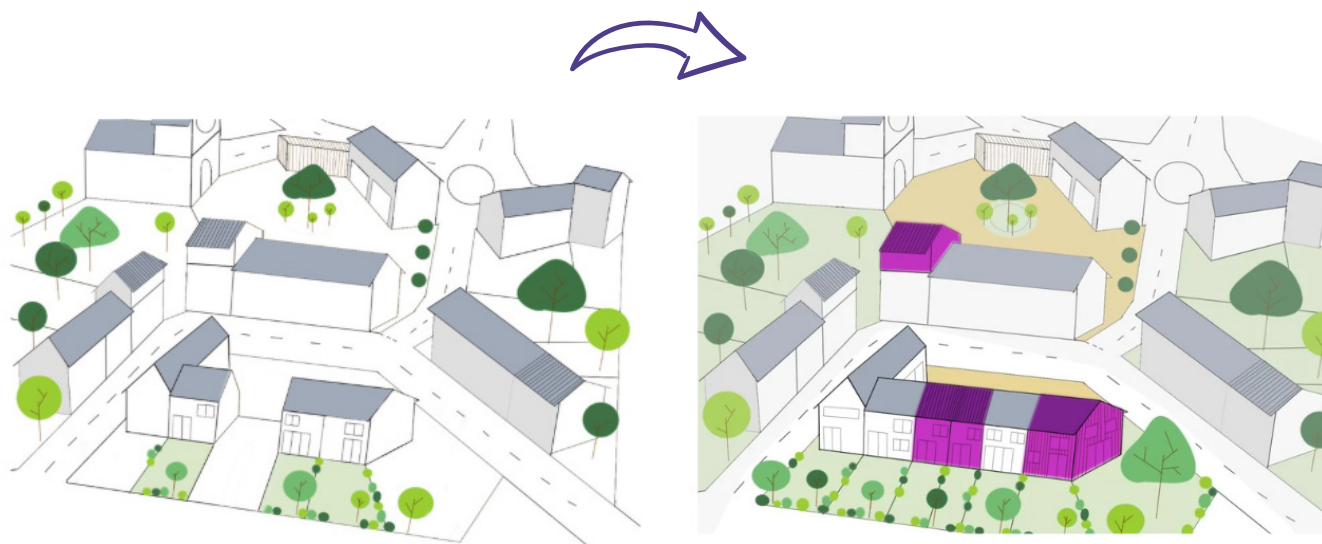
Après

Source : illustration AudéLor, inspirée du document du CAUE 31 "Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les tissus urbains existants"

- Respect des hauteurs et de la typologie des logements environnants.
- Intégration des projets à l'ensemble bâti et aux centralités via une continuité des espaces.
- Utilisation du bâti existant.
- Réhabilitation des espaces existants pour s'adapter aux usages.

Reconquérir des logements vacants

La part des logements vacants est en moyenne autour de 8% du parc existant en France. On distingue la vacance conjoncturelle, reflet d'un marché actif, d'une vacance structurelle, de longue durée, reflet d'un dysfonctionnement majeur. Le foncier est une ressource d'optimisation pour le territoire, mais le bâti aussi. Il s'agit d'identifier le potentiel de remobilisation. Enrayer la vacance implique une mobilisation collective et coordonnée. Il ne s'agit pas seulement de réhabiliter mais aussi de diagnostiquer finement les situations, de programmer les bonnes interventions, de s'appuyer sur les bons outils au bon moment. Ces logements représentent un nouveau potentiel d'accueil de logements rénovés après travaux : réaménager, surélever, diviser, reconvertir...



Avant

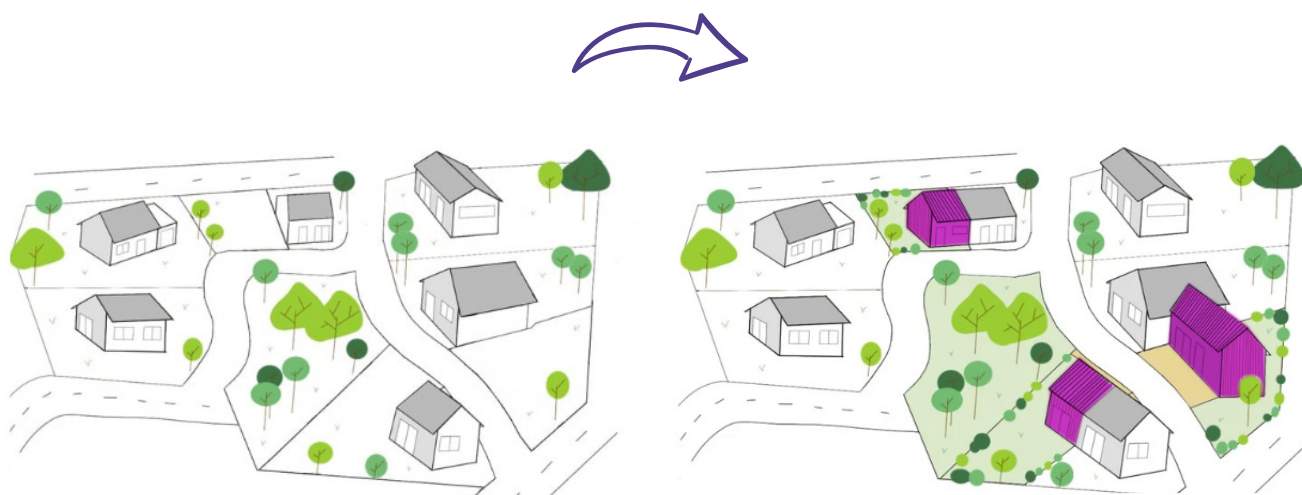
Après

Source : illustration AudéLor, inspirée du document du CAUE 31 "Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les tissus urbains existants"

- Réaménager le bâti pour créer des logements plus petits et suivre la tendance des compositions des foyers français.
- Réinvestir les potentiels bâtis et rénover les bâtis en centre-bourg ainsi que les bâtis agricoles.
- Intégrer une composition paysagère, d'usages et une harmonie respectant le contexte environnant.

Partager et diviser le parcellaire

L'étalement urbain et le modèle pavillonnaire ont provoqué la création de multiples grandes parcelles avec une seule maison. Si ces parcelles sont divisées, elles représentent de nouveaux secteurs à bâtir dans le tissu urbain. Soit cette réorganisation se réalise sur un secteur donné et vaste par le biais d'études et de diagnostics, soit au cas par cas selon les opportunités qui se présentent aux communes.



Avant

Après

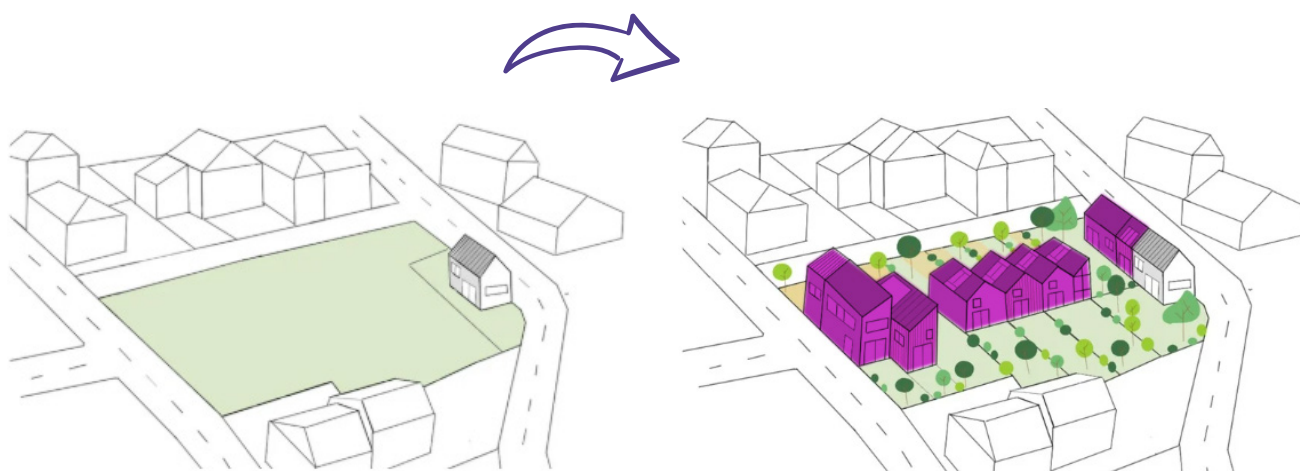
Source : illustration AudéLor, inspirée du document du CAUE 31 "Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les tissus urbains existants"

- Respect des vues et de l'intimité des nouveaux et anciens habitants.
- Division de grandes parcelles pour créer des habitations supplémentaires en zones pavillonnaires.
- Continuité avec le bâti existant et mitoyenneté pour plus de densité.

Utiliser les dents creuses comme ressources de réserves foncières

Dans la continuité de l'extension urbaine, de nombreux espaces à l'intérieur même du tissu urbain sont restés préservés de l'artificialisation. Ces espaces sont une ressource pour les communes et les territoires, permettant de densifier et de proposer de nouveaux bâtiments au sein même du tissu urbain sans consommer d'espace en extension urbaine. Le but est de proposer des projets de logements, d'activités ou d'espaces végétalisés afin d'enrichir le territoire, et de convertir un espace sans fonction en un espace d'offre alternative et complémentaire pour les habitants.

- Identifier et cartographier les espaces disponibles.
- Favoriser les projets hybrides et les projets réversibles.



Avant

Après

Source : illustration AudéLor, inspirée du document du CAUE 31 "Sobriété foncière et qualité du cadre de vie dans les tissus urbains existants"

- Proposer une mixité de bâti, de typologie et une mixité fonctionnelle.
- Grande parcelle en plein tissu urbain aménagée en respectant le bâti et le caractère existant du quartier.
- Développer une opération plus innovante sur un site nu.



Information complémentaire

Le repérage de ces espaces est primordial dans le cadre de la sobriété foncière. Identifiables via les outils Mesdispos, UrbanSIMUL ou Cartofriche, ces parcelles permettent de densifier, de créer du logement et des continuités architecturales, pour offrir un habitat plus proche et connecté avec les centralités possibles. Elles permettent aux collectivités de monter des programmes, au sein du tissu et non en extension, peuvent proposer des programmes denses, des programmes adaptés aux personnes âgées qui ont de plus en plus besoin de se rapprocher du centre ou encore des programmes innovants et réversibles pour s'adapter aux changements. En effet, si ces zones ne sont pas aménagées, c'est en partie parce qu'elles reposent sur une typologie d'aménagement passé qui a formé cet espace. L'urbanisme est en perpétuelle évolution et penser l'habitat à long terme avec la question de réversibilité des espaces est une source d'innovation.



DENSITÉ, QUELLE REPRÉSENTATION RÉELLE ?

La densité est un indicateur très important en urbanisme parce qu'elle mesure le rapport entre une quantité (habitants, logements, emplois...) et une surface/parcelle donnée. Elle permet d'analyser la manière dont l'espace est occupé (le bâti par exemple) afin d'orienter les choix d'aménagement, et d'équilibrer la nouvelle opération à des échelles urbaines différentes. La notion de densité est toutefois contrastée. D'un côté, une forte densité peut évoquer une ville assez compacte, qui est vivante, qui favorise les mobilités douces et qui limite l'artificialisation des sols. De l'autre, elle est parfois perçue négativement, car elle est associée à la promiscuité, au manque de nature ou d'intimité par les habitants. Finalement la densité réelle ne se réduit pas à un simple chiffre mais renvoie plutôt à l'expérience vécue de la population. Un quartier peut être objectivement très dense (beaucoup d'habitants par hectare) mais offrir une qualité de vie agréable grâce à la présence d'espaces verts, de services, de largeurs de rues suffisantes ou d'une bonne qualité architecturale (comme les projets qui sont présentés dans ce guide). Inversement, une densité moyenne peut être mal perçue si l'organisation spatiale est mal adaptée aux usages.

- Densité de population (nb d'habitants/ha ou km²) : utile à grande échelle et pour des grandes métropoles mais peu pertinente pour des opérations urbaines précises.
- Densité de logements (nb de logements/ha) : ce calcul est répandu dans les documents d'urbanisme, notamment parce qu'il est adapté aux tissus résidentiels homogènes. Par contre cela devient plus limité en cas de mixité d'usages ou de typologies de logement variées comme on peut le retrouver sur des ZAC ou des grands projets sur des anciennes friches.
- Densité bâtie (ou COS) : surface de plancher construite rapportée à l'espace foncier. Plus pertinente car indépendante des usages actuels, mais nécessite des données fiables et complètes.
- Emprise au sol : projection verticale de l'édifice bâti, utile pour certaines analyses environnementales ou pour des zones d'activités.

Logement à l'hectare (0,1 = 10 logements)



Source : ADEME "Faire la ville dense durable et désirable" édition octobre 2022



Information complémentaire

Comment densifier et faire accepter la densité nouvelle ?

Densifier est une procédure d'aménagement qui consiste à augmenter les surfaces de bâti (commerces, services, industrie et majoritairement les habitations) sur une surface donnée. Pour les riverains c'est souvent, a priori, synonyme de dégradation du cadre de vie et d'une atteinte à l'intimité personnelle. Pour créer une densité acceptable, cela repose sur plusieurs principes :

- la prise en compte du contexte que ce soit dans une métropole, une ville ou un village ;
- la vue, la luminosité, l'acoustique des lieux ;
- des espaces de vie et des espaces publics de qualité, permettant un usage des espaces selon les besoins et atténuant la sensation de densité et de restriction d'espaces.



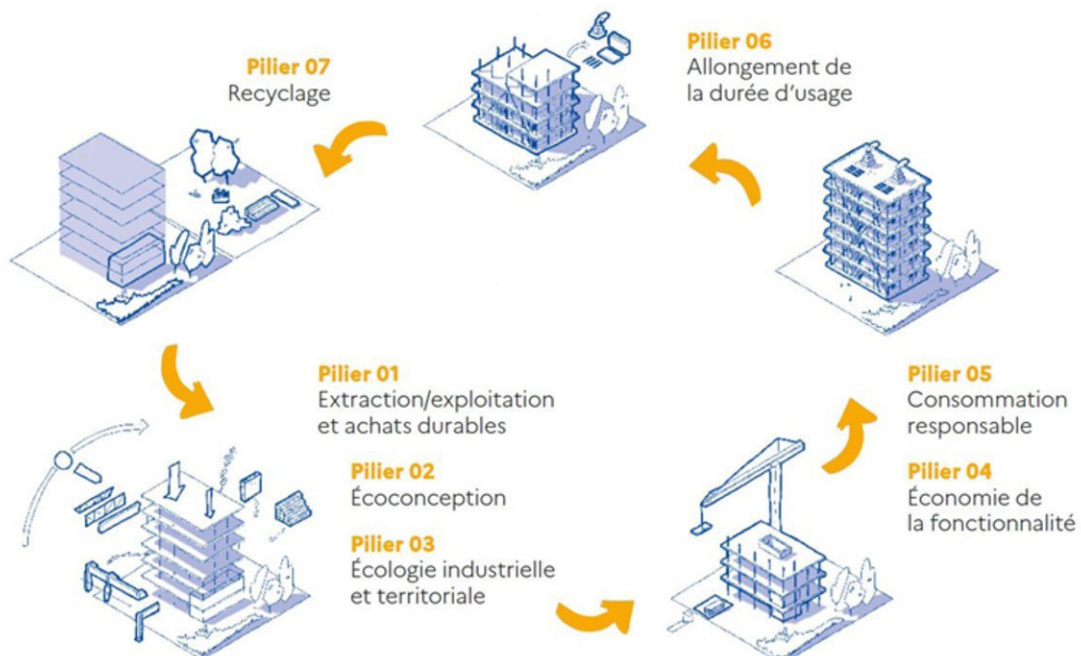
TRANSFORMER ET RÉHABILITER

Déconstruction, transformation et réversibilité des projets

Le domaine de l'urbanisme et de la construction de logements en France est très énergivore, artificialisation, ressources, rejet de CO₂. La déconstruction n'est pas en reste entre les moyens mis en œuvre et les matériaux à traiter. Pour réduire cette empreinte écologique entrer en adéquation avec le développement durable, des pistes existent :

- rénover si possible ;
- transformer le bâti ;
- changement d'usage ;
- réversibilité pour que l'opération soit plus pérenne dans le temps ;
- déconstruire si nécessaire, mais en faisant attention à densifier davantage et à construire un projet plus biosourcé ;

Cela ne s'applique pas seulement au domaine de l'habitat, car les bureaux, les bâtiments publics et les entreprises sont également concernés.



Source : ADEME "Faire la ville dense durable et désirable" édition octobre 2022



ÉQUILIBRE ENTRE L'ESPACE BÂTI ET L'ESPACE NON BÂTI

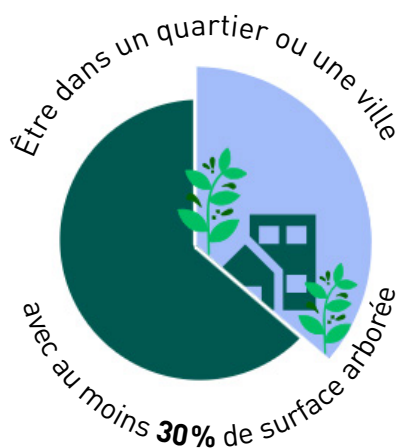
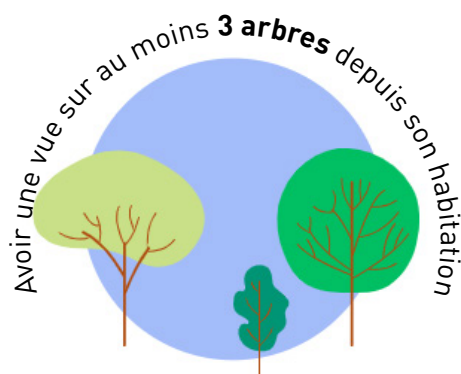
Maîtrise et prise en compte des espaces non bâtis

L'urbanisme et les espaces bâtis sont souvent résumés sous forme d'occupation de l'espace, d'emprise, de consommation, de notion de plein, mais il faut aussi savoir qu'ils créent "des vides", les espaces non bâtis. L'utilisation de ces vides peut permettre d'agrémenter la vie et les usages des habitants. Il est donc important de considérer ces lieux comme des potentiels forts et de ne pas systématiquement artificialiser, construire et y installer des infrastructures.

Il faut considérer ces vides comme un élément supplémentaire au profit de la population. Ils permettent d'intégrer au sein des tissus urbains des espaces publics de qualité, des places centrales vivantes, et des espaces de convivialité, de partage et de loisirs, tout en offrant un cadre de vie plus agréable.

L'importance du végétal

Les critères de proximité à la nature et l'adaptation du principe 3/30/300



Source : Nature Québec, L'approche 3-30-300 pour des villes plus saines, plus vertes et plus équitables

Avoir une vue depuis son logement sur des espaces verts, des arbres pour améliorer le cadre de vie et la santé individuelle des habitants.

Vivre dans un quartier avec des surfaces arborées suffisantes pour améliorer l'atmosphère urbaine et l'adaptabilité aux cadres existants.

Habiter près d'espaces arborés, d'espaces verts aménagés, de parcs, d'espaces de promenades pour améliorer les usages et promouvoir les activités en plein air.

Place de la nature en ville

Les espaces bâtis, dits “pleins” peuvent proposer une alternative aux objectifs de qualité urbaine et environnementale, avec le principe de reconversion des sols. Les territoires travaillent de plus en plus sur cette notion de désimperperméabilisation du sol, sur un projet neuf ou de requalification d’espaces. Le but est de créer des espaces adaptés aux climats, à la mise en place de la nature en ville, et à la qualité de vie des habitants. Selon l’étude de l’Unep (Union nationale des entreprises du paysage), il y a seulement 34 % de surface urbaine couverte par des espaces verts en 2023 en France, alors que la surface moyenne européenne est de 44 %. Malgré tout, le potentiel de hausse est estimé à 14 % en France selon le scénario d’Astères (bureau d’études, recherche et conseil économique). En 2023, les espaces verts ont :

- sauvé 22 000 vies, soit 60 décès évités chaque jour ;
- prévenu plus de 275 000 pathologies ou traitements, dont 95 000 prescriptions d’antidépresseurs chez les moins de 65 ans ;
- réduit la température des villes de -1,4°C en moyenne.

Intensification : principe de la chronotopie et de l’urbanisme transitoire

Retravailler les espaces non bâtis n’est pas seulement une question de nature en ville, de climat, mais aussi d’usage des lieux et de ces occupations. Offrir des lieux publics de qualité, et des services commerces proches des habitants renforce considérablement les liens et la mixité au sein de l’espace urbain. Ces bénéfices sont relatés dans la théorie de la ville dense conceptualisée par le scientifique et chercheur Carlos Moreno et intitulée “la ville du quart d’heure”. Cette analyse est soutenue par la capacité des habitants à être à moins de 15 minutes de chaque besoin essentiel de la vie (travail, services/commerces, loisirs) en mobilité active telle que la marche et le vélo.

Cette remise en question des usages et du moyen de vivre au sein des milieux urbanisés est accompagnée d’un autre principe de fonctionnalisme et d’intensification des usages : la chronotopie.

Ce terme désigne l’espace et la temporalité. Il est exploré dans le domaine de l’urbanisme à l’heure de la sobriété, et des urbanistes comme Benjamin Pradel précisent que des lieux comme les bureaux, les établissements scolaires, les locaux associatifs et publics, les espaces vacants ont un taux très élevé de sous-occupation à l’échelle annuelle ou même à l’échelle journalière.

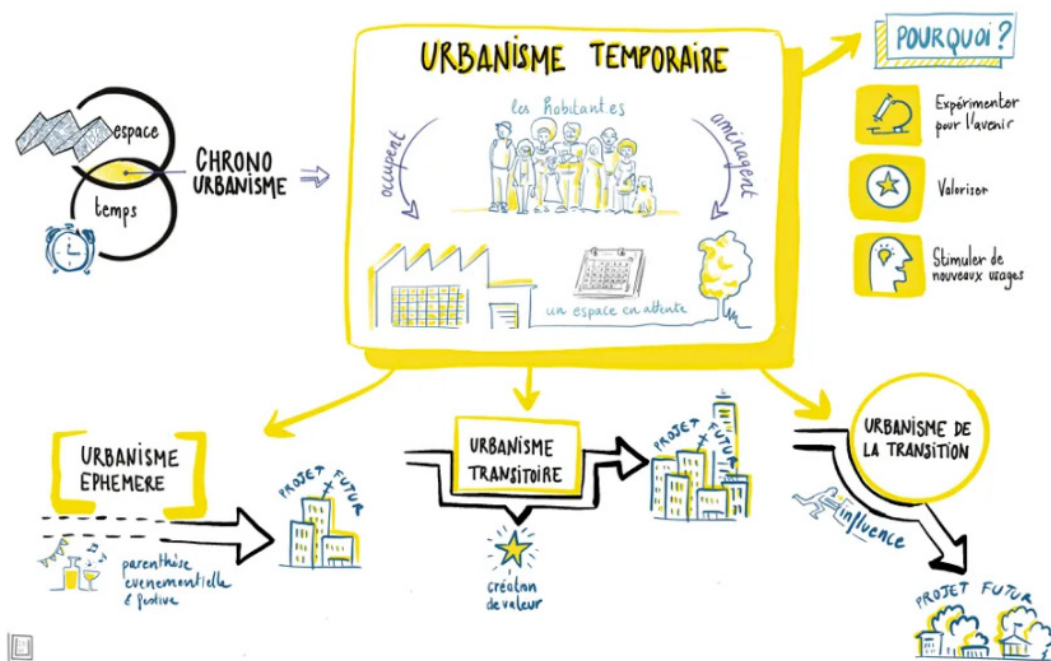
Repenser ces lieux a pour objectif de mutualiser les fonctions et de les rentabiliser pour renforcer l’offre de services ou d’activités dans un quartier, créer de la mixité et des rencontres sociales ainsi que d’optimiser et de diminuer les coûts que pourrait engendrer un nouveau bâtiment.

