



INZINZAC-LOCHRIST : LA VIE VERTE

LA NATURE AU QUOTIDIEN

ATELIER **IN SITU**

LORENT CÉLINE
PILET CAROLE
BAUDOIN NICOLAS
OUDAR ETIENNE



Atelier de Projet E711f&911f

« La Fabrique : conception et pratique du projet architectural, urbain et paysager »

Master MOUI-Université de Rennes2 – IAUR - ENSAB – 2017/18

Nadia SBIT, Nadia PERROTEAU et Stéphane CHEVRIER — Enseignants ENSA de Bretagne

Sommaire

I - Situation et contexte	p 3
II - Diagnostic	p 4
III - Enjeux	p 5
IV - Scénario choisi	p 5
V - Stratégie	p 7
VI - Programmation pour le projet urbain et paysager	p 11
VII - Programmation pour le projet architectural	p 16
VIII - Sources	p 18

La vie verte

La nature au quotidien

Comment faire évoluer le modèle de développement d'Inzinzac-Lochrist vers une croissance urbaine respectueuse de l'environnement et de ses habitants ?

Situation et contexte

Inzinzac-Lochrist est une commune périurbaine de 6 435 habitants (INSEE 2014). Elle est intégrée au canton d'Hennebont et se situe à une vingtaine de kilomètres de Lorient, en seconde couronne d'agglomération. La commune présente quatre pôles de développement : Inzinzac, Lochrist, Penquesten et la Montagne (Kerglaw). Elle est située au cœur de la vallée du Blavet et est membre de la communauté d'agglomération de Lorient Agglomération qui compte 25 communes. C'est une commune riche et très équilibrée dans son aménagement sur 45 km² : un tiers de la surface est agricole, un tiers est urbanisée et un tiers est naturelle. Sa frontière sud est matérialisée par le Blavet, qui marque le passage à la commune d'Hennebont.

Lors des élections municipales de 2014, l'équipe municipale a été renouvelée au profit d'une liste sans étiquette politique, issue d'un groupe "collectif citoyen". Armelle NICOLAS devient alors la maire de la commune. Politiquement, la commune est l'acteur principal du territoire. Naturellement, le développement de la commune est aussi dépendant des communes alentours, Hennebont en premier lieu, et des politiques de Lorient Agglomération, dont elle est membre.

Le développement économique local a depuis toujours évolué principalement à Lochrist autour de la rue commerçante Emile Zola et le quartier Julien Legrand et enfin, dans la zone industrielle des Forges. Le centre-ville compte une grande diversité de commerces et on y constate un renouvellement économique : des locaux vacants sont réinvestis par des activités commerciales. Dans le secteur des Forges, la zone industrielle de la communes, plusieurs entreprises sont présentes.

Le secteur agricole est très développé sur le territoire d'Inzinzac-Lochrist, avec une trentaine d'exploitations, principalement en production végétale mais aussi d'élevage avec de la production laitière.

La population d'Inzinzac-Lochrist est en augmentation constante, par l'attraction de ménages extérieurs. Cependant, un tiers de la population est âgé de plus de 55 ans. Il y a donc un vieillissement notable. Socio-professionnellement, les catégories les plus représentées sont les retraités, composant 29% de la population, puis les ouvriers avec 17% et les employés avec 14%. Le taux d'actifs est de 65%, relativement stable d'une année à l'autre, et le taux de chômage s'élève à 9%. Malgré le dynamisme social et économique du bourg de Lochrist, la commune offre un nombre d'emploi faible, et la plupart des actifs travaillent ailleurs dans l'agglomération lorientaise.

Le tissu associatif est dense avec 68 associations, notamment dans les domaines sportifs et culturels.

Le logement en pavillon « 4 façades » est la norme à Inzinzac-Lochrist, et représente 88% de l'ensemble des logements. Le taux de propriétaires, élevé, atteint 78%. Les logements sont grands :

78% d'entre eux comptent 4 pièces ou plus. Enfin, les pavillons sont entourés de murets et de haies qui les isolent entre eux ainsi que vis-à-vis de l'espace public. Or, la tendance nationale est à une diminution de la taille des ménages et au phénomène de décohabitation. Ce type d'habitat serait donc de plus en plus inadapté à la structure des ménages de demain.

Le territoire communal est composé de 3 grandes unités paysagères : les zones urbanisées, la forêt et le paysage agricole, qui comptent chacune pour environ un tiers de la surface de la commune. La forêt de Trémelin est le massif forestier le plus étendu, qui forme le "poumon vert" de l'agglomération. Au sud, la commune est longée sur 14 km par le fleuve Blavet.

Diagnostic

Notre immersion sensible au cœur du territoire d'Inzinzac-Lochrist, nos entretiens avec les acteurs du territoire et des habitants, ainsi que notre travail de recherche et de compilation de données nous ont permis de réaliser une étude diagnostique du territoire, forte d'un certain nombre de constats. Un certain nombre d'éléments sont communs au fonctionnement global de la société en ce début de XXIème siècle, mais d'autres sont plus spécifiques à la situation d'Inzinzac-Lochrist.

