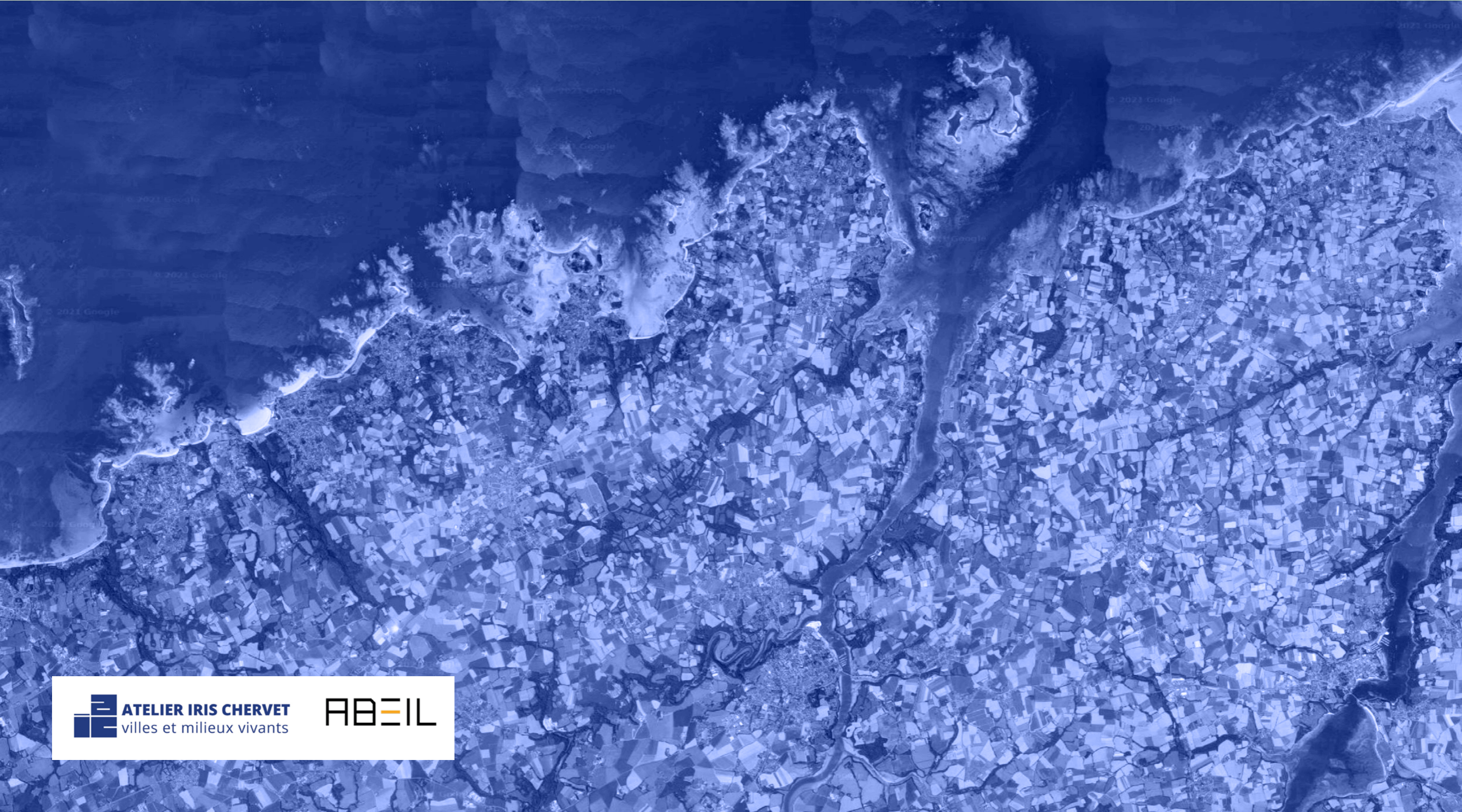


PLOUGUIEL

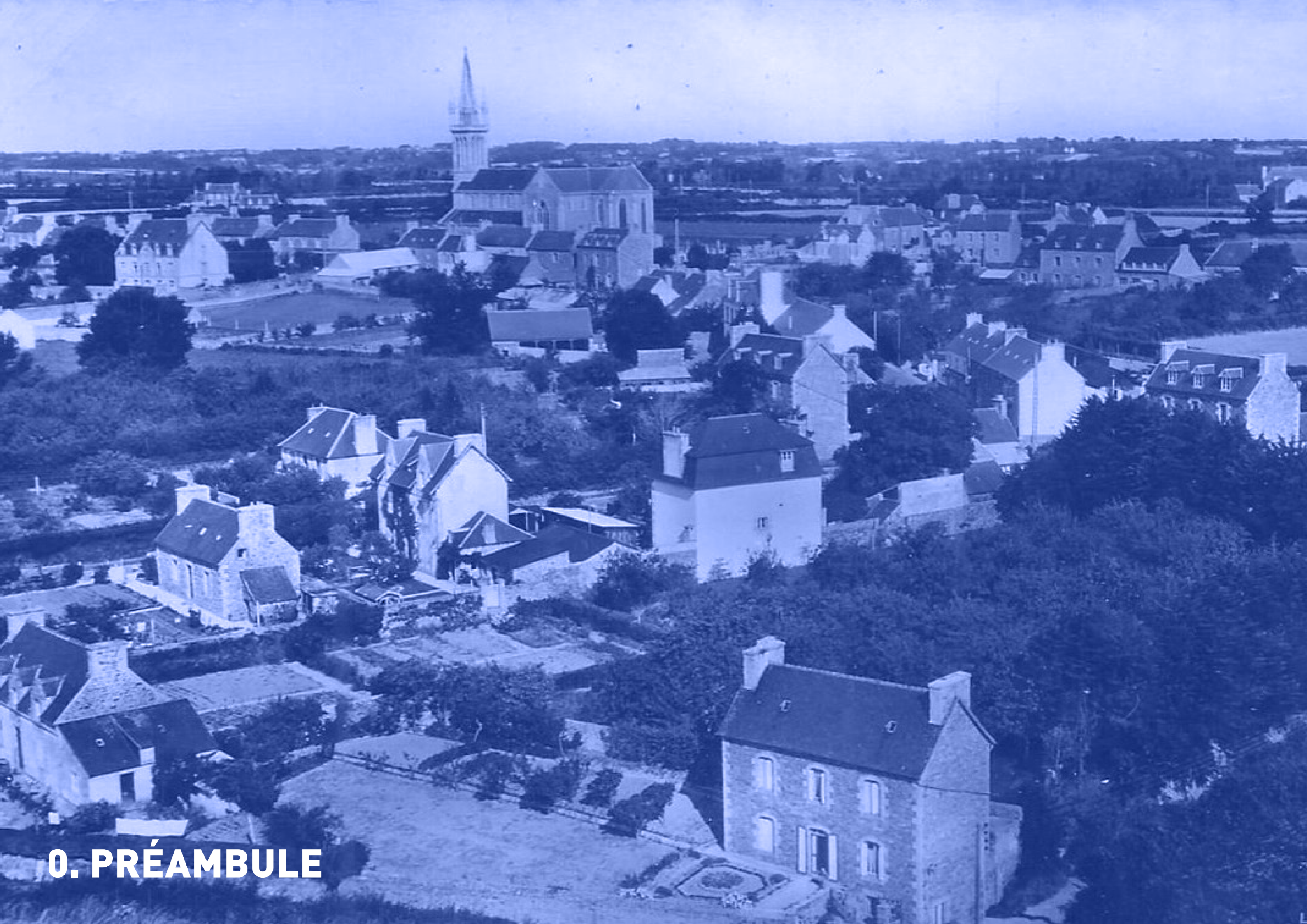
PLAN GUIDE POUR LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS ET L'EXTENSION DU BOURG

#RESTITUTION PUBLIQUE - 05.04.2023



SOMMAIRE

0 — PRÉAMBULE	03
1 — AMÉNAGEMENTS DU CENTRE-BOURG	74
2 — LA ROCHE JAUNE	42



0. PRÉAMBULE

0 — PRÉAMBULE PLAN GUIDE GÉNÉRAL À L'ÉCHELLE COMMUNALE

DEUX ÉCHELLES DE RÉFLEXION ET DEUX POLARITÉS

- La commune de Plouguiel compte au 1er Janvier 2012 : 1 905 habitants pour une superficie de 1 907 hectares.
- La commune est divisée en deux polarités : **le centre-bourg** et **La Roche-Jaune** (petit port à l'embouchure du Jaudy)

Ces deux polarités sont très différentes et ne questionnent pas les mêmes problématiques :

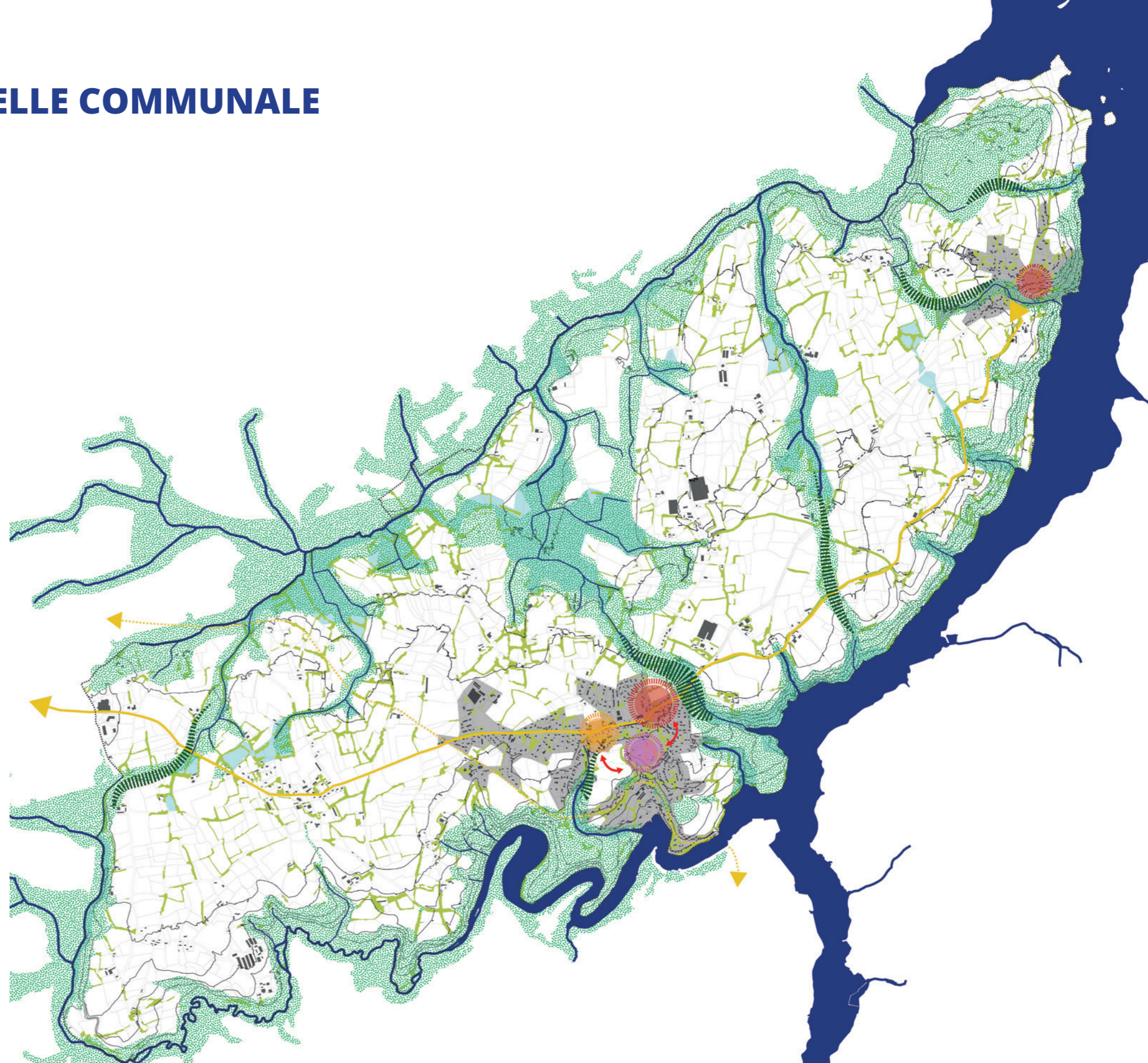
- Le centre-bourg, plus passant et situé sur un plateau haut offrant des vues vers Tréguier.
- La Roche-Jaune, plus excentrée et privilégiée grâce à son caractère balnéaire et marin.



Route principale du centre-bourg



Port de La Roche-Jaune



POLARITÉ ET DENSIFICATION

- Polarité de centre bourg à renforcer (centre-bourg et La Roche-Jaune)
- Densification de logements sur le secteur Poul Bissy et les abords
- Polarité du secteur des écoles

- Connexion entre les polarités
- Aire urbaine à ne pas étendre

ÉCOLOGIE

- Haies bocagères existantes à valoriser
- Zone humide existante

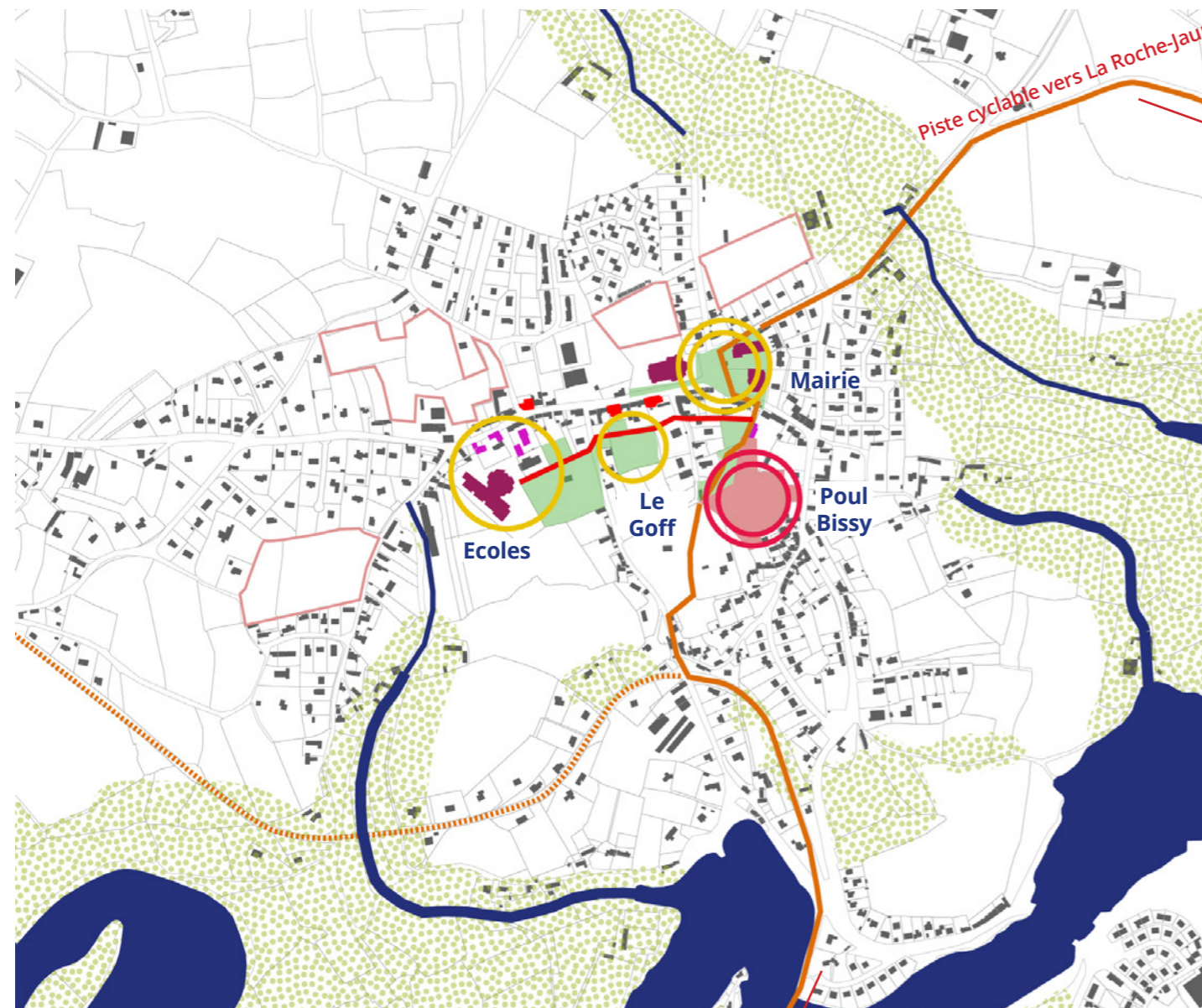
- Continuités de boisements à créer

- Continuités paysagères à instaurer (trame verte)