De plus, cet urbaniste est spécialiste de l’urbanisme transitoire des espaces vacants, et montre que la fabrique de la ville peut aussi passer par l’expérimentation et les projets à court terme.

Source : L’Union Nationale des Entreprises du Paysage (Unep), enquête menée par l’Astères

L'urbanisme temporaire

Schéma d'influence de la chronotopie



Source : Lou Hermann (2020) pour l'École urbaine de Lyon



Information complémentaire

Chiffres clés :

- en moyenne, 80 % du temps, les bureaux, écoles, équipements publics ne servent à rien ni à personne ;
- l'occupation des surfaces de bureaux est en baisse avec la montée du télétravail ;
- une place de parking n'est utilisée qu'à hauteur de 10 % par jour et représente une perte d'espace significative ;
- 72 % des déchets en France sont générés par le domaine de la construction.



II. LE GUIDE : 29 PROJETS INSPIRANTS



CONTEXTE TERRITORIAL

Territoire pays de Lorient-Quimperlé

Le pays de Lorient-Quimperlé est un territoire littoral, urbain et rural situé dans le sud de la Bretagne, dans le Morbihan et le Finistère. Il s'étend entre la Ria d'Étel à l'est et l'Aven à l'ouest. Ce territoire est structuré autour de trois intercommunalités distinctes : Lorient Agglomération, Quimperlé Communauté, et Blavet Bellevue Océan Communauté. Ensemble, elles regroupent 46 communes.

Ces trois intercommunalités appartiennent au même bassin de vie mais présentent des profils contrastés : Lorient Agglomération avec ses 25 communes concentre de nombreux services et entreprises attractifs pour les ménages. BBO Communauté, de taille plus modeste a une forte identité littorale tandis que Quimperlé Communauté conjugue ville moyenne, attractivité côtière et valorisation d'un patrimoine rural de qualité. Malgré leurs spécificités, ces intercommunalités partagent toutefois des caractéristiques communes, notamment avec une façade maritime très attractive, un maillage de villes moyennes important et une campagne vivante en mutation.

S'étendant sur 1 462 km² et regroupant 285 000 habitants, le pays de Lorient-Quimperlé est confronté à de nombreux défis liés à son attractivité économique, au développement démographique, au vieillissement de la population et surtout à la pression foncière. L'urbanisation croissante a provoqué un étalement urbain important, au détriment des terres agricoles, de la biodiversité, et des espaces naturels et forestiers. Ce phénomène d'artificialisation des sols a suscité une prise de conscience de plus en plus importante depuis les années 2000. Les SCoT ont ainsi fixé des objectifs de réduction du rythme de consommation d'espace.

Les législations récentes à l'œuvre, notamment la loi Climat et Résilience de 2021, qui inclut le dispositif Zéro artificialisation nette (ZAN) visent à atteindre une artificialisation nulle d'ici 2050. Ce cadre impose donc aux collectivités locales de repenser leurs stratégies d'aménagement du territoire, en réduisant drastiquement l'étalement urbain et en densifiant les zones déjà urbanisées. L'objectif est de concilier le développement territorial tout en préservant l'environnement, en protégeant les terres agricoles, les ressources naturelles, et en luttant contre le dérèglement climatique.



Information complémentaire

- + 1 557 habitants entre 2017 et 2023 sur Quimperlé Communauté, + 5 629 sur Lorient Agglomération, + 809 sur BBO Communauté.
- Une sous-occupation du parc de logements.
- Consommation de 511 hectares d'ENAF pour le SCoT du pays de Lorient et 207 hectares d'ENAF pour Quimperlé Communauté sur la période 2011 à 2021 selon le MOS Bretagne.



DÉFINITIONS - CADRAGE

“Formes Urbaines”

Le terme de formes urbaines peut être défini de plusieurs façons par les urbanistes, architectes et sociologues. La forme urbaine est une composante de notre environnement et évolue avec le temps. La perception des formes urbaines est souvent physique, et aussi un ressenti visuel de l'espace. Pour Kevin Lynch, auteur de “L'image de la cité”, le secteur ou forme urbaine est une *“partie du territoire urbain identifiée globalement correspondant à une zone homogène du point de vue morphologique. Il peut présenter une ou plusieurs limites nettes ou se terminer par des franges diffuses [...] Il peut, au plan de la pratique urbaine, recouvrir la notion de quartier ou proposer un découpage totalement différent”*. L'approche plus sociologique : *“désigne essentiellement un contenu, une modalité de vie et d'organisation sociétale. Il s'agit d'un type de structuration des rapports sociaux et de la cristallisation des rapports à l'espace. Ce terme ne recouvre pas la matérialité spatiale et ses configurations, mais au contraire les modalités d'insertion des groupes dans l'espace”* (Philippe Genestier “Forme urbaine ! Formes urbaines ?”).

En somme, les formes urbaines résultent d'actions, de contexte, d'historiques politiques, de géographie et de choix sociaux. C'est donc un processus, et une multiplicité de facteurs qui s'entrecroisent, permettant le développement de la forme urbaine.

“Caractère innovant et inspirant”

Deux notions, différentes, mais qui vont structurer et accompagner le guide dans ses choix de projet.

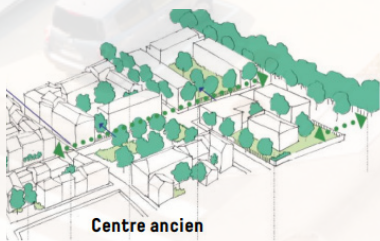
Un caractère inspirant renvoie à sa capacité d'influence, de source d'idées, de capacité d'action similaire et de reproductivité. L'inspiration n'est pas stricte et un copier-coller du projet ou de l'élément, mais plutôt une source d'idées directrices.

L'innovation quant à elle, ramène à la notion de nouveauté, de jamais vu. Le ministre de la Transition écologique en 2021 explique que dans le domaine de l'urbanisme, une démarche est dite innovante lorsqu'elle propose de nouvelles manières de concevoir, d'aménager ou de gérer la ville, intégrant les enjeux de durabilité, de participation citoyenne, de sobriété foncière et de qualité de vie.

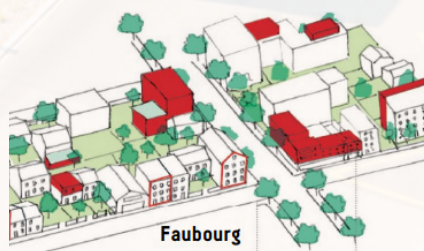
L'innovation doit répondre aux enjeux et ouvrir de nouvelles possibilités d'expérimenter en changeant les pratiques classiques.



Exemple de typologie de formes urbaines



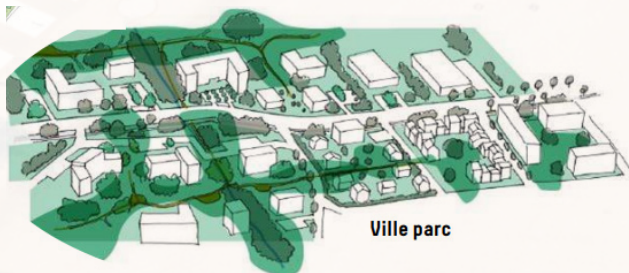
Centre ancien



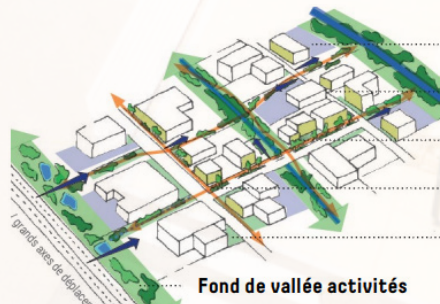
Faubourg



Coteau résidentiel



Ville parc



Fond de vallée activités

© OPAC de Quimper-Cornouaille / Christophe Thomas photographe

Source : Grenoble Alpes Métropole, Les paysages de la Métropole grenobloise PLU et OAP Thématique PAYSAGE & BIODIVERSITE



MOTS ET CHIFFRES CLÉS DU GUIDE

DÉFINITION DES TERMES

Densification

“Une pratique qui permet non seulement d’optimiser des ressources, notamment le sol, mais aussi de massifier les flux et de rentabiliser les équipements”. Jean-Marc Offner - urbaniste

“Aujourd’hui, personne ne se préoccupe de la qualité urbaine. C’est pourtant ce qui fait que, à densité égale, on peut avoir une qualité de vie très différente”.

Source : Jean-Marc Offner - urbaniste

Foncier

En géographie, le terme a été utilisé pour caractériser la question de la propriété de la terre mais aussi celle de son occupation, qu’il s’agisse d’un foncier agricole, rural ou d’un foncier urbain. *“Le foncier, c’est la terre en deux dimensions, celle qu’on voit sur le cadastre”*

Source : Baysse-Lainé et Nussbaum, 2024, p. 10, Géoconfluences

Sobriété foncière

Démarche consistant à optimiser l’utilisation des espaces déjà urbanisés et à questionner les nouveaux besoins d’extension pour préserver au maximum les sols de l’artificialisation. Cela permet d’éviter de disperser l’habitat, les emplois, les services, l’allongement des déplacements ainsi que de préserver la biodiversité.

Source : Ministère de la Transition écologique - Guide de l’aménagement durable - juin 2025

Dent creuse

Dans une ville ou un village, la dent creuse est un espace non construit entouré de parcelles bâties. Il s’agira de parcelle(s) pouvant résulter d’une ancienne zone agricole où d’une unique parcelle qui est restée vierge de constructions, de la démolition d’un édifice, ou encore d’un terrain vague. Mais il peut s’agir également de terrains mutables tels que des friches diverses, d’activités en abandon qui pourraient être reconverties pour d’autres usages.

Source : Préfet de Seine-et-Marne - C’Juris 2018 - Notion de dent creuse

Renouvellement urbain

Le renouvellement se traduit par le déploiement d’un ensemble d’opérations destinées à améliorer l’habitat, promouvoir la mixité sociale, désenclaver les quartiers et stimuler le développement économique grâce à des opérations de déconstruction-reconstruction, de réhabilitation et de relogement des habitants.

Source : Ministère de l’Aménagement du territoire et de la Décentralisation

Logement

Le logement est entendu ici comme un local formant un tout destiné à l’habitation ; une unité fonctionnelle qui coïncide avec les normes culturelles d’une époque et d’une structure socio-économique données.

Source : Merlin P. et Choay F. 2010 - Dictionnaire de l’urbanisme et de l’aménagement

Logement collectif

Un logement collectif (appartement) fait partie d'un bâtiment dans lequel sont superposés plus de deux logements distincts et dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Article R -111 - 18 - du code de la construction et de l'habitation

Le logement collectif doit être appréhendé comme un outil de contribution à l'effort de réduction des émissions de CO₂. Il participe à la limitation de l'étalement urbain avec un ratio important entre le nombre d'habitants par surface de terrains constructibles. Le logement collectif est également une solution pour la production de logements dans les périmètres urbains où la disponibilité du foncier est compliquée.

Source : Manuel Sanchez - Qualités des logements collectifs sociaux locatifs - Université Grenoble Alpes - Institut d'urbanisme et de géographie alpine 2022

Logement individuel

On distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif.

La maison correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

Source : Insee

Logement intermédiaire

Logement dans un même ensemble bâti, mais ne partageant pas la même entrée, et ni les mêmes espaces d'accès et extérieurs.

Source : CERTU - Pour un habitat dense et individualisé

Urbanisme frugale

Façon d'aménager le territoire ayant pour ambition de faire mieux avec moins pour préserver les écosystèmes. Permettant de répondre aux besoins essentiels des habitants, il mobilise les ressources locales, matérielles et humaines : habitants, usagers, terrains disponibles, matériaux, technologies faiblement consommatrices d'énergie, etc.

Source : Ministère de la Transition écologique - Guide de l'aménagement durable - juin 2025

Artificialisation

Transformation durable des fonctions écologiques d'un sol par son occupation ou son usage : un sol qui servait d'habitat naturel ou de support de culture est affecté à des fonctions urbaines, bâtementaires ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...). Ce changement d'usage s'accompagne d'une transformation de la nature et de la fonctionnalité des sols : imperméabilisation, stabilisation, compactage, etc.

Source : Ministère de la Transition écologique - Lexique de l'aménagement durable

Logement à coût abordable

Logement locatif à loyer maîtrisé destiné à des personnes dont les revenus excèdent les plafonds du logement social, sans pouvoir accéder aux loyers du marché libre.

Source : Code de la construction et de l'habitation article L. 302-16



ÉLABORATION DU GUIDE - 3 ÉTAPES

Étape préalable

L'objectif premier, afin de réaliser un guide cohérent, de qualité et lisible à destination des élus, a été d'organiser finement notre approche autour de la documentation. Des articles, des rapports et des guides (les CAUE, les agences d'urbanisme dont l'Audiar, l'Adeupa, AudéLor, l'AURAN, et des agences d'architectes comme Atelier TLPA à Brest) ont grandement contribué à inspirer et à structurer le guide. De plus, travaillant sur le guide autour des espaces peu denses et périurbains, des visites de terrains sur le territoire du pays de Lorient-Quimperlé ont peaufiné le regard sur le sujet et les besoins réels de ce type de territoire.

1^{re} partie permettant de cadrer le sujet, très exploratoire et analytique.

Recherche des projets de territoire

Le guide est avant tout un guide de présentation de projet. Il doit proposer des exemples pertinents et parlants pour les acteurs. Les recherches se sont articulées autour de 3 axes : les critères innovants et inspirants, les caractéristiques du territoire d'application, et une sectorisation des exemples à proposer. Une recherche, qui a permis de regrouper un nombre non exhaustif de projets, a classé, détaillé et évalué.

Recherches réalisées autour de guides existants, réalisation d'architecte et dossier d'études et de presse.

Rencontres avec les acteurs de projets

Afin de confirmer les projets à intégrer au sein du guide, et de peaufiner les détails des opérations, des rencontres ont été effectuées avec différents acteurs des projets. Allant des élus à la maîtrise d'ouvrage en passant par la maîtrise d'œuvre, ces entretiens (en plus d'apporter des détails sur les aspects financiers, le rôle des acteurs ou encore la conception) ont permis de comprendre la mise en place du projet, son origine, les intentions et les points de vue personnels. Autant d'éléments qui génèrent un meilleur aperçu de la dimension des projets. Cette étape a contribué à finaliser la structure et les éléments à insérer dans le guide.

Pour chaque projet présenté, une trame unique, pour améliorer la lisibilité et mettre en évidence les spécificités.











© architectes Baroel Boulet - Plinio Patrick MORA



CLASSIFICATION ET CRITÈRES

FORMES CLASSIQUES / FORMES INNOVANTES ET INSPIRANTES

	CLASSIQUES	INNOVANTES ET INSPIRANTES
 Localisation	<ul style="list-style-type: none">■ Localisation selon les opportunités foncières, qui se traduit par une structuration hétérogène et qui manque de cohérence par rapport aux formes urbaines et paysagères existantes■ N'est pas forcément pensée dans une vision à long terme, avec une extension urbaine sur des terrains vierges ou des parcelles agricoles	<ul style="list-style-type: none">■ Dents creuses exploitées■ Liaisons urbaines■ Utilisation et modification urbaines de l'existant■ Rénovation et réemploi des bâtiments existants■ Utilisation du parc privé
 Densité	<ul style="list-style-type: none">■ Les formes urbaines anciennes et en centre-bourg restent denses mais plus optimisées■ Le modèle classique repose sur un ancrage de normes où chacun veut un chez soi bien distinct (maison individuelle et jardin), ce qui engendre peu de densité et un étalement	<ul style="list-style-type: none">■ Formes d'habitat denses : plus d'individuel classique, plus d'habitat intermédiaire et petit collectif■ Densifier le parc privé■ Utiliser le parc ancien et les centres-bourgs
 Aménagement foncier	<ul style="list-style-type: none">■ Découpage du paysage, très largement fondé sur un historique de réseau viaire (voiture individuelle)■ Généralisation du lotissement individuel ou collectif■ Aménagement en extension sur des nouvelles terres, avec un manque de prise en compte de l'environnement en général	<ul style="list-style-type: none">■ Aménagement de l'espace qui favorise les interactions, et le partage de l'espace public/privé■ Intégration de la dimension de protection et d'intégration paysagère■ Adaptation au terrain et au contexte■ Plus d'extension démesurée mais maîtrisée, voire nulle
 Composition	<ul style="list-style-type: none">■ Manque de mixité fonctionnelle : chaque secteur de la zone urbaine est défini par un usage■ Prise en compte trop faible de l'impact sur les sols et sur l'environnement■ Des limites dans la prise en compte des publics visés dans les opérations d'aménagements■ Développement des périphéries au détriment des autres espaces existants	<ul style="list-style-type: none">■ Beaucoup plus de mixité fonctionnelle dans les projets et modification des usages■ Des projets adaptés, pour une mixité générationnelle et sociale■ Favorise les espaces déjà bâtis ou utilisés■ Propose des solutions pour tous et pour n'importe quel budget
 Bâti	<ul style="list-style-type: none">■ Standardisation architecturale■ Construction économique et linéaire (peu d'innovation technique)■ Manque de prise en compte de l'intégration à l'espace urbain ou rural environnant■ Concentration sur les nouvelles centralités et extensions urbaines, au détriment des centres-bourgs qui se dégradent et perdent en qualité architecturale	<ul style="list-style-type: none">■ Réhabilitation et requalification des centres anciens■ Intégration paysagère et architecturale■ Utilisation de matériaux et de technologies innovantes mais également un retour aux savoirs anciens■ Plus d'intégration dans les formes urbaines, pour une qualité architecturale et patrimoniale

	CLASSIQUES	INNOVANTES ET INSPIRANTES
 Matériaux / Construction	<ul style="list-style-type: none"> ■ Manque d'innovation et de prise en compte des contraintes économiques et écologiques ■ Constructions pièce par pièce, bâti par bâti ■ Techniques anciennes et matériaux spécifiques oubliés et plus utilisés par les aménageurs et les architectes 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Habitat préconçu en usine ou sur site pour une économie budgétaire ■ Réemploi des matériaux et utilisation de matériaux biosourcés ■ Utilisation de matériaux plus sains pour l'environnement ■ Habitat plus économe en énergie et fonctionnement écologique ■ Habitat avec moins de dégradation du sol
 Usages des espaces	<ul style="list-style-type: none"> ■ Usage non mixte conditionné par la composition urbaine (usage unique d'un espace entre lieu de vie, travail et loisirs) ■ Privatisation des espaces ■ Notion de chacun chez soi, et manque de principes de vie collective et d'entraide 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Partage des lieux et ouverture sociale ■ Moins de privatisation ■ Mixité des usages et des fonctions dans un même espace ■ Usages et temps refaçonnés
 Participation et gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> ■ Peu de communication et de collaboration avec les publics concernés ■ Gouvernance par les professionnels, manque d'initiative de projet en groupes 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Plus de place pour les habitants et les futurs acquéreurs dans la conception des projets ■ Variété des acteurs et des compétences ■ Plus de communication aux habitants dans les solutions et les moyens disponibles pour les projets
 Objectif final et reproductivité	<ul style="list-style-type: none"> ■ Manque de cohérence et de stratégie globale ■ Pas de vision à long terme et de résolution des problèmes de pression foncière, d'accueil de population, de développement économique ... ■ Pas de prise en compte des impacts environnementaux surtout dans les territoires ruraux 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Minimiser l'impact des formes urbaines sur l'environnement naturel (limiter les déplacements, penser la forme urbaine comme un écosystème, favoriser l'efficacité énergétique et la production d'énergies renouvelables) ■ Créer des formes urbaines qui peuvent constituer des centralités sociales et d'activités ■ Variété de projets et de schémas d'aménagements



LES 29 PROJETS

Pays de Lorient-Quimperlé

1. **Quimperlé** - Réalisation d'une résidence intergénérationnelle en cœur historique
2. **Arzano** - Mutualisation maison de santé et logements sociaux
3. **Clohars-Carnoët** - Logements intermédiaires à Clohars-Carnoët
4. **Riec-sur-Bélon** - 10 maisons groupées au sein d'un lotissement pavillonnaire
5. **Locmiquélic** - Opération dense en cœur de bourg sur une parcelle en friche
6. **Quéven** - Optimisation d'une dent creuse en centralité

Bretagne (hors pays de Lorient-Quimperlé)

7. **Plomelin** - Petit îlot composé de maisons individuelles colorées
8. **Milizac-Guipronvel** - Requalification d'une grande friche en centre-bourg
9. **l'Hermitage** - Reconversion et rénovation d'une ancienne mairie et école
10. **Vezein-le-Coquet** - Programme de maisons groupées avec espaces de vie modulables
11. **Melesse** - Opération innovante de logements participatifs locatifs
12. **Jugon-les-Lacs** - Requalification centre-bourg en zone sensible
13. **Plabennec** - Projet avec une architecture dense en cœur de bourg
14. **Daoulas** - Ensemble de 4 maisons au sein d'un écoquartier
15. **Tréveneuc** - Transformation de l'entrée de bourg d'une petite commune du littoral
16. **Guipel** - Réhabilitation d'un ancien bâti en cœur de bourg rural

Grand-Ouest (hors Bretagne)

17. **Bouvron** - Requalification d'un ancien presbytère
18. **Bouguenais** - Réhabilitation d'une ancienne école et de ses infrastructures
19. **Le Pellerin** - Projet en dent creuse de logements collectifs et individuels
20. **L'Huisserie** - Création d'une médiathèque et des logements sur toit

