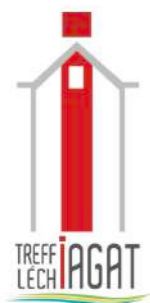


ÉTUDE D'URBANISME PRÉ-OPÉRATIONNELLE POUR L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR « MEJOU BRAS »

- PHASE : DIAGNOSTIC
- OBJET DU DOCUMENT : PRÉSENTATION RÉUNION PUBLIQUE
- DATE DE RÉALISATION : 22 MARS 2024
- VERSION : V1



PRÉAMBULE

L'ÉTUDE

La commune de Treffiagat a mandaté une équipe composée d'urbanistes, de paysagistes, d'architectes et d'ingénieurs VRD afin de réfléchir à l'aménagement d'un nouveau quartier sur le secteur de «Mejou Bras» identifié comme stratégique au PLU.



LES ACTEURS

LA COMMUNE DE TREFFIAGAT



Initie et porte l'étude

TLPA + FINISTERE HABITAT + ECR

(architectes, urbanistes, ingénieurs)



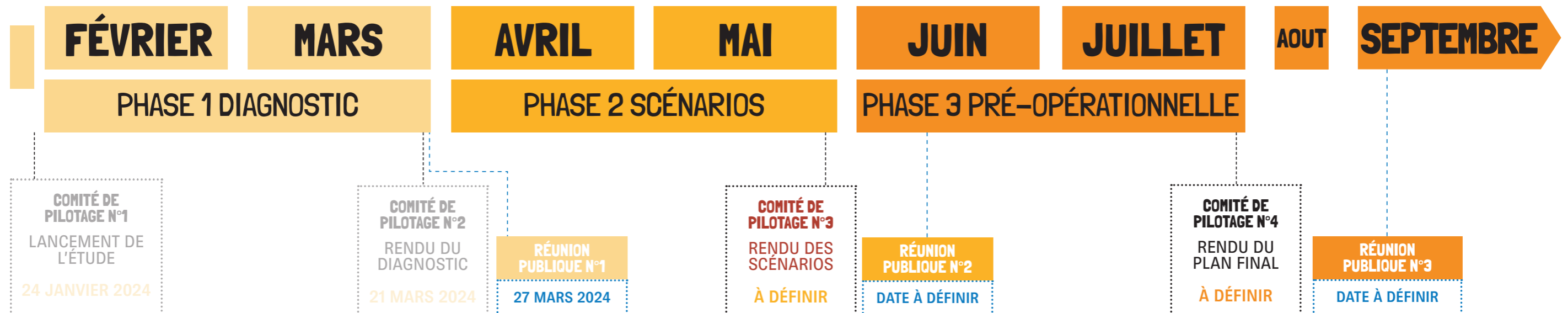
Observent le site, les usages ... et proposent un aménagement pour le nouveau quartier

LES HABITANTS



Suivent le projet phase par phase lors des réunions publiques

LE PLANNING PRÉVISIONNEL

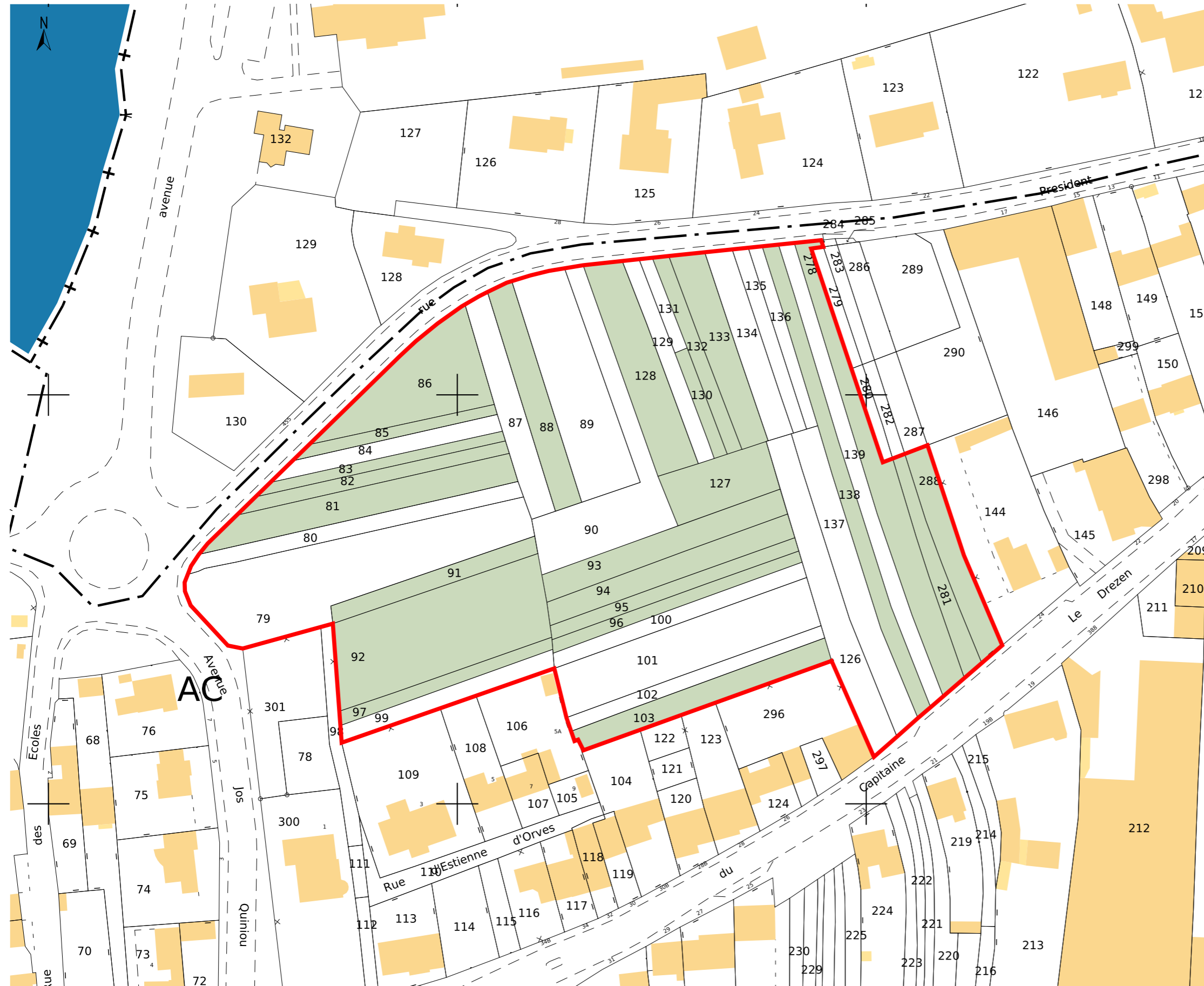


LE CONTEXTE



LE SITE

LE FONCIER



Surface site : 15 916 m² dont :

4208 m² en zone humide (en jaune)



706 m² habitat écologique d'intérêt pouvant être relocalisé dans le cadre du projet (en orange)



SYNTHÈSE DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

LE PLU , LES QUELQUES RÈGLES À RETENIR

Le site de projet est en zone 2AUh du PLU de Treffiat. C'est un secteur d'urbanisme à long terme, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Points à retenir :

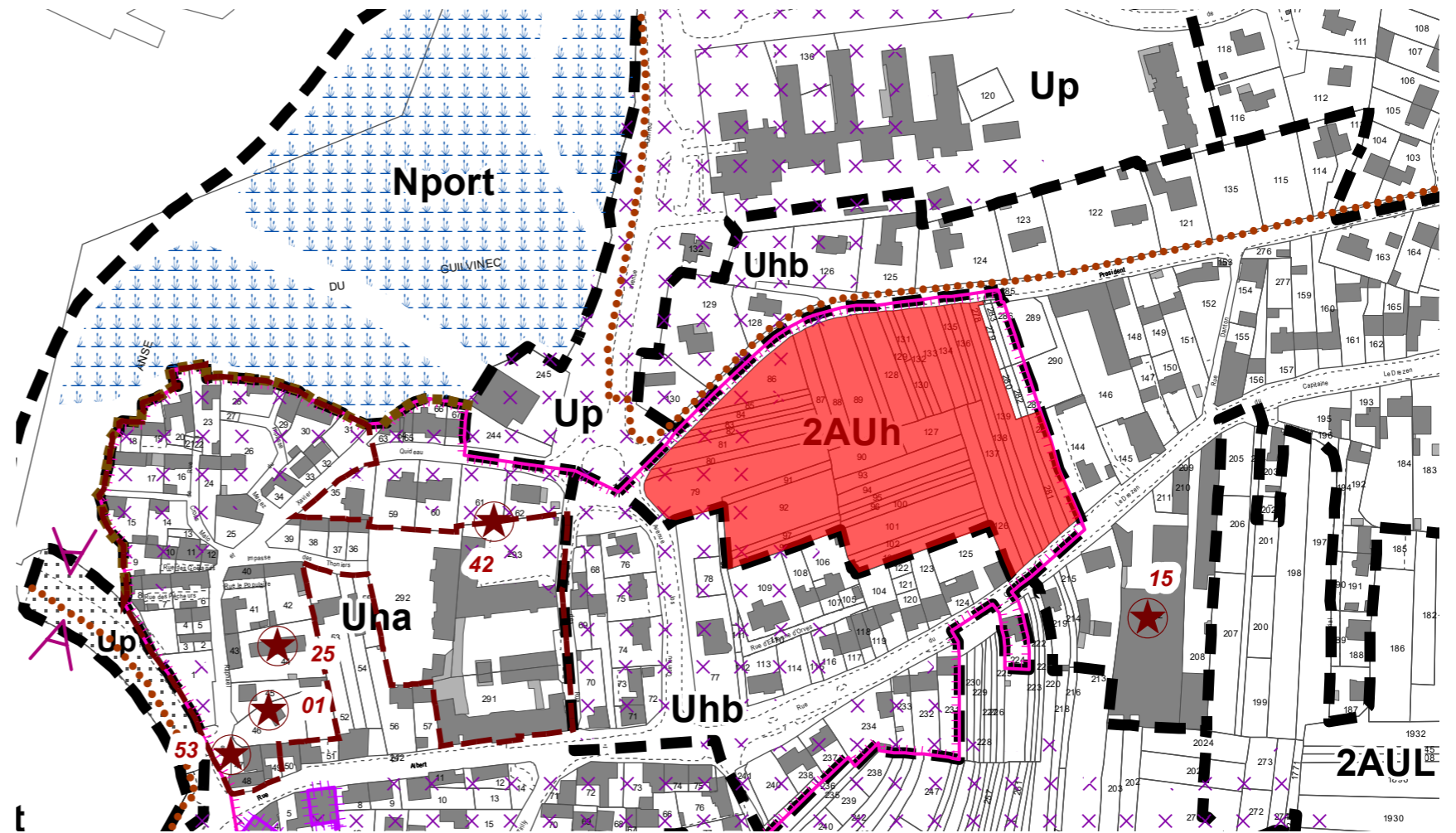
- Site dans le périmètre de diversité et de centralité commerciale
- Densité brute minimale à respecter, sauf si la nature du sol ou la configuration de la parcelle ne le permet pas, est de : 25 logements / Ha dans l'enveloppe urbaine,
- Eaux pluviales : gestion à la parcelle ou au lotissement
- Pas d'Orientations d'Aménagement détaillées pour le secteur de « Mejou Bras »

Afin de garantir la qualité du projet, en phase opérationnelle, il sera nécessaire d'établir lors du permis d'aménager un règlement listant les points essentiels à maîtriser en complément du Plan Local d'Urbanisme.

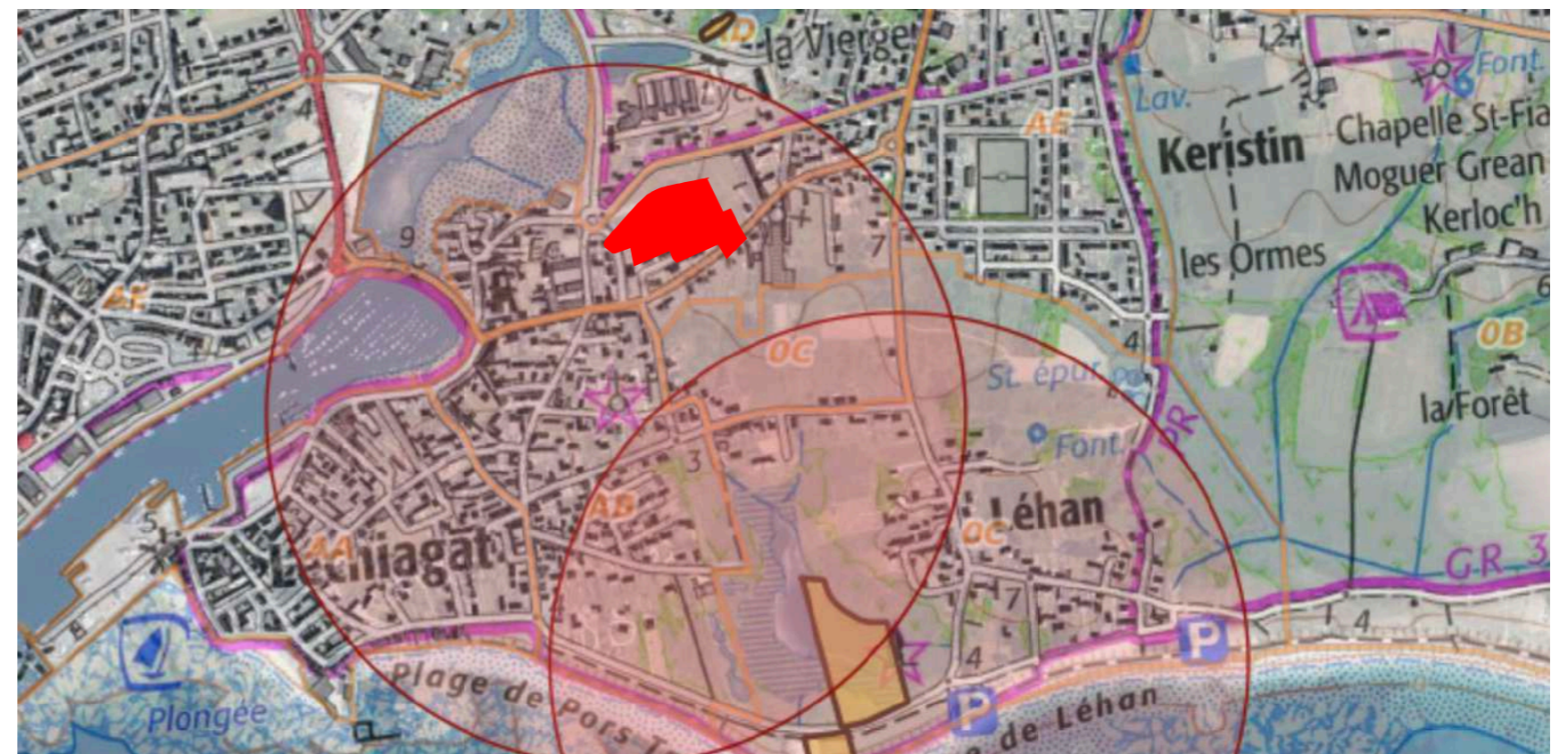
Au delà du règlement, un cahier des charges sera nécessaire afin d'encadrer les futures constructions et d'assurer une cohérence globale du quartier.

UN SITE EN SECTEUR ABF

Le site de « Mejou Bras » se situe dans le périmètre de protection des monuments historiques de l'église Notre-Dame des Flots. Par conséquent, des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères spécifiques pourront être données par l'Architecte des Bâtiments de France.



Extrait du règlement graphique du PLU de Treffiat



Extrait de l'Atlas du Patrimoine

SYNTHÈSE DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

LE PPRL, SES INCIDENCES

Le site de « Mejou Bras » doit faire l'objet d'une attention particulière pour les futurs aménagements proposés. Les cartes issue du PPRL seront prises en compte tant pour les aménagements publics que pour les futures constructions

