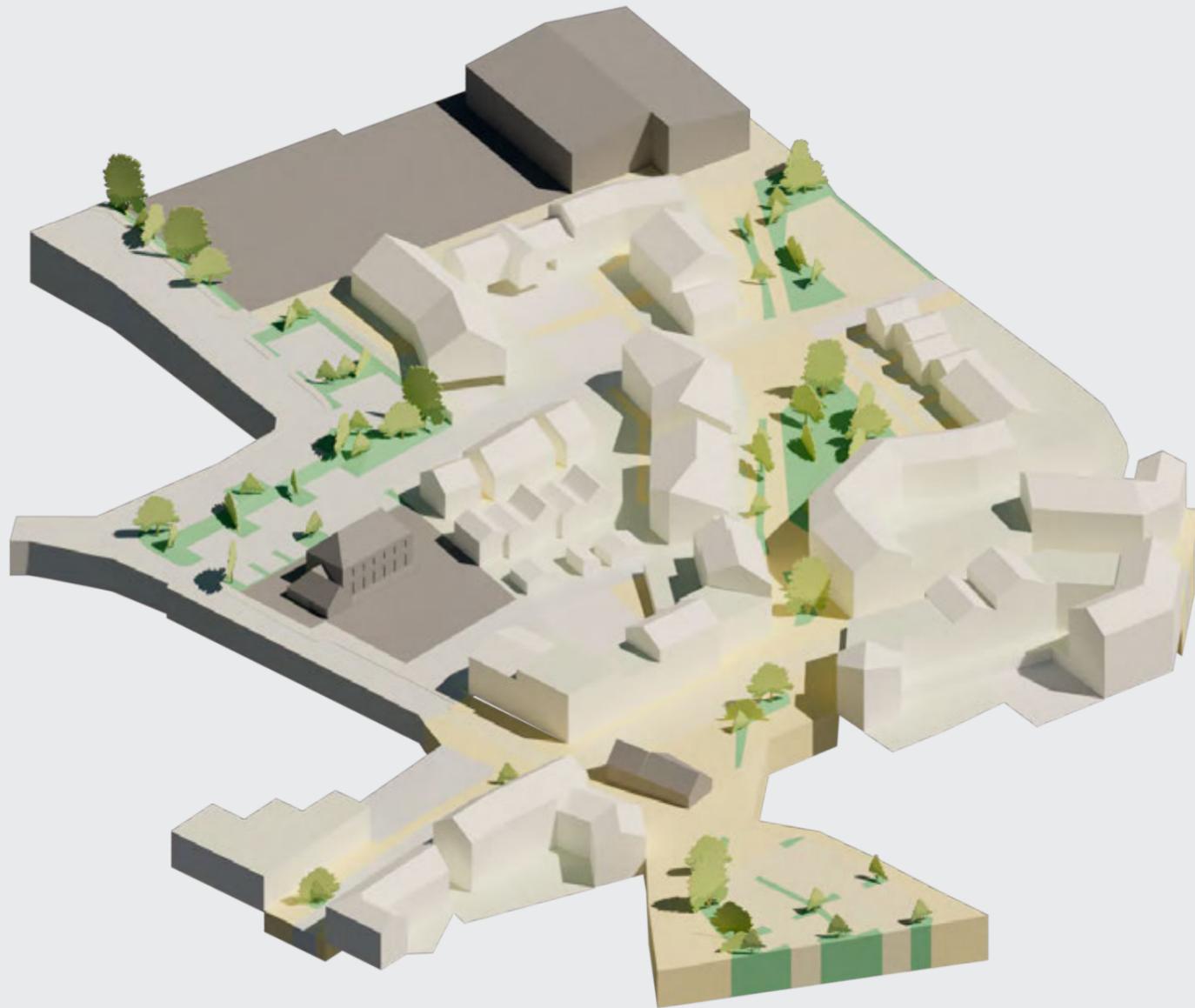


## **ANNEXE 4**

### **FICHES DE LOT**



# Carnet d'îlots

## PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

ZAC DE GUIDEL  
Coeur de Ville



# • Situation de l'îlot A

Envoyé en préfecture le 13/06/2023  
Reçu en préfecture le 13/06/2023  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20230609-DEL\_2023\_45A-DE

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
40 logements



COMMERCE:  
300m<sup>2</sup> SU



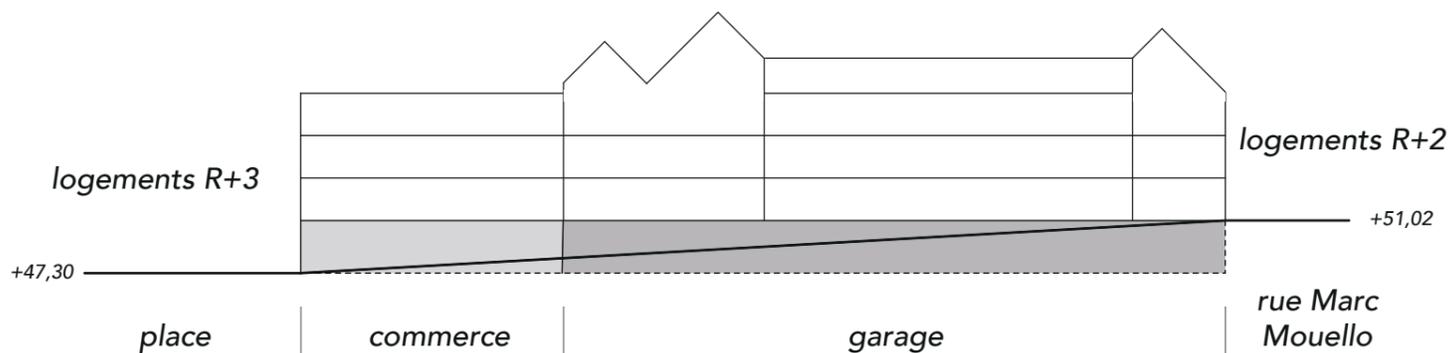
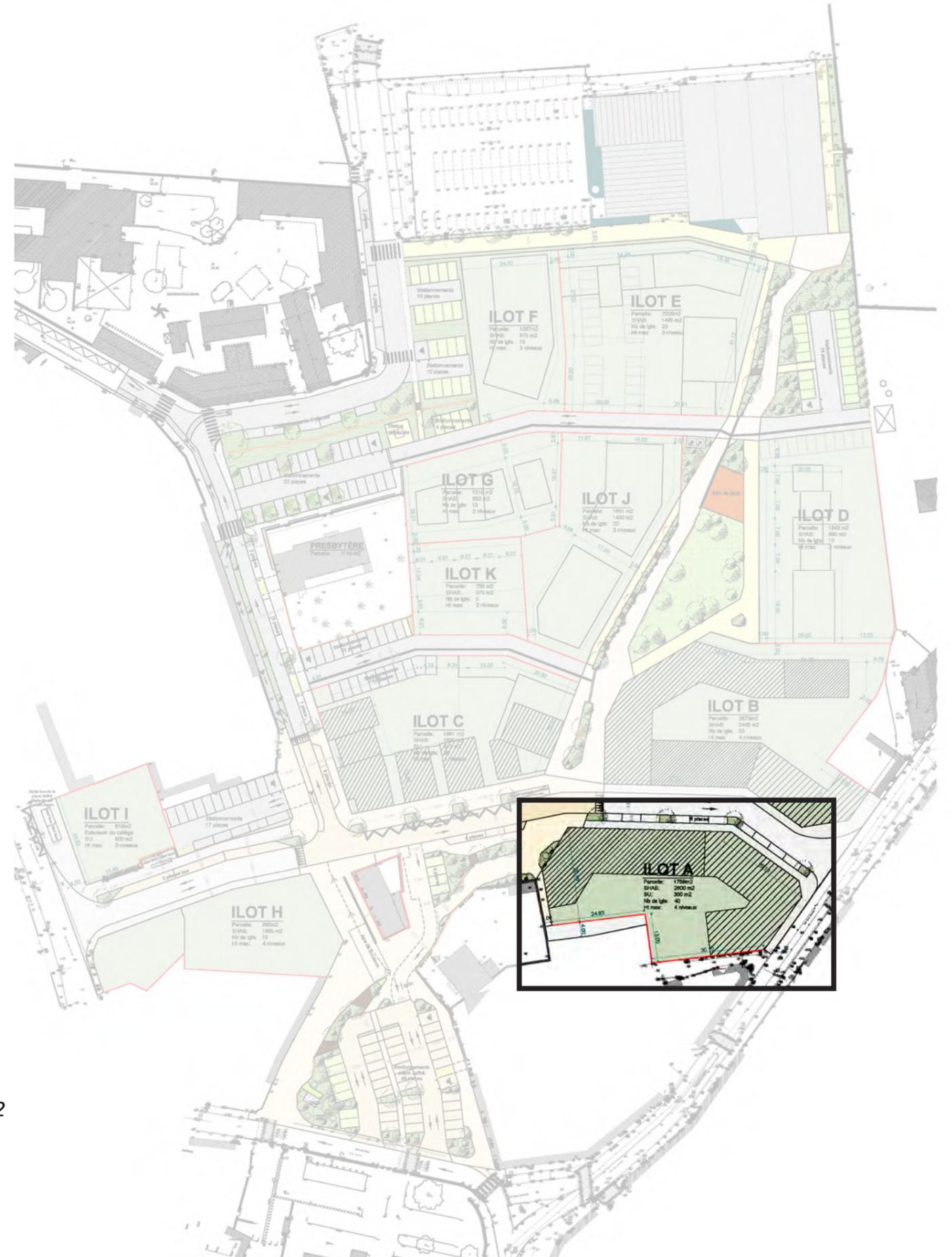
HAUTEUR:  
4 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

La topographie du terrain permet de créer un espace de stationnement semi-enterré qui soulève le RDC du bâtiment. A l'Ouest de l'îlot, le bâtiment est perçu en R+3, et côté rue M. Mouello la hauteur est limitée à R+2 respectant ainsi les hauteurs du contexte environnant.



# • Prescriptions pour l'îlot A

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
40 logements



COMMERCE:  
300m<sup>2</sup> SU



HAUTEUR:  
4 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

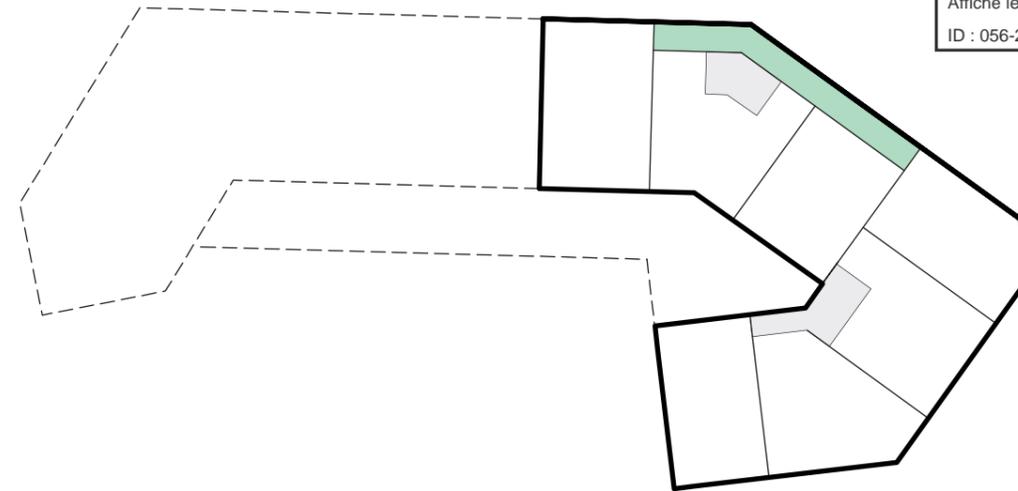
## ORIENTATIONS

Le bâtiment s'implante en limite Nord de l'îlot afin de dessiner la rue nouvellement créée et laisser libre un espace arrière pour du stationnement extérieur.

