URBACTION

biotope

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Arradon
GOLFE DU MORBIHAN

Lande du Bourg
Park Born
Botumas
Mané Huily
Kerhuel
Kerhuel
Kerhuel

Bilan et conclusion de l'atelier 1

Bilan et conclusion de l'atelier 1

		Espaces extérieurs / Espaces publics	Densité / intimité	Architecture / identité	Autres / divers
A	Val Pré Vert à VANNES 45 logements/ha	G1 : Trop linéaire G2 : parking trop imposant, rez de jardin agréable, manque un jardin collectif G3 : oui pour une solution peu côuteuse, mais pour peu de logements G4 : Pas assez d'espaces verts G5 : G6 : Organisation satisfaisante, mais limiter la longueur de la bande	G1 : G2 : Densité acceptable G3 : G4 : G5 : G6 : Moyen	G1 : Esthétique - - G2 : Architecture très bien G3 : Manque de diversité architecturale G4 : Empilade de logements non souhaitable, uniformité non attirante, mais mélange des matériaux intéressant G5 : G6 : Correcte	G1 : G2 : G3 : Prévoir une orientation sur rue non linéaire G4 : Nécessité d'une acrhitecture qui s'intègre à son environnement G5 : G6 :
B	Lomener (logement intermédiaire) à PLOEMEUR 47 logements/ha	G1 : transposable sans probème, même en centre bourg G2 : parking sous-sol tès bien, optimise l'espace ; rez de jardin acceptables G3 : Oui si limité en nombre de logements G4 : G5 : Parking souterrain ++, mais attention aux inondations G6 : Bonne image	G1 : G2 : Densité trop forte G3 : G4 : G5 : G6 : Acceptable	G1 : esthétique + + G2 : Architecture très bien G3 : G4 : Grande terrasse, pas de vue sur les voitures (cachées) G5 : G6 : Ok, plutôt traditionnelle	G1 : G2 : G3 : Prévoir une orientation sur rue non linéaire G4 : G5 : G6 : Pk souterrain suivant topographie pour éviter les inondations
C	Arbora à LA CHAPELLE DES MARAIS 40 logements/ha	G1 : G2 : le +, c'est le potager collectif ; manque de verdure, parking trop visible G3 : G4 : Petit jardin pour chaque logement avec un espace potager commun, bonne proportion entre habitat et espaces extérieurs G5 : G6 :	G1 : G2 : Densité trop forte G3 : Pour une densité de 40 logements/ha, il faudrait limiter le nombre de logements, mixer les densités à l'échelle d'une opération G4 : G5 : G6 : Mixité entre individuel et collectif est intéressante	G1 : Succession des blocs, esthétique - - G2 : Architecture non adaptée (à Arradon) G3 : G4 : G5 : G6 : Inacceptable à Arradon - cage à lapins	G1 : G2 : G3 : G4 : G5 : G6 :
D	Hameau des hêtres à LANNION 23 logements/ha	G1 : convivialité ++, espace extérieur ++ G2 : Projet équilibré, écologique, parking déporté intéressant, G3 : G4 : Espaces arborés, jardins et cabanes de jardins, mais manque d'espaces de convivialité (bancs, potager, jeux pour enfants) G5 : Si les jardins donnent sur les champs, c'est un + (en secteur d'extension) ; intérêt de l'ombrière sur parking déporté ; l'espace préservé des voitures est un + pour les enfants G6 : Problème de laison habitation / parking	G1 : intimité ++, sociabilité ++ G2 :densité acceptable très bien, idéal pour jeunes couples avec enfants G3 : G4 : Adapté aux jeunes familles avec enfants G5 : Bonne densité G6 : Correcte	G1 : typologie architecturale ++ G2 : architecture très bien G3 : Oui, mais manque d'un peu de diversité d'aspects extérieurs. Panneaux solaires et parking déporté intéressant G4 : G5 : G6 : Passable	G1 : G2 : G3 : G4 : sécurité des déplacements des enfants, énergie verte et partage des frais G5 : G6 :