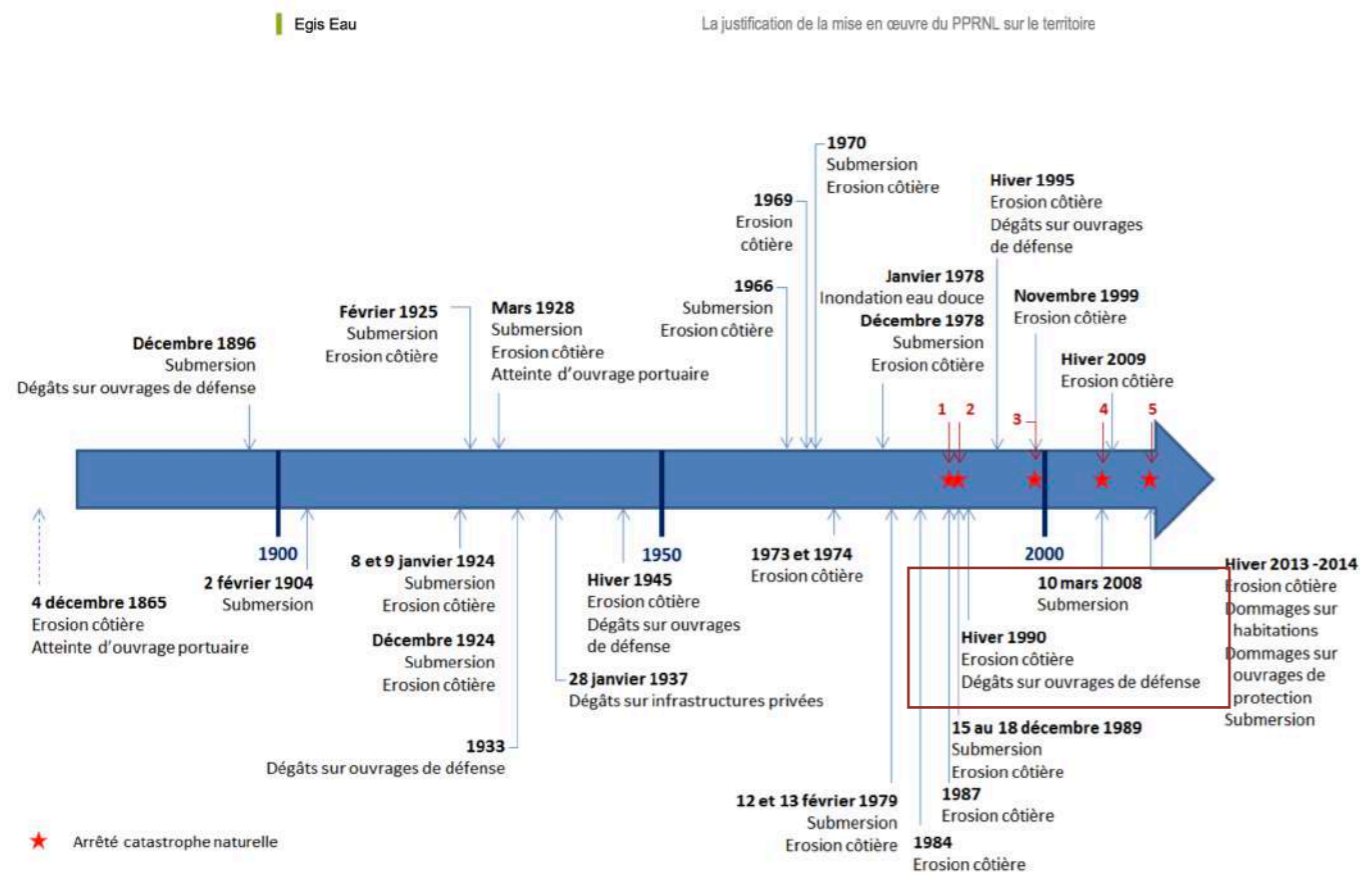
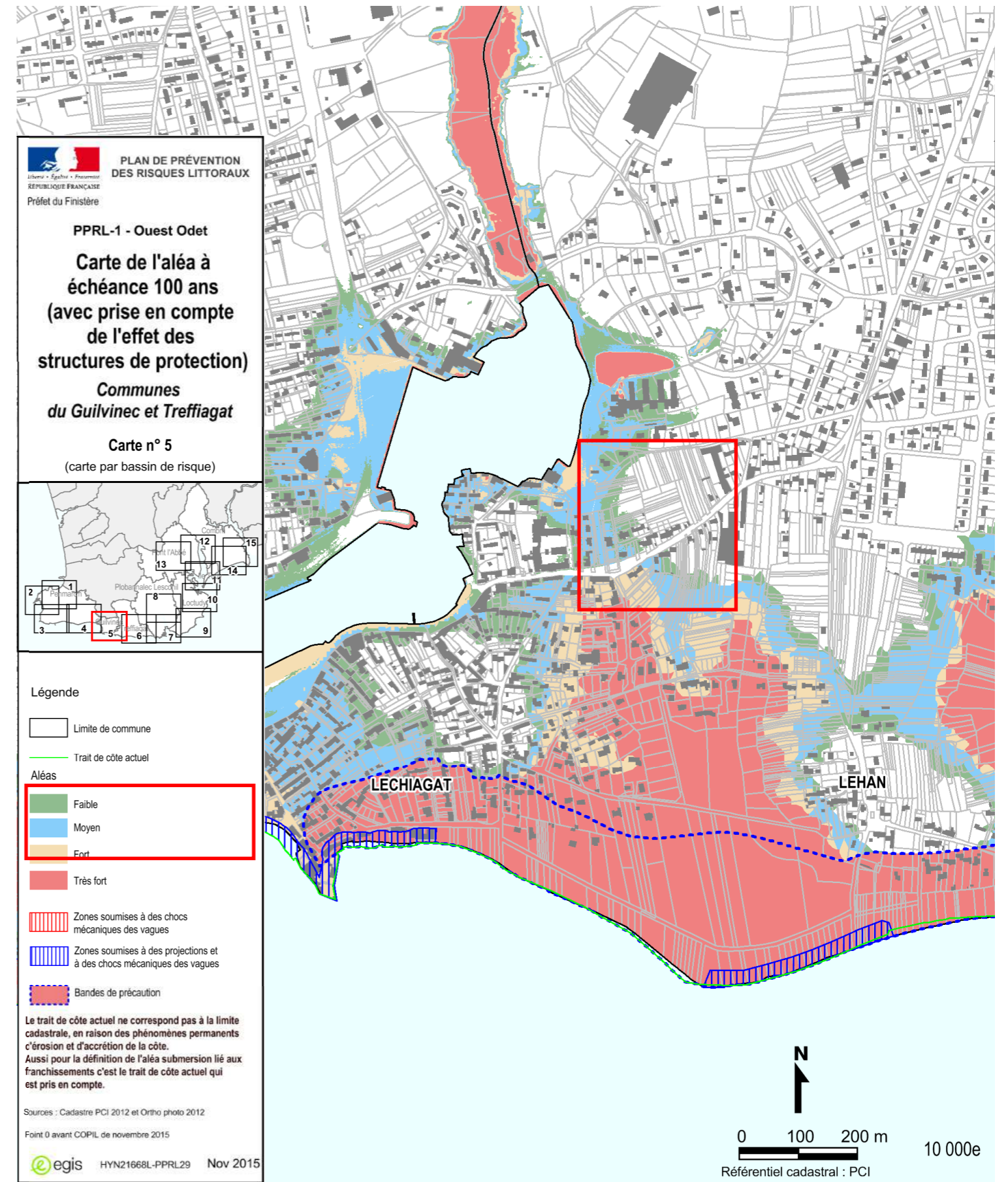
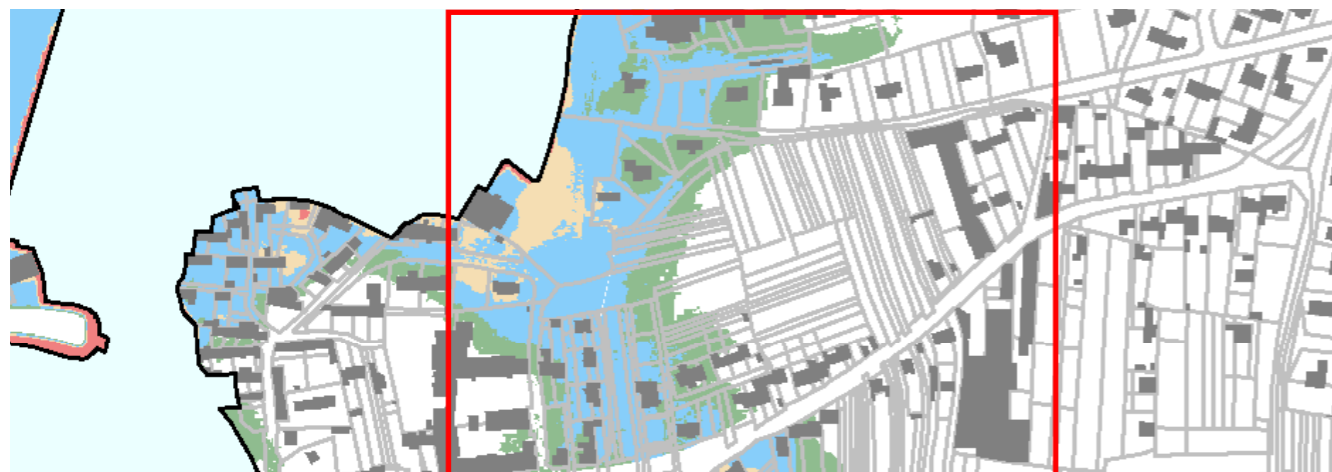


Figure 6 : Bilan des événements historiques sur la commune de Treffiat

Extrait du PPRL

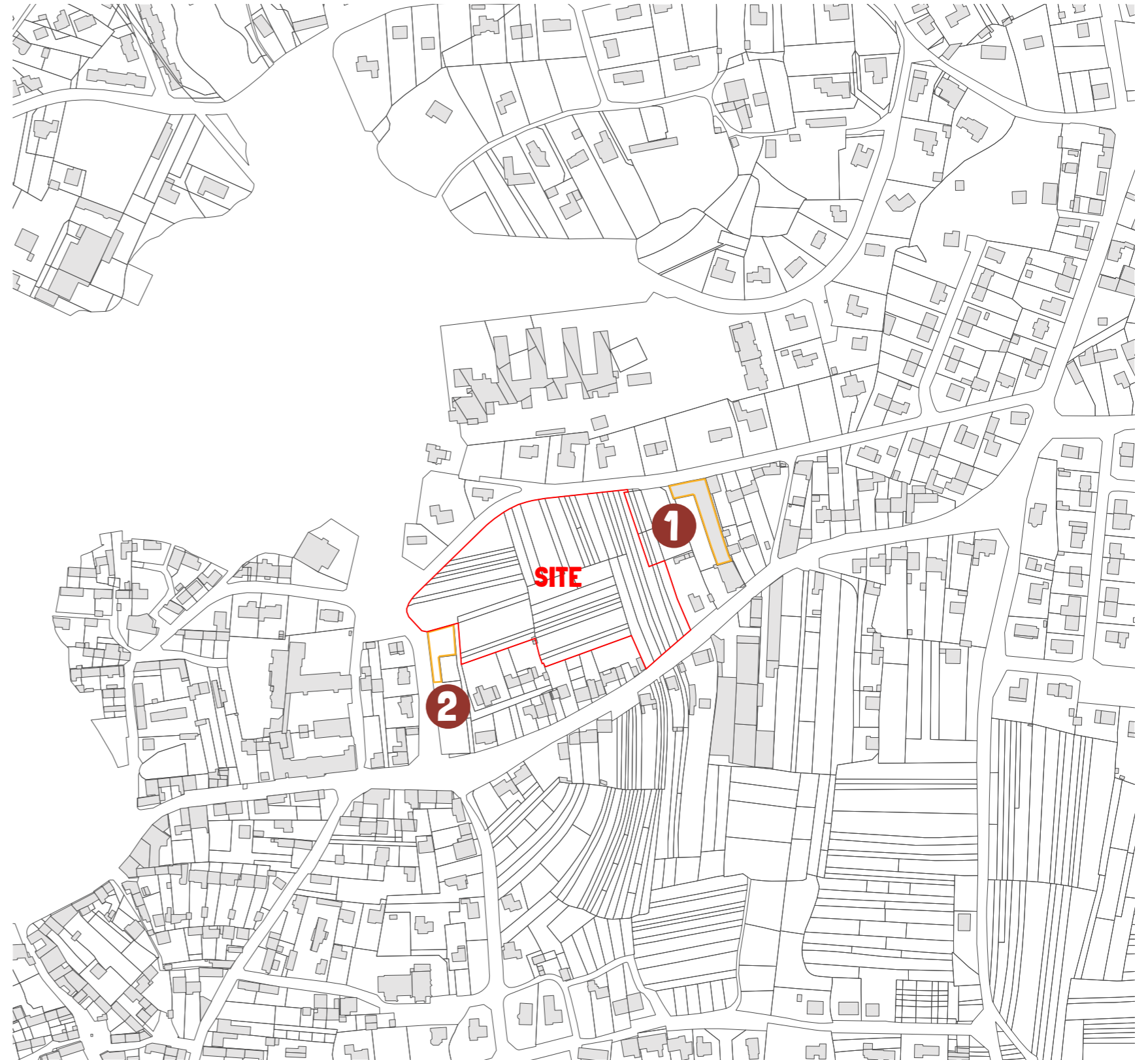


Extrait du PPRL

LES PROJETS EN COURS

UNE DYNAMIQUE DE PROJETS ALENTOURS À PRENDRE EN COMPTE POUR LE FUTUR AMÉNAGEMENT DE «MEJOU BRAS»

- 1 LE FUTUR TIERS LIEU
- 2 NOUVELLE CONSTRUCTION AVENUE GEORGE QUINIYOU





DIAGNOSTIC URBAIN, ARCHITECTURAL & PAYSAGER

UN URBANISME SINGULIER À PROXIMITÉ

DES RUES AUX IDENTITÉS MARQUÉES

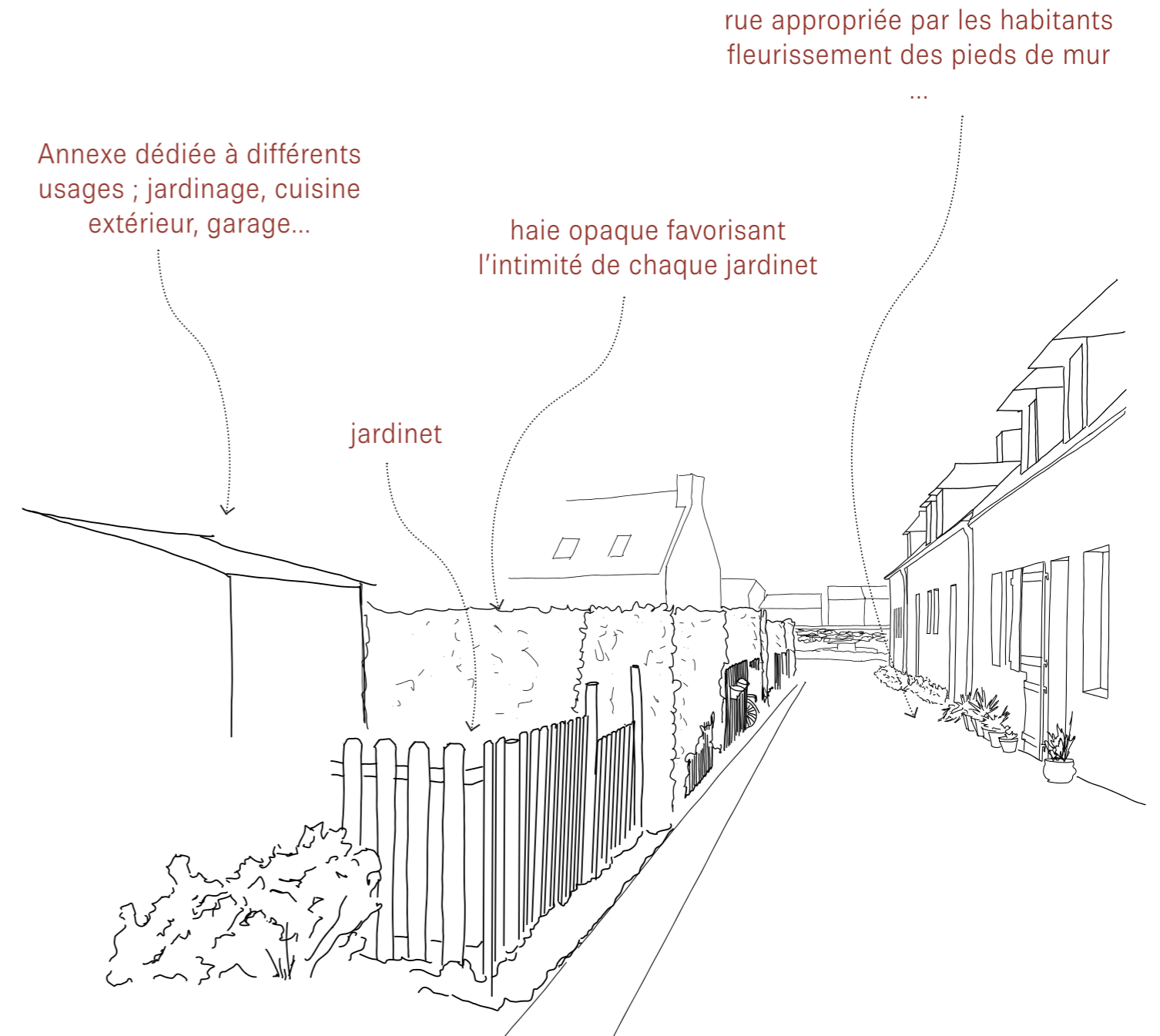
Le paysage urbain de Léchiagat est singulier dans l'organisation de certaines rues qui composent l'espace urbain.

De véritables partis pris urbains marquent le paysage et contribuent à la qualité architecturale du lieu.



Parti pris urbain : une succession de pignons non perpendiculaires à la voie qui crée un rythme et dynamisme intéressant à la rue.

RUE DU POULDU



Parti pris urbain : Les jardins sont séparés des habitations avec une voie partagée réduite au minimum favorisant d'autres usages. L'organisation des maisons en ligne sans interruption est segmentée par l'identité de chaque maison, couleur, décoration ...