MOBILITÉ

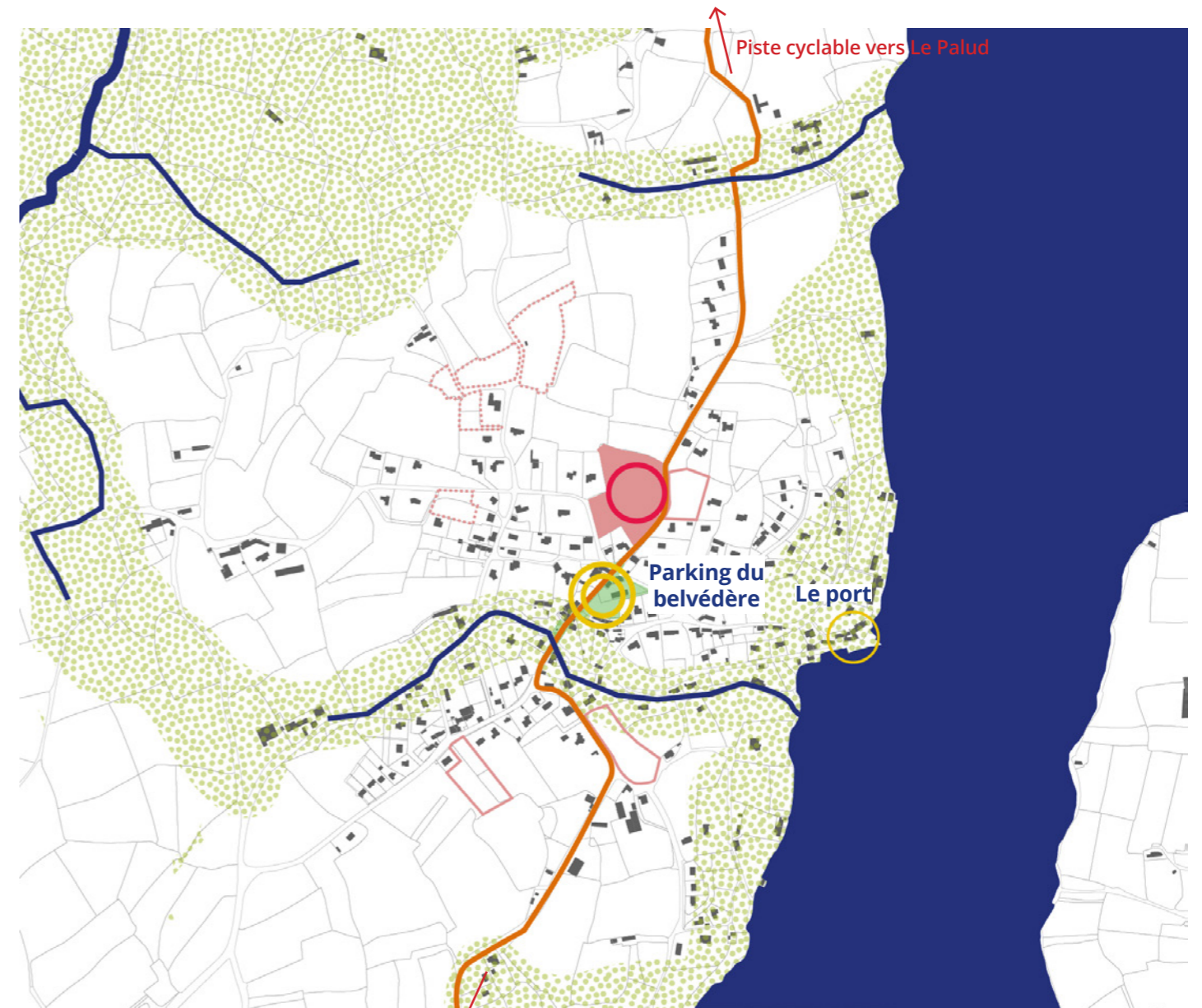
- Voies vertes existantes
- Voies vertes à créer

PLAN GUIDE DES ESPACES PUBLICS DU CENTRE-BOURG ET DE LA ROCHE-JAUNE



Le centre-bourg





Piste cyclable vers Tréguier






La Roche-Jaune

Piste cyclable vers le centre-bourg







ESPACE PUBLIC

-  Projet de l'espace de centralité (devant la mairie dans le centre-bourg et sur le parking du belvédère au niveau du parking)
-  Zone existante à valoriser et à densifier en activités
-  Espace public à redéfinir
-  Polarités de logements à créer dans l'aire urbaine du centre-bourg et de La Roche-Jaune

MOBILITÉS

-  Connexion piétonne et mobilités douces à créer pour relier les centralités entre elles et à Tréguier
-  Piste cyclable existants à mettre en valeur
-  Parcours en coulisse protégé de la circulation et relié aux commerces par des traverses

ARCHITECTURE

-  Équipements communaux à mettre en valeur
-  Commerces dans les coeurs de bourgs à valoriser et à conserver le front bâti
-  Bâtiments à réinterroger l'existence : espace compensatoire ?
-  Zone à densifier
-  Zone à densifier à moyen terme
-  Zone à densifier à long terme si nécessité absolue

NOTRE MÉTHODE DE TRAVAIL : LA CO-CONCEPTION

Canaliser les flux dans la commune pour faire ralentir

Penser une signalétique à l'échelle de la commune

Imaginer une variété de logements dans Poul Bissy

Faire du projet du centre-bourg le départ et le cœur battant du bourg

Créer des liens plus forts entre La Roche-Jaune et le bourg

Développer une offre touristique en lien avec le projet

Rénover l'ancien logements des sœurs avec une programmation adaptée

www.mairie-plouguel.fr
Placard Solidaire
sur le parking de
l'école
"Si tu peux tu
mets,
si tu ne peux
pas tu prends"



1. AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG

1 — AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG

CARTE DES ENJEUX DU CENTRE BOURG

Invariants

- ▶ Reconnecter le pôle éducatif et le centre bourg
- ▶ Implanter des logements sur la parcelle Poul Bissy
- ▶ Redimensionner la voirie
- ▶ Associer la trame verte et bleue

- Bâti à conserver en l'état
- Bâti à rénover
- Bâti à démolir
- Zone à densifier / bâtir (logements)
- Front commercial à valoriser
- Espace public à créer
- Zone à désimperméabiliser
- Activités et mobiliers
- Cheminement à créer
- Connexions à valoriser
- Voirie à redimensionner
- Voirie existante
- Rond point existant à interroger
- Création d'une voie cyclable
- Voie douce vers Tréguier
- Bocage à créer
- Trame bleue à créer

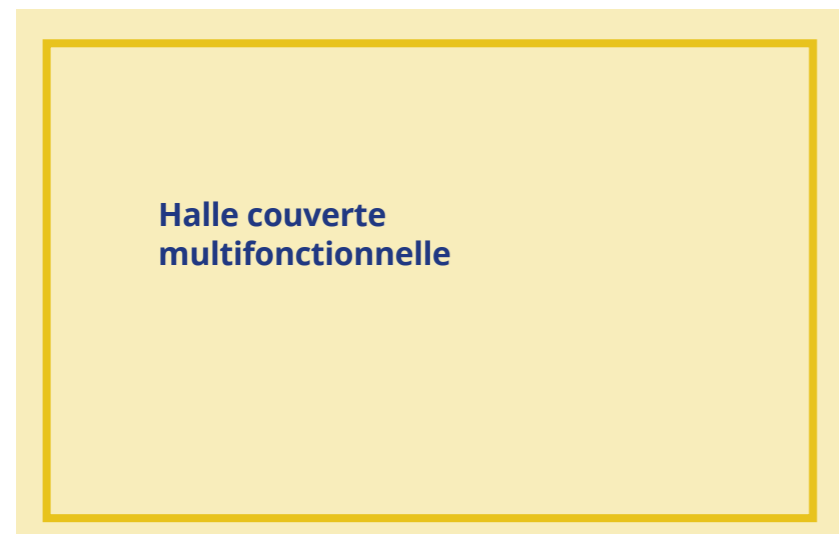


ORGANIGRAMME : UN PROGRAMME MULTIFONCTIONNEL ET INTERGÉNÉRATIONNEL

* Invariants

* Existant à modifier ou déplacer

HALLE COUVERTE *
250 M²



ANCIENNE ÉCOLE DES SŒURS À RÉNOVER
350 M²



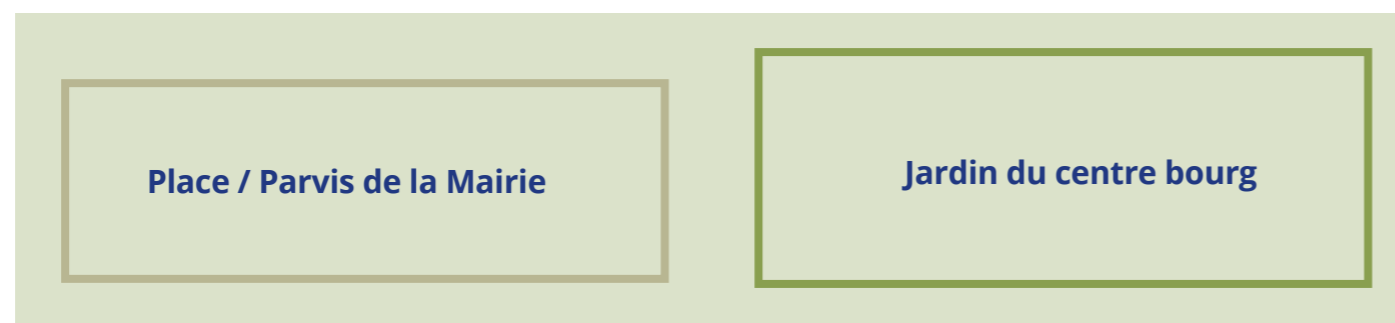
ESPACE POUL BISSY *
1,7 HA

ENV. 28 LOGEMENTS INDIVIDUELS
ENV. 20 LOGEMENTS LOCATIFS ET COLLECTIFS



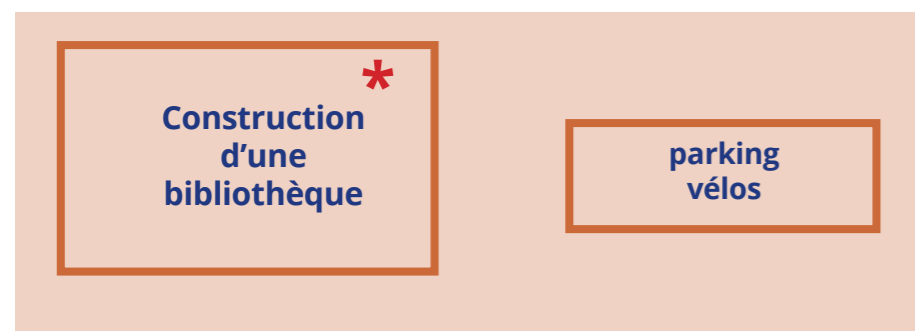
Parking : 60 places dont 8 PMR

PLACE CENTRALE DU CENTRE BOURG
15 000 M²



LIAISON PIÉTONNE ET CYCLABLE SÉCURISÉE

POLARITÉ SCOLAIRE



Plaine d'activité

HABITAT - 0,4 HA
ENV. 15 LOGEMENTS INDIVIDUELS LOCATIFS (PARCELLE LE GOFF)



Parking : 15 places dont 2 PMR

LIAISON PIÉTONNE

LIAISON PIÉTONNE

LIAISON PIÉTONNE

UNE DENSIFICATION AUTOUR DE DEUX GRANDS ESPACES OUVERTS

- SCoT prévoit :
 - 160 logements entre 2020 et 2040 d'une densité de 17 logements/ha. (35,1% doivent être produits dans l'enveloppe urbaine)
 - L'opération Poul Bissy doit contenir au moins 34 logements d'une densité de 20 lgts/ha (dont 20% de logements sociaux au moins)

Rez-de-chaussée potentiellement commerçant

Désimperméabilisation et aménagement d'une cour de maternelle et d'un jardin pédagogique

Plateau piéton
(Surface qualitative et carrossable camions+ tracteurs, ...)

Parcelles à bâtir dans un second temps

Parcelles à bâtir une fois que le reste est bâti



Conservation d'une desserte
(place de stationnement désimperméabilisée, ...)

Rénovation de l'ancien logement des sœurs en Tiers-Lieu

Aménagement d'un espace planté
(embranchements, jeux, bancs, tables collectives, terrain de pétanque...)

Construction d'une halle

Suppression du rond-point mise en place d'un carrefour

Aménagement d'un plateau piéton
(Surface qualitative et carrossable camions+ tracteurs, suppression du rond-point, aménagement d'une placette avec bancs, arbres, fosses plantées, éclairage guinguette...)