Focus - projets alternatifs

21. **Gouesnou** - Spécificité : zone supplémentaire en fonction des usages
22. **Romillé** - Spécificité : procédé de construction et réemploi de matériaux
23. **Rennes** - Spécificité : intégration au tissu urbain dans un pavillonnaire ancien
24. **Pleyber-Christ** - Spécificité : réappropriation de l'espace
25. **Plourhan** - Spécificité : exemple et contraste de densité
26. **Port-Louis** - Spécificité : intégration patrimoniale et intelligente
27. **Corseul** - Spécificité : réhabilitation et exploitation de l'existant
28. **Dol-de-Bretagne** - Spécificité : habitat participatif sobre
29. **Chavagne** - Spécificité : codes architecturaux entre pratique ancienne et moderne





PANORAMA

Diversité de situation urbaine

Renouvellement



Extension



Typologie et mitoyenneté

+ 3 mitoyennetés (logements superposés)



2 mitoyennetés (maisons en bandes ou maisons groupes)



1 mitoyenneté (maison jumelée, maison accolée, maison de ville)



Programme public ou privé

Public : locatif et accession sociale

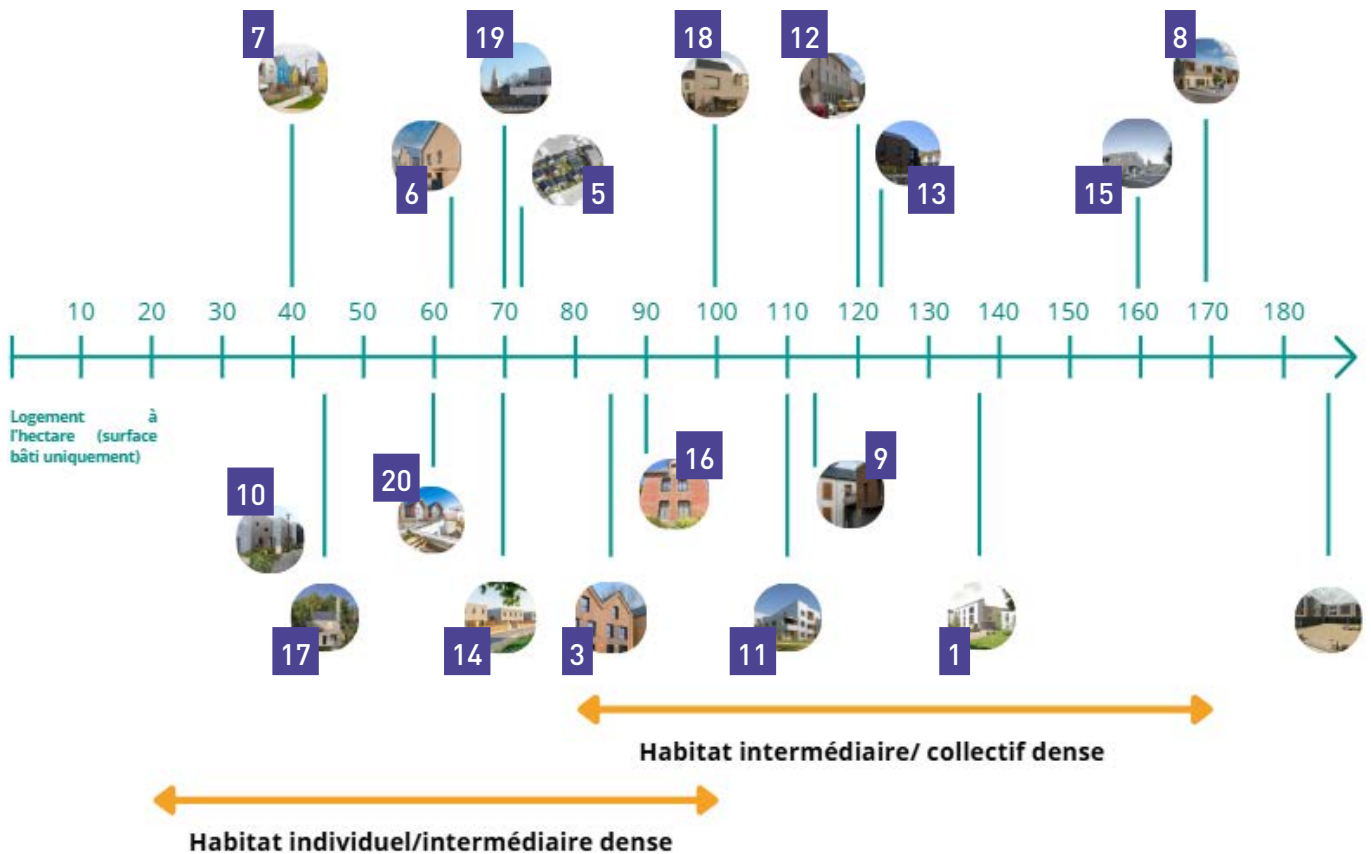


Privé : accession privée



Densité des opérations

(nombre de logements à l'hectare)



Réalisation d'une résidence intergénérationnelle en cœur historique

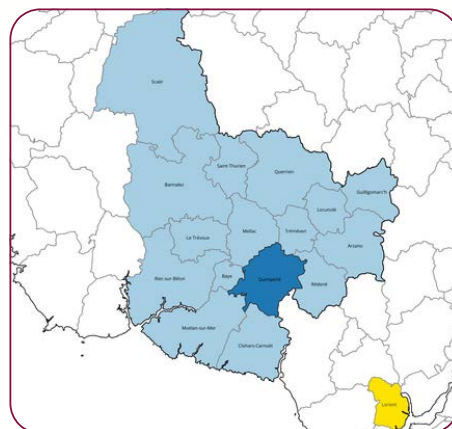
1

Quimperlé (29) - 12 444 habitants

Dimension parcellaire : 2 000 m²

Contexte

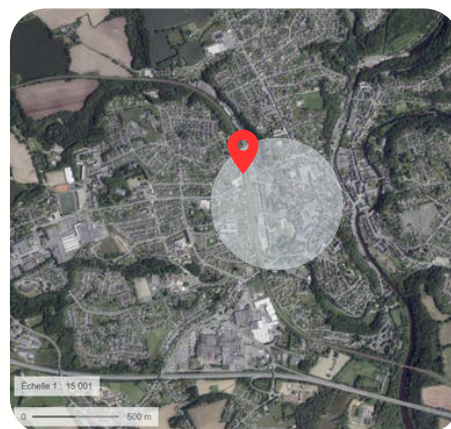
Quimperlé est la plus grande commune de son agglomération avec plus de 12 000 habitants, au cœur du territoire et proposant une offre résidentielle variée entre cœur historique et habitat pavillonnaire plus récent. La commune de Quimperlé, avec ce projet de résidence intergénérationnelle, répond à plusieurs enjeux de mixité sociale, de vieillissement de la population et d'habitat pour tous. En plein cœur de bourg, la commune a racheté des parcelles en friche petit à petit pour monter ensuite le projet en partenariat avec Finistère Habitat. Ce foncier disponible en centralité est de plus en plus rare et la commune a profité de cette aubaine pour un projet inclusif inspirant. Ce projet fait écho à un autre projet réalisé par Logis Breton : "La résidence Sainte-Angèle" comprend 22 logements locatifs sociaux réalisés sur un terrain mis à disposition par la congrégation des Ursulines.



1/250 000

Située sur l'axe Lorient - Quimper (23 km de Lorient), Quimperlé est la ville centre de l'intercommunalité bénéficiant d'une attractivité et d'un territoire rural désenclavé par la 2X2 voies E60.

Quimperlé Communauté



Résidence rue Leuriou
Projet de renouvellement d'une friche en secteur historique, sur les hauteurs de la commune et proche des commerces et services.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : portée par la ville de Quimperlé, Quimperlé Communauté, et Finistère Habitat

Maîtrise d'œuvre : cabinet d'architectes TICA

Partenaires : Apajh 29 et PEP 29

Coût : 3 500 000 € HT

Aides financières : Quimperlé Communauté (fonds de concours), du Département du Finistère (aide à la pierre), et l'État 258 000€ (aide à la pierre)

Chronologie

2013-2019 : acquisition des parcelles de l'îlot par la ville de Quimperlé - Total des acquisitions : 283 043 €

2021 : dépôt du permis de construire. Validation en mai du conseil municipal du plan de financement et de la mise en œuvre du projet par Finistère Habitat

2023 : entre janvier et juillet, désamiantage et déconstruction. Pour le deuxième semestre de 2023 terrassement du site et le gros œuvre

2025 : livraison des logements début 2026

Caractéristiques

Le projet s'intègre dans une dimension de renouvellement urbain. La commune utilise pour ce projet des terrains en friche et représentant une dent creuse stratégique. Après la démolition d'un bâtiment de 445 m², la construction d'une résidence intergénérationnelle, autonome, de 24 logements allant du T1 au T3 répartis sur deux ensembles en R + 2 a pu voir le jour. La conception du projet, et l'objectif ont toujours été de créer des logements inclusifs reliés et permettant surtout l'entraide et la convivialité. Pour cela, une grande salle commune, un jardin formant la cour centrale permettront les échanges entre les résidents avec comme mot d'ordre de la résidence : "vivre ensemble". Un contrat sera même rédigé, par l'APAJH 29, PEP 29, Finistère Habitat, la ville de Quimperlé et son CCAS pour fixer des règles et des démarches à améliorer.



© Quimperlé.bzh - Une résidence inclusive rue Leuriou



Cette résidence possède également une qualité de conception intéressante avec une intégration douce, en lien avec les bâtiments existants mitoyens de la rue Leuriou. La façade neutre, et les ouvertures discrètes reprennent les codes des bâtis environnants. Ensuite on retrouve un cœur d'îlot privé, végétalisé, permettant aux résidents et plus particulièrement aux personnes à mobilité réduite de profiter d'un extérieur calme pour se poser et créer du lien. De plus, cela réduit les problématiques d'îlot de chaleur dans les milieux urbains denses. Enfin, le projet est intéressant du point de vue de sa localisation, car il est situé en pleine ville, proche des commerces et services, ce qui est primordial pour une résidence accueillant une population moins mobile.

Adapter les logements, principalement pour les personnes âgées, permet de répondre aux enjeux sociétaux mais aussi de pression immobilière. Cette offre permet aux futurs résidents de libérer des logements pour des familles voulant s'installer.

Témoignage

"C'est un projet de mixité sociale et générationnelle mais c'est aussi une opération de rénovation urbaine dans un quartier en pleine évolution qui accueillera prochainement un nouveau conservatoire de musique et de danse. Le renouvellement des espaces publics environnants vont profiter à l'ensemble de ce secteur de la haute-ville."

Michel Forget, adjoint au maire à la politique de la ville de Quimperlé (urbanisme, habitat, mobilité) et à l'environnement



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUS

- Renouvellement urbain en plein cœur historique avec intégration de la façade en bordure de la rue Leuriou
- Codes architecturaux en corrélation avec le bâti environnant : toit deux pentes, pas de balcons côté rue, grandes ouvertures et R+2
- Projet inclusif en cœur de bourg permettant une accessibilité renforcée aux services et commerces
- Cours intérieures, et espaces verts en cœur d'îlots
- Équipements nombreux pour un maximum d'interactions et d'entraide
- De nombreux partenaires pour un maximum de cohérence et d'adéquation avec les objectifs

LIMITES

- Enclavement de l'îlot
- Une qualité architecturale sobre et un manque de matériaux plus écologique

Mutualisation maison de santé et logements sociaux

2

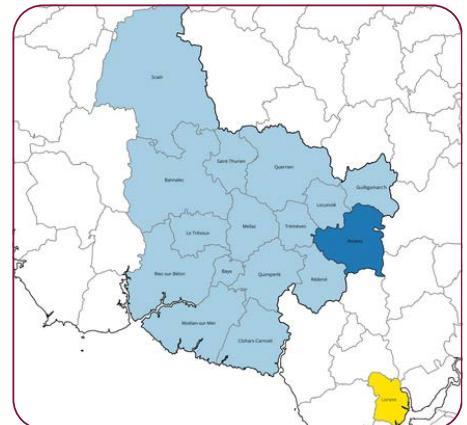
Arzano (29) - 1 440 habitants

Dimension parcellaire : 700 m²

Contexte

De plus en plus de communes, en particulier dans les milieux ruraux, développent des programmes d'aménagements intégrant une maison de santé, qui permettent de regrouper plusieurs professionnels, du médecin généraliste au dentiste ou encore aux infirmières/ers. Ce service vital pour la population peut être mutualisé avec la création de logements afin de proposer une mixité d'usages et de fonctions sur un secteur restreint. Le projet d'Arzano s'inscrit parfaitement dans cette optique, en plus de faire partie de la stratégie de requalification de son centre, très linéaire et traversé par un axe routier majeur.

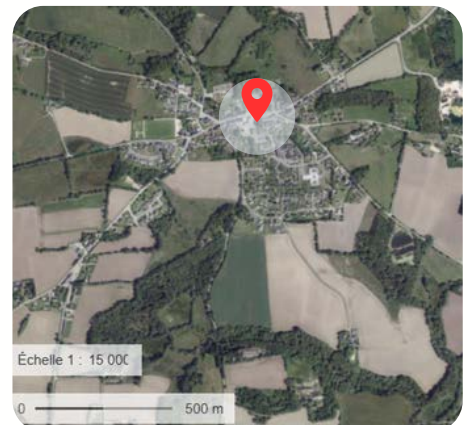
Le projet s'inscrit donc dans un ensemble stratégique entre développement d'une offre publique, logements sociaux, espaces publics et intérêts communaux.



1/250000

Située à 10 km de Quimperlé et 24 km de Lorient, cette commune se caractérise par sa ruralité, son axe coupant le bourg en deux et les différents hameaux dispersés.

Quimperlé Communauté



Échelle 1 : 15 000
0 500 m

Friche reconvertie pour redévelopper le centre. Situé en face de la mairie et longeant l'axe routier majeur de la commune.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : OPAC de Quimper Cornouaille avec la commune d'Arzano propriétaire de la maison médicale

Maîtrise d'œuvre : architecte CAO 29 et ABI Structure

Partenaires : non renseignés

Coût : montant des travaux 1 390 000 € HT pour logements et maison médicale

L'ensemble du projet centre-bourg a coûté 2 800 000 € dont 1 800 000 € d'aides, reste à charge pour la commune les 262 764 € pour la maison médicale, cession foncière à l'OPAC pour 100 000 €

Aides financières : État français, Région, Département et Quimperlé communauté

Chronologie

2017 : lancement de l'étude de revitalisation du centre bourg

2021 : début des études techniques et de sa conception

2022 : signature de la convention de co maîtrise d'ouvrage en avril
démarrage des travaux de construction en été

2023-2024 : achèvement des travaux et livraison des logements et ouverture de la maison de santé

2025 : inauguration officielle du projet

Caractéristiques

Ce grand projet dans le centre-bourg d'Arzano, sur une ancienne friche, s'intègre dans un renouveau du secteur planifié par la commune. Anciennement composé d'un garage automobile, cet espace laisse place aujourd'hui à une opération mixte avec la création d'une maison de santé, ainsi que 9 logements sociaux. Regroupé dans un même bâtiment, ce projet apporte une offre de logements accessibles en plein centre de la commune, proches de toute commodité et bien évidemment du nouveau service de santé. Un service d'autant plus précieux dans une commune rurale avec une population globalement vieillissante.

La commune voisine de Rédéné a également réalisé un projet quasiment similaire, montrant une bonne faculté de réalisation de ce type de projet (malgré la complexité) alliant les besoins de la population et la création de logements.



On retrouve un bâtiment en R+2, de style cubique en L, qui s'intègre bien au paysage urbain. La gestion de la hauteur est en harmonie avec l'ancien bâtiment du centre intercommunal de loisirs qui a été conservé pour un projet futur, et les bâtiments de la mairie et de la pharmacie de l'autre côté de la rue Auguste Brizeux. Enfin, le bâtiment est compatible avec le tissu urbain tout en apportant un bardage bois dispatché sur le bâtiment et des teintes sobres. Le bâtiment proposant peu d'espace privé est très dense et proche de la route D22. Pour compenser cela les habitants peuvent disposer d'un balcon volumineux et surtout d'un petit espace végétal au sud-ouest du bâti. Celui-ci se retrouve en continuité et est relié à la place centrale créée devant le bâti. Elle apporte accessibilité, visibilité, et propose aux habitants de la commune un espace d'échanges et de rencontre. Cette place peut aussi accueillir des événements éphémères tels que des petits marchés locaux.

Témoignage

"Quand on regarde le chemin parcouru, jamais on n'aurait imaginé pouvoir aller si loin, se réjouit Anne Bory. On constate que les habitants ont envie de vivre dans notre centre-bourg, qu'ils fréquentent les nouveaux espaces publics créés et la dynamique enclenchée bénéficie aux commerces existants. Aucun mètre carré réalisé n'est vide et nous avons d'autres demandes : il y a un effet boule de neige. Certes, c'est une opération complexe pour une commune de notre taille, mais bien accompagnée en ingénierie, ça vaut le coup de se lancer !"

Anne Bory, maire d'Arzano



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUS

- Participation des habitants, particulièrement sur la conservation ou non du bâtiment du centre intercommunal de loisirs
- Mixité de l'opération entre logements et services
- Bonne incorporation au tissu urbain (renouvellement)
- Secteur stratégique
- Gestion de la hauteur R+2
- Bonne capacité de financements
- Rentre dans le cadre de la requalification du centre de la commune

LIMITES

- Une place centrale très minérale

Logements intermédiaires à Clohars-Carnoët

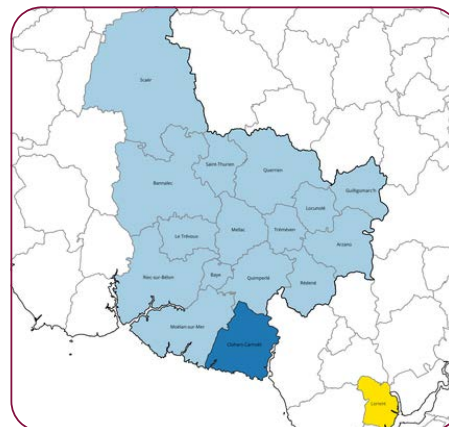
3

Clohars-Carnoët (29) - 4 701 habitants

Dimension parcellaire : 950 m²

Contexte

La commune de Clohars-Carnoët, située sur le littoral sud breton, est confrontée à une pression immobilière et foncière très forte. Entre les maisons secondaires, les meublés de tourisme, et la montée des prix de l'immobilier car les biens deviennent rares, la commune a souhaité agir. Proposer des logements sociaux et des logements à prix maîtrisé devenait vital pour cette zone tendue. La commune a donc prévu, au sein d'un lotissement, une petite opération de logements sociaux intermédiaires en R+2, dense, au milieu de maisons privées pavillonnaires classiques. Ce contraste significatif permet de proposer une variante en termes de typologie de logements, d'architecture plus sobre et la capacité de densifier le tissu urbain, même en pavillonnaire.



1/250 000

Située à 10 km de Quimperlé et 21 km de Lorient. Commune du littoral, très vaste alliant terres agricoles et attractivité touristique.

Quimperlé Communauté



Construction neuve dans une parcelle de lotissement à l'est du centre bourg. Des paysages naturels à proximité (au nord du projet).

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : Aiguillon Construction

Maîtrise d'œuvre : O'Architecture

Partenaires : commune de Clohars-Carnoët, EOL

Coût : 1 295 000 €

Aides financières : État, conseil départemental du Finistère, Quimperlé communauté (23 000 €), Action Logement et Caisse des Dépôts et Consignation

Première opération de logements de la part d'Aiguillon Construction sur la commune de Clohars-Carnoët

Chronologie

2021 : le permis d'aménager est accordé pour le projet au sein du Park Liamm

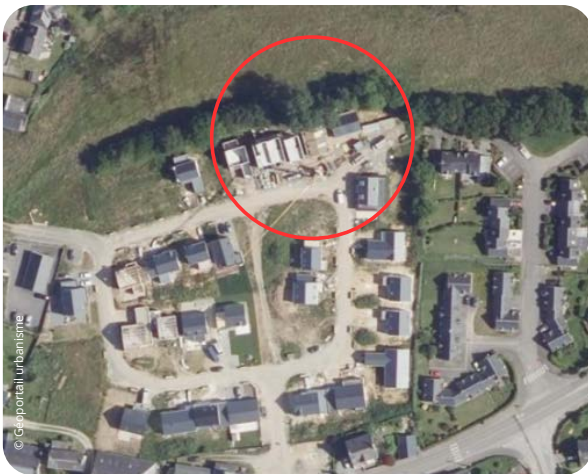
2022 : pancement des études pour les 8 logements intermédiaires, 6 appartements et 2 maisons individuelles et obtention du permis de construire en octobre 2022

2023 : début des travaux de construction en octobre, orchestrés par ABI Structure et Architecte CAO

2025 : livraison du projet et remise des clés au mois de mai

Caractéristiques

Nouvelle résidence, au sein du lotissement du Park Liamm, tout proche du centre-bourg. Opération de 8 logements, dont 3 T2 en rez-de-chaussée, 3 T3 en duplex et 2 maisons individuelles de plain-pied. Le programme, entièrement en logement social, possède deux logements en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et 6 en PLUS (prêt locatif à usage social). Cette opération de logements intermédiaires se distingue par une approche architecturale inspirante : une structure mixte entre maçonnerie traditionnelle et murs en ossature bois, bardage bois, crépi marron et style architectural basé sur des petites maisons hautes de centres-villes des années 30. Cette conception permet d'allier durabilité et performance thermique, tout en s'inscrivant dans une démarche plus sobre en matériaux. Ce type de structure permet de réduire l'empreinte carbone tout en assurant le confort des habitants. Tous ces choix ont été payants car Aiguillon Construction a reçu plus de 100 demandes pour les 8 logements.



En termes de composition, le projet est particulier, car la parcelle est englobée dans un lotissement de maisons, peu denses, peu hautes et surtout très standardisées. Il est donc difficile de créer une harmonie, mais l'opération en limite de parcelle profite tout de même d'une qualité végétale très intéressante, entre les grands chênes, et l'espace vert au nord bordé par le ruisseau du Pont Sénéchal. Les logements profitent de deux expositions nord et sud, avec le jardin sud ensoleillé et le jardin nord vue sur la nature. Comme pour tous les projets en pavillonnaire, la place de la voiture reste dominante avec une place de parking par logement devant les jardins. Cette opération est inspirante dans sa capacité à jumeler pavillonnaire dense et peu dense, avec une incrustation de logements sociaux qualitatifs utilisant des matériaux et une architecture unique.

Entretien

"On peut déposer un permis de construire avant même que le lotisseur ait terminé, donc au départ il n'y a pas encore de voisins et on ne sait pas vraiment ce qu'il y aura ensuite. Souvent, les gens ont quand même un peu d'appréhension quand ils voient qu'un lot social va être implanté à côté. Pour ma part, ça fait trois ans que je suis chez Aiguillon Construction, et je n'ai jamais eu de voisin qui soit venu se plaindre ou dire que c'était problématique. En fait, dans un lotissement, on construit sans vraiment savoir à quoi ressemblera le quartier par la suite : les acheteurs prennent leur terrain, mais ils n'ont pas encore une vision claire de l'environnement futur."