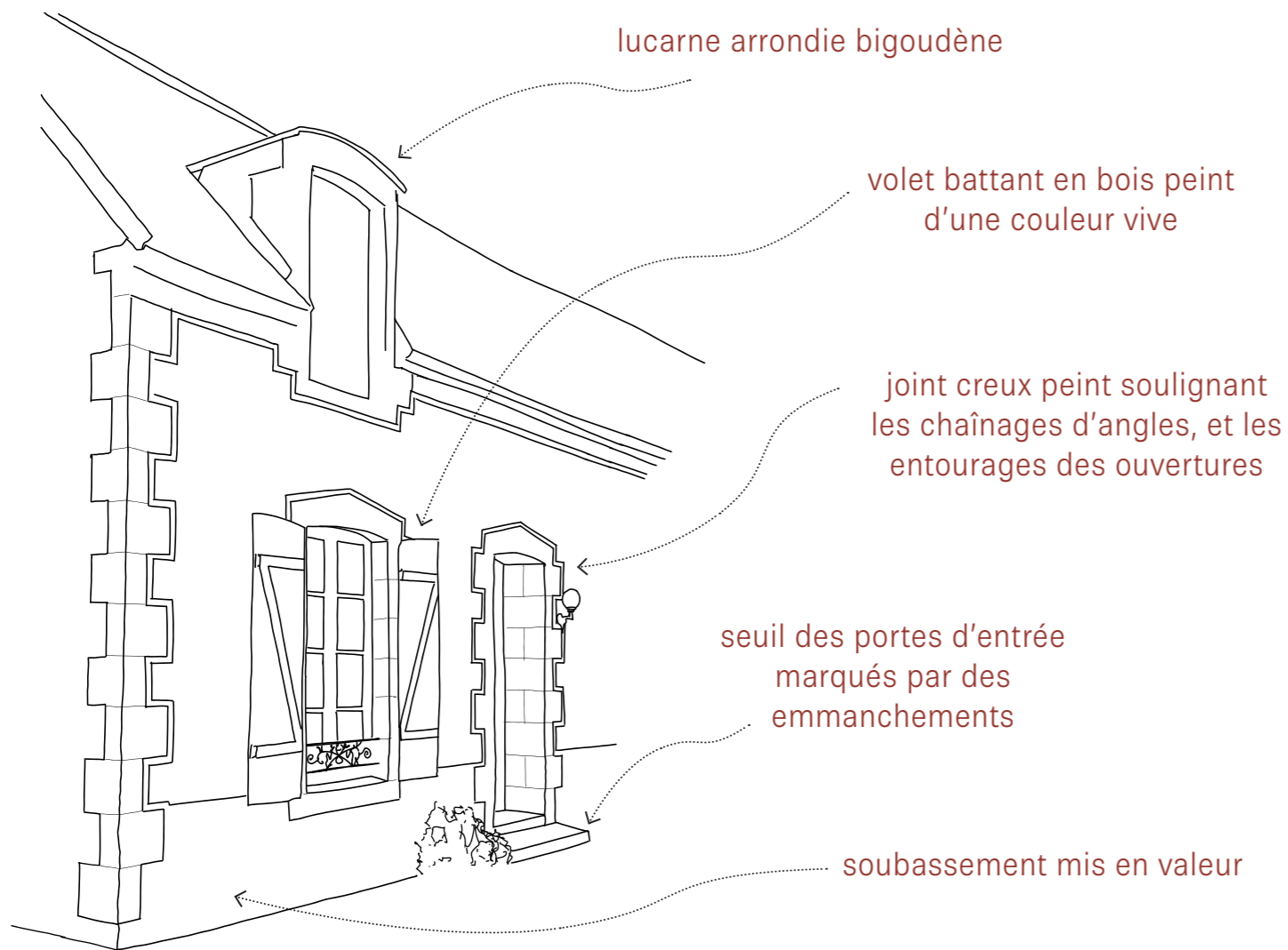
RUE DU SURCOUF

UNE ARCHITECTURE HÉTÉROGÈNE

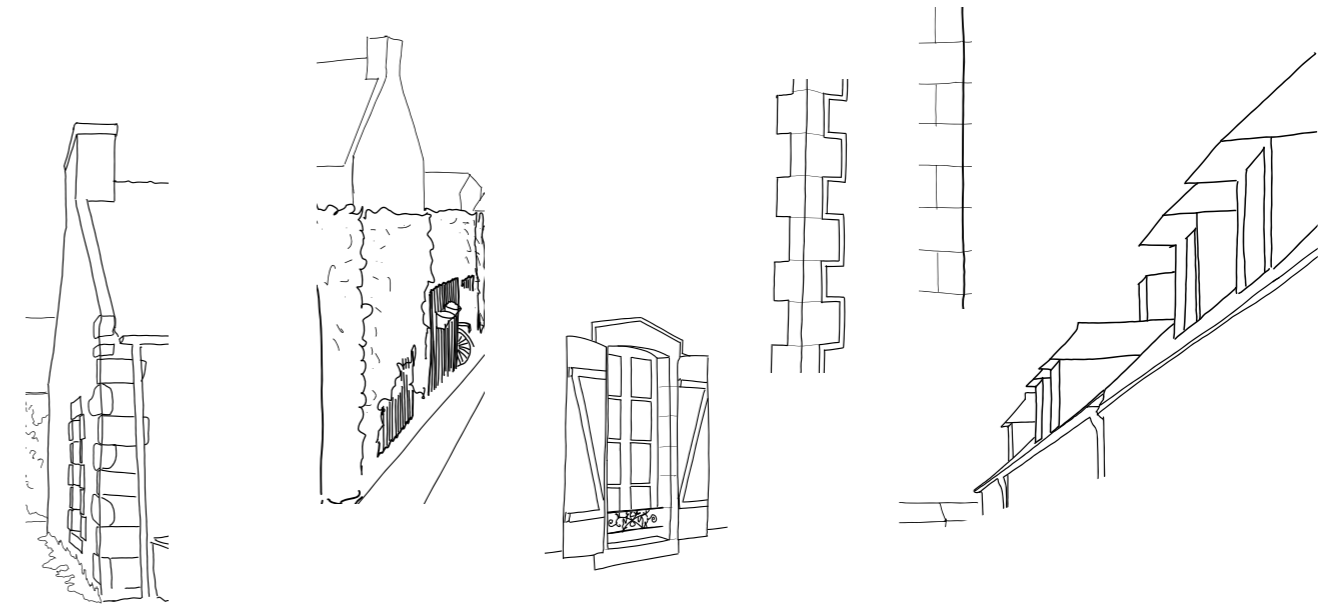
UNE DIVERSITÉ HARMONIEUSE

L'architecture des constructions autour du site est assez variée. Marquée par plusieurs périodes de construction, certains codes architecturaux garantissent une harmonie d'ensemble.

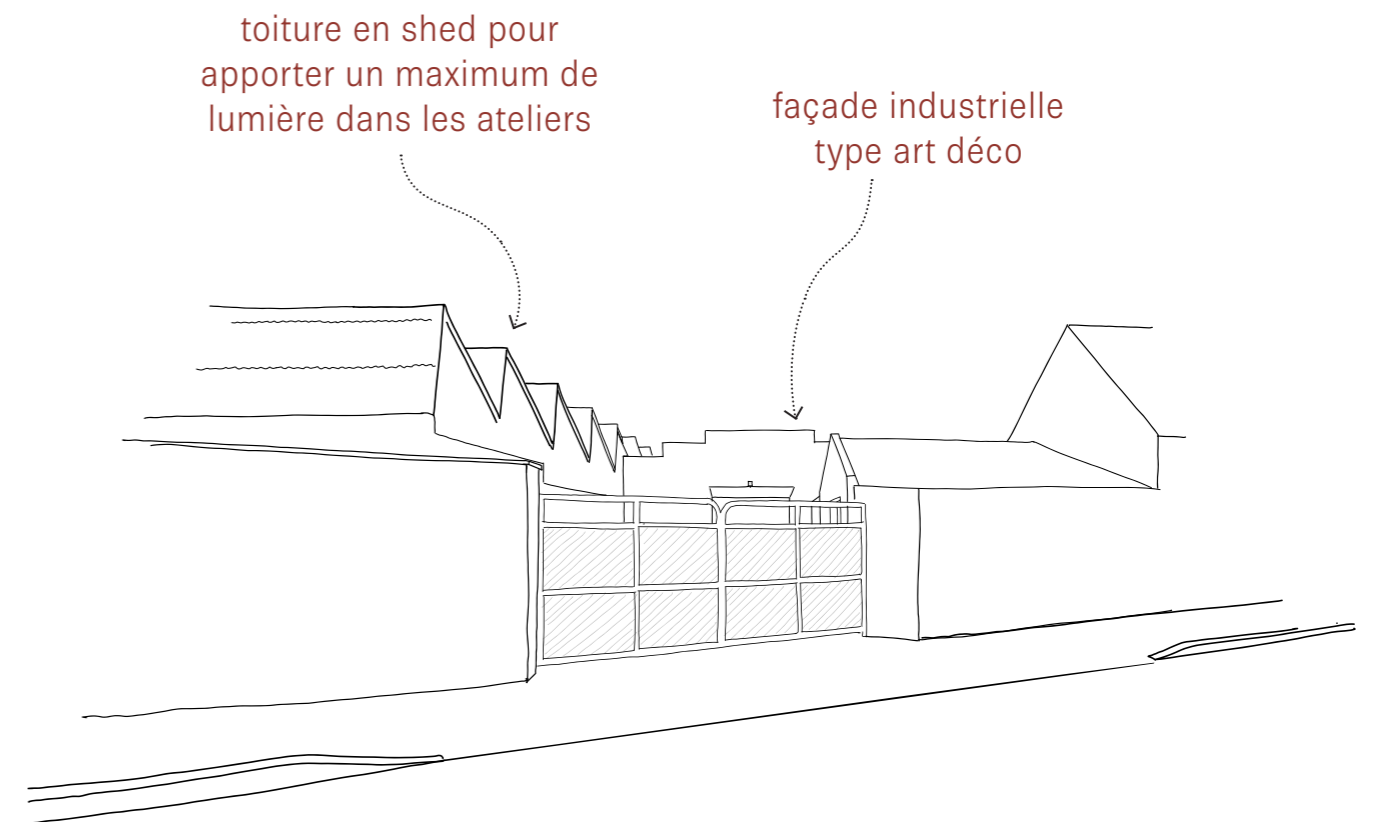
Le futur projet devra proposer une architecture qualitative en lien avec le paysage bâti environnant.



Maison représentant les différentes personnalisations possibles des façades. Les différentes mises en œuvre de matériaux créent une richesse architecturale propre à Léchiagat.



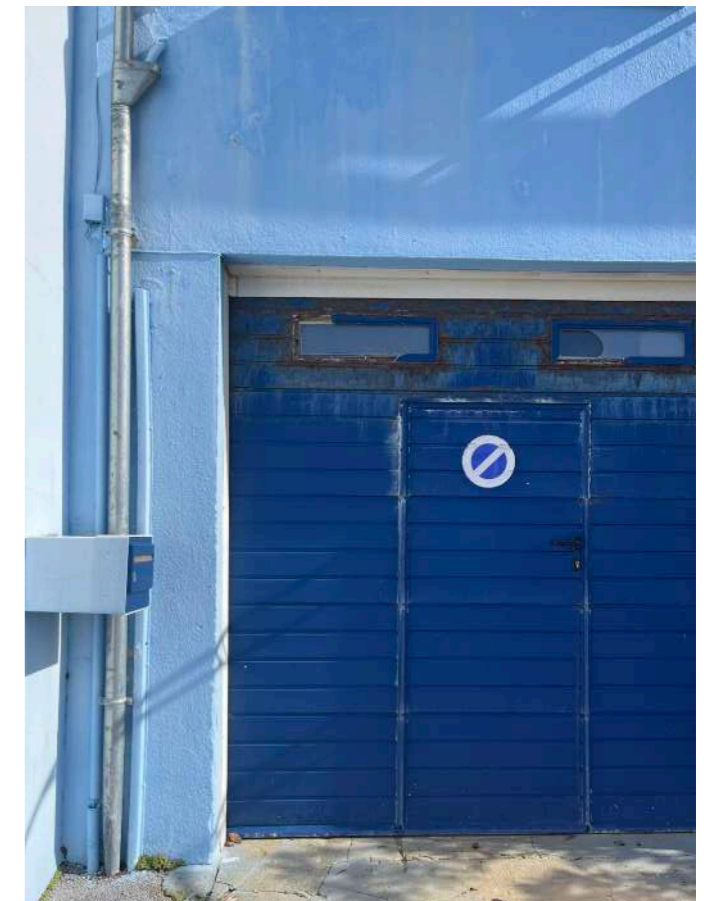
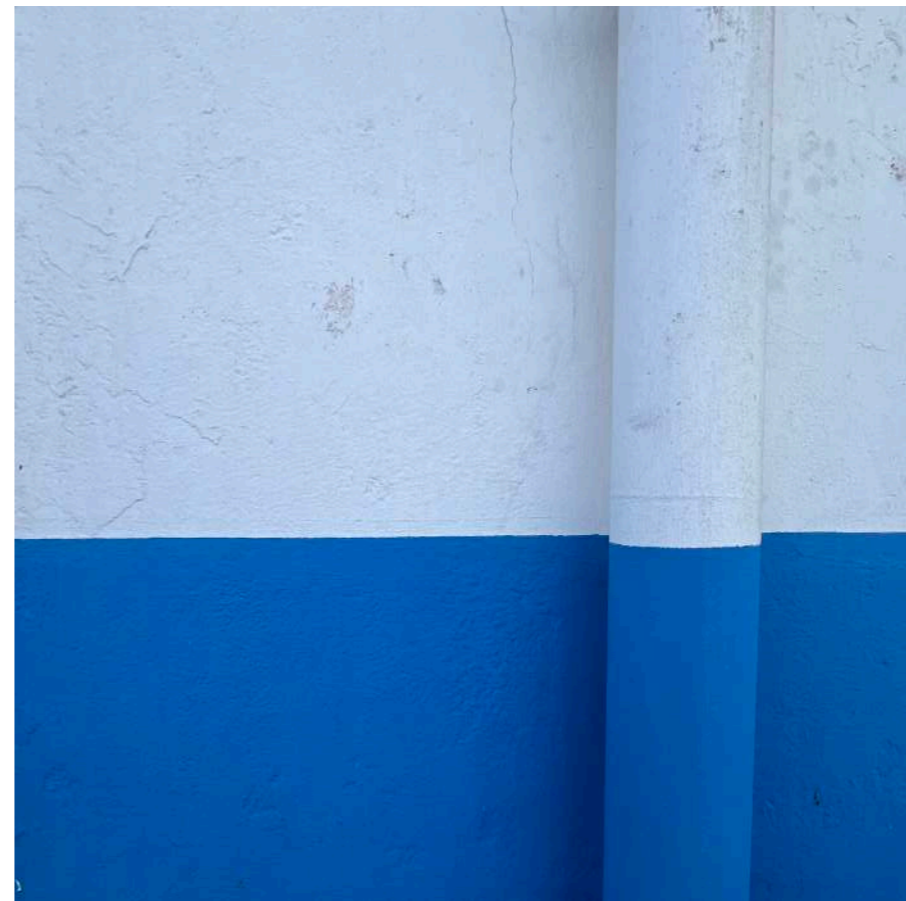
Éléments architecturaux dominants, pignon, toit double pente ...



Mêler au tissu d'habitation, des constructions de type industriel à l'image de l'ancienne filature viennent contribuer au paysage urbain.

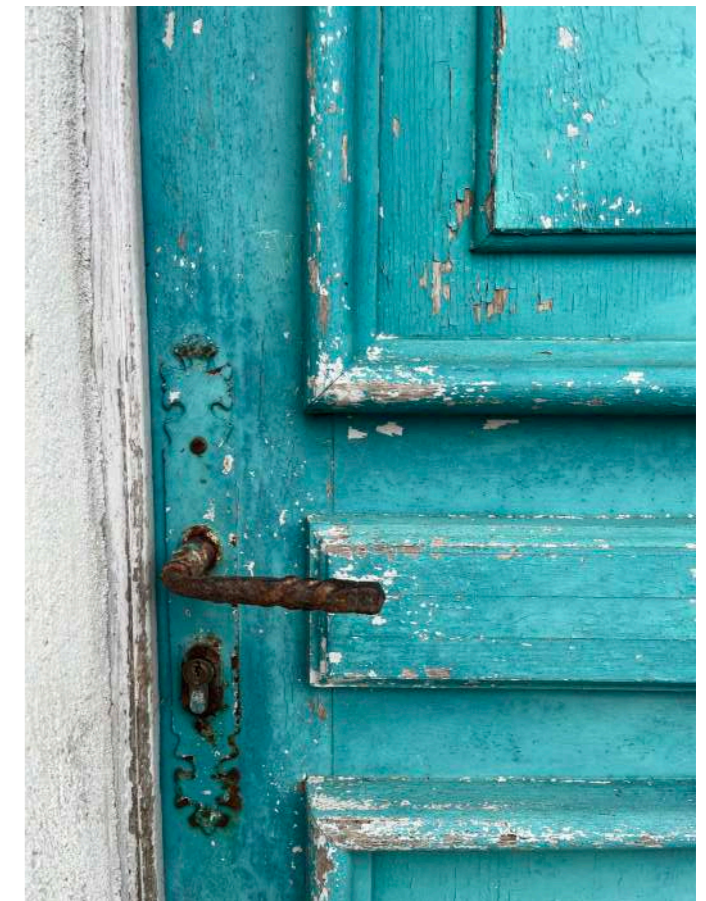
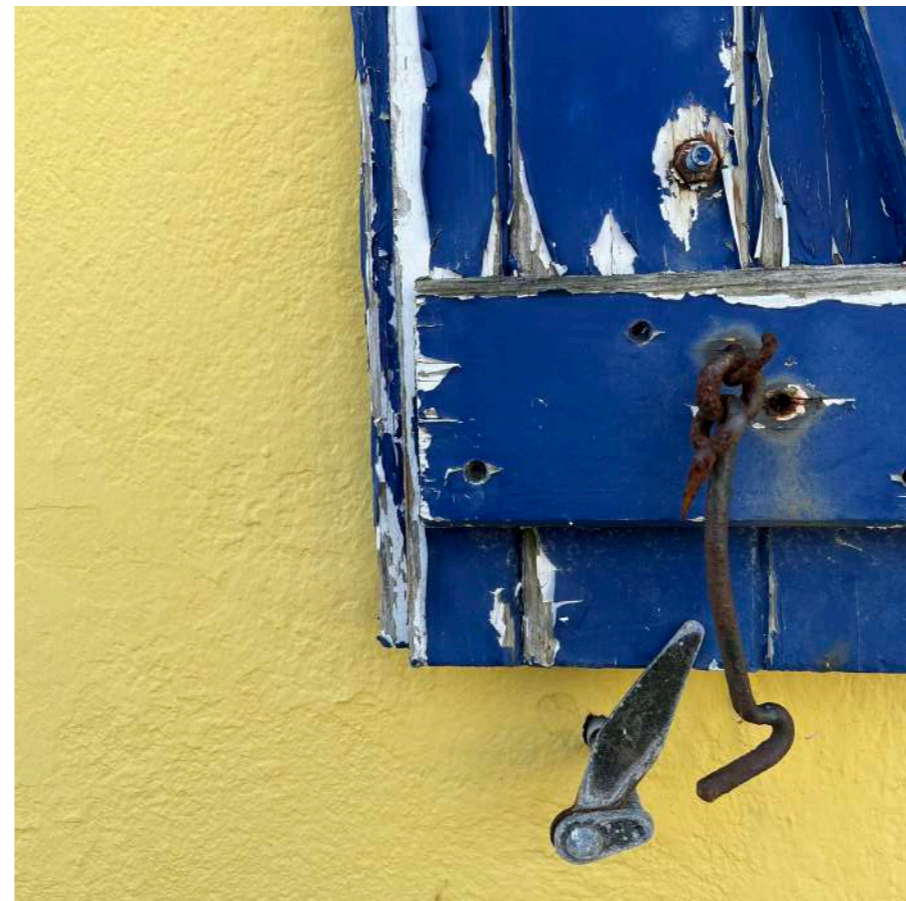
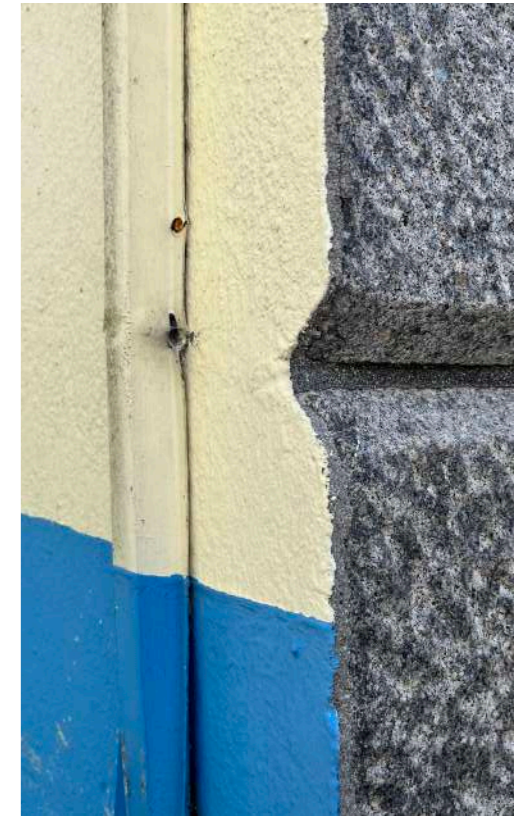
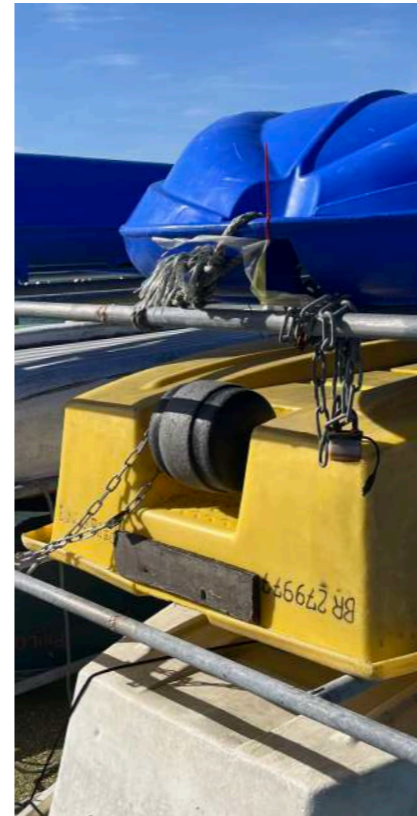
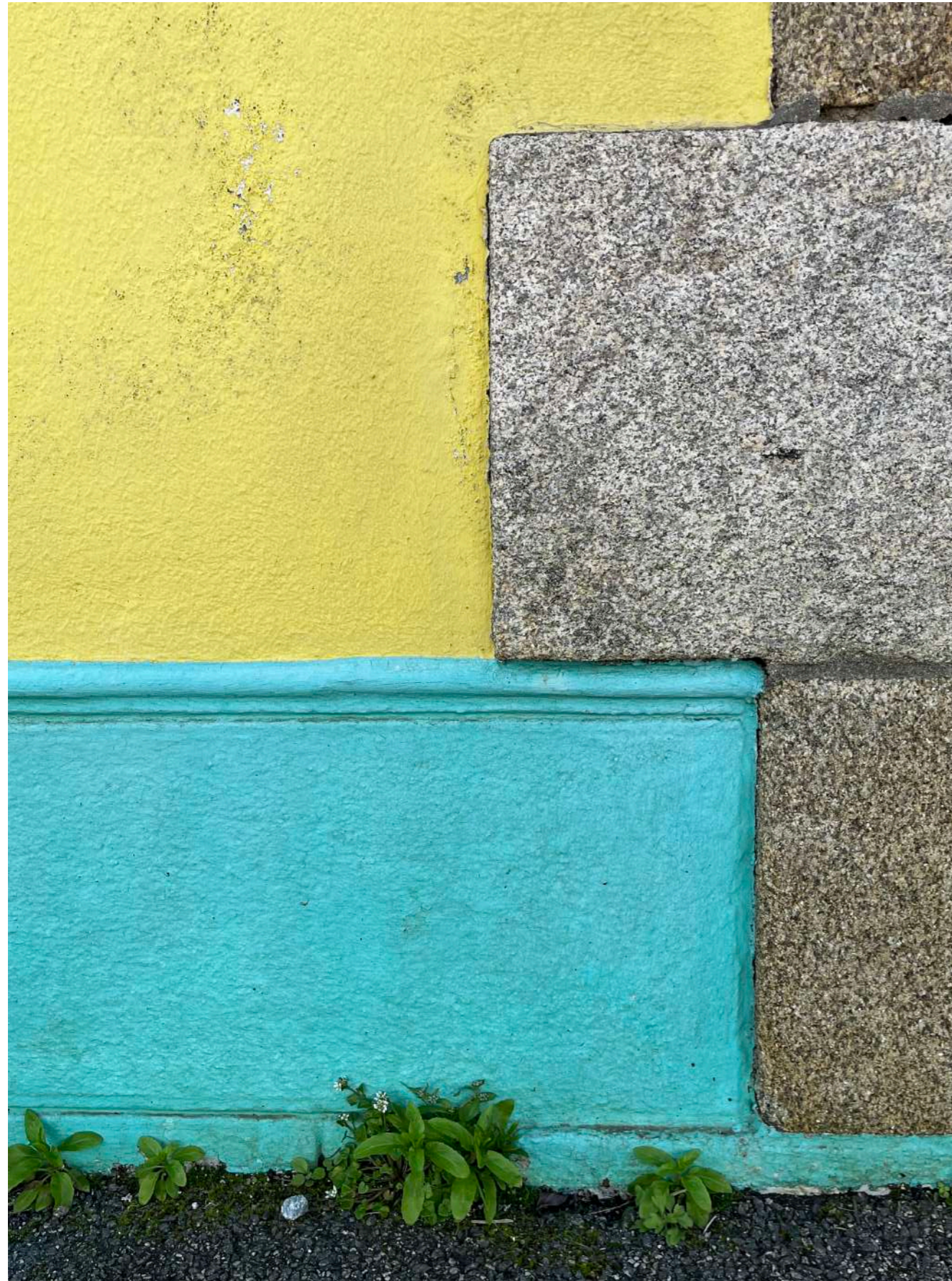
UNE ARCHITECTURE HÉTÉROGÈNE