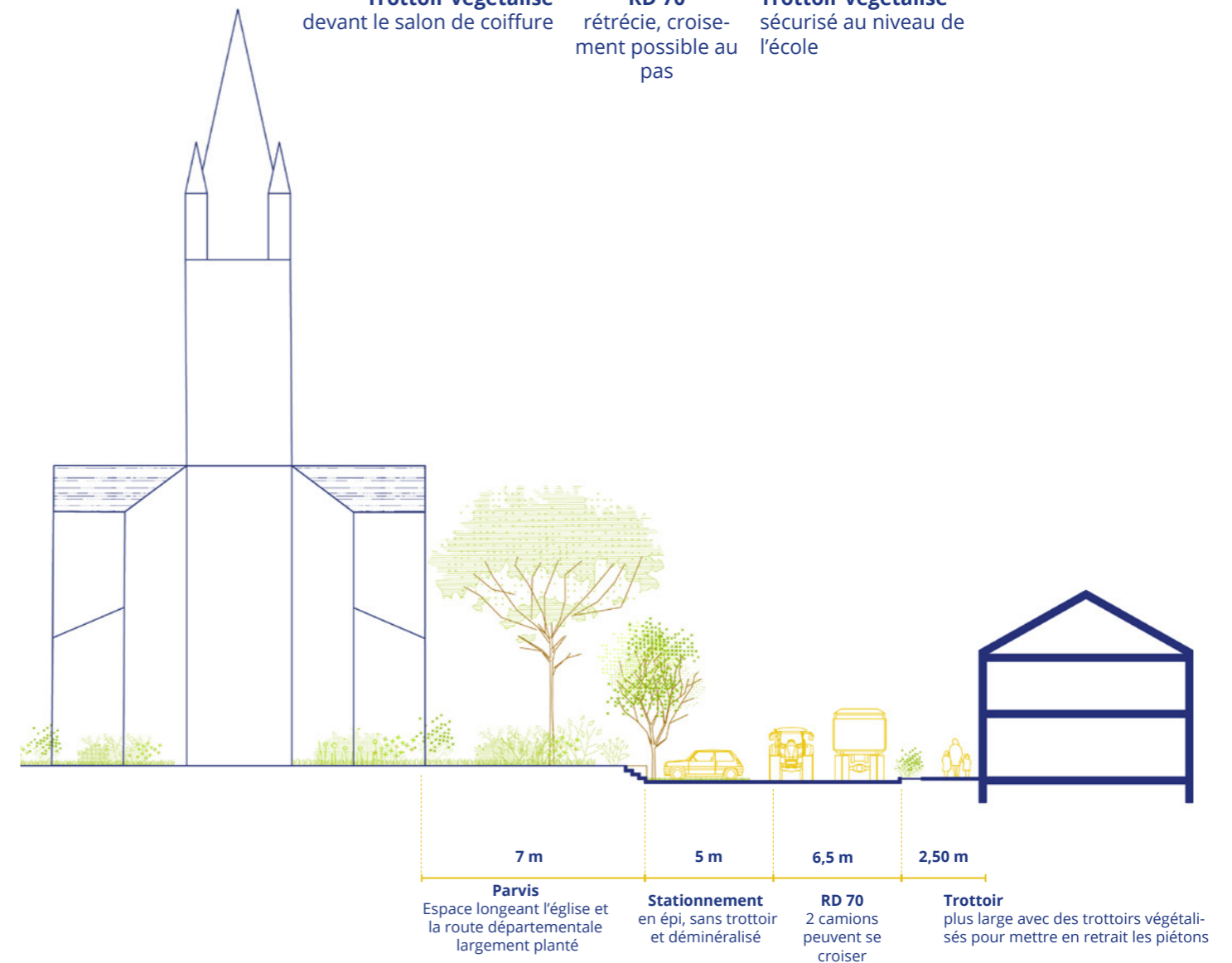
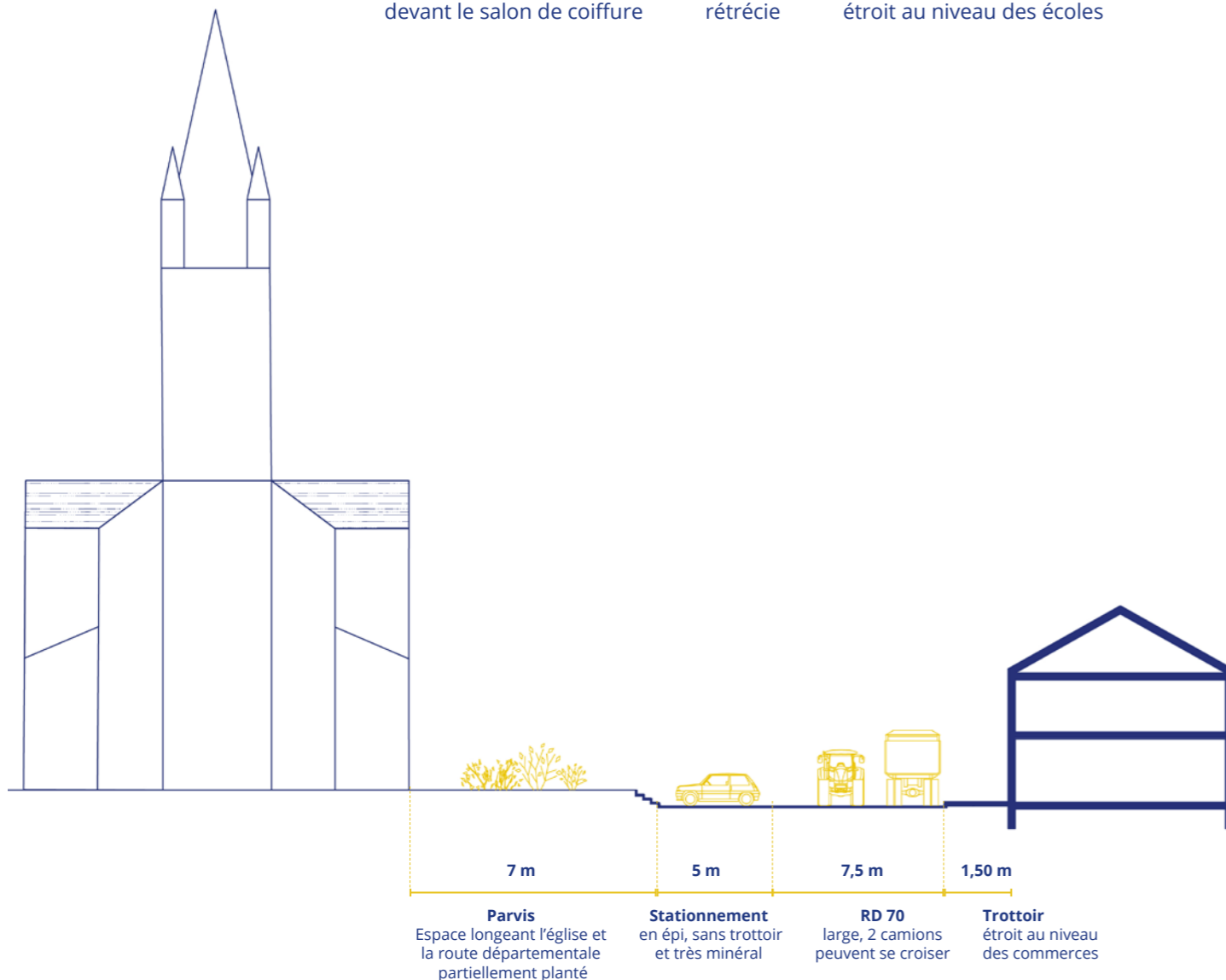
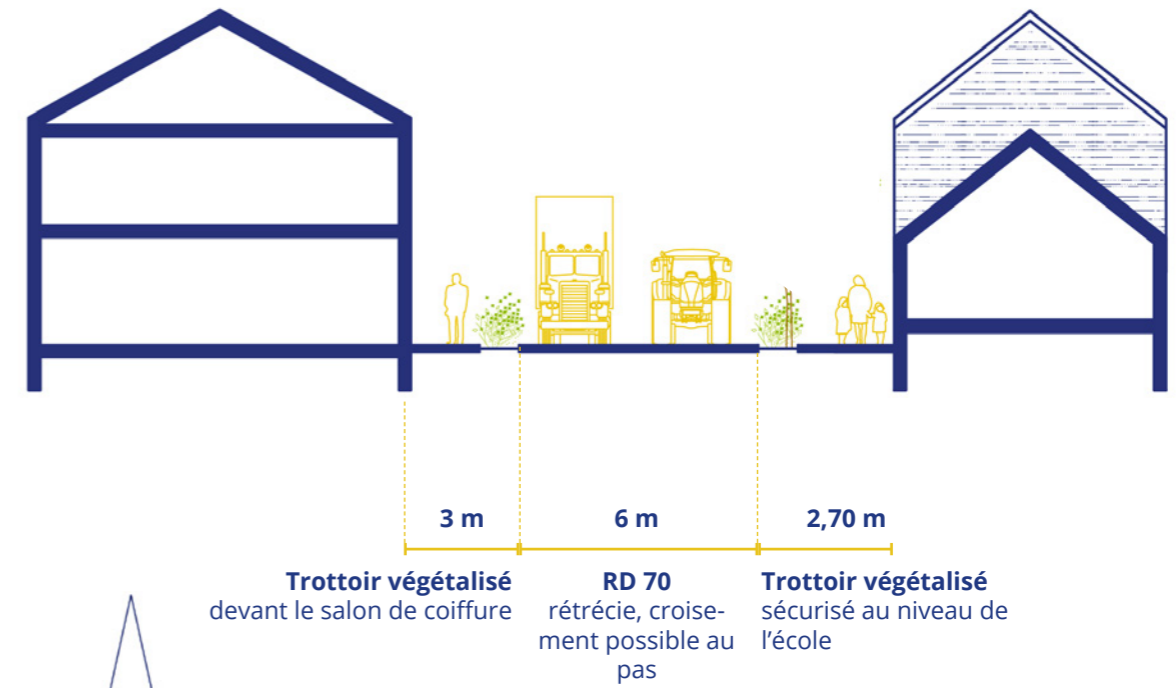
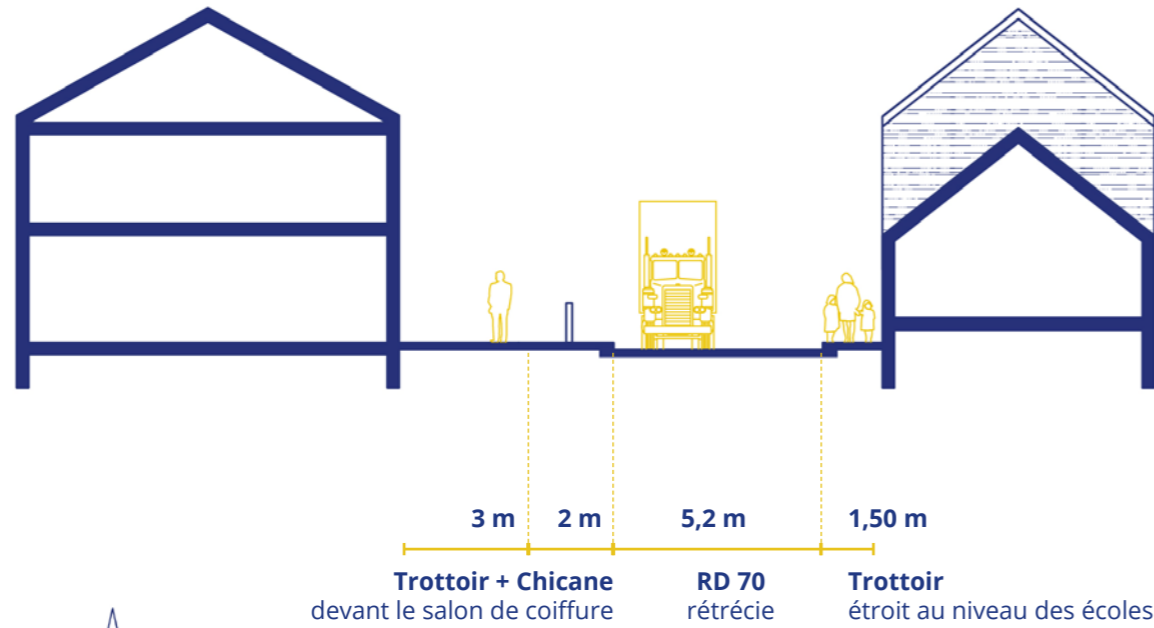
Logements collectifs et locatifs

Aménagement d'un jardin horticole
(Chemin perméable- stabilisé, 2 pontons, verger, jeux pour enfants, bancs, table collective, noues plantées)

28 Logements individuels parking : 40 places dont 4 PMR

ARTICULER LES DEUX PÔLES PAR DES VOIRIES APAISÉES ET VÉGÉTALISÉES

AVANT APRÈS



1 — AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG

PHASAGE DE L'OPÉRATION DU CENTRE BOURG

1

CENTRALITÉ MAIRIE

Plateau piéton : 1,56 M€ ht

Parking mairie : 133k€ ht

Parking Eglise : 93k€ ht

Halle de Marché + espaces assos : 600k€ ht

Locaux commerciaux : 150k€

Démolition des anciens logements : 100k€ ht *(peut modifier, réaliser un diagnostic complet)*

Aménagement cyclable : 65k€

ESPACE PUBLIC TOTAL : 1,79M€ HT

ARCHITECTURE (HORS DÉMOLITION) : 750K€ HT

PISTE CYCLABLE BOURG/LA ROCHE JAUNE : 65K€



2

POUL BISSY ET CONNEXIONS AUX ÉCOLES

Jardin horticole central : 300k€ ht

Connexion vers Tréguier : 186k€ ht

Construction de logements

ESPACE PUBLIC TOTAL : 486K€ HT

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOUS RÉSERVE D'ASSAINISSEMENT

LA ROCHE-JAUNE ESPACE PUBLIC : 285K € HT



3

CENTRALITÉ ÉCOLES

Plateau piéton/ école : 450k€ ht

Construction bibliothèque : 200k€ ht

Parking école : 24k€ ht

Jardin bibliothèque : 36k€ ht

Parvis/ Maison d'assistantes maternelles : 165k€ ht

TOTAL : 875K€ HT



ZOOM 1 — PLACE & JARDIN DE LA MAIRIE

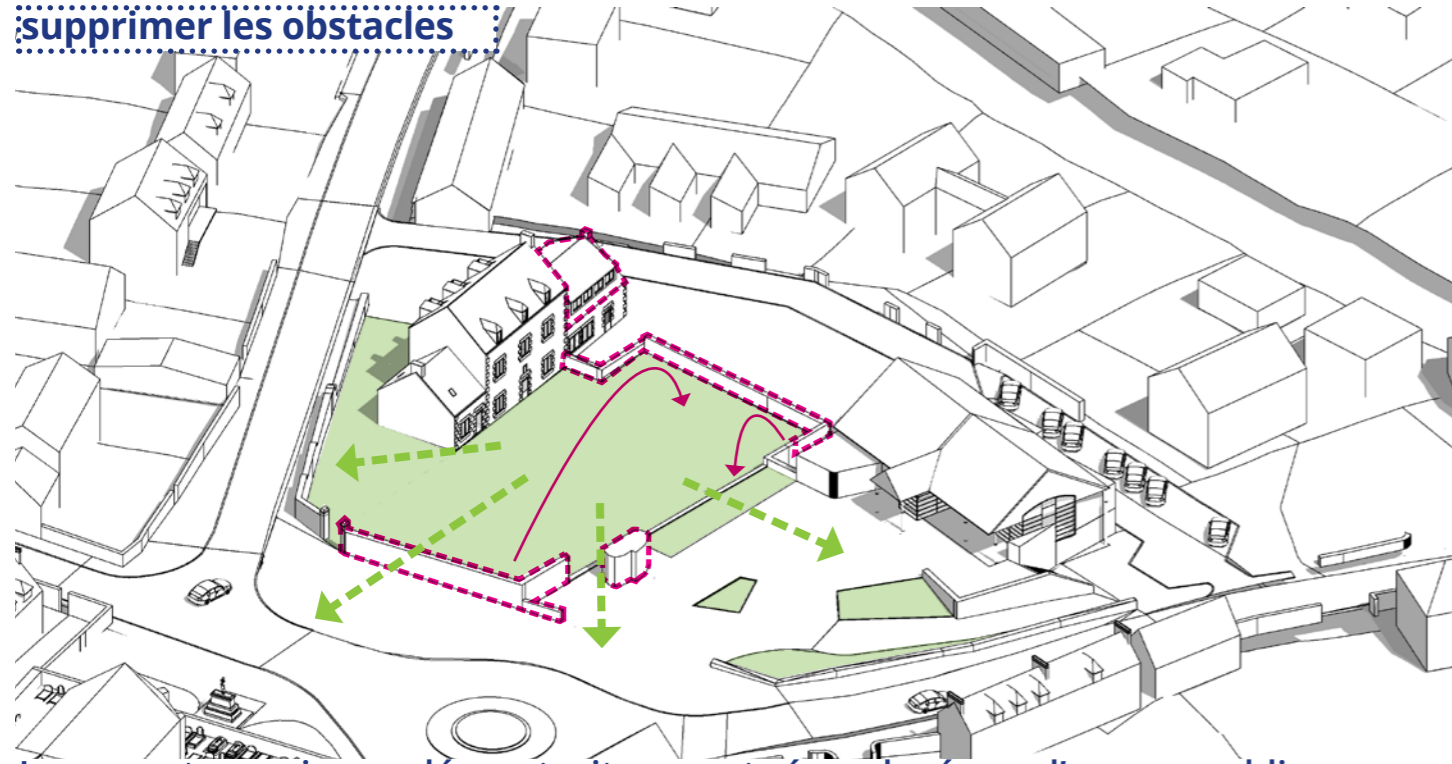
ZOOM SUR LA PLACE DE LA MAIRIE : CONSTRUIRE UNE HALLE COUVERTE EN LIEN AVEC LE JARDIN PUBLIC