Nous avons constaté que les mobilités, comme nombre de communes péri-urbaines, étaient centrées autour de l'usage de la voiture individuelle. La circulation est notamment particulièrement dense dans l'hypercentre de Lochrist, et les modes de transport alternatifs sont marginalisés. Les trottoirs, notamment, sont réduits à portion congrue quand ils ne sont pas tout simplement bloqués par des stationnements gênants. Les déplacements piétons peuvent donc être difficiles, en particulier pour les personnes à mobilité réduite et pour les enfants. Lochrist est desservi par le réseau de transports en commun de l'agglomération lorientaise, mais la faible fréquence de passage et couverture du territoire n'en fait pas un mode efficace. Il semble ainsi utilisé principalement par des usagers ne possédant pas de véhicule personnel. Enfin, le relief prononcé, mais aussi le climat, est un frein à la pratique du vélo. Des inégalités sont aussi observées entre le bourg principal de Lochrist et les bourgs d'Inzinzac et de Penquesten : leur éloignement accentue le recours à la voiture individuelle, en l'absence d'alternative crédible.

En ce qui concerne les usages et l'appropriation des espaces publics par les habitants, un certain nombre de points ont été relevés. Le quartier de Kerglaw présente un nombre insuffisant de connexions piétonnes au reste de la ville, le rendant relativement enclavé, notamment au sud et au nord. Excepté sur les bords du Blavet, qui ont fait l'objet d'aménagements nombreux et attractifs, les espaces verts sont délaissés : aucun aménagement n'y est réalisé dans les quartiers résidentiels. On y constate un manque de vie.

Les espaces publics sont très peu traités : le mobilier urbain y est presque absent, en particulier des bancs publics. Les places ont, pour la plupart, le stationnement des véhicules comme destination. L'absence de lieux de rencontres sur l'espace public fait de celui-ci une simple zone de transit. Cet effet est accentué par les déplacements pendulaires des actifs, qui créent des temporalités.

Les formes alimentaires sont assez classiques : on trouve un supermarché dans le centre-bourg de Lochrist, qui, assez cher, sert essentiellement pour de petites courses du quotidien ou de dépannage. Les habitants vont en grande partie faire leurs courses dans les grandes surfaces des communes proches. La consommation de produits locaux est très faible, et la production agricole est essentiellement conventionnelle avec une faible part de biologique.

Enjeux

A partir des constats issus du diagnostic, nous avons recensé plusieurs enjeux prioritaires auquel notre projet, pour être pertinent, devra répondre :

- Rééquilibrer les mobilités en favorisant les déplacements doux
- Favoriser la participation citoyenne en positionnant les habitants des quartiers comme acteur du changement
- Dynamiser le territoire
- Améliorer la qualité de vie par les paysages écologiques
- Développer de nouvelles formes alimentaires

Scénario choisi

17h30, le 16 novembre 2080. Morgan termine sa journée de travail à Lorient. Pour rentrer chez lui à Inzinzac-Lochrist, il commande une Néomobile, les navettes partagées autonomes de l'agglomération, qui sont devenues presque les seuls véhicules motorisés encore en circulation. Ayant indiqué sa destination sur son smartphone, une navette proche se dérouta pour venir le chercher, puis le dépose dans son quartier, après avoir déposé et récupéré d'autres voyageurs sur le trajet. C'est là, dans une extension attenante au logement d'une personne âgée, qu'il loge le temps de son contrat de travail temporaire. Il lui verse un faible loyer, en échange de quelques services du quotidien. Ce système s'est démocratisé en raison de la pénurie de logements et du vieillissement de la population. Un système de pilotis permet une superposition des logements, et l'accès à un espace vert en hauteur pour chaque logement. Ceux-ci sont compacts et fonctionnels, le tout permettant d'économiser l'énergie et l'espace. Cet habitat transgénérationnel évolutif a en outre permis de financer la rénovation énergétique, en s'appuyant sur la filière de sylviculture développée par la commune depuis les années 2040.

A l'approche du dîner, Morgan se rend compte qu'il a oublié de faire les courses. Il décide de se rendre dans le centre-bourg à vélo, avec ses sacoches. Il avance vite, dans la mesure où il est prioritaire sur tous les véhicules à moteur, que ce soit les navettes autonomes ou les très rares voitures individuelles en location libre-service. Son vélo connecté ajoutera l'impact de ce trajet dans son profil santé, qu'il consulte tous les soirs.

Il se rend dans le magasin de producteur, dont la plupart des produits sont locaux, biologiques, et peu ou pas transformés. Son abonnement alimentaire lui permet chaque jour de retirer un panier de produits de base, mais libre à lui d'acheter davantage à la carte. Ce système permet de pérenniser les

