

# Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan

A  
t  
e  
l  
i  
e  
r  
s



# Journée lotissement du 20 juin 2014

## Les Ateliers

- **Objectifs**

A partir des problématiques présentées et des échanges avec les participants au cours de la matinée, l'assemblée a été répartie dans plusieurs ateliers. Chaque atelier avait pour objectif de se questionner sur l'analyse de lotissements existants, d'époques variées et localisés dans le Morbihan (urbanisation en cœur de villes ou de bourg ou en périphérie).

- **Fonctionnement**

Chaque atelier était constitué, dans la mesure du possible, de représentants des différentes professions et d'un animateur de la DDTM 56.

Il disposait d'un dossier photos et de plans d'un lotissement, pouvait s'appuyer sur une liste non exhaustive de questions guides (voir document page suivante) et avait pour objectif d'identifier les points forts et les points faibles de chaque lotissement.

Après ce travail d'analyse et d'échange en atelier, chaque groupe a délégué un de ses membres (voire plusieurs) pour une restitution des points forts et points faibles de chaque lotissement devant l'ensemble des participants à la journée. Ces éléments d'analyses sont riches d'enseignement pour la conception de futurs projets de lotissements.

Nota : ce document restitue certains propos échangés lors des ateliers, cela n'engage ni les participants ni la DDTM du Morbihan.

# Journée lotissement du 20 juin 2014 « Les Ateliers »

## *Liste des questions guides*

### **Identification des points forts et des points faibles**

Pour répondre, les participants peuvent s'appuyer sur les sujets ci-après ou en imaginer d'autres

1. La **densité** vous paraît-elle cohérente avec le contexte local ? (expliquer)
2. Que pensez-vous de l'**intimité** des logements, terrasses et jardins ?
3. Que pensez-vous de l'**ensoleillement** des parcelles, logements ?
4. Que pensez-vous des **dépendances** (abris de jardin, garages) ?
5. Que pensez-vous de l'insertion des **éléments techniques** (coffret, compteurs, raccordements, regards) ?
6. Que pensez-vous de la gestion des **eaux pluviales** (sur les parcelles et les espaces publics) ?
7. Que pensez-vous de la gestion des **déchets** (point de collecte, containers) ?
8. Que pensez-vous des **espaces publics** (qualité du paysage créé, dimensionnement, coût d'entretien, fonctionnalité, accessibilité) ?
9. Que pensez-vous du **stationnement** (pour les habitants comme pour les visiteurs) ?
10. Que pensez-vous de la **sécurité et du confort** pour les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite ?
11. Que pensez-vous des accès aux **services publics** et aux **commerces** ?
12. Que pensez-vous de la qualité des **limites des parcelles** ?
13. Que pensez-vous de la **qualité urbaine** (intégration du projet dans le site et respect des particularités locales) ?
14. Le projet permet-il une possible **évolution spatiale** ? Lesquelles pourriez-vous proposer ?
15. Le projet offre-t-il une **mixité sociale** et une mixité des usages ? (emplois, services...)
16. Auriez-vous **envie d'habiter** dans ce quartier ?

# Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »

## Atelier 1 - Site: HENNEBONT

Commune de 15456 habitants

Prix moyen du foncier viabilisé sur la commune 170€ le m<sup>2</sup>



● Le centre ville    ○ Localisation du site



Périmètre d'étude et localisation des photographies



○ Localisation du site



Aperçu du centre ville



Distances à pied depuis le site :

- 3 min d'une école
- 3 min d'une boulangerie
- 2 min d'une bibliothèque



**Composition Atelier 1 :** Aurélie AVERTY (architecte) \* – Alain GRAMOND (géomètre) - Bernard LE BRETON (géomètre) - Didier NOINSKI (aménageur) - Magalie TOUATI (urbaniste/paysagiste) - Dominique DANO (DDTM 56)\*  
**Animateur :** Herveline LORET \* **Rapporteurs**

## Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »

# A t e l i e r 1



### *Opération groupée des années 50 / 60*

#### Points forts

«...un lotissement exemplaire...» Il l'est au regard de la densité du bâti, de la taille des parcelles, de l'orientation des habitations, du cheminement piéton interne.

« ...bonne intégration dans le site... » malgré une topographie assez marquée, le lotissement se fond parfaitement dans l'environnement bâti du quartier (architecture, murs de clôture sur rues, plantations...)