↔ Aménagement de la rue et de la desserte

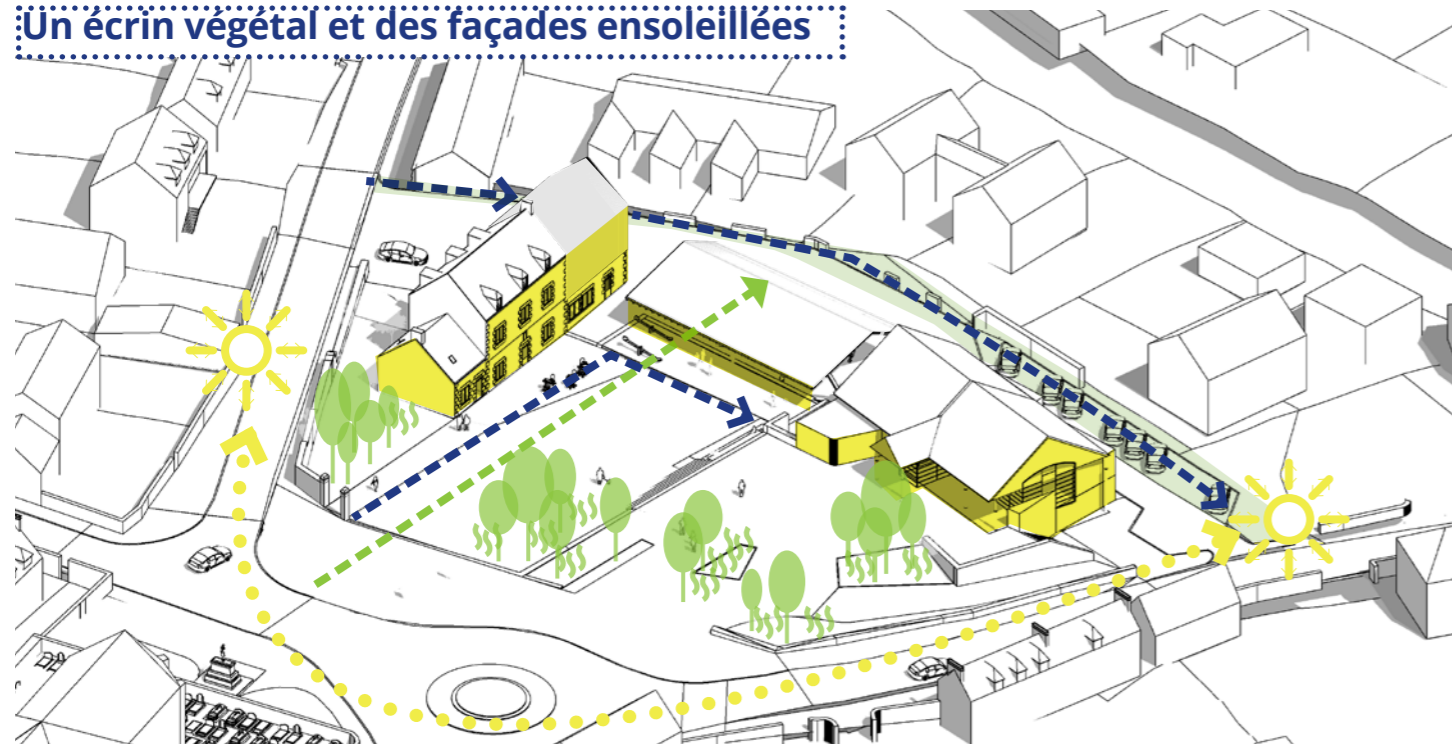
VOLUMÉTRIE DE L'AMÉNAGEMENT DE LA PLACE DE LA MAIRIE

Supprimer les obstacles



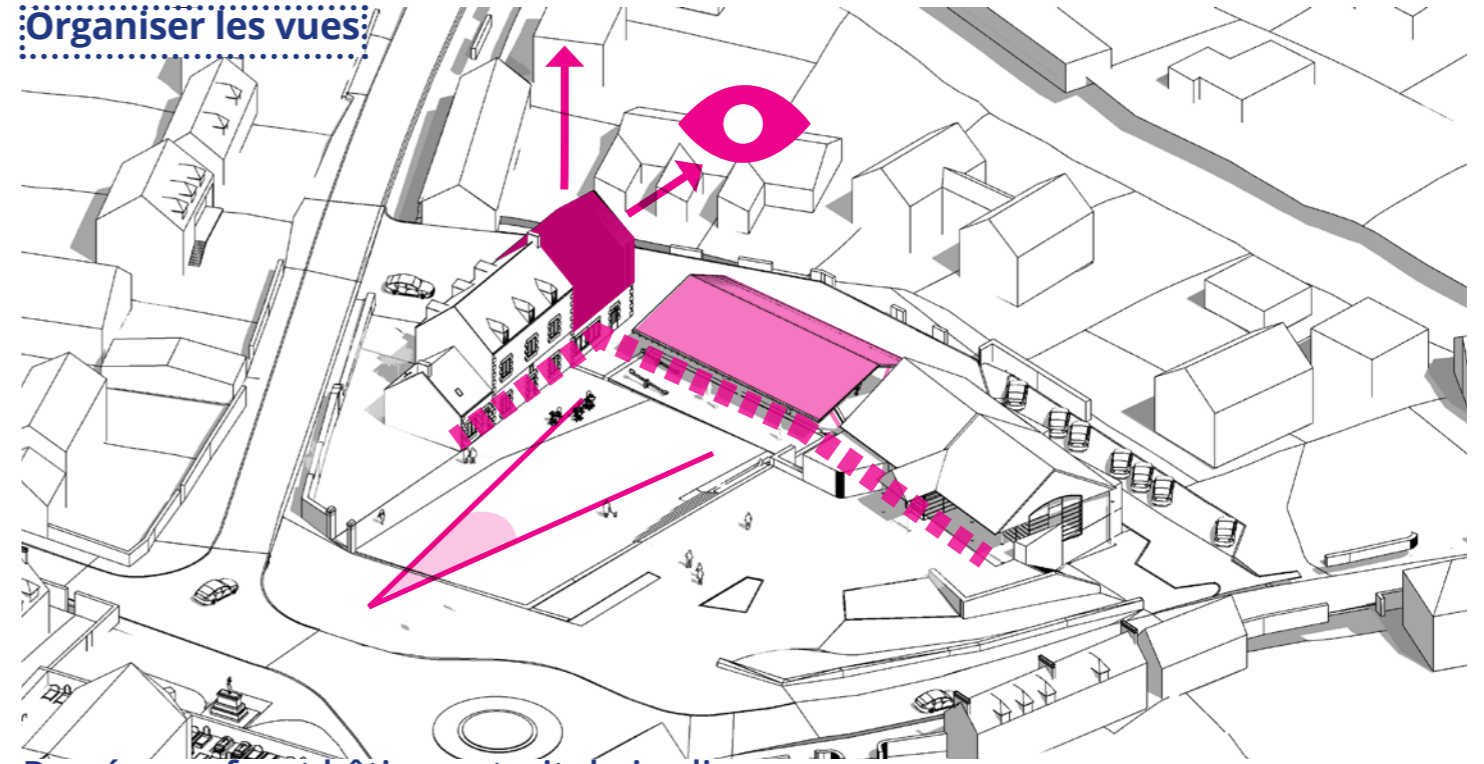
Les murets en pierres déconstruits seront réemployés sur l'espace public
La présence du végétal est étendue et moins cloisonnée
La projet joue avec la topographie et les séquences du site

Un écrin végétal et des façades ensoleillées



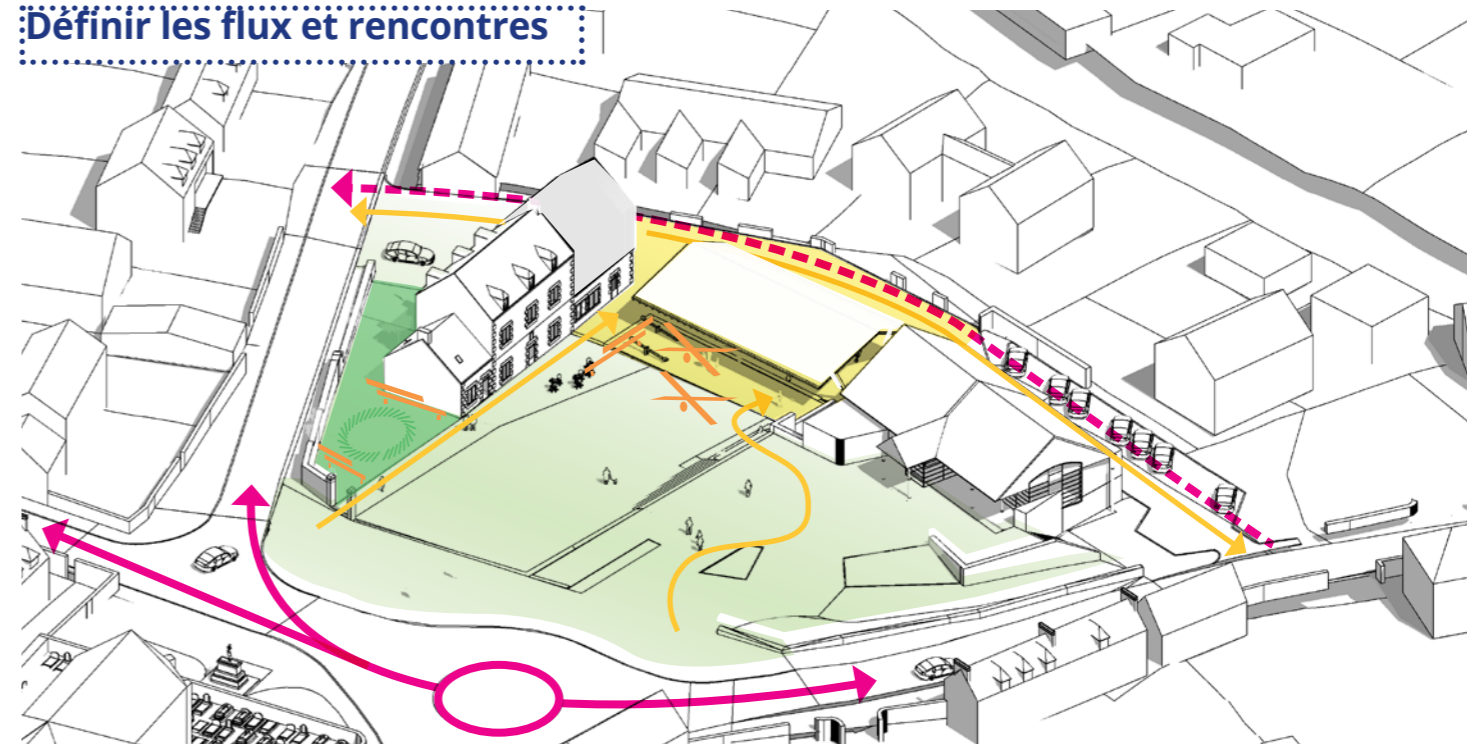
Créer un filtre végétal au premier plan
Mettre en valeur les façades sud
Faire disparaître les limites nettes entre place et jardin

Organiser les vues



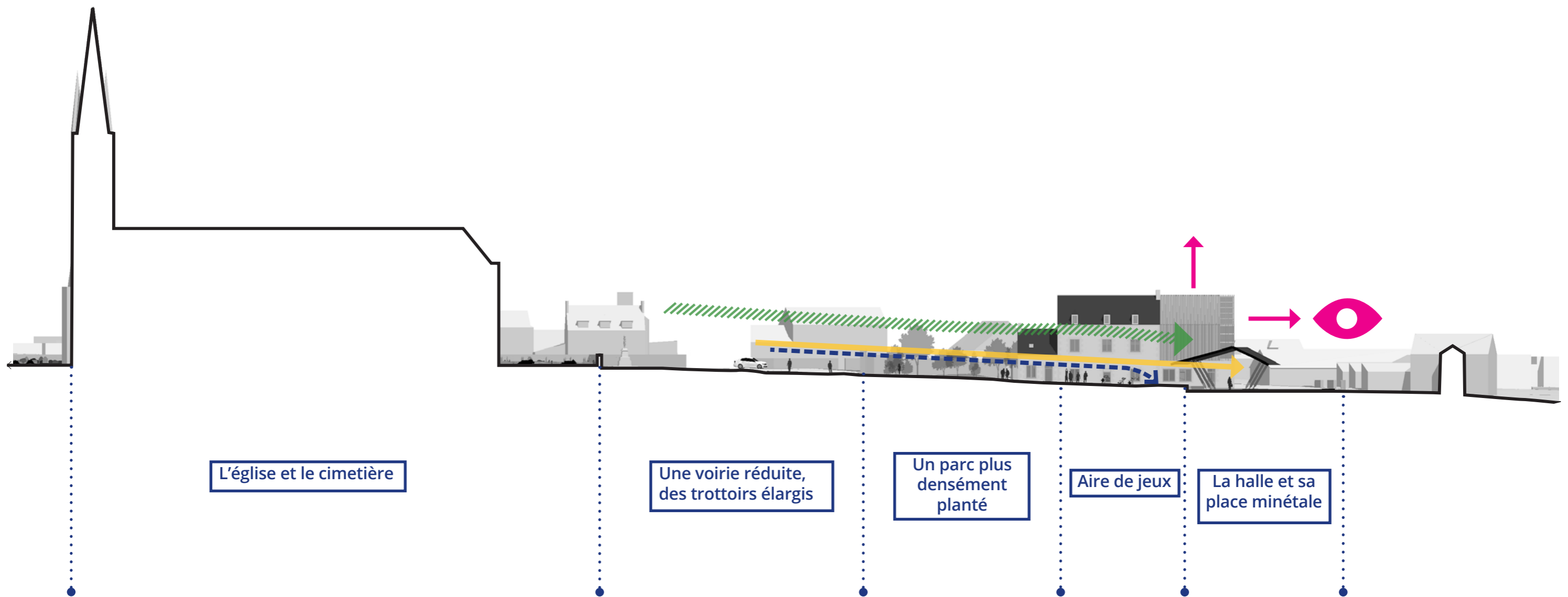
Recréer un front bâti en retrait du jardin
Mettre en valeur la halle le déploiement du jardin au devant
Créer une salle des associations à l'étage avec une vue sur le grand paysage

Définir les flux et rencontres



Renforcer la polarité piétonne à l'arrière, au niveau de la halle
Mettre le jardin en tampon en la route et la halle
Séquencer les espaces dédiés au commun et ceux plus intimes

ZOOM SUR LA PLACE DE LA MAIRIE : CONSTRUIRE UNE HALLE COUVERTE EN LIEN AVEC LE JARDIN PUBLIC



ZOOM SUR LA PLACE DE LA MAIRIE : CONSTRUIRE UNE HALLE COUVERTE EN LIEN AVEC LE JARDIN PUBLIC



ZOOM SUR LA PLACE DE LA MAIRIE : CONSTRUIRE UNE HALLE COUVERTE EN LIEN AVEC LE JARDIN PUBLIC



ZOOM SUR LA PLACE DE LA MAIRIE : CONSTRUIRE UNE HALLE COUVERTE EN LIEN AVEC LE JARDIN PUBLIC



1 — AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG

RÉFÉRENCES DE RÉAMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE ET DE PLANTATION



Aménager les zones de voiries par des plantations



Aménager les entrées du bourg par des plantations



Créer des continuités de sols et des zones tanpons



Imaginer des zones de rencontres en cœur d'îlots



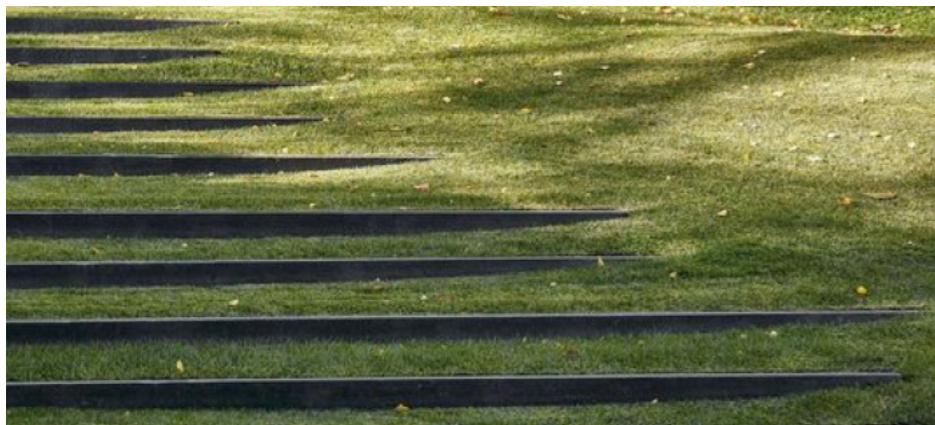
Créer des espaces de prairie capable d'accueillir des usages