Lisa Charpas, Aiguillon Construction, chargée d'opérations



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUTS

- Style architectural innovant
- Utilisation d'une structure avec une maçonnerie classique et une ossature bois
- Réduction de l'empreinte carbone avec des matériaux nobles
- De nouveaux logements sociaux proches du bourg
- Logements très attendus (+ de 100 demandes)
- Mixité entre logement rez-de-chaussée, duplex et maison individuelle

LIMITES

- Ouvertures et jardins sur le parking et les voisins alors qu'on a une présence d'arbres au Nord
- Site qui intègre trop peu la qualité paysagère

10 maisons groupées au sein d'un lotissement pavillonnaire

4

Riec-sur-Bélon (29) - 4 374 habitants

Dimension parcellaire : 1 500 m²

Contexte

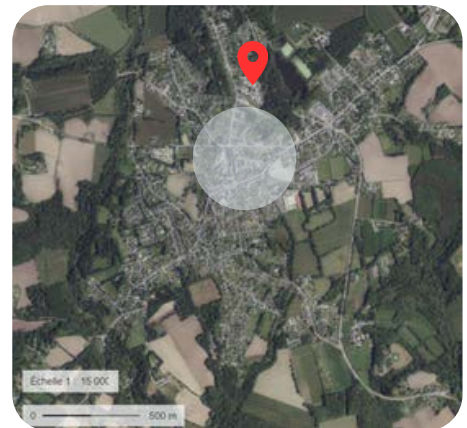
Comme la commune de Clohars-Carnoët, Riec-sur-Bélon est confrontée à une certaine pression. Comme le révèle le PLH, le besoin de logements et surtout de petits logements est indispensable pour permettre à des ménages de se loger dans la commune. En 2014, la commune décide d'ouvrir une parcelle de 1,5 hectare à l'urbanisation située au nord de la commune, dans un secteur sensible. En effet, cette parcelle sous les bois est proche d'une zone humide avec la présence des étangs de Kaolin, et d'une continuité paysagère forte, très dense et arborée. L'intégration de ce projet est donc importante pour allier besoins de nouveaux logements au sein de la commune, qualité et préservation de l'environnement. Ce projet a été réalisé avant le durcissement réglementaire de la loi Climat et résilience, et la réduction de consommation du foncier, en particulier du foncier naturel proche de milieux sensibles.



1/250 000

Située à 13 km de Quimperlé et 38 km de Lorient. Commune du littoral, très vaste alliant terres agricoles et attractivité touristique.

Quimperlé Communauté



Construction neuve dans une parcelle de lotissement au nord du centre-bourg. Paysage naturel à proximité avec zone humide et continuité écologique et paysagère, renforçant la trame verte.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : Finistère Habitat

Maîtrise d'œuvre : cabinet d'architectes TLPA Brest

Partenaire : Armor Economie et Nowatt

Coût : non renseigné

Aides financières : non renseignées

Chronologie

2015-2016 : étude de la zone et de l'impact du projet sur la zone humide à proximité

2017 : début du chantier du lotissement dont les 10 logements de TLPA

2018 : livraison des logements et emménagement des locataires

Caractéristiques

Dans ce projet de lotissement pavillonnaire, dessiné par l'Atelier TLPA de Brest, deux parcelles sont réservées pour la construction de logements locatifs sociaux confiés à Finistère Habitat. Parmi ces deux lots, il y a 6 logements, construits sur une venelle au sud du lotissement, caractérisés par une architecture de maisons groupées en R+1. Construites en bois pour le bardage extérieur, une forme cubique d'inspiration scandinave. L'implantation s'intègre dans ce lotissement, avec une densité à l'hectare au moins deux fois supérieure par rapport aux constructions neuves environnantes.

Par ailleurs, on retrouve sur cette opération un autre ensemble de 4 logements intermédiaires, à l'est des maisons groupées, structuré autour des mêmes codes architecturaux que les maisons groupées.



La composition du projet, en deux ensembles, est entourée de maisons individuelles, et d'un bois en lisière de parcelle. Un contraste entre l'habitat urbain et le milieu naturel, marqueur des petites communes, en milieu rural. Le but est de composer avec l'existant, comme cela a été effectué avec une trame viaire minimaliste et articulée avec les arbres existants. De plus, l'architecture des volumes des maisons se glisse sous des toitures légèrement pentues, créant une ligne horizontale qui vient dialoguer avec les verticales fortes des pins du quartier, entre sol de sous-bois et canopée ; les maisons sont compactes, les ouvertures au sud généreuses, le confort thermique est ainsi assuré.

Dans les appartements, chaque habitat bénéficie de vues sur des paysages singuliers, renvoyant à l'imaginaire de la cabane dans les bois. Bardé de bois et au plus près des arbres, ce volume fait presque transition entre la ville et la forêt.

La recherche d'intimité, et d'une relation singulière avec ce paysage de sous-bois, est au cœur de la proposition architecturale.



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUS

- Densité de l'opération en rupture avec le bâti environnant
- Une harmonie des matériaux avec la nature et le bois en lisière de parcelle
- L'aménagement global des extérieurs pour les usages du quotidien bien maîtrisés
- Des ouvertures au sud-ouest pour une bonne luminosité

LIMITES

- Peu d'incorporation du végétal arboré dans le projet, par rapport à la forêt en lisière
- Une intégration en extension
- Des espaces extérieurs petits (moins de 100 m²)

Opération dense en cœur de bourg sur une parcelle en friche

5

Locmiquélic (56) - 4 094 habitants

Dimension parcellaire : 4 800 m²

Contexte

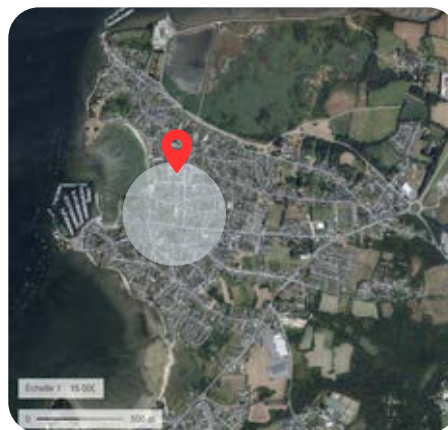
Locmiquélic est une ville périphérique et littorale de l'agglomération de Lorient, très prisée pour sa proximité à la ville-centre grâce au bateau bus. Son cadre au bord de la mer et relié à Lorient est un atout majeur. La commune est fortement contrainte de développer des logements plus accessibles pour les habitants et de lutter contre la rareté du foncier et la montée des prix. Cette opération a vu le jour sur un terrain vague en cœur de bourg, qui auparavant était utilisé par les forains pour la Fête des Langoustines qui se déroule en août. Utilisé seulement un mois dans l'année, cet emplacement stratégique en face de l'école primaire et au bord de mer est choisi par la commune pour effectuer une opération d'habitat. Ce projet dense est composé de plus d'une dizaine de logements en accession libre et en accession sociale (PSLA) pour les appartements gérés par Foyer d'Armor. Le but de la commune est aussi de constituer un ensemble urbain renouvelé dans ce secteur avec une prochaine opération de logements entre l'école et la mairie.



1/250 000

Située à 5 km de Lorient à vol d'oiseau de l'autre côté de l'embouchure du Blavet. Commune du littoral, très dense et soumise à une attractivité forte.

Lorient Agglomération



Parcelle en dent creuse, vaste de plus de 4 000 mètres carrés. En cœur de bourg à moins de 100 mètres de la mairie et en face de la nouvelle école du même architecte.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : CISN Promotion immobilière et le Foyer d'Armor

Maîtrise d'œuvre : cabinet Eno

Partenaires : non spécifiés

Coût : Prix : entre 269 000 € et 380 000 € pour les différents logements

Aides financières : non renseignées

Chronologie

2014 : première réflexion du projet sur une ancienne parcelle nue destiné à l'accueil de population provisoire

2017 -2019 : plusieurs étapes pour monter le projet sur cette période entre l'appel à manifestation, retenir le promoteur, et le concours d'architectures

2019 : dépôt du permis de construire

2025 : livraison du projet le 31 mars

Caractéristiques

Ce projet est caractérisé par une offre mixte entre des maisons individuelles groupées et des appartements, permettant de varier les typologies de logements allant du T2 bis au T5. Sur le front de rue, on retrouve les 11 appartements, avec un bâtiment en R+2 plus comble, permettant de créer une intimité et un certain cloisonnement pour les maisons individuelles. De plus, il correspond aux bâtis en face de la rue créant une harmonie de hauteur et de formes urbaines. Ensuite les 19 maisons sont disposées d'une certaine façon : il y a 3 alignements avec une ouverture pour chaque maison au sud et un cœur d'îlot qui est créé grâce à deux maisons en est-ouest. D'un point de vue de l'architecture, il en existe sur cette opération deux types : des maisons plus classiques avec un toit deux pentes et des ouvertures côté pente de toit, et de l'autre une ouverture sur le pignon très plébiscitée dans les nouveaux projets d'aménagements. Ici la conception et les matériaux restent simples mais efficaces avec un peu de bois, mais en revanche une petite touche de couleur, apportant un côté moins terne.



Ce projet se distingue avant tout par les choix structurants et l'environnement dans lequel l'opération s'est menée. En effet, via une conception réfléchie et audacieuse, une grande densité a pu être implantée sur ce site avec un travail de concertation mené en amont de l'opération auprès des riverains bordant la parcelle. Une procédure menant à bien cette opération. De plus, cette opération regorge de singularités comme une serre partagée, un cœur d'îlot et des venelles de circulations, permettant de renforcer les liens entre les habitants. Le projet intègre également une chaufferie au bois, marquant un effort de sobriété énergétique en plus d'une sobriété foncière. Enfin, le site est entièrement équipé avec des jardins aménagés, des liens piétons goudronnés, des jardins clos homogènes avec des barrières installées par l'aménageur et enfin une place de voiture en retrait. Deux parkings placés à l'extérieur de la parcelle permettent de préserver la place de la voiture des habitants pour un meilleur cadre de vie.

Entretien

"Nous sommes contraints par le littoral, ce qui rend l'urbanisation de la commune encore plus compliquée. Finalement, à part travailler sur la densité, je ne vois pas vraiment de solution. Parce qu'aujourd'hui, même au-delà des hameaux, avec la problématique du littoral, ce n'est pas une question de choix, c'est une obligation : le littoral nous impose ses règles. Concrètement, il y a des hameaux, mais on ne peut plus y accueillir de nouvelles constructions, car ces espaces ne sont pas reconnus comme de véritables villages. Résultat : hors des villages, l'étalement urbain est impossible. On subit donc en quelque sorte une double peine."

Florian Le Corre, service urbanisme de la ville de Locmiquélic

"Pensé à la manière d'un "village de pêcheurs" ce nouveau quartier porte une identité forte : venelles, clôtures en bois et volumes variés. Chacun y trouve son intimité."

CISN



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUTS

- Renouvellement urbain en plein cœur, d'un secteur stratégique (projet cœur de bourg)
- Belle intégration et gestion de la densité bâtie
- Une place pour les extérieurs très bien intégrée avec des jardins raisonnables
- Une place de la voiture en retrait
- Le bâtiment collectif crée un cloisonnement sonore et visuel pour les habitations individuelles
- Des cheminements doux et des espaces de partages
- Une architecture un peu colorée

LIMITES

- Peu d'arbres et de végétations à hautes tiges

Optimisation d'une dent creuse en centralité

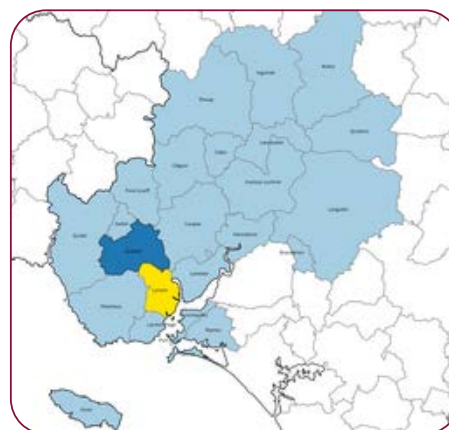
6

Quéven (56) - 8 906 habitants

Dimension parcellaire : 7 500 m²

Contexte

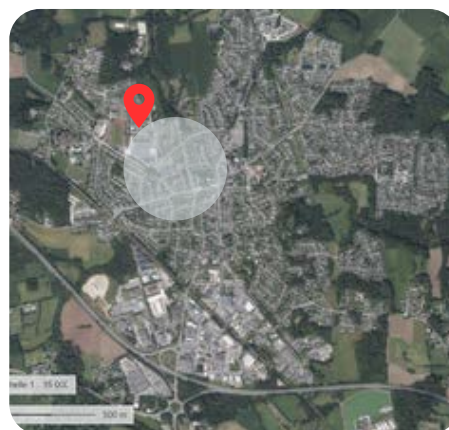
La commune de Quéven est située en première couronne de l'agglomération de Lorient, accessible aisément de la RN 165. Pour développer l'offre de logements, la commune a saisi l'opportunité d'une parcelle en cœur de ville, juste derrière la grande surface Leclerc. Le projet sur l'ancienne friche de l'usine Minerve est diversifié, en matière de typologies de logements et d'acteurs. Une première opération a été menée par Ilot Promotion (Les Attik de Léonie), et enfin 18 logements collectifs. Les deux premières opérations revisitent les principes de lotissements pavillonnaires mais plus denses et incluant du logement intermédiaire. Ces logements intermédiaires constituent une autre approche de construction et de mise en œuvre de densité.



1/250 000

Située à moins de 10 km et dans la première couronne de Lorient. Commune périphérique, en développement et profitant directement de l'attractivité de Lorient.

Lorient Agglomération



Parcelle située juste derrière le centre commercial, proposant un terrain vaste, au nord de la commune. Une opération en extension urbaine maîtrisée et plus ou moins dense.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : Aiguillon Construction et Ilo Promotion

Maîtrise d'œuvre : cabinet d'architecture Archivolto

Partenaires : non renseignés

Coût : 1 229 000 € TTC pour les 7 maisons, cession de 9837 m² de terrain pour 570 170 € HT à Aiguillon construction.

Aides financières : L'État, le conseil départemental du Morbihan, Lorient Agglomération, la commune de Quéven, la Banque des territoires - Caisse des dépôts, et Action logement sont les différents partenaires

Chronologie

2016-2021 : acquisition des parcelles de l'îlot par la ville de Quéven - déconstruction, dépollution à la charge de la commune. Cession ensuite de 9 837 m² à Aiguillon Construction

2021 : lancement commercial pour les Attik de Léonie et début des travaux des clos de Herez

2023 : début des travaux en début d'année pour les Attik de Léonie et livraison des logements des Clos de Herez en décembre

Caractéristiques

Les 7 maisons individuelles du projet se caractérisent principalement par une implantation en alignement le long de la parcelle pour créer des espaces intimes et ouverts au sud. Chacun des ensembles bâtis propose une forme géométrique différente avec une toiture en zinc désaxée. Cette opération propose des logements en R+1 en T4. Enfin les 7 maisons sont proposées en BRS (bail réel solidaire) : les propriétaires possèdent les murs mais louent le foncier via une redevance chaque mois. Cela permet entre autres pour les ménages plus modestes de devenir propriétaires à un coût abordable.

La seconde opération est différente en proposant 18 logements intermédiaires, composés de T3 au RDC et de T2 au premier étage, avec accès privatifs depuis l'extérieur, jardins à usage privatif pour les uns et terrasses pour les autres. Chaque logement profite des avantages de l'individuel, tout en étant plus dense. Enfin les 3 maisons de 90 m² sont en ossature bois, avec une vaste terrasse bois plein sud, jardin clos, local vélo privatif sécurisé.



Le projet des Attiks de Léonie offre une conception inspirante avec une architecture en bois, des grands espaces extérieurs pour les logements en R+1, et des ouvertures et une implantation dense en respectant les vues de chacun. Les deux projets étant finis récemment, l'incorporation de la végétation des espaces verts comme le jardin partagé est encore difficilement perceptible. La place de la voiture est bien travaillée avec des emplacements de voiture entre les habitations sous un carport qui cache la voiture sur l'ensemble de l'îlot.

Au final on retrouve une opération mixte, équilibrée qui optimise un foncier stratégique et un renouvellement de l'espace dans la commune de Quéven. L'aspect végétal et l'empreinte de vie de l'îlot à long terme restent à vérifier.

Témoignage et questionnaire

"Avec Les Attiks de Léonie, Quéven accueille un habitat équilibré, s'intégrant harmonieusement dans son environnement. Dans cette directive, il accompagne une vision que nous souhaitons pour le futur de l'architecture."

"Nous livrons ici notre premier programme en Bail réel et solidaire (BRS) dans le Morbihan. Ce dispositif permet de posséder le bâti et de louer le terrain sur lequel la résidence est construite, en versant une redevance mensuelle de quelques euros à l'Organisme foncier solidaire (OFS). C'est notre 2 000^e logement locatif social sur ce territoire. Avec ces nouveaux programmes, Aiguillon accompagne la commune pour répondre aux enjeux territoriaux, face à une importante crise du logement."

Mireille Massot, présidente d'Aiguillon construction



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUTS

- La mixité des opérations sur le même site
- La mixité des typologies de logements offrant plus de possibilités sur le marché
- Le déploiement du BRS par Aiguillon Construction
- Les formes architecturales choisies pour les logements Attik de Léonie
- La bonne gestion de la place de la voiture

LIMITES

- Peu d'arbres et de végétation

Petit îlot composé de maisons individuelles colorées

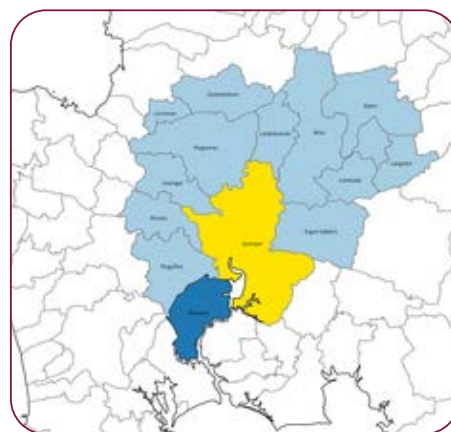
7

Plomelin (29) - 4 216 habitants

Dimension parcellaire : 1 500 m²

Contexte

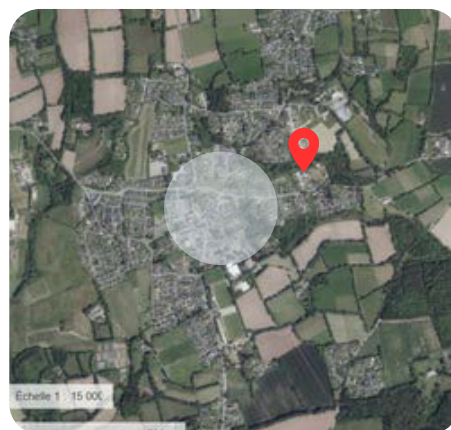
Ce projet au sein de la commune de Plomelin, située au sud de la ville de Quimper, profite d'un cadre très intéressant entre l'Odet et la départementale 785 menant à Quimper. Avec un développement mesuré, la commune est caractérisée par un modèle pavillonnaire dominant avec de grandes parcelles composées de maisons individuelles. Pour montrer et implanter une autre façon de construire, d'habiter et pour entamer une transition, l'opération "Ti Borledenn" a vu le jour en 2023. Ce projet de 8 maisons en bois en bordure d'une trame verte est à la fois dense, coloré avec des couleurs allant du bleu au rouge en passant par le jaune, et très atypique dans le paysage urbain, surtout dans les communes peu denses.



1/250 000

Située à moins de 10 km de Quimper au sud. Commune périphérique, et bordée non loin par l'Odet.

Quimper Bretagne Occidentale



Échelle 1 : 15 000

Parcelle située en extension d'un précédent lotissement, bordée par une coulée verte traversant la commune. Cette trame verte sépare la parcelle d'un autre lotissement situé au nord. Le projet n'est pas situé en centre-bourg de la commune de Plomelin.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : porté par Aiguillon Construction

Maîtrise d'œuvre : cabinet d'architectes TLPA

Partenaires : non renseignés

Coût : 1 165 000 € HT

Aides financières : L'État et Quimper Bretagne Occidentale

Chronologie

2021 : premier trimestre, émergence du projet avec le rendez-vous avec la mairie

2021 : dépôt du permis de construire en juin et obtention de l'agrément de logement social en juillet

2022 : début des travaux en janvier, avec un modèle de préfabrication rapide

2023 : livraison des maisons

Caractéristiques

Le projet propose 8 maisons groupées avec 1 mitoyenneté, plus ou moins alignées, et très denses avec moins de 1 500 m² pour l'ensemble du projet. Ces 8 maisons sont en R+1, respectant le cadre environnant et avec des hauteurs similaires à celles des maisons existantes au sud de l'opération. Ensuite les maisons proposent une surface en R+5 d'environ 80 m², accueillant des familles et des couples, ce qui permet à la commune de lutter contre le vieillissement de la population. Cette opération est aussi inspirante car elle présente des caractéristiques architecturales singulières. Les maisons sont préfabriquées et acheminées par camion. La taille et la conception des maisons ont été pensées par l'architecte pour rentabiliser les livrées de camions et de matériaux pour baisser les coûts du projet. Cet objectif n'est toutefois pas confirmé systématiquement. Archipel Habitat par exemple a créé des logements en préfabrication à Rennes, mais le manque de standardisation du modèle de construction n'a pas forcément permis de baisser les coûts.



Le projet de Plomelin est inspirant dans sa capacité à proposer des espaces qui s'intègrent avec le milieu environnant. Les maisons, malgré leurs couleurs, présentent une harmonie avec ce couvert végétal boisé derrière l'opération. Le cadre pour les habitants est agréable avec un chemin pour les balades, une ombre naturelle, et une place de voiture mutualisée, à l'extérieur de l'îlot. On retrouve également une bonne exposition au sud, avec des jardins discrets et une clôture elle aussi en bois. Ce matériau biosourcé est totalement en accord avec les principes de sobriété matérielle dans le domaine de la construction. On peut regretter que ce projet proche d'espaces verts n'intègre pas sur ses parcelles des espaces verts significatifs, permettant une incrustation moins brute et artificialisée, surtout en lotissement.

Enfin, de l'autre côté de la trame verte, dans un lotissement récent, on retrouve un projet d'habitat partagé, reconnu et proposant des codes architecturaux et une sobriété inspirante faisant écho à notre opération.