UNE DIVERSITÉ HARMONIEUSE : DU BLEU



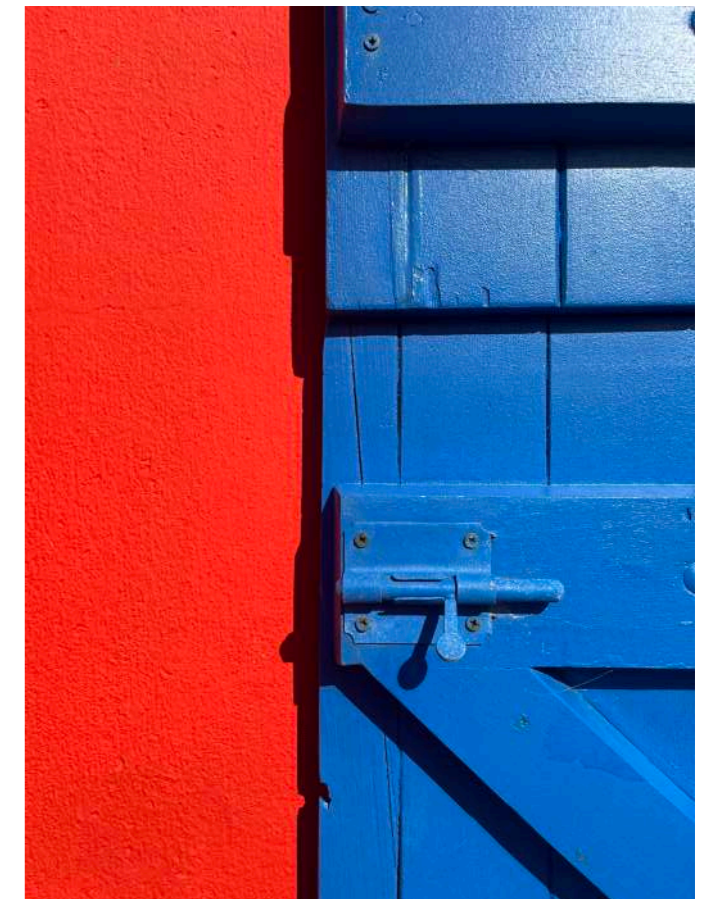
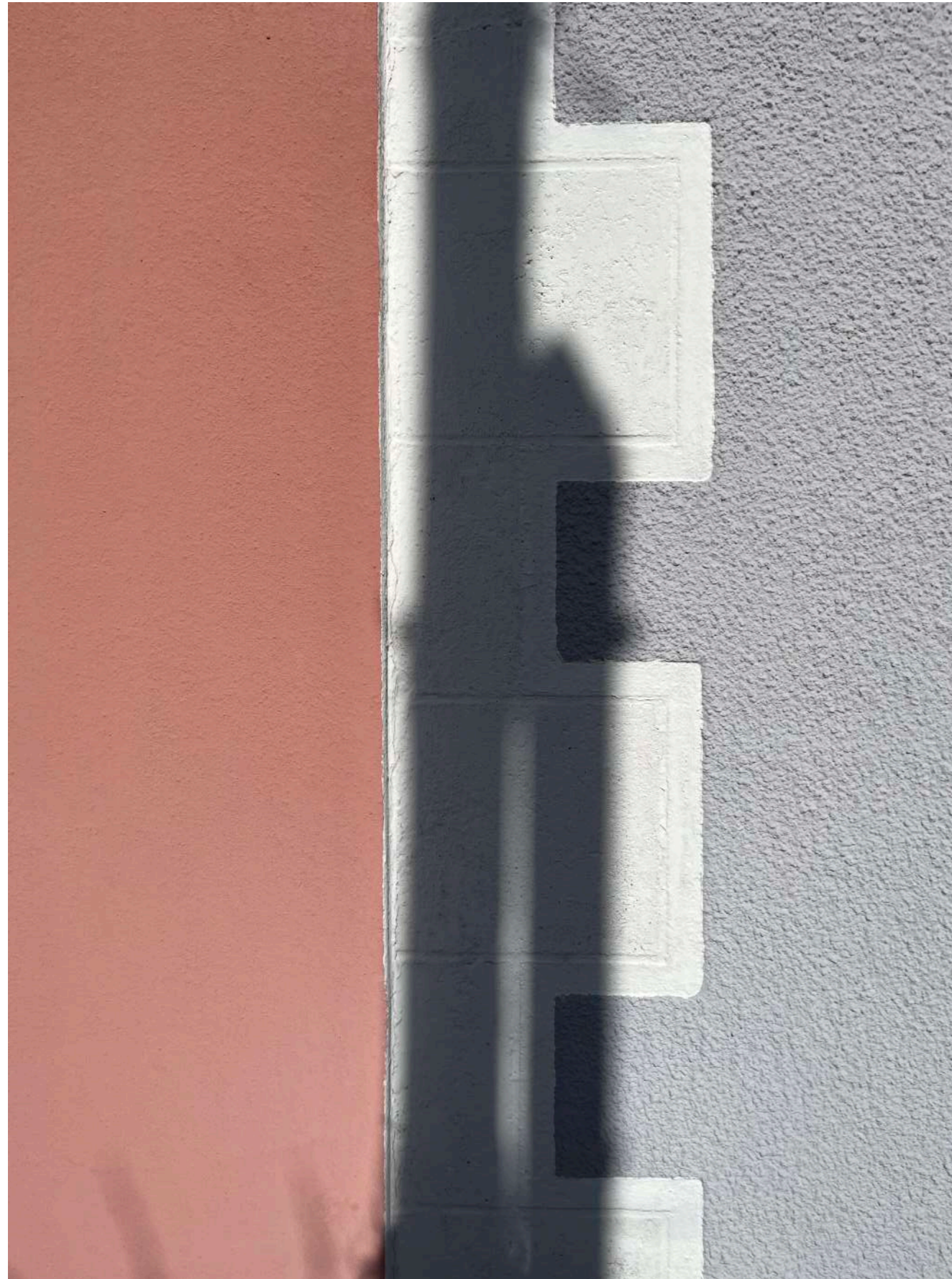
UNE ARCHITECTURE HÉTÉROGÈNE

UNE DIVERSITÉ HARMONIEUSE : MAIS DU JAUNE ET DU VERT



UNE ARCHITECTURE HÉTÉROGÈNE

UNE DIVERSITÉ HARMONIEUSE : OU ENCORE DU ROSE ET DU ROUGE



DES FORMES PAYSAGÈRES VARIÉES

UN PAYSAGE NATUREL ET GRAPHIQUE

Le paysage végétal à proximité de «Mejou Bras» est spécifique du bord de côte et des zones humides.

Cet espace soumis aux conditions littorales, salinité, vent ... joue un rôle important sur les formations paysagères avec des essences typiques de ces milieux.

Ainsi, la strate arborée est minoritaire par rapport à la strate herbacée et arbustive.

Cependant, quelques silhouettes de grands arbres au port façonné par le vent ponctuent ce paysage relativement ras. Les futurs aménagements paysager du quartier devront par conséquent être adaptés à ces conditions.

strates herbacées et arbustives majoritairement représentées dans les aménagements



AMÉNAGEMENT PAYSAGER AUX ABORDS DU SITE

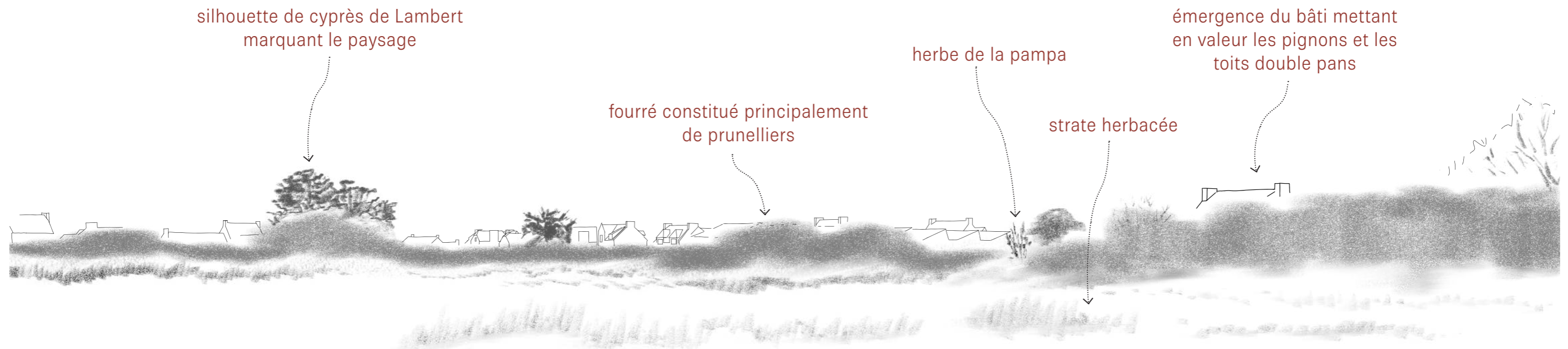
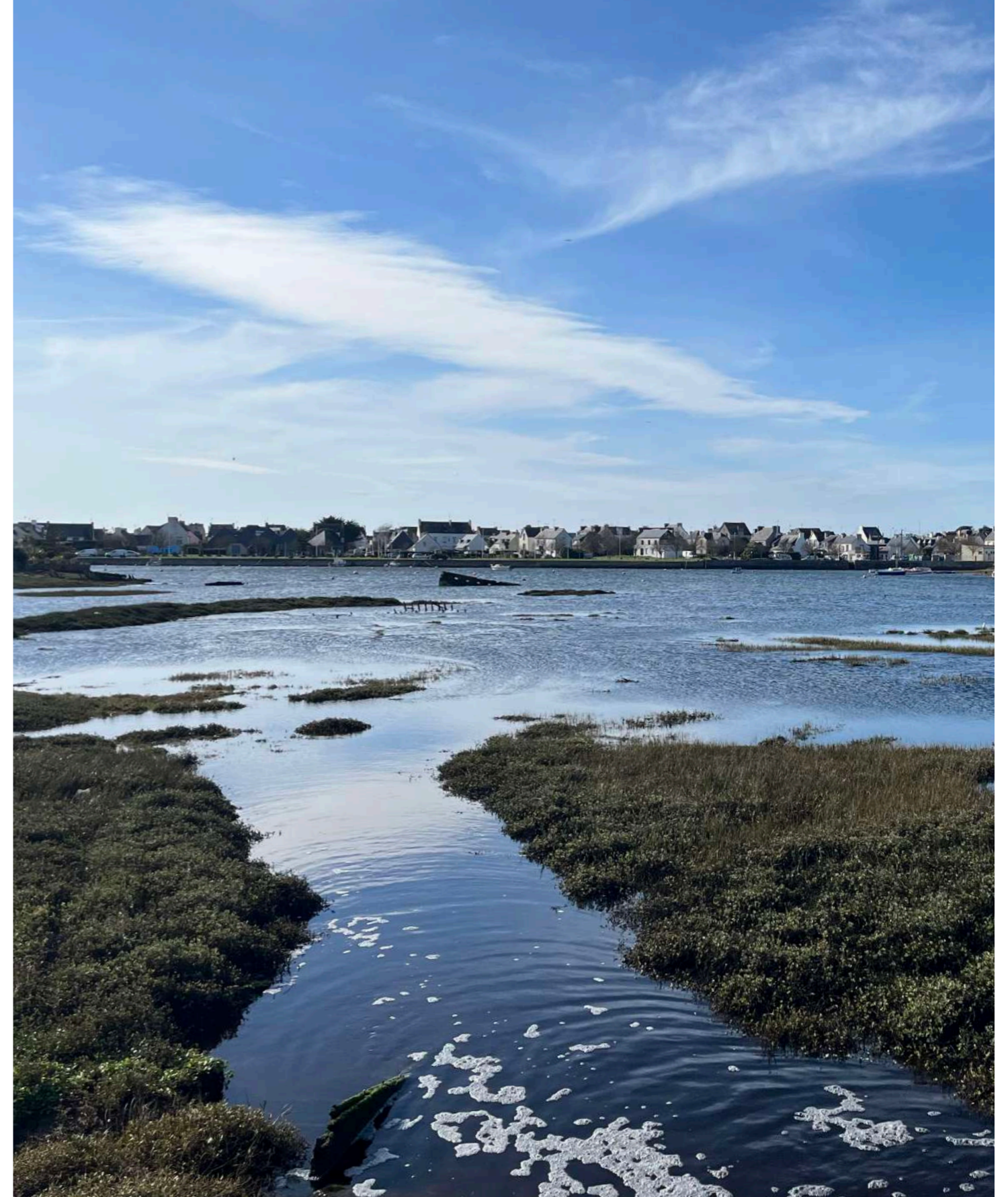


