

NOUVEAU QUARTIER

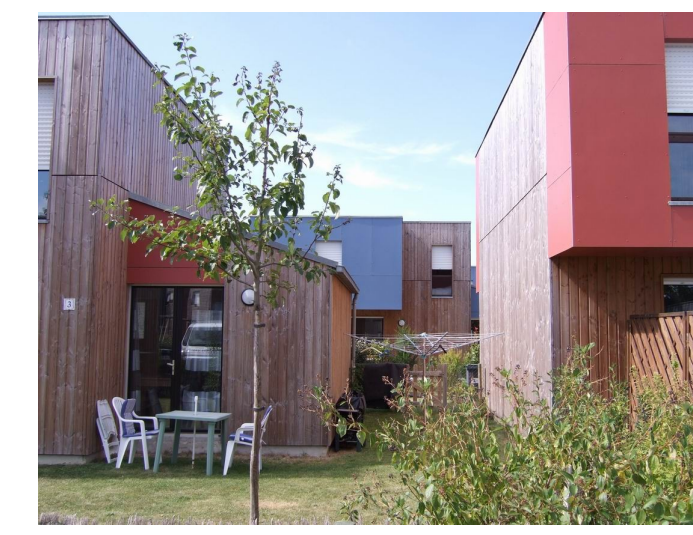
Approche Environnementale de l'Urbanisme A.E.U.[®] : les objectifs

Thème 1: Habitat, formes urbaines et mixité sociale

- > Assurer la **densité urbaine** afin d'accueillir suffisamment de logements et limiter la **consommation de l'espace**
- > Développer des **formes d'habitat variées et denses** dans une optique de **gestion économe de l'espace et de mixité sociale et générationnelle** :
 - Petits collectifs et/ou individuels superposés (semi-collectifs)
 - Habitat individuel groupé (un opérateur réalise un ensemble de maisons regroupées)
 - Lots libres denses (lots libres de constructeur sur de petits terrains et des règles d'implantation favorisant la densité)
 - Habitat individuel sur des lots de tailles diverses tout en respectant les objectifs de densité urbaine
- > Assurer la **mixité sociale** sur l'ensemble des nouveaux logements en intégrant **une offre adaptée aux personnes âgées**
- > Mixité sociale : **bien répartir les logements à caractère social**. Pas de concentration au même endroit
- > Privilégier la **convivialité et l'intimité dans la conception des espaces privatifs extérieurs** (jardins, terrasses, traitement qualitatif des espaces de transition, organisation des constructions qui préserve des vis-à-vis, la présence de haies, de clôtures, assurant la transition entre les volumes bâtis, les murs en limites séparatives pour préserver l'intimité,...).
- > Programmer et concevoir des **espaces de vie communs** qui favorisent la convivialité et la rencontre entre les habitants dans le nouveau quartier mais aussi avec les quartiers voisins. Recréer un **esprit de village**
- > Programmer des **équipements publics de proximité**
Une programmation précise reste à faire lors des études préalables
Ont été cités : maison de quartier, garderie, salle associative, espace de sports et de loisirs, jeux pour enfants etc...
- > Garantir la **diversité et la qualité architecturales** tout en **s'intégrant aux quartiers existants** (transitions de hauteurs, volumes et aspects des formes urbaines existantes, ombres portées, vis-à-vis,...) et en donnant néanmoins des règles de base concernant les implantations et les hauteurs.
S'inspirer aussi, dans certains secteurs, de **l'architecture locale plus ancienne** (rue des Thabords, rue du Val)
Privilégier la qualité architecturale en organisant des **appels à projets** à destination des opérateurs