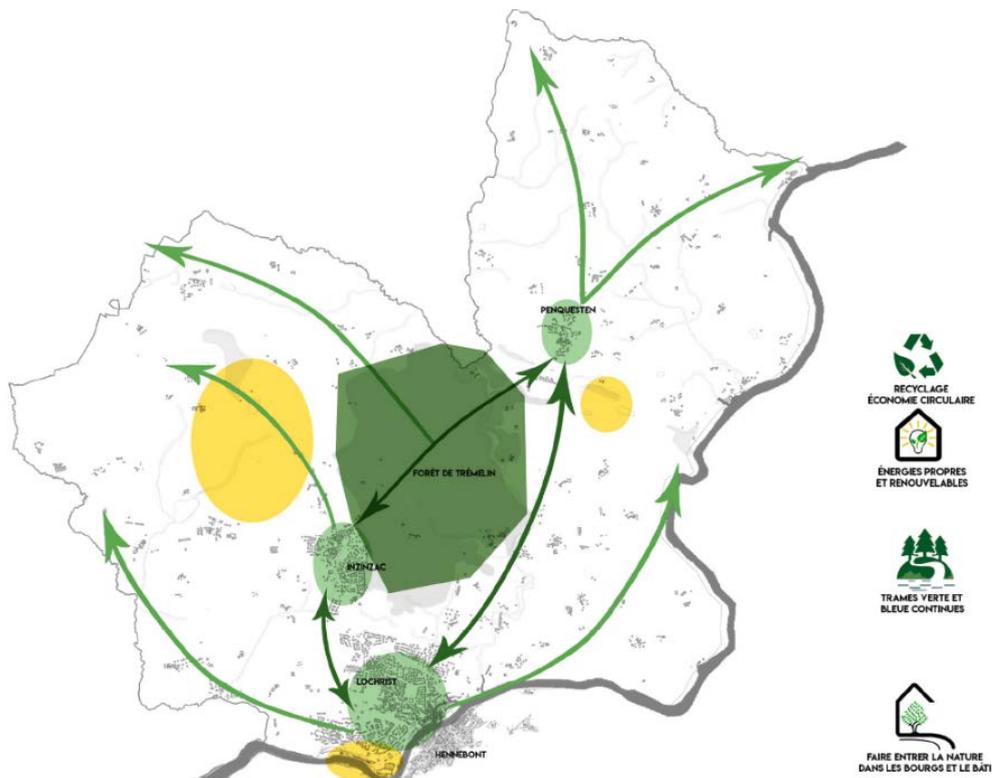
revenus des producteurs, tout en simplifiant sa vie de consommateur. En prévision du week-end, il achète exceptionnellement une portion de volaille, dont la production répond à des normes draconiennes en matière de bien-être animal. La viande rouge est quant à elle devenue presque introuvable, boudée par les consommateurs, dont une majorité est végétarienne et l'autre partie très attentive aux conditions d'élevage.

Ses sacoches remplies, il rentre chez lui, tout en profitant d'un trajet agréable et verdoyant. Trop jeune pour avoir connu l'ère de la voiture thermique individuelle, il ne mesure pas vraiment sa chance de profiter d'un trajet sans le bruit, le danger et le stress de la circulation automobile. En chemin, il croise son amie Gwennaëlle, qui se promène et profite des lumières et des espaces vivants et animés que sont les rues de la ville. Ils conviennent de se retrouver chez elle après le dîner.

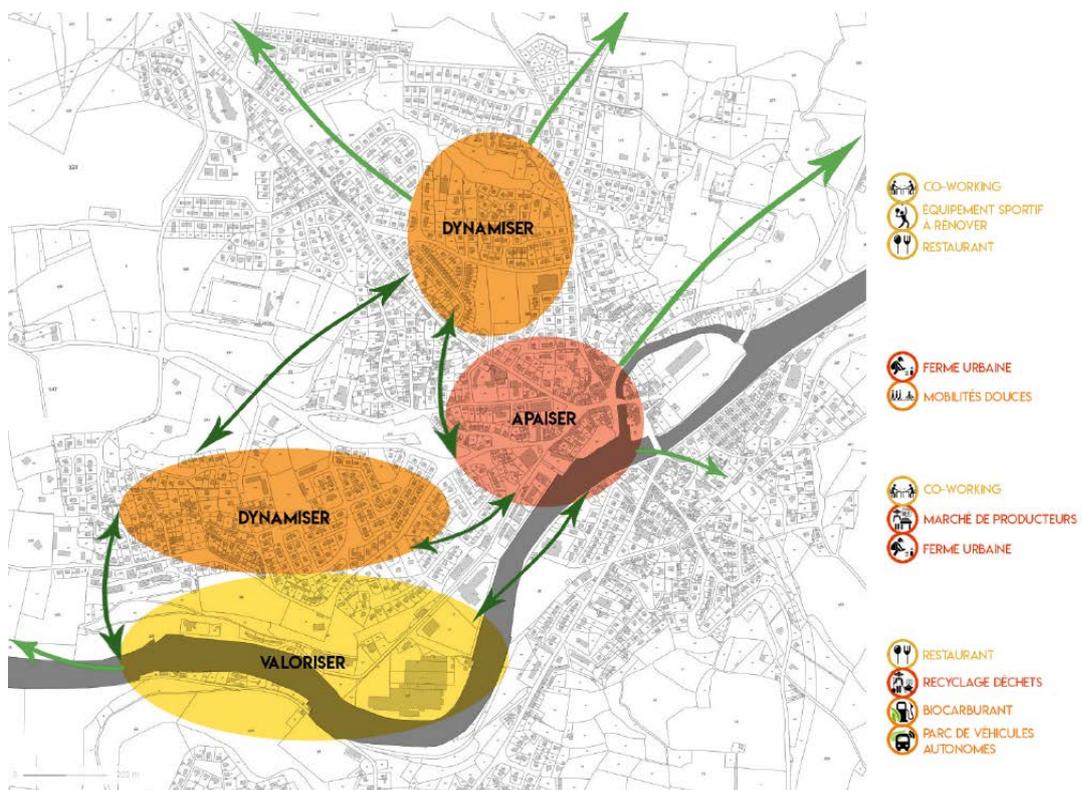
En rentrant dans la maison, il constate qu'un des panneaux solaires ne fonctionne plus. Il envoie un message à la coopérative de production électrique pour qu'un électricien intervienne le lendemain afin que la maison puisse à nouveau participer à la production du quartier. La plupart des bâtiments de la ville produisent en effet de l'énergie, qui est mise en commun au sein d'un réseau intelligent et décentralisé, qui n'est plus dépendant de centrales nucléaire ou à combustible fossile. Pour ne pas payer de pénalité pour non-participation, il est urgent de réparer.