« ...proximité des équipements publics... » la présence d'une école, d'une bibliothèque, de jardins publics et des Haras nationaux rend ce quartier attractif.

«...qualité du mur sur rue... » cet ouvrage en pierre a su tirer un bénéfice de la topographie, marque bien l'alignement sur rue et a favorisé la réalisation de jardins en balcon, la construction de quelques garages en rez de chaussée et l'intégration des compteurs.



#### Points faibles

« ...pas d'éclairage public interne... » l'absence d'éclairage le long du cheminement piéton dans la partie centrale du lotissement ne favorise pas les déplacements doux, mais est ce réellement utile vu que sa destination première qui semble plutôt être la desserte des terrains des riverains? Ces derniers ont ils fait une démarche auprès de la commune ?

« ...pas d'espaces verts... » cela est largement compensé par l'environnement proche constitué par le parc des Haras nationaux, la vallée du Blavet et les jardins publics du quartier.

« ...accessibilité personnes à mobilité réduite... » la topographie des lieux rend difficile la mise en conformité avec les règles d'accessibilité, toutefois des améliorations pourraient être apportées (pour certains trottoirs : largeur, revêtements de sols, liaisons avec chaussées, déplacement panneaux et poteaux...)

# Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »

## Atelier 2 - Site : BAUD

Commune de 6059 habitants

Prix moyen du foncier viabilisé sur la commune d'environ 70€ le m<sup>2</sup>



Le centre bourg Localisation du site



Aperçu du centre bourg



Périmètre d'étude et localisation des photographies



50 Localisation du site



### Distances à pied depuis le site :

- À 20 min d'une bibliothèque
- À 15 min d'une école et d'un collège
- À 15 min d'une boulangerie
- À 20 min d'un complexe sportif



**Composition Atelier 2 :** Jean-Louis COURCHINOUX (paysagiste) - Philippe SIMON (architecte) - Laurent MARTIN\* (géomètre) - Bruno THOMAS\* (géomètre) - Didier BANIS (lotisseur) - Bruno LE DIFFON (Lorient Agglo) - Patrick LALY et Claude ABADIE (DDTM 56)  
**Animateur:** Jean-Luc LAYEC \* **Rapporteurs**

## Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »



### *Lotissement peu dense en milieu rural*

#### Points forts

« ...liaisons piétonnes entre les différentes tranches du lotissement... » contrairement aux liaisons routières qui se terminent en impasses, le maillage des liaisons piétonnes est de qualité et permet des déplacements d'un secteur à l'autre.

« ...bonne exposition des habitations liée à la taille des lots... » ce lotissement présentant des lots de taille importante (1000 à 2000m<sup>2</sup>), une orientation plein sud pour les façades principales des habitations s'est avérée assez aisée.

#### Points faibles

« ...aucune liaison routière, que des impasses... » ce lotissement qui est la somme de trois opérations consécutives des années 90, est desservi par trois accès différents et leur desserte assurée par des voies en impasse surdimensionnées (emprise, espaces de retournement)

« ...faible densité, terrains importants, implantation en milieu de parcelle... » la taille conséquente des lots donne à ce lotissement une très faible densité (4,6 logements/ ha) par rapport aux opérations voisines. Les implantations des constructions en milieu de parcelles rendent difficile toute division ultérieure des lots.

« ...aucune réflexion sur le plan paysager... » les terrains et espaces communs sont « pauvres », la coulée verte conservée au sud du lotissement aurait mérité un traitement de qualité ; celle-ci aurait pu assurer la liaison entre l'ensemble du quartier très bâti situé à l'est de la commune et l'espace naturel au sud, le bassin d'orages attenant est de médiocre qualité (simple excavation non entretenue, entourée d'un grillage). Peu de clôtures sur rues et en limites séparatives ont été réalisées sur les lots des particuliers.

« ...pas d'intimité... » la taille des terrains, les implantations en milieu de parcelles et l'absence de plantations conduisent à une perte d'intimité sur une grande partie des lots. Covisibilité persistante d'une parcelle à l'autre.

« ...aucune unité architecturale... » afin d'assurer une cohérence des projets sur le plan architectural, il aurait été judicieux de missionner un architecte afin d'assurer un rôle de conseil sur tous les projets de constructions déposés sur ce lotissement.

# Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »

## Atelier 3 – Site: HENNEBONT

Commune de 15456 habitants  
Prix moyen du foncier viabilisé sur la commune 170€ le m<sup>2</sup>



● Le centre ville      ○ Localisation du site



Périmètre d'étude et localisation des photographies



○ Localisation du site



Aperçu du centre ville



 Distances à pied depuis le site :

- À 3 min d'une boulangerie
- À 3 min d'une école
- À 2 min d'une bibliothèque



**Composition Atelier 3 :** Viviane DOMINIQUE (architecte)\* – Philippe MENARD\* (géomètre) - David OVAERT (géomètre)  
Jean- Claude CARMES (aménageur) – Nathalie GUILLARD (DDTM 56)  
**Animateur:** Lydie CHAUVAC (paysagiste DDTM 56) \* *Rapporteurs*

## Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »

# A t e l i e r 3



### *Opération groupée des années 30*

#### Points forts

« **...intéressant comme forme urbaine...forme de bâti bien marquée et qui fonctionne bien...** » bâti dans les années 30, cet îlot, un des premiers du quartier, était destiné au logement des ouvriers travaillant aux Haras nationaux voisins. Son découpage est très simple : succession de petites parcelles étroites (30m X7m) prenant accès au nord sur une voie (ancien chemin), les constructions sont implantées en mitoyenneté et à 2m de la rue, dégagant ainsi les espaces de vie au sud. On note l'absence d'espace commun et de garage à l'époque.

« **...parcelles bien orientées...** » le découpage des parcelles selon un axe nord/sud a permis de dégager des façades orientées plein sud côté jardin.

« **...espaces privatifs entre rue et bâti qui fonctionnent bien (conteneurs et compteurs)...** » l'implantation des constructions à 2m en retrait de la rue a permis de disposer de petits espaces privatifs, lesquels évitent l'accès direct à l'espace vie de la maison et facilitent l'implantation des compteurs et conteneurs (absence de garages et annexes en façade sur rue)

« **...proximité des commerces et équipements publics...** » boulangerie, école, arrêt de bus et bibliothèques sont présentes dans un rayon de 300m de cet espace bâti, le rendant ainsi attractif pour les futurs résidents.

« **...l'intimité semble bien traitée...** » bien que les terrains soient profonds et étroits, les extensions en façade sud et les plantations ont permis à chacun de trouver une intimité appréciable.

#### Points faibles

« **...pas d'emplacement dédié au stationnement sur les parcelles...** » l'organisation de vie date des années 30 et la voiture n'était pas une préoccupation essentielle des concepteurs de ce lotissement et de ses habitants. Aujourd'hui, les riverains se sont accommodés au stationnement des voitures le long de la rue sur le domaine public. Trois garages ont été bâtis à proximité.

« **...extension du bâti uniquement par surélévation...** » l'implantation du bâti existant (en limites séparatives et à 2m de la rue) et les extensions déjà réalisées en rez de chaussée côté sud ne permettent un agrandissement que par surélévation. Une réflexion globale s'imposerait en cas de projet, par soucis d'homogénéité des constructions.

« **...absence de servitude de passage en fond de parcelles pour l'entretien des jardins...** » l'organisation actuelle des terrains rend difficile un tel aménagement ; de plus, les co-lotis pourraient souffrir d'une perte d'intimité. Ils se sont accommodés à ce positionnement.

# Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »

## Atelier 4 – Site: INZINZAC-LOCHRIST

Commune de 6129 habitants

Prix moyen du foncier viabilisé sur la commune 143€ le m<sup>2</sup>



● Le centre bourg    ○ Localisation du site



Aperçu du centre bourg



Périmètre d'étude et localisation des photographies



○ Localisation du site



Distances à pied depuis le site :

- À 5 minutes d'une école
- À 10 minutes d'un supermarché
- À 8 minutes d'un théâtre



**Composition Atelier 4 :** Sophie BRENNELIERE (ingénieur géomètre) \* – F. FEUILLADE (géomètre) \* – Raphaëlle HOUIN (BRUDED) \* Loïc ANDRE (DDTM 22) \*

**Animateur:** Ludovic DEVERNAY (DDTM 56) \* Rapporteurs

## Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »



### Opération groupée d'habitations des années 60.

#### Points forts:

« ...quartier dense s'intégrant bien dans ce secteur de la commune, en cohérence avec le reste du tissu urbain... » cette opération, implantée de part et d'autre d'une voie, présente effectivement une densité assez élevée avec 38 logements/ha pour le secteur nord-est et 29 logements/ha pour le secteur nord-ouest ; elle s'inscrit parfaitement dans le tissu urbain du quartier nord de la commune.