Gérer les eaux pluviales

1 — AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG

PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES



TOPOGRAPHIE

Mise en valeur du terrain par des vues



ECLAIRAGE

Préserver la trame noire, et lutter contre pollution lumineuse. Eclairage d'ambiance et festif



DISSIMULER LES BANCS DANS LE PARCOURS



UN MOBILIER CONVIVIAL



UN MOBILIER QUI JOUE AVEC LA TOPOGRAPHIE

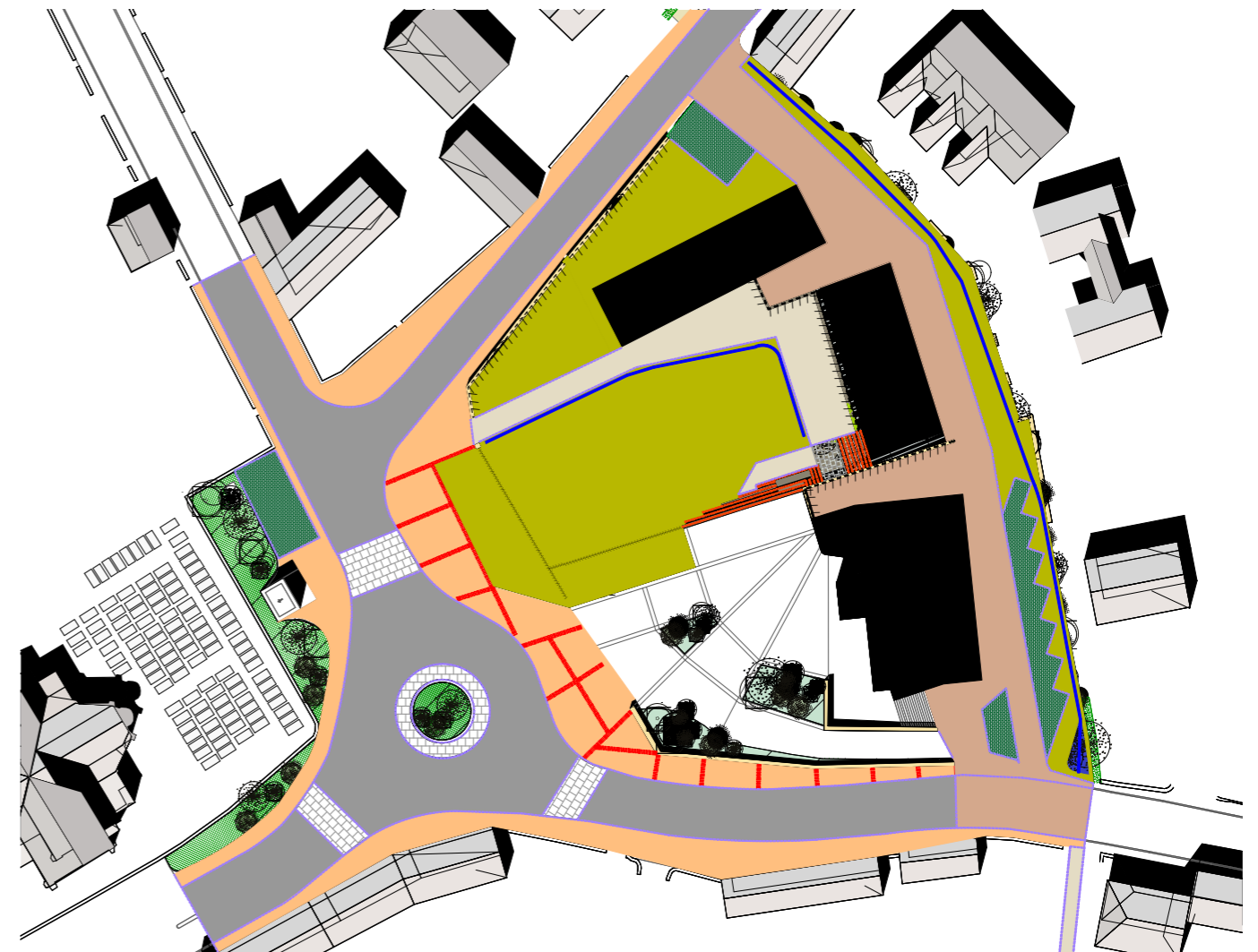
MOBILIER

Le mobilier actuellement est inexistant. Rare sont les espaces capables d'accueillir des gens.

1 — AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG

ANNEXE FINANCIÈRE

PLUGUIEL SECTEUR CENTRE BOURG - ESTIMATION TRAVAUX ABORDS DE LA MAIRIE		
	CHIFFRAGE VRD + PAYSAGE	
Désignation	Montant	Sous-total HT
POSTES GENERAUX		72 356,00 €
DEMOLITIONS		28 900,00 €
Démolition muret	2 000,00 €	
Déposes - démolitions de surfaces diverses	26 900,00 €	
TERRASSEMENTS GENERAUX		34 560,00 €
Déblais pleine masse + évacuation	34 560,00 €	
AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC		369 950,00 €
Voirie en pavés granit y/c structure	52 500,00 €	
Voirie en béton balayé, y/c structure	61 200,00 €	
Reprise voirie en enrobé y compris 15% purges ponctuelles	50 750,00 €	
Cheminement en pavés granit y/c structure	4 000,00 €	
Reprise cheminement en béton désactivé	72 500,00 €	
Cheminement en béton balayé y/c structure	15 200,00 €	
Voirie en pavés engazonnés y/c structure	23 200,00 €	
Fourniture et pose de bordures ou chaînettes en granit	73 800,00 €	
Fourniture et pose d'emmarchements	16 800,00 €	
ASSAINISSEMENT EP		94 000,00 €
Reprise partielle	72 000,00 €	
Création d'ouvrage de captage EP + raccordement sur réseaux existants	22 000,00 €	
RESEAUX SOUPLES		74 800,00 €
Eclairage	74 800,00 €	
SIGNALISATION		5 000,00 €
Signalisation Hz et V	5 000,00 €	
MOBILIER ET EQUIPEMENTS		40 000,00 €
Mobiliers et équipements (corbeilles, ganivelles, appuis vélo..)	20 000,00 €	
Banc (simple) > fourniture + pose	20 000,00 €	
AMENAGEMENTS PAYSAGERS		76 350,00 €
Espaces plantés	65 700,00 €	
Espaces engazonnés	5 250,00 €	
Création de noue	5 400,00 €	
TOTAL HT		795 916,00 €
ALEAS		119 387,40 €
TOTAL GENERAL HT		915 303,40 €
TVA 20%		183 060,68 €
TOTAL GENERAL TTC		1 098 364,08 €

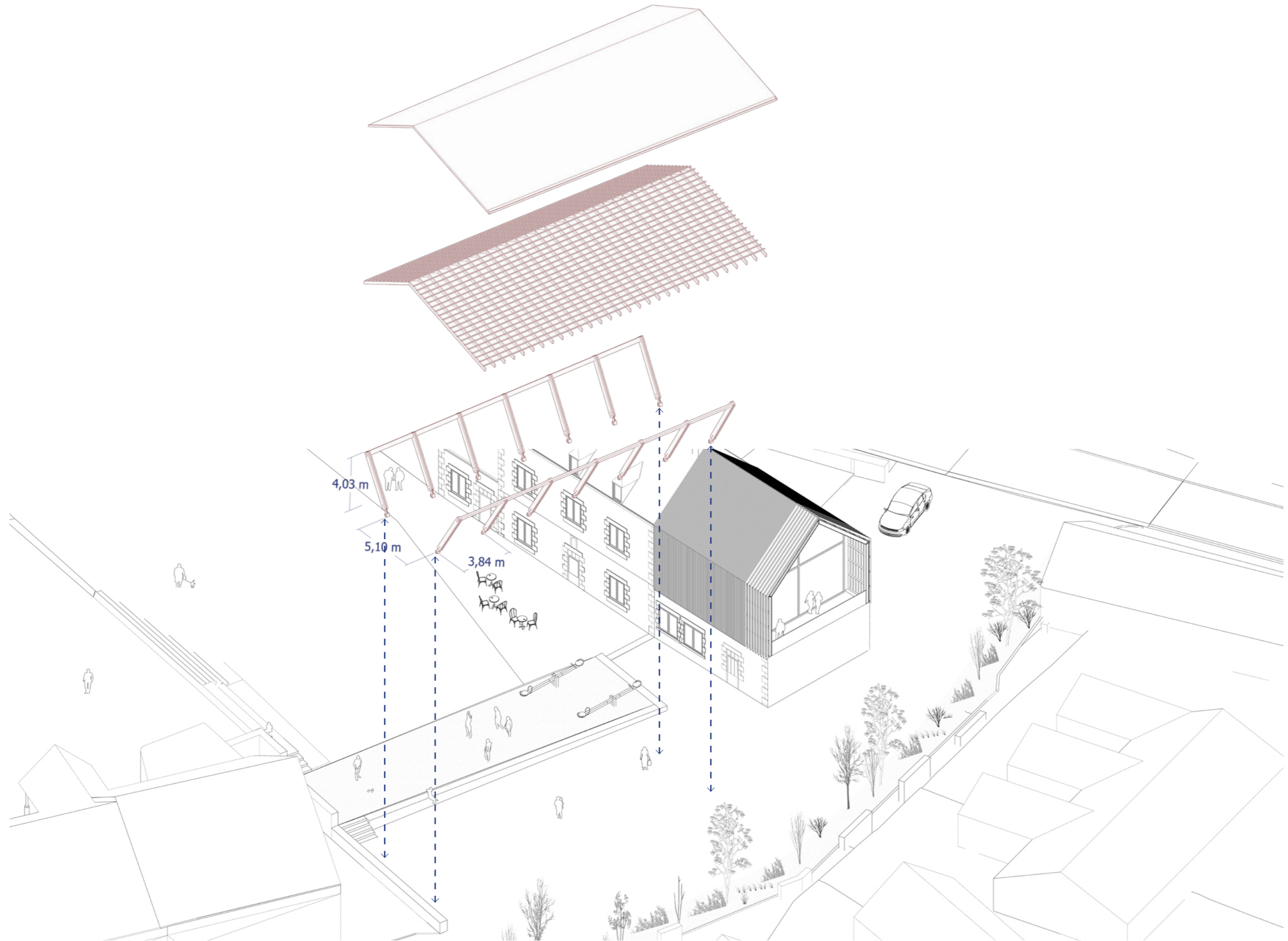


LEGENDE	
Emprise	
	Emprise secteur
Démolition	
	Démolition muret
Bâtiment	
	Murét existant / à garder
	Bâtiment

Voirie	
	Caussée en enrobé
	Caussée en béton balayé
	Stationnement en pavés joints gazons
	Cheminement en béton balayé
	Cheminement en enrobé grenaillé
	Traversée en pavés granit joints
	Espace vert
	Noue
	Bordure granit
	Emmarchement

ZOOM 2 — LA HALLE

CONSTRUIRE UNE HALLE COUVERTE EN LIEN AVEC LE JARDIN PUBLIC



CONSTRUIRE UNE HALLE COUVERTE EN LIEN AVEC LE JARDIN PUBLIC



1 — AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG

RÉFÉRENCES ARCHITECTURALES POUR LA HALLE



ZOOM 3 — ANCIENS LOGEMENTS DES SOEURS

1 — AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG

LE BÂTIMENT EXISTANT UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

ANCIENNE BOULANGERIE

Pièces	m ²
RDC	
1. Pièce 04	46,1
2. Bureau	9,8
3. WC	2,6
4. Rangement	6,0
R+1	
5. Pièce 05	60,5
TOTAL	125m²

ANCIEN LOGEMENT DE SŒURS

Pièces	m ²
RDC	
1. Cuisine	21
2. Pièce 01	21,1
3. Pièce 02	17,2
4. Pièce 03	19,3
5. Entrée	13,8
Surface rdc	92,4
R+1	
6. Salle de bain	20
7. Couloir 01	6,2
8. Pièce 06	10,9
9. Pièce 07	10,7
10. Palier	5,3
11. Dégagement 01	2,1
12. Pièce 08	13,3
13. Couloir 02	4,7
14. Pièce 09	10,1
15. Cagibi	5,3
Surface r+1	88,6
R+2	
16. Pièce 10	7,5
17. Sdb	9,2
18. Pièce 11	12,9
19. Circulation	9,4
20. Pièce 12	8,4
21. Grenier	38,5
Surface r+2	85,9m²
TOTAL	266,9

ANCIENNE CHAPELLE

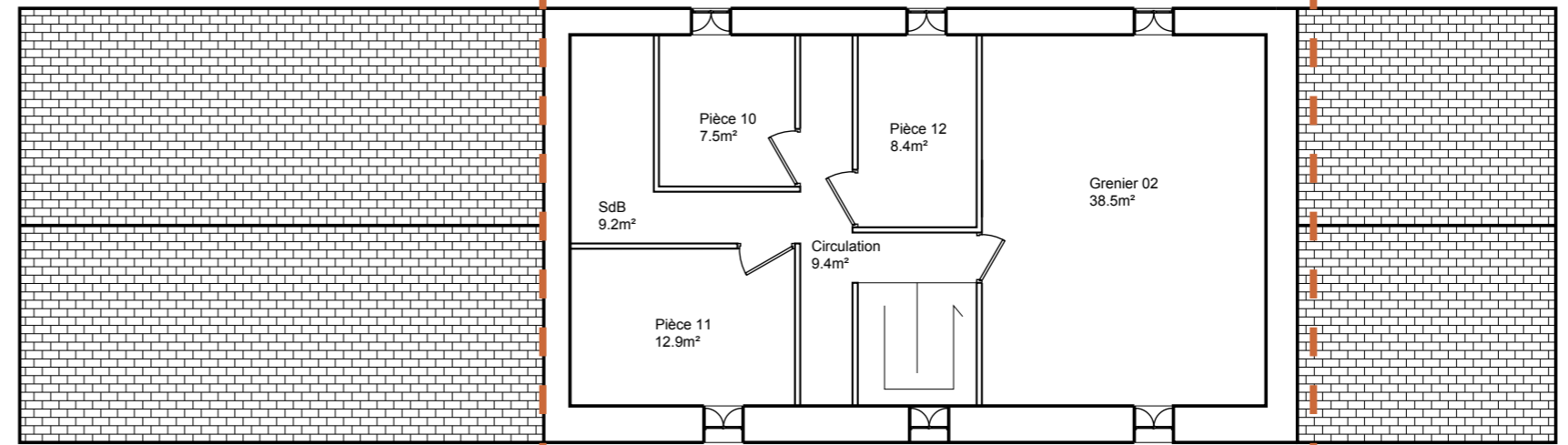
Pièces	m ²
RDC	
1. Chapelle	28,0
R+1	
2. Grenier 01	31,1
TOTAL	59,1m²