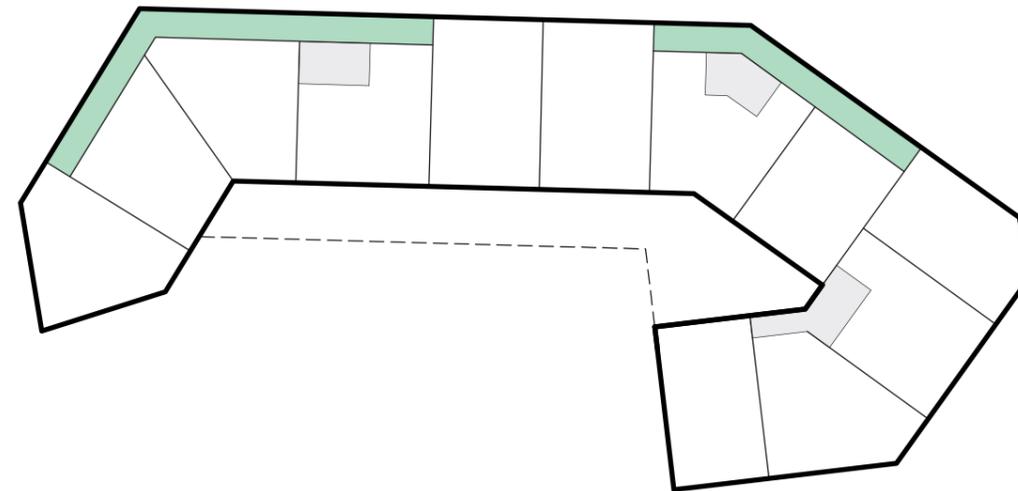
L'espace de commerce s'implante à l'ouest afin de donner au plus près de la place. Le reste du sous-sol est dédié au stationnement et bénéficie de la topographie pour mettre l'espace à l'abri des regards.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023  
Reçu en préfecture le 13/06/2023  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20230609-DEL\_2023\_45A-DE

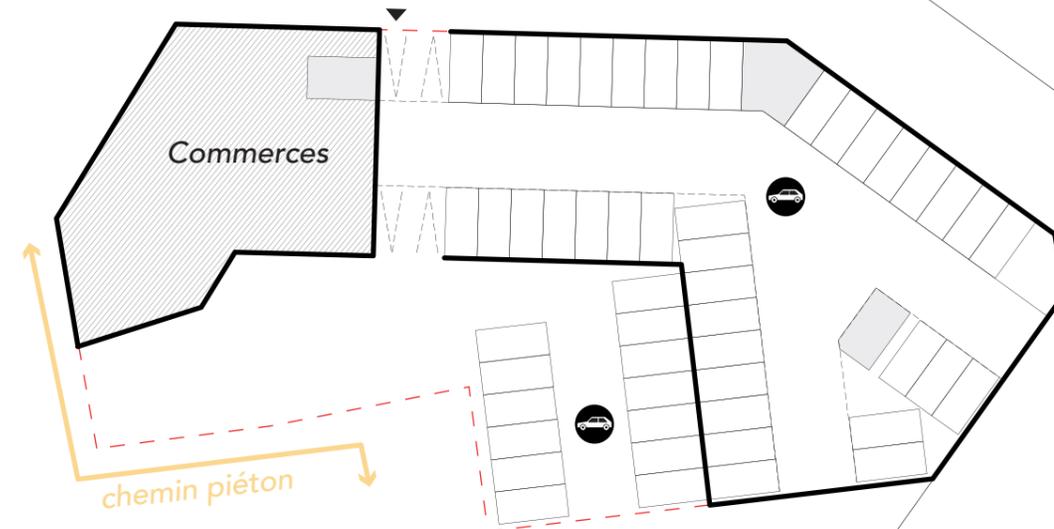
*Principe d'étage courant*



*Principe d'étage courant*



*Organisation sous-sol semi enterré*



# • Prescriptions pour l'îlot A

Envoyé en préfecture le 13/06/2023  
Reçu en préfecture le 13/06/2023  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20230609-DEL\_2023\_45A-DE

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
40 logements



COMMERCE:  
300m<sup>2</sup> SU



HAUTEUR:  
4 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

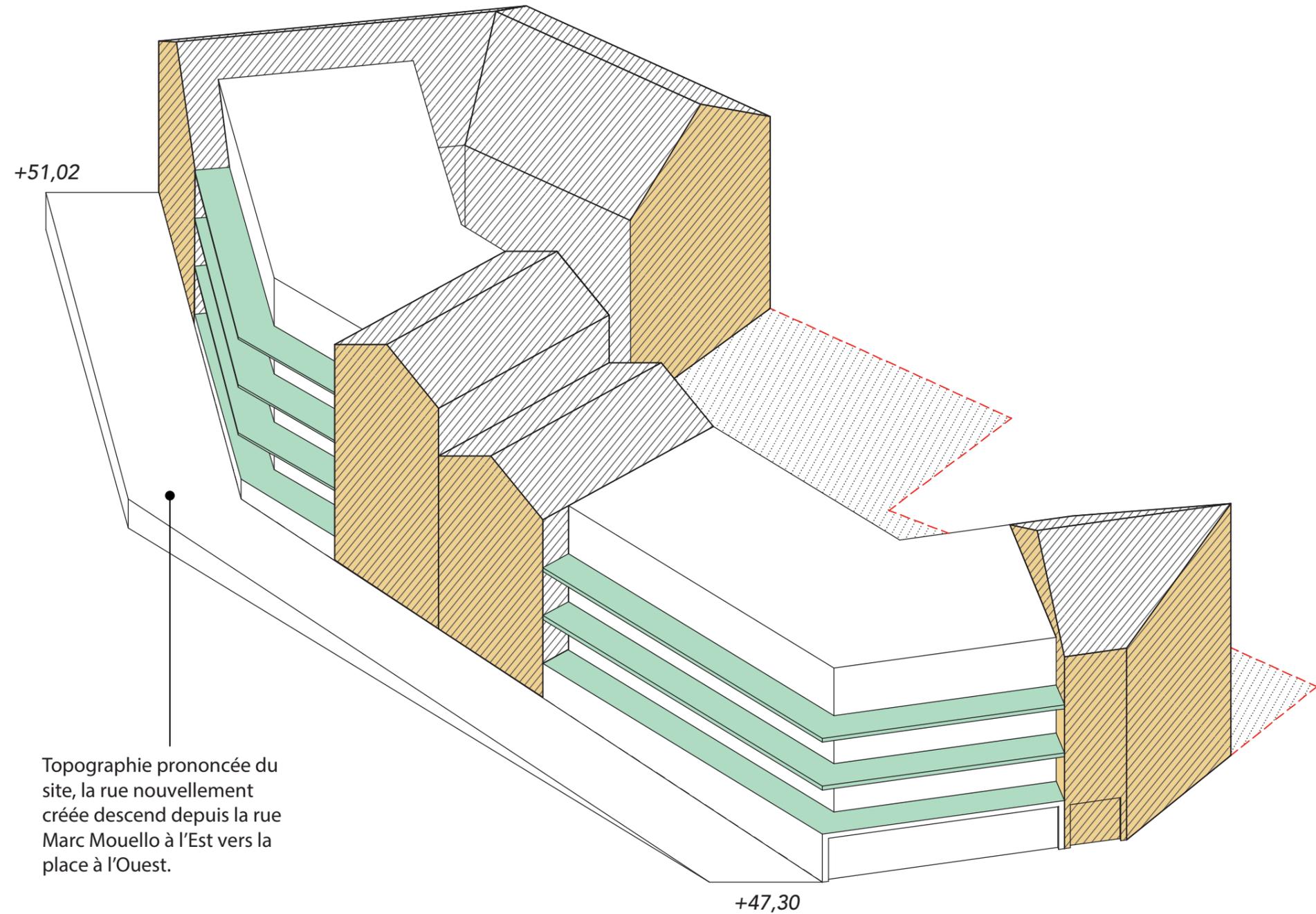
## ORIENTATIONS



01/ Travailler les circulations horizontales (coursives) en façade pour animer la façade Nord



02/ Traiter les volumes qui viennent chercher la façade Nord pour accentuer les verticales - marquer les pignons à toiture double-pente



# • Références pour l'îlot A

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
40 logements



COMMERCE:  
300m<sup>2</sup> SU



HAUTEUR:  
4 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

01/ La coursive qui dessert les logements devient un véritable espace extérieur approprié par les habitants, elle anime la façade.

02/ La coursive extérieure devient un véritable élément de composition de la façade. Les volumes verticaux viennent briser la linéarité de la façade et contribuent à son animation.

03/ Les volumes en bois viennent séquencer le bâtiment. Les façades pignons sont mises en valeur par le changement de matérialité et d'échelle.



Immeuble de logement à Nanterre  
ATBA Architecture - © A. Wetter **1**



Logements à St Nazaire  
Collectif FARO © F. Dantart **2**



Logements à Nanterre  
Atelier Du Pont © F. Delangle **3**

# • Situation de l'îlot B

Envoyé en préfecture le 13/06/2023  
 Reçu en préfecture le 13/06/2023  
 Affiché le  
 ID : 056-215600784-20230609-DEL\_2023\_45A-DE

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
53 logements



HAUTEUR:  
4 niveaux maximum



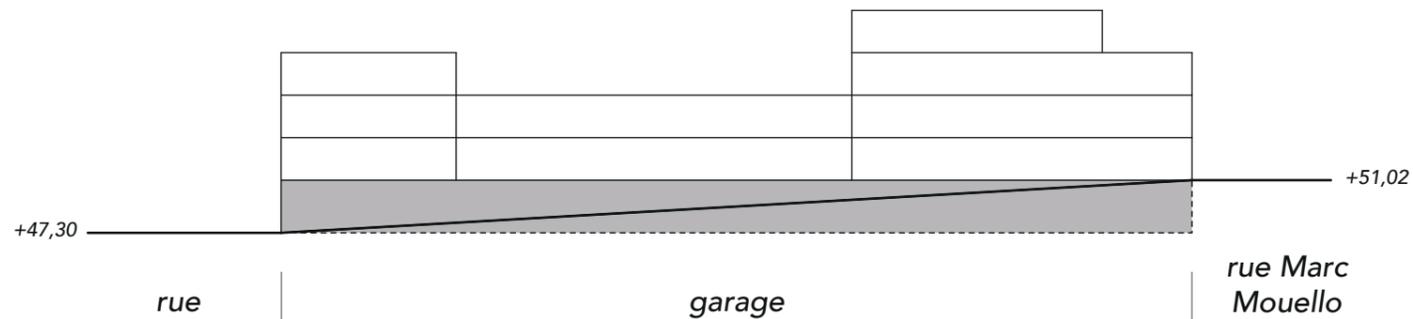
STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

La topographie du terrain permet de créer un espace de stationnement semi-enterré qui soulève le RDC du bâtiment. Ainsi, à l'Est et à l'Ouest de l'îlot, le bâtiment est perçu en R+3 et respecte les hauteurs du contexte environnant.



logements R+2      logements R+1      logements R+3      logements R+2



rue

garage

rue Marc  
Mouello

# • Prescriptions pour l'îlot B

Envoyé en préfecture le 13/06/2023  
Reçu en préfecture le 13/06/2023  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20230609-DEL\_2023\_45A-DE