ILLUSTRATION DU PAYSAGE NATUREL À PROXIMITÉ DU SITE, RUE DE LÉHAN

DES FORMES PAYSAGÈRES VARIÉES

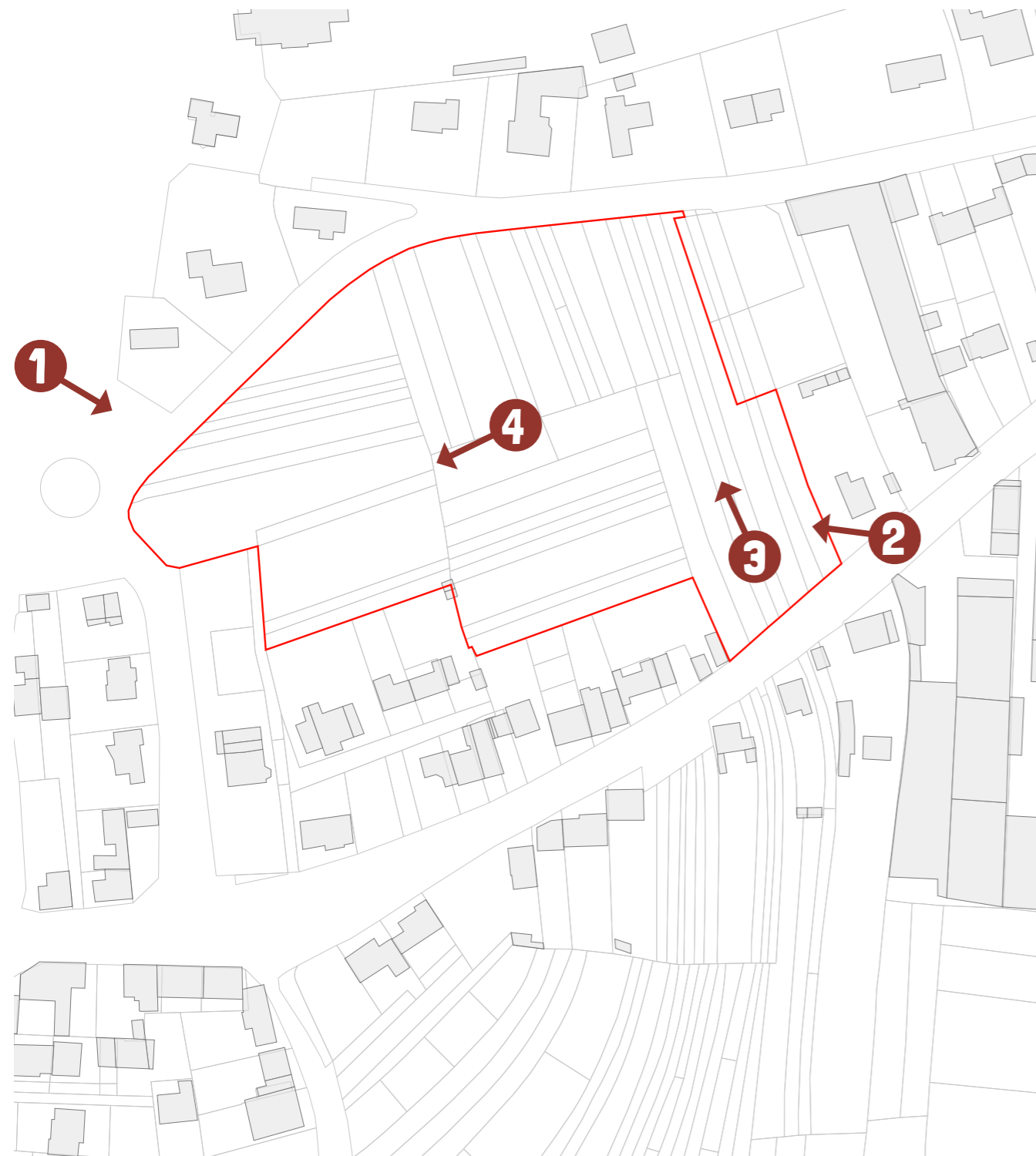
MEJOU BRAS ENTRE DEUX AMBIANCES PAYSAGÈRES



DES VUES ET DES PERSPECTIVES

METTRE EN SCÈNE DES VUES

Les vues depuis l'espace public sont importantes à prendre en compte, elles rendent cet espace attractif. Ainsi, les vues depuis le site en direction des espaces naturels au Nord, à l'Ouest vers le phare de Treffiagat sont des atouts majeurs pour le projet urbain.

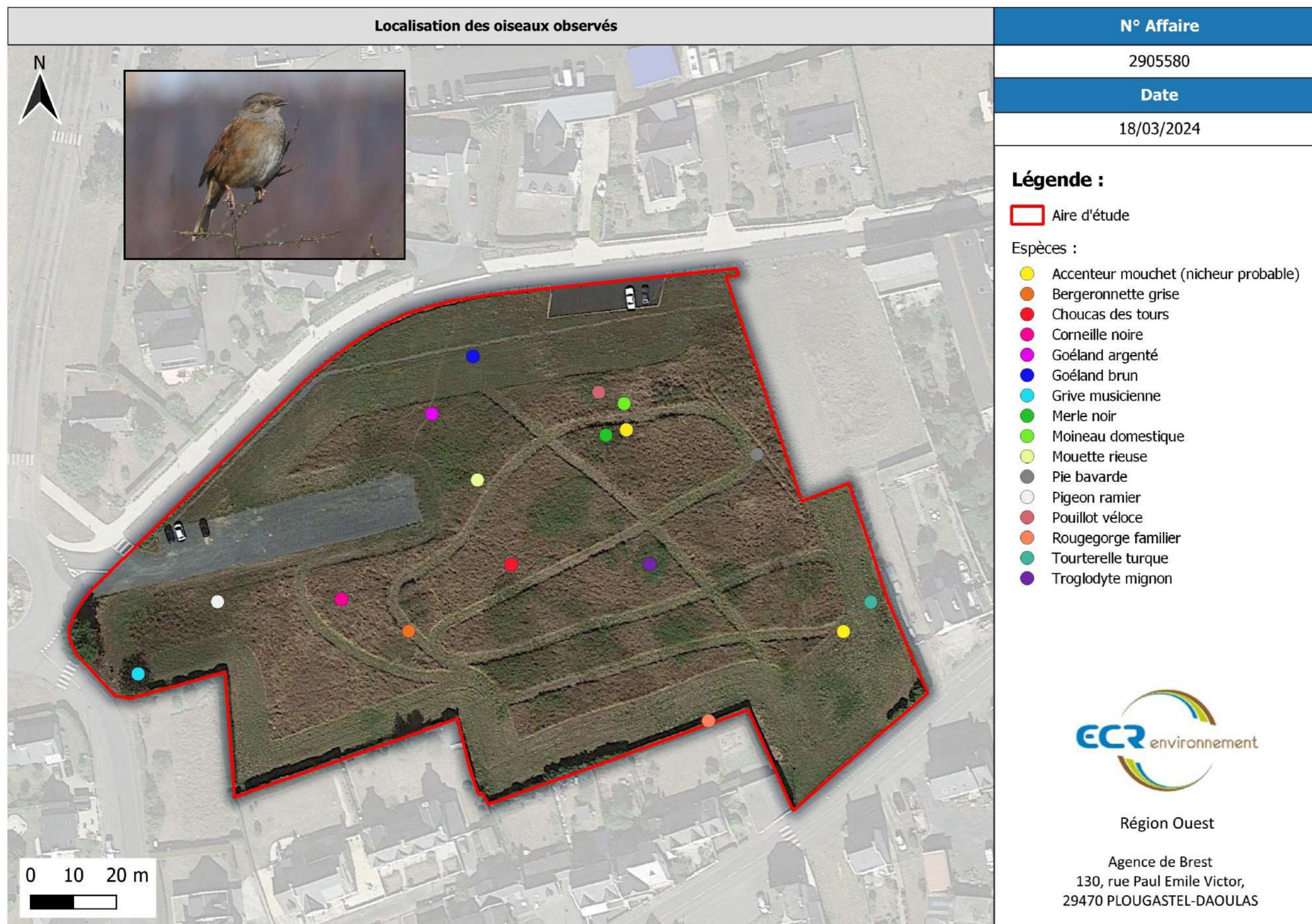


DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL



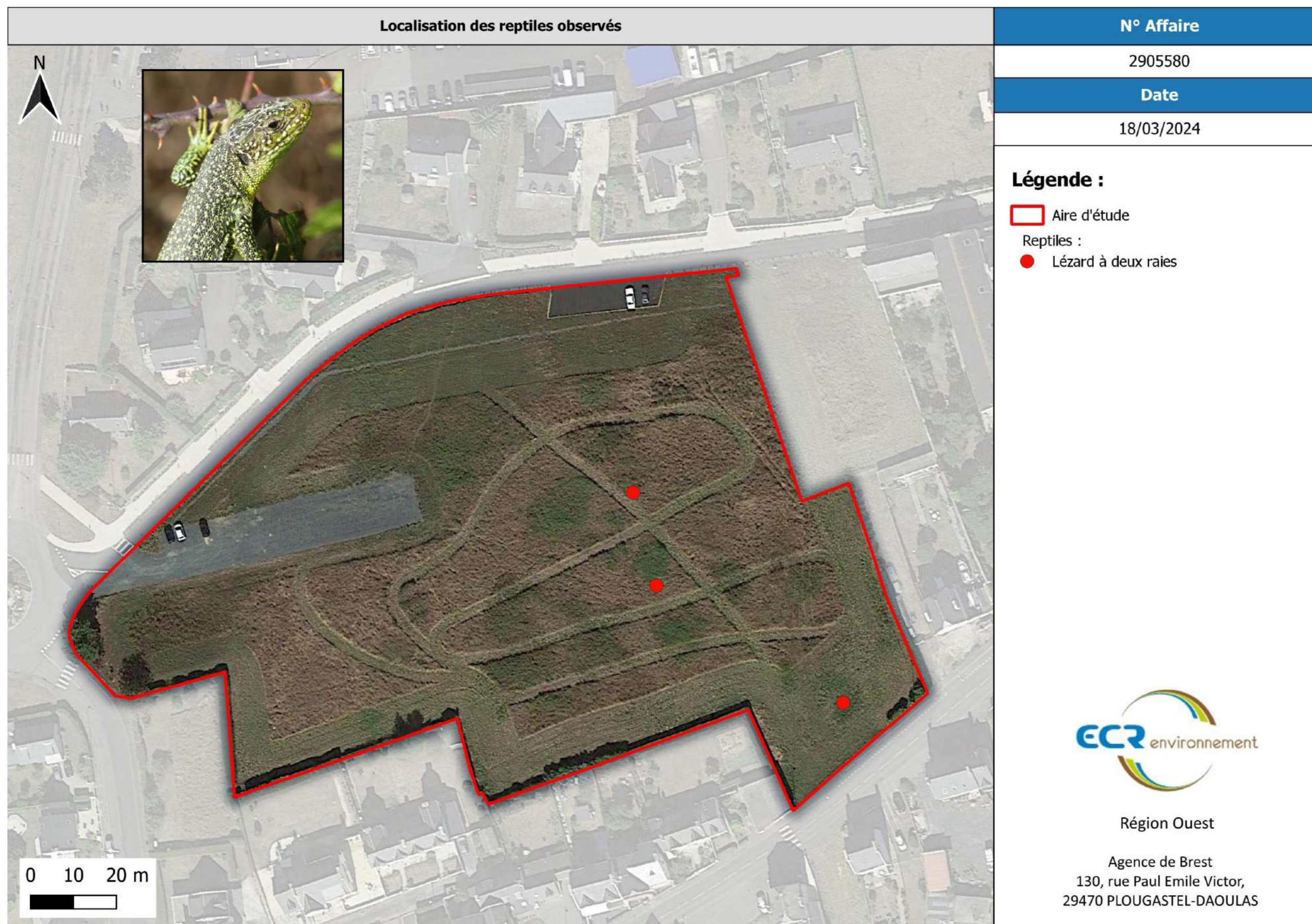
DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

LES OISEAUX OBSERVÉS



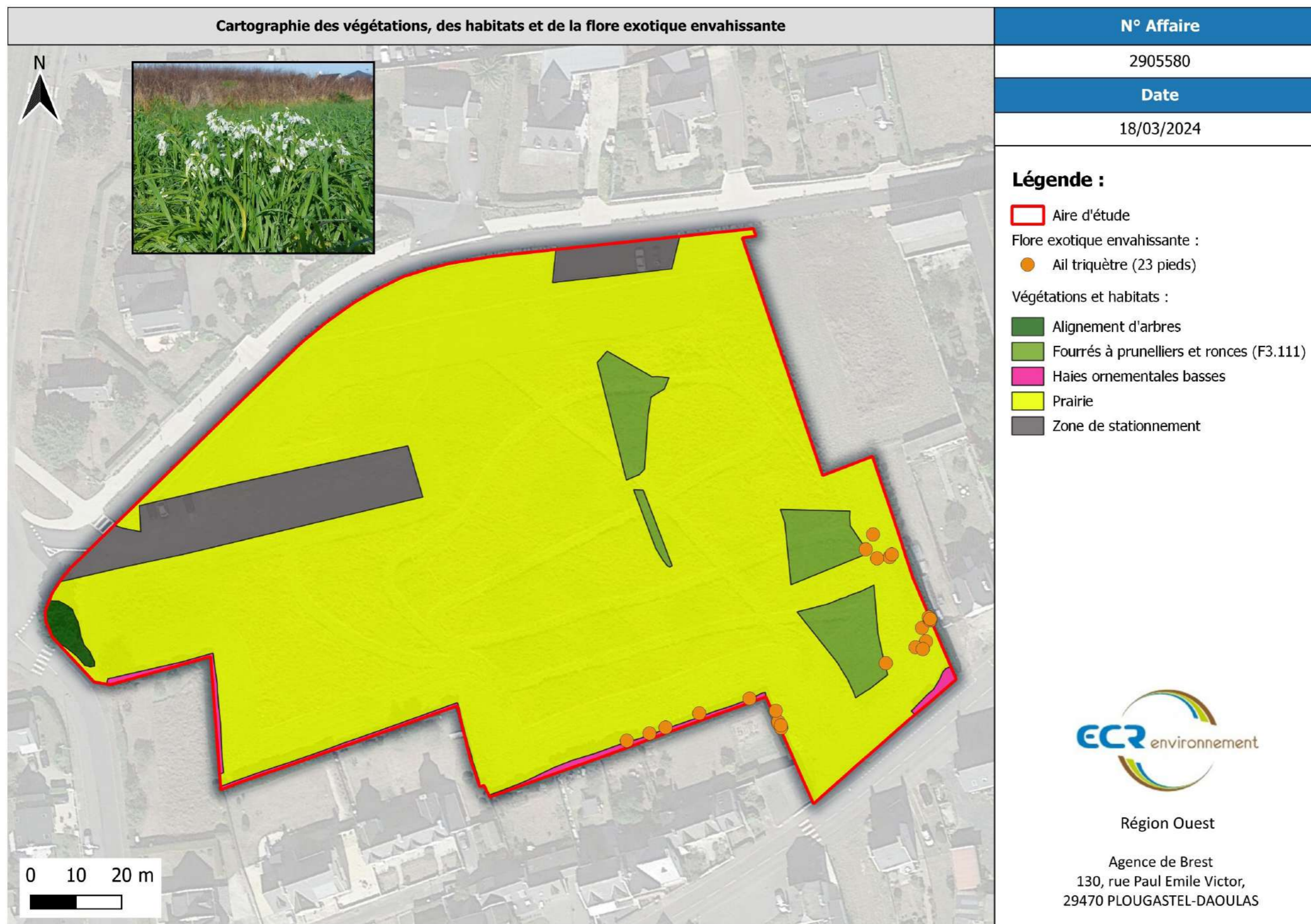
DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

LES REPTILES OBSERVÉS



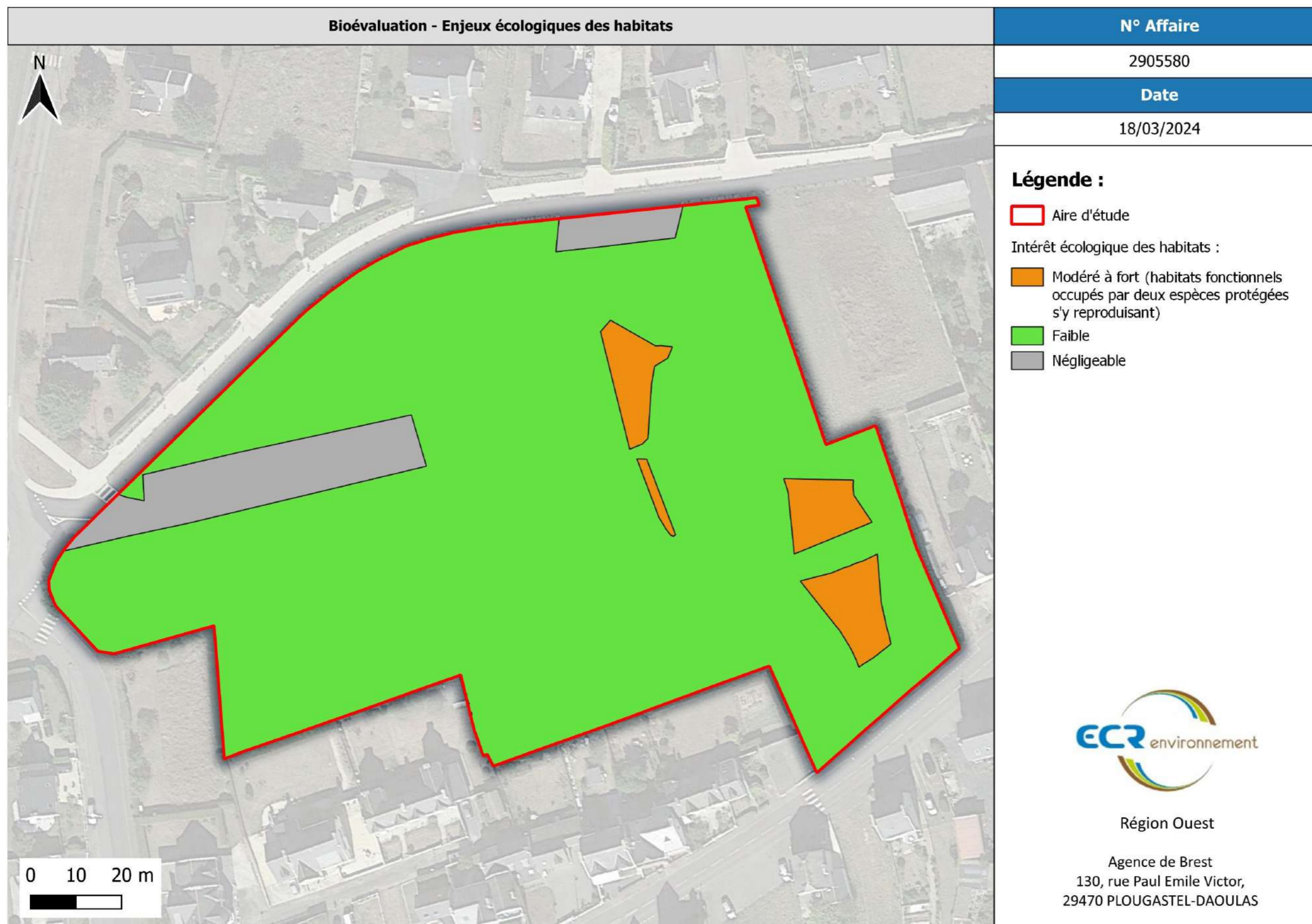
DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

CARTOGRAPHIE DES VÉGÉTATIONS



DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

BIOÉVALUATION





LES DYNAMIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER

LES CONSTATS EN MATIERE DE PEUPEMENT ET DE LOGEMENTS

DEMOGRAPHIE : UN DESSEREMENT DES MENAGES QUI SE STABILISE ET UN VIEILLISSEMENT QUI RESTE MARQUE

La commune de Treffiagat compte 2 410 habitants. La taille des ménages semble se stabiliser autour de 2 personnes par ménages mais 44% de la population a plus de 60 ans (41% sur la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud).