Bilan et conclusion de l'atelier 1

		Espaces extérieurs / Espaces publics	Densité / intimité	Architecture / identité	Autres / divers
E	Lomener maisons à PLOEMEUR 	G1 : esthétique ouverte ++ G2 : le rapport densité architecture n'est pas bon G3 : Implique un cahier des charges pour entretien des jardins G4 : G5 : Le jardin ouvert sur la rue est un + car ajoute de la convivialité G6 :	G1 : G2 : Densité parfaite G3 : Logement idéal pour jeunes familles avec enfants G4 : G5 : G6 :	G1 : G2 : monotone G3 : G4 : G5 : Architecture ok G6 : Pas d'homogénéité architecturale	G1 : G2 : G3 : Eviter le caractère rectiligne, pour un quartier plus agréable à vivre G4 : G5 : G6 :
F	Yourtes et Tiny Houses 	G1 : G2 : Intéressant pour des espaces restreints G3 : G4 : G5 : G6 :	G1 : G2 : G3 : G4 : G5 : G6 :	G1 : G2 : très sympa G3 : G4 : Habitation d'appoint, temporaire. Pièce à partager entre habitants G5 : Intégration difficile G6 :	G1 : Durabilité? Efficacité énergétique? G2 : Idéal profil étudiant, jeunes couples, SDF ou seniors G3 : Attention au risque d'airbnb, idéal étudiants, à positionner hors quartier d'habitat et en nombre limité G4 : G5 : Pour l'UCO, les vacanciers, ou en terrains déclassés G6 : Exceptionnellement, en extension individuelle
G	La Niche aux Oiseaux 	G1 : esthétique discutable sans la végétation, enfilade de parkings et cloisonnement - - G2 : concept appartement et parking proche intéressant, manque de végétal G3 : peu pratique pour le stationnement G4 : cage à lapins G5 : G6 :	G1 : G2 : Densité ok G3 : G4 : bémol G5 : G6 : Intimité respectée	G1 : G2 : Fonctionnel mais impersonnel G3 : Peu esthétique, pas suffisamment harmonieux G4 : Esthétique tassée G5 : Pas joli et peu agréable pour les habitants G6 : par ilots de 6 à 8 logements max	G1 : G2 : G3 : G4 : G5 : G6 :
H	Logements intermédiaires RENNES 	G1 : G2 : Moderne, bien pensé pour la densité et les parkings sont invisibles, laissant des possibilités pour des espaces publics G3 : Stationnements non visibles G4 : Le logement intermédiaire libère des espaces communs, mais manque d'un espace de verdure partagé G5 : G6 :	G1 : G2 : Adapté pour la ville, pas pour Arradon G3 : Trop dense pour Arradon G4 : A privilégier dans le bourg G5 : Trop dense G6 : Projet non adaptable à Arradon	G1 : esthétique ++ (mixité des volumes) G2 : trop dense G3 : G4 : G5 : G6 :	G1 : Mixité intergénérationnelle G2 : Programme intéressant pour attirer les jeunes, aussi avec des espaces libres G3 : G4 : bémol accessibilité faute de l'ascenseurs. Privilégier les plus grands apprtements en hauteur G5 : G6 :
I	Logements collectifs PLESCOP 	G1 : G2 : C'est clean, c'est propre G3 : Eviter le stationnement aérien G4 : Mini balcons G5 : G6 :	G1 : G2 : Densité ok, mais pas pour Arradon G3 : Intéressant et transposable sur qq secteurs limités G4 : G5 : Cette densité n'est accpetable que si des espaces verts sont disponibles à proximité immédiate G6 : Eviter de produire ce type d'opérations en trop grand nombre	G1 : esthétique --, hauteur et aspect barre G2 : Fonctionnel, bien pour la ville G3 : G4 : Trop hauts, toits terrasse à prohiber du fait du changement climatique - ilot de chaleur, fissures G5 : G6 :	G1 : G2 : Programme intéressant pour attirer les jeunes, aussi avec des espaces libres G3 : Permet de mixer les tailles de logements (petits et grands) G4 : terrasses couvertes avec toiture indispensables du fait des variations climatiques, pluies puis sécheresse. Privilégier l'ardoise, car le zinc est trop fragile G5 : ok en R+1+ attique G6 :

Bilan et conclusion de l'atelier 1

Expressions complémentaires :

G1 : Lampadaires à LED à détection, bornes de recharge, photovoltaïque et chauffe eau solaire, arrêts de bus et garages à vélos, mixité des volumes (pas de réplication), espaces collectifs partagés, bancs, places de crèches, et mixité intergénérationnelle par la diversité des types de logements

G3 : Tous ces projets doivent intégrer une véritable végétalisation, des parkings hors rue, une intégration au quartier. Le modèle de la Brèche est bon.

Bilan et conclusion de l'atelier 1

➡ Enjeux identifiés en réponse à la question « la densité, sous quelles conditions? » posée dans le cadre de l'atelier 1, axé sur le thème de la densité et de ses incidences sur la forme urbaine et l'architecture. Il s'agit d'enjeux proposés par le bureau d'études en synthèse de l'atelier 1, après analyse des expressions des groupes, et soumis à la validation des participants lors de l'atelier n°2.

- Concilier densité, intimité et qualité paysagère et architecturale
- Soin à apporter à l'aspect des espaces publics ou destinés à le devenir, et à la transition entre espace public et espace privé
- Permettre des formes architecturales qui «créent » de l'identité pour la Commune ou la respectent
- Eviter la banalisation des formes urbaines, interdire la répétition multiple d'un même bâtiment, tout en recherchant de la cohésion.
- Fixer par secteur un seuil acceptable de densité, au regard de son incidence sur la forme urbaine.
- Permettre les collectifs/intermédiaires mais en les mixant avec du bâti moins dense, et pas partout

➡ Enjeux ajoutés en complément à la demande de certains participants, sur des sujets n'ayant été qu'indirectement évoqués sans constituer le cœur du thème de l'atelier 1.

- Créer des espaces publics/communs permettant une véritable convivialité : jardins publics, espaces de jeux, potager commun, jeux de boules, …
- Intégrer la production énergétique (photovoltaïque, eau chaude solaire, géothermie) et la récupération des eaux de pluie dans la conception des futurs projets
- Intégrer la question des mobilités, l'offre en transports alternatifs à la voiture individuelle comme condition de la densification

I. Quelles fonctions

I. Quelles fonctions?

Les fonctions suivantes doivent être intégrées à la réflexion :

- Le logement
- Le commerce
- Les activités artisanales, (industrielles), tertiaires
- Les équipements sportifs, scolaires, sociaux et de santé, …

Le commerce

Le SCOT fixe un cadre pour la **localisation de certaines fonctions** :

- Il impose que **les commerces** soient réalisés dans la centralité commerciale du bourg : il appartient en revanche à la commune de déterminer cette centralité commerciale. Celle-ci doit être suffisamment étendue pour receler des possibilités d'implantations nouvelles en son sein, mais suffisamment resserrée pour favoriser une concentration bénéfique au parcours d'achat et donc au commerce. Sont concernés les créations des futurs bâtiments commerciaux de moins de 300m².
- Les commerces d'une taille supérieure devront s'implanter sur une autre commune, en zone commerciale.

- Le SCOT n'a pas identifié à ce jour la zone de Botquelen comme centralité commerciale, mais dans la mesure où il est en cours de révision, il est possible de s'interroger sur cette opportunité.
- Il est dans tous les cas nécessaire de délimiter le **périmètre de centralité commerciale** du bourg.
- En parallèle, la Commune aura la possibilité d'instaurer une **servitude de linéaire commercial**, qui permettra d'interdire le changement de destination des RDC commerciaux dans le bourg.