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
53 logements



HAUTEUR:  
4 niveaux maximum

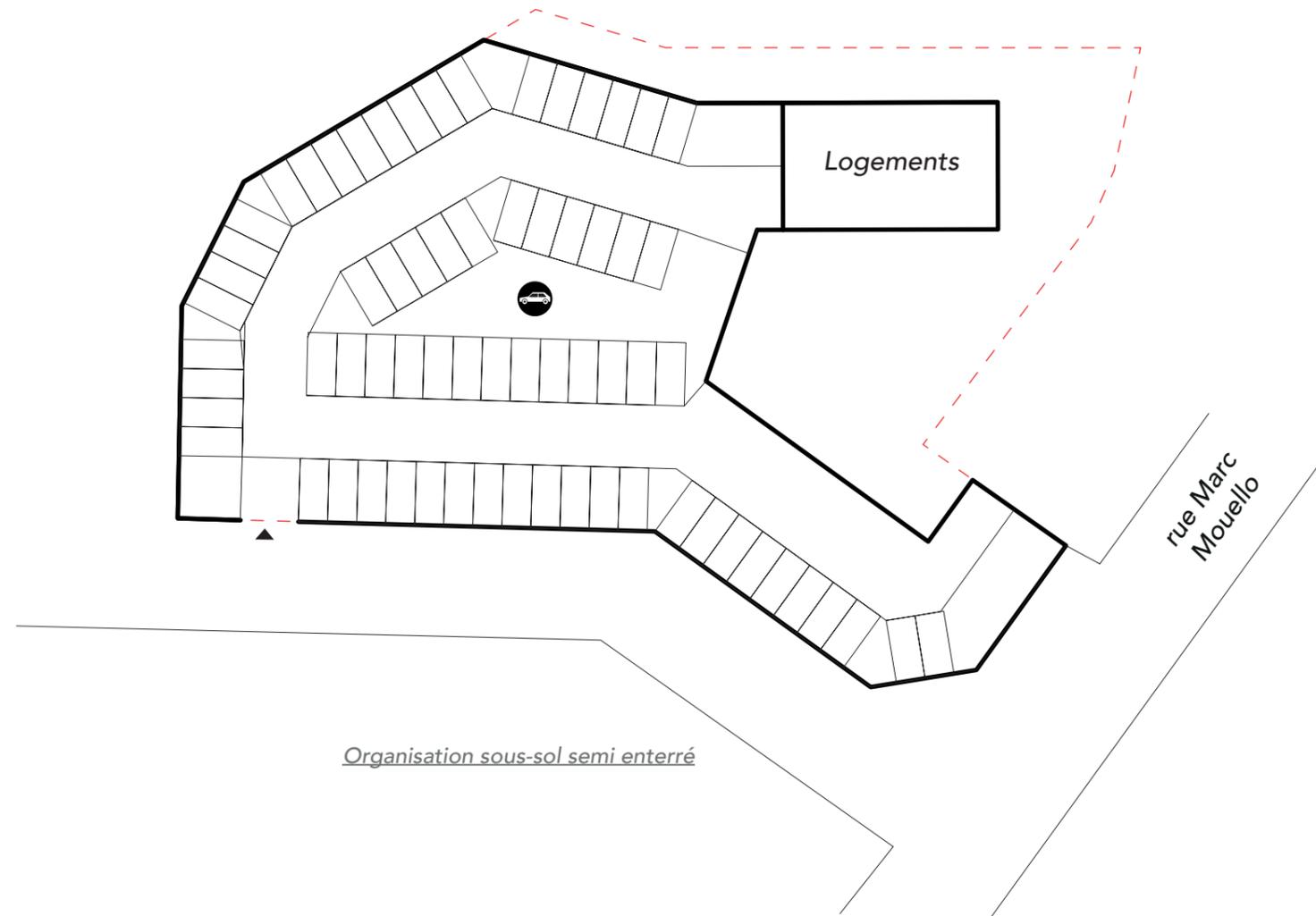
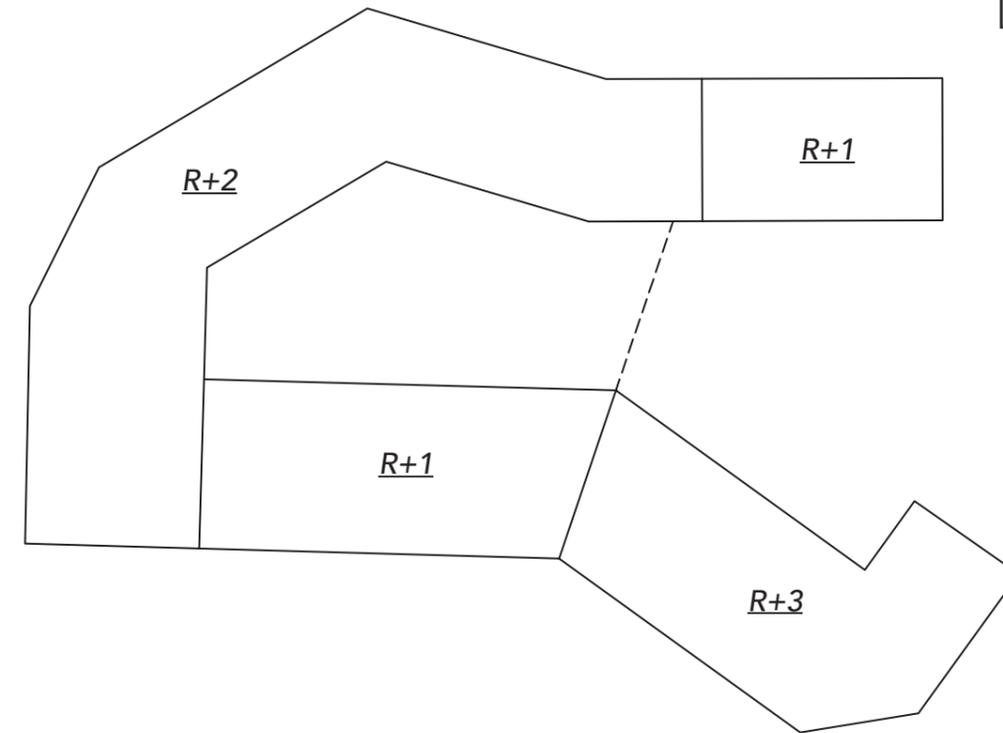


STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

Le bâtiment s'implante en U afin d'accompagner la rue nouvellement créée au Sud et la place au Nord qui fait le lien entre les logements collectifs et les maisons de ville.

Le sous-sol est dédié au stationnement mais possède une réserve pour créer deux logements de plain-pied bénéficiant d'un accès direct au coeur d'îlot.



*Organisation sous-sol semi enterré*

# • Prescriptions pour l'îlot B

Envoyé en préfecture le 13/06/2023  
Reçu en préfecture le 13/06/2023  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20230609-DEL\_2023\_45A-DE

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
53 logements



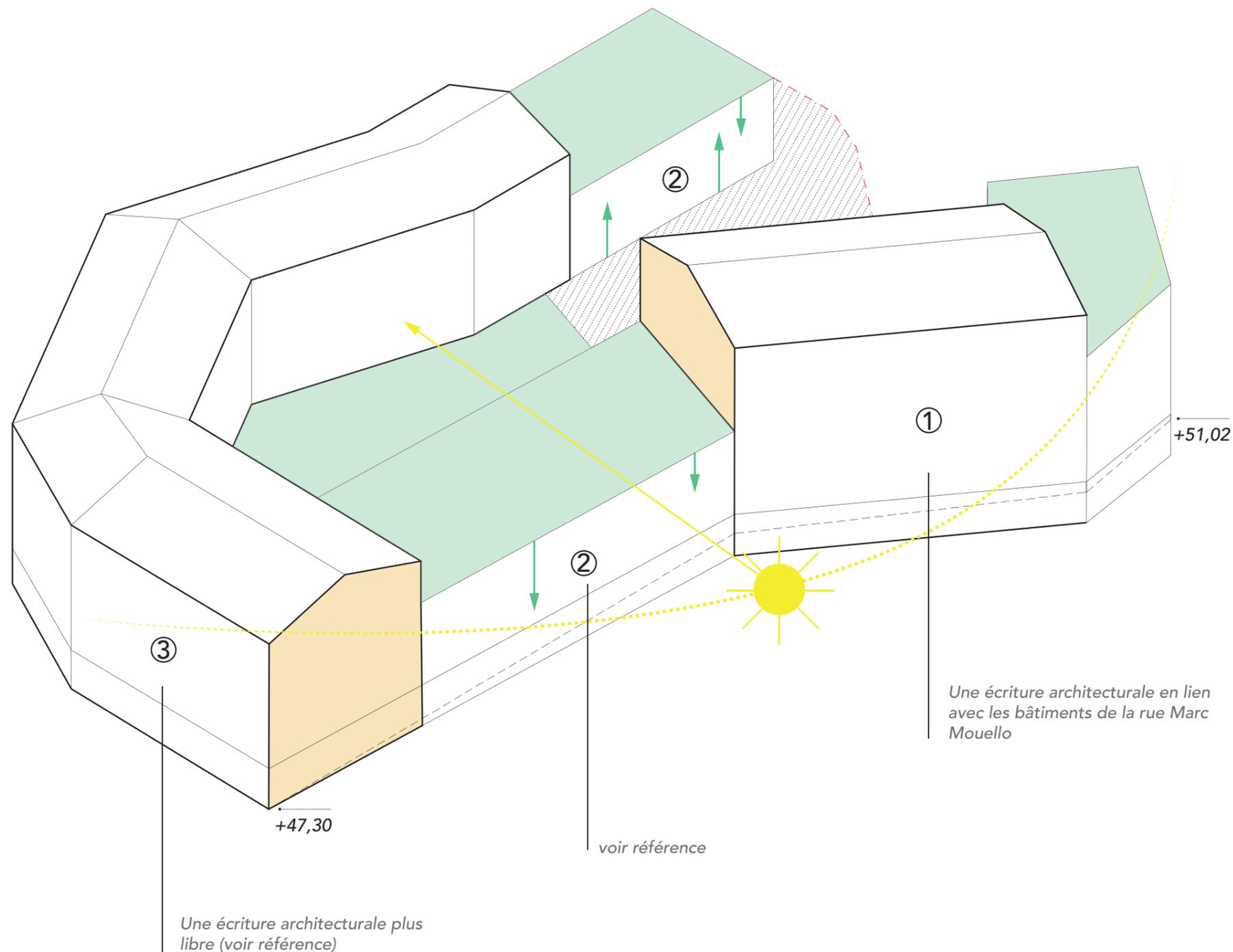
HAUTEUR:  
4 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

- 1/ Jouer sur les hauteurs pour apporter de la lumière en fond d'îlot
- 2/ Trois écritures architecturales permettant de séquencer l'îlot.
- 3/ Marquer les pignons à toiture double-pente
- 4/ Toiture végétalisée permettant de créer une continuité entre le coeur d'îlot et les parties en R+1 du bâtiment. Le végétal devient également un élément de façade.



# • Références pour l'îlot B

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
53 logements



HAUTEUR:  
4 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1/ Une façade bois marquée par la présence du végétal, référence pour les parties en R+1 de l'îlot qui se veulent l'extension du coeur d'îlot végétal.

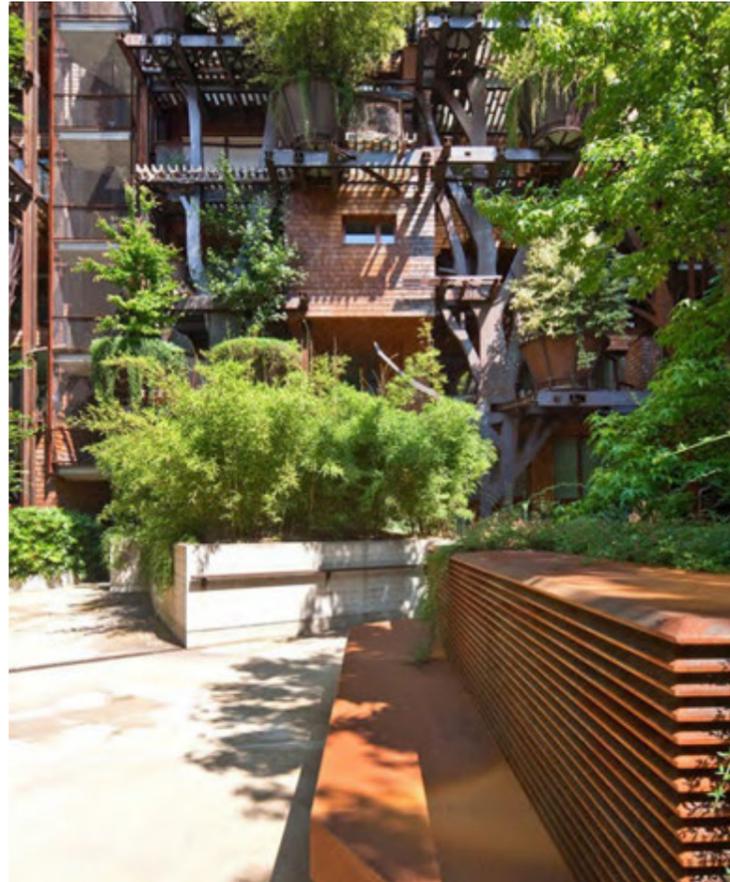
2/ Référence pour un coeur d'îlot largement végétalisé.

3/ Des façades au pignon double-pente cohabitent avec des éléments plus bas et à la toiture plate. Ainsi, le pignon est mis en valeur et marque le changement de séquence de l'îlot.

4/ Cette référence est choisie pour la séquence numéro 3 de l'îlot. Elle met en exergue un pignon double-pente toute hauteur qui vient marquer l'angle et une façade plus sobre qui accompagne le regard.