Entretien

"On a une densité qui reste relativement forte, avec des maisons de taille moyenne. Ensuite, il y a le choix de la construction bois, et aussi la colorimétrie, qui apporte un contraste marqué. C'est un bon projet. Nous, on en a un autre actuellement en chantier, basé un peu sur le même principe, mais pensé de façon plus aérée. Peut-être que le défaut du premier, c'est qu'il était un peu trop compact. Selon les familles qui y vivent, c'est vrai que l'été, en ouvrant les fenêtres, on peut vite s'entendre d'un logement à l'autre. Mais bon, comme souvent en ville, ça fait partie du jeu."

Lisa Charpas, chargée d'opérations, Aiguillon construction



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUS

- La couleur originale des façades en bois
- La conception en préfabriqué
- La densité de l'opération avec un logement pour 200 m² environ
- Une bonne intégration avec la préservation de la trame verte
- Une gestion de la place de la voiture optimisée

LIMITES

- La végétalisation n'est peut être pas assez poussée sur ce projet
- Des espaces extérieurs restreints

Requalification d'une grande friche en centre bourg

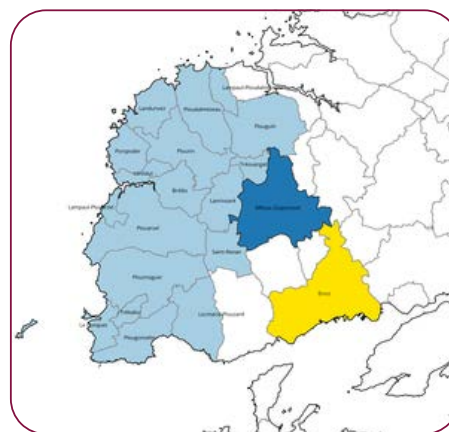
8

Milzac Guipronvel (29) - 3 515 habitants

Dimension parcellaire : 4 400 m²

Contexte

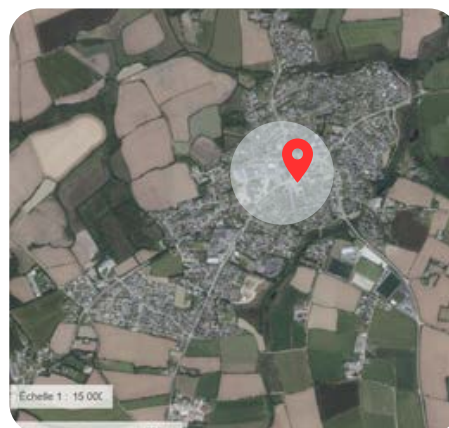
La commune souhaite un renouvellement urbain qui vise à concilier le développement de services et d'habitat, pour répondre aux attentes de la population, avec les impératifs actuels de sobriété foncière. Deux friches sont concernées par ce programme. L'une des deux, "Le verger", concerne un ancien site d'exploitation agricole désaffecté depuis plusieurs décennies. Le but de la commune est de programmer un projet d'aménagement répondant parfaitement aux besoins des professionnels et des futurs habitants. Des discussions avec les futurs acquéreurs ont été menées dans ce sens. Cela a permis notamment de conforter leurs besoins en surface utile avec les prix de sortie et leurs capacités financières, trouver la plupart des futurs occupants (ex : orthophonistes, assistantes maternelles, ostéopathes...), définir avec eux leurs besoins en surface utile, puis rédiger un plan guide des futurs immeubles, un cahier des charges et enfin créer un mini quartier pour renforcer la centralité de la commune.



1/250 000

Située à 12 km au nord de Brest. Commune fusionnée avec Guipronvel et marquée par un caractère rural important ainsi qu'une urbanisation linéaire le long de l'axe principal de la commune.

Pays d'Iroise



En plein cœur du bourg de Milzac-Guipronvel, cette ancienne friche du 169 de Gaulle de plus de 3 000 m², a été reconvertie en opération de logements et commerces.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : Amenatys, promoteur immobilier du groupe Trecobat en partenariat avec la commune + Finistère Habitat pour les 4 logements en VEFA

Maîtrise d'œuvre : atelier TLPA Brest

Partenaires : Onésime Paysage, Cabinet Olivier, ECMO, Nowatt

Coût : 5 500 000 € HT

Aides financières : Amenatys 4 millions ; subventions publiques : État 300 000 €, Région 10 000 €, Département du Finistère 99 762 €, Pays d'Iroise Communauté 50 000 €, Vente des lots 130 000 €, reste à charge commune 373 723 €

Chronologie

2012 -2018 : convention d'acquisition de l'ancienne ferme avec l'EPF, portage jusqu'en 2018 et le rachat par la commune

2018 : début des études par TLPA et ONESIME en janvier, un atelier de coconstruction et concertation en mai avec les habitants.

2020 : désamiantage et déconstruction en juin, une création photographique par Pascal Leopold en septembre et enfin en octobre l'attribution des lots à Amenatys

2021-2022 : travaux de viabilisation en mai, démolition du dernier bâtiment et ouverture du chantier pour la construction des logements

2023 : livraison des logements et inauguration en février 2024



Caractéristiques

Le projet de l'ancienne friche de 169 rue de Gaulle est un projet d'envergure dans une commune rurale de moins de 4 000 habitants. Symbole d'une volonté de renforcer et de densifier son cœur de bourg pour le cadre de vie des habitants et dans le cadre des objectifs ZAN. Ce projet mixte propose 18 logements dont 14 à la vente en promotion immobilière et 4 locatifs sociaux. De plus, se trouvent sur un des bâtiments sur la grande place publique des cellules commerciales regroupant centre de bien-être, Crédit Mutuel de Bretagne et opticien. Des professionnels de santé se retrouvent aussi au rez-de-chaussée de trois des petits collectifs ainsi qu'un service de garde d'enfants.

Cette opération propose en tout une surface de 1 912 m² répartie sur 4 bâtiments en R+2 + comble maximum, aussi grands que certains bâtis environnants. La conception architecturale est plutôt simple pour les 3 bâtiments collectifs (ex : sur l'image à droite), alors qu'un travail plus approfondi a été effectué sur le dernier bâtiment se situant sur la place avec les cellules commerciales. En effet, il comprend une toiture et un étage en couverture zinc et un crépi jauni ainsi que des ensembles en bois liant tout.



Ce grand projet d'aménagement s'accompagne d'un travail des espaces publics et privés conséquent. Ici, il y a une création d'un cœur d'îlot : les cheminements, la place de la voiture et les espaces arborés se retrouvent à l'intérieur et non à l'extérieur, comme pour donner une impression de miniquartier. Malgré tout, l'opération reste ouverte avec un beau chemin arboré conservé reliant le sud de l'opération avec les anciens quartiers pavillonnaires, accentué par une coursive entre le bâtiment à l'ouest permettant d'accéder au commerce et au parking.

La friche a été optimisée et la création de logements collectifs dans les petites communes, surtout en centralité, peut correspondre à une demande particulière (jeunes ménages ou personnes âgées et personnes à mobilité réduite). Enfin une exposition photographique du déroulement et de l'histoire de l'opération est proposée sur les façades afin d'ancrer la mémoire du lieu.

Conclusion - note de présentation de l'opération

"Les mots-clés de la requalification : négociation, acquisition, relogement, études, concertation, désamiantage, démolition, viabilisation, commercialisation, construction ... À chaque étape, il a fallu expliquer, accompagner et négocier : lors de l'achat de l'ancien corps de ferme, avec un riverain pour le protocole transactionnel de règlement amiable, avec des professionnels pour leur relogement provisoire, avec une commerçante pour une indemnité d'éviction, avec le promoteur pour la cession des droits à construire, avec les financeurs (banques et partenaires institutionnels), avec les maîtrises d'œuvre et les entreprises pour la passation des marchés de travaux ou l'articulation entre le chantier des immeubles et celui des extérieurs ..."

Note de présentation globale de l'opération municipale, février 2024, inauguration de la friche 169 de Gaulle - Milizac-Guipronvel.bzh



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUTS

- Reconversion d'un site artificialisé, non exploité
- Renouveau et dynamisme pour la commune
- Développement de l'offre collective de la commune
- Habitations en plein cœur de bourg proches de nouveaux services et commerces
- Respect des objectifs ZAN
- Bonne insertion et qualité des extérieurs

LIMITES

- Difficile reproductibilité

Reconversion et rénovation d'une ancienne mairie et école

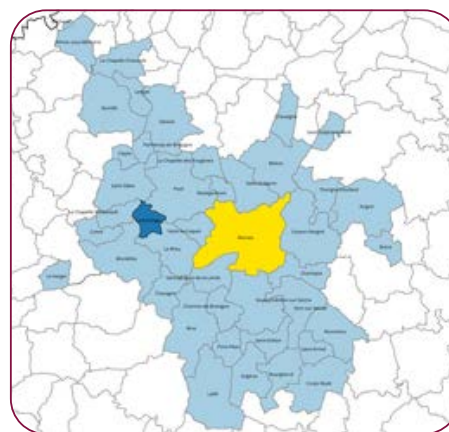
9

L'Hermitage (35) - 4 683 habitants

Dimension parcellaire : 800 m²

Contexte

Le projet de la réhabilitation de l'ancienne mairie et de l'école de la commune s'inscrit dans un projet d'ensemble. La commune s'est engagée dans une profonde métamorphose, avec la restructuration de son centre-bourg comme pierre angulaire. De multiples enjeux subsistent et la commune décide de créer une ZAC nommée "Centre aux mares noires", dont le projet de la mairie fait partie. L'opération offre une opportunité de valorisation globale de la commune : des espaces verts de qualité, une continuité de cheminements pour les piétons et cycles, un renouveau des commerces et services en cœur de ville, une nouvelle offre d'habitat. L'ancienne mairie puis école de la commune représente un potentiel fort de renouveau et d'espace à optimiser avec une cour à l'arrière du bâtiment et une superficie parcellaire totale de 1 400 m². De plus, ce bâtiment fait partie du patrimoine de la commune. L'architecture est typique et procure un lien avec l'habitat à proximité et sur la place de l'église. Il est important de conserver ce patrimoine et donc de garder une identité.



1/250 000

Situé à une dizaine de kilomètres à l'ouest de Rennes. Commune en 2^e couronne de l'agglomération proche de Vezin-le-Coquet et profitant du lien avec Rennes Métropole.

Rennes Métropole



L'opération est située près du cœur historique de la commune. La parcelle et l'ancienne mairie et école profitent d'une très bonne situation géographique, comme en attestent des gros projets immobiliers environnants.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : Habitat 35

Maîtrise d'œuvre : atelier Loyer Architectes

Partenaires : Rennes Métropole, l'Ademe et Guillaume Brosset

Coût : 917 000 € HT pour 639 m² sur un ensemble de 11 millions pour la ZAC du Centre aux mares noires

Aides financières : non renseignées

Chronologie

2005-2008 : lancement de la restructuration du centre-bourg de la ZAC "Centre aux mares noires", avec études en 2005 et dossier de réalisation en 2008

2010 : déclaration d'utilité publique du projet urbain et réhabilitation du bâtiment de l'ancienne mairie

2011-2012 : dépôts des premiers permis de construire et démarrage des chantiers en 2012

2013 : achèvement du projet de la mairie en avril

Caractéristiques

Le bâtiment de l'ancienne mairie a été conservé et réhabilité pour garder une source de patrimoine dans la commune et faire écho aux bâtiments de l'autre côté de la rue (rue de la Poste) du même style avec cette pierre en schiste pourpre locale. La mairie en R+1 en front de rue a été complétée par trois nouveaux ensembles de bâti neufs reliés par une passerelle à l'étage pour lier les ensembles. La grande présence du bardage bois modernise le site et offre des formes cubiques imposantes avec des toits en pente laissant passer la lumière. On retrouve également en front de rue un nouveau bâtiment reprenant les codes architecturaux et les formes bâties comme les ouvertures pour s'incorporer au mieux et renforcer la connexion entre l'ancien et le neuf. Cette opération est indépendante de celle de l'ancienne mairie.

Le projet de la mairie comporte 7 logements locatifs sociaux (3 dans le bâtiment ancien dont 2 en duplex et 4 dans les nouveaux bâtiments). Le choix de réaliser 2 bâtiments neufs au lieu d'un (après l'étude de l'ensoleillement sur la parcelle) a permis deux façades au sud.



La conception de l'îlot est très dense, mais offre de grands logements en duplex et sur deux étages pour un maximum de confort. Les deux nouveaux bâtiments offrent tous deux de grandes terrasses abritées de la pluie et de nombreuses petites ouvertures le long de la façade sud. Le projet a aujourd'hui plus de 10 ans et on note une bonne longévité, très peu de dégradations et surtout une présence végétale développée qui amène un cadre très agréable. Le cœur d'îlot a été traité avec une volonté d'appropriation par ses habitants, d'où un espace fermé et sécurisé pour favoriser l'intimité du lieu. Enfin le cadre environnant est composé de nombreux projets et de travaux en cours. Mais cela n'empêche en rien une sensation de confort au cœur d'îlot. Celle-ci est renforcée par la végétation et la promiscuité qui ici n'est pas ressentie comme une atteinte à l'intimité comme dans des projets de densité similaire.



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUTS

- Densité bien maîtrisée avec une autre opération à proximité qui reprend également les codes du projet
- La préservation du bâti de l'ancienne mairie qui donne plus d'authenticité au projet
- Le choix du bois, très "tendance" mais qui amène une liaison avec la végétation et une belle transition architecturale
- Des grands logements pour toucher un autre type de population et se différencier avec la future opération neuve en face du projet
- Très bonne intégration du végétal au cœur de l'opération avec balcons et extérieurs agréables
- Pas de dégradation du bâti

LIMITES

- L'ancien bâtiment aurait pu être modernisé sur la façade Est, pour une reconversion moins brute
- La gestion des vues sur la rue pour le deuxième bâtiment neuf

Programme de maisons groupées avec espaces de vie modulables

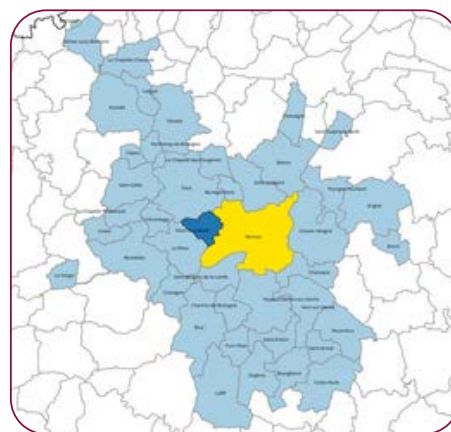
10

Vezein-le-Coquet (35) - 6 441 habitants

Dimension parcellaire : 2 300 m²

Contexte

Cette opération datant de plus de 10 ans pourrait paraître trop ancienne pour rentrer dans ce guide. Pourtant la conception répond à l'enjeu de la sobriété foncière et aux nouvelles manières d'habiter. Au sein d'une zone résidentielle composée de logements individuels mais surtout collectifs, ce projet de 9 maisons en bande groupées, propose une conception innovante : ouverture sur pignon, espace atypique caractérisé en "plus" par rapport à l'espace de vie. Cette conception est reprise dans d'autres projets en Bretagne comme récemment à Daoulas ou encore à Gouesnou près de Brest. Cette opération a eu le temps d'évoluer et de se construire. On peut donc observer avec plus de précision et de recul les usages des lieux, le développement de la végétation, l'usure du bâti et la dégradation des matériaux. Elle se présente comme une expérience de maisons "modèles" sur le territoire et sur la commune.



1/250 000

Située dans la première couronne à l'ouest de Rennes. Commune en très grande croissance avec de nombreux grands collectifs et une extension exponentielle.

Rennes Métropole



L'opération est située à l'est de la commune sur l'axe menant à Rennes. Dans un secteur en extension urbaine depuis plus de 20 ans, le projet ne s'inscrit pas dans une politique foncière.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : habitation familiale

Maîtrise d'œuvre : architectes AA41 et ALL, Alexandre Favé et Laurent Lagadec

Partenaires : non renseignés

Coût : 1 300 000 € TTC, 1200 HT m² contre 1100 euros HT m² pour une opération classique

Aides financières : non renseignées

Chronologie

2010 : conception du projet

2011 : début des travaux

2012 : livraison du projet des 9 habitations innovantes

Caractéristiques

Ce projet comporte 9 maisons de type T4 évolutif, en PSLA et situées dans la ZAC des Champs bleus.

Il présente un choix de matériaux particuliers, avec en premier lieu un bardage en zinc, en tôle ondulée et en ardoise. Des matériaux non traditionnels par rapport au parpaing ou à la brique. Ensuite, l'espace "plus" est, quant à lui, entièrement en bois et recouvert de polycarbonate, ce qui permet une très grande entrée de la lumière et de la chaleur naturelle. Le point central de ce projet est l'espace tampon réalisé entre les habitations. Un espace habité et non habité qui permet de séparer les habitations physiquement, et qui permet aux habitants de varier les usages.

En revanche, l'hiver, cet espace ne peut être habité qu'avec une isolation rajoutée par les habitants : "Nous avons un T5, avec au rez-de-chaussée une grande chambre et une salle de bains", ajoute Amélie, habitante qui a aménagé cet espace "plus" en vraie pièce de vie, interviewée par la journaliste du concours PAeB d'architecture Christine Barbedet.



L'incorporation du projet dans le tissu urbain est plutôt bonne. On retrouve au nord et au sud des grands collectifs et sur le même alignement que cette opération, d'autres projets d'habitat individuel comme les maisons containers blanches et vertes, une autre opération de maisons en bande à l'est le long d'un chemin arboré. La végétation a énormément poussé sur le site. Pour finir, la voiture est mise complètement de côté. Cela permet par exemple aux jeunes d'utiliser la rue comme espaces de jeux et de partages en toute sécurité, et renforce le sentiment de miniquartier, un élément très recherché chez les nouveaux acheteurs et habitants.

Un projet en containers blancs et verts plus récent à l'est de l'opération, composé de 9 ensembles de logements, est également atypique, articulant les formes cubiques et la couleur verte avec l'environnement naturel et urbain de la ZAC.

Témoignages

"Le parti pris architectural vise à pérenniser l'installation de ces propriétaires dans leur lieu de vie et leur commune d'accueil, en facilitant l'évolution de la surface habitable avec celle du foyer. Au volume d'habitation qui est clairement identifié, est associé un volume complémentaire que nous avons dénommé l'Espace plus."

Alexandre Favé et Laurent Lagades, architectes fondateur de ALL architectes

"À terme, nous pourrions bénéficier d'une surface de 120 m², en ouvrant une suite parentale à l'étage, dans "l'Espace plus" qui est actuellement un espace de stockage non aménagé, attenant à notre logement. Comme les maisons n'ont pas de garage, le rez-de-chaussée continuera à nous servir de débarras."

Delphine habitante d'une maison (retour d'expérience pour le prix d'architecture PAeB) - propos recueillis par Christine Barbedet



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUTS

- La conception en alignement qui réduit les vues
- "L'espace plus" qui permet de multiples usages évolutifs selon les besoins des ménages
- Les matériaux en tôles ondulées, le polycarbonate et le chauffage en poêle à pellets
- Des jardins plutôt spacieux
- Une ruelle qui donne sur un chemin arboré et qui permet des contacts entre voisins
- Une place de la voiture invisible

LIMITES

- Des défauts de matériaux au niveau des volets avec les changements de températures
- Une réglementation sur les espaces "plus"
- Une place du végétal omniprésente limitant parfois l'arrivée de lumière

Opération innovante de logements participatifs locatifs

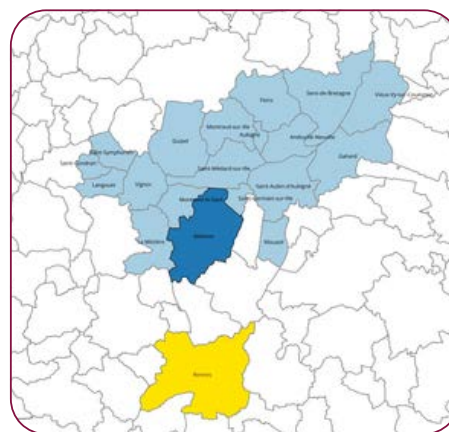
11

Melesse (35) - 7 400 habitants

Dimension parcellaire : 5 200m²

Contexte

Ce projet de 51 appartements sur un ancien site résidentiel collectif est un programme expérimental. En effet, il repose sur un principe d'habiter autrement en impliquant les habitants melessiens dans le projet pour créer un habitat participatif mais locatif. C'est là que réside la nouveauté, une première pour la commune ainsi que pour le groupe Néotoa. Le projet permet à un groupe de personnes de participer à la conception de la résidence et d'imaginer un mode de vie. Avec le développement durable comme pilier, ainsi que le partage, la solidarité et la convivialité comme valeurs. L'habitat participatif est innovant sur le plan social. Pensé par et pour les habitants, il favorise le « vivre ensemble autrement ». La résidence Les Rigoustins a donc pour but de s'adapter aux attentes du plus grand nombre, et de concevoir une opération inspirante pour les habitants, qui pour tous les demandeurs de logements de la commune ont été informés du projet participatif pour pouvoir y participer.



1/250 000

Située en périphérie de la métropole de Rennes à environ 12 km au nord. Grande attractivité pour cette commune de 7 400 habitants et plus de 32 km².

Communauté de Commune du Val d'Ille-d'Aubigné



L'opération n'est pas située totalement dans le centre-bourg mais juste au nord-est sur la rue des Acacias. Opération de renouvellement sur un ancien parcellaire résidentiel des années 70.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : Néotoa Rennes

Maîtrise d'œuvre : Maurer et Gilbert architectes

Partenaire : EPOK

Coût : environ 6 500 000 € HT

Aides financières : L'État 75 227 €, le Département de l'Ille-et-Vilaine 310 000 €, fonds propres Néotoa 1 540 566 €, Fondation de France 8 000 € et Fondation Macif 10 000 €

Chronologie

2015-2016 : réunion publique et une fête du participatif, un groupe de travail réunissant les équipes Néotoa, des élus et des habitants de la commune

2017 : plusieurs ateliers participatifs animés par l'association Épok ont été mis en place en juillet, démolition et orientation du futur projet réalisé en octobre

2018-2019 : finalisation du projet sur les plans financier, juridique et technique, et début du chantier le 15 juin 2019

2021 : livraison des bâtiments A et B en novembre

2022 : projet finalisé avec une crémaillère organisée en avril

Caractéristiques

Le projet se constitue de 3 modules avec une composition qui permet une perméabilité visuelle ainsi qu'un cheminement entre la rue des Acacias et le jardin à l'arrière. Les ensembles bâtis situés sur la partie Ouest du terrain (R + 2 + attique) s'intègrent avec les hauteurs des constructions voisines de type intermédiaire. Construit principalement en bois et recouvert d'une taule ondulée grise métallique et de polycarbonate pour les espaces communs intérieurs, le projet propose une architecture tranchée que l'on retrouve aussi sur un programme à Vezin-le Coquet (35). Composée de 51 logements (12 T2, 26 T3, 6 T4 et 7 T5) simples et modernes, la résidence dispose cependant d'une particularité. Des paliers de type « serre » ouverts à la lumière ont été créés afin de s'intégrer à l'environnement bâti existant. Largés et dotés de revêtements transparents qui s'apparentent à ceux des serres, ils démontrent une conception inspirante montrant la capacité de concilier un bon cadre de vie même en collectif dense.