Le logement : Période 2025-2035

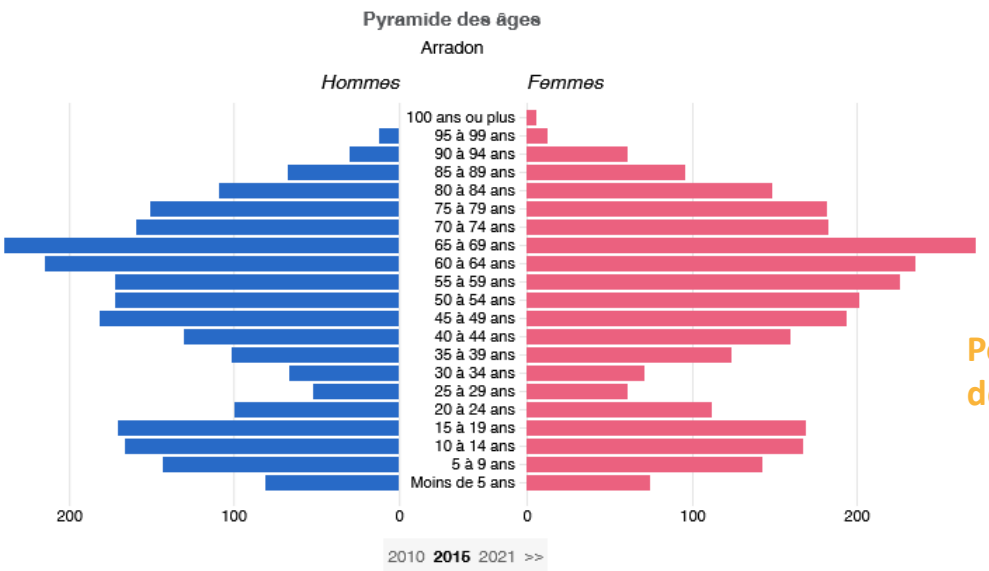
- **S0** : Scénario au fil de l'eau
- **S1** : la croissance 2015-2021 est prolongée jusqu'en 2035, avec une évolution plus maitrisée des RS.
- **S2** : la croissance 2015-2021 est prolongée jusqu'en 2035, avec une évolution plus maitrisée des RS mais une accélération du desserrement (identique à celui observé sur la période totale 2010-2021)
- **S3** : la croissance de population permet d'atteindre sans dépasser 6000 habitants à l'horizon 2035, et avec un arrêt du desserrement des ménages une fois la taille de 2 membres par ménage atteinte.
- **S3bis** : la croissance de population permet d'atteindre sans dépasser 6000 habitants à l'horizon 2035, et avec un maintien du desserrement des ménages.
- **S3ter** : la croissance de population permet d'atteindre sans dépasser 6000 habitants à l'horizon 2035, et avec une réduction par deux du desserrement des ménages.

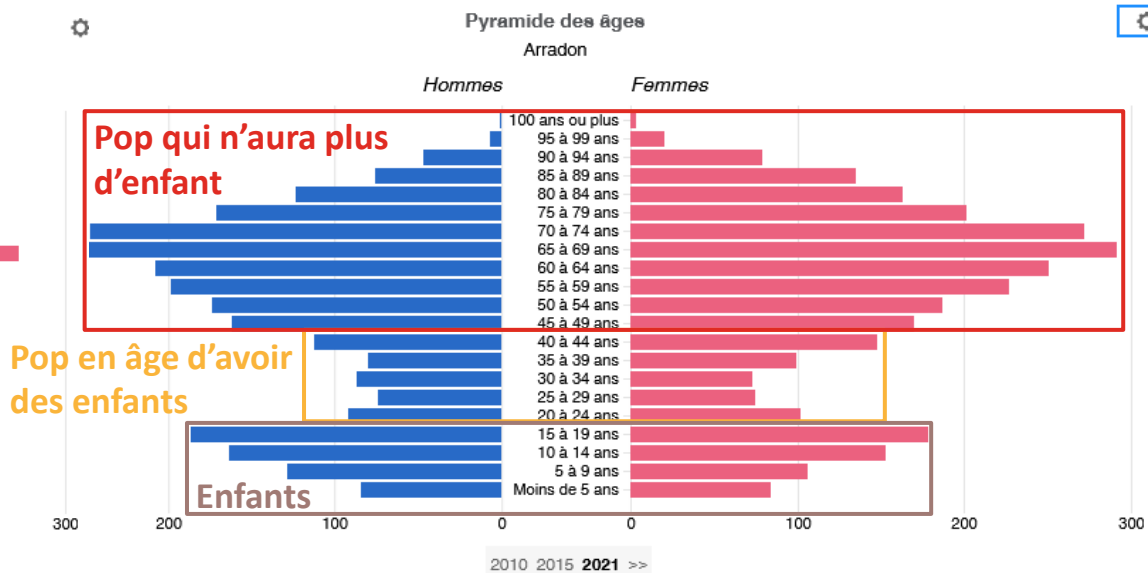
	S0	S1	S2	S3	S3bis	S3ter
Population des ménages	6 311 TCAM = 0,87%	6 311 TCAM = 0,87%	6 311 TCAM = 0,87%	6 001 TCAM = 0,41%	6 001 TCAM = 0,41%	6 001 TCAM = 0,41%
Variation de la population	+ 573,6	+ 573,6	+ 573,6	+ 264,1	+ 264,1	+ 264,1
Taille des ménages	1,913	1,913	1,891	1,982	1,891	1,936
Augmentation nb ménages	+ 505,4	+ 505,4	+ 578,2	+ 133,3	+ 406,8	+ 266,8
dûe au desserrement	*dont 205,3*	*dont 205,3*	*dont 274,6*	*dont 0,0*	*dont 267,0*	*dont 130,3*
dûe à l'aug. de la pop.	*dont 300,1*	*dont 300,1*	*dont 303,6*	*dont 133,3*	*dont 139,8*	*dont 136,5*
Nombre logements	4 342	4 274	4 366	3 820	4 183	4 005
dont RP	3 393	3393	3466	3021	3294	3154
dont RS	887	724	739	681	736	704
dont LV	62	158	161	119	153	146
Aug. Nombre logements	+ 688	+ 620	+ 712	+ 166	+ 529	+ 351
dont évol. RP	+ 505	+ 505	+ 578	+ 133	+ 407	+ 267
dont évol. RS	+ 237	+ 73	+ 88	+ 30	+ 85	+ 54
dont évol. LV	-54	+ 42	+ 45	+ 3	+ 37	+ 31

RP : Résidences Principales ; LV : Logements Vacants ; RS : Résidences Secondaires ; TCAM : Taux de Croissance Annuelle Moyen

Le logement : Période 2025-2035

On constate un net vieillissement de la population, qui va s'accentuer dans les années à venir, avec une incidence attendue sur le desserrement, et donc sur le logement.