Ayant bien mangé, il se rend chez son amie, qui vit dans un logement évolutif. Il s'agit d'un collectif composé de multiples logements individuels dont l'espace est optimisé, parfaitement isolés phoniquement et avec des ouvertures nouvelle génération ne laissant pas entrer les regards extérieurs. Chaque logement est ainsi une véritable bulle de calme et d'intimité. Pour profiter d'une ambiance conviviale, ils décident de prendre l'apéro sur le toit végétalisé, où une terrasse côtoie une mini ferme urbaine. La technologie aidant, presque tous les habitants de l'immeuble prennent plaisir à participer à cette culture, permettant une ambiance chaleureuse entre voisins.

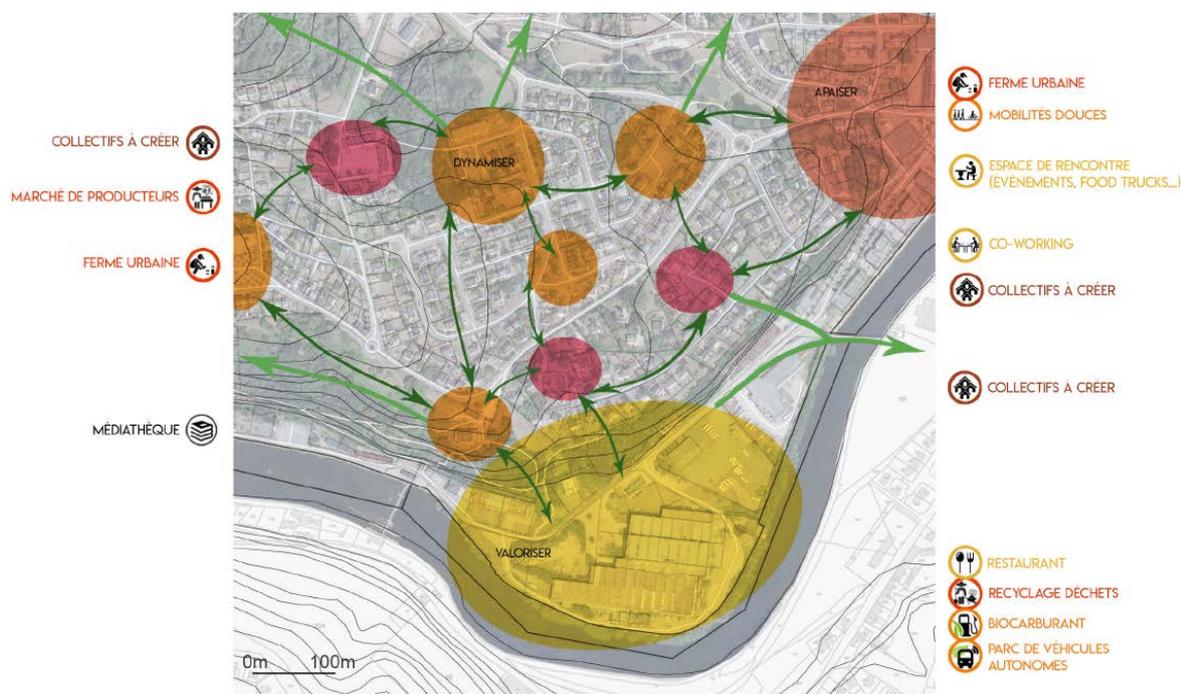
Stratégie



Stratégie à l'échelle communale



Stratégie à l'échelle de Lochrist



Stratégie à l'échelle du quartier de Kerglaw

A- Parti pris d'aménagement

Afin de faire de notre concept une réalité, nous avons choisi de travailler à plusieurs échelles spatiales et temporelles. Notre stratégie d'aménagement repose sur quatre piliers :

1. L'introduction d'un système de consommation basé sur l'économie circulaire

L'évolution de la société vers un modèle de consommation différent de celui que l'on connaît à l'heure actuelle est inévitable si l'on veut développer la commune d'Inzinzac-Lochrist durablement. Dans notre concept, la consommation matérielle se fera de manière communautaire c'est-à-dire en mettant en place un système solidaire de partage des biens et de services. Ainsi, nous renforcerons la cohésion sociale et instaurerons un sentiment fort d'appartenance à une communauté.