« ...ensoleillement : partie sud-ouest bien orientée... » ce secteur est privilégié, car les implantations plus proches de la voie ont permis de dégager des espaces de vie plus ensoleillés (orientation sud/ouest)

#### Points faibles :

« ...espace public peu visible, aujourd'hui simple et pauvre... » Cet espace mériterait d'être requalifié ; des aménagements piétons pourraient être créés en fond de rue, afin d'accéder aux espaces verts voisins.

« ...manque d'intimité du fait des constructions à 2 niveaux... » la conception des constructions (permis groupé) crée des vues depuis l'étage des logements vers les jardins mitoyens. Cela aurait pu être évité en jouant sur les décalages des bâtiments les uns par rapport aux autres.

« ...l'architecture, différente sur l'îlot avec certaines toitures à 2 pentes et d'autres mono-pentes semble un peu dur... » à l'échelle du quartier, cette non homogénéité dans l'architecture présente aussi un intérêt.

« ...hétérogénéité entre différents murs des habitations créant une dureté sur l'espace public, même si atténuée par les couleurs des façades... » soit le règlement d'urbanisme n'imposait aucune contrainte, soit les riverains n'ont pas respecté les prescriptions ; contraindre aujourd'hui les propriétaires semble inadapté.

#### Quelques propositions du groupe :

Environnement : enfouissement des réseaux et réorganisation des murs de clôtures sur rue.

Mixité sociale, avec logements sociaux sur partie sud et mixité des usages pour intégrer de l'activité dans ce quartier.



# Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »

## Atelier 5 Site: PLOËMEUR

Commune de 26024 habitants

Prix moyen du foncier viabilisé sur la commune entre 240 et 360€ le m<sup>2</sup>



- Le centre bourg
- Localisation du site



Aperçu du centre bourg

Périmètre d'étude et localisation des photographies

○ Localisation du site



Distances à pied depuis le site :

- À 18 minutes d'une école
- À 4 minutes de la plage
- À 3 minutes de commerces



**Composition Atelier 5 :** Sébastien LESCOP (paysagiste)\* – Frédéric FALLET (architecte) – François LEFORT (géomètre) – Pierre BESNARD (aménageur) – Laurent CORBEL & Françoise JIQUEL (Lorient Agglo) – Sébastien GUILLARD (DDTM 56)  
**Animateur:** Louis CONTAL (DDTM 56) \* *Rapporteur*

## Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »



### Habitat assez dense dans une zone d'aménagement concertée récente

#### Points forts

« **...densité identique à celle des secteurs environnants...** » avec ses 23 logements/ha ce secteur présente une densité adaptée. Il est à l'image des autres lotissements ou permis groupés composant ce vaste quartier résidentiel du bord de mer.

« **...traitement intéressant des limites espaces public/privé...** » il est homogène le long de la rue avec des emplacements de stationnement prévus à la conception et en périphérie du lotissement. Murets et végétation réalisés par l'opérateur permettent d'intégrer les limites.

« **...place centrale polyvalente non bordurée...** » son accessibilité est ainsi assurée et les fonctions d'aire de jeux et de stationnement demeurent possibles en cœur de place si nécessaire. Cette place contribue à l'animation de quartier.

« **...les règles d'urbanisme sont bien faites...** » ce qui se traduit par de beaux alignements, beaucoup de diversité au niveau de l'architecture en gardant une belle homogénéité d'ensemble ; l'avis d'un architecte conseil en amont a sans doute contribué à la qualité de cet ensemble bâti.

#### Points faibles

« **...continuité végétale non assurée sur l'ensemble des lots...** » l'absence ou le peu de végétation sur certains lots ne permet pas une intégration satisfaisante dans l'environnement.

« **...traitement de la place centrale...** » elle présente une surface d'enrobé trop conséquente, le stationnement possible en partie centrale est peu judicieux car déjà assuré sur les lots, de même que le positionnement des containers poubelles aurait pu être moins visible sur des espaces publics peu ou non utilisés du lotissement.

« **...traitement de l'entrée du lotissement anecdotique...** » on est déjà dans un ensemble bâti, il n'y a pas d'intérêt à marquer cette entrée, cet espace important est sans réelle utilité.