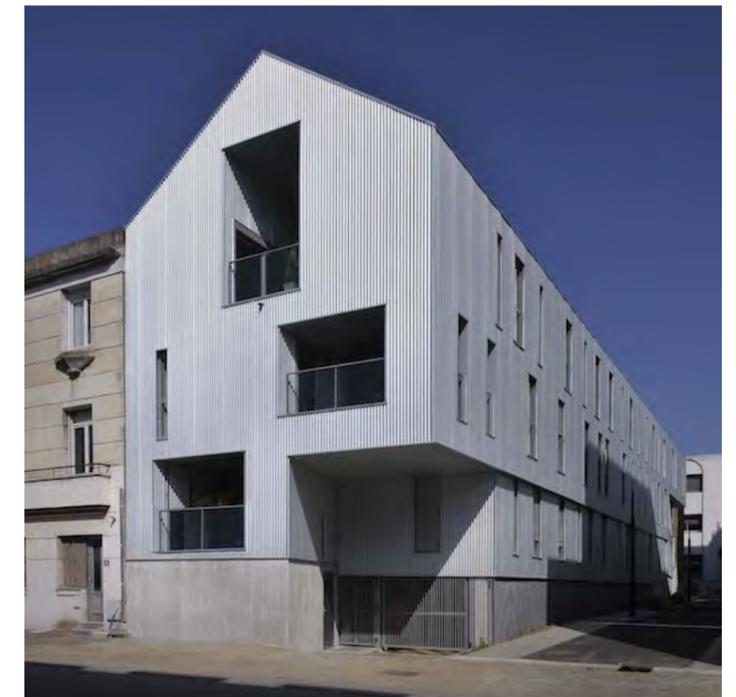
25 Verde - Immeuble de logement à Turin  
Luciano Pia Architecte - © Beppe Giardino **1**



25 Verde - Immeuble de logement à Turin  
Luciano Pia Architecte - © Beppe Giardino **2**



Concours pour 130 logements à St Herblain  
HUCA Architectes , associés à Forma6 **3**



15 logements à Nantes  
Atelier d'architecture Garo-Boixel **4**

# • Situation de l'îlot C

## PROGRAMMATION



**TYPLOGIE:**  
Logements collectifs



**DENSITÉ:**  
26 logements



**COMMERCE:**  
610m<sup>2</sup>



**HAUTEUR:**  
4 niveaux maximum



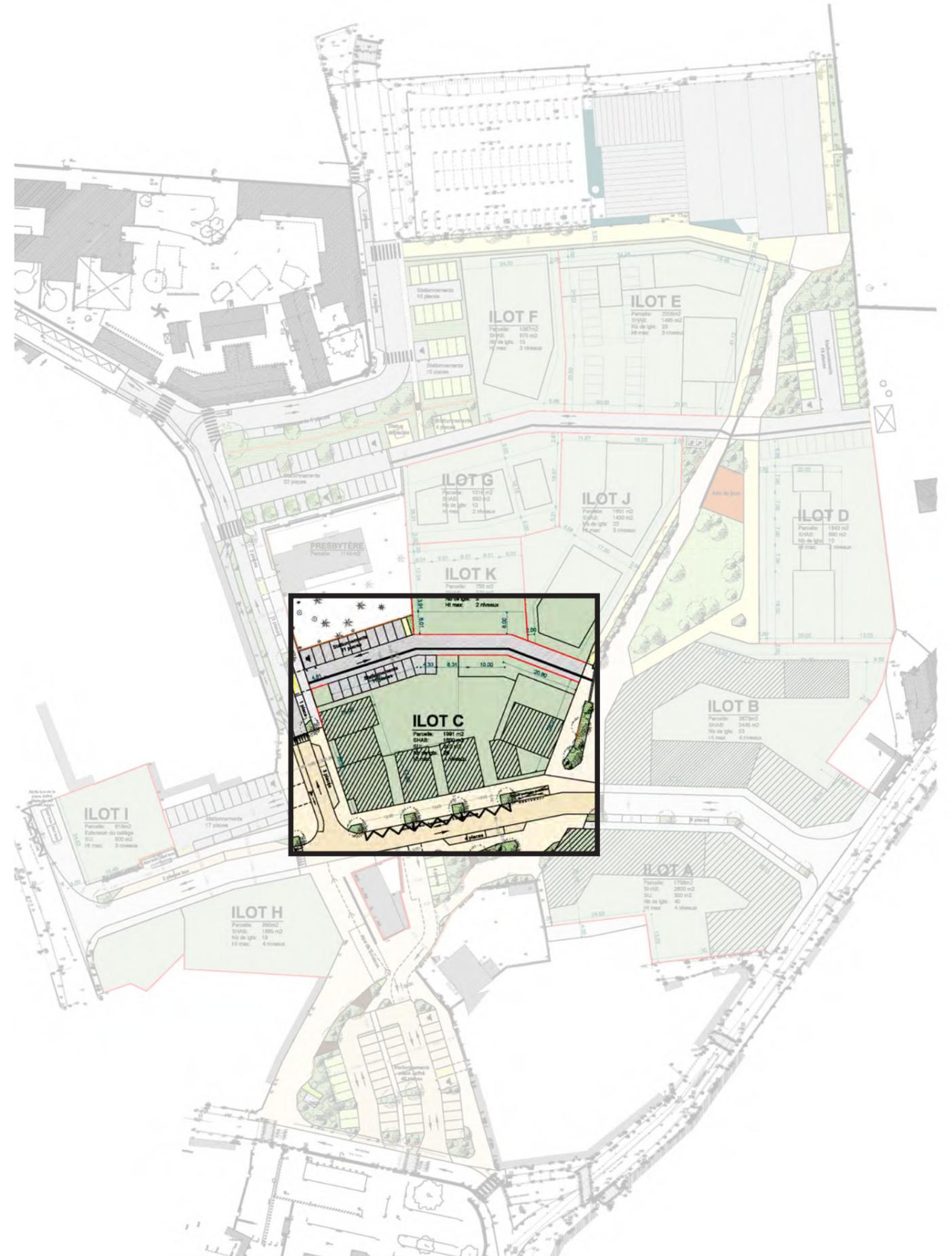
**STATIONNEMENT:**  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

Le lot C sera un bâtiment incontournable de la nouvelle place Jaffré agrandie dont il constituera le nouveau front bâti au Nord.

Il sera aussi au centre de la nouvelle voie et particulièrement visible.

L'enjeu autour de ce projet est donc particulièrement important et son architecture devra être soigneusement étudiée.



# • Prescriptions pour l'îlot C

Envoyé en préfecture le 13/06/2023  
Reçu en préfecture le 13/06/2023  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20230609-DEL\_2023\_45A-DE

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
26 logements



COMMERCE:  
610m<sup>2</sup>



HAUTEUR:  
4 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

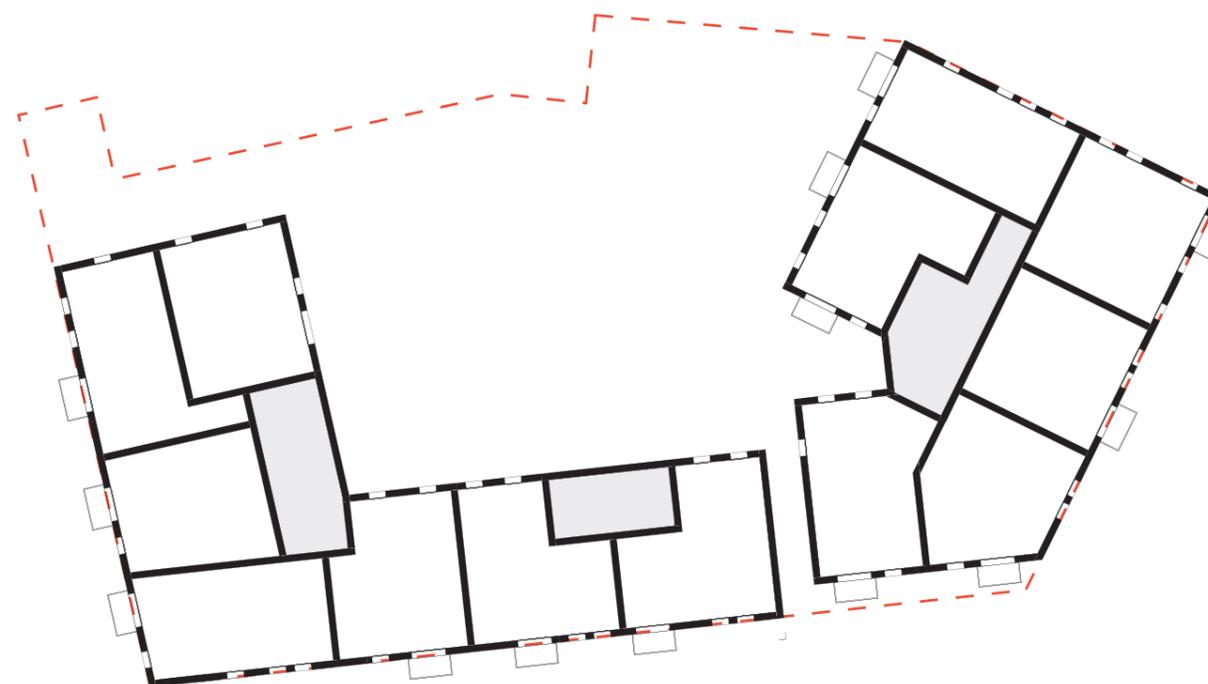
## ORIENTATIONS

Le bâtiment s'implante en limite Sud de l'îlot afin de dessiner la rue nouvellement créée et laisser libre un espace arrière pour du stationnement extérieur et un espace vert.

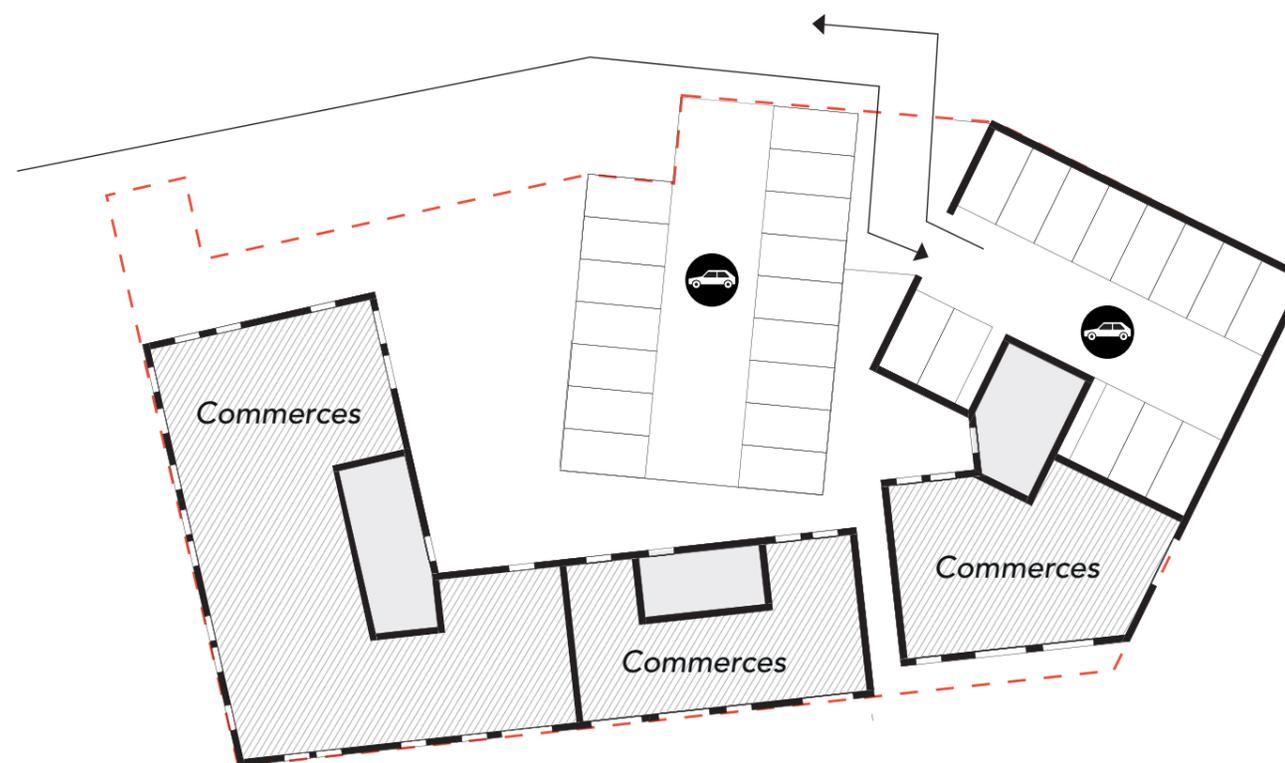
La maison paroissiale occupe l'angle Sud/Ouest du RDC afin de bénéficier d'un espace extérieur et de la proximité et co-visibilité avec l'église.