Formes urbaines denses et caractère individuel des logements



Imbrication des constructions assurant l'intimité dans les jardins

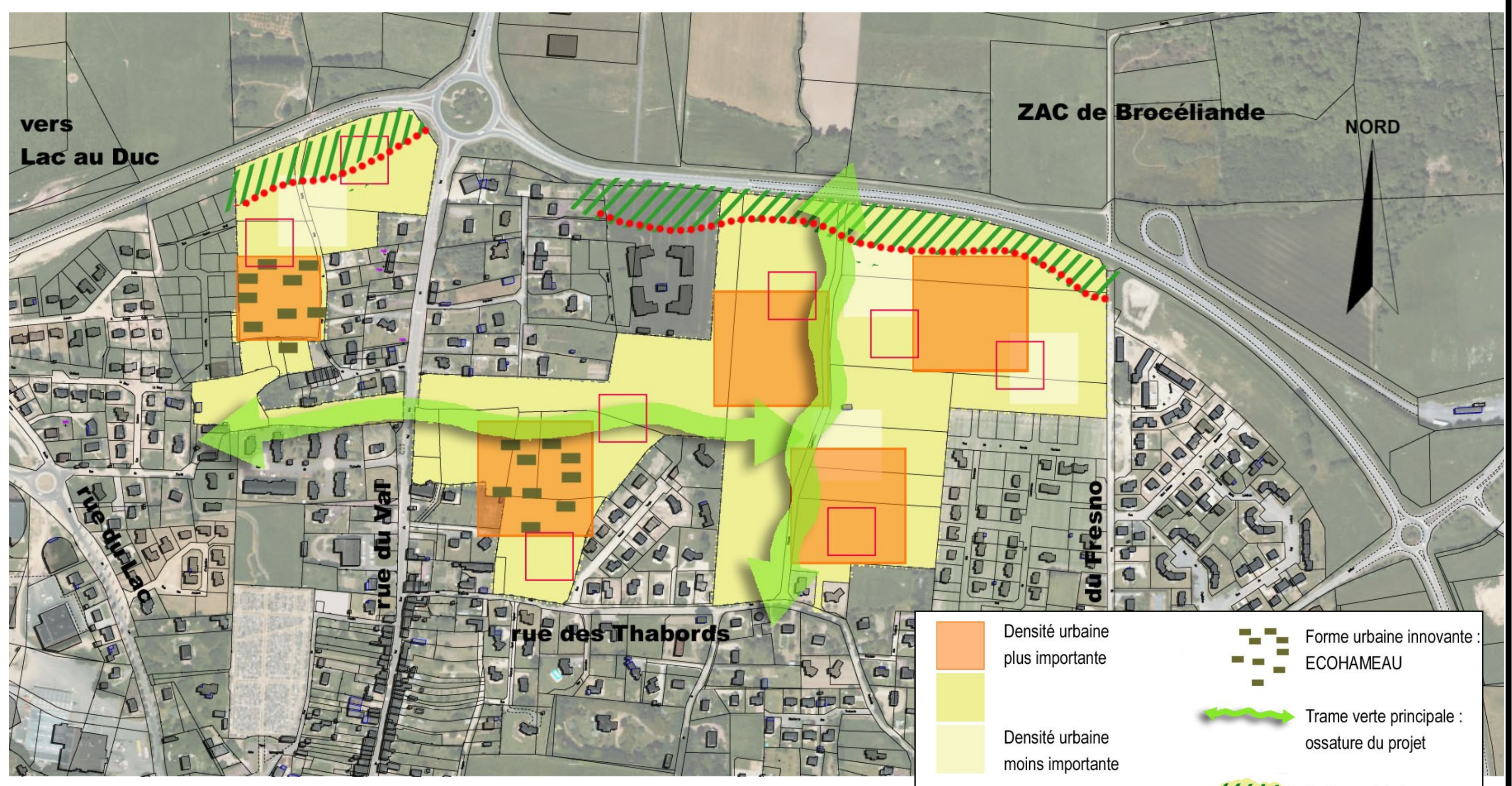


Constructions sur des lots libres denses maîtrisées par prescriptions architecturales logements