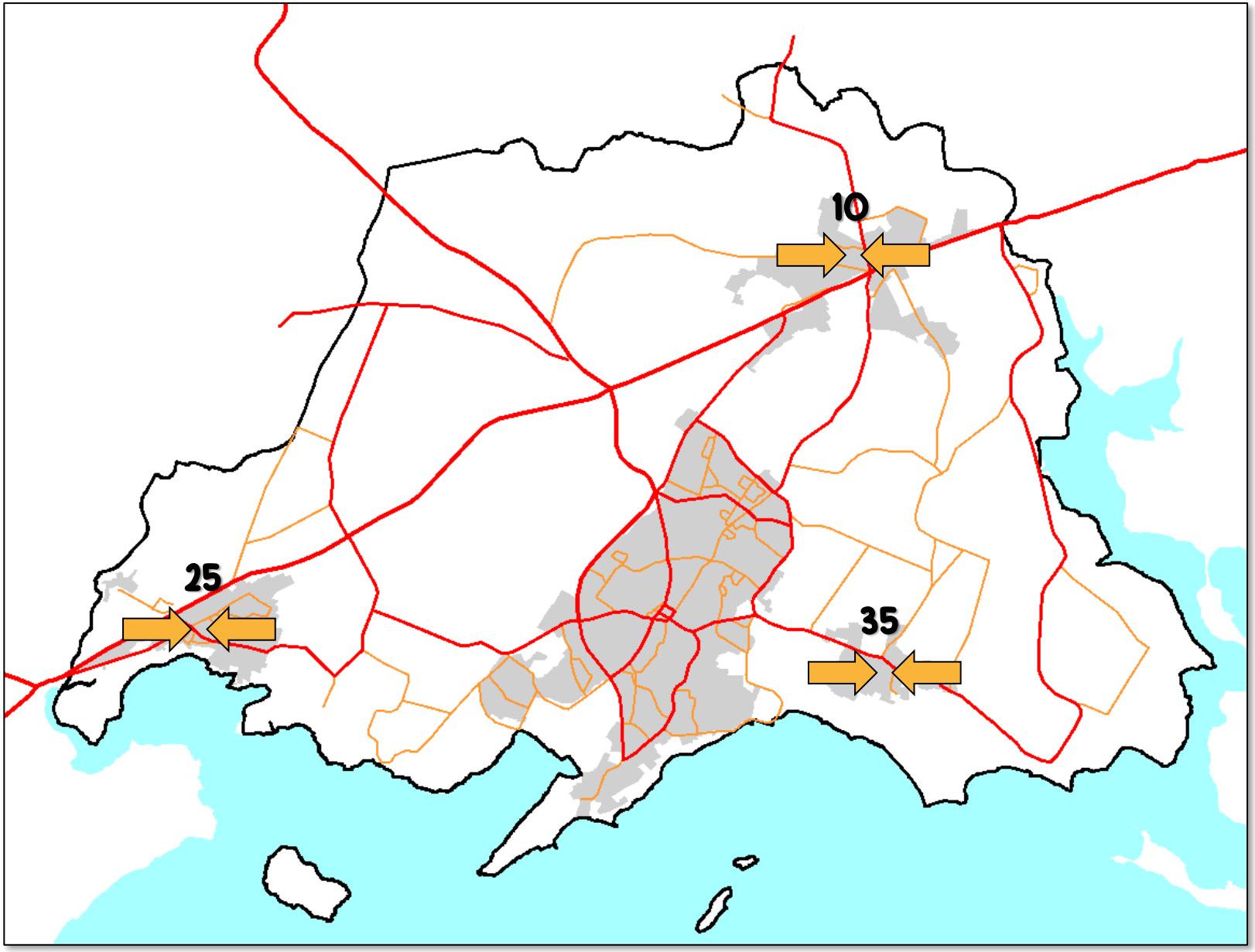




https://statistiques-locales.insee.fr/#c=report&chapter=evolpop&report=r02&selgeo1=com_courant.56003