Le reste du RDC est dédié à des locaux commerciaux et un garage.

La partie Est du bâtiment opère un léger retrait par rapport à la limite de l'îlot afin de laisser la place à des terrasses au Sud pour les locaux commerciaux.



Principe d'étage courant



Organisation du RDC

# • Prescriptions pour l'îlot C

Envoyé en préfecture le 13/06/2023  
Reçu en préfecture le 13/06/2023  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20230609-DEL\_2023\_45A-DE

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
26 logements



COMMERCE:  
610m<sup>2</sup>



HAUTEUR:  
4 niveaux maximum



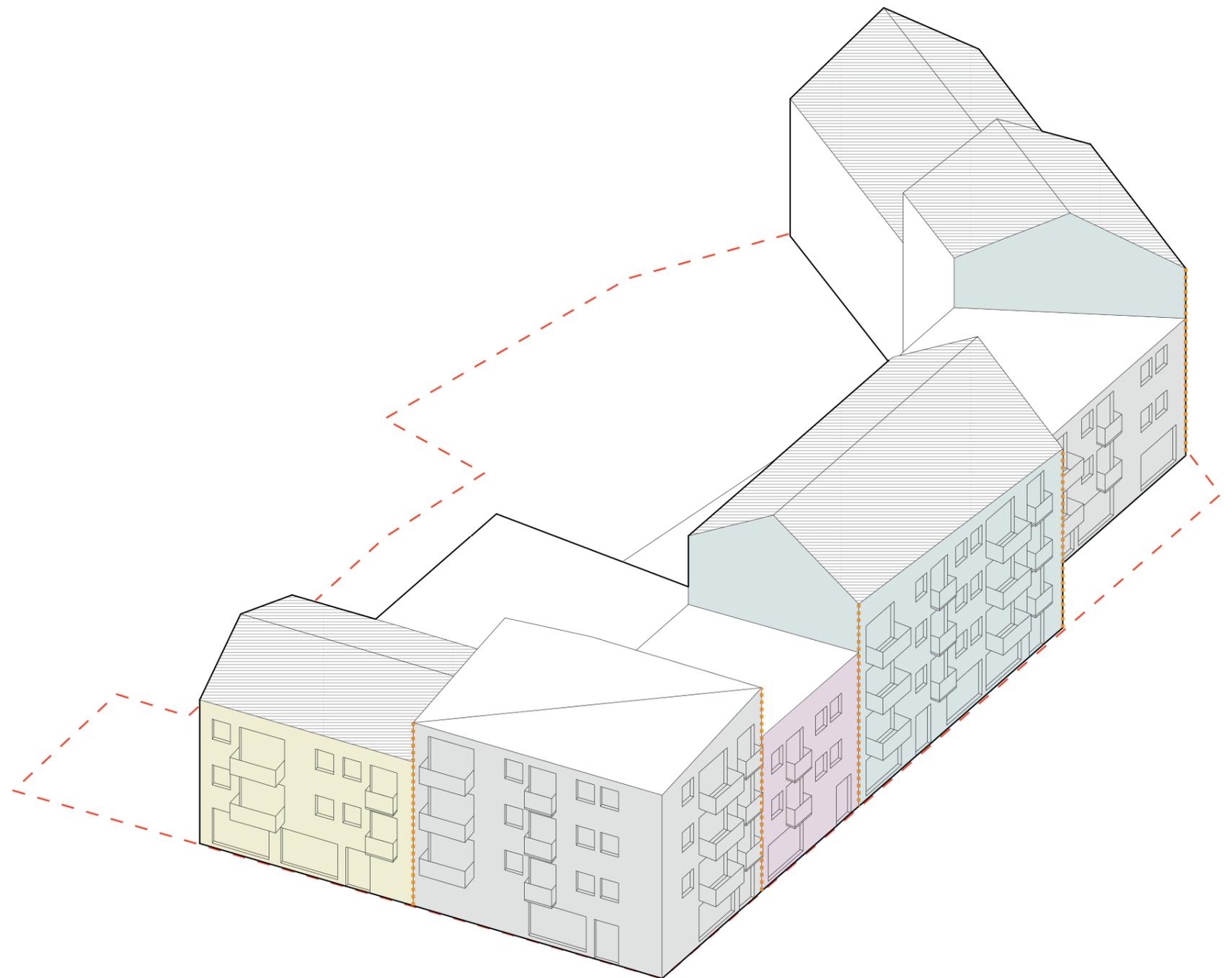
STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

01/ Créer des décrochés dans les hauteurs afin de mettre en valeur les ver ticales et s'intégrer au bâti environnant.

02/ Intégrer une dominante de toits double-pente pour s'insérer dans le contexte environnant.

03/ Matériaux et/ou couleurs de façade variés.



# • Références pour l'îlot C

## PROGRAMMATION



TYPLOGIE:  
Logements collectifs:



DENSITÉ:  
26 logements



COMMERCE:  
610m<sup>2</sup>



HAUTEUR:  
4 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

01/ Mise en oeuvre de matériaux différents dans un même ensemble de logements et locaux commerciaux.

02/ Enduits de façade variés qui créent de l'animation dans l'impression globale de la rue.

03/ Décrochés de toiture et matériaux de façade variés qui animent un ensemble de logements.

22 logement à Pleyber-Christ - Atelier TLPA  
© Pascal Leopold **1**



42 logements à Amiens - Fourruer Tirard Architectes  
© Abbadie **2**



Eden Bio, Studio d'artistes et logements sociaux  
Maison Edouard François **3**



# • Situation de l'îlot D

Envoyé en préfecture le 13/06/2023  
Reçu en préfecture le 13/06/2023  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20230609-DEL\_2023\_45A-DE

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements intermédiaires / maisons groupées



DENSITÉ:  
10 logements



HAUTEUR:  
2 niveaux maximum



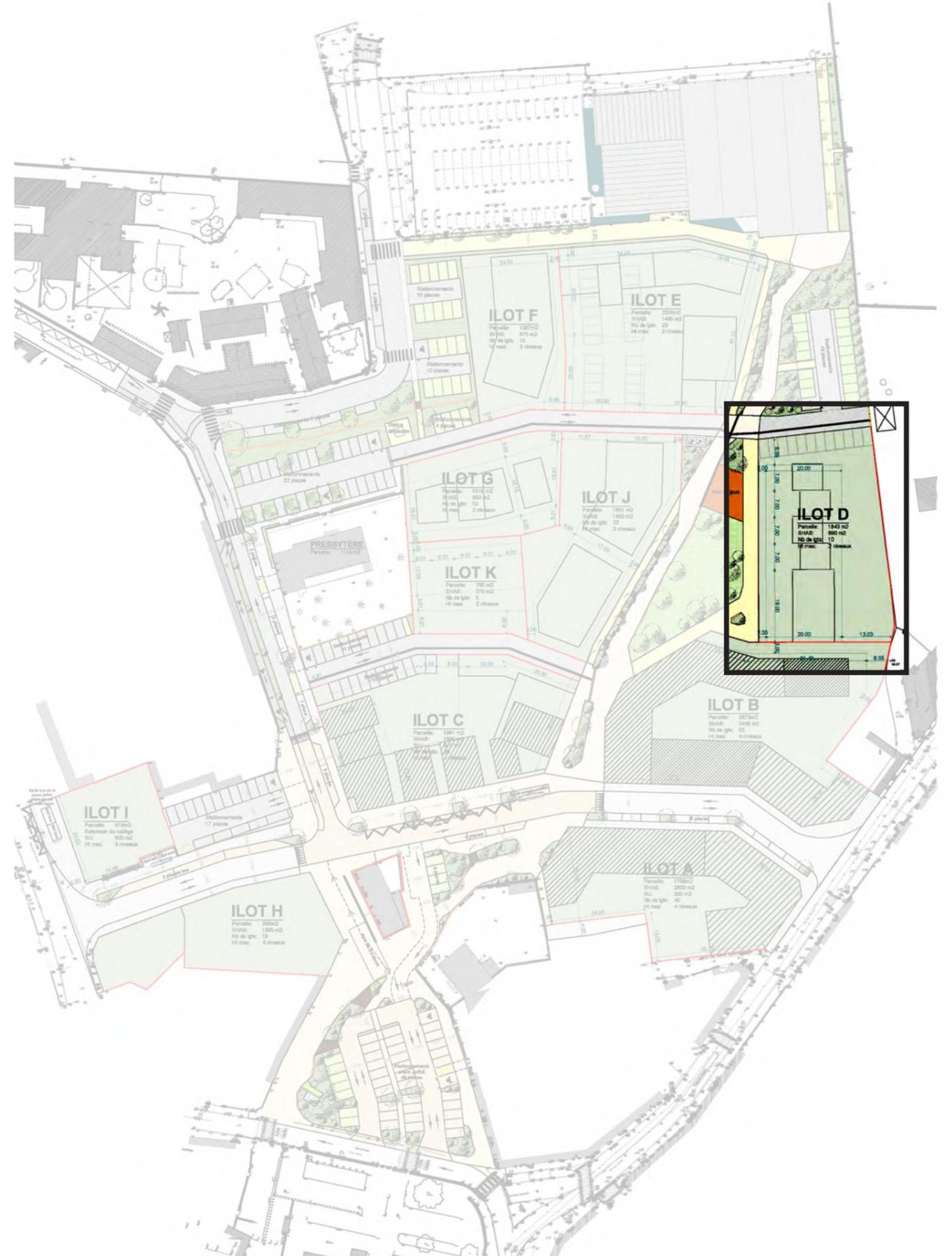
STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

L'îlot D est localisé en limite Est du nouveau quartier de Guidel Centre.

Positionné en interface entre le nouveau quartier et les constructions de la rue Marc Mouello, le projet devra permettre une transition douce, et une gestion des lisières concertée.

La parcelle étant assez peu accessible par les voies nouvelles, la gestion du stationnement devra être déportée en entrée de lot, y compris pour les maisons groupées.