Cette tendance a donc vocation à s'accroître du fait de la forte représentation des personnes de 50 à 60 ans et de l'accueil de population de personnes retraités.

DEMOGRAPHIE : UN PEUPEMENT QUI EVOLUE VERS UNE POPULATION PLUS AISEE

Au delà du vieillissement de la population, il apparaît que la répartition des catégories socioprofessionnelles a fortement évolué sur les 10 dernières années avec une forte progression de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures, ceci au dépend des professions intermédiaires.

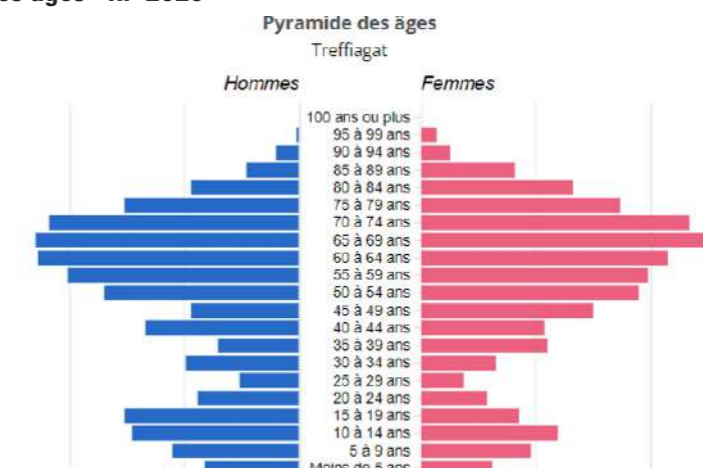
Cette évolution du peuplement est amplifiée par l'augmentation croissante de la part des résidences secondaires qui constitue la principale augmentation du nombre de logements (la commune compte 1787 logements dont 670 résidences secondaires) et contribue à l'augmentation des prix de l'immobilier sur le secteur.

HABITAT : UNE PART PREPONDERANTE DE LOGEMENTS DE GRANDES TAILLES

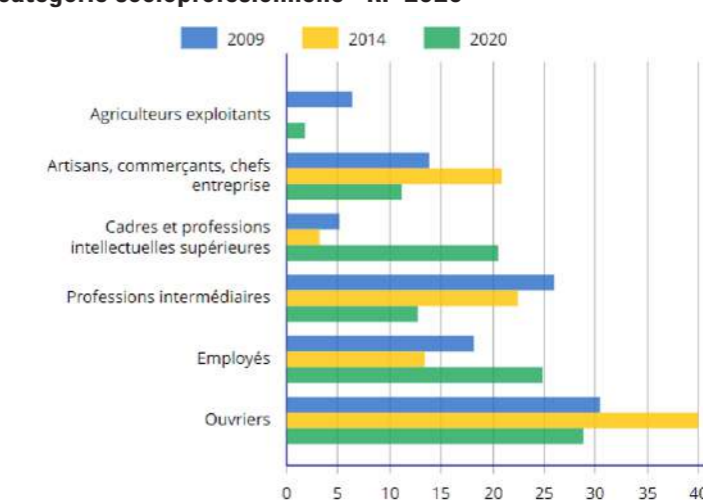
Le Pays Bigouden Sud accueille une grande part de logements de grandes tailles (plus de 85% de logements de type 4 ou 5).

Au regard de la composition des ménages (2 personnes par ménages), ceci traduit une situation de forte sous-occupation, sans compter celle liée à l'occupation saisonnière des résidences secondaires.

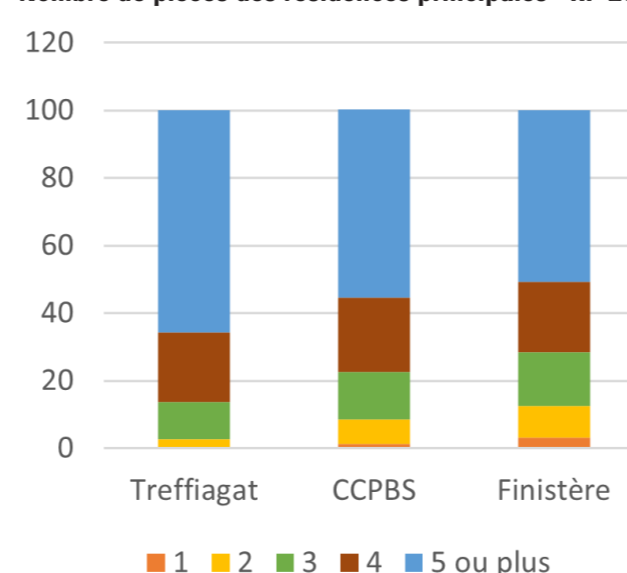
Pyramide des âges - RP 2020



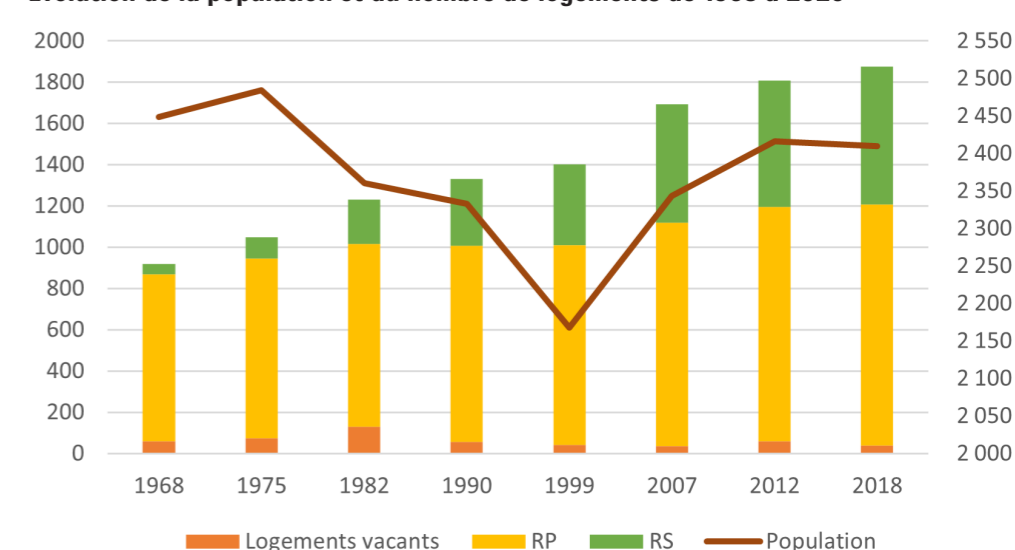
Emploi par catégorie socioprofessionnelle - RP 2020



Nombre de pièces des résidences principales - RP 2020



Evolution de la population et du nombre de logements de 1968 à 2020



Source: Insee, série historique du RP - exploitation principales au 01/01/2023

LES CONSTATS EN MATIÈRE DE PEUPELEMENT ET DE LOGEMENTS

HABITAT : DES PRIX FONCIER ET IMMOBILIERS QUI AUGMENTENT FORTEMENT EN LIEN AVEC L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE

La conjonction entre l'évolution démographique et économique du territoire (recul de l'activité de pêche, pôle d'emploi de Quimper situé à 30 minutes, développement du tourisme, etc.) a conduit conjointement à une forte augmentation du nombre de résidences secondaires (36% du parc), à une forte tension sur les demandes de logements sociaux et à une augmentation notable des prix qui a conduit au classement de la commune en zone en déséquilibre (B2).

HABITAT : UNE TENSION GRANDISSANTE SUR LES LOGEMENTS ABORDABLES EN ACCESSION UN PARCOURS RESIDENTIEL GRIPPE.

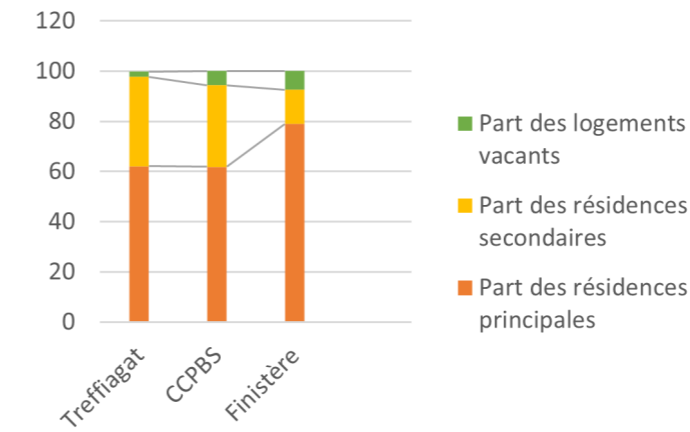
Le prix médian des terrains à bâtir sur Treffiagat est de 42 560 euros. En lien avec la concurrence des meublés de tourisme (+30% d'annonces entre 2019 et 2022 en Cornouaille) la part de logements locatifs privés est particulièrement faible (8 à 12% contre 20% à l'échelle du Finistère et 25% en France) et ne répond pas aux demandes des actifs souhaitant s'installer sur le territoire.

HABITAT : DES DEMANDES DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX NON SATISFAITES (question des besoins/seniors à vérifier).

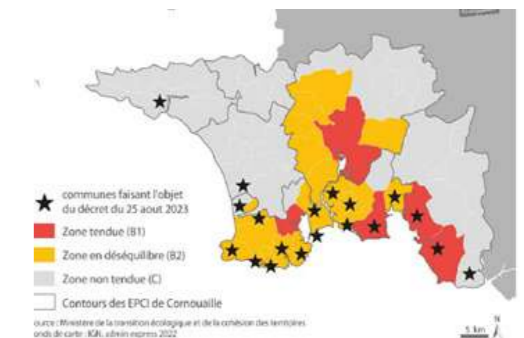
La commune de Treffiagat compte 53 logements locatifs sociaux, soit moins de 5% du parc de résidences principales.

En lien avec la tension observée sur l'ensemble du marché immobilier, la demande en logements locatifs sociaux s'est particulièrement tendue ces deux dernières années. Aussi, pour 22 demandes en cours, on compte seulement 3 attributions l'année dernière. Ce manque de mobilité se fait particulièrement sentir pour les logements accueillant des personnes âgées.

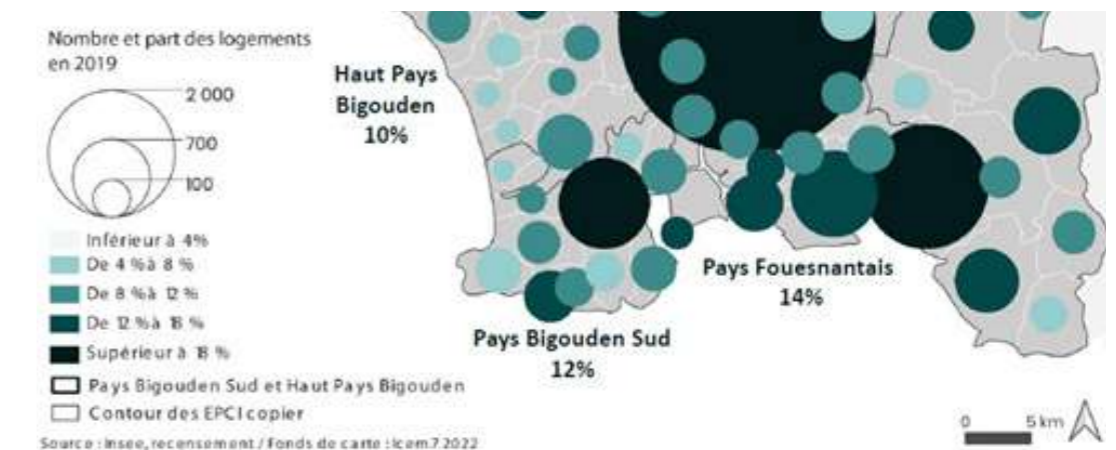
Répartition des typologies de logements - RP 2020



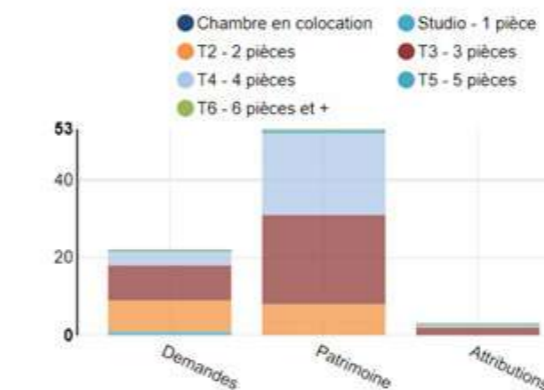
Carte des zonages - source Observatoire/QCD



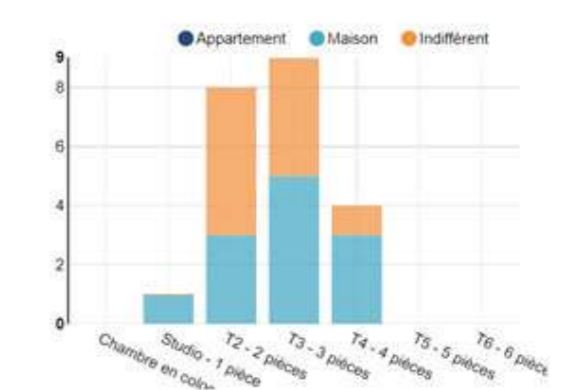
Nombre et part des logements locatifs privés en 2019 dans le parc de Résidences Ppales - source Observatoire/QCD



Synthèse des demandes, du patrimoine et des attributions de LS au 15/02/2024



Demandes de LS par typologies de logements locatifs sociaux au 15/02/2024



LES ENJEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

HABITAT : DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE DENSITÉ A METTRE EN PERSPECTIVE EN VUE DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

Les objectifs de production des logements inscrits au PLH de 2015-20 prévoyaient la production de 150 logements sur 6 ans. 113 logements ont été effectivement autorisés sur la période 2012-2021 et l'estimation sur les 6 ans à venir est de 137 logements (PA/OAP).

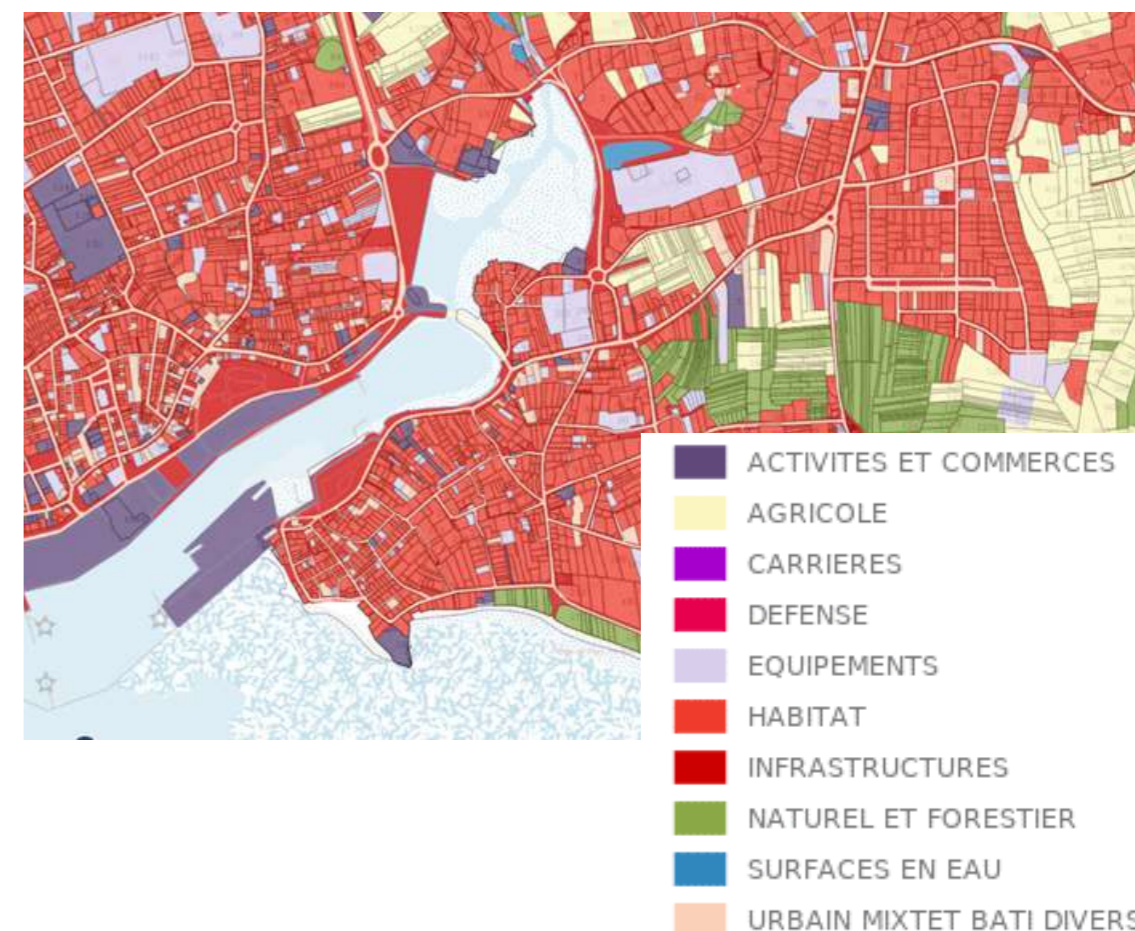
La taille moyenne des terrains à bâtir reste très élevée (875 m²) pour une moyenne de 690 m² sur le Pays Bigouden Sud. Cette taille des terrains reste éloignée des objectifs de densité affichés dans le cadre du PLU pour lequel le zonage des densités préconise une densité de 25 logements/ha minimale dans l'enveloppe urbaine, correspondant plutôt à des terrains à bâtir de 400 m² (sans compter la possibilité de construire des logements collectifs).