« **...positionnement et organisation des trois parcelles implantées au nord-ouest du lotissement...** » l'entrée des trois parcelles situées en fond de lotissement sur la placette, se fait par les façades sud, ce qui se traduit par des problèmes d'orientation, de positionnement des maisons en milieu de parcelle et un manque de cohérence avec les autres secteurs du lotissement.

# Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »

## Atelier 6 – Site: RIANTEC

Commune de 5117 habitants

Prix moyen du foncier viabilisé sur la commune 200€ le m<sup>2</sup>



Localisation du site

Le centre bourg

Localisation du site



Aperçu du centre bourg

Distances à pied depuis le site :

- À 20 min d'une école

- À 10 min de la mer

- À 20 min d'une boulangerie



**Composition Atelier 6 :** Patrick MOREL (architecte) – Ronan LENOIR (géomètre) - Jérémie DELABARRE (ingénieur géomètre) \*  
Gwenaëlle TANGUY (aménageur) \* – Julien LE DISCOT (Lorient Agglo Stag.) - Jean Yves BELLEC (DDTM56)  
**Animateur:** Thierry CAUDAL (DDTM 56) \* **Rapporteurs**

## Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »



### Lotissement récent et assez dense

#### Points forts

« ...la proximité de la plage (10mn à pied)... » le positionnement de ce lotissement à quelques centaines de mètres de la plage paraît à première vue un atout essentiel.

« ...la gestion collective des ordures ménagères et le positionnement des boîtes à lettres en entrée d'opération... » des choix intéressants dans la conception du lotissement.

« ...le maillage fort des cheminements piétons... » il contribue à la sécurisation des piétons et facilite leurs déplacements d'un îlot à l'autre au sein du lotissement, voire vers l'extérieur.

« ...la mixité des usages sur les espaces publics... » voies et placettes publics sont des espaces où piétons, cyclos et voitures se côtoient en toute aisance.

#### Points faibles

« ...situé dans une zone de flou entre Port-louis et Riantec... » un mauvais exemple d'implantation de lotissement. situé ni dans un bourg ni dans l'autre, il est loin des commerces et équipements publics, ce qui induit inévitablement des déplacements en voiture.

« ...manque de lisibilité des espaces publics... » le choix d'assurer la desserte des lots par un maillage de voies se terminant par de grandes placettes, lesquelles sont liaisonnées les unes autres par des cheminements piétons, ne permet pas une lisibilité convenable des espaces publics ; on manque de repère dans ce lotissement.

« ...manque de cohérence sur la forme des parcelles... » les îlots issus du positionnement des voiries a fait l'objet d'un découpage peu judicieux, ayant notamment pour conséquence une mauvaise orientation des maisons et un manque d'intimité.

« ...garages implantés au sud sur certaines parcelles...rupture du sens des façades... » ceci est le résultat d'un découpage des lots hasardeux et d'un règlement d'urbanisme non approprié.

« ...aménagements paysagers pauvres... » le quota d'espaces verts imposé par le règlement a été reporté sur un vaste espace engazonné et quelque peu planté, situé au nord du lotissement ; les aménagements paysagers réalisés sur les autres espaces publics sont malheureusement quasi inexistantes.

En conclusion « ...un aménagement conçu sans vraiment de ligne directrice au projet ... »

# Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »

## Atelier 7 - Site: VANNES

Commune de 52784 habitants

Prix moyen du foncier viabilisé sur la commune entre 240 et 360€ le m<sup>2</sup>



→ Le centre ville  
○ Localisation du site



Aperçu du centre ville

Périmètre d'étude et localisation des photographies

○ Localisation du site



Distances à pied depuis le site :

- À 5 min d'une école
- À 8 min d'une boulangerie et d'un supermarché
- À 10 min d'une piscine



Composition Atelier 7 : Magali TOUATI (paysagiste) \* – Jean-Louis LE MEUR (géomètre) \* – Giovanni TRENTIN (aménageur)  
Emmanuelle BESREST (ingénieur environnement) – Judith FERNANDEZ (Lorient Agglo) – Dominique MICHEL (DDTM 56)  
Animateur: Lydia PFEIFFER (DDTM 56) \* Rapporteurs

# Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »



## Permis groupé dense en limite de zone urbaine

### Points forts

- Insertion de qualité (cadre végétal très fort)
- Insertion dans la trame des sentiers du secteur
- Respect des arbres existants. Conséquences : coût d'entretien, ombres portées, problème de voisinage
- Diversité des formes urbaines : règlement avec ligne directrice mais acceptant la souplesse dans l'architecture ?
- Mitoyenneté : effet de rue recréé avec implantations presque en limites de voie
- Implantation des annexes : dans l'espace des marges de recul de 3m/limites qui empêche la création de couloir monotone.