Spacialisation

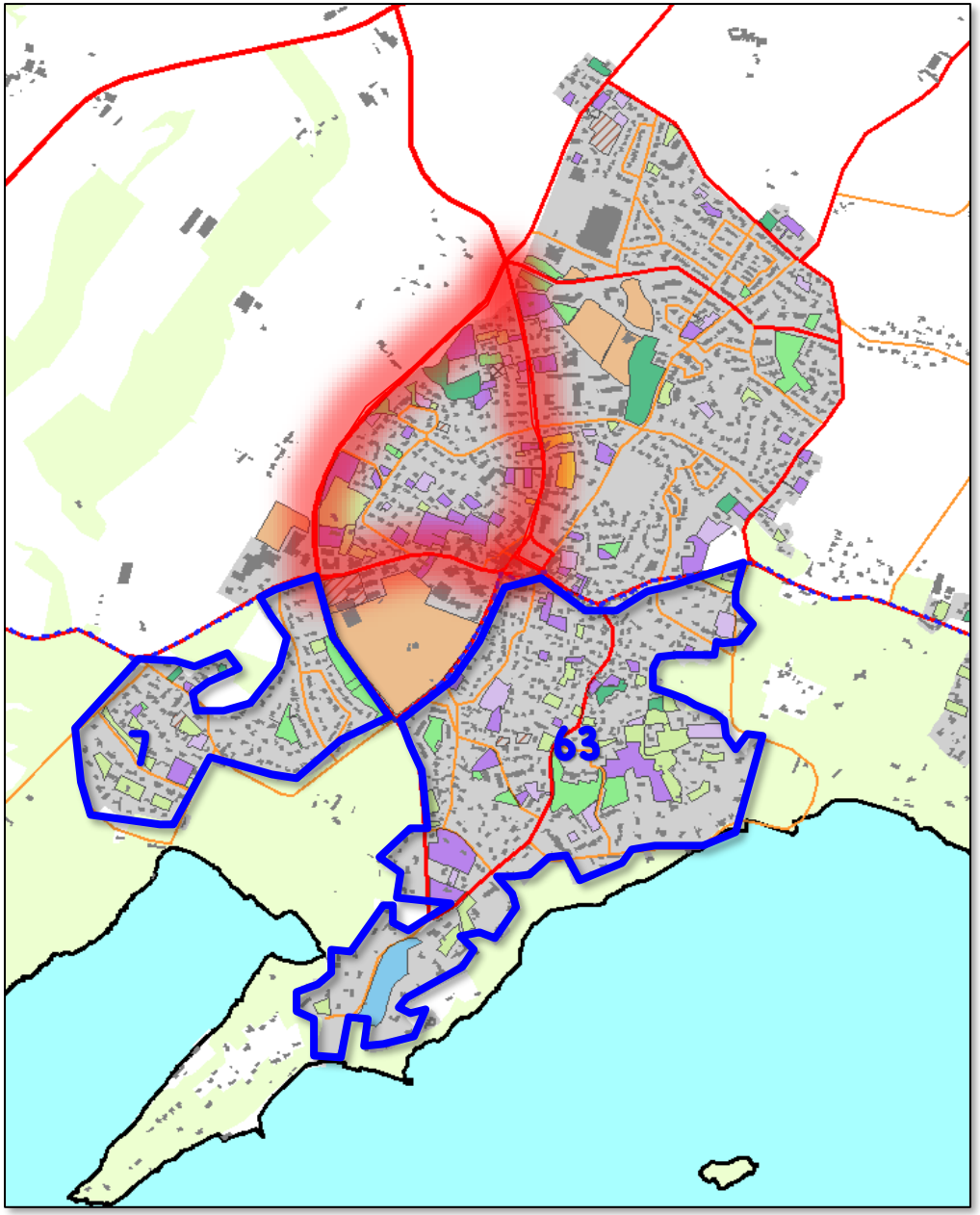
Le point commun des scénarios à venir : une densification faible, sans extension, du Moustoir, de Bourgerel et de Botquelen



Densité proposée : **20 logements/ha**
Potentiel hors agglo : **70 logements**

Deux secteurs en EPR, et un secteur ne pouvant se renforcer que par division

Spacialisation – Bourg Densification – H1 Densifier les axes



Légende

- Espace aggloméré à densifier
- Espaces naturels
- Axes structurants
- Espaces Proches du Rivage

Potentiel foncier

- Logement réalisé
- Logement en cours
- Logement court terme
- Logement long terme
- Mixte
- Activité
- Stationnement
- Equipement
- Espace naturel
- Espace vert
- Jardin
- Autre

Hors EPR

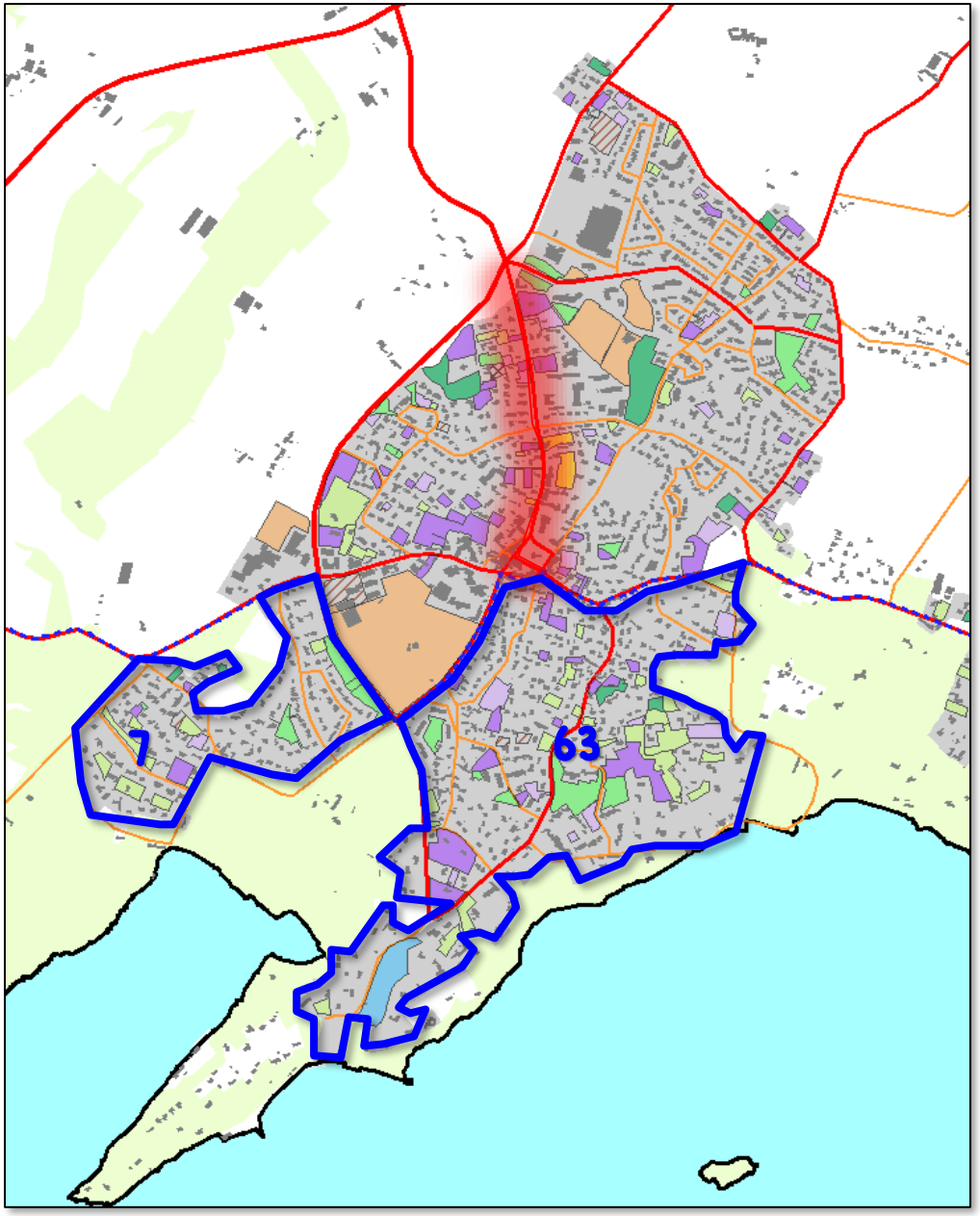
Densité le long des axes : 50 lgmts/ha
Potentiel : 104 logements

