



Ronan BOLLET

Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G. - Expert près la Cour d'Appel de RENNES

Commune de QUEVEN
« ZAC de Croizamus »
Ilot D

Projet Architectural, Paysager et Environnemental

Date : octobre 2015
Dossier n° 7595

Bureau principal
7 rue de Lanveur - 56100 LORIENT
Tél : 02 97 37 23 38
Fax : 02 97 37 41 22

ronan.bollet@geometre-expert.fr



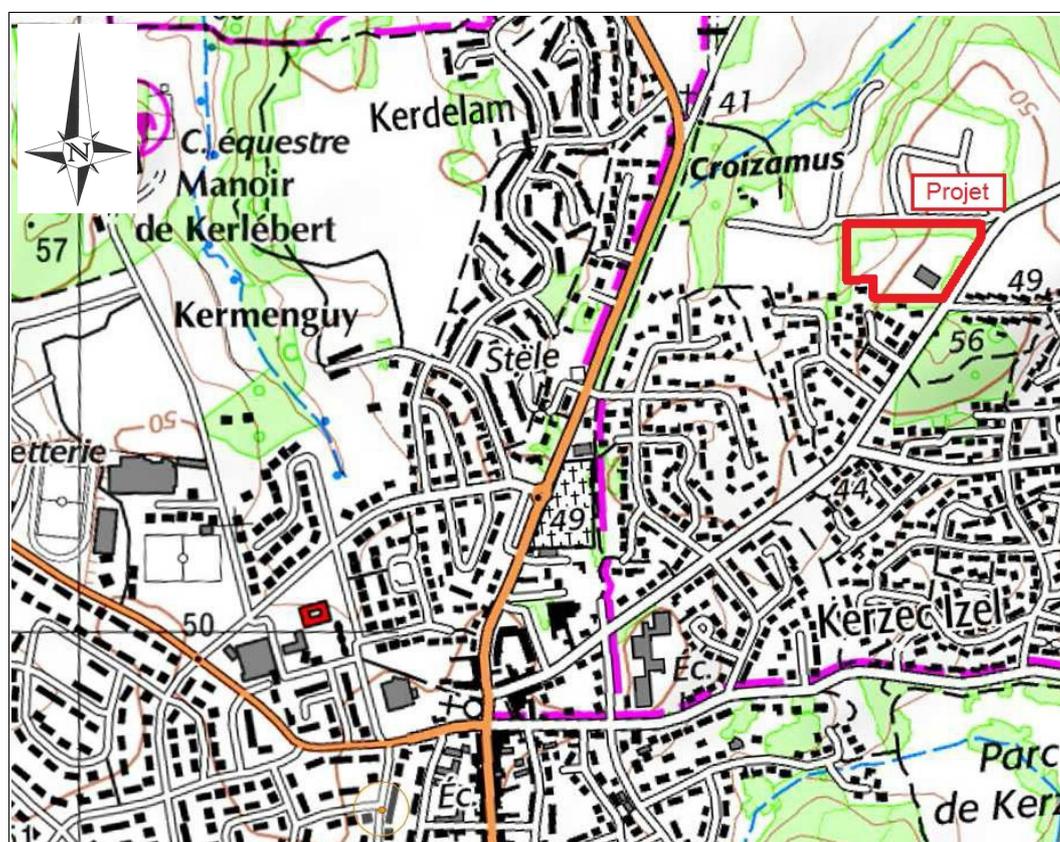
Source : site de la Commune de QUEVEN

1.2. Localisation géographique à l'échelle de la Commune

Le projet se situe au Nord du centre-ville sur un terrain de 1,5 hectare environ.

Il est bordé :

- Au Nord par la rue des Gléan,
- A l'Est par la rue de la Châtaigneraie,
- Au Sud par un ancien lotissement,
- A l'Ouest par un lotissement qui a été réalisé ces deux dernières années.