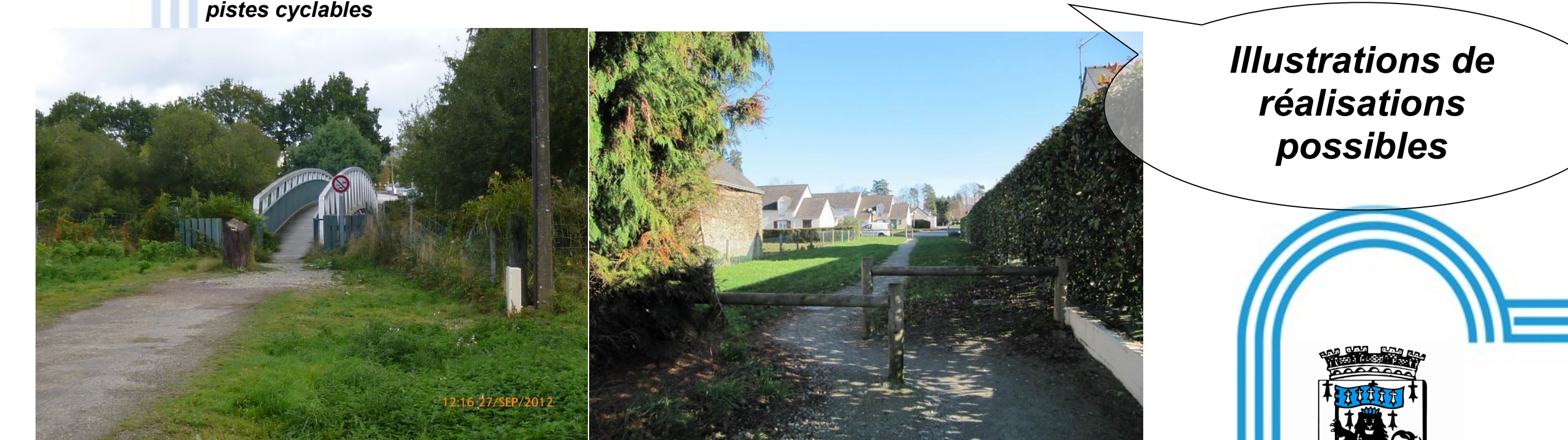
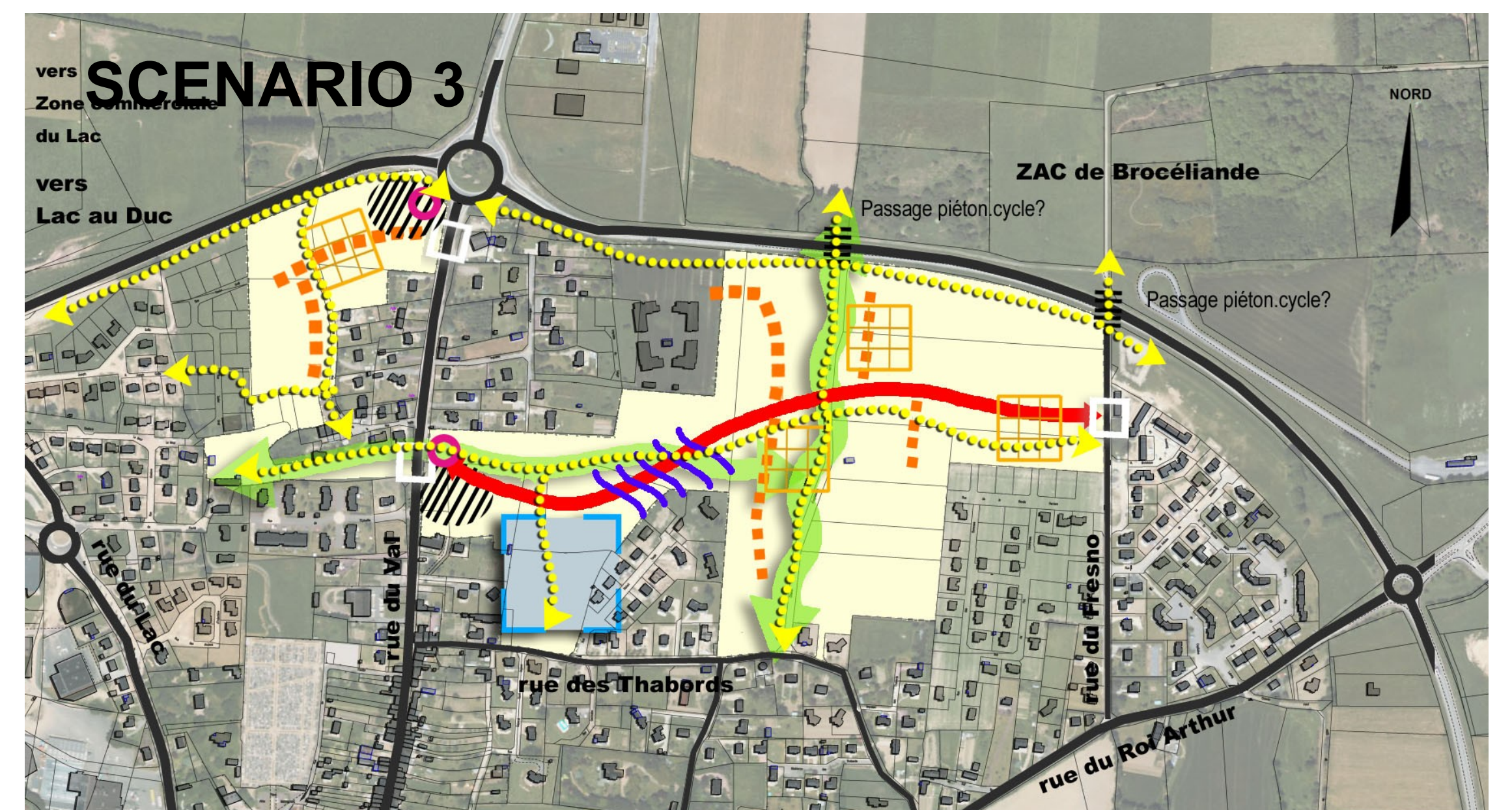
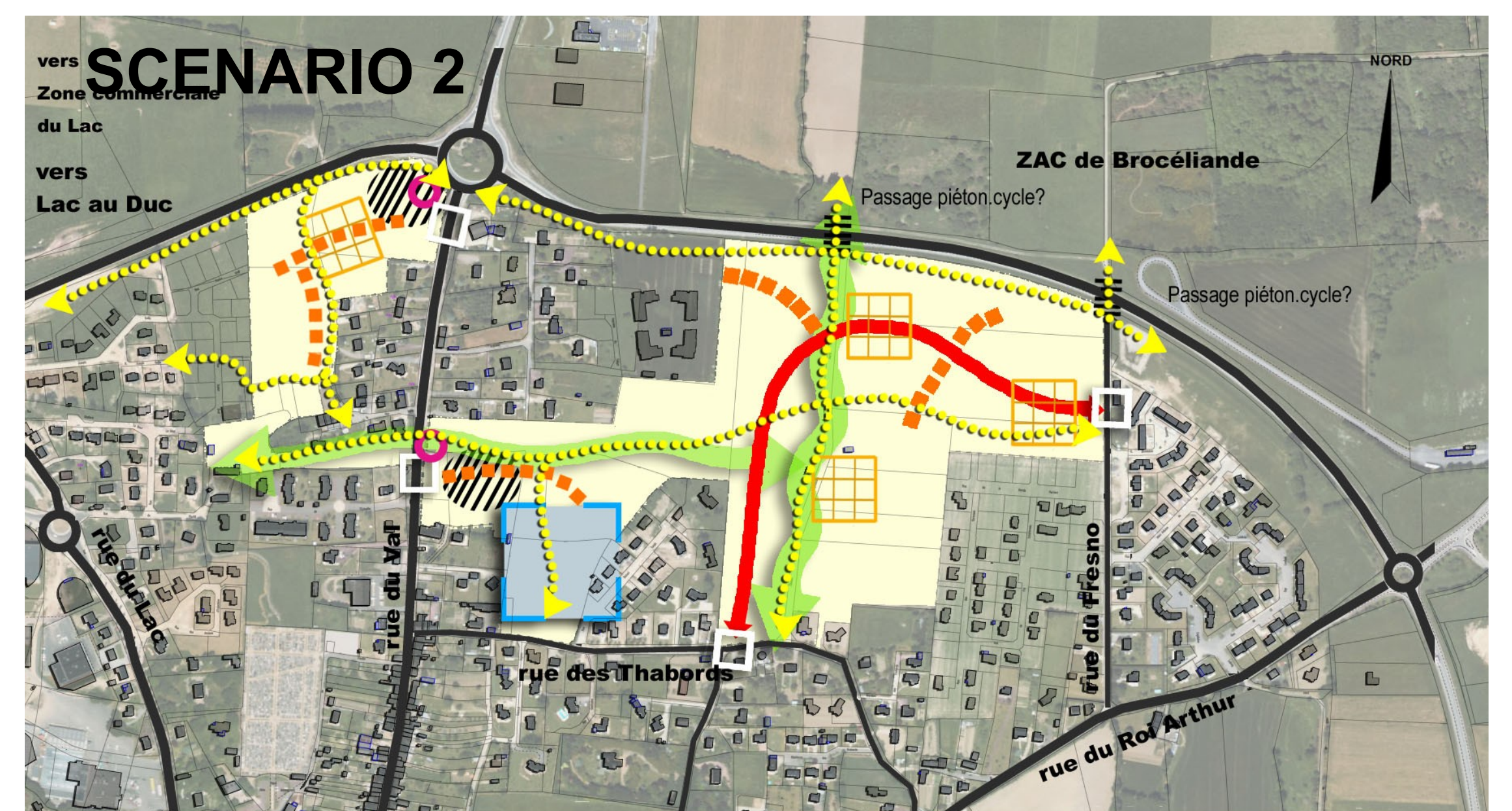
Constructions sur des lots libres denses maîtrisées par prescriptions architecturales logements avec desserte par une voie douce et regroupement des stationnements