ANCIENNE BOULANGERIE

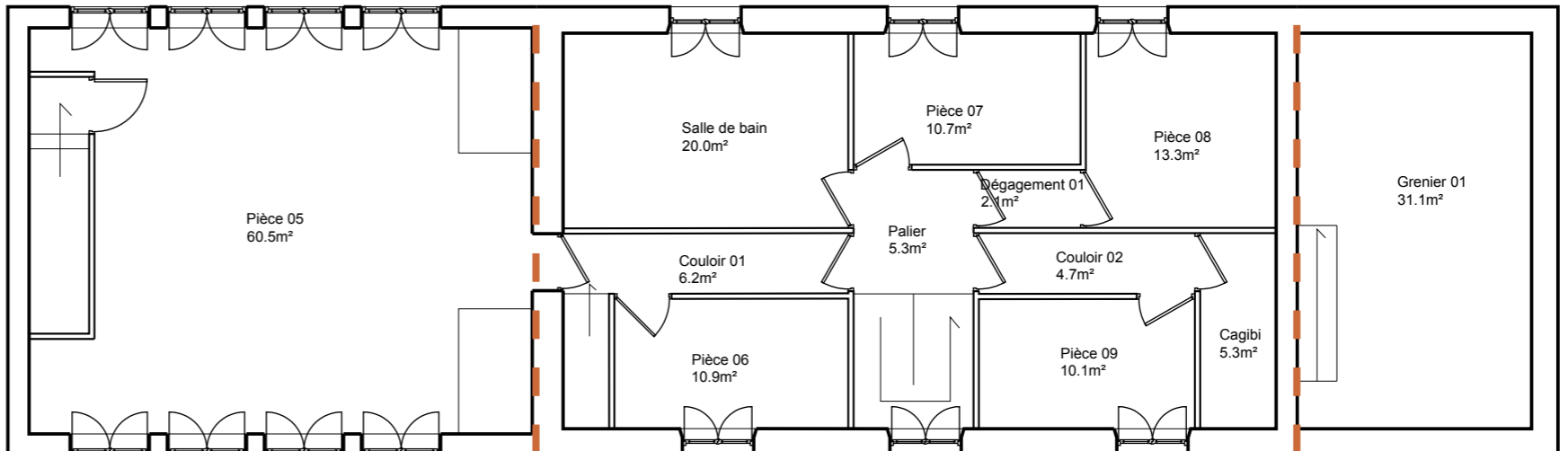
ANCIEN LOGEMENT DE SŒURS

ANCIENNE CHAPELLE

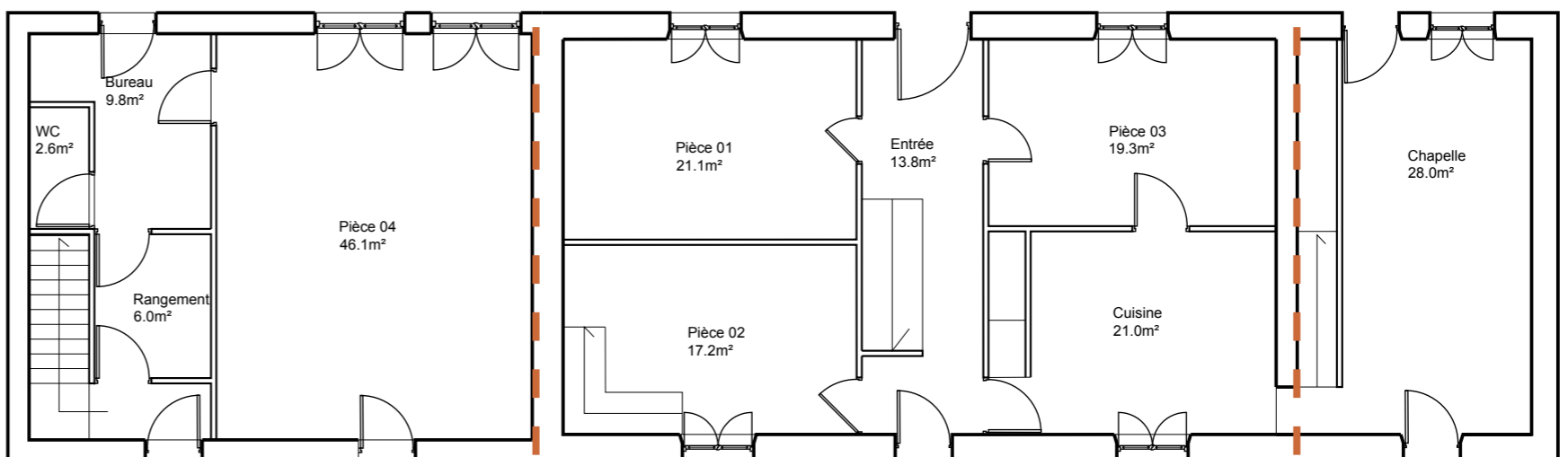
R+2



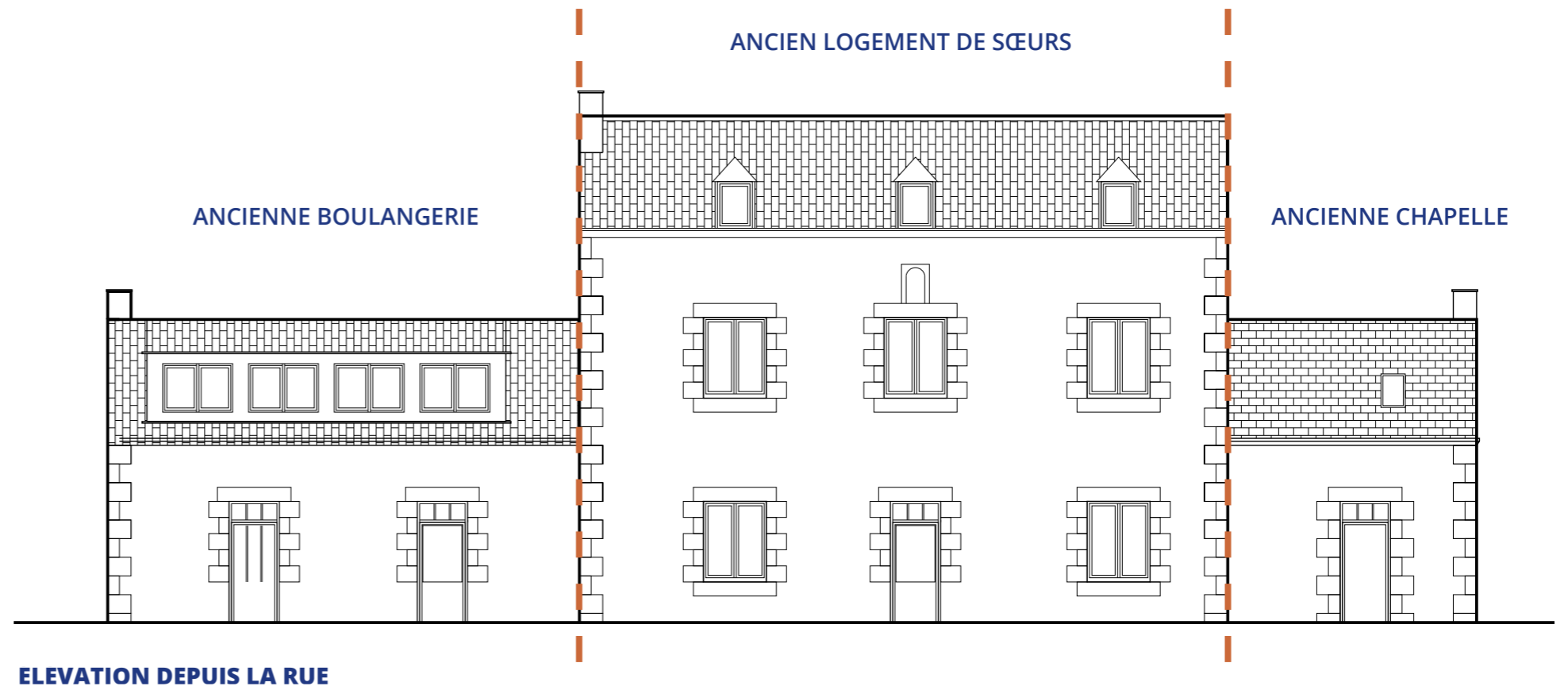
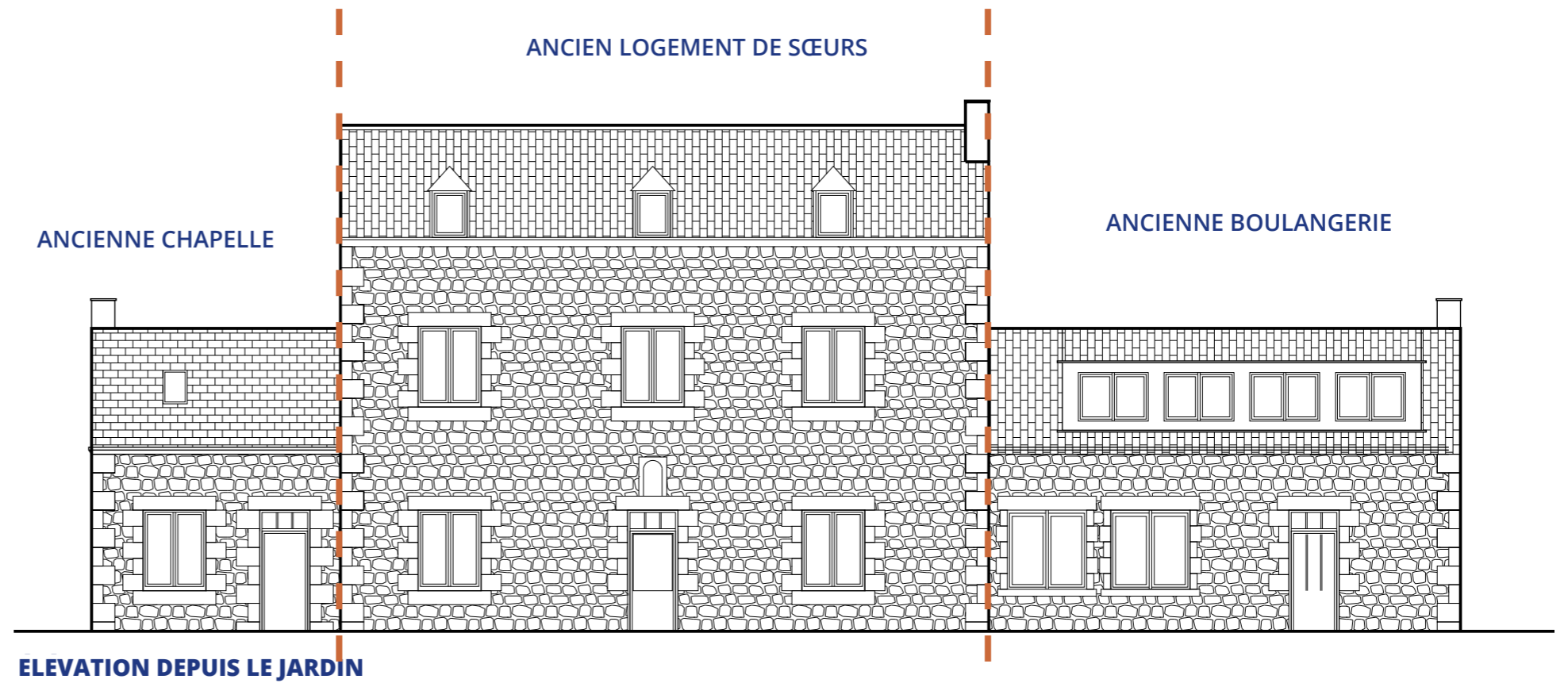
R+1



RDC



LE BÂTIMENT EXISTANT UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT



1 — AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG UN BÂTIMENT AVEC ASSEZ PEU DE QUALITÉ INTÉRIEURE



↑ *Vue sur la mairie depuis le jardin*



↑ *Un intérieur à totalement réaménager*



↑ *Deux appentis à démolir*



↑ *Vues à valoriser depuis l'intérieur de la maison*



↑ *Vue depuis la maison sur le jardin et la place*



↑ *Depuis la maison vue sur la rue Saint-Joseph*

1 — AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG

UN ÉDIFICE PIVOT DÉDIÉ AUX COMMUNS

Principe du projet :

L'ancienne école des soeurs dispose de plusieurs qualités patrimoniales et stratégiques pour le centre-bourg. Située à proximité immédiate de la mairie et de l'église, elle vient tenir le grand espace ouvert et est le pivot entre noeud historique et la rue Saint-Joseph, route principale en direction de la Roche Jaune, l'autre coeur de Plouguiel.

Le projet a donc pour objectif de donner de conforter les équipements publics déjà présents en créant un espace associatif et culturel, aux étages, servant de nouveau flambeau pour la commune.

A ce projet social, s'accompagne un programme mixte en donnant le reste des espaces en RDC à disposition pour un restaurant et un commerce en lien avec la mise en valeur des produits locaux.

Rappel ERP et Ascenseur/élévateur :

La transformation de l'édifice implique la création d'espaces recevant du public à l'étage, avec les contraintes suivantes :

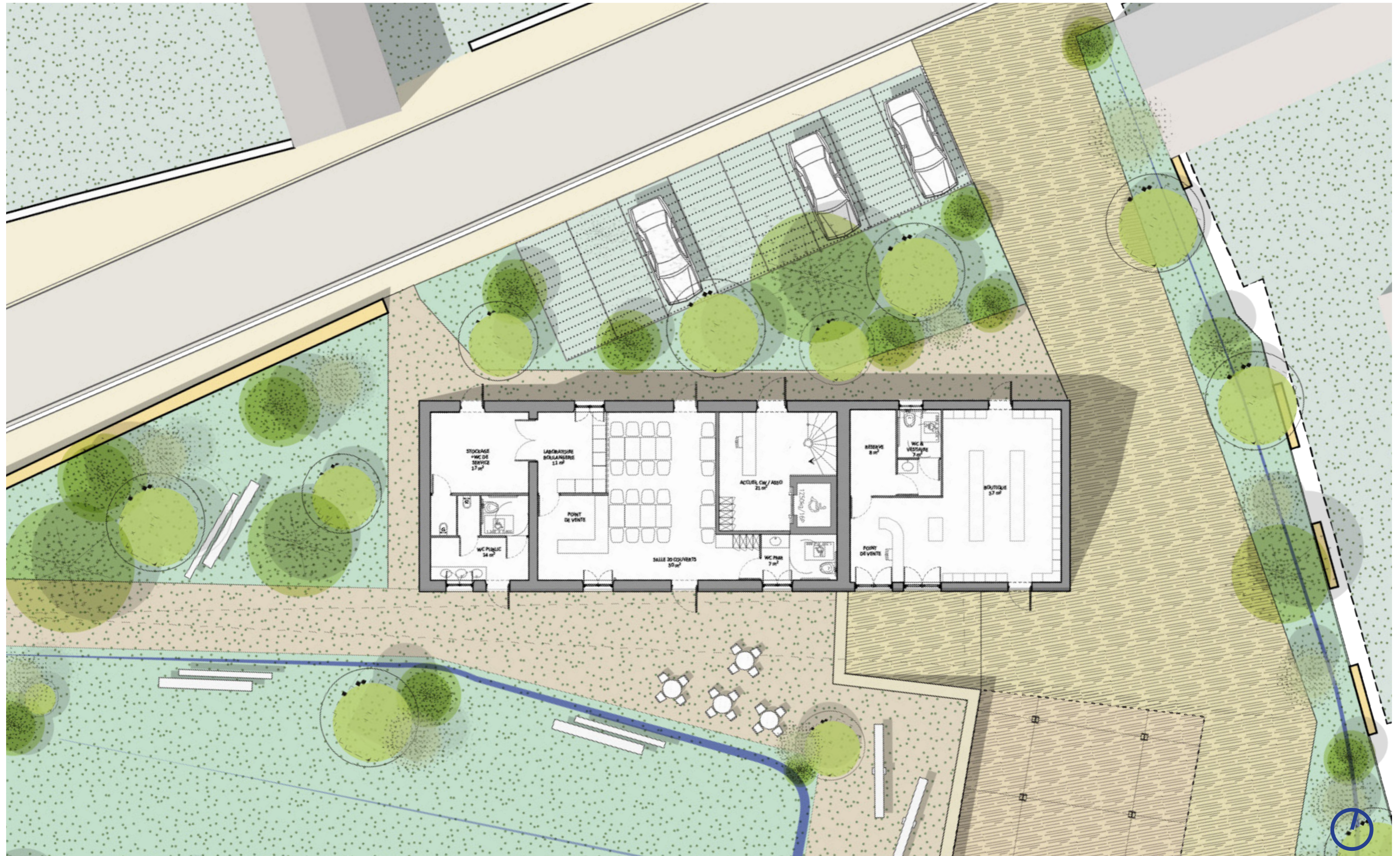
- La salle des associations et d'exposition entre dans le cadre des ERP existants de 5ème catégorie, de type L (salle réservées aux associations et de quartier) et de type T (salle d'exposition) et de type X (salle de réunion)
- La salle réservée à l'espace de coworking est par contre de type T.