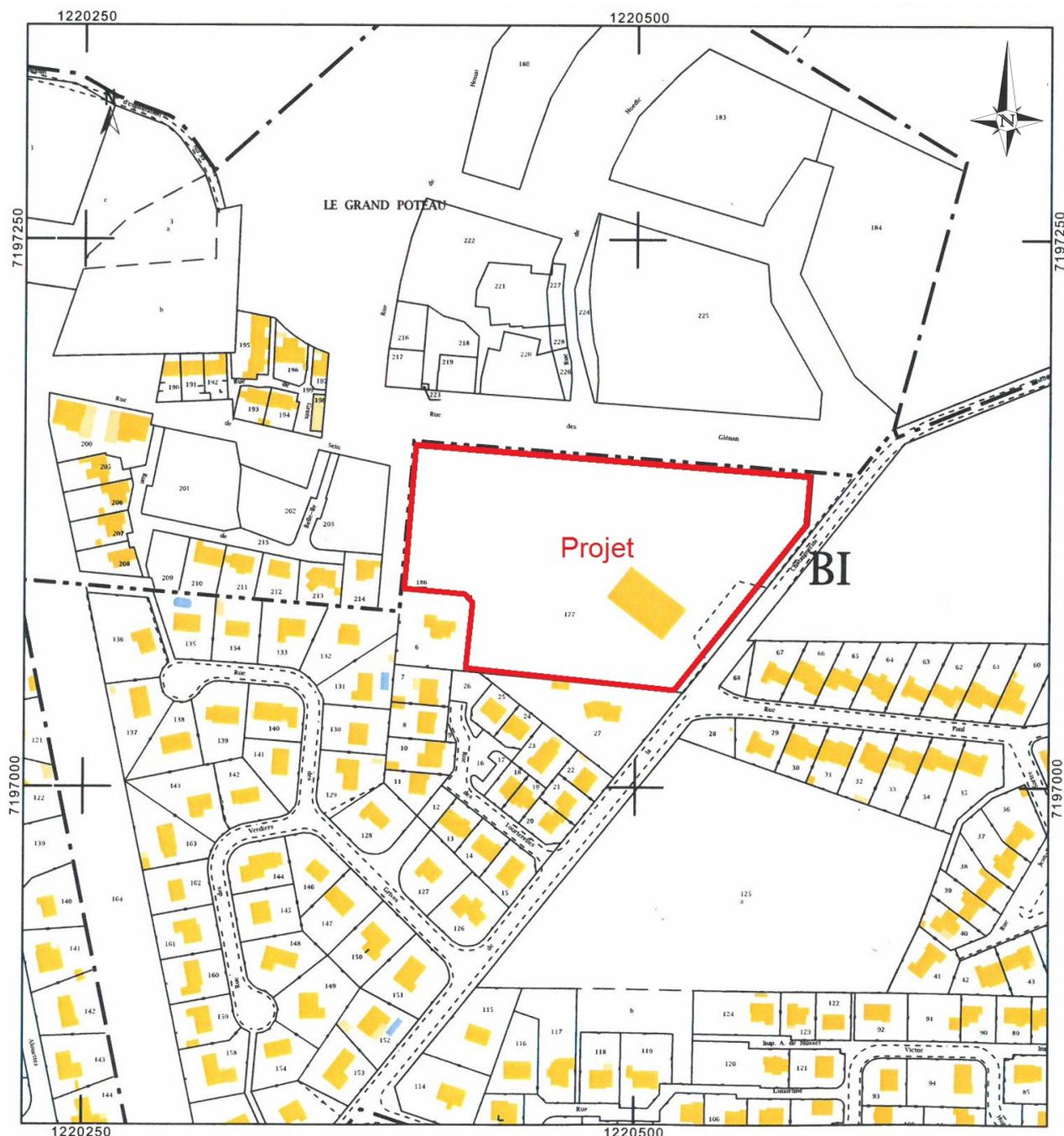


Source : IGN géoportail

Le site était auparavant occupé par une ancienne casse automobiles. Le terrain a été nettoyé et l'ensemble du site a fait l'objet d'une étude environnementale des sols. Ce qui a permis de purger une zone où s'étaient déversés des hydrocarbures. Cette dépollution permet de laisser place à une urbanisation du site, tout en gardant entre la rue des Glénan et à l'Est la rue de la Châtaigneraie les espaces boisés existants. Le périmètre de l'opération ne comprenant pas ces espaces boisés. Ceux-ci restant la propriété de la Ville de QUEVEN.

Situation cadastrale

Le terrain à lotir, objet de la présente demande de permis d'aménager est cadastré :
Commune de QUEVEN,
Section BI,
Numéros 177 et 6p,
Pour une superficie totale parcellaire de 15 660 m².



Sans échelle

1.3. Contexte réglementaire du site

La Commune de QUEVEN comporte un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Le lotissement est situé en zone 1AUz. Ce secteur correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de Croizamus. Le projet doit s'établir dans l'îlot D de cette ZAC de Croizamus

Extrait du P.L.U. :



Sans échelle

1.4. Analyse du Territoire Urbain et Paysager Environnant

La ZAC de Croizamus est un éco-quartier de ville avec un paysage de campagne. Le projet propose d'harmoniser l'urbanisation nouvelle avec le bocage existant. Ce paysage de bocage est tiré de la tradition agricole du secteur. Cette forme de bocage rythme l'urbanisation future de cette éco-quartier.

Les éléments paysagés existants sont valorisés et sont intégrés dans les espaces communs de la ZAC et restent la propriété de la Ville de QUEVEN. Ces espaces « centraux » deviennent le cœur du projet, dans les deux sens du terme, d'une part parce qu'ils se situent effectivement en partie centrale du site et déterminent deux secteurs urbanisables équivalents, d'autre part parce qu'ils sont emblématiques de l'identité de Croizamus, et deviennent l'espace public partagé majeur du nouveau quartier. Les boisements, la zone humide, les chemins, fossés sont préservés. Leur présence et leurs usages sont prolongés et confortés par la trame bocagère.