- Limites et clôtures : bon effet d'intimité car on ne voit pas les jardins. Prestations de qualité : coffrets, revêtement de sols, murets en limite incluant coffrets et boîte à lettres...
- Voie bien traitée : voie partagée, peu large, sans trottoir. Stationnement sur parcelle, principalement dans garage (moyens financiers habitants), dur à transposer sur lotissements de moins bonne qualité.

### Points faibles

- Dessin des voies : labyrinthe avec système d'impasses qui ne donne pas trop de lisibilité pour les extérieurs. Une seule entrée au lotissement.
- *Question sans réponse* : comment sont gérées les eaux pluviales sur ce lotissement (pas d'espace de rétention) ? - Logement social, mixité ?

**Evolution possible** : achat par la commune de quelques parcelles pour réintroduire de la densité.

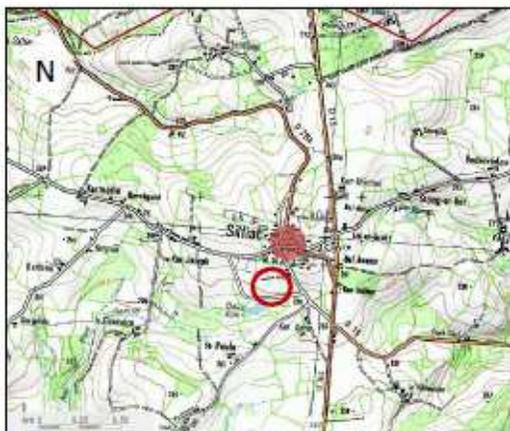
**Autres** - Avis partagé sur le fait d'y habiter ou pas.

# Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »

## Atelier 8 - Site: SILFIAC

Commune de 455 habitants

Prix moyen du foncier viabilisé sur la commune 35€ le m<sup>2</sup>



○ Localisation du site

● Le centre bourg

○ Localisation du site



Aperçu du centre bourg

Périmètre d'étude et localisation des photographies



Distances à pied depuis le site :

- 10 min d'une école
- 7 min de la mairie
- 8 min d'une épicerie



**Composition de l'Atelier 8 :** Hubert MANSOTTE (paysagiste) \* – Emmanuel PEREZ (architecte DDTM35) \* – Vincent HINGRAY (géomètre) – Mireille TRENTIN (aménagement) – Stéphane VAZELLES (DDTM 56)  
**Animateur:** Jean-Luc LE ROHIC (DDTM 56) \* **Rapporteurs**

# Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »



## Eco quartier en périphérie de bourg

### Points forts

#### *Intégration dans le paysage*

« ...travail intéressant d'intégration dans le paysage... » se constate par le maintien des arbres existants sur le terrain, la teinte plutôt sombre des architectures.

« ...desserte et organisation interne... » organisation très simpliste avec 2 voies en cul de sac, un revêtement de chaussée sobre (mélange terre/pierre) sans bordure, deux espaces traités en jardins partagés, une liaison piétonne traversante (axe nord/sud). Transition à peine discernable entre la rue et les lots.

« ...l'intimité ne semble pas un problème car idée partagée par tous d'y habiter... » les personnes habitant dans ce lotissement sont animées par un certain idéal de vie qui est résumé par le rapporteur de cet atelier : « ... faire partie d'une campagne dans laquelle on veut habiter, en connexion avec l'univers peut être...en tous les cas, les uns avec les autres... »

« ...architecture...les écritures des bâtiments, y compris des garages, plutôt intéressantes... » se traduit par l'utilisation de bardages bois permettant une bonne intégration, un aspect de front pignon pour les garages, des coffrets techniques assez bien intégrés, la réalisation de clôtures sobres.

### Points faibles

« ...opération assez banale, pour un projet consommateur d'espace... » simple par son organisation (voirie et découpage des lots), cette opération présente un linéaire quasiment identique à celui du cœur de bourg mais pour seulement 15 habitations. Présenté comme un « hameau écocitoyen », force est de constater qu'il a malheureusement été très consommateur d'espace par son positionnement et sa faible densité ( 16 logements/ha)

« ...soucis de lisibilité de la structure du quartier... » un positionnement des maisons en milieu de parcelles donne un aspect désordonné des implantations, le front de rue n'est assuré que par les pignons des garages.