Pour développer ce système d'économie circulaire, notre concept propose de recycler les déchets, notamment agricoles. Ces déchets serviront de biocarburant pour les navettes autonomes dont disposera l'agglomération de Lorient.

Egalement, la carrière actuellement utilisée pour stocker les déchets non ménagers sera requalifiée en point de recyclage pour donner une seconde vie à divers équipements (machines, matériels lourds, industriels, etc.). Dans chaque bourg, un service de recyclage proposera aux ménages de réparer leurs appareils électroménagers et électriques ou de leur trouver un réemploi possible.

2. L'utilisation d'énergies propres et renouvelables pour réduire notre empreinte carbone

Nous avons choisi de tirer avantage du territoire pour la production d'énergie. Les nombreuses écluses et barrage du Blavet seront alors mises à profit pour la production d'énergie des bâtiments et équipements situés en proximité immédiate. L'installation de panneaux photovoltaïques sur le bâti nouveau et existant permettra également de produire de l'énergie, qui sera mise en commun au sein d'un réseau décentralisé. Des batteries permettront de réguler les variations de consommation et de production.

La mise en place d'une filière de sylviculture dans la commune engendre un système de construction durable et local. Le bois de construction, utilisé pour le bâti nouveau et la rénovation, apportera un confort thermique important pour les ménages. La paille recyclée de l'agriculture, utilisée comme isolant, sera aussi un matériau local et écologique pour les constructions s'inscrivant toujours dans cette envie de construire une ville durable ancrée dans l'économie circulaire.

L'utilisation de tous ces matériaux locaux et écologiques apportera un réel confort de vie pour les ménages mais également pour notre environnement en réduisant le bilan carbone de la construction. Cela réduira aussi le coût financier compte tenu de la réduction du transport et du recyclage de ces matériaux.

3. La connexion entre les pôles par des trames verte et bleu continues

Actuellement, la commune d'Inzinzac-Lochrist est marquée par l'omniprésence de la voiture et le manque de connexions entre les bourgs. Notre stratégie repose sur le concept de créer un cadre de vie apaisant et verdoyant en réduisant le sentiment d'encloisonnement du quartier.

C'est pourquoi nous souhaitons développer une trame verte continue reliant non seulement les bourgs entre eux, mais aussi, au sein de chaque bourg, les quartiers entre eux et avec le centre-bourg. Ces connexions vertes permettront à tous de se déplacer de leur domicile aux équipements et services de la ville. Les enfants pourront alors se rendre à l'école en toute sécurité par ces trames, dans un cadre agréable favorisant leur bien-être et leur concentration.

A plus grande échelle, ces trames desserviront tous les points d'intérêts de la commune même situés en dehors des bourgs, et de connecter Inzinzac-Lochrist avec les communes avoisinantes. Ces trames seront aussi présentes le long du Blavet, améliorant ainsi l'attractivité récréative et touristique du lieu.

Ces trames favoriseront les mobilités douces, notamment piétons et vélos. La voiture thermique individuelle n'aura plus sa place d'ici à 2080 et cèdera sa place aux mobilités douces et à un système de transport en navette autonome à la demande.

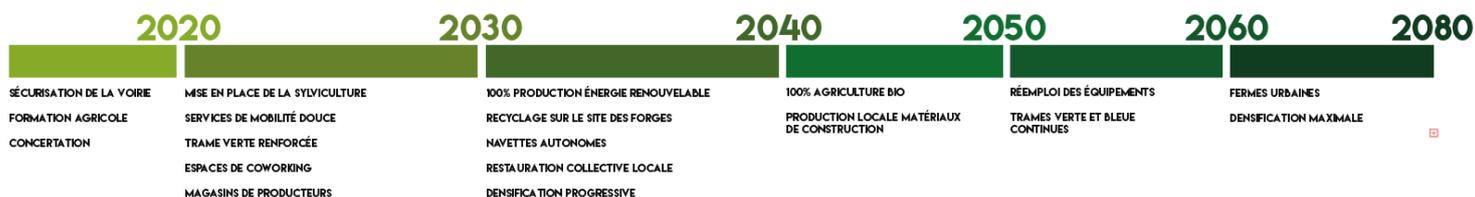
Connecter les lieux et les quartiers, instaurer des trames sécurisées pour tous, est un point majeur pour notre concept. Avoir un sentiment d'ouverture et de sécurité améliore considérablement le bien-être de la population.

4. La végétation au quotidien en installant la nature dans le bâti

Depuis plusieurs années, on sait que la prise en compte de l'environnement joue un rôle social important. En intégrant la nature à toutes les échelles, nous voulons améliorer le sentiment de bien-être de la population. Que ce soit au sein de la commune, du lotissement de Kerglaw ou même à l'intérieur des bâtiments, la vision omniprésente de la végétation apaisera les esprits.

La végétation apportera aux habitants divers avantages, qu'elle se présente sous la forme d'un jardin partagé, de fermes urbaines, d'espaces naturels, de phytoépuration, ou encore de mur végétal. Cela améliorera en effet la consommation alimentaire avec des fermes urbaines locales respectueuses du système d'agriculture biologique. En matière environnementale, il y aura un système d'épuration écologique (phytoépuration) ou encore l'absorption des polluants dans l'air.