Ensuite, en plus de la composition du bâti, on retrouve un grand jardin, avec une serre et des équipements permettant de rassembler les personnes. Néotoa a dédié un montant financier au groupe d'habitants pour qu'ils puissent acheter et aménager comme bon leur semble (avec accord de Néotoa) les extérieurs et les espaces communs comme la salle commune.

Par ailleurs, il y a une bonne gestion de la place de la voiture avec des parkings souterrains. Ceux-ci coûtent cher mais procurent une atmosphère plus agréable. Enfin les cheminements sont aussi bien gérés car le site est traversant, permettant de déboucher sur la rue Saint-Germain, et de profiter du jardin où les grands arbres du site ont été préservés, ce qui renforce l'intégration douce du projet, et évite l'enclavement total du site.

Témoignages

En accord avec notre politique de logement, nous souhaitons travailler sur le bien vivre ensemble. La résidence des Acacias bénéficiait d'une configuration classique sous forme d'un bâtiment en longueur. Cela créait une rupture entre les résidents et l'environnement pavillonnaire des alentours. La proposition faite par Néotoa était en cohérence avec cette volonté de mixité par le biais de l'implication des habitants. Nous souhaitons que la nouvelle construction soit ouverte sur le quartier, qu'il n'y ait pas de frontière sociale visible."

Ghislaine Marzin, Adjointe à la Citoyenneté et aux Solidarités - Ville de Melesse

"Il s'agit de notre première livraison d'habitat participatif locatif. L'objectif de cette démarche était tout d'abord d'aboutir à un projet qui réponde aux attentes du plus grand nombre. Une fois les logements livrés, il a ensuite été essentiel de maintenir les liens qui avaient été créés. En effet, un travail sur la dynamique de voisinage a été mené avec les futurs habitants en parallèle de la construction des bâtiments."

Pauline Maudet, Chargée de projets Habitats Pluriels Néotoa



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUTS

- Le principe de co-conception pour une opération locative sociale
- Les outils mobilisés de participation et d'intégration des habitants au projet
- Les choix architecturaux et de conception de l'espace
- Les matériaux plus sobres et modernes
- Une très grande place pour les espaces extérieurs et les espaces communs choisie par les habitants
- Un espace avec des hauteurs en R+2 imposant mais qui toutefois s'intègrent bien et reprennent les hauteurs initiales des bâtiments déconstruits

LIMITES

- La grandeur de l'opération qui peut être difficile à reproduire
- Les personnes qui ont coconstruit selon leurs usages, pas forcément présentes au final dans l'opération

Requalification centre bourg en zone sensible

12

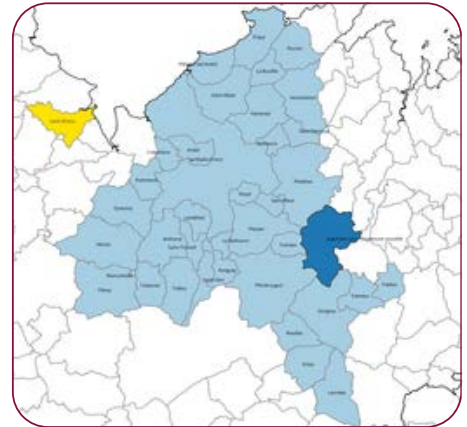
Jugon-les-Lacs (22) - 2 528 habitants

Dimension parcellaire : 1 300 m²

Contexte

Les communes jumelées, comme Jugon-les-Lacs, doivent trouver et créer une nouvelle centralité afin de définir un pôle dynamique et un regroupement des services et des commerces. Fusionnée en 1973, la nouvelle commune s'est développée jusqu'à obtenir le label d'écoquartier. Le projet de l'îlot de la Poste s'inscrit dans cet espace labellisé et dans un périmètre des architectes des bâtiments de France. La commune est considérée comme "petite cité de caractère", ce qui lui confère des contraintes mais aussi des subventions spécifiques.

Après une étude réalisée par la commune, l'îlot de la Poste est devenu un projet à enjeux majeurs entre la vétusté du bâtiment et le secteur qui est soumis aux règles des zones inondables. La réflexion de la commune, matérialisée par Jacques Genda architecte, a mené à la réalisation de ce projet après un réaménagement, une déconstruction et une reconstruction. Un renouvellement urbain qui a aussi pour but de créer du lien avec la place Martray.



1/250 000

Située à 20 km de Lamballe et à proximité de la N176 reliant Saint-Brieuc à Saint-Malo. Petite ville de caractère qui a fusionné en 1973 avec deux autres communes.

Lamballe Terre et Mer



Opération en plein cœur de bourg, en zone inondable. Travaux importants d'adaptabilité et de préservation du patrimoine avec l'ABF. Renouvellement de l'ancienne poste pour dynamiser le bourg.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : commune de Jugon-les-Lacs

Maîtrise d'œuvre : Jacques Genda, architecte urbaniste

Partenaires : ABF, DDTM (assistance à maîtrise d'ouvrage), CAUE, la Poste, le bailleur Côtes d'Armor Habitat, Carrefour, les commerçants

Coût : non renseigné

Aides financières : subventions de la part de l'ANAH, la région Bretagne à hauteur de 15 % plafonnées à 15 000 € par projet dans le cadre du dispositif "petites cités de caractère", 210 000 € HT subventionnés par le Département pour aménagements voirie

Chronologie

2008 : réflexion débutée au vu de la vétusté du bâtiment de la Poste.

2010-2012 : étude globale sur le réaménagement de deux îlots centraux confiée à Jacques Genda architecte

2013 : livraison des 7 logements sociaux (2 T2 et 3 T4 réalisés selon les normes de bâtiment basse consommation)

2015 : cellules commerciales et cellules de services sont finalisées (supérette et pharmacie)

2024 : projet faisant partie de la labellisation d'écoquartier de la commune

Caractéristiques

Le projet de l'îlot de la Poste a abouti à une opération mixte. Dans un premier temps, on retrouve la nouvelle Poste, un magasin Carrefour dans un bâtiment attenant, une pharmacie et un cabinet orthopédique. Au-dessus, la commune a décidé d'installer des logements sociaux sur le bâtiment de la Poste et un bâtiment à côté qui forme un tout en L. On retrouve 3 logements sociaux dans le bâtiment accolé à la Poste et 4 logements au-dessus de la Poste, tous allant jusqu'au T4. Les bâtiments offrent une architecture tranchée avec les habitations et les murs en pierres au sud-est. Ce décalage est rééquilibré par des formes de bâti simples reprenant les formes anciennes, du bois pour des éléments extérieurs offrant un côté naturel dans ce secteur d'écoquartier. Le bâti en R+2 plus comble et R+1 ont été travaillés par l'architecte en prenant en compte les enjeux d'écoquartier et aussi les normes de l'ABF. Pour finir la présentation architecturale, on remarque que les bâtiments placés en front de rue permettent un parking et des espaces verts au sein de l'îlot réaménagé.



© commune de Jugon-les-Lacs



© commune de Jugon les lacs

Le contexte induit de bien prendre en compte les facteurs existants externes pour créer une opération adaptée. Dans un premier temps, le bois rappelle les conditions que l'on retrouve dans les constructions en écoquartier et les conditions biosourcées. Ensuite un travail a été réalisé tenant compte de la zone inondable avec le cours d'eau Arguenon qui passe en limite de l'opération. En cas de crue et de fortes pluies orageuses, les risques sont très élevés. La conception des bâtis a été pensée spécifiquement en prenant en compte ce facteur avec une surélévation d'environ 1 mètre des nouveaux bâtis. Le projet est aussi dans une position stratégique en termes d'accessibilité car il est en bordure de la voie principale traversant la commune d'est en ouest (D16-D792). Une vitrine et un attrait pour la commune qui vise aussi à développer le tourisme grâce à son label de "petite cité de caractère".

Témoignages

"Je me suis positionné comme un animateur entre les différents partenaires", "Nous avons des réunions presque tous les mois, il fallait que tout le monde rentre dans le projet."

Jacques Genda, architecte

"Nous sommes labellisés "Petite cité de caractère", cela implique des contraintes en termes de protection du patrimoine bâti et paysager."

Roger Aubrée, Maire de Jugon-les-Lacs



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUTS

- Déconstruction et reconstruction en respectant les préconisations de l'ABF
- Situation stratégique en plein cœur de bourg
- Mise en place de logements sociaux en plein cœur de bourg
- Homogénéité des opérations avec un seul et même architecte
- Mutualisation entre commerces, services et habitats
- Implantation de l'opération dans une approche d'écoquartier et située dans une petite cité de caractère

LIMITES

- Espaces extérieurs un peu limités et absence d'espaces partagés pour les habitants

Projet avec une architecture dense en cœur de bourg

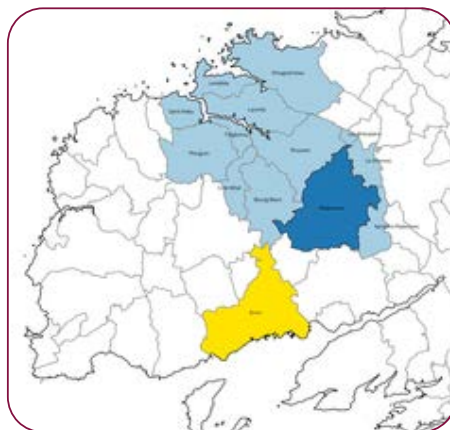
13

Plabennec (29) - 8 633 habitants

Dimension parcellaire : 1 300 m²

Contexte

La commune de Plabennec a connu une forte croissance démographique avec 1 000 habitants supplémentaires en 15 ans, et un étalement urbain qui s'accroît. Or il existe des possibilités pour la commune d'utiliser l'existant, mais cela demande ingénierie et financement. La commune a donc fait appel à l'EPF Bretagne (Établissement public foncier) pour les aider à renouveler un site en friche composé de 3 anciennes maisons individuelles. La déconstruction des maisons laisse place ensuite à un terrain porté par l'EPF pendant plusieurs années avant d'être cédé à Brest Métropole Habitat qui gère le projet. Ce projet de 16 logements est conçu pour créer davantage d'interactions entre ses habitants. Il comprend des cellules commerciales et un parking en rez-de-chaussée, laissant place à l'espace commun et au confort visuel des habitants ainsi qu'à la réduction des nuisances. En plein cœur de bourg, il a pour but de proposer une conception innovante et qui casse les codes classiques, même pour la création de logements sociaux, comme le soulignent les représentants de BMH.



1/250 000

Située à 16 km au nord de Brest au-dessus de Guipavas. La commune fait partie de la 3^e couronne de Brest, avec une grande progression de l'urbanisation.

Communauté de Communes Pays des Abers



Ce projet s'inscrit dans une volonté de densification de centre-bourg, proche d'une grande surface de commerces et des services de proximité. Une opération implantant stratégiquement des logements sociaux en centralité.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : Brest Métropole Habitat

Maîtrise d'œuvre : Totem Architecture, Olivier Rouffaud

Partenaires : EPF, Archipole et SAFI

Coût : 1 900 000 € HT

Aides financières : acquisition par l'EPF pour 300 000 € de la parcelle et revente pour 322 000 € pour le compte de Brest Métropole Habitat

Chronologie

2011 : la commune fait appel à l'EPF pour lancer les acquisitions et les études

2013 : le 23 janvier, la convention est signée entre la commune et l'EPF

2016 : après trois ans de portage, l'EPF cède le terrain à BMH (Brest Métropole Habitat)

2017 : début des travaux des 16 logements et des 2 cellules commerciales

2019 : livraison du projet premier trimestre 2019 et ouverture des commerces

Caractéristiques

Le projet propose 16 logements, sur une surface d'à peine plus de 1 000 m² (124 logements à l'hectare). De type T3 et T4 (14 en T3 et 2 en T4), le programme offre une conception inhabituelle. En effet, les opérations en front de rue comme celle-ci placent souvent les logements et ouvertures parallèles à la voirie. Or ici le choix a été d'implanter perpendiculairement : "Nous avons deux possibilités : construire un front bâti qui s'aligne à la rue ou, au contraire, créer un îlot ouvert composé de 5 maisonnettes, chacune avec une architecture distincte." De plus, un très gros travail a été effectué sur l'architecture du bâtiment, avec les touches colorimétriques vives, du bois, du polycarbonate teinté et une façade nord composée de double pignon donnant sur les parkings. Elle a été laissée volontairement aveugle puis habillée de trois revêtements de façade distincts. Un mur végétalisé de 45 m², un habillage bois et enfin, une façade en Danpalon BRV de couleur Ice Metallic. Un projet atypique que la commune a fortement aimé pour son innovation.



S'agissant d'environnement et de localisation, ce projet se démarque par le renouvellement d'une friche, correspondant au besoin de sobriété des territoires. Il est en plein cœur de bourg, proche du magasin Super U et de très nombreux autres commerces et services comme une pharmacie, des restaurants et une boulangerie, qui sont tous accessibles à pied ou à vélo.

Sur le site du projet, on trouve des espaces extérieurs avec des balcons préservés des vues sur les voisins. Et surtout, une cour privative permet d'entrer comme dans un petit village et de profiter d'un cadre où se rencontrer. Le projet en R+2 est plus imposant que les bâtiments à proximité sur le même front de rue, mais les infrastructures telles que le magasin Super U, l'église et un environnement nord beaucoup moins dense permettent d'accepter la dimension du programme.

Témoignages

"Nous avons deux possibilités : construire un front bâti qui s'aligne à la rue ou, au contraire, créer un îlot ouvert composé de 5 maisonnettes, chacune avec une architecture distincte. Cela donne une impression de petit village puisque le jardin et les terrasses individuelles sont toutes tournées du même côté". Il a pensé cette construction sur un modèle qui rappelle les projets d'habitats participatifs. Une conception originale, qui se veut aussi "créatrice de lien social entre les habitants."

Olivier Rouffaud, architecte

"BMH propose du logement social, certes, mais avant tout des logements de qualité, aux conditions et prix avantageux avec des services au quotidien et des lignes architecturales innovantes."

les représentants de Brest Métropole Habitat



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUTS

- Conception et choix des matériaux, des textures et des couleurs singulières
- Implantation architecturale différente de l'îlot avec une conception qui n'est pas ouverte en front de rue
- Reproduction de schéma de maison mais dans un ensemble collectif
- Proximité du projet avec le centre-bourg pour les logements sociaux locatifs
- Cellules commerciales et parking en rez-de-chaussée
- Cour intérieure privée et sécurisée pour créer une union entre les logements

LIMITES

- Une dégradation des matériaux façade nord et un entretien nécessaire

Ensemble de 4 maisons au sein d'un écoquartier

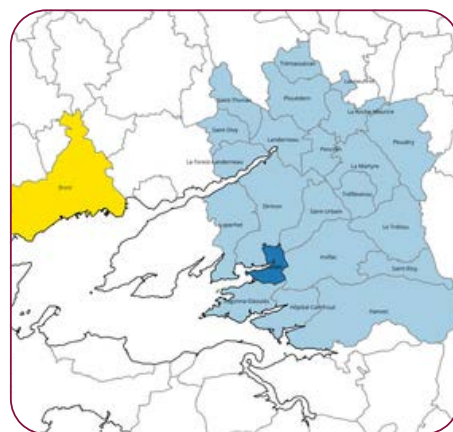
14

Daoulas (29) - 1 835 habitants

Dimension parcellaire : 1 200 m²

Contexte

Depuis plusieurs années, la commune réfléchit à aménager ce secteur de plusieurs hectares pour en faire un quartier durable. Après une réflexion longue et composant avec les questions juridiques, politiques et réglementaires, tout s'accélère en 2013. Ce projet de 8 logements sociaux groupés réalisés par l'architecte Patrick Balcon (Architecture écologique) s'intègre dans un projet d'ensemble d'écoquartier du "Pouligou" (26 lots) et d'un espace boisé et végétalisé sur la butte de la commune. On retrouve de nombreuses zones naturelles attenantes, des cheminements comme le GR 34, et des continuités végétales qu'il est primordial de conserver. Le projet de 8 logements sociaux compose avec cette thématique et les codes de l'écoquartier avec une architecture sobre, des matériaux biosourcés et des exigences bioclimatiques. Dans cette petite commune de 1 800 habitants bordée par la rivière de Daoulas, "Le Pouligou" rentre en adéquation avec un cadre environnemental déjà fort et authentique.



1/250 000

Située à l'embouchure de la rivière de Daoulas à 10 km de Landerneau et 20 km de Brest. Une commune qui a du mal à attirer de la population par rapport aux communes voisines.

**Communauté d'agglomération du
Pays de Landerneau Daoulas**



Projet situé complètement en périphérie du centre-bourg au sud.

Un périmètre pensé depuis plus de 20 ans et intégrant un écoquartier en harmonie avec l'environnement, et le Parc naturel régional d'Armorique (depuis 2010).

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : commune de Daoulas et Finistère Habitat

Maîtrise d'œuvre : atelier Philippe Madec et Patrick Balcon

Partenaires : ADEME, Ouest Aménagement, DDTM et BRUDED

Coût : 1 130 000 € pour les 8 logements, soit 141 240 € par logement.

Aides financières : 148 900 € de subventions (État, Département, mairie)

Chronologie

2004 : première réflexion du secteur de l'écoquartier

2007 : plan d'Aménagement d'Ensemble pour valider le principe de l'opération

2013 : accélération du projet avec le PLU approuvé et la compétence communale en tant que maîtrise d'ouvrage

2014 : début des travaux pour les 8 logements de l'écoquartier

2015 : livraison des logements

Caractéristiques

Outre la dimension d'écoquartier, le projet de 8 logements défini par la commune et Finistère Habitat se caractérise par une présence du bois omniprésente. Pour ces logements de type T3 et T4, le constructeur LIGNAL a réalisé l'ensemble des murs en bois avec des grands panneaux à assembler recouverts ensuite par un bardage bois bicolore gris et vert qui rentre en harmonie et se confond avec la végétation. Le projet est composé de 4 ensembles bâtis regroupant chacun 2 logements mitoyens en R+1. Le site est situé sur une pente, donc il a fallu faire un travail de terrassement, et implanter des pilotis en dessous des habitations en béton. Chaque habitation profite d'un jardin au sud pour un maximum de confort et d'une vue dégagée sur la nature au nord. La conception architecturale très rectangulaire s'intègre bien dans le paysage et s'est conformée au règlement/guide qui a été mis à disposition des acquéreurs en accession libre.



Le cadre de vie de cet écoquartier est très agréable et rentre tout de même dans une stratégie de densification du bourg et d'économie des espaces agricoles et naturels. Mais quand on voit la qualité paysagère et l'atmosphère du quartier, on constate qu'il est possible de réaliser une opération sobre même en extension. La commune souhaite s'inscrire dans une démarche globale de développement durable de son territoire qui se traduit par ce projet, mais aussi les cheminements reliant le bourg, la conservation et la mise en avant de la qualité environnementale comme le confirment ses habitants.

Témoignages

"Dans ce qui devait être le futur quartier affecté à l'éco-construction, les élus avaient fait le choix d'un espace réservé pour huit logements sociaux locatifs. La mission nous a alors été attribuée. Ensemble, nous avons réussi à conjuguer les contraintes techniques exigées par le label éco-quartier et nos principales préoccupations : la maîtrise des charges pour nos locataires, sans oublier leur confort."

"Traditionnellement, les opérateurs de logements sociaux rencontrent des difficultés à intégrer les thématiques de développement durable à leurs opérations de construction pour des contraintes de coût global. Mais nous avons à cœur de nous adapter aux nouveaux enjeux de l'habitat."

Fabien Le Jeune, chargé d'opérations chez Finistère Habitat

"Comparativement au logement que je louais à Brest auprès d'un privé, dans le quartier de Lambézellec, je m'estime aujourd'hui chanceuse. Le cadre, les prestations, le confort de vie, le loyer modéré, compensent les kilomètres. Aujourd'hui, je crois que je n'arriverais plus à habiter en ville !"

Alexandra Costard, résidente



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUS

- Un environnement exceptionnel et naturel
- Un quartier d'ensemble très homogène avec les 8 logements qui s'intègrent parfaitement même avec une conception de logements sociaux
- Une architecture sobre et noble avec une construction 100 % bois
- Une grande place aux extérieurs et une végétation structurante et non un bâti structurant le quartier
- Des continuités écologiques et des cheminements reliant l'écoquartier au centre-bourg au nord (continuité avec GR34)

LIMITES

- Un projet sublimé par son environnement et un cadre végétal complètement différent des milieux urbains

Transformation de l'entrée de bourg d'une petite commune du littoral

15

Tréveneuc (22) - 813 habitants

Dimension parcellaire : 2 300 m²

Contexte

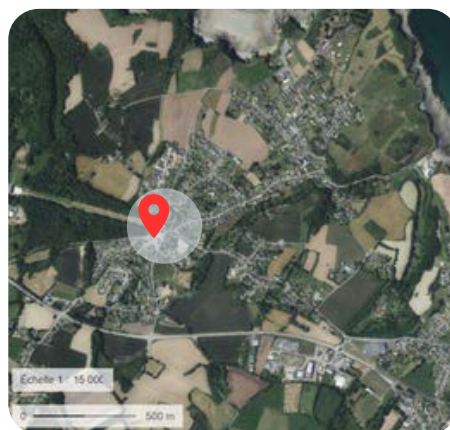
La réflexion de ce projet d'envergure a été fastidieuse mais aussi participative avec une très grande mise à contribution des habitants. Le CAUE 22, partenaire de l'opération, a mis en place une méthode innovante de participation, en réalisant une maquette du bourg et en proposant les services de l'architecte Blandine Houssais pour recueillir les attentes et organiser des groupes de travail. En plus d'un autre architecte pour réaliser une étude de faisabilité, les échanges entre les professionnels et les habitants ont abouti à une déconstruction des bâtiments existants jugés vétustes et non adaptés. Ce projet sur des parcelles communales a pour but de créer un projet participatif afin de mettre en avant l'église, de créer une place publique, de réaménager la voirie, et de proposer des commerces présents dans les bâtiments détruits en y ajoutant également une offre de logements municipaux.



1/250 000

Située proche du rivage à 23 km de Saint-Brieuc au nord et proche de Paimpol. Une toute petite commune mais qui voit sa population doubler en période estivale.