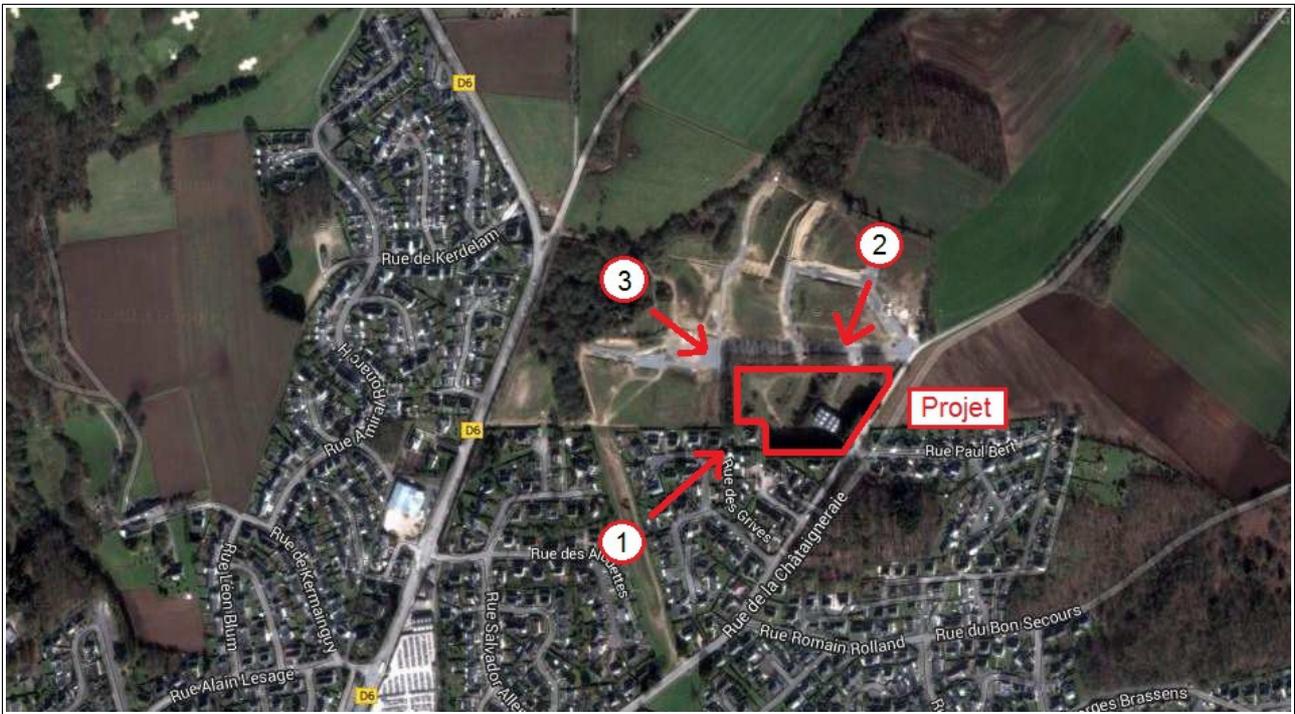


Photo 1 :



Photo 2 :



Photo 3 :



Se déplacer : du quartier au centre ville

Des continuités paysagères affirment les tracés importants, de la place de Croizamus aux points hauts du quartier.

Le site de Croizamus est marqué par une topographie prononcée, qui contribue à la beauté du site.

La trame de voies secondaires s'appuie sur ces caractéristiques topographiques pour desservir les secteurs habités.

Ce réseau d'espaces publics, qui répond à un usage de liaison et de desserte, vient aussi révéler le site en soulignant ces atouts et en construisant un tissu d'espaces publics qualifiants.

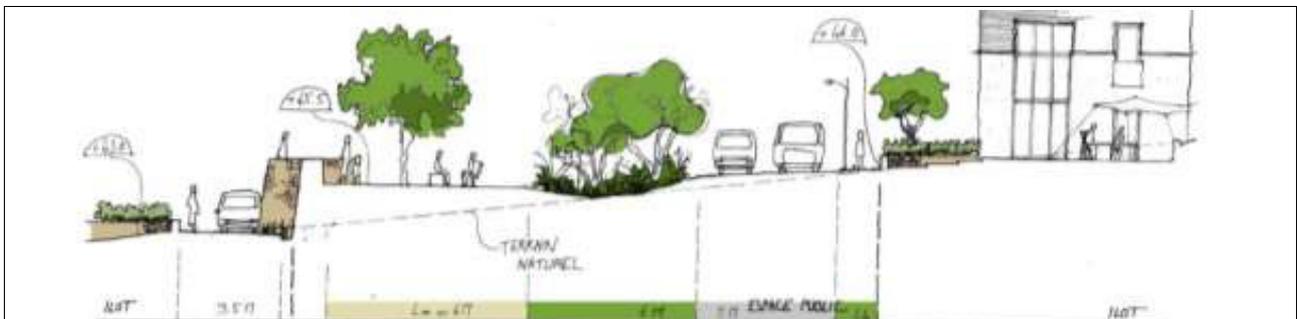
Ces tracés supportent les voies de cheminements doux, affichées comme les tracés les plus évidents et les plus efficaces du quartier. Ils connectent l'ensemble du quartier à l'espace public central imaginé au niveau du calvaire (commerces, services, bus...).