Or, l'ascenseur/ ou l'élévateur est obligatoire selon les règles suivantes :

- Lorsque l'effectif est supérieur ou égal à 50 personnes aux étages supérieurs et inférieurs,
- Lorsque l'effectif est inférieur à 50 personnes aux étages supérieurs et inférieurs si certaines prestations ne sont pas offertes au rez-de-chaussée.
- Pour une course supérieure à 3,20 m, l'installation d'un ascenseur est obligatoire sauf dérogation, comme dans le ca

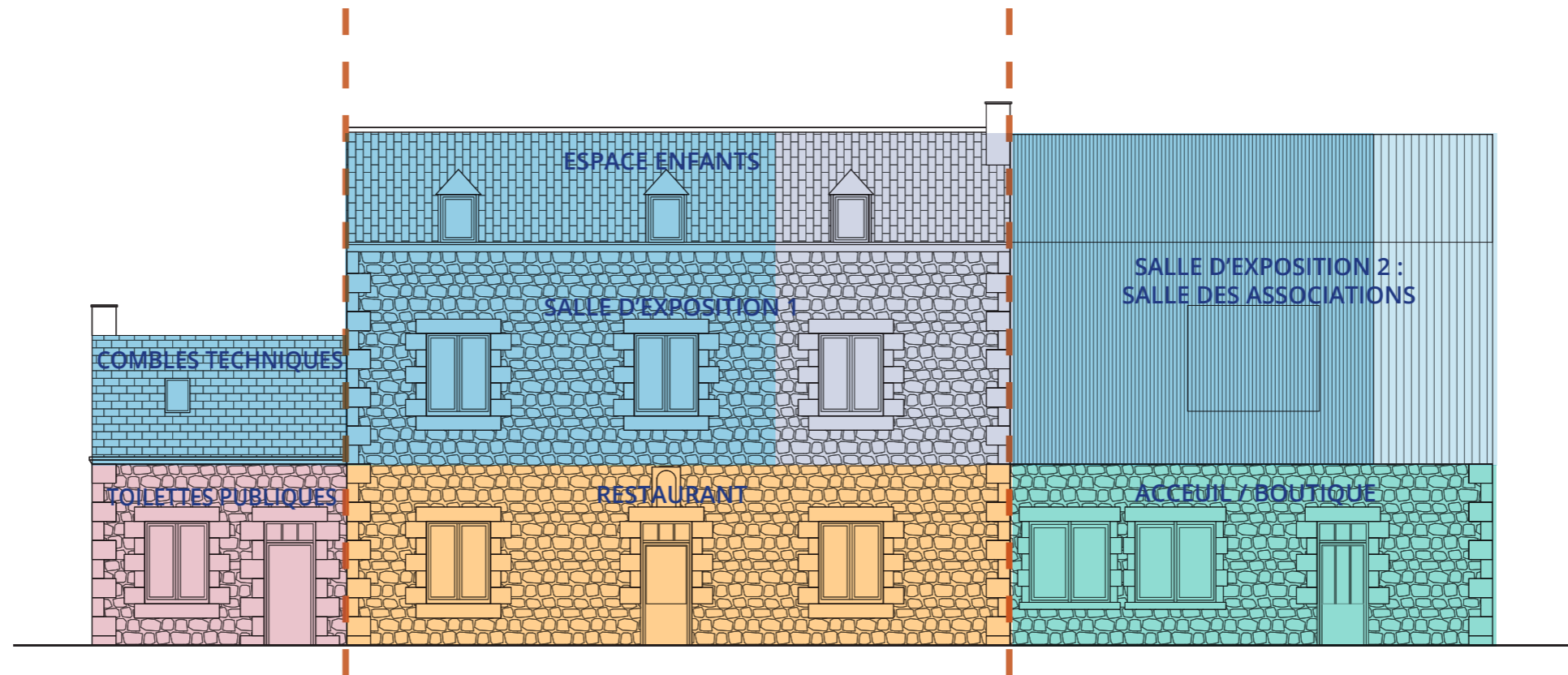


1 — AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG **UNE FENÊTRE SUR L'ABER**

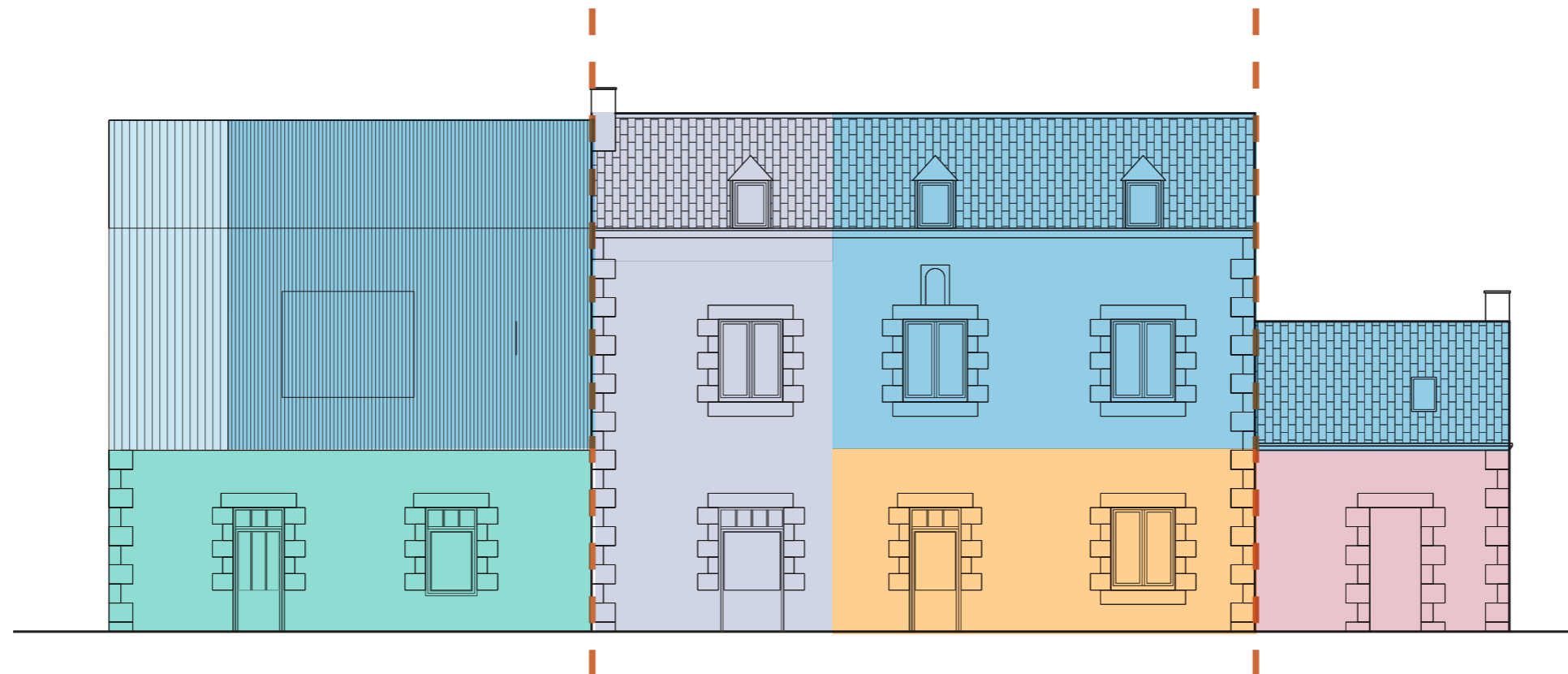


1 — AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG

UN ÉDIFICE PIVOT DÉDIÉ AUX COMMUNS

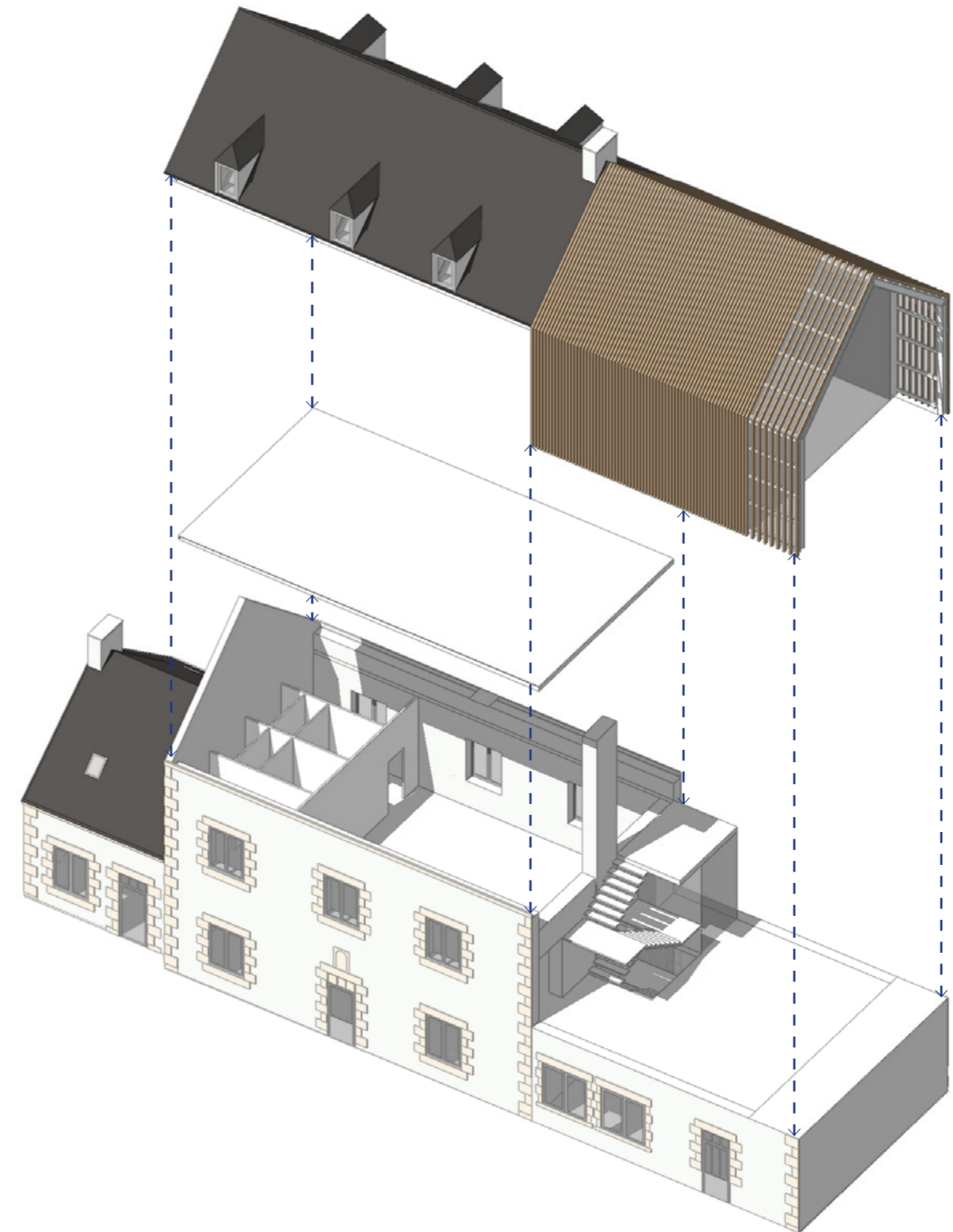


ELEVATION DEPUIS LE JARDIN



ELEVATION DEPUIS LA RUE SAINT-JOSEPH

UNE EXTENSION BELVÉDÈRE QUI S'OUVRE SUR L'ABER DU TRÉGUIER



Vues à valoriser depuis l'intérieur de la maison

1 — AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG

LES ENJEUX DE LA MODERNISATION : ASSOCIER L'ANCIEN ET LE CONTEMPORAIN

PRÉCONISATIONS DE L'ABF

Murets et Réemplois

Les murs maçonnés pourront être supprimés sous réserve que les pierres soient réutilisées dans les aménagements nouveaux.

Au regard de la topographie existante, et si des soutènements sont à réaliser dans le futur aménagement, ceux-ci seront faits en réemployant des pierres soit en maçonnerie traditionnelle de moellon soit pas la réalisation d'un parement reprenant les dispositions des murs anciens.

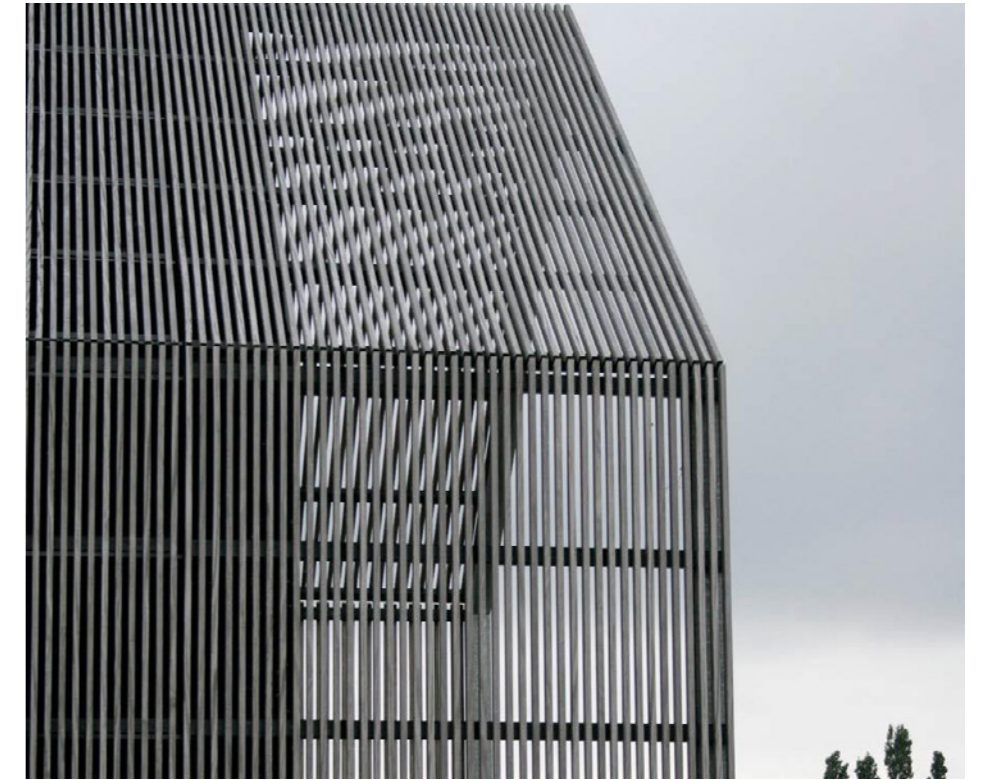
Volumes créés

Concernant la réhabilitation de l'ancien logement des soeurs, si une surélévation du volume secondaire est envisageable, celui-ci restera en situation mineure par rapport au corps de bâtiment principal. Il ne dépassera ni le niveau de gouttière ni le niveau de faîtage et ceci afin également de permettre un lien avec le gabarit des maisons individuelles à proximité.

Matériaux de l'édifice

Les matériaux employés devront être sobre et permettre une insertion harmonieuse de cette nouvelle construction. Cependant, cet avis ne préjuge pas de celui donné lors de l'instruction complète des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les nouvelles constructions devront être construites dans des matériaux biosourcés, géosourcés (Les matériaux biosourcés sont les matériaux partiellement ou totalement issus de la biomasse, tels que le bois, le chanvre, le colza, le miscanthus, la balle de riz, la paille, les anas de lin, le liège, la rafle de maïs, le roseau, la laine de mouton... Les matériaux géosourcés sont les matériaux issus de ressources d'origine minérale, tels que la terre crue ou la pierre sèche.)