Illustrations de réalisations possibles



Thème 2 : Déplacements

- > Etablir une **hiérarchie des voies nouvelles** (primaires, secondaires, tertiaires) se greffant au réseau routier existant, **répartissant de manière homogène les trafics automobiles**, permettant une lisibilité des déplacements et désenclavant le « Carré aux Fées »
- > **Différencier** les zones de déplacements pour les liaisons cycles / piéton / automobile pour davantage de sécurité et d'attractivité **sur les axes principaux** du nouveau quartier.
Pour les autres voies, partager l'espace public entre tous les modes de déplacements tout en assurant la sécurité : voies partagées plus étroites, sans trottoirs ni bordures, permettant un gain d'espace, une réduction des surfaces imperméabilisées et un coût de travaux plus faible.
Certaines voies pourront être en impasse dès lors que :
 - . Elles n'empêchent pas la continuité des circulations douces.
 - . Le passage des véhicules de ramassage des déchets et de secours est permis.
 - . Elles n'accroissent pas les besoins en surfaces imperméabilisées.
- > Créer un maillage de **circulations douces (piétons-cycles)**, directes, continues, lisibles (tracé, signalétique), sécurisées et agréables (aménagements paysagers, mobilier,...), le plus souvent éloigné de la circulation automobile, permettant de mettre en lien le quartier et ses différents secteurs avec les quartiers périphériques (la zone commerciale du Lac, le Lac au Duc, le centre-ville, la zone d'activité de Brocéliande).
Pour cela, des **ouvrages particuliers pourraient être étudiés** : traversée de la route départementale (pont cadre, passage inférieur à gabarit réduit), liens continus vers le Lac au Duc, profils des voies existantes (ex. rue du Val pour le lien vers le centre-ville,...)
- > **Limiter le stationnement long des rues** et le **regrouper** sur l'espace public de façon à rendre les parkings discrets et intégrés dans leur environnement.
- > **Limiter** de manière générale **la place de la voiture** dans le quartier mais **de manière progressive**. A plus long terme, aménager des **secteurs sans voiture**
Prévoir des espaces dédiés au stationnement, au covoiturage et au transport en commun aux entrées principales du quartier



Illustrations de réalisations possibles