Densité en dehors : 30 lgmts/ha
Potentiel : 105 logements

En EPR

Densité proposée : 20 logements/ha
Potentiel en agglo : 70 logements

Spacialisation – Bourg Densification – H2 Densifier Bouruet Aubertot



Légende

- Espace aggloméré à densifier
- Espaces naturels
- Axes structurants
- Espaces Proches du Rivage

Potentiel foncier

- Logement réalisé
- Logement en cours
- Logement court terme
- Logement long terme
- Mixte
- Activité
- Stationnement
- Equipement
- Espace naturel
- Espace vert
- Jardin
- Autre

Hors EPR

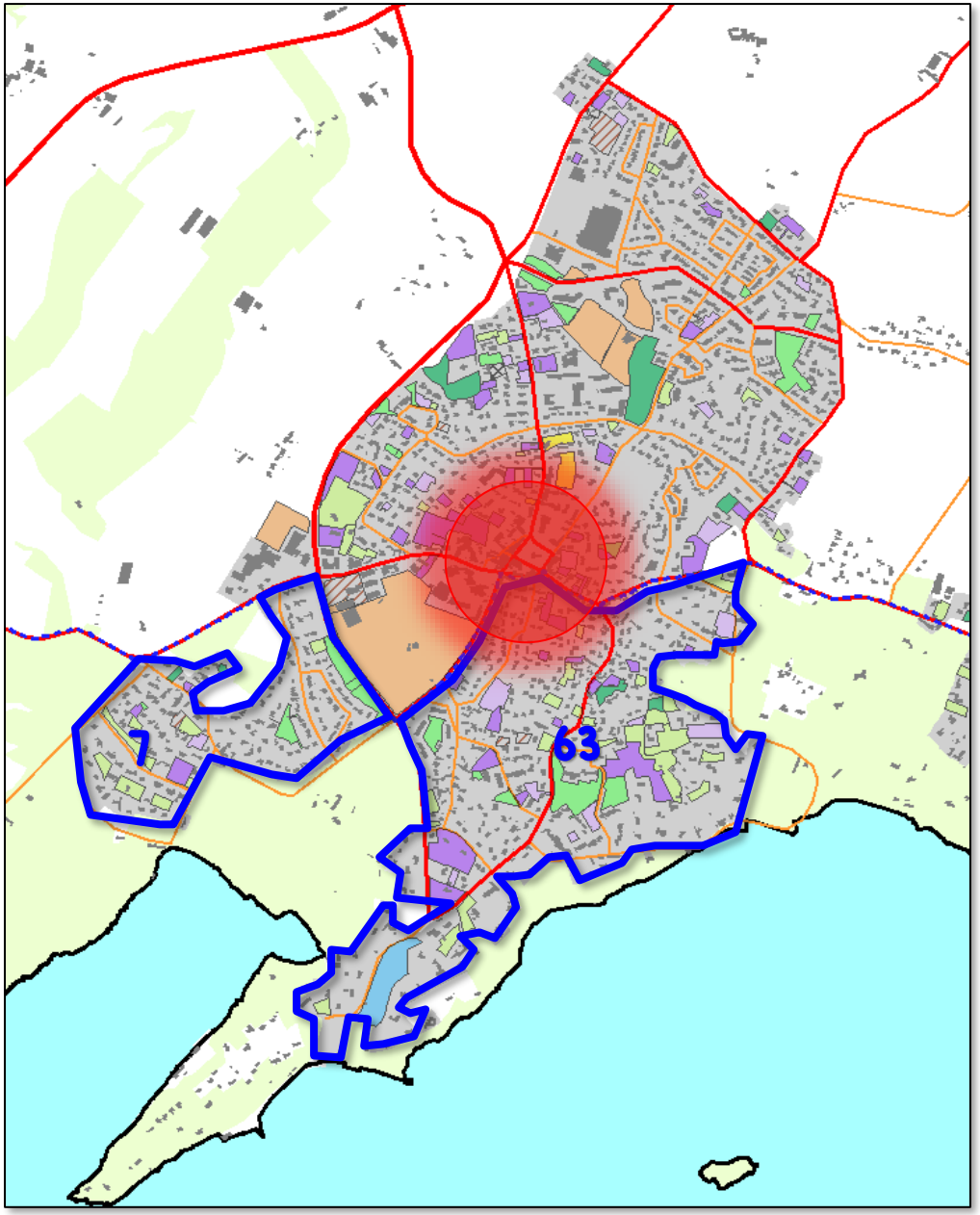
Densité le long de B.A. : 60 lgmts/ha
Potentiel : 55 logements