B- Phasage



Pour créer un cadre de vie apaisant et verdoyant, notre concept doit agir au fur et à mesure de l'évolution de la société pour inciter la population à modifier son quotidien.

Après une phase de concertation avec la population pour expliquer et peaufiner le projet présenté, nous agissons en premier lieu pour réduire la place de la voiture et accompagner la population et notamment les agricultures aux changements futurs qui vont s'opérer.

Pour réduire la place de la voiture au sein de la commune d'Inzinac-Lochrist, il faut d'abord dynamiser les bourgs et les quartiers pour réduire le besoin de déplacement. C'est pourquoi, en installant des espaces de coworking, des magasins de producteur et des mobilités douces avec les trames vertes au sein des bourgs et quartiers, nous réduisons les nécessités de déplacement. Dès lors, les habitants auront moins besoin d'avoir recours à leur voiture. En effet, ils n'auront plus à être dépendant de la ville centre pour satisfaire leur besoin ou se rendre au travail.

Ce détachement progressif à la voiture permettra de mettre en place le système de navettes autonomes à la demande, qui circuleront en utilisant un biocarburant issu du recyclage des déchets agricoles. Le choix de produire ce biocarburant et d'installer le dépôt des navettes sur le site des Forges, dynamisera et mettra en valeur l'identité industrielle de la commune.

Ainsi, grâce à une trame verte et bleue continue ainsi que des équipements instaurant une dynamique dans les quartiers et bourgs, la commune sera apaisée et pourra densifier sa population.

Programmation pour le projet urbain et paysager

A- Problématique liée au projet urbain et paysager :

Comment mettre à profit la nécessaire densification d'Inzinzac-Lochrist pour évoluer vers un modèle urbain inclusif, solidaire et renouant avec la nature ?

B- Objectifs

1. Apaiser

Inzinzac-Lochrist est une commune périurbaine, marquée par l'omniprésence de la voiture. En tant que piéton ou cycliste, elle crée un fort sentiment d'insécurité compte tenu de la densité du trafic et des vitesses observées. Sa dangerosité conduit les parents à ne pas laisser les enfants jouer seuls dans la rue et à les tenir par la main lors des déplacements. Une vaste part de l'espace public est donc hostile aux enfants.

Le premier objectif est donc d'apaiser les circulations sur l'ensemble de la commune et de faire de l'espace public un réel lieu de vie. Pour ce faire, un nouveau système de transport doit alors être mis en place. Notre concept repose sur l'installation de navettes autonomes à la demande qui pourront emmener une personne où elle le souhaite sur le territoire de l'agglomération de Lorient. Ces navettes, qui disposent d'une dizaine de places, optimisent les itinéraires selon les points de montée et descente de chacun, au bénéfice de tous. Entièrement autonomes, la probabilité d'un accident est extrêmement faible, et les piétons et cyclistes peuvent circuler sur la même voie sans aucun danger. Également, des mobilités douces seront mises à disposition de la population notamment des vélos à assistance électrique compte tenu de la topographie atypique de la commune. Un système de véhicules en location libre-service permettra de compléter ponctuellement ce système, pour des besoins spécifiques, tel que le transport d'encombrants trop gros pour se satisfaire d'un vélo cargo, ou pour des trajets longue distance.

Cette offre de mobilité riche permettra de réduire progressivement l'utilisation de la voiture individuelle, avant de l'éliminer totalement.

Ces transports seront complétés par une trame verte continue qui reliera les quartiers et les bourgs entre eux. La population des trois bourgs sera ainsi connectée par des mobilités respectueuses de l'environnement.

Cet apaisement est nécessaire pour améliorer les conditions de vie des ménages vivant au sein de la commune en leur apportant une connexion sécurisée entre les pôles d'intérêts communaux. Les enfants ainsi que les personnes âgées pourront alors se déplacer librement sans contrainte et risque dans la commune.

Seulement pour apaiser il faut aussi agir sur la monofonctionnalité des quartiers de la ville.

2. Dynamiser

Actuellement, la majorité des équipements, commerces et services se trouvent dans le bourg de Lochrist instaurant un sentiment d'isolement des autres bourgs. La dépendance à la ville-centre pour le travail et pour la consommation engendre une utilisation importante des mobilités et une perte de temps accumulée dans les transports.

Afin de réduire cette dépendance et augmenter le confort de vie de la population d'Inzinzac-Lochrist, il faut dynamiser chaque bourg et les différents quartiers. Ainsi, on pourra trouver dans chaque bourg des magasins de producteur, des fermes urbaines ou encore des espaces de coworking. En dynamisant chaque bourg (Inzinzac, Lochrist et Penquesten), on rend plus attractif le territoire en augmentant le confort de vie dû à la proximité des services et commerces avec le domicile.

Avec la densification de l'habitat, et l'offre de commerces et services, on aura une commune dynamique et unifiée.

La trame verte et bleue desservant la Forêt de Trémelin, le Wake Park et Le Blavet, permettra de créer une attractivité touristique sur la commune.