# • Prescriptions pour l'îlot D

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements intermédiaires / maisons groupées



DENSITÉ:  
10 logements



HAUTEUR:  
2 niveaux maximum

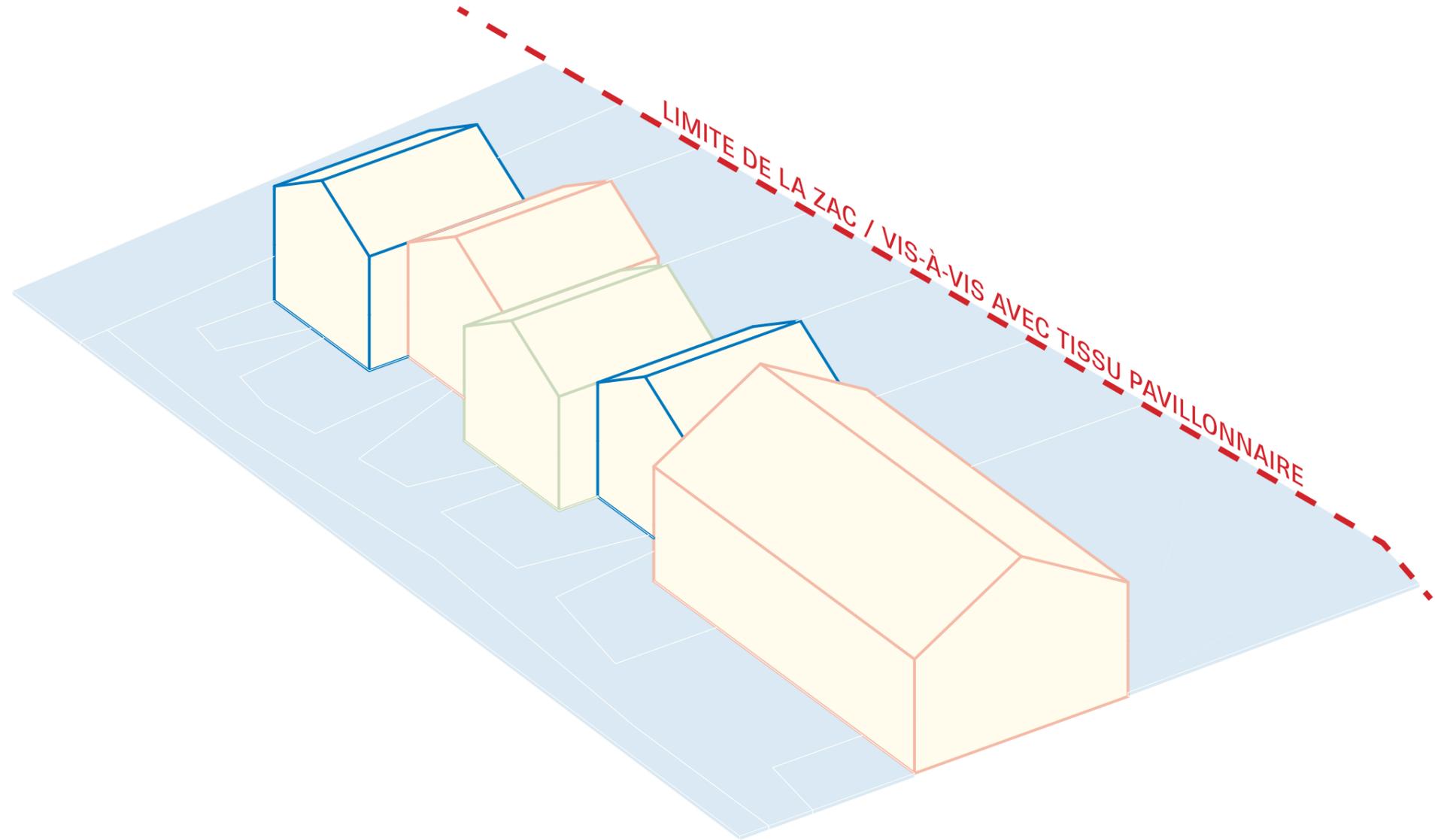


STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1/ Le lot D est le principal lot en contact direct avec le tissu pavillonnaire existant. Pour minimiser l'impact urbain de la ZAC centre, le projet à construire sur cette parcelle devra amorcer la transition avec les opérations plus conséquentes au Sud.

2/ Les volumes seront clairement identifiables et décomposés. L'objectif est de proposer une forme architecturale qui réponde au constructions existantes rue Marc Mouello.



RÉDUCTION DE L'IMPACT URBAIN  
2 NIVEAUX MAXIMUM



INTENSITÉ URBAINE FORTE  
3 OU 4 NIVEAUX



# • Prescriptions pour l'îlot D

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements intermédiaires / maisons groupées



DENSITÉ:  
10 logements



HAUTEUR:  
2 niveaux maximum



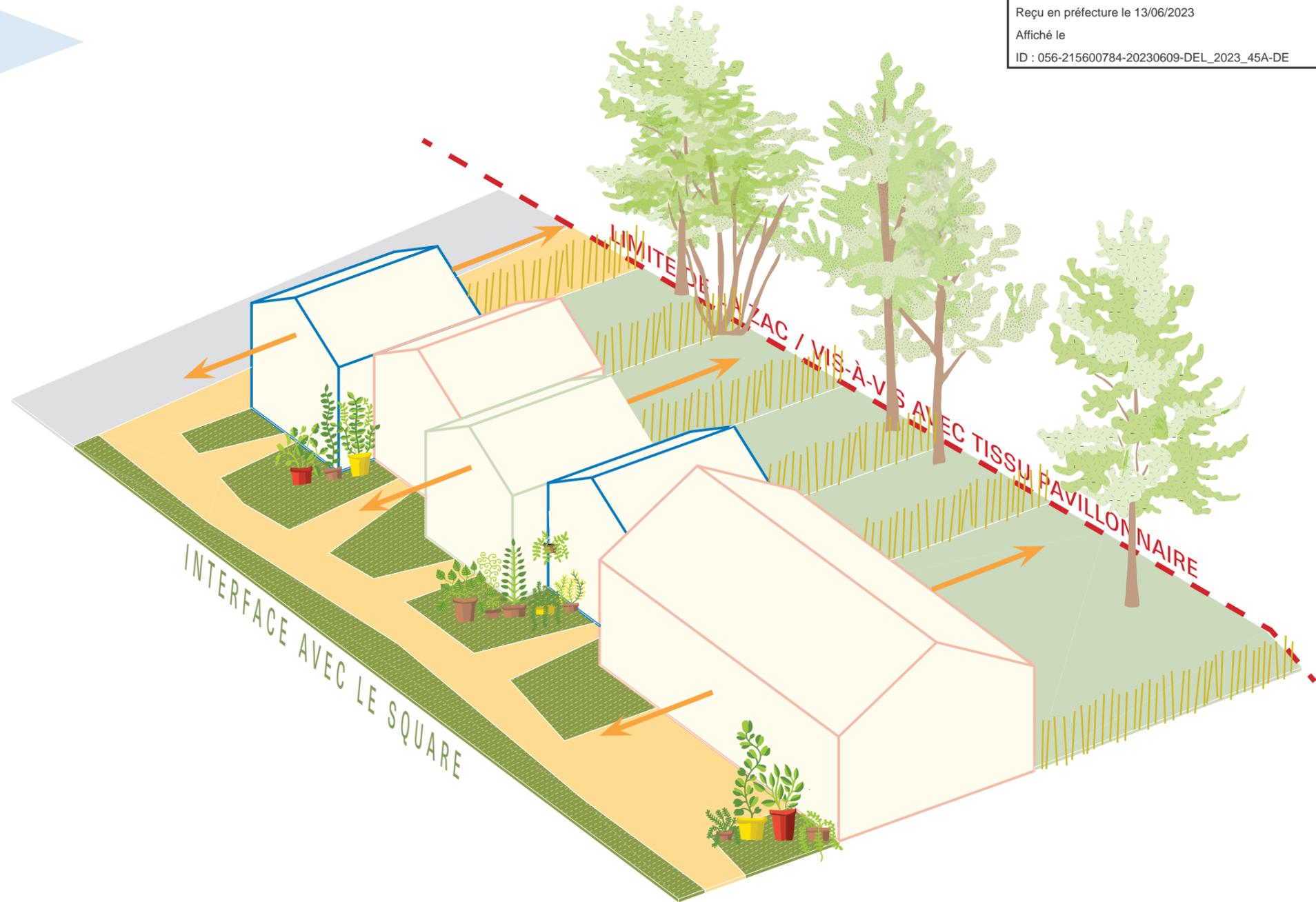
STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1/ L'îlot D ayant la particularité d'être orienté Est-Ouest, il sera impératif de veiller à ce que les logements soient équitablement traversants.

2/ Côté Ouest, les logements feront face à la rue piétonne, à un square généreusement planté. Le front de rue devra être traité de manière ouvert, sans clôtures. La végétation sera principalement arbustive pour mettre en recul les habitations et procurer de l'intimité à ses habitants.

3/ Côté Est, les jardins devront permettre l'intimité. Des clôtures maçonnées pourront être mise en place pour créer des jardin clos. Toutefois la limite de la ZAC, très arborée devra être préservée.



Aperçu du fond de parcelle en limite du périmètre de la ZAC

# • Références pour l'îlot D

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements intermédiaires / maisons groupées



DENSITÉ:  
10 logements



HAUTEUR:  
2 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1/ une programmation mixte maisons + collectif cohabite dans un même ensemble architectural avec une harmonie globale et un jeu de couleurs (toitures et menuiseries) pour différencier les entités entre-elles.

2/ Ensemble de 5 maisons construites par un même opérateur, avec 5 architectes différents. L'opération est concertée et ajustée, mais chaque maison est unique.

3/ Le front de rue est ouvert, largement végétalisé. Les plantes mettent à distance l'habitation de l'espace public.

4/ Les pieds des constructions sont enherbés, plantés, créant une atmosphère plus accueillante à la rue.



Maisons, logements et équipement à Elliant  
Atelier TLPA © Pascal Leopold **1**



Front de rue à Fribourg  
© Karine Terral **3**



Maisons à Vert Buissons, Anthracite 2.0, Atelier Parallèle, Giquel, Jolivet-Roche, et Sourimant- Guyot, Bruz, 2012, © Stéphane Chalmeau **2**



Aménagement de voirie à Beauregard  
Palimpseste paysagiste **4**

# • Situation de l'îlot E

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements intermédiaires



DENSITÉ:  
23 logements



HAUTEUR:  
3 niveaux maximum

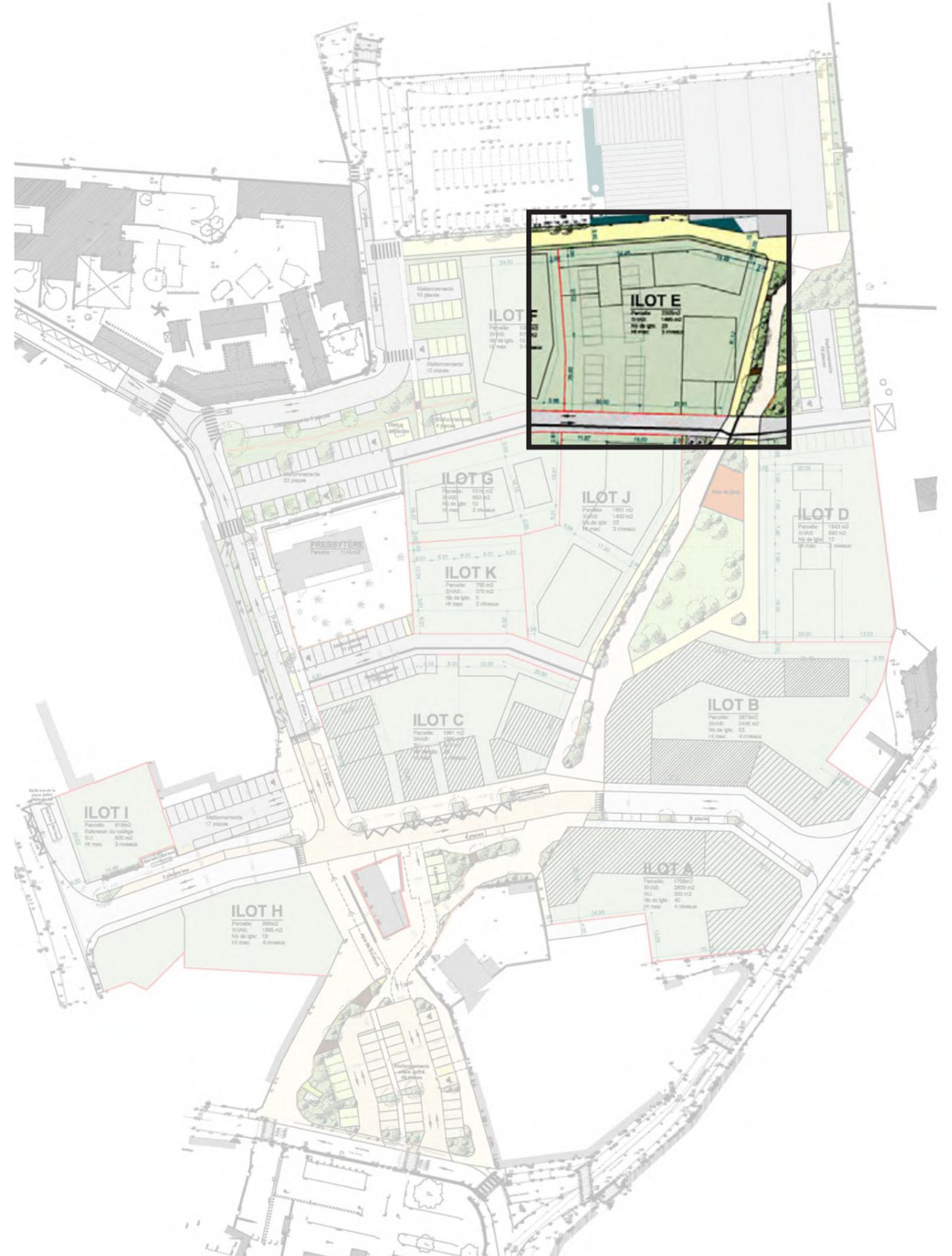


STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

L'îlot E est localisé en limite Nord du nouveau quartier de Guidel Centre.