Les voies parallèles aux courbes de niveau soulignent « l'étagement » de l'urbanisation et affirment des lieux belvédères qui donnent à voir le paysage.

Les espaces publics et la gestion de l'eau

La maille bocagère qui trame le site de Croizamus développe un réseau de noues et de fossés qui retiennent l'eau ou la conduisent vers la zone humide et le ruisseau en fond de vallon.

Le modelage du terrain naturel par la création de talus et le choix des essences permet de réaliser simplement ces ouvrages de rétention sans recourir à la réalisation de réseaux coûteux. Ces espaces de rétention ainsi enherbés ménagent des plaines de jeux ouvertes sur le paysage



Source : LORIENT AGGLOMERATION



Source : LORIENT AGGLOMERATION

L'usage de la zone humide existante est ainsi conforté. Au-delà de son rôle hydrographique et paysager, son rôle pédagogique sera affirmé, en développant un cheminement piéton sur pieux qui permettra d'ouvrir la zone humide et de la traverser. Il s'agit d'en faire un lieu de découverte et d'apprentissage à l'échelle de la commune.

Même s'il ne s'agit pas de rendre praticable tout cet espace, il s'agit d'y autoriser l'accès, d'y prolonger une promenade, afin de donner à voir les richesses d'un tel milieu et d'en permettre la découverte. Ce cheminement, en surplomb, sera traité par un platelage en bois.

Un rôle pédagogique et social

Les prairies :

Le vallon, par sa position et sa morphologie d'espace « en creux », au cœur du site, devient le « paysage » de Croizamus. Cette vue sur le vallon est l'un des attraits majeurs des collines urbanisables.

Son usage d'espace public est dès lors évident. Un lieu commun, partagé, espace de rencontres et de loisirs, au cœur des espaces habités.



Source : LORIENT AGGLOMERATION

Les usages se veulent le plus libre possible et à l'initiative des habitants. Il s'agit donc de privilégier des traitements simples, et peu contraignants tant en terme d'usage que d'entretien. L'objectif d'intervention minimum vise aussi à préserver le caractère naturel des lieux, leur fonctionnement « hydraulique » et leur gestion agricole (espace de pâturage à préserver).

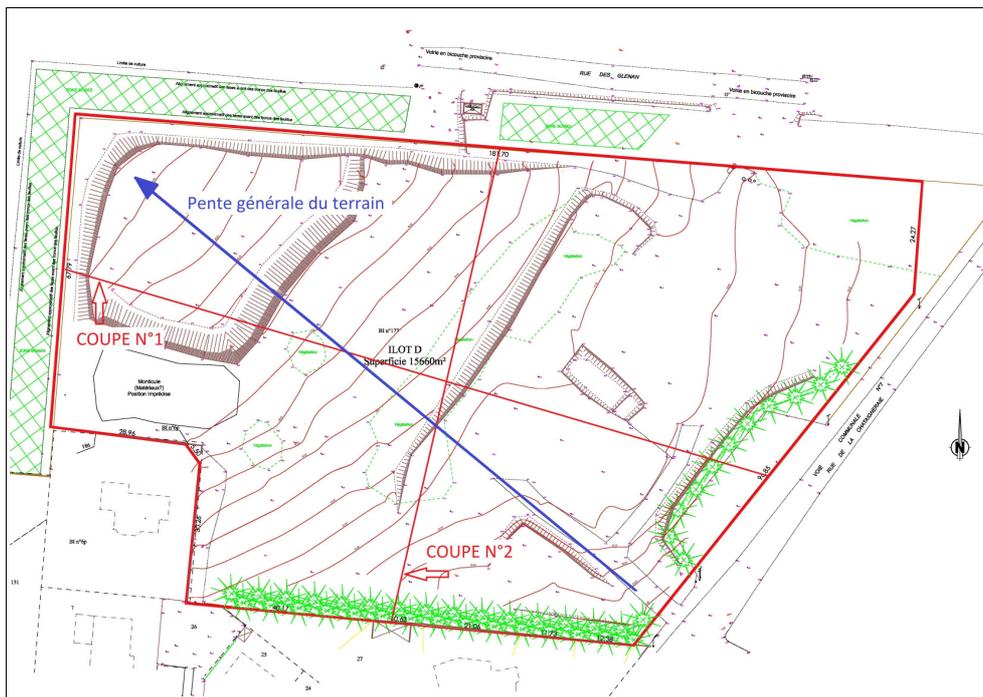
DU HAMEAU A L'ÎLOT

La trame paysagère ainsi développée, délimite les îlots construits. Chaque îlot sera développé dans une logique de réinterprétation des formes villageoises existantes sur la commune.