Saint-Brieuc Armor Agglomération



Le projet se concentre à l'entrée de ville avec une reconfiguration totale du site en repartant de zéro. Grand projet de renouvellement alliant logements et services à la population.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : commune de Tréveneuc

Maîtrise d'œuvre : Nunc Bretagne Architectes et B. Houssais Architecture

Partenaires : CAUE 22, architecte Blandine Houssais

Coût : 1 600 000 € HT, le coût de la construction au m² est de 1 200 € HT pour l'ensemble des bâtiments, fonds propres communaux de 754 000 €

Aides financières : Région Bretagne 344 000 €, DETR 177167 €, CG 22 32113 €, CDC Sud Goëlo 20 000 € + avance de 254 260 €

Chronologie

2012 : phase de participation avec les habitants, les travaux participatifs avec l'architecte Blandine Houssais. En novembre, le choix de démolition est validé

2013 : consultation de maîtrise d'œuvre pour les nouveaux bâtiments du centre bourg

2014 : réunion publique en février pour valider le nouveau projet auprès des habitants et déposer le permis de construire

2015 : début des travaux en janvier

2017 : finalisation du projet (bâtiments, voirie et espaces publics) en janvier, et en mars le projet sert d'exemple lors du lancement du dispositif de revitalisation des centres bourgs

Caractéristiques

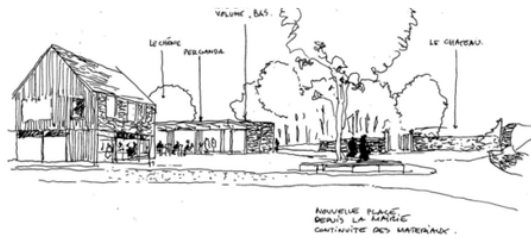
Le projet final est composé de 3 ensembles polyvalents. Le premier est composé d'un restaurant - bar, d'une cantine et de trois logements municipaux à l'étage : deux T3 de 75 m² et 81 m² et un T4 de 118 m².

Le second est composé d'une boulangerie et d'une « pergola » de 86 m², qui proposera aussi des produits de première nécessité et des fruits et légumes.

La pergola, exposée plein sud et couverte de polycarbonate, a vocation à devenir un lieu de vie et de rassemblement comme pour les marchés, les vide-greniers...

Enfin une bibliothèque a été aménagée par ses bénévoles. Dans un premier temps, elle est ouverte une fois par semaine.

Avec une architecture minimaliste, en bois, zinc, et en polycarbonate, le projet s'ancre dans un pays rural formé de bâti ancien et de patrimoine à mettre en valeur comme l'église visible à travers les allées du projet.



© Photo mairie de Tréveneuc



Le vaste espace foncier disponible après la déconstruction des bâtiments existants laisse place à une mixité d'aménagements. Outre les nouveaux bâtiments construits, la refonte de la voirie a été un axe central pour la commune : créer une meilleure entrée de ville, pour la sécurité, la lisibilité et l'attractivité. Cette entrée de ville est très minérale car dédiée en partie à l'automobile, et on retrouve un espace un minimum végétalisé. Mais le projet profite indirectement de la forêt du Château de Pommorio, qui propose en fond de projet, au nord, une couverture végétale d'arbres à hautes tiges existants tels que des chênes et des sapins apportant au printemps un cadre moins brut. De plus le projet profite d'un espace vert juxtaposé de l'autre côté de la route, renforçant le site. Le but initial était de renouveler une entrée de ville enclavée et dévitalisée, ce qui est pleinement réussi.

Témoignage

"On est tous confrontés à la même difficulté de faire revivre nos centres-bourgs. Pour la commune, ce projet est celui du siècle. Il nous fallait mettre toutes les chances de notre côté pour le mener à bien et nous avons fait appel à tous les partenaires pour nous accompagner."

Marcel Sérandour, maire de la commune de Tréveneuc



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUS

- Très grand projet réalisé en partenariat avec les habitants et à l'écoute de leurs attentes
- Bonne gestion des financements
- Une belle mixité dans la conception de l'opération qui se concentre sur le bâti, les usages, la voirie et les espaces publics
- Les matériaux en bois conformes à l'idée de sobriété dans le domaine de l'habitat très consommateur (1^{er} producteur de déchets)

LIMITES

- Une minéralisation présente et une intégration végétale un peu faible en lien avec la continuité végétale de la forêt du Château de Pommorio
- Un foncier sous-exploité

Réhabilitation d'un ancien bâti en cœur de bourg rural

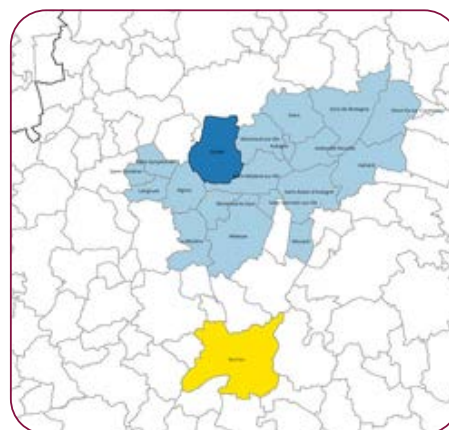
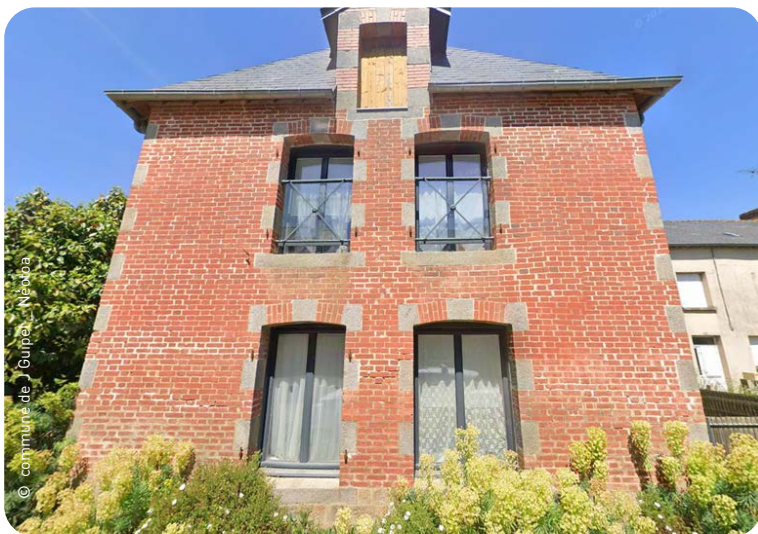
16

Guipel (35) - 1 735 habitants

Dimension parcellaire : 450 m²

Contexte

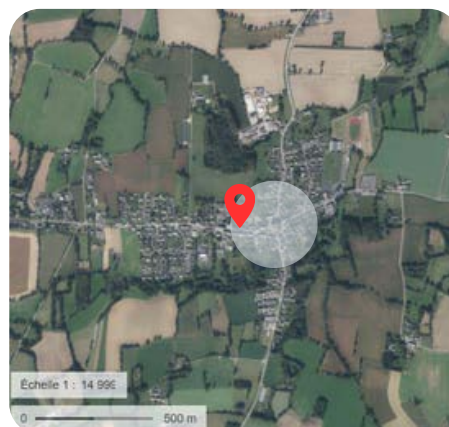
Au cœur du centre-bourg de Guipel, plusieurs bâtisses anciennes en terre et en brique, pour certaines en mauvais état, ont été progressivement acquises par la commune dans les années 2000. L'objectif était double : préserver un patrimoine fragile et revitaliser le centre du village en y développant une offre de logements accessibles. En 2011, une convention est signée entre la Communauté de Communes du Val d'Ille et le bailleur social Néotoa, qui accepte de porter ce projet à échelle modeste mais à fort impact local. Après études et concertations, la décision prise est de réhabiliter ces bâtiments pour créer de nouveaux logements sociaux, intégrés dans leur tissu historique et respectueux des formes bâties existantes. Les travaux se déroulent entre 2011 et 2013, aboutissant à la livraison de quatre logements locatifs sociaux, aujourd'hui habités et pleinement inscrits dans la vie du bourg.



1/250 000

Située à 22 km au nord de Rennes et 50 km au sud de Saint-Malo. Une commune rurale, bordée de cours d'eau, plans d'eau et de zones humides à conserver.

Communauté de Commune du Val d'Ille-d'Aubigné



Projet incluant trois ensembles bâtis situés en plein cœur du bourg. Projet en front de rue de la route principale de la commune reliant la D137 de Saint-Malo à Rennes.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : Néotoa bailleur Rennes

Maîtrise d'œuvre : architecte Dominique Éon

Partenaire : commune pour acquisition des biens

Coût : 629 500 € TTC pour l'ensemble du projet (bâti, VRD et études), prix en charge à presque 100% par les subventions obtenues

Aides financières : État 9 100 €, Conseil Départemental 31 000 €, Conseil Régional 23 200 €, CCVI 64 000 €, Guipel 94 743 €, PREBAT 23 136 €, Prêts Caisse des dépôts 266 371 €, Fonds propres Néotoa 114 950 €

Chronologie

2000 : Acquisition d'un premier bâtiment par la commune en fond de parcelle pour 36 000 €

2006-2007 : Acquisition de la seconde bâtisse par la commune pour 118 000 €

2011 : Signature d'une convention intercommunale avec le bailleur Néotoa de Rennes + étude de faisabilité menée par l'architecte

2011-2013 : Travaux de rénovation et de construction du logement neuf

2013 : Fin des travaux et livraison

2024 : Visites de l'opération organisée par BRUDED "Formes urbaines, logements et sobriété foncière" dans le cadre de la révision du SCoT

Caractéristiques

Le projet consiste à transformer et valoriser trois bâtiments anciens, tout en respectant leurs matériaux et caractères d'origine.

Le premier bâtiment, sur deux niveaux avec grenier et pignon orienté sud, en brique, a été réhabilité pour accueillir deux appartements T3. Un second bâtiment, trop vétuste, a été démolé afin de libérer l'espace nécessaire à la création de deux garages. Enfin, il y a une ancienne grange qui, quant à elle, a été transformée en T3 duplex, complétée par la construction neuve d'un T2 dans la continuité du bâti.

L'architecte Dominique Éon a travaillé à préserver l'identité architecturale locale en valorisant les murs en terre et en limitant les parties communes pour maîtriser les coûts. Les logements, conçus pour être confortables et économes en énergie, atteignent des performances comprises entre 62 et 84 kWh/m²/an, avec le soutien du programme PREBAT. Cette opération illustre la capacité à conjuguer sauvegarde patrimoniale, sobriété énergétique et création de logements sociaux de qualité.



© commune de J Guipel - Néotoa



© commune de J Guipel - Néotoa

Le projet s'inscrit dans une logique "d'épaississement du bourg" : densifier sans étaler, en tirant parti des parcelles déjà urbanisées. Les bâtiments réhabilités se situent en cœur de village, à proximité immédiate des commerces et des services, renforçant ainsi la centralité du bourg et la mixité sociale. Les extérieurs ont été aménagés pour répondre aux besoins des habitants et anticiper les évolutions futures : accès piétonniers, garages, mutualisation des réseaux et prévision d'une urbanisation ultérieure sur les 1 200 m² de foncier communal en arrière de parcelle.

Ces choix renforcent les usages du quotidien : déplacements courts, convivialité et proximité. Les logements accueillent aujourd'hui des familles et contribuent à maintenir la vitalité du centre-bourg, en valorisant un patrimoine ancien et en donnant une nouvelle vie à des bâtisses qui auraient pu disparaître.

Témoignages

"Cette opération a permis de solutionner un point névralgique du cœur de bourg et nous a appris qu'une rénovation de qualité ne peut passer que par une acquisition de foncier à un prix modique."

Christian Roger, Maire de Guipel (2016)

"Nous sommes une commune périphérique de Rennes qui va connaître une croissance que nous souhaitons maîtriser! Nous souhaitons continuer d'urbaniser mais en mixant des formes classiques, à des habitats plus innovants."

Isabelle Joucan, Maire de Guipel (2024)



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUS

- Petite commune qui prend en compte l'importance du renouvellement urbain dès 2013
- La convention signée avec Néotoa, inspirant pour d'autres intercommunalités de Bretagne rencontrant les mêmes difficultés
- Réhabilitation traditionnelle, sans création architecturale majeure mais en reprenant le contexte bâti initial
- Bonne gestion des coûts et de nombreuses subventions territoriales et locales
- Anticipation lors de la conception du projet de futur aménagement des parcelles situées à l'arrière de l'opération
- Création de petits logements T2 et T3 moins présents sur la commune et adaptés pour les jeunes ménages

LIMITES

- Peu d'espaces extérieurs paysagés
- Peu de matériaux sobres et biosourcés sur l'opération, moins pris en compte à cette époque

Requalification d'un ancien presbytère

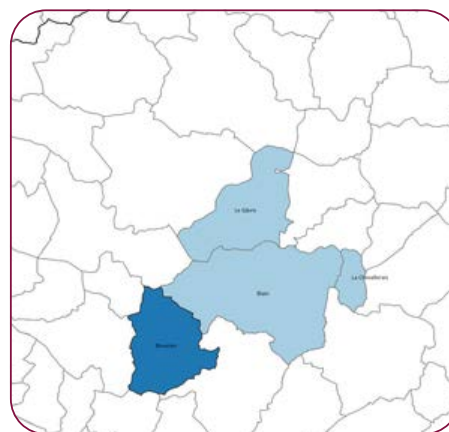
17

Bouvron (44) - 3 067 habitants

Dimension parcellaire : 4 000 m²

Contexte

La commune de Bouvron a entamé dès 2004 une réflexion sur le presbytère et ses jardins afin de reconfigurer un espace non utilisé. Cette parcelle de presque 4 000 m² permet à la commune de réaliser une opération de logements en réhabilitant les bâtis existants pour ne pas dénaturer le site initial de caractère. En effet, la densification de la commune s'applique concrètement à ce projet. La commune a voulu mettre en place, conjointement à la maîtrise d'ouvrage, un cahier des charges, pour que le projet respecte les objectifs initiaux et les convictions des élus : ils veulent un projet restant rustique pour correspondre aussi à la typologie de la commune et préserver le caractère rural de la commune. De plus la commune qui est aujourd'hui en dessous des 3 500 habitants n'est pas soumise à la problématique des 20 % minimum de logements sociaux. Mais le projet anticipe les besoins futurs de la population.



1/250 000

Située à seulement 10 km de Savenay et 49 km de Nantes. Une vaste commune de 3000 habitants à caractère rural.

Pays de Blain Communauté



Parcelle située à l'entrée Est de la commune sur un ancien presbytère communal. Projet de renouvellement et mise en avant de l'existant tout en conservant du foncier

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : Habitat 44

Maîtrise d'œuvre : Patrick Kermarrec, Urbaniste Garo-Boixel architectes, atelier Horizon paysagiste

Partenaires : non renseignés

Coût : 2 500 000 € HT, soit 1450 €/m² VRD compris, comparé à 1300 - 1350 €/m² en moyenne

Aides financières : non renseignées

Chronologie

2004 : conception du projet par Garo Boixel architectes et Atelier Horizons

2004-2011 : études, démarches de permis, réhabilitation du mur en pierre

2011 : livraison de 18 logements

2012 : récompense par le prix départemental d'architecture, d'urbanisme et d'aménagement

Caractéristiques

Le but du projet est donc de garder le caractère du site. Pour cela, l'architecte a créé un programme reposant sur la conception de 18 nouveaux logements, répartis à travers un petit collectif de 5 logements, une maison de plain-pied, une rangée de 9 maisons et un long bâtiment reprenant l'apparence d'une dépendance qui accueille les garages fermés. De plus, on retrouve 3 logements intermédiaires qui finalisent l'ensemble du projet s'inscrivant dans un enclos vert collectif hérité de ses fonctions passées.

Une nouvelle surface d'habitation sociale de 1 580 m², qui, à travers une composition en bois, des murs en pierre tout autour du site, et un crépi gris foncé assez terne, inscrit doucement l'opération dans le paysage. Le renouvellement urbain n'est pas toujours facile, surtout dans des espaces qui sont plus récents, car des opérations neuves, des crépis blancs, des éléments colorés créent des formes urbaines en rupture avec le tissu existant et les usages passés. C'est un choix à assumer.



© Architectes Garo et Boixé, photo Patricia MARRA



© Architectes Garo et Boixé, photo Patricia MARRA

Ensuite, le projet de 4 000 m² permet à chaque bâtiment de profiter d'extérieurs, surtout pour les 9 maisons et les logements intermédiaires. Les opérations sont liées entre elles avec les murs extérieurs, mais également séparées et uniques avec une conception rectiligne. Les logements orientés ouest profitent d'une vue sur un alignement d'arbres conservés et d'une vaste parcelle non aménagée à ce jour, créant un sentiment de campagne, même dans le tissu urbain. L'atmosphère un peu brute est compensée par une végétation sur le site avec les jardins. L'emplacement du site est stratégique mais mériterait d'être mieux relié avec un aménagement de la voirie plus sécurisé pour les usages des habitants vers le centre-bourg.

Témoignage

"Trop souvent dans le passé, les logements dits HLM étaient bien à loyers modérés, mais avec des qualités énergétiques faibles et des factures élevées pour les locataires. En se lançant dans le dossier du Courtil Saint-Mathurin, la municipalité a mis la Haute Qualité Environnementale comme priorité numéro 1 à la réalisation de ces logements."

(extrait du bulletin municipal) **BRUDED**



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUS

- Utilisation du patrimoine communal pour ne pas le voir se dégrader davantage
- Utilisation intelligente du foncier déjà bâti de la commune
- Réhabilitation du bâti existant et forme architecturale cubique et crépi gris atypique
- Conservation d'une empreinte végétale préexistante comme les arbres du verger
- Densité douce et création de 18 nouveaux logements pour une commune de seulement 3 000 habitants

LIMITES

- Les liaisons viaires

Réhabilitation d'une ancienne école et de ses infrastructures

18

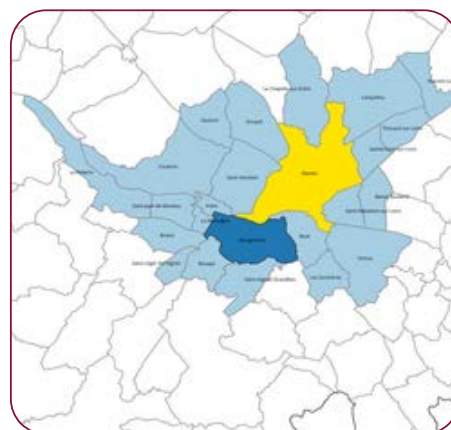
Bouguenais (44) - 20 590 habitants

Dimension parcellaire : 2 300 m²

Contexte

Dans cette commune de la couronne nantaise, le projet "Ad Alta" est situé dans un secteur exceptionnel de par la géographie complexe du site et sa composition de bâti ancien, vétuste et vacant. Le projet s'insère sur 3 parcelles mutualisées où l'on retrouve aussi l'ancienne école Notre-Dame et des figures paysagères. Le contexte environnant est très varié : des maisons individuelles de belle facture, un ensemble de logements typiques des années 80, des entités patrimoniales, telle l'église Saint-Pierre, et des commerces de proximité.

La direction de projet a pris le parti de concevoir ce programme à travers le maintien et la valorisation du patrimoine, l'utilisation de la pente comme un atout pour créer une variété d'habitats, le développement d'une architecture traditionnelle et une approche environnementale, que ce soit dans la façon de conserver et construire des logements mais aussi d'ajouter de la végétation au site. Ce projet de 23 logements sociaux intergénérationnels met en évidence la prise en compte de la sobriété foncière.



Situé à 6 km au sud-ouest de Nantes, en première couronne périphérique. Proche de la rocade de l'agglomération nantaise et de l'aéroport de Nantes.

Nantes Métropole



Parcelle composée d'habitations et d'une ancienne école vétuste et vacante. Topographie du secteur marquée par un dénivelé important et situé au nord du centre bourg. Gros enjeu de réhabilitation.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : Atlantique Habitation

Maîtrise d'œuvre : TACT architecture

Partenaire : ville de Bouguenais

Coût : 3 205 000 € HT soit 2 018 € HT/m²
VRD et espaces verts : 355 000 € HT

Aides financières : non renseignées

Chronologie

2017 : lancement d'un appel à projets par la ville de Bouguenais

2018 : attribution du projet à Atlantique Habitations et TACT et 3^e trimestre, dépôt du permis de construire

2019 : recrutement des entreprises et préparation du chantier

2020 : début des travaux, ralentis par le COVID

2022 : livraison officielle des logements au mois de juillet

Caractéristiques

Cette restructuration de l'îlot de l'ancienne école, finalisée en 2022, a permis de créer un projet singulier. Avec ces 23 logements, dont 6 logements seniors et 2 logements pour personnes en insertion, il redéfinit un espace auparavant délabré et inutilisable pour la commune. L'architecte du projet a su tirer parti du contexte local, en créant un bâti neuf et réhabilité qui reprend l'architecture de la ville avec les briques, les petites toitures en ardoise et tuile, les formes murales... Il y a un gros travail de respect du bâti local qui permet une implantation plus douce du projet. Par rapport à des projets plus simples sur des parcelles plates et neutres, ici il a fallu penser autrement. La pente a été un atout majeur, que ce soit pour les ouvertures, les espaces privés et les extérieurs, les orientations et l'emboîtement bâti. La densité du projet est très forte mais la topographie permet par rapport à une parcelle plane de créer des logements plus denses comme un système de logements semi-intermédiaires et mitoyens. L'opération de 1 588 m² habitables, répartis sur ce vaste secteur, recrée un micro village au sein d'une ville, une pratique qui est de plus en plus répandue.



© Dossier de presse TACT architectes

Mais le projet ne s'arrête pas là, car il propose davantage, avec une très bonne gestion des connexions et des cheminements. Le projet est traversé par un ensemble de venelles et de passages sous des porches qui renforcent le caractère du site et les possibles rencontres entre les habitants. Les vides autant que les pleins ont été pensés sur ce projet, et pas seulement les espaces bâtis. C'est une bonne chose car ce programme intergénérationnel a besoin d'espaces vides pour les rencontres, les échanges, les balades afin de renforcer le cadre de vie et éviter l'isolement à domicile des personnes âgées et personnes à mobilité réduite. Enfin le projet qui mélange les formes urbaines bâties et non bâties propose un contraste entre deux débouchés différents. Une sortie au sud donne sur la nouvelle cellule commerciale accueillant une fleuriste et orientée vers le bourg et d'un autre côté au sud une sortie d'îlot sur la vallée de la Loire avec une vue et un cadre environnemental très appréciables.

Témoignages

"Ce site attractif, compte tenu de sa centralité, de la proximité avec les commerces et les équipements publics, ainsi que de sa percée sur le quai de la Vallée, permettrait à la Ville de proposer le développement d'un projet d'habitat qualitatif."

Christine Landreau, adjointe à l'urbanisme de la ville de Bouguenais

"On tire parti des spécificités de l'existant pour offrir des volumes généreux avec jardins, cours, terrasses privatives, en cohérence avec le paysage alentour. L'histoire du site et le mur d'enceinte ont beaucoup inspiré les architectes pour garder l'empreinte historique."