« ...positionnement des containers poubelles... » leur positionnement en entrée de lotissement n'est pas des plus pertinent pour un projet qui se voulait novateur.

**Comment faire évoluer le quartier ?** « ... difficile sur ce projet, il vaut mieux plutôt penser à densifier le cœur de bourg (dents creuses) et arrêter cette extension... » il semble que soit également le souhait du maire.

A la question « ...y habiteriez vous ? » les participants à l'atelier ont répondu « ...idée intéressante de construire un projet en commun, il y a un partage, mais après habiter ici, ça semble bien loin de tout !... »

# Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »

## Atelier 9 - Site: PONTIVY



Commune de 14011 habitants  
Prix moyen du foncier viabilisé sur la commune 60€ le m<sup>2</sup>



- Le centre ville
- Localisation du site



Aperçu du centre ville

○ Localisation du site



Distances à pied depuis le site :

- À 7 min d'une boulangerie
- À 5 min d'un collège
- À 7 min d'un supermarché



**Composition Atelier 9 :** Frédérique DANO (architecte) – Alain RIOU (géomètre) - Antoine LADAME (géomètre) – Bruno LE GUERNEVE (aménageur) – Isabelle CHESNEL (BET) \* – Katell CHOMARD (Lorient Agglo)- Jeannine MAGREX (DDTM 56) \* - **Animateur:** Flore BRINGAND (architecte conseil DDTM 56) \* **Rapporteurs**

# Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »



## Lotissement du XIXème dans bâti ancien en cœur de ville (quartier Napoléonien)

Le constat

« ...on appelle ça un quartier alors qu'en fait c'est un lotissement...

Conçu dans un esprit global pour faire un quartier complet qui mixte complètement le centre ville... Le projet correspond à une partie de cet ensemble... On constate une logique d'inspiration architecturale avec un bâti implanté à l'alignement des voies, marquant correctement tous les angles des rues... »

### Points forts

« ...**qualité de l'architecture au niveau du bâti...** » ces bâtiments, bâtis pour la plupart au XIXème siècle dans l'esprit Napoléonien, présentent une architecture de grande qualité.

« ...**qualité de l'implantation par rapport au sud ... pas de problème d'intimité...** » les jardins sont forcément tous à l'intérieur de l'espace bâti, cela permet de créer une certaine intimité car les murs de limites de jardins sont très hauts et de qualité.

« ...**quartier chic...** » la qualité des constructions et des murs en pierre réalisés en limite sur voie dans les espaces non bâtis (au nord et au sud de l'îlot et en milieu des limites est et ouest), justifie le côté chic de ce quartier.

« ...**à l'intérieur des lots, des garages ont été bâtis...** » il a fallu s'adapter à l'arrivée de la voiture.

« ...**qualité de l'espace public...** » l'ensemble de l'îlot est cerné par de larges rues (12m) rectilignes avec stationnements longitudinaux et trottoirs (1,5m) . Certaines maisons disposent de garages mais leurs façades sont essentiellement sur rue.

« ...**aspect architectural imposant...** » ce côté imposant est atténué par le positionnement de certains espaces verts entre le bâti, ce qui permet de rompre cette monotonie qu'il pourrait y avoir sur la globalité architecturale et les rues.

### Points faibles

« ...**logements et trottoirs ne sont pas accessibles...marches pour accéder au logement...** » l'encombrement des trottoirs par des marches permettant l'accès aux logements, l'existence de panneaux de signalisation, voire de poteau incendie limitent l'accessibilité des piétons. Les risques d'inondation de certaines parties de ce quartier ont peut être incité les constructeurs à surélever les constructions et à réaliser des marches pour l'accès aux bâtiments ?

« ...**traitement très minéral des rues...** » partagé sur l'ensemble des voies qui drainent le quartier Napoléonien mais atténué par trois vastes espaces correspondant à la place Aristide Briand, le square St Joseph avec son église et le square Langlais .

**Evolution** « ...**Le bâti pourrait évoluer par des changements de destination ou des divisions internes...** » difficultés liées au stationnement peut être?. « ...**densité : le cœur d'îlot mérite d'être conservé en l'état...** » la seule densité en nouvelle construction pourrait être de combler les dents creuses avec le risque de suppression des espaces verts ; peu de possibilité de densifier mais si une réflexion devait être menée, elle devrait l'être sur la totalité du site et non pas terrain par terrain.