Installé à la lisière entre l'ancien terrain de foot et le plateau du gymnase, le projet bénéficie d'une topographie particulière qui doit conduire à un projet original et contextualisé.



# • Prescriptions pour l'îlot E

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements intermédiaires



DENSITÉ:  
23 logements



HAUTEUR:  
3 niveaux maximum



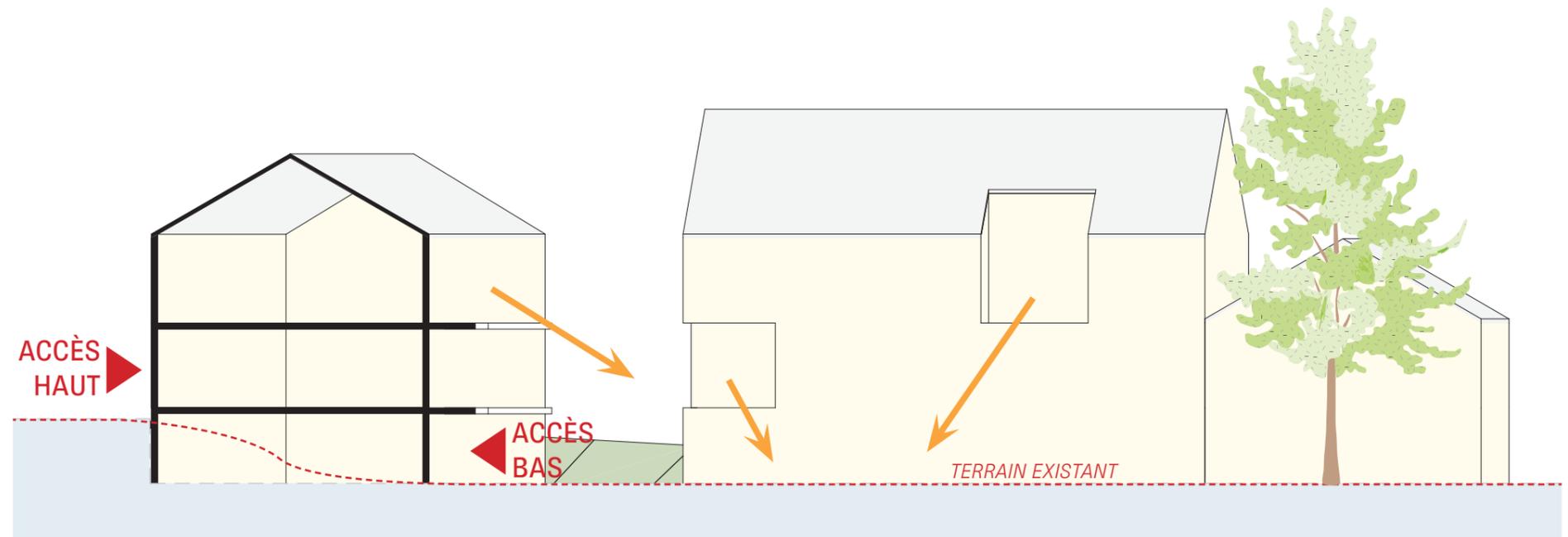
STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1/ Le terrain sur lequel s'étend majoritairement le nouveau quartier est un ancien terrain de foot. Sa planéité implicite a obligé à terrasser fortement le site sur lequel il a été construit. Le lot E, en prenant place sur la lisière de ce modelage de terrain, bénéficie d'un dénivelé important, correspondant environ à un niveau d'habitation. Le projet devra tenir compte de cette topographie spécifique et transformer ce handicap en un rappel de l'histoire du quartier.

2/ L'accès principal à l'îlot se fera au Sud depuis le nouveau quartier, au point bas. C'est par là qu'accéderont les véhicules. Un deuxième accès sera demandé au point haut, donnant sur la circulation piétonne le long du gymnase.

3/ Le projet devra s'organiser autour d'une cour centrale afin de bénéficier au maximum des apports solaires sans masques d'ombrage des opérations au Sud.



# • Prescriptions pour l'îlot E

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements intermédiaires



DENSITÉ:  
23 logements



HAUTEUR:  
3 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1/ L'organisation des bâtiments autour d'une cour aura pour conséquence un regroupement du stationnement automobile au centre des regards. Le traitement de ce coeur d'îlot devra donc être particulièrement soigné et végétalisé afin de faire oublier la présence de la voiture.

2/ Les logements seront largement ouverts sur cette cour, avec des espaces extérieurs généreux.

3/ Un travail soigné de l'épanelage est attendu. Il faudra veiller à décomposer fortement les toitures afin de proposer une architecture dont l'échelle soit résolument domestique.



# • Références pour l'îlot E

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements intermédiaires



DENSITÉ:  
23 logements



HAUTEUR:  
3 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1•2/ Le découpage des volumes et des toitures crée un ensemble complexe qui s'intègre particulièrement bien en centre ville. Une opération globale apparaît alors comme succession de petits éléments, mieux à l'échelle du piéton.

3/ La circulation centrale est traitée de manière paysagère et qualitative. Ce n'est pas seulement un espace utilitaire, c'est aussi un espace de vie pour les usagers.



Centre pour enfants  
Cebra architecture © Mikkel Frost **1**



Logements à Mauves sur Loire  
Tact Archi © S. Chalmeau **2**



Ecoquartier à Noisy-le-Grand  
SOA et Odile+Guzy architectes **3**

# • Situation de l'îlot F

Envoyé en préfecture le 13/06/2023  
Reçu en préfecture le 13/06/2023  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20230609-DEL\_2023\_45A-DE

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
15 logements



HAUTEUR:  
3 niveaux maximum



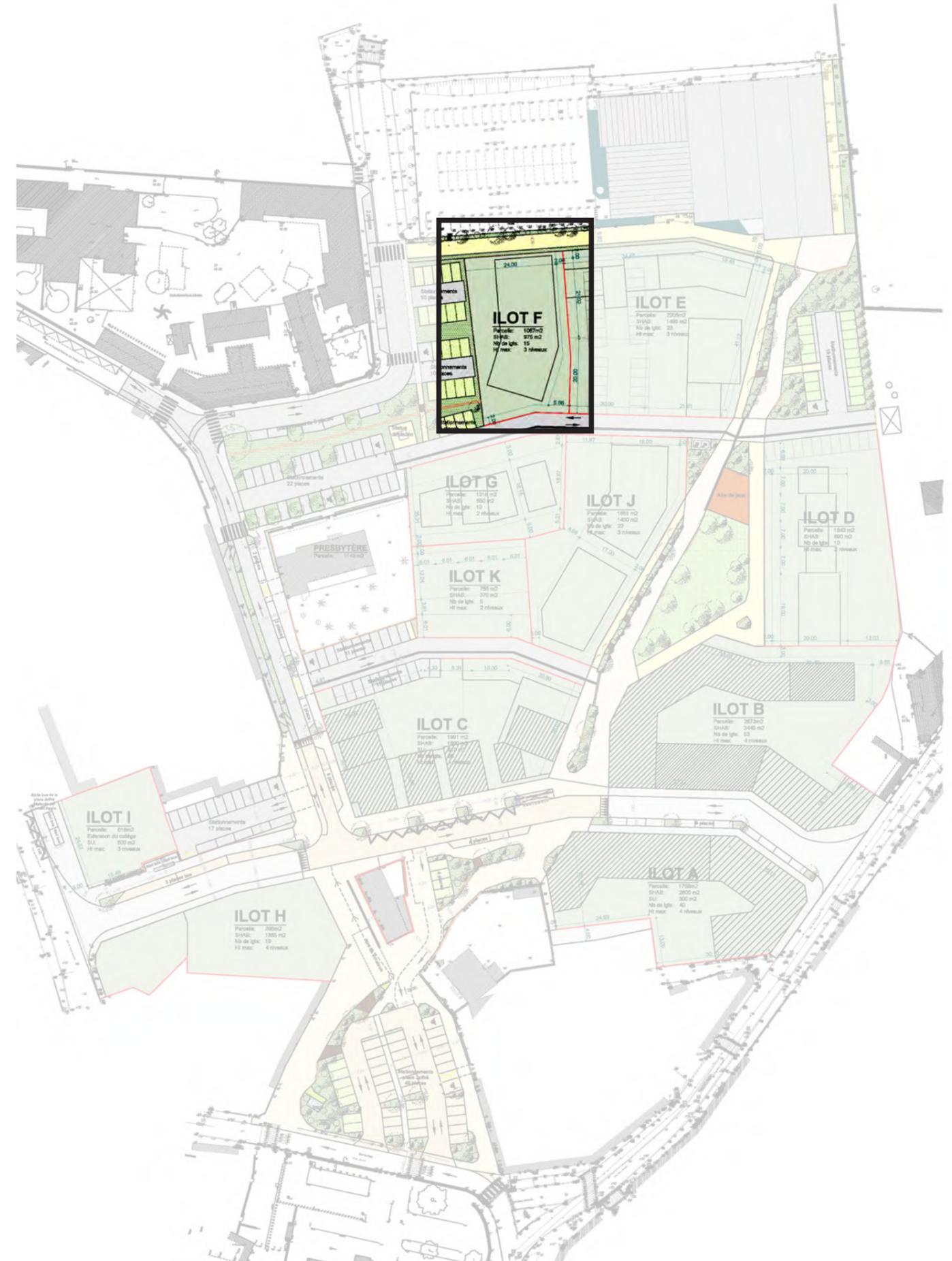
STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

L'îlot F est localisé en limite Nord du nouveau quartier de Guidel Centre.

Installé à la lisière entre l'ancien terrain de foot et le plateau du gymnase, le projet bénéficie d'une topographie particulière qui doit conduire à un projet original et contextualisé.

En bordure de la rue Jean-Pierre Calloch, il constitue un point de repère très visible de l'extérieur du nouveau quartier. Son traitement devra en conséquence être particulièrement soigné.