Densité en dehors : 30 lgmts/ha
Potentiel : 136 logements

En EPR

Densité proposée : 20 logements/ha
Potentiel en agglo : 70 logements

Spacialisation – Bourg Densification – H3 Densifier le cœur de ville



Légende

- Espace aggloméré à densifier
- Espaces naturels
- Axes structurants
- Espaces Proches du Rivage

Potentiel foncier

- Logement réalisé
- Logement en cours
- Logement court terme
- Logement long terme
- Mixte
- Activité
- Stationnement
- Equipement
- Espace naturel
- Espace vert
- Jardin
- Autre

Hors EPR

Densité cœur de bourg : 60 lgmts/ha
Potentiel : 103 logements

Densité en dehors : 30 lgmts/ha
Potentiel : 113 logements

En EPR

Densité proposée : 20 logements/ha
Potentiel en agglo : 70 logements

Synthèse

	Logements hors agglo	Logement en agglo en EPR	Logements en agglo hors EPR	Total
H1 – Densifier les axes	70	70	209	349
H2 – Densifier Bouruet Aubertot	70	70	193	333
H3 – Densifier le cœur de bourg	70	70	216	356

II. Travail d'atelier

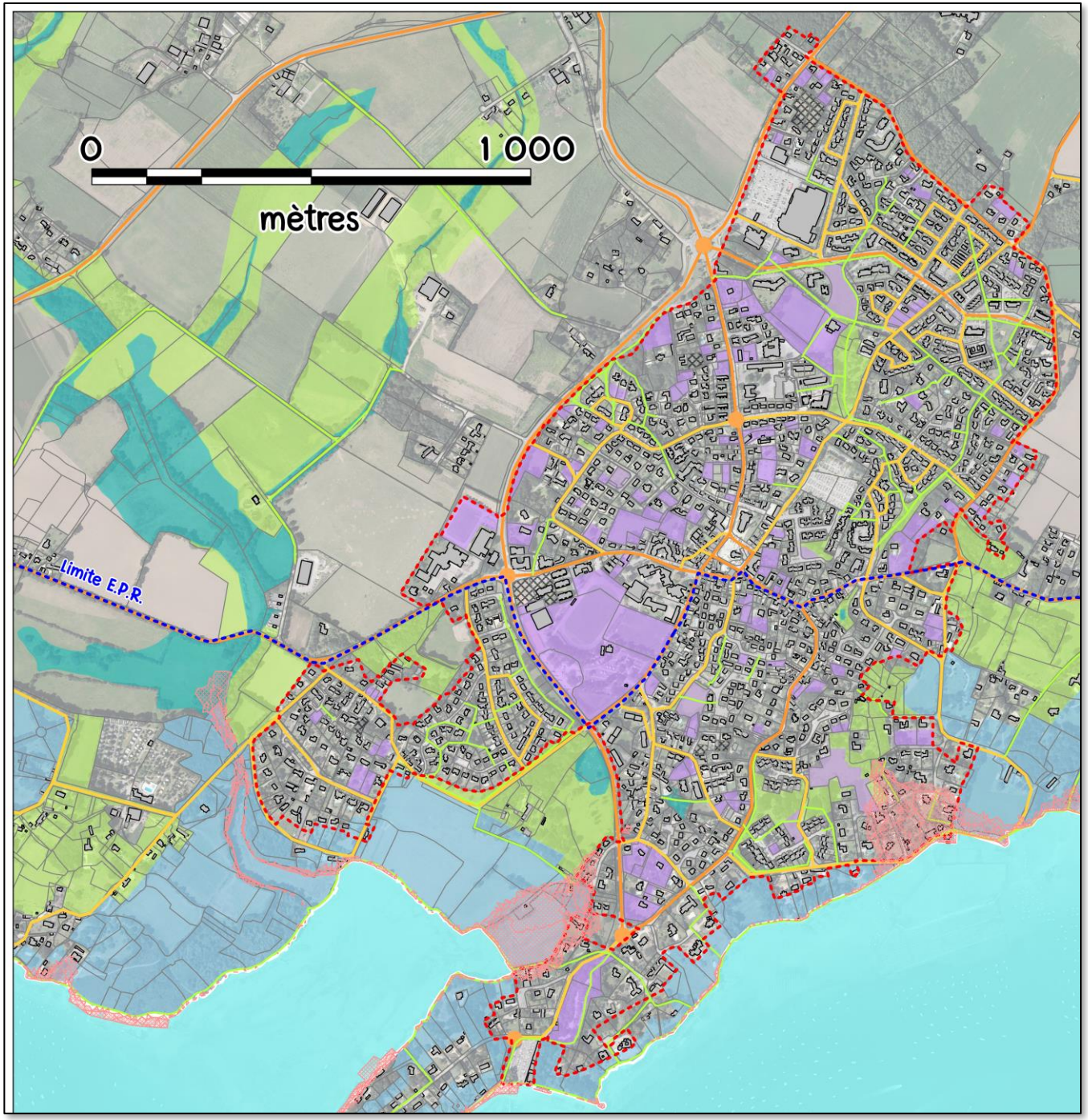
Exercice de groupe / max 8 personnes par table pour 6 tables

- 1er temps : 10 minutes
  - Délimitation du périmètre de centralité commerciale « idéal »

- 2ème temps : 40 minutes max
  - Localisation des fonctions : commerces, équipements, logements sur la base du scénario ayant votre préférence
  - Travail en densification, en renouvellement urbain, et extension