3. Valoriser

Apporter du dynamisme à la commune en valorisant son patrimoine est un enjeu primordial pour l'acceptation sociale de notre projet. C'est pourquoi, dans notre concept, nous avons voulu valoriser le site des Forges en installant des activités respectant l'identité industrielle de la commune. Ainsi, nous avons choisi ce site pour l'implantation de la production de biocarburant issu des déchets agricoles ainsi que du dépôt et garage pour les navettes, sur le l'emplacement actuel de l'entreprise de transport de l'agglomération, réduisant ainsi le transport du biocarburant.

La zone industrielle des Forges retrouvera son identité industrielle et sera rendu dynamique avec des nouveaux emplois et un restaurant pour les salariés et la population. La connexion de la zone avec le bourg et les lotissements avoisinants ainsi que la reconstruction du pont industriel, rendra la zone attractive et connectée avec le reste de la commune et Hennebont.

La valorisation du patrimoine naturel de la commune est tout aussi important. La Forêt de Trémelin en étant un parfait exemple. Pour créer un cadre de vie verdoyant et paisible, il faut mettre en valeur la nature dans le quotidien de la population. Cette vue permanente sur la végétation aura un impact positif en réduisant le sentiment de stress. Egalement comme énoncé précédemment, ces espaces auront différentes fonctions qui amélioreront le quotidien des ménages.

La trame verte et bleue connectant l'ensemble du territoire communal, elle desservira les pôles d'intérêt et notamment la Forêt, le wake park mais aussi Le Blavet, permettant ainsi de valoriser les espaces de la commune et ainsi la rendre encore et toujours plus attractive.

C- Programmation urbaine

1- Polarités et centralités

Le territoire d'Inzinzac-Lochrist sera, comme aujourd'hui, composé de trois pôles principaux : Inzinzac, Lochrist et Penquesten. Leur influence sera cependant rééquilibrée et le poids d'Inzinzac et Penquesten augmentera en conséquence. Ce meilleur équilibre permettra de limiter la relégation des espaces périphériques. Au sein même des bourgs, un travail sera réalisé afin d'impulser la naissance de petits pôles secondaires, dynamisant ainsi les lotissements. Le sentiment de cloisonnement sera ainsi fortement réduit.

2- Mixité des fonctions urbaines et des activités humaines

La commune a une destination principalement résidentielle dans la mesure où elle n'offre que peu d'emplois sur place. L'objectif sera d'offrir une diversité de fonctions sur l'ensemble du territoire. La densification, loin d'être une contrainte, sera une opportunité pour mettre en place un cercle vertueux de dynamisme social et économique offrant une plus grande diversité des fonctions et activités. Dans notre projet, cette diversité est prévue à chaque échelle spatiale.

3- Répartition de l'espace public

La voiture individuelle ayant disparu, une surface considérable du réseau viaire et des parkings va pouvoir être réaffectée à d'autres usages. Les navettes, étant autonomes, n'ont pas besoin de marge de manœuvre et peuvent circuler sans risque dans un couloir très étroit défini sur la chaussée. Ces larges surfaces seront réutilisées pour créer des zones de circulation piétonnes agréables et large, bordées de verdure et de bancs, ainsi que des places et zones de rencontre.

D'autres espaces seront réaffectés au logement, à des places publiques ou à des équipements.

En ce qui concerne le quartier de Kerglaw, l'objectif va être de mettre l'aménagement des espaces publics au service du dynamisme et de la cohésion sociale. Une large part de la surface récupérée sur les routes et parkings sera végétalisée. Des équipements publics prendront place.

Les îlots seront redécoupés, et les nouveaux favoriseront les connexions et espaces tampon.

4- Gestion du foncier

Un nouveau système foncier au sein du quartier de Kerglaw sera mis en place pour faciliter la densification. Ce modèle pourra alors être repris sur l'ensemble du territoire.

Pour parvenir à notre objectif, nous allons mobiliser plusieurs outils réglementaires en partant du postulat que le législateur fera évoluer ces dispositifs pour les rendre plus souples.

Tout d'abord, l'augmentation des taxes, la pression foncière, et l'économie du partage (réduisant la possession de biens encombrants) poussent les propriétaires fonciers à se séparer d'une partie de leur parcelle voire du bâti. Avec le soutien et la sensibilisation de la collectivité, les propriétaires d'un îlot se regrouperont sous la forme d'une Association foncière urbaine (AFU). Ce dispositif peut prendre plusieurs formes, notamment pour intégrer de façon contrainte un propriétaire réticent. Le but sera de remembrer les fonds de parcelles en cœur de l'îlot en une unique parcelle sur laquelle seront construits les espaces communs. Cette parcelle sera vendue à un Office foncier solidaire, ce qui permettra aux propriétaires initiaux de réaliser une plus-value. L'office foncier solidaire réalisera alors les espaces communs et leurs accès depuis les parcelles privées.

Parallèlement à ce processus, la mairie ou la future Agence nationale de la densification périurbaine (ANDPU) acquerra par préemption les parcelles et le bâti de l'îlot, avant de les céder à l'Office foncier solidaire. Celui-ci réalisera les travaux de rénovation énergétique et la réalisation des logements en extension. Conformément au principe des Offices foncier solidaire, les différents logements seront vendus, mais l'office conservera la propriété du sol. Au fur et à mesure des acquisitions-rénovations-extensions-ventes, l'office pourra faire disparaître les traces du parcellaire. Il sera propriétaire des espaces communs, financés par des charges facturées aux propriétaires ou locataires des logements.