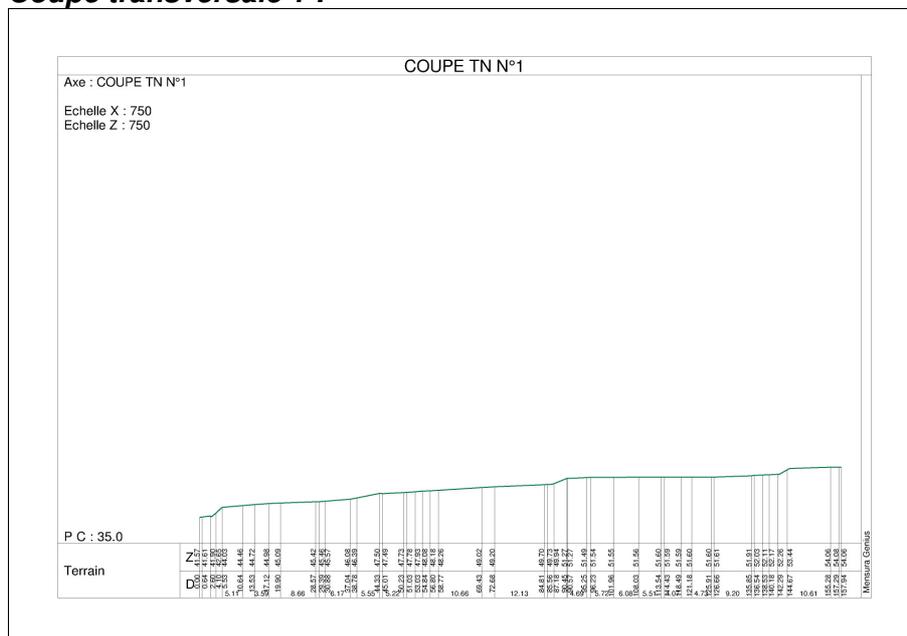
1.5. Analyse du site

La périmètre objet de notre permis d'aménager ne comporte aucune végétation mise à part au Sud et à l'Est. Celle-ci est constituée de sapins et établissait une clôture naturelle par rapport à l'ancienne casse automobiles. Ces sapins sont dégarnis du bas et ne représentent pas des éléments remarquables de paysage. Ceux-ci ne seront pas conservés dans le cadre du projet.

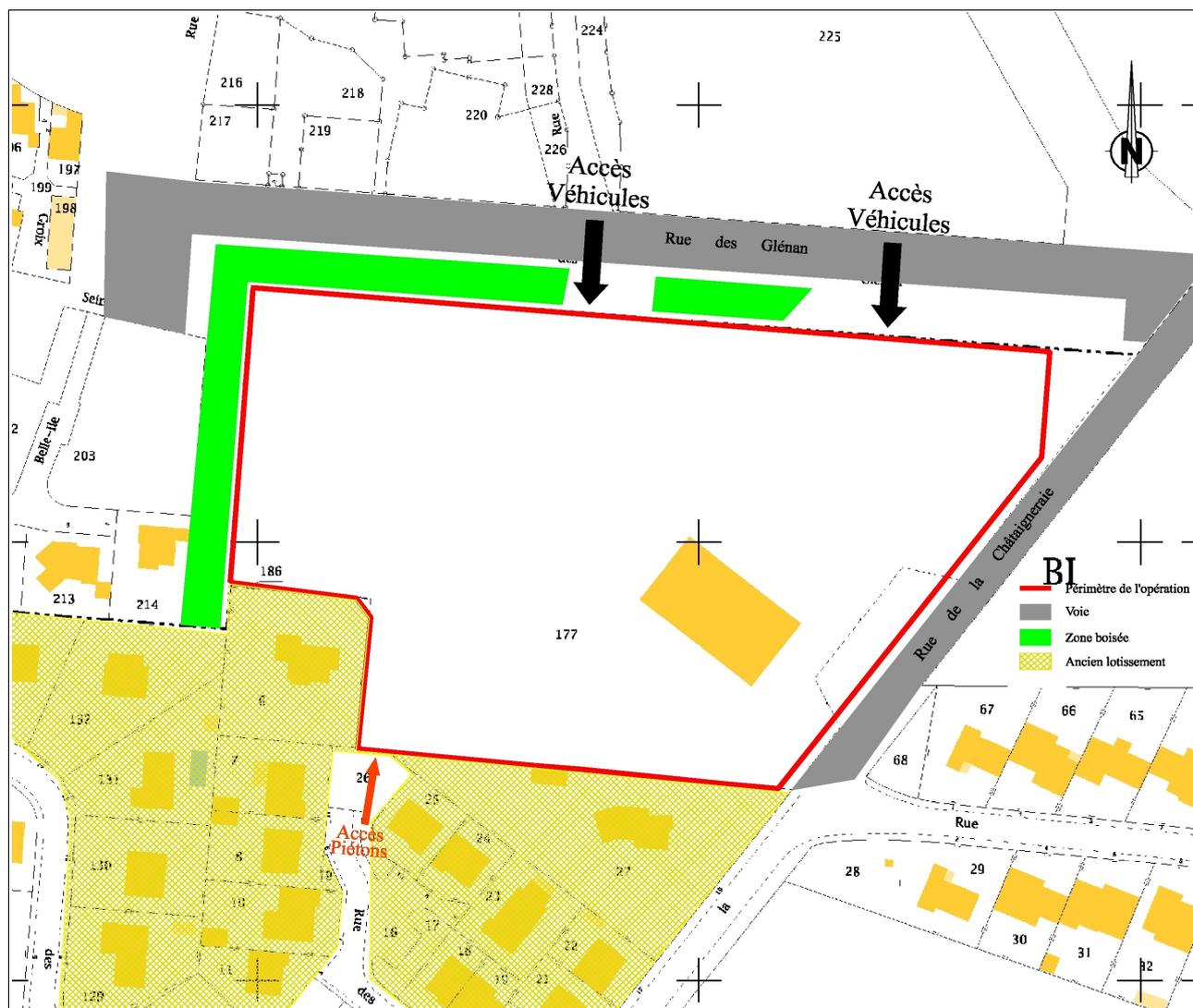
Le terrain comporte peu d'espace avec de la terre végétale puisqu'il s'agissait d'une ancienne casse. La pente générale du terrain est orientée Sud-Est / Nord-Ouest.