N
0
250
mètres

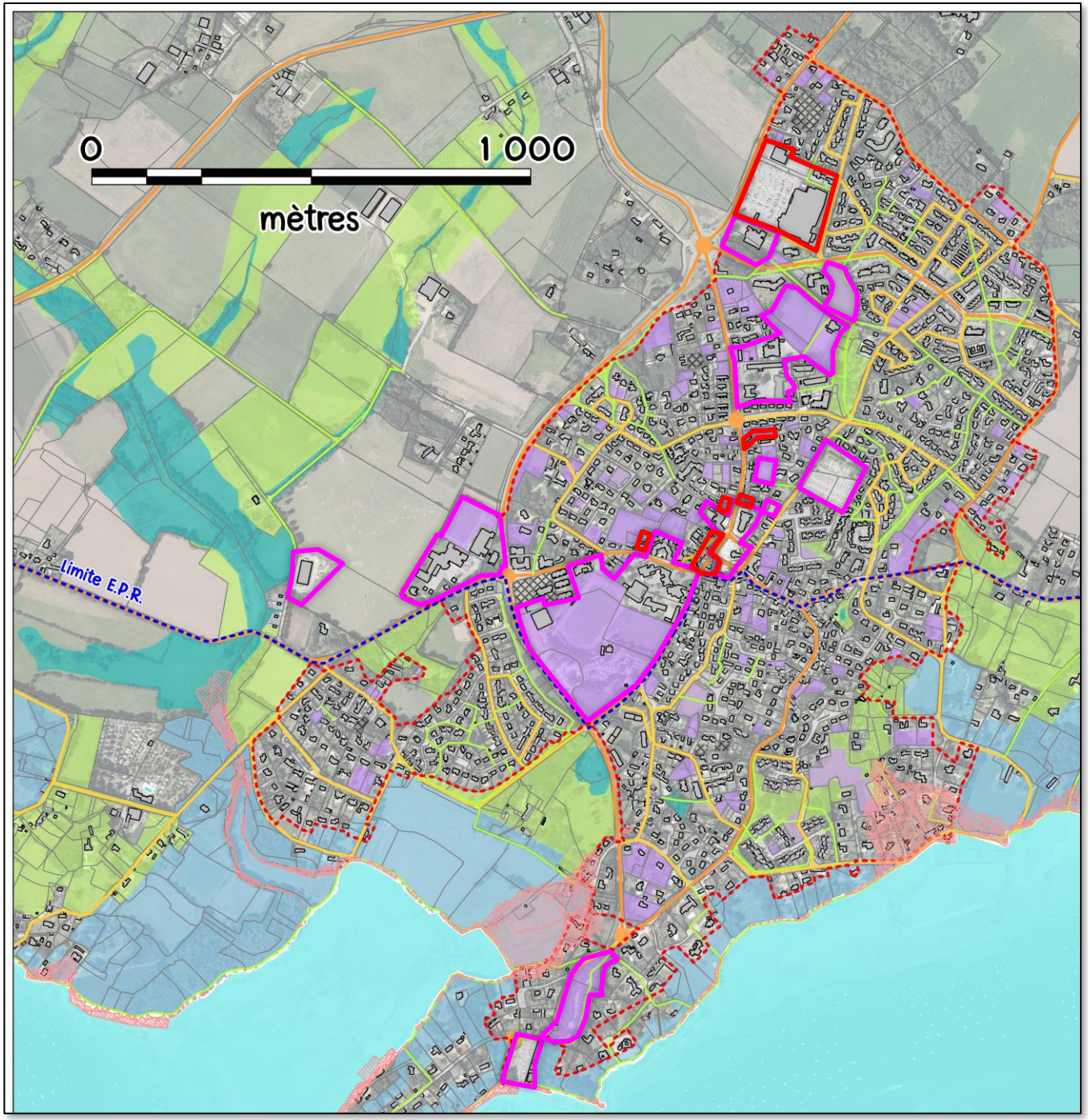
N
0
250
mètres



Situation initiale

Légende

- Espace aggloméré à densifier
- Voies principales
- Cheminements doux ou chemins d'exploitation
- Zones humides ou naturelles identifiées au PLU en vigueur
- Espaces remarquables du littoral
- Golfe du Morbihan
- Secteurs à risque de submersion marine (+110cm)
- Secteurs de potentiel foncier
- Limite des Espaces Proches du Rivage



Situation initiale

Légende

- Espace aggloméré à densifier
- Voies principales
- Cheminements doux ou chemins d'exploitation
- Zones humides ou naturelles identifiées au PLU en vigueur
- Espaces remarquables du littoral
- Golfe du Morbihan
- Secteurs à risque de submersion marine (+110cm)
- Secteurs de potentiel foncier
- Limite des Espaces Proches du Rivage
- Principaux Equipements existants
- Commerces / activités

A.L.U.R., loi : Accès au Logement et Urbanisme Rénové
C.D.N.P.S. : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
C.D.P.E.N.A.F. Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et des Forêts
C.E.S. : Coefficient d'Emprise au Sol
C.O.S. : Coefficient d'Occupation des Sols
D.A.L.O., loi : Droit Au Logement Opposable
E.B.C. : Espace Boisé Classé
E.I.E. : Etat Initial de l'Environnement
E.N.E., loi : Engagement National pour l'Environnement
E.N.L., loi : Engagement National pour le Logement
E.P.C.I. : Établissement Public de Coopération Intercommunale
LV : Logements vacants
M.O.L.L.E., loi : MObilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
O.A.P. : Orientations d'Aménagement et de Programmation
P.A.C. : Porter À Connaissance
P.A.D.D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
P.D.U. : Plan des Déplacements Urbains
P.L.A.I. : Prêt Locatif Aidé d'Insertion
P.L.H. : Programme Local de l'Habitat
P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme
P.P.A. : Personnes Publiques Associées
P.S.L.A. : Prêt Social à la Location-Accession
RP : Résidences Principales
RS : Résidences secondaires
S.A.G.E. : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
S.A.U. : Surface Agricole Utile
S.CO.T. : Schéma de COhérence Territoriale
S.D.A.G.E : Schéma Directeur d'Assainissement et de Gestion des Eaux
S.D.A.P. : Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales
S.I.G. : Système d'Information Géographique
S.R.U., loi : Solidarité et Renouvellement Urbain
STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
T.A. : Tribunal Administratif
T.C.A.M. : Taux de Croissance Annuelle Moyen
T.V.B. : Trame Verte et Bleue
U.H., loi : Urbanisme et Habitat
Z.I.C.O. : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
Z.N.I.E.F.F. : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
Z.P.S. : Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
Z.S.C. : Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)