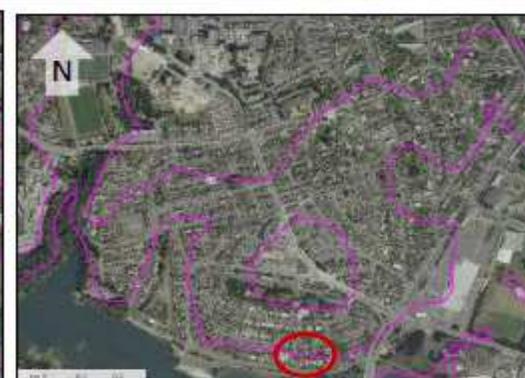
### Conclusion

A l'unanimité, les participants à cet atelier « ...**aimeraient habiter dans ce quartier, dans l'état d'esprit, l'intimité, le bâti en lui même, ça paraît intéressant, sauf peut être en ce lieu géographique (Ville) ...** »

# Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »

## Atelier 10 - Site: LORIENT

Commune de 57408 habitants  
Prix moyen du foncier viabilisé sur la commune 270€ le m<sup>2</sup>



Localisation du site



Distances à pied depuis le site :

- À 8 min d'une école
- À 10 min d'un supermarché
- À 6 min d'un coiffeur

Le centre ville

Localisation du site



Aperçu du centre ville

Périmètre d'étude et localisation des photographies



**Composition de l'équipe 10 :** Raphaëlle ASSA (architecte) \* – Julie LAMMARI (ingénieur géomètre) – Eric GRANJEAN (géomètre) – Michelle TANGUY (conseil en urbanisme) \* - Pascale MALRY et Patrice FRIN (DDTM 56)

**Animateur:** Agnès GOULHEN (DDTM 56) \* **Rapporteurs**

## Journée Lotissement du 20 juin 2014 - « Les Ateliers »

A  
t  
e  
l  
i  
e  
r  
  
1  
0



### *Opération groupée assez dense dans un quartier des années 50*

#### Points forts

« ... **son emplacement...** » sa proximité du centre-ville, de la mer et de l'étang du Ter avec ses cheminements piétons, l'existence des transports collectifs sont des atouts indéniables pour ce lotissement. Il a un rôle de parc urbain servant de coupure avec les grands ensembles implantés plus au nord.

« ...**opération assez dense mais verte...** » les espaces de 5 à 6m non bâtis, conservés sur les lots entre rues et constructions, ont laissé place à des plantations, au stationnement des véhicules et au dépôt des conteneurs poubelles, ce qui atténue la densité en logement de ce lotissement (moyenne de 28,5 logements/ha)

« ...**formes architecturales intéressantes...** » elles sont quasiment identiques sur l'ensemble de ce lotissement : constructions en R+1 avec toitures terrasses pour la plupart, ce qui permet de disposer d'un véritable étage et une possible évolution environnementale (panneaux solaires, toitures végétales, voire surélévation constructions). L'orientation des constructions avec des faîtages est-ouest est principalement intéressante pour les lots disposant de jardin exposé au sud, notamment pour les normes bio-climatiques.

#### Points faibles

« ...**l'intimité pour la ligne médiane de constructions...** » le positionnement des bâtiments (proximité de la rue pour les façades avant exposées sud et le positionnement des jardins en façade nord) et la topographie du site, limitent sensiblement l'intimité dans et en dehors des habitations.

« ...**les caractéristiques de la voirie...** » le constat : les voies sont relativement larges, absence de plantations, les trottoirs sont utilisés comme aires de stationnement et ne sont pas adaptés aux piétons, la voiture semble le moyen de déplacement le plus couramment utilisé.

« ...**les cheminements doux sont fractionnés...** » les déplacements vers commerces et équipements publics sont rendus difficiles du fait du fractionnement des cheminements mais certains aménagements en cours actuellement devrait y remédier.

« Homogénéité architecturale, est ce une bonne chose ? » L'opération n'est peut être pas qualitative d'un point de vue architectural, mais elle date de l'époque de la "reconstruction". Pas d'homogénéité au niveau des clôtures, toutefois les coffrets sont globalement bien intégrés.

« Mixité sociale ? » Il y en a eu mais aujourd'hui difficile car ce quartier est "demandé" et assez cher. La mixité se retrouve dans un environnement plus large.