1 — AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG
UNE FENÊTRE SUR L'ABER



1 — AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG

RÉFÉRENCES DE COMMERCES INÉDITS

Programme — Logements touristiques et bistrot

MOE — Fabriques Architecture

MOA — PNR du Livradois-Forez (63)

Coût des travaux — / €

Superficie — 300m²

Lieu — Medeyrolles - Puy-de-Dôme (63)

« *Dynamiser l'économie d'un petit village de montagne en créant un équipement touristique innovant tout en mobilisant la filière bois locale* »

A Medeyrolles, petit village d'altitude de 110 habitants dans le Massif Central, le taux d'occupation des gîtes de groupe et des gîtes familiaux n'était pas maximal et le bistrot, installé dans des locaux vétustes, était menacé de fermeture. Pour éviter de perdre une activité commerciale et afin de recréer une dynamique touristique autour des gîtes, la municipalité a décidé de construire un équipement comprenant un bar/bistrot, un logement pour le futur gestionnaire des gîtes ainsi qu'une chambre d'hôte qui complète l'offre d'hébergement.



Programme — Commerces et bistrot autour des produits bio alimentaires

MOE — /

MOA — Les Amis de la Ferme du Sens and Co

Coût des travaux — /

Superficie — /

Lieu — Villeneuve d'Ascq - Nord (59)

Crée en Juillet 2020, l'association «les Amis de la Ferme du Sens and Co» s'est donné pour projet la création à Villeneuve d'Ascq d'un nouvel espace de consommation responsable, de mise en valeur d'initiatives inspirantes. Ouvert à tous, ce lieu multiple prendra la forme d'un **Tiers-Lieu fondé sur les enjeux alimentaires**, agrémenté par de nombreux ateliers, des semis...au tri des déchets. Un espace qui s'articulera notamment autour d'un bistro 100% bio avec des produits de proximité.



Programme — Transformation d'une ancienne gare en lieu culturel

MOE — Hérard & Da Costa

MOA — La Commune de Poliset

Coût des travaux — 228 524 € ht

Superficie — 212 m²

Lieu — Poliset - Aube (10)

La commune de Poliset (326 habitants) possédait une ancienne gare ferroviaire désaffectée et a décidé de la réhabiliter pour la mettre à la disposition du Quai des Arts. Il s'agit d'une association locale qui organise des **événements culturels**.

Le projet reconstitue la même volumétrie en employant un langage contemporain par l'usage des matériaux (charpente et bardage métalliques). Le rez-de-chaussée est ouvert au public (bar, sanitaires et salle de spectacles), l'étage est réservé à l'association (loges, sanitaire, coin repas).



1 — AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG

TABLEAUX DE SURFACE

Ancienne chapelle

Pièces	m ²	Coût €
RDC		
WC public	14	14000
Stockage boulangerie	17	17000
R+1		
TL - Stockage / technique	24	31200
Total	55	62200

Ancien logements des sœurs

Pièces	m ²	Coût €
RDC		
Boulangerie - Laboratoire	11	27500
Boulangerie - WC	7	7000
Boulangerie - Salle	50	75000
Accueil TL	21	25200
TL - Ascenseur / Circulation	3	35 000
R+1		
TL - Palier	22	24200
TL - WC	9	9000
TL - Coworking	58	75400
R+2		
TL - Palier	9	9000
TL - Salles de réunion	39	58500
Total	229	345 800

Ancienne boulangerie

Pièces	m ²	Coût €
RDC		
Boutique - espace de vente	57	68400
Boutique - réserve	8	9600
Boutique - WC	7	8400
R+1		
TL - salle d'exposition	44	110000
TL - Terrasse	20	40000
Total	121	236400

Coût global estimé

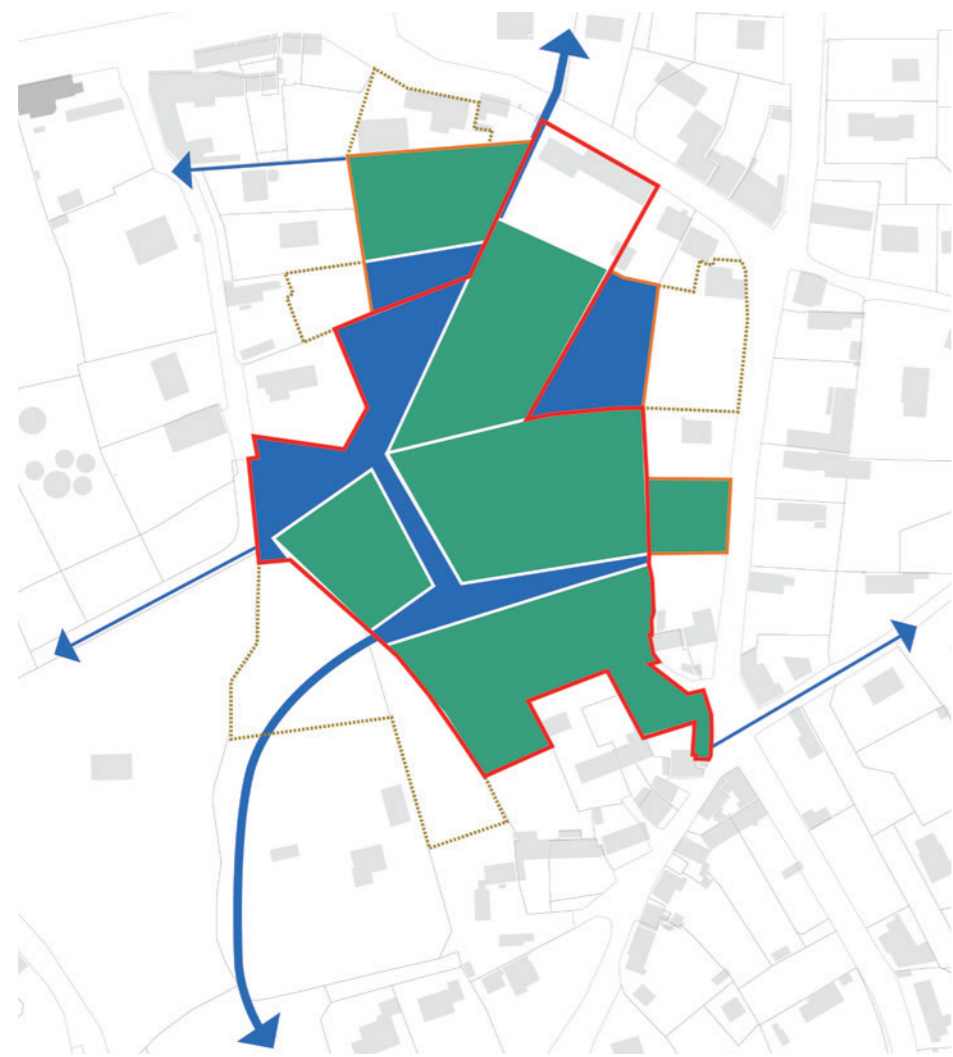
Pièces	m ²	Coût €
Total	405	644400

ZOOM 4 — POUL BISSY

1 — AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG

ZOOM SUR POUL BISSY

- SCoT prévoit :
- 160 logements entre 2020 et 2040 d'une densité de 17 logements/ha. (35,1% doivent être produits dans l'enveloppe urbaine)
 - L'opération Poul Bissy doit contenir au moins 34 logements d'une densité de 20 lgts/ha (dont 20% de logements sociaux au moins)



- 1ère phase de développement
- 2ème phase de développement
- Extension du quartier possible à long terme
- Parcelle dédiée à du logement
- Parcelle rétrocedé pour de l'espace public
- Connexions publiques à développer



Associer les cheminements avec la trame verte et bleue

Accès piéton

Accès voiture et piéton

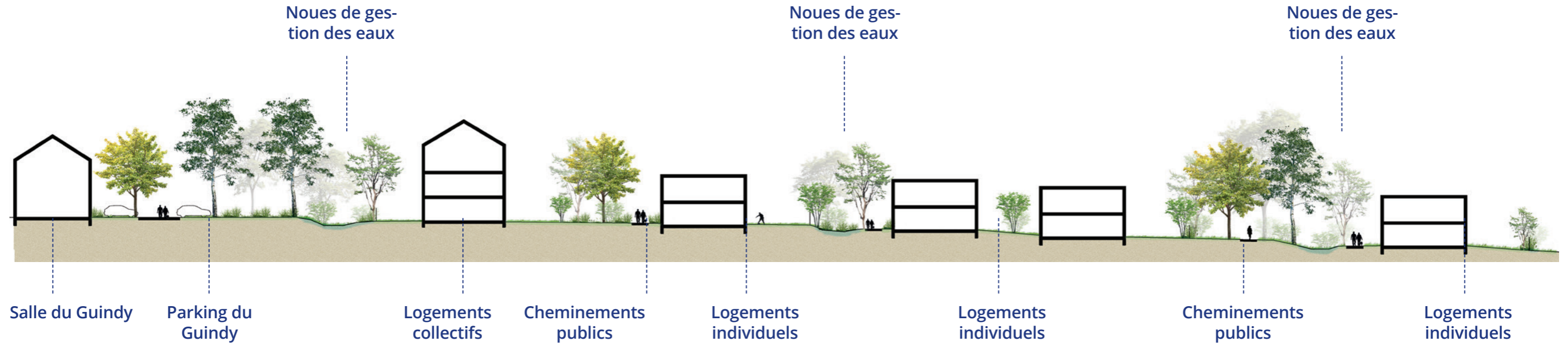
2 bâtiments d'habitat collectif soit 20 logements parking : 22 places dont 1 PMR

Le jardin de pluie public

Le jardin fruitier public

28 logements individuels parking : 38 places dont 4 PMR

ZOOM SUR POUL BISSY - DENSIFIER LE CENTRE-BOURG AU CŒUR D'UN QUARTIER PAYSAGER



Stationnement

penser des sols poreux avec des arbres
Arborer les espaces de stationnement pour en limiter la nuisance visuelle



Logements collectifs

intégrer des jardins privés en RDC
créer des balcons et des terrasses dans les étages supérieurs



Logements individuels

des logements intégrés au paysage avec des jardins
penser une matérialité bio-sourcée



ZOOM SUR POUL BISSY - UN QUARTIER CONVIVAL EN CŒUR DE BOURG



RÉFÉRENCES DE LOGEMENTS ET D'ESPACES PAYSAGERS POUR POUL BISSY



Un cœur d'îlot adapté aux familles



Des jardins plantés et intimistes



Une promenade plantée



Créer une continuité de biodiversité dans le quartier d'habitation



Imaginer des petits collectifs en milieu rural



Gérer les eaux pluviales



Des zones plantées où se rencontrer












2. LA ROCHE JAUNE

CARTE DES ENJEUX DE LA ROCHE-JAUNE

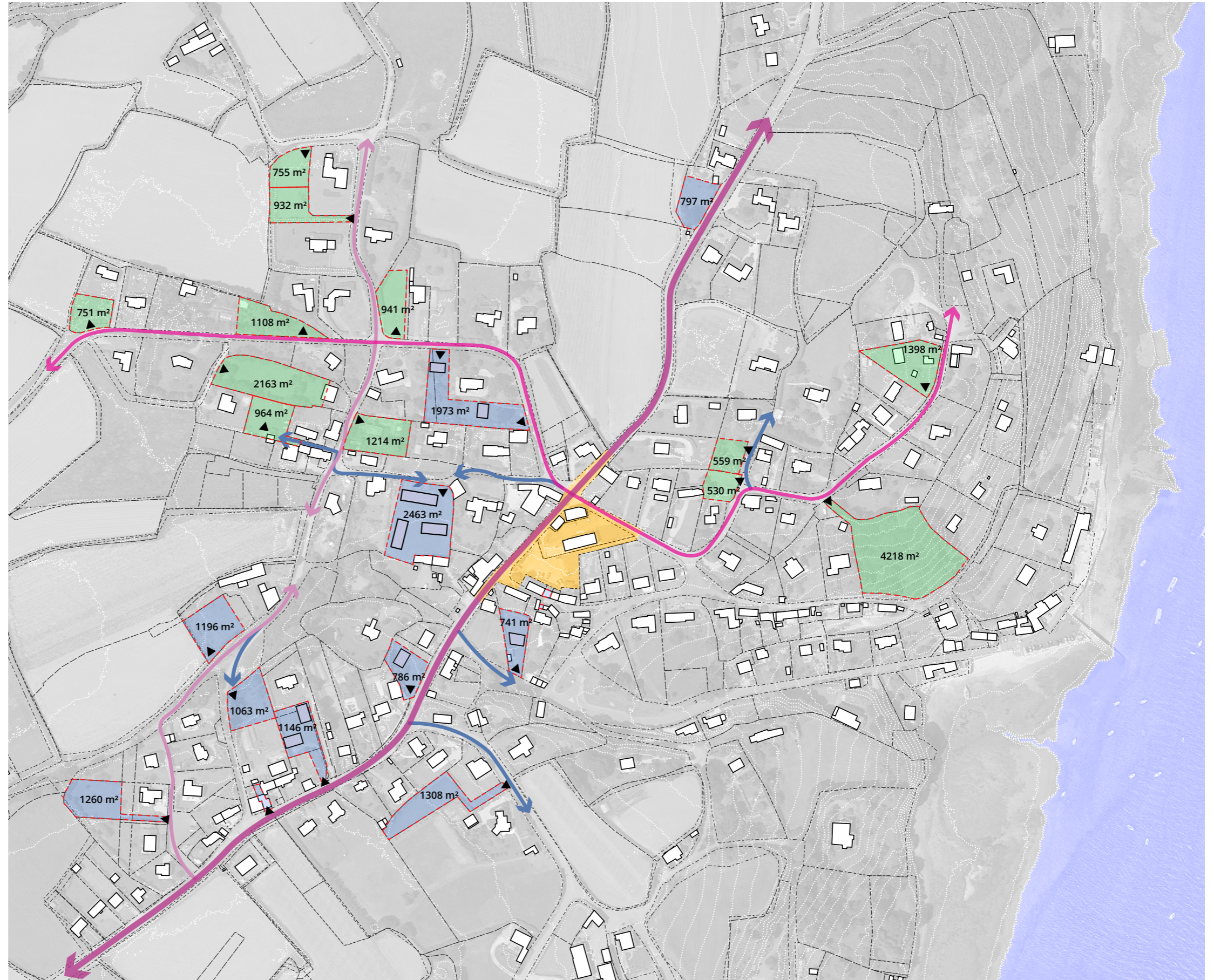
Invariants

- ▶ Créer des liaisons de mobilités douces
- ▶ Implanter des logements dans l'aire urbaine
- ▶ Conserver les commerces et restaurants existants
- ▶ Associer la trame verte et bleue

-  Zone à densifier / bâtir (logements) : prioritairement
-  Zone à densifier / bâtir (logements) : à moyen terme
-  Zone à densifier / bâtir (logements) : à éviter
-  Espace public à créer
-  Activités et mobiliers
-  Connexions à valoriser
-  Création d'une voie cyclable
-  Bocage à créer
-  Trame bleue à créer



PROJETER LES ZONES PRIORITAIRES À LA DENSIFICATION



-  Zones à densifier prioritaires
-  Zone à densifier moyen terme
-  Espace public à qualifier
-  Axe principal de densification
-  Axe transversale de densification
-  Axe secondaire de densification
-  Axe ternaire de densification

2 — LA ROCHE JAUNE RÉFÉRENCES DE LOGEMENTS EN MILIEU RURAL

Programme — Ecoquartier des Noés
logements, crèche, halle
bâtiments passifs

MOE — Atelier Philippe Madec architecte (mandataire)
& In-situ et Arc-en-terre paysage

MOA — Siloge (opérateur social à Evreux) et la com-
mune de Val-de-Reuil

Coût des travaux — / €

Superficie — / ha

Lieu — Val-de-Reuil - Eure (27)