D- Choix des sites d'interventions

1- Aménagement des espaces publics

L'aménagement des espaces publics se concentre dans les trois bourgs de la commune : Inzinzac, Lochrist et Penquesten. Il est pensé de développer des espaces publics naturels, sécurisés sans la présence de la voiture. Ainsi, avec les nouveaux modes de transport, les places minérales ou ancien parking seront requalifiés en place publique créant des espaces de vie agréable et ouverts.

Dans le quartier de Kerglaw, des espaces publics vont voir le jour sur les places minérales : un espace de coworking, une place de food truck et d'évènement, une place ouverte avec des services proches du magasin de producteur, tout est fait pour instaurer une réelle communauté au sein du lotissement et faire reculer le sentiment d'isolement. Le petit bois enclavé par les logements sociaux sera aménagé pour l'ouvrir sur le lotissement et le rendre accessible.

Les liaisons douces apportées par les trames vertes permettront une connexion sécurisée entre les lotissements et entre les espaces publics.

Les voies partagées entre les différents modes de transport, navette vélos ou piétons, seront sécurisées et végétalisées et desserviront ces espaces publics.

Pour notre concept, ces places publiques sont essentielles pour le bien-être de la population et le sentiment de communauté.

2- Implantation des éléments programmatiques en lien avec le projet architectural

Afin de densifier le lotissement de Kerlaw et améliorer le confort de vie de la population existante, nous allons commencer par mettre en place le nouveau modèle foncier. Ensuite, la première phase consistera à rénover les maisons existantes avec des matériaux écologiques et locaux et modifier le bâti pour pouvoir réaliser les extensions nécessaires. En parallèle, un « foyer » sera construit sur l'îlot, comportant des équipements collectifs notamment pour le stockage mais aussi pour le partage de bien et de services.

Ces divisions puis extensions permettront d'accueillir des nouveaux ménages, de profils différents. En zoomant sur un îlot nous allons développer la programmation dans le projet architectural.



Plan du quartier de Kerlaw après l'achèvement des opérations d'aménagement

Programmation pour le projet architectural

Comment tirer profit du tissu urbain existant pour créer de nouvelles formes architecturales répondant aux enjeux identifiés ?

Le projet architectural, dans le prolongement du projet urbain et paysager, vise à intégrer dans l'habitat nos principes de créer un cadre de vie verdoyant, apaisant, et favorisant une vie communautaire et inclusive.

Les îlots actuels du quartier de Kerglaw vont subir une profonde mutation d'ici à 2080. La trame viaire entre ceux-ci va aussi évoluer, et ils seront connectés entre eux par des venelles piétonnes et cyclistes, dont la largeur sera toutefois suffisante pour laisser passer de plus gros véhicules tels que les secours.

Dans chaque îlot prendront place des espaces communs, accessibles à tous les résidents de l'îlot. On y trouvera des espaces de stockage pour divers encombrants, tels que les vélos, mais aussi une laverie, une cuisine, etc. Une grande salle permettra aussi à chacun de prévoir de recevoir beaucoup d'invités. Chacun de ces espaces communs disposera d'une toiture végétalisée.

Les logements seront séparés entre le rez-de-chaussée et l'étage. Par conséquent, des espaces de circulation, en l'occurrence des passerelles, seront créés pour les logements à l'étage, et qui permettront notamment de rejoindre les toitures végétalisées des espaces communs qui joueront alors le rôle de jardin.

Pour réaliser les logements en étage, la toiture sera déposée dans certains cas afin de réaliser la surélévation.

Lorsqu'un garage est dissocié du reste du logement, il pourra devenir une serre toute hauteur.



Les nouvelles constructions seront sur pilotis, et ce afin de dégager de l'espace au sol pour favoriser la biodiversité et limiter l'artificialisation du sol. Ce système favorise aussi l'adaptation à la topographie et permet d'adapter la jonction entre logements.

L'ossature du bâti sera en bois local. Deux espèces seront utilisées : du mélèze et du douglas. Les matériaux d'isolation seront biosourcés, en l'occurrence de la laine de bois issue de la sylviculture locale.

Les nouveaux logements disposeront aussi d'un espace commun avec le voisin, qui leur sera propre, ainsi que d'une toiture végétalisée.

Pour faire fonctionner le réseau électrique décentralisé, des panneaux photovoltaïques sont positionnés sur le toit de chacun des logements. Ils alimentent une unité de stockage (batterie) située

Sources

- Site web de la mairie d'Inzinzac-Lochrist
- INSEE
- Géoportail
- Phytoépuration : <https://www.consoglobe.com/phytoepuration-une-solution-d%E2%80%99epuration-individuelle-naturelle-cg>
- Guide du CEREMA sur les AFU : <http://outil2amenagement.cerema.fr/association-fonciere-urbaine-afu-r278.html>
- Offices fonciers solidaires : <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2016/accesion-sociale-a-la-propriete-et-locationorganismes-de-foncier-solidairebail-reel-solidaire/>
- Entretiens avec habitants et acteurs économiques du territoire
- Langouët (projet écoquartier)
- Magazine EK (Ecologik)
- Magazine La Maison Ecologique