La zone d'étude étant considérée comme une zone non artificialisée au Mode d'Occupation du Sol. La mise en œuvre d'un projet sur cette emprise a vocation à être particulièrement vertueuse en matière de préservation des espaces naturels, de la zone humide et des continuités écologiques ainsi qu'en matière de densité en limitant et en optimisant l'occupation des surfaces qui auront vocation à être artificialisées et en prenant en compte le risque de submersion...

HABITAT : UNE ENVIE D'HABITER AUTREMENT? UNE ACCEPTATION DE LA DENSITÉ SOUS RÉSERVE D'UNE GRANDE QUALITÉ DU CADRE DE VIE?

Au delà des objectifs à atteindre en matière de préservation de l'environnement. Le travail sur les formes bâties du projet doivent aussi prendre en considérations les besoins en logements et les aspirations des futurs habitants du quartier. Ainsi, au regard de la tension immobilière et de la part très importante des logements familiaux sur la commune, il apparaît primordial de favoriser la production de logements abordables et notamment de petits logements. Alors, que les modèles d'habitat collectifs et intermédiaires sont peu présents dans le tissu urbain et ne sont pas les aspirations premières des habitants, il s'agit ici d'apporter une qualité urbaine rendant attractives des formes bâties plus denses du fait de la qualité du cadre de vie environnant.

Carte extraite du MOS Foncier 2021



Extrait du questionnaire réalisé dans le cadre du diagnostic du PLH du Pays Bigouden Sud

Analyse de choix de modèles : des préférences déclarées pour la maison individuelle

Le questionnaire proposait aux interrogés 7 visuels, chacun associant une forme d'habitat existant en pays bigouden, avec un environnement urbain. Il leur a été demandé de choisir les deux associations qui leur « correspondaient le mieux », et de les classer par ordre de préférence. Le principe était de reconstituer des préférences "absolues", c'est-à-dire exonérées de tout facteur lié au budget réel des ménages.



LES CONSTATS ET BESOINS IDENTIFIES EN MATIÈRE DE COMMERCE ET SERVICES

UNE OFFRE COMMERCIALE CONCENTRÉE ET A ÉTOFFER AUTOUR DU PORT DE LECHIAGAT

La commune de Treffiagat accueille une offre commerciale principalement concentrée à proximité du port et du secteur d'étude (2 boulangeries, 4 bars/restaurants, une fleuriste, une pharmacie, un coiffeur, etc.). Cette offre pourrait avoir vocation à s'étoffer sur ce secteur par l'installation de commerces de restauration en lien avec l'aménagement d'un ponton d'accueil de plaisance, d'une capitainerie d'une part et la rénovation de l'immeuble de l'ancien Hôtel du Port qui accueillera des cellules commerciales d'autre part.

UNE CONCENTRATION D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS A PROXIMITÉ DU SITE DU MEJOU BRAS

Le site du Méjou Bras est à immédiate proximité de la plus forte concentration d'équipements de la commune: l'école primaire, le lycée maritime, la médiathèque et la salle polyvalente de Croas Malo.

Pour le public jeune, ce site apparaît comme le pendant culturel du pôle sportif en cours d'aménagement au nord-est de la commune comprenant le terrain de foot, le pumptrack, l'espace de fitness pour adultes et enfants, etc.

Alors que l'espace culturel Malamok qui prenait place en face du site sur la commune du Guilvinec a fermé il y a quelques années, peut se poser la question de l'implantation d'un espace de vie social et/ou d'un espace jeune sur le secteur.

UNE NOUVELLE OFFRE EN DEVENIR EN MATIÈRE D'ANIMATION CULTURELLE ET SOCIALE

Un projet de Tiers lieux accueillant des événements culturels et de bien être (danse, yoga, relaxation, etc.) est en cours à l'est du site et a vocation à impulser des animations tout au long de l'année. Si le public accueilli par ce lieu sera constitué en partie par des personnes extérieures au territoire pour de courts séjours, une synergie avec des initiatives locales pourrait se mettre en place et contribuer à l'animation sociale et culturelle du secteur.

DES BESOINS EN SERVICES D'AIDE A LA PERSONNE, PROFESSIONNELS PARAMÉDICAUX EN COMPLÉMENT DE L'OFFRE EN MÉDECIN PRÉSENTE SUR LES COMMUNES VOISINES




Une maison médicale et un cabinet dentaire se sont implantés récemment sur le Guilvinec. Pour autant, le vieillissement de la population observée sur le territoire laisse à penser que des locaux mutualisés par différents professionnels de santé (médecins, spécialistes, infirmières, etc.) pourrait être pertinent sur le site du Mejou Bras à proximité des quelques commerces services et équipements recensés à proximité.



DIAGNOSTIC TECHNIQUE

DIAGNOSTIC DES VOIRIES

LE TYPE DE VOIE

Dénomination de rue	Fonction de la voie	Gabarit de la chaussée	Revêtement	Stationnements	Sécurité	
Rue du Président ALLENDE	Desserte de maisons riveraines.	Voie + 1 trottoir	Enrobé neuf sur voirie Stabilisé sur trottoir	Une zone de stationnements a été créée, lors des travaux d'aménagement de la rue. Un parking provisoire a été réalisé au sein des parcelles, objet de l'étude.	Sens unique de circulation. Sortie sur giratoire, Débouché de la voie existante sur les parcelles, objet de l'étude.	
Rue du capitaine LE DREZEN	Desserte routière structurante.	Voie + 2 trottoirs	Enrobé en bon état (selon secteur)	Des poches de quelques stationnements longitudinaux sont espacés, le long de la rue	Double sens de circulation.	
Rue Jos QUINIOU	Desserte routière structurante.	Voie + 2 trottoirs	Enrobé dégradé	Sans objet	Double sens de circulation. Débouché sur giratoire et sur le carrefour avec la rue du capitaine LE DREZEN	

DIAGNOSTIC DES RÉSEAUX EXISTANTS

ENTRE RENFORCEMENT ET APPUIS SUR L'EXISTANT

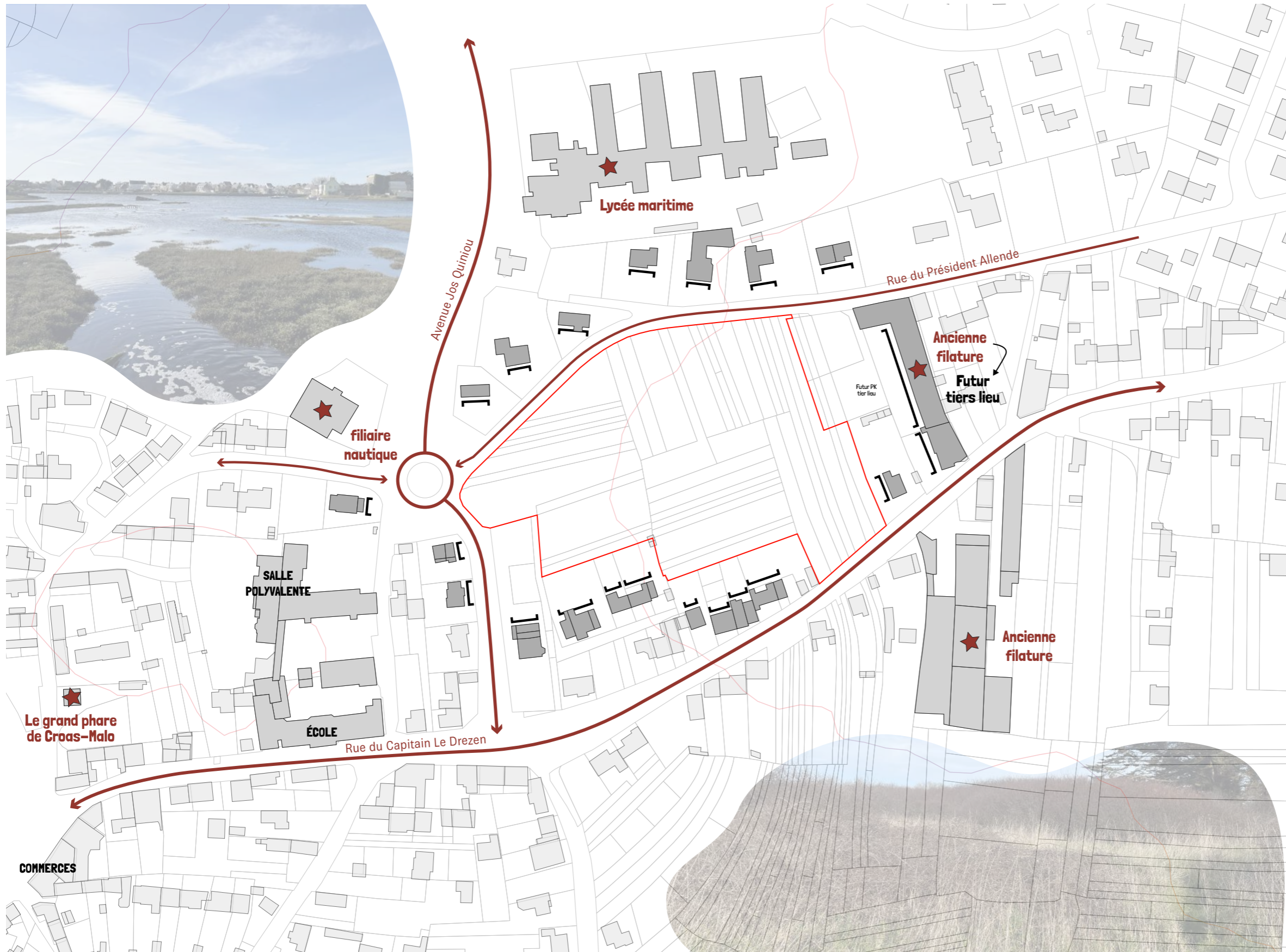
RESEAUX	EXPLOITANT	EXISTANT	CLASSE DE PRECISION	SENSIBLE / NON SENSIBLE
Eau potable Défense incendie	SAUR Grand Ouest	<ul style="list-style-type: none"> • PVC diam 160 & Fonte diam. 150 : Rue du capitaine LE DREZEN • PVC 110 : Rue Jos QUINIOU, rue du Président ALLENDE • PVC 90 : Rue du Président ALLENDE • Un poteau incendie existe au niveau du giratoire, en débouché de la rue du Président ALLENDE - Liste non exhaustive 	A,C	Non sensible
Eaux Usées	SAUR Grand Ouest	<ul style="list-style-type: none"> • PVC diam. 125 : Rue du Président ALLENDE • PVC diam. 160 : Rue Jos QUINIOU & Rue du Président ALLENDE • PVC diam. 200 & Fonte diam. 150 : Rue du capitaine LE DREZEN • G diam. 200, Rue du Président ALLENDE 	A,C	Non sensible
Eaux Pluviales	Non renseigné Commune ?	<ul style="list-style-type: none"> • Des canalisations (matériaux inconnus) existent dans le giratoire, rue Jos QUINIOU (coté Nord), Rue du Président ALLENDE et Rue du capitaine LE DREZEN. • Un busage passe également rue Jos QUINIOU (coté Sud), jusqu'à un poste de relevage, en servitude partielle sur quelques parcelles du périmètre d'étude. 	Non renseigné	Non sensible
Eclairage public	SDEF	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau d'éclairage public souterrain 	C	Non Sensible
Télécom	ORANGE	<ul style="list-style-type: none"> • Le réseau enterré existe rue Jos QUINIOU, Rue du président ALLENDE et Rue du capitaine LE DREZEN. 	B	Non sensible
Fibre optique	SDEF	<ul style="list-style-type: none"> • Un réseau (Fourreaux) existe le long de la rue du Président ALLENDE 	C	Non sensible
Electricité BT / HTA	ENEDIS	<ul style="list-style-type: none"> • Le réseau HTA est souterrain, dans la rue des écoles, Rue DANTON et Rue Capitaine LE DREZEN; • Le réseau BT souterrain existe Rue du Président ALLENDE, Rue du capitaine LE DREZEN, Rue Jos QUINIOU, rue des écoles et dans le giratoire. • 2 postes de distribution publique sont présents, sur le secteur (Rue des écoles & Rue DANTON). • 2 autres postes publics existent Rue du capitaine LE DREZEN, ainsi qu'un poste privée. 	A, B ou C, selon localisation	Sensible
Gaz	GRDF	<ul style="list-style-type: none"> • Le réseau au niveau de la rue des écoles et dans le giratoire, ainsi que dans la rue du Président ALLENDE. • Modification du réseau prévue en sortie Sud de giratoire, sur la rue Jos QUINIOU 	A, B ou C, selon localisation	Sensible



LES GRANDS ENJEUX POUR LE SITE DE MEJOU BRAS

LES ENJEUX

LE « DÉJÀ LÀ », UN INVARIANT À BIEN PRENDRE EN COMPTE

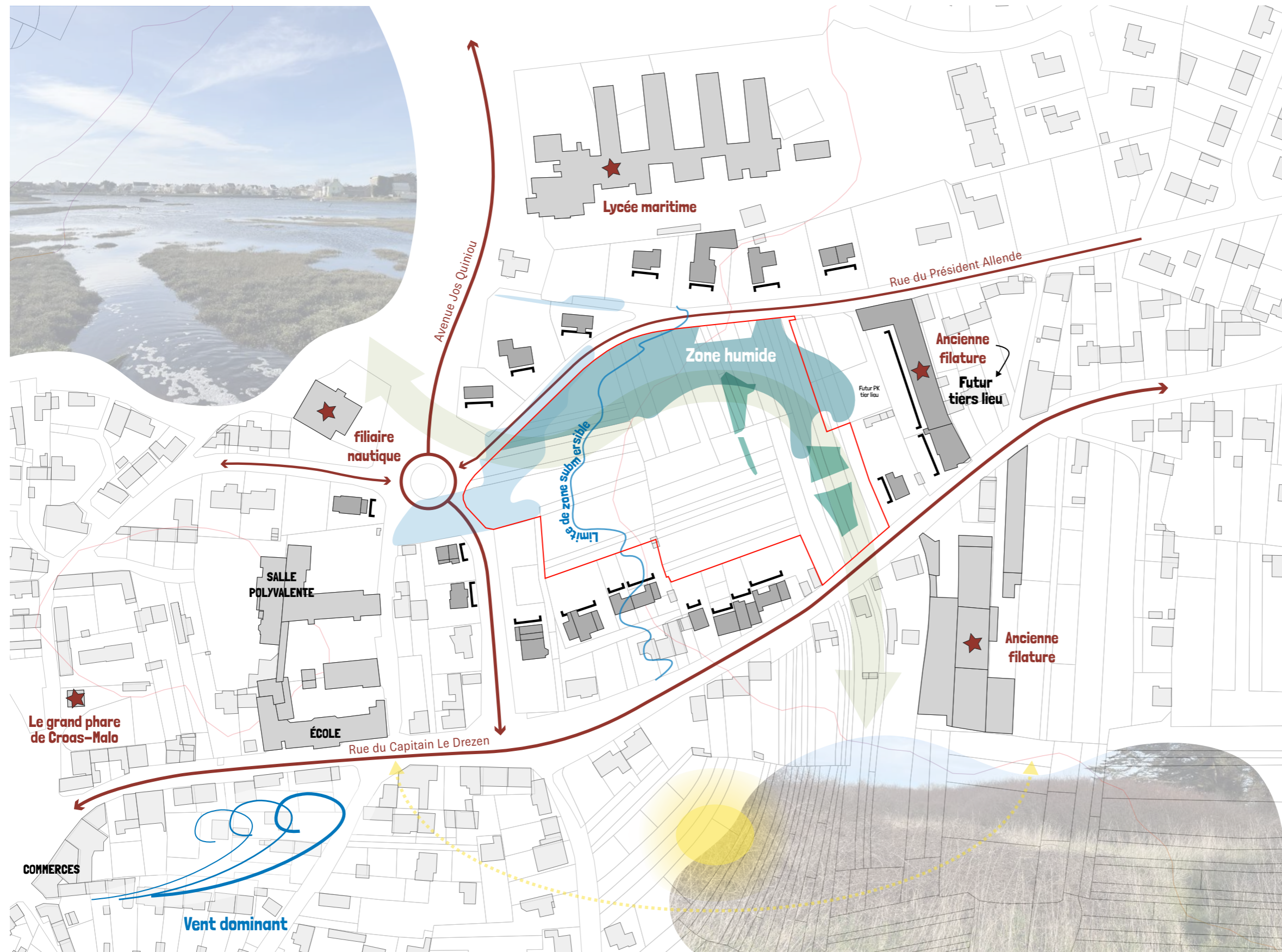


LE « DÉJÀ LÀ », UN INVARIANT À BIEN PRENDRE EN COMPTE

- S'appuyer sur l'histoire et la culture du territoire
- S'inspirer des formations paysagères en lien avec le site
- Prendre en compte, la multiplicité des activités, des services et des équipements pour proposer un projet adapté
- Intégrer les problématiques de covisibilité des riverains pour gérer les vis à vis et préserver leurs vues