Coupe transversale 1 :



1.6. Synthèse de l'analyse



2-PRINCIPE D'AMENAGEMENT

2.1. Les objectifs

Enjeux urbains:

- Greffer ce nouveau tissu à l'urbain existant, créer un véritable quartier
- Éviter l'enclavement du quartier dans le futur
- Insérer le lotissement en continuité des aménagements proches
- Créer une variété de tailles de parcelles permettant de répondre aux exigences de diversité, de typologie d'habitat et aux choix de densité de la Commune

Enjeux sociologiques:

- Favoriser la proximité et les échanges des habitants avec les quartiers environnants (liaison véhicules, piétons ...)
- Favoriser l'accès au vallon de Croizamus

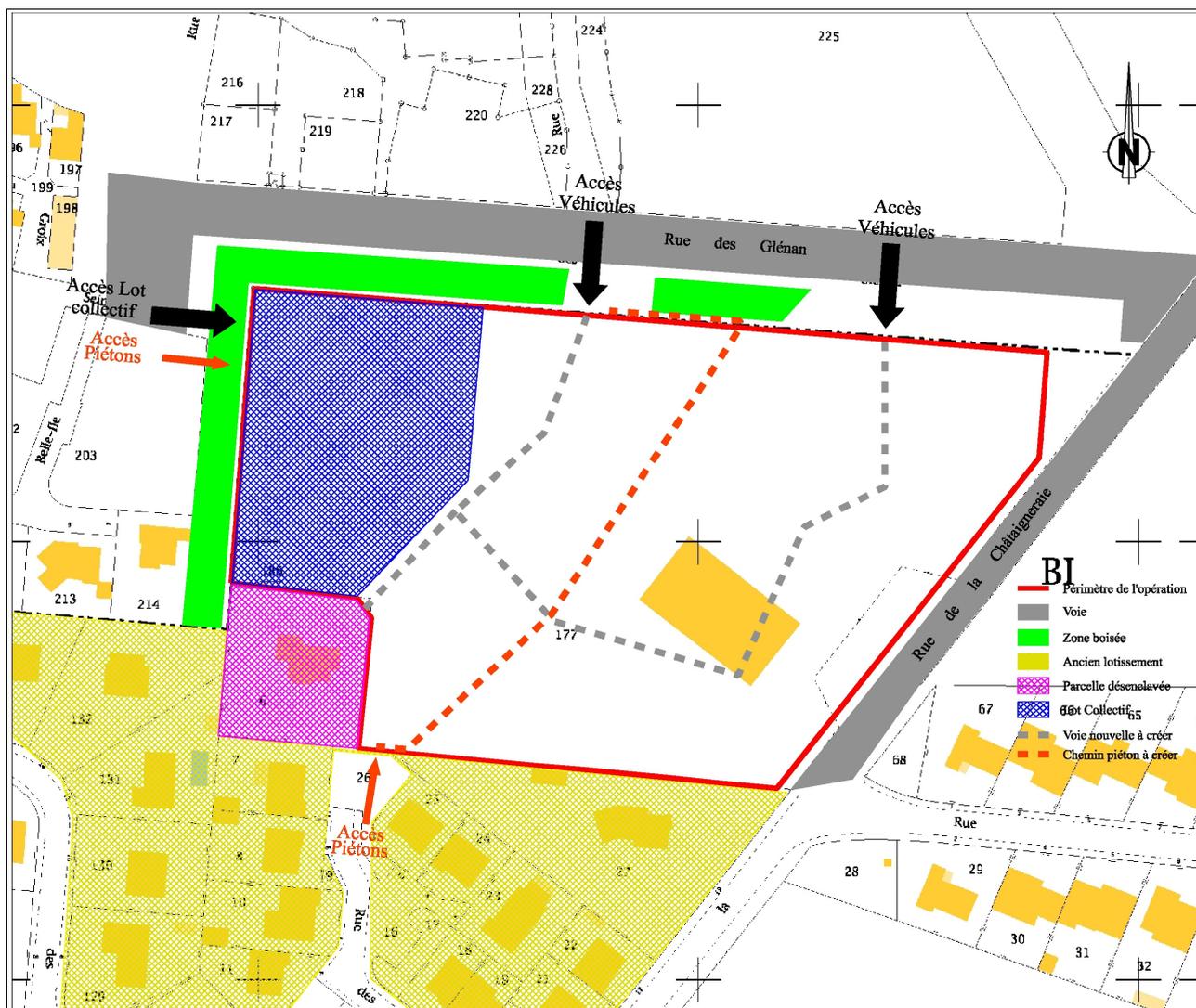
Enjeux paysagers:

- Traiter les limites de l'opération et leur perception dans le paysage environnant
- Conserver les éléments préexistants qui pourraient valoriser le site
- Équilibrer les aménagements paysagers et les surfaces urbanisées

Enjeux environnementaux:

- Intégrer les principes de développement durable dans la conception de l'aménagement (gestion équilibré des ressources, déplacements urbains, respect de l'environnement, formes urbaines, contexte social et mixité, gestion des eaux pluviales à la parcelle...)

2.2. Schéma d'aménagement



Ce schéma prévoit dans la partie Nord-Ouest un lot pour un immeuble collectif. Du fait de la dépollution des sols, une partie au Nord-Ouest de la propriété lotie a été décapée, ce qui permet de prévoir un sous-sol intégral pour la future opération collective. Le reste du lotissement sera occupé par des lots libres, de superficies diverses, desservis par une voie en boucle rejoignant la rue des Glénan au Nord de l'opération.

Un désenclavement de la propriété située dans l'angle Sud-Ouest de l'opération sera réalisé.

3- PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

3.1. Le plan de composition du projet



Ce projet privilégie les implantations de bâtis orientés majoritairement au Sud / Sud-Ouest pour améliorer l'ensoleillement. La forme des lots individuels sera la plus régulière possible de façon à faciliter les implantations des constructions nouvelles mais aussi avec des variétés de tailles de parcelles permettant de répondre aux exigences de diversité, de typologie d'habitat et aux choix de densité de la Commune.

Les voiries qui seront d'une largeur de 5,50 m constituent des voies partagées sans distinction de voirie/trottoir. Les limites avec les parcelles seront végétalisées sur au moins un côté des voies de façon à recréer une ambiance végétale. Les emplacements de parkings seront traités en pavés béton avec joints engazonnés.

A l'Est de l'opération, un talus arboré sera réalisé sur les parcelles privées de façon à isoler l'opération de la rue de la Châtaigneraie. Les essences d'arbustes prévus sur ce talus seront d'essences locales.

Par ailleurs, les espaces publics seront engazonnés et plantés de quelques massifs d'arbustes d'essences locales. Un muret en pierres sera réalisé en bordure des lots d'espaces publics et des lots 24, 25 et 26.

L'ensemble des coffrets techniques seront contenus dans un mur parpaings enduit réalisé par le lotisseur sur chacun des lots individuels. Pour les lots 24, 25 et 26, les coffrets techniques seront contenus dans un mur en pierres réalisé par le lotisseur sur les lots individuels, dans le prolongement des murets réalisés sur les espaces communs.