Agence d'architectes Tact



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUTS

- Composition du projet avec un travail de l'existant et de la pente pour en faire un atout majeur
- Incorporation parfaite du projet avec le tissu urbain existant
- Optimisation du front de rue en insérant une cellule commerciale
- Une architecture qui reprend les codes, les teintes et certains matériaux locaux que l'on retrouve dans le bâti environnant
- Densité forte, avec des espaces privés, des espaces d'intimité tout en offrant des espaces de circulations et de rencontres
- Bonne incrustation du végétal et du cadre naturel avec la vue continue sur la vallée de la Loire

LIMITES

- La situation géographique et topographique qui limite la reproductivité potentielle
- Une grande opération qui correspond moins aux demandes des petites communes de moins de 5 000 habitants

Projet en dent creuse de logements collectifs et individuels

19

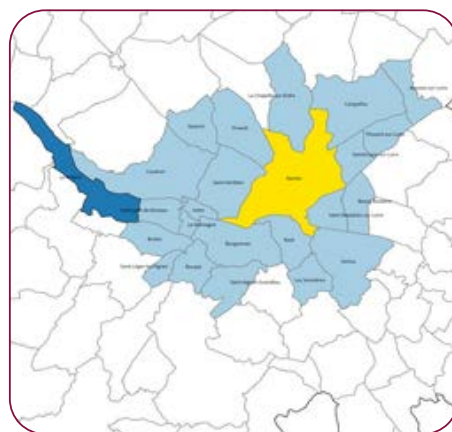
Le Pellerin (44) - 5 335 habitants

Dimension parcellaire : 4 700m²

Contexte

Le projet de la résidence Les Tournesols, dans la commune du Pellerin en Loire-Atlantique, intervient dans un vaste programme. L'opération fait partie d'un ensemble d'opérations de renouvellement urbain que la commune du Pellerin a initié à partir de 2007 dans le cadre d'un projet de « cœur de bourg », selon les orientations du PADD de son PLU. Ainsi le projet participe à l'augmentation de la part de logements sociaux sur la commune, afin de faire passer le taux actuel de 8 % à 20 %. La mixité urbaine consiste quant à elle à mêler les formes individuelles et collectives.

La pression est forte pour les communes en périphérie des agglomérations comme Nantes. Le programme répond alors parfaitement aux objectifs, ainsi qu'aux enjeux de sobriété des territoires bien avant l'arrivée de la loi climat et résilience et le dispositif ZAN. Par ailleurs le projet est constitué en deux phases, et regroupe un total de 30 logements sociaux en PLAI et PLUS.



1/250000

Située à 6 km au sud-ouest de Nantes, en première couronne périphérique. Proche de la rocade de l'agglomération nantaise et de l'aéroport de Nantes.

Nantes Métropole



Parcelle composée d'habitations et d'une ancienne école vétuste et vacante. Topographie du secteur marquée par un dénivelé important et situé au nord du centre-bourg. Gros enjeu de réhabilitation.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : Habitat 44

Maîtrise d'œuvre : agence Roulleau Architectes

Partenaire : Cœur de Loire

Coût : 4 949 727 € HT avec 1 303 632 € de fonds propres communaux, pour une surface de 22 550 m²

Aides financières : État 155 777 €, Conseil Départemental 47 000 €, Nantes Métropole 255 000 € et CIL 51 850 €

Chronologie

2007 : réflexion d'ensemble sur la commune pour faire du renouvellement urbain avec 7 opérations identifiées

2013 : début des travaux de construction pour le bâtiment regroupant les appartements en octobre

2014 : finalisation de la phase 1 de l'opération comptant 23 logements

2016 : livraison des 7 logements complémentaires en février

Caractéristiques

L'opération Les Tournesols est structurée en deux opérations. Une première au cœur de la parcelle où les maisons individuelles sont groupées et disposent de jardins-patios. Elles sont pour la majorité orientées sud et leur accès se fait depuis les venelles. Les maisons sont en ossature bois et bardées de bois sur la totalité (douglas naturel). Pour la deuxième partie, on retrouve 2 petits collectifs : le premier compte 4 appartements en duplex, et le deuxième 8 appartements sur deux niveaux. Ils sont séparés l'un de l'autre par la venelle principale nord-sud.

Les logements collectifs vont du T2 au T4 (de 59 à 90 m²) et les logements individuels vont du T2 au T4 également jusqu'à 89 m². Cet ensemble de 6 T2, 16 T3, 8 T4 permettent l'accès aux personnes à mobilité réduite, 16 d'entre eux comportent une unité de vie sur un seul niveau. Enfin, au rez-de-chaussée du premier collectif, un parking clôturé par des claires-voies en bois accueille 23 emplacements de voitures. L'offre de stationnement est complétée par 4 box et 1 local à vélos répartis aux entrées du site.



Les Tournesols sont situés en cœur de ville, entre l'allée des Jonquilles, donnant sur le parvis de la Poste, et la rue du 11 novembre. L'îlot central est marqué par la présence de chênes remarquables, conservés lors des travaux. La résidence est traversée par des venelles, bordées de bandes plantées. Pour cet aménagement, les murs de pierre existants sur le site ont été conservés, notamment celui qui traverse le site du sud vers le nord. La résidence est principalement piétonne, pour rester dans un esprit de proximité, et de cadre urbain, permettant d'aller facilement vers les commerces et les services. En revanche, la densité des opérations et surtout des maisons individuelles pose la question de l'intimité et de la luminosité au sein des logements. Certains habitats au sein du projet proposent une orientation de jardin et de grandes ouvertures nord ou est. Cette notion de densification des milieux est très complexe.

Témoignages

"Habitat 44 a achevé un cycle de dix années pendant lequel il a construit 1 000 logements, grâce à un apport en capital de 25 millions d'euros du Département, notre collectivité territoriale de rattachement. À l'échéance de 2025, nous avons fixé l'objectif d'en produire ou acquérir 2 500 autres. Nous pourrions pour cela nous appuyer sur un nouvel apport en fonds propres de 15 millions €, décidé par le Département pour poursuivre la construction de logements neufs dans les différents territoires de Loire-Atlantique."

Michel Ménard, le président d'Habitat 44

"C'est vrai, il y a eu des discussions. Mais au final, je constate la qualité du nouveau quartier dans son architecture, comme l'intérêt de sa localisation dans un centre-bourg qui se déplace de plus en plus vers le sud. Nous pouvons en être fiers."

Denis Leost, architecte du projet



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUTS

- Localisation en plein cœur de bourg
- Renouveau du tissu urbain conforme aux objectifs de sobriété et du dispositif ZAN
- Opération dense en deux phases, proposant une mixité entre collectif et individuel groupé
- Conception en bois, matériau plus sobre que le parpaing classique et qui fait écho aux autres projets de revitalisation du centre-bourg (l'Hermitage, Jugon-les-Lacs, Tréveneuc)

LIMITES

- Une densité très élevée pas forcément reproductible sur toutes les communes rurales

Création d'une médiathèque et de logements sur toit

20

L'huisserie (53) - 4 554 habitants

Dimension parcellaire : 1 700 m²

Contexte

La commune de L'Huisserie, avec son projet "Les Lilas", a voulu résoudre deux problématiques. La première, c'est le manque de logements sociaux au sein de la commune, car la commune était à seulement 14 % au lieu des 20 % réglementaires lors de la réflexion du projet. La seconde problématique, c'est que la capacité d'accueil de la bibliothèque municipale n'est plus adaptée.

Ce projet s'est dessiné autour d'ateliers de réflexion avec la population qui a mis en évidence son souhait d'avoir un nouvel espace ludique pour les habitants. Voulant renouveler son centre-bourg, la commune a mis à disposition un terrain composé de 2 maisons à déconstruire pour implanter la nouvelle médiathèque qui aura vocation à accueillir tous les publics : petite enfance, enfance, jeunesse, adultes, seniors et sera ouverte aux habitants des autres communes.

L'opportunité de la parcelle de 1 745 m² était idéalement située à proximité des commerces et reliée aux écoles par le sentier de la Peignerie.



1/250 000

Située à 7 km au sud de Laval, en deuxième couronne périphérique. Cette commune est discontinuée du tissu de la ville de Laval par la présence de la forêt de l'Huisserie au nord.

Laval Agglomération



Projet qui rentre dans la stratégie de renouvellement du bourg. Parcelle de plus de 1 500 m², avec un bâti démolie proche des commerces, écoles et services. Renforcement et développement de l'offre au sein de la commune.

Éléments techniques

Maîtrise d'ouvrage : Méduane Habitat

Maîtrise d'œuvre : Rhizome agence d'architecture et d'urbanisme

Partenaires : non renseignés

Coût : projet revendu à la commune pour 1 555 000 € HT ce qui rentre dans le budget estimé de 2 000 000 €

Aides financières : non renseignées

Chronologie

2013-2019 : acquisition des parcelles de l'ilot par la ville de Quimperlé - Total des acquisitions : 283 043 €

2015 : choix de l'architecte Rhizome et signature avec Méduane Habitat après accord du conseil municipal lors du premier trimestre de 2015

2016 : début des travaux sur la parcelle de 1 745 m²

2018 : livraison des 9 logements et mise en service de la médiathèque

2018 : lauréat du Grand Prix Départemental du Cadre de Vie de la Mayenne - Édition 2018 dans la catégorie Paysage et Urbanisme

Caractéristiques

La conception du projet réalisé par le cabinet Rhizome propose une certaine originalité. Le projet est structuré autour de 9 logements sociaux au-dessus de la médiathèque, avec 3 T2 (49 m²), 3 T3 (68 m²) et 3 T4 (80 m²) allant de 292 € à 584 € de loyer mensuel. Le choix de l'architecte a été de créer 3 petites "maisonnettes", à l'étage ouvert sur pignon avec des grandes terrasses exposées sud. Ce choix permet de trancher avec les formes urbaines bâties environnantes, mais l'ensemble du projet fait écho à la mairie juste en face de la rue et place du Maine. En effet, le reste de l'opération est plus classique avec des formes cubiques, toit plat et crépi blanc sans travail particulier autour de matériaux plus sobres et moins conventionnels. Les deux ensembles reprennent certains codes de la salle du Maine, avec par exemple la couleur du bardage en tôle marron que l'on retrouve sur la façade de la salle. En revanche, l'opération ne reprend pas les codes environnants comme la pierre et le bois que l'on retrouve sur plusieurs bâtis environnants et dans le centre-bourg autour de l'église.



La commune a renouvelé son foncier communal intensément. La localisation du projet est intéressante pour les ménages à proximité des commodités et avantageuse pour les habitants de la commune et l'école qui profitent d'un projet bien relié avec des espaces piétons. Le traitement des espaces publics aux abords du bâtiment permet d'améliorer la liaison entre la rue des Lilas et la place du Maine. Le projet présente tout de même des limites avec une intégration paysagère quasiment inexistante et qui aurait pu contrebalancer une place du Maine très minérale.

Témoignages

"Avec ce projet, nous répondons à l'attente des L'huissériens, nous améliorons l'offre culturelle et nous poursuivons la rénovation du centre bourg pour le rendre plus agréable et attractif."

Jean-Marc Bouhours, Maire de L'huissérie

"Ce projet a reçu le prix du CAUE, qui est un prix d'urbanisme et pas un prix d'architecture. Pour moi, ça pose exactement l'introduction du projet. On a fait un projet d'architecture mais il a été reconnu pour ses qualités urbaines. C'est là l'essence même de notre approche de ce type de projet : c'est de la requalification urbaine. On n'arrivait pas sur une page blanche, il y avait un équipement qui existait avant nous, la commune était en train de réorganiser son centre et on arrivait sur ce qu'on appelle une "dent creuse" dans notre jargon.

Pour nous, quand il y a une dent creuse, il ne faut surtout pas s'attacher à la remplir mais au contraire, il faut créer du vide. Car c'est dans le vide qu'il va y avoir de l'usage et de "l'habité", et c'est là où tout se joue."

Julien Guénéguès, architecte co-gérant de l'Agence Rhizome (2024)



Facteurs de réussite et points de vigilance

ATOUTS

- **Renouvellement d'une parcelle en friche et dent creuse de la commune réfléchi avec la commune**
- **Renforcement de l'offre de logements sociaux au sein de la commune pour atteindre les 20 %**
- **Mixité de l'opération en mutualisant logements et services**
- **3 typologies de logements proposées pour diversifier l'offre par rapport à la demande**
- **Une architecture atypique avec des maisons sur un bâtiment en R+1 et jouant avec la topographie du lieu**

LIMITES

- **Des espaces extérieurs trop minéralisés car pas de jardins mais des terrasses**
- **Une architecture trop classique pour les logements qui ne sont pas au sein des 3 "maisonnettes"**
- **Une place de la voiture très présente avec un parking minéral sans place végétalisée**



Focus

Cette partie retranscrit et présente des projets non retenus, qui ne possédaient pas suffisamment d'arguments dans leur ensemble. En revanche, le but est de montrer certains aspects de ces projets ou certaines caractéristiques, que ce soit l'intégration du projet, son architecture ou encore les usages.



Architecture, intégration urbaine, usages et composition de l'espace

21 - Gouesnou

Spécificité : zone supplémentaire en fonction des usages

Porté par Brest Métropole Habitat, ce projet composé de 3 bâtiments en bande comporte 24 logements du T2 au T4. La particularité du projet est la création d'espaces tampons appelés "jardins d'hiver", permettant aux habitants d'utiliser cet espace polyvalent, en fonction de leurs besoins et de leurs usages. Non isolé ils peuvent tout de même offrir un espace semi-ouvert sur l'extérieur et créer un cadre plus intime qu'un jardin à la vue de tous. Enfin, il faut noter la très bonne qualité paysagère du lieu.



22 - Romillé

Spécificité : procédé de construction et réemploi de matériaux

En plein cœur de la ZAC de la Houltais, récemment finalisée, le projet de 2 maisons-containers via un partenariat avec Rennes Métropole et le groupe Giboire, accessible aux primo-accédants et aux revenus intermédiaires. La force de ce projet est l'innovation apportée à la construction avec une préfabrication à hauteur de 80 % des containers. Un réemploi correspondant aux besoins dans le cadre de la sobriété. Des formes cubiques, simples et modernes qui s'inscrivent dans un paysage arboré et qualitatif.

→ Autre projet similaire : projet de 9 maisons à Vezinle-Coquet soutenu par Néotoa.

23 - Rennes

Spécificité : intégration au tissu urbain dans un pavillonnaire ancien

Ce projet situé dans la métropole rennaise est particulièrement intéressant pour sa résonance avec le contexte urbain, rural et périurbain. Créé au sein d'un tissu pavillonnaire entre deux maisons des années 60, la conception en béton et bois et cette architecture très tranchée mettent en évidence un contraste bâti. Cette typologie est très présente dans les communes bretonnes. Ce projet de 6 logements sociaux et d'insertion sociale (soutenu par Archipel Habitat) propose une fracture assumée avec l'existant tout en respectant les codes sociaux, l'intimité, les besoins. Un projet audacieux de la part des architectes Fanny Landeau et José Prieto, démontrant aussi l'évolution de l'habitat au 21^e siècle.



24 - Pleyber-Christ

Spécificité : réappropriation de l'espace

Cette opération d'envergure est dans la lignée des nombreux programmes de revitalisation de centre-ville. La variété des formes, des matériaux et la composition des logements rendent le projet unique. De nombreux acteurs ont travaillé sur le projet, tels que Logis Breton, Aiguillon Construction, la SAFI ou encore Morlaix communauté. De plus, des fonds européens ont été accordés pour le projet, ce qui rend possiblement difficile la reproductibilité du projet. En revanche, il faut souligner la qualité d'ensemble du projet, entre espaces publics, cellules commerciales, végétalisation, typologie de logements et intégration urbaine.

Une opération d'envergure, qui a réussi à voir le jour en plein tissu urbain, prouvant la capacité et les ressources de l'existant.



25 - Plourhan

Spécificité : exemple et contraste de densité

Les projets sont parfois plus basiques, plus modestes et petits, mais offrent des caractéristiques et des réponses très intéressantes. Outre l'aspect architectural avec cette ouverture sur pignon si présente et symbole de la nouvelle tendance, c'est bien la composition et le contexte du projet qui sont intéressants. En effet, implanté dans un lotissement récent de maisons pavillonnaires, ce projet montre la capacité de densification maîtrisée possible tout en respectant les besoins, le cadre et l'intimité des habitants. De plus, le contraste de densité est saisissant entre l'opération et les maisons individuelles environnantes avec un ratio deux fois plus élevé de logements à l'hectare.



26 - Port-Louis

Spécificité : intégration patrimoniale et intelligente

Nous retrouvons ici un projet de reconstruction et d'extension de l'ancienne salle Pasco (salle des fêtes), en collaboration avec les Architectes des Bâtiments de France. Ne pouvant pas trouver de solution de réhabilitation viable économiquement, le bâti a été déconstruit. Le projet lancé en 2019 et finalisé en 2022 permettra la création de 13 nouveaux logements sociaux. La philosophie de ce projet est la grande précision pour préserver l'identité patrimoniale entre la reconstruction en pierre et les volumes attenants modernes. Un exemple singulier mettant en valeur la notion de création de logements efficaces et harmonieux avec le tissu urbain plus ancien.



27 - Corseul

Spécificité : réhabilitation et exploitation de l'existant

De nombreux bâtiments ne sont pas optimisés et sont sous-exploités dans de nombreuses communes bretonnes. C'est le cas de l'ancien foyer logement pour personnes âgées de Corseul. Une opération pas forcément des plus clinquantes mais qui montre la pertinence d'étudier les possibilités de l'existant. Avec une réhabilitation du bâti du XIX^e et une rénovation du bâti datant des années 80, la commune de 2 000 habitants a réussi à recréer 13 appartements du T2 au T4, des salles associatives et une certification "haute performance énergétique rénovation".



28 - Dol-de-Bretagne

Spécificité : habitat participatif sobre

De plus en plus de projets participatifs voient le jour sur des territoires comme celui de Dol-de-Bretagne. "Ôôôberge" reprend les nombreux codes modernes de l'habitat. Composé de 23 logements dont 15 en habitat participatif et 8 en social, le projet basé sur le lien social, les matériaux biosourcés, et la qualité de vie en ville, profite d'une conception sobre et réfléchie. Récompensé par le prix d'Architecture du Projet citoyen, lauréat 2024 dans la catégorie HLM construction neuve, il met en lumière la réussite grandissante des projets participatifs auprès des citoyens.

29 - Chavagne

Spécificité : codes architecturaux entre pratique ancienne et moderne

La résidence Déméterre, inaugurée en avril 2025, est une opération de 18 logements locatifs intermédiaires, qui est marquée par une construction architecturale particulière. Associée au label Passivhaus, ce projet est construit en terre crue, basé sur la réinterprétation et le croisement de deux modèles d'habitats très anciens : les longères bretonnes et les tulous chinois.

L'agence Anthracite Architecture a collaboré avec Espacil pour poursuivre ses engagements en faveur de la décarbonation du parc locatif existant et de la construction durable des logements neufs soutenus par le bailleur.

Le projet et son approche innovante permettent de concilier logement social, écologie et qualité de vie.





TABLEAU RÉCAPITULATIF DE 20 PROJETS INSPIRANTS

Ce tableau permet de dresser un bilan des projets. Il aide à identifier, pour chaque projet, quels indicateurs et facteurs sont mobilisés. On retrouve ici les 9 indicateurs qui ont permis de distinguer la différence entre formes classiques et formes inspirantes et/ou innovantes des projets.

Reproductibilité	Participation	Usages	Matériaux	Bâti	Composition	Foncier	Densité	Localisation	
		x		x	x	x	x	x	Projet 1
x		x		x	x	x	x	x	Projet 2
x			x	x			x	x	Projet 3
x				x	x		x		Projet 4
x	x	x		x	x	x	x	x	Projet 5
x				x	x	x	x	x	Projet 6
	x		x	x			x		Projet 7
x	x	x		x	x	x	x	x	Projet 8
x			x	x		x	x	x	Projet 9
x	x	x	x	x			x		Projet 10
	x	x	x	x	x	x	x	x	Projet 11
x			x		x	x	x	x	Projet 12
x			x	x		x	x	x	Projet 13
x		x	x	x	x	x			Projet 14
	x	x	x	x	x	x	x	x	Projet 15
x				x		x	x	x	Projet 16
x		x	x	x		x			Projet 17
	x	x	x	x	x	x	x		Projet 18
x			x			x	x	x	Projet 19
x	x	x		x	x	x	x	x	Projet 20

Traitement : AudéLor



CONCLUSION DE L'ÉTUDE DES 29 PROJETS



Quelques éléments à retenir

- Surface moyenne des parcelles : 2 545 m²
- Nombre moyen de logements : 17 logements
- Projets sur des parcelles supérieures à 2 000 m² : 10 projets sur 29
- Projets réhabilitation bâti existant : 5 projets
- Logements intermédiaires ou collectifs : 11 projets
- Localisés en centre bourg : 10



Projets au sein du guide : synthèse

- Chaque projet traite de façon singulière les thèmes de la densification, de la sobriété foncière, de l'intégration paysagère, de la qualité architecturale et de l'utilisation des matériaux.
- Certains projets intègrent un principe de concertation et de participation citoyenne, permettant d'éviter tout conflit, mais surtout de créer un projet plus cohérent.
- De nombreux projets sont créés à partir de parcelles vierges, ou avec des bâtiments déconstruits, signifiant une difficulté à adapter les logements actuels et leurs usages dans le processus de réhabilitation.
- On remarque que chaque projet est issu de démarches et d'un contexte singulier, avec des objectifs tout de même communs : densité, création de logements adaptés aux besoins, maîtrise des coûts, ou encore préservation du cadre environnant.

La question de la reproductibilité, du caractère inspirant des projets et de leurs procédés innovants doit être comprise comme un indicateur, et non comme un modèle à copier. Chaque opération est unique et ne peut pas être transposée telle quelle d'une parcelle à une autre. Nous ne sommes plus dans une logique de standardisation de l'usage du foncier, comme c'était le cas avec les lotissements pavillonnaires ou l'extension urbaine. L'objectif de ce guide est de mettre en lumière des principes, des méthodes et des démarches, à travers des exemples concrets, sans prétendre définir une "recette parfaite" pour les territoires périurbains et peu denses. Il se veut avant tout un outil informatif et d'inspiration, destiné aux élus et aux aménageurs, afin de les accompagner dans la conception de logements plus sobres et plus durables.

Perspectives

- Visites de terrains des projets présentés ;
- Interviews des habitants des projets pour connaître leur ressenti et leurs habitudes de vie ;
- Reportage photos par thématiques des spécificités des projets (panel photographique).

AudÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

12 avenue de la Perrière
56324 Lorient cedex
02 97 12 06 40

www.audelor.com

Suivez-nous



Pour télécharger
les communications
d'AudéLor : www.audelor.com