LES ENJEUX

L'ENVIRONNEMENT ET LES RISQUES



LE « DÉJÀ LÀ », UN INVARIANT À BIEN PRENDRE EN COMPTE

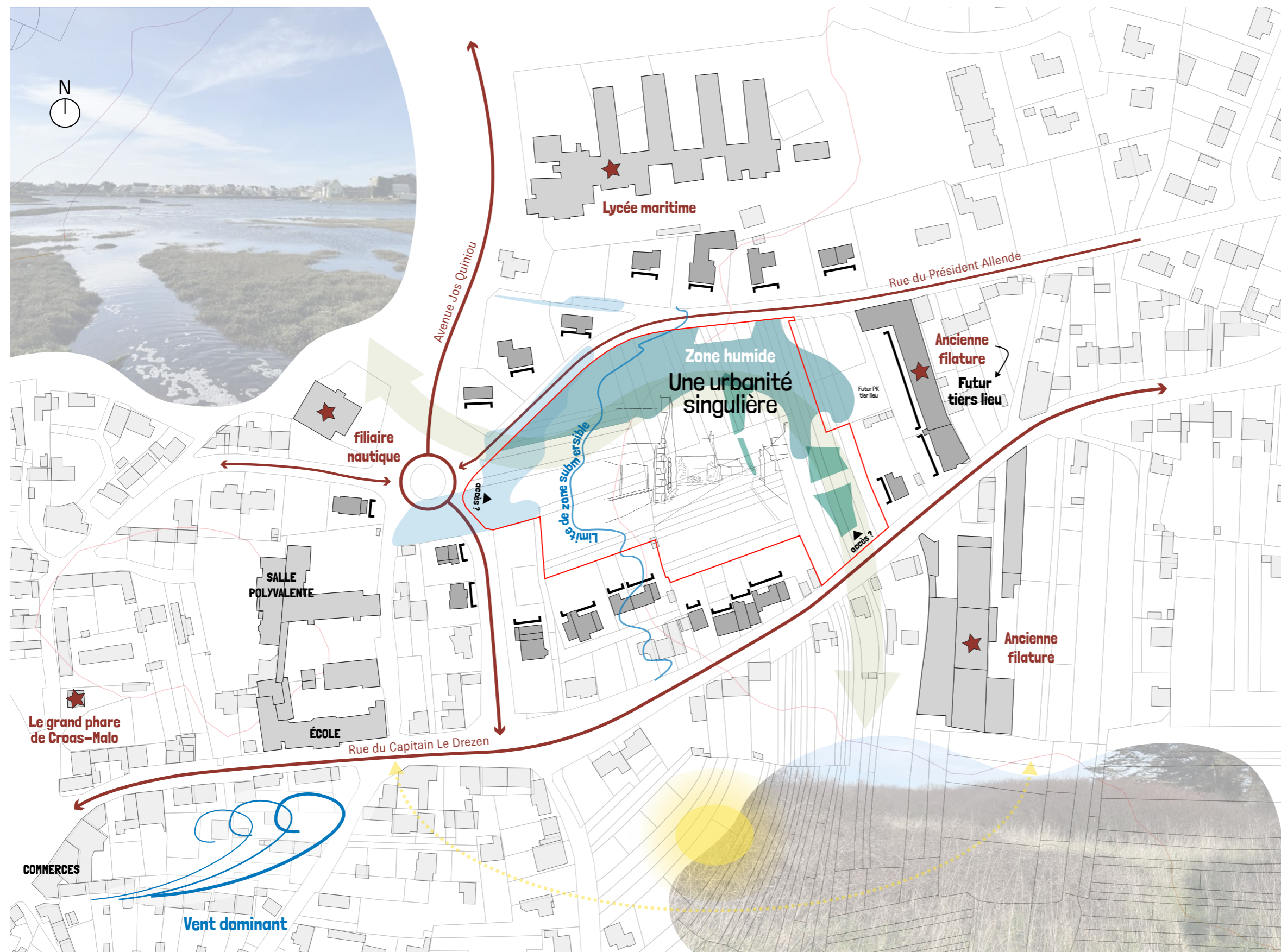
- S'appuyer sur l'histoire et la culture du territoire
- S'inspirer des formations paysagères en lien avec le site
- Prendre en compte, la multiplicité des activités, des services et des équipements pour proposer un projet adapté
- Intégrer les problématiques de covisibilité des riverains pour gérer les vis à vis et préserver leurs vues

L'ENVIRONNEMENT ET LES RISQUES

- Être vigilant et avant-gardiste face aux problématiques du réchauffement climatique : sur-côte marine, tempête ...
- Prendre en compte les facteurs climatiques : vent, ensoleillement, gestion des eaux pluviales
- Conforter le corridor écologique Nord Sud en préservant les habitats identifiés sur site.

LES ENJEUX

UN ESPACE URBAIN NOUVEAU À INVENTER



LE « DÉJÀ LÀ », UN INVARIANT À BIEN PRENDRE EN COMPTE

- S'appuyer sur l'histoire et la culture du territoire
- S'inspirer des formations paysagères en lien avec le site
- Prendre en compte, la multiplicité des activités, des services et des équipements pour proposer un projet adapté
- Intégrer les problématiques de covisibilité des riverains pour gérer les vis à vis et préserver leurs vues

L'ENVIRONNEMENT ET LES RISQUES

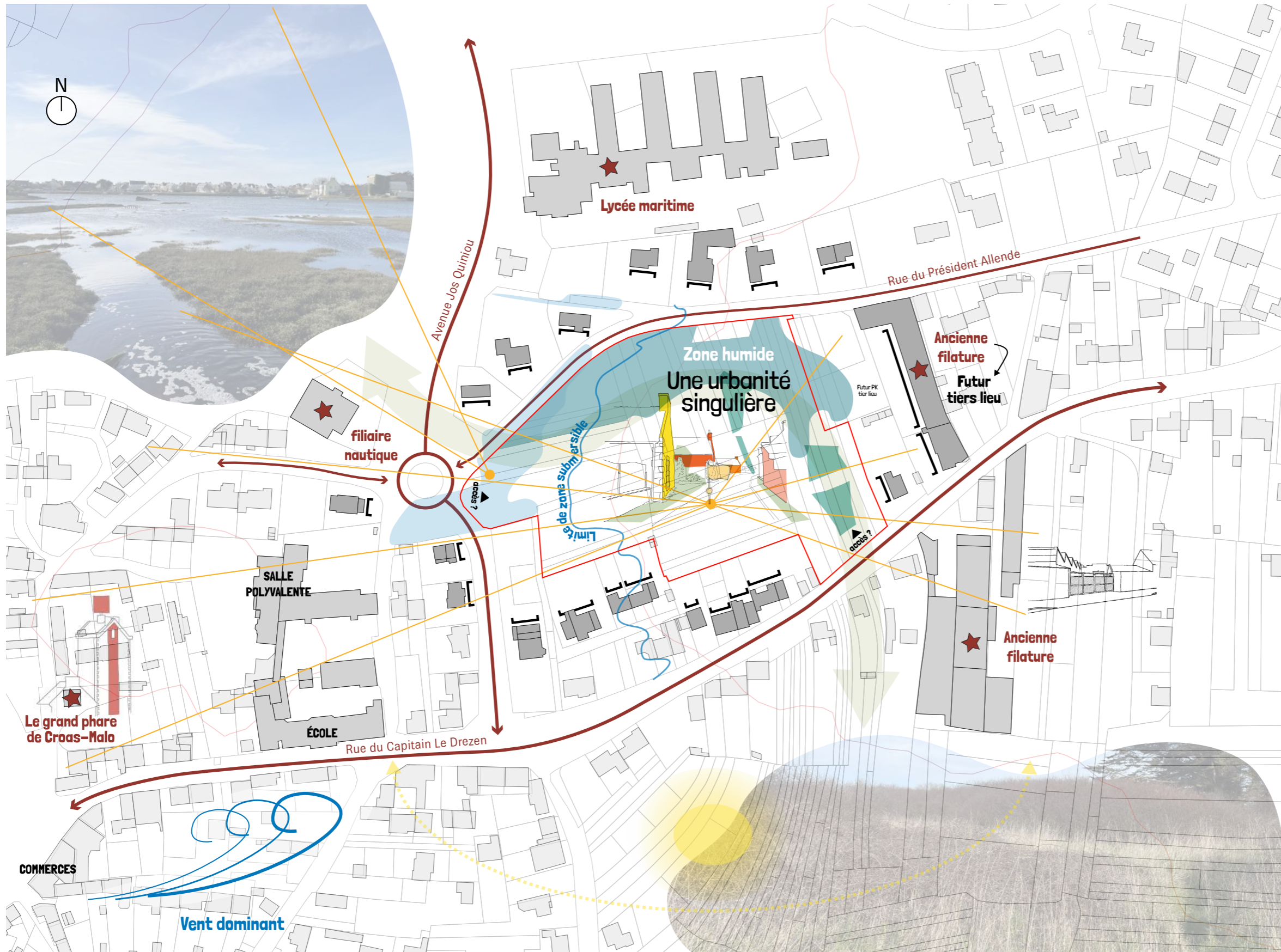
- Être vigilant et avant-gardiste face aux problématiques du réchauffement climatique : sur-côte marine, tempête ...
- Prendre en compte les facteurs climatiques : vent, ensoleillement, gestion des eaux pluviales
- Conforter le corridor écologique Nord Sud en préservant les habitats identifiés sur site.

UN ESPACE URBAIN NOUVEAU À INVENTER

- Proposer une forme urbaine à la fois singulière et cohérente avec le territoire
- Affirmer un parti-pris urbain

LES ENJEUX

LE PAYSAGE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER, UN MARQUEUR IDENTITAIRE ET QUALITATIF



LE « DÉJÀ LÀ », UN INVARIANT À BIEN PRENDRE EN COMPTE

- S'appuyer sur l'histoire et la culture du territoire
- S'inspirer des formations paysagères en lien avec le site
- Prendre en compte, la multiplicité des activités, des services et des équipements pour proposer un projet adapté
- Intégrer les problématiques de covisibilité des riverains pour gérer les vis à vis et préserver leurs vues

L'ENVIRONNEMENT ET LES RISQUES

- Être vigilant et avant-gardiste face aux problématiques du réchauffement climatique : sur-côte marine, tempête ...
- Prendre en compte les facteurs climatiques : vent, ensoleillement, gestion des eaux pluviales
- Conforter le corridor écologique Nord Sud en préservant les habitats identifiés sur site.

UN ESPACE URBAIN NOUVEAU À INVENTER

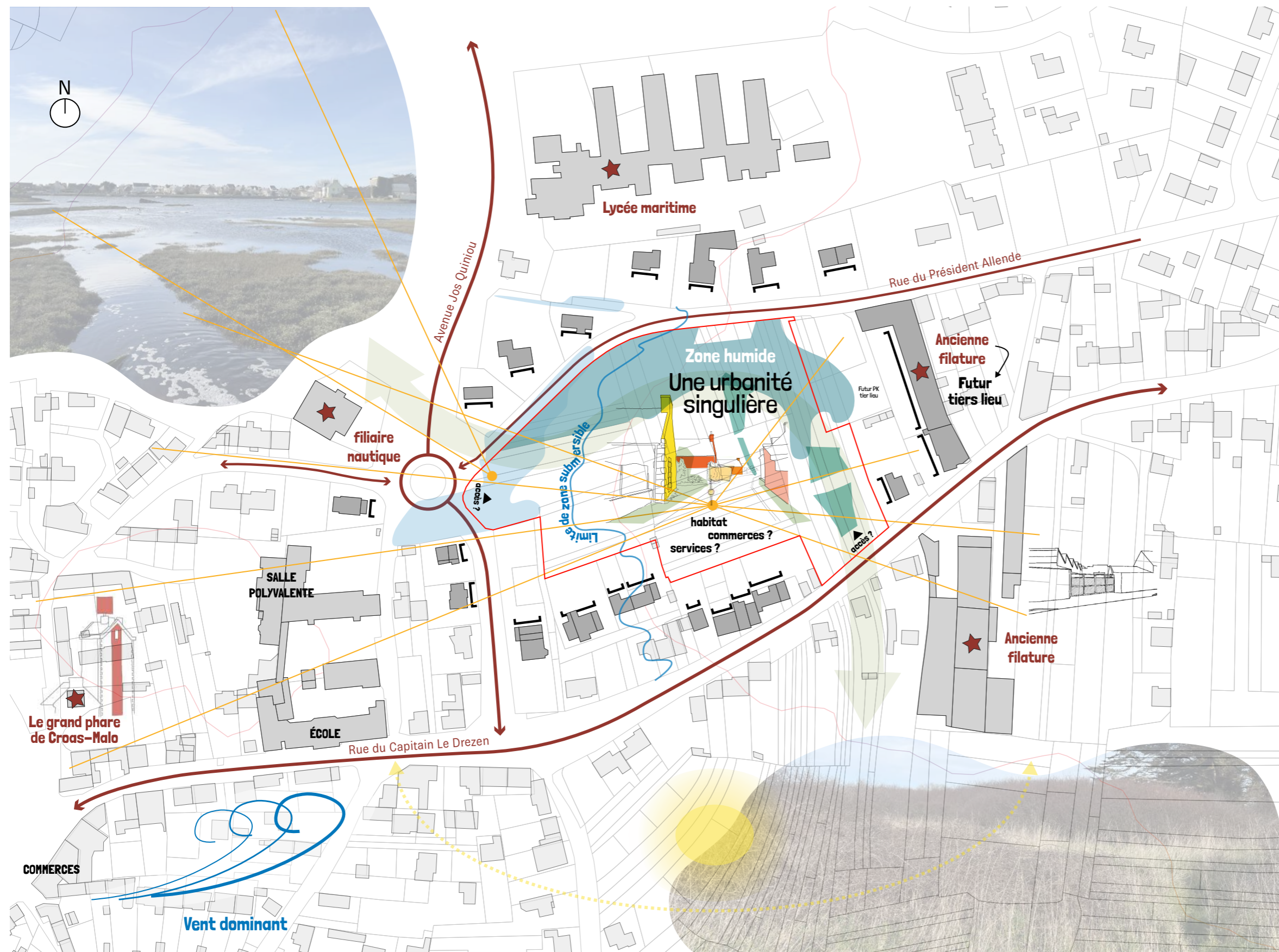
- Proposer une forme urbaine à la fois singulière et cohérente avec le territoire
- Affirmer un parti-pris urbain

LE PAYSAGE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER, UN MARQUEUR IDENTITAIRE ET QUALITATIF

- Préserver des vues en direction des symboles historiques et culturels du quartier
- Proposer des projets architecturaux innovants et durables tout en intégrant les spécificités architecturales du lieu
- Prolonger les espaces naturels aux fortes identités au sein des futurs aménagements paysagers du quartier

LES ENJEUX

LA PROGRAMMATION POUR LE NOUVEAU QUARTIER DE MEJOU BRAS



LE « DÉJÀ LÀ », UN INVARIANT À BIEN PRENDRE EN COMPTE

- S'appuyer sur l'histoire et la culture du territoire
- S'inspirer des formations paysagères en lien avec le site
- Prendre en compte, la multiplicité des activités, des services et des équipements pour proposer un projet adapté
- Intégrer les problématiques de covisibilité des riverains pour gérer les vis à vis et préserver leurs vues

L'ENVIRONNEMENT ET LES RISQUES

- Être vigilant et avant-gardiste face aux problématiques du réchauffement climatique : sur-côte marine, tempête ...
- Prendre en compte les facteurs climatiques : vent, ensoleillement, gestion des eaux pluviales
- Conforter le corridor écologique Nord Sud en préservant les habitats identifiés sur site.

UN ESPACE URBAIN NOUVEAU À INVENTER

- Proposer une forme urbaine à la fois singulière et cohérente avec le territoire
- Affirmer un parti-pris urbain

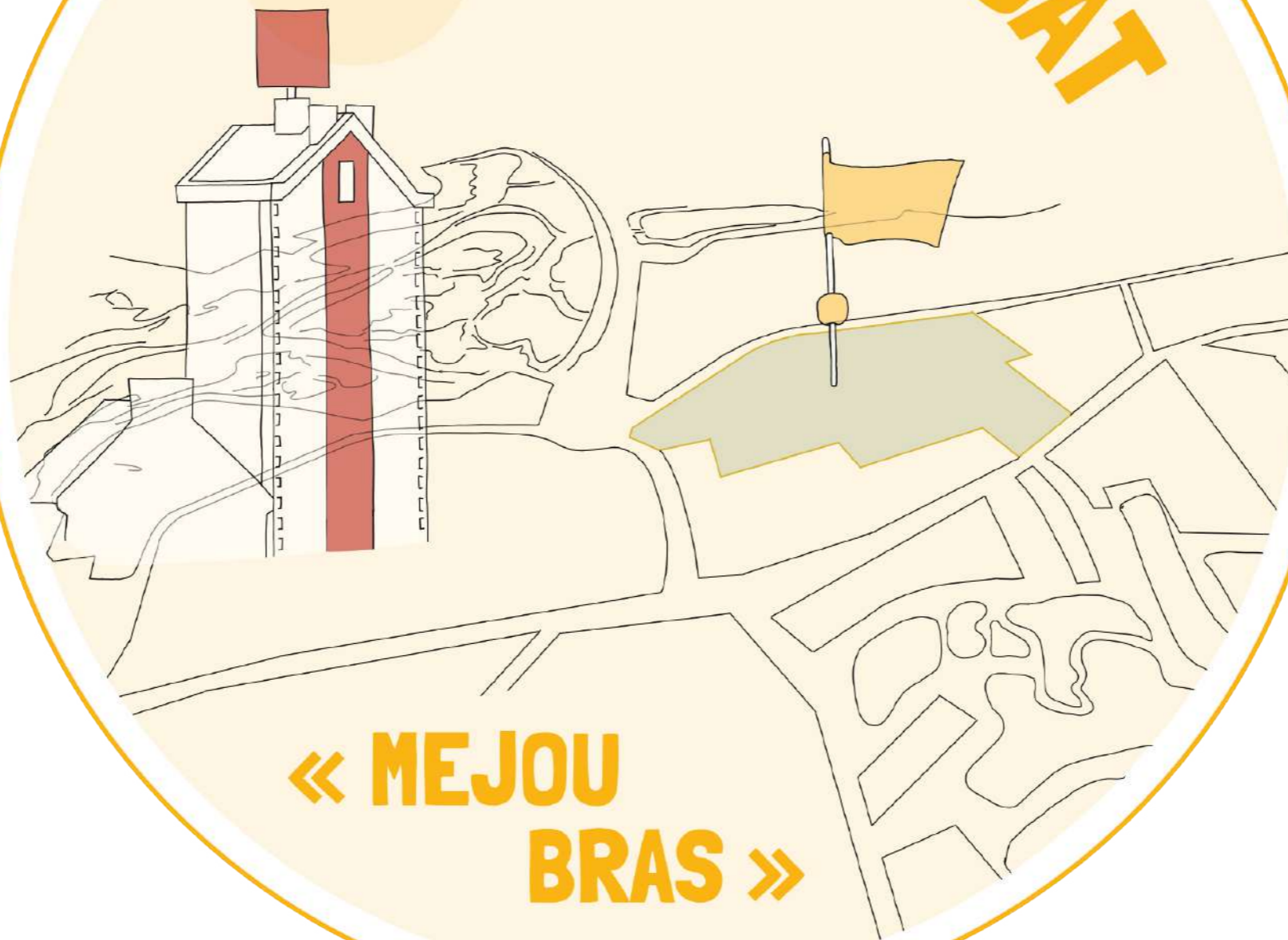
LE PAYSAGE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER, UN MARQUEUR IDENTITAIRE ET QUALITATIF

- Préserver des vues en direction des symboles historiques et culturels du quartier
- Proposer des projets architecturaux innovants et durables tout en intégrant les spécificités architecturales du lieu
- Prolonger les espaces naturels aux fortes identités au sein des futurs aménagements paysagers du quartier

LA PROGRAMMATION POUR LE NOUVEAU QUARTIER DE MEJOU BRAS

- Réaliser une opération mixte intégrant : de l'habitat et un ou des commerces et/ou services.
- Proposer un programme respectant une densité de 25 à 30 logements/ha, dont environ 50% de logements abordables et 40% de logements locatifs sociaux (PLS/PLUS/PLAI).
- Offrir des logements de type T2/T3 et (+quelques T4) pour répondre aux carences en petits logements.

TREFFIAGAT



**« MEJOU
BRAS »**