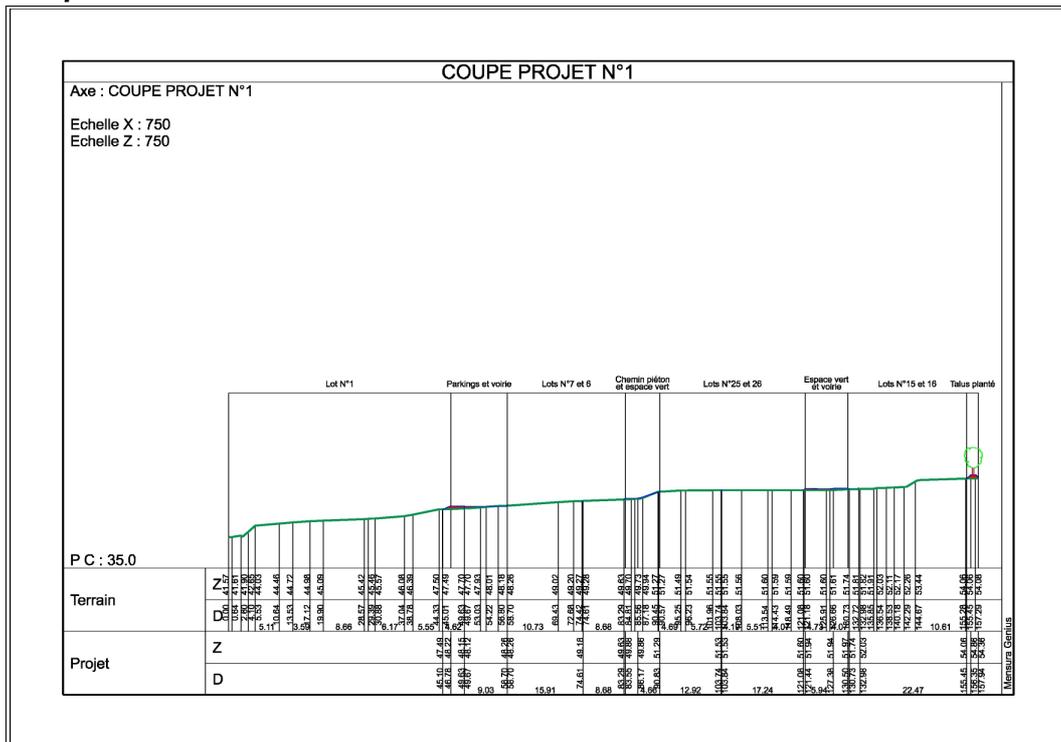
En ce qui concerne la gestion des ordures ménagères, elle se fera par des containers individuels. Ceux-ci devront être regroupés sur la voie publique aux emplacements prévus par le service déchets de LORIENT AGGLOMERATION.

3.2. Les coupes sur projet

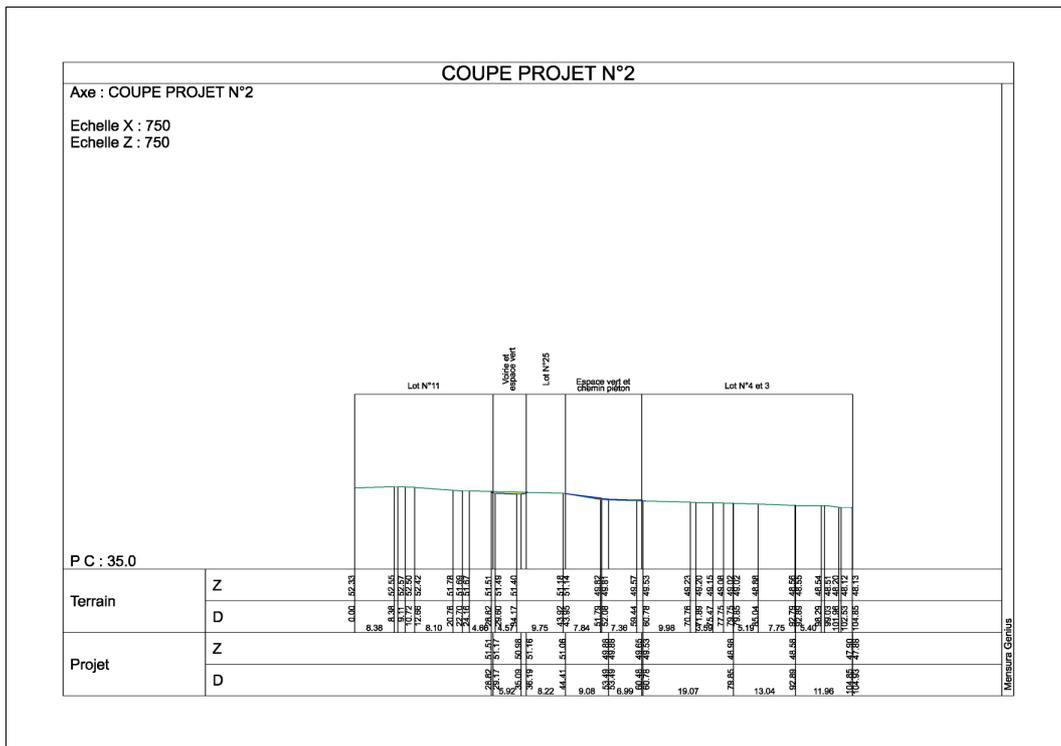
Coupes sur projet :



Coupe 1 :



Coupe 2 :



3.3. L'intégration urbaine et paysagère du projet

Une simulation d'implantation des constructions nouvelles sur les lots individuels est réalisée. Il ne s'agit que d'une simulation d'implantation. Il ne s'agit en aucun cas d'une obligation d'implantation des constructions.

Vue 1 :



Vue 2 :



Vue 3 :