# • Prescriptions pour l'îlot F

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
15 logements



HAUTEUR:  
3 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

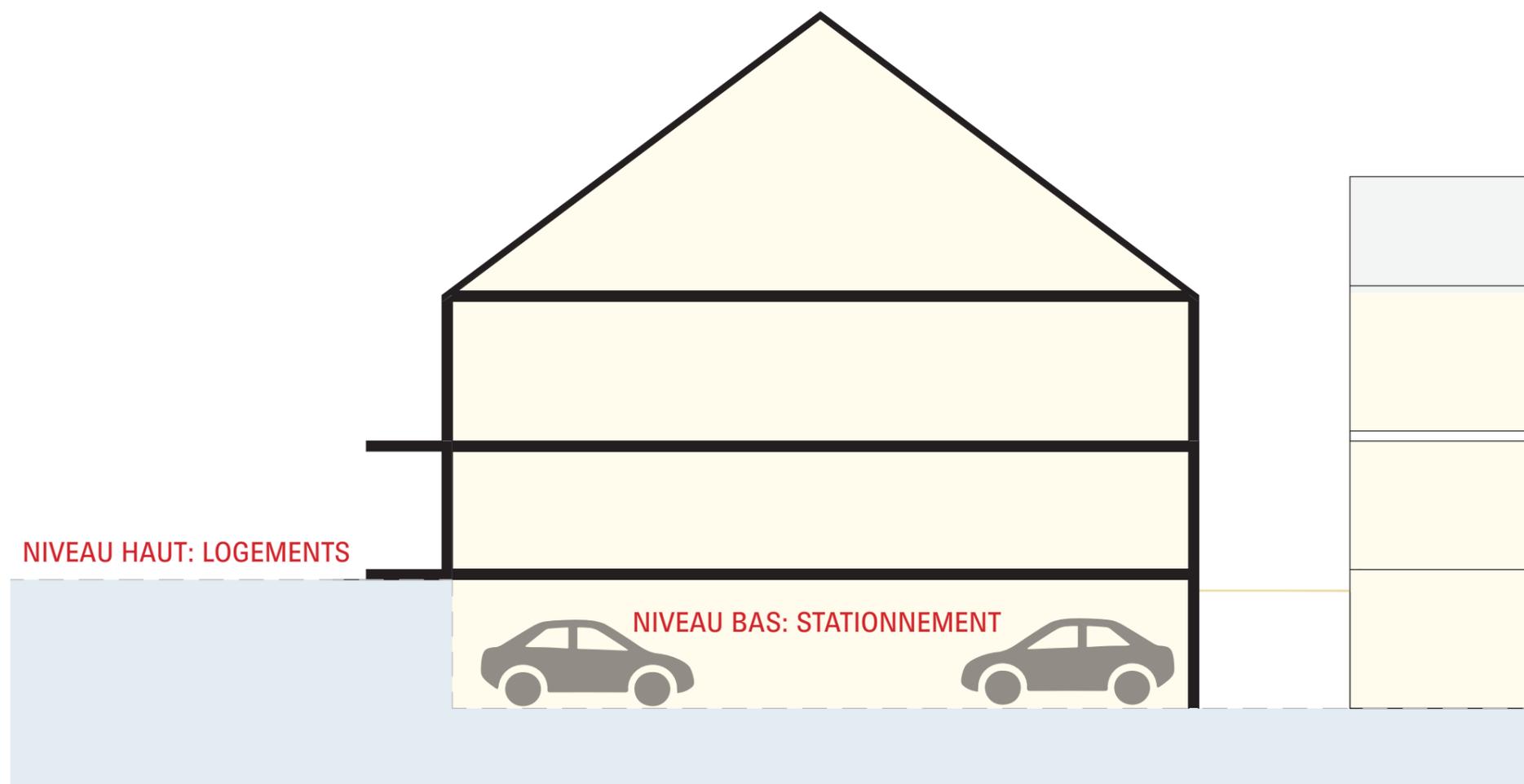
## ORIENTATIONS

1/ Le terrain sur lequel s'étend majoritairement le nouveau quartier est un ancien terrain de foot. Sa planéité implicite a obligé à terrasser fortement le site sur lequel il a été construit. Le lot F, en prenant place sur la lisière de ce modelage de terrain, bénéficie d'un dénivelé important, correspondant environ à un niveau d'habitation. Le projet devra tenir compte de cette topographie spécifique et transformer ce handicap en un rappel de l'histoire du quartier.

2/ L'accès automobile à l'îlot se fera au Sud depuis le nouveau quartier, au point bas. L'accès principal aux logements sera demandé au point haut, donnant sur la rue Jean-Pierre Calloch et l'ancienne Ecole Polignac.

NIVEAU HAUT: LOGEMENTS

NIVEAU BAS: STATIONNEMENT



# • Prescriptions pour l'îlot F

## PROGRAMMATION



TYPLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
15 logements



HAUTEUR:  
3 niveaux maximum



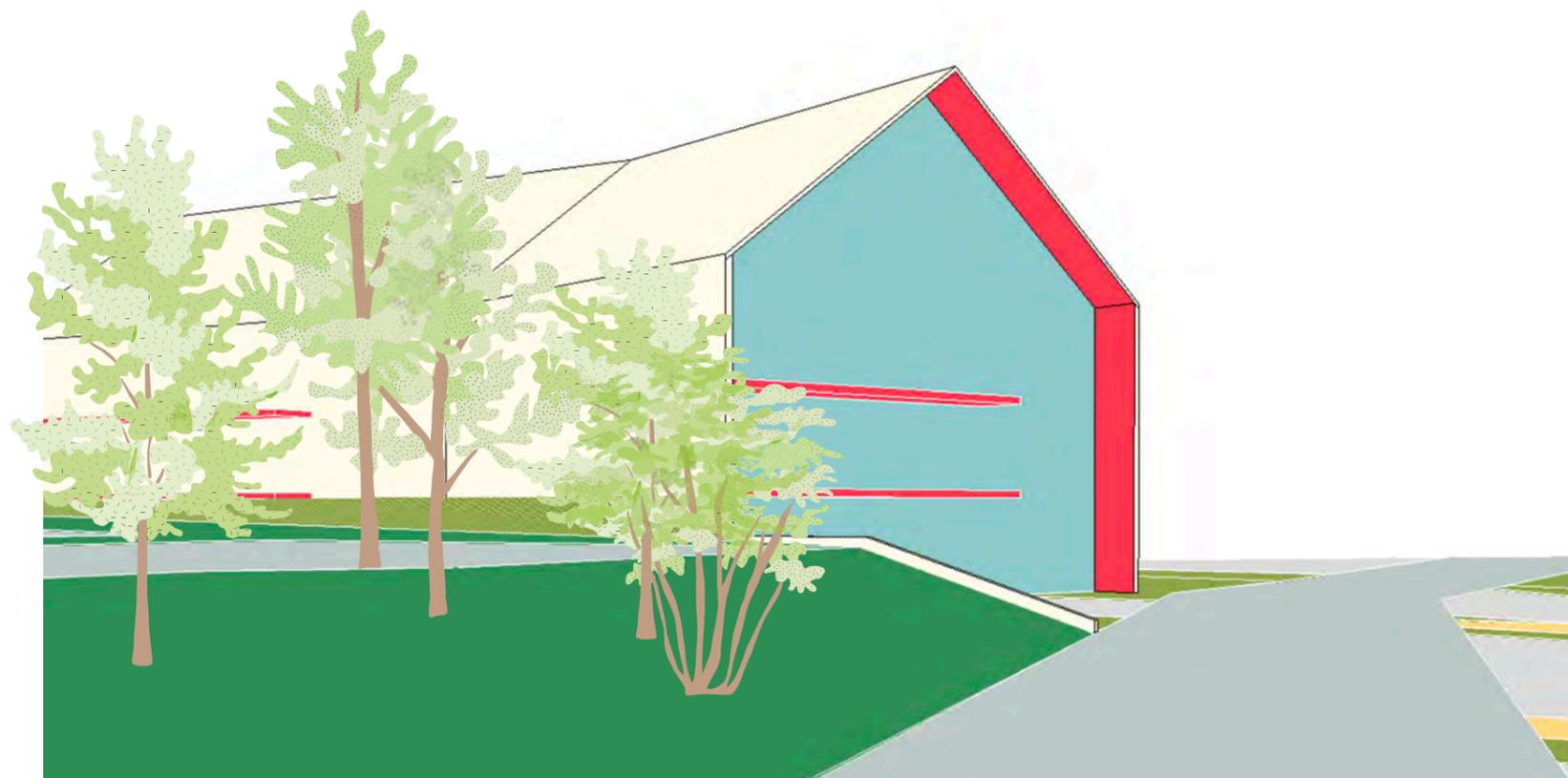
STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1/ Bâtiment repère dans le quartier, visible depuis plusieurs rues adjacentes, le projet de l'îlot F devra être particulièrement soigné.

2/ Le pignon Sud marque l'une des portes d'entrée du nouveau quartier. Son traitement devra refléter à la fois une intégration dans l'architecture vernaculaire du centre de Guidel, et renvoyer l'image résolument contemporaine d'un projet actuel.

3/ Côté Ouest, le bâtiment fera face à l'ancienne École Polignac, qui devrait être réhabilitée en pôle associatif. L'ensemble étant d'aspect patrimonial, le projet adoptera une esthétique typique des centres villes bretons, en maçonnerie enduite et toiture à deux pentes ardoisées. Les combles pourront être habités.



# • Références pour l'îlot F

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
15 logements



HAUTEUR:  
3 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1/ Exemple de référence où le pignon est traité de manière différenciée des façades. De plus, un ensemble menuisé vient le renforcer et crée des espaces extérieurs de qualité.

2/ Sur ce projet, le pignon n'est pas valorisé d'un point de vue fonctionnel mais mis en avant par l'avancée de toiture. On note néanmoins la présence de balcons qui le rendent plus vivant.

Logements à Ancenis  
Tetrarc Architecture © Sptephane Chalmeau **1**



Logements à Ris-Orangis  
Leclercq associés architectes **2**



# • Situation de l'îlot G

Envoyé en préfecture le 13/06/2023  
Reçu en préfecture le 13/06/2023  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20230609-DEL\_2023\_45A-DE

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements intermédiaires



DENSITÉ:  
10 logements



HAUTEUR:  
2 niveaux maximum

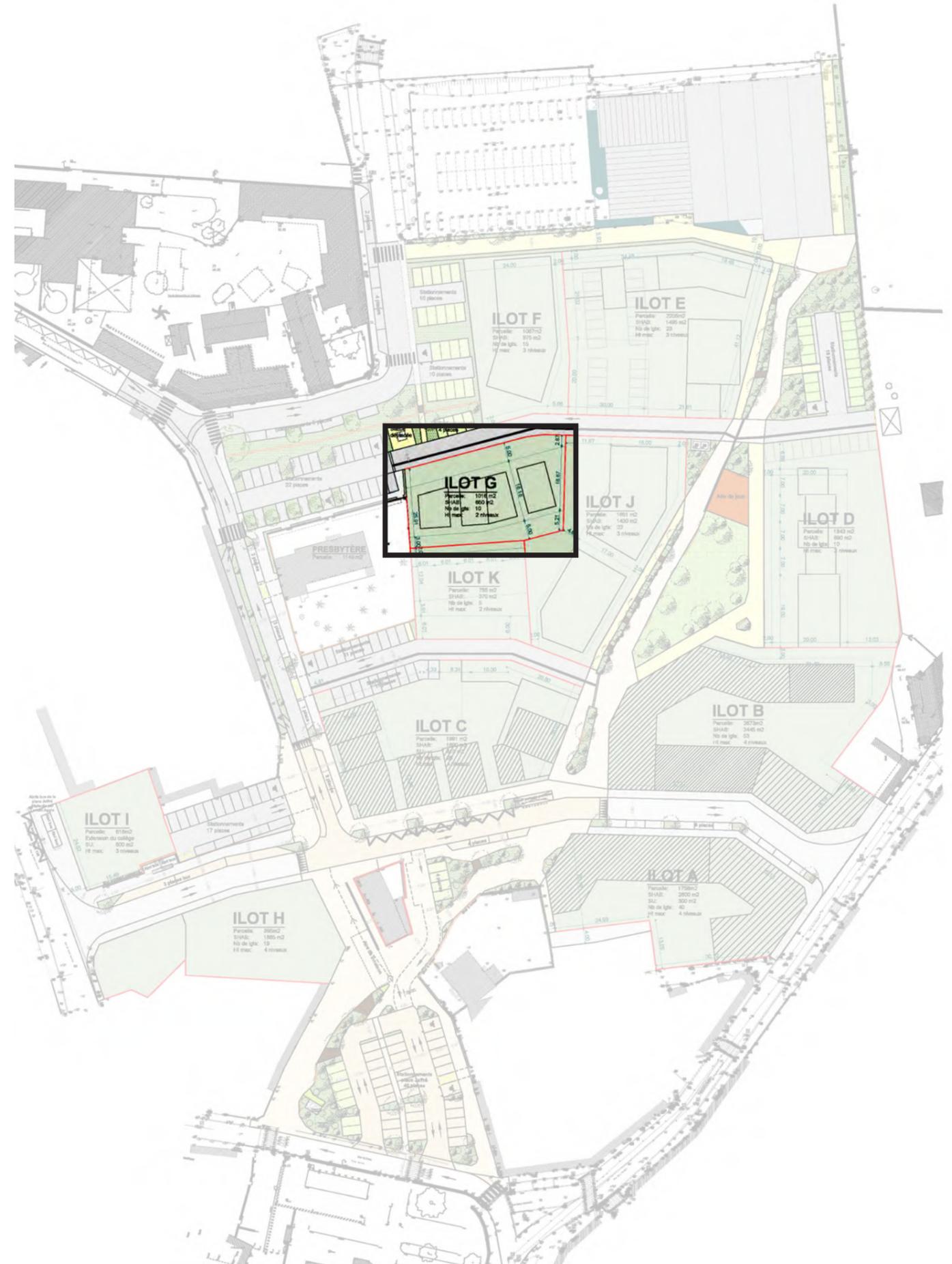


STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

L'îlot G accompagne l'entrée Nord du nouveau quartier de Guidel Centre.

Bien que peu importante en taille, cette opération sera assez visible pour tous ceux qui fréquentent les rues Février des Pointes et Jean-Pierre Calloch. Elle devra donc être particulièrement soignée.



# • Prescriptions pour l'îlot G

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements intermédiaires



DENSITÉ:  
10 logements



HAUTEUR:  
2 niveaux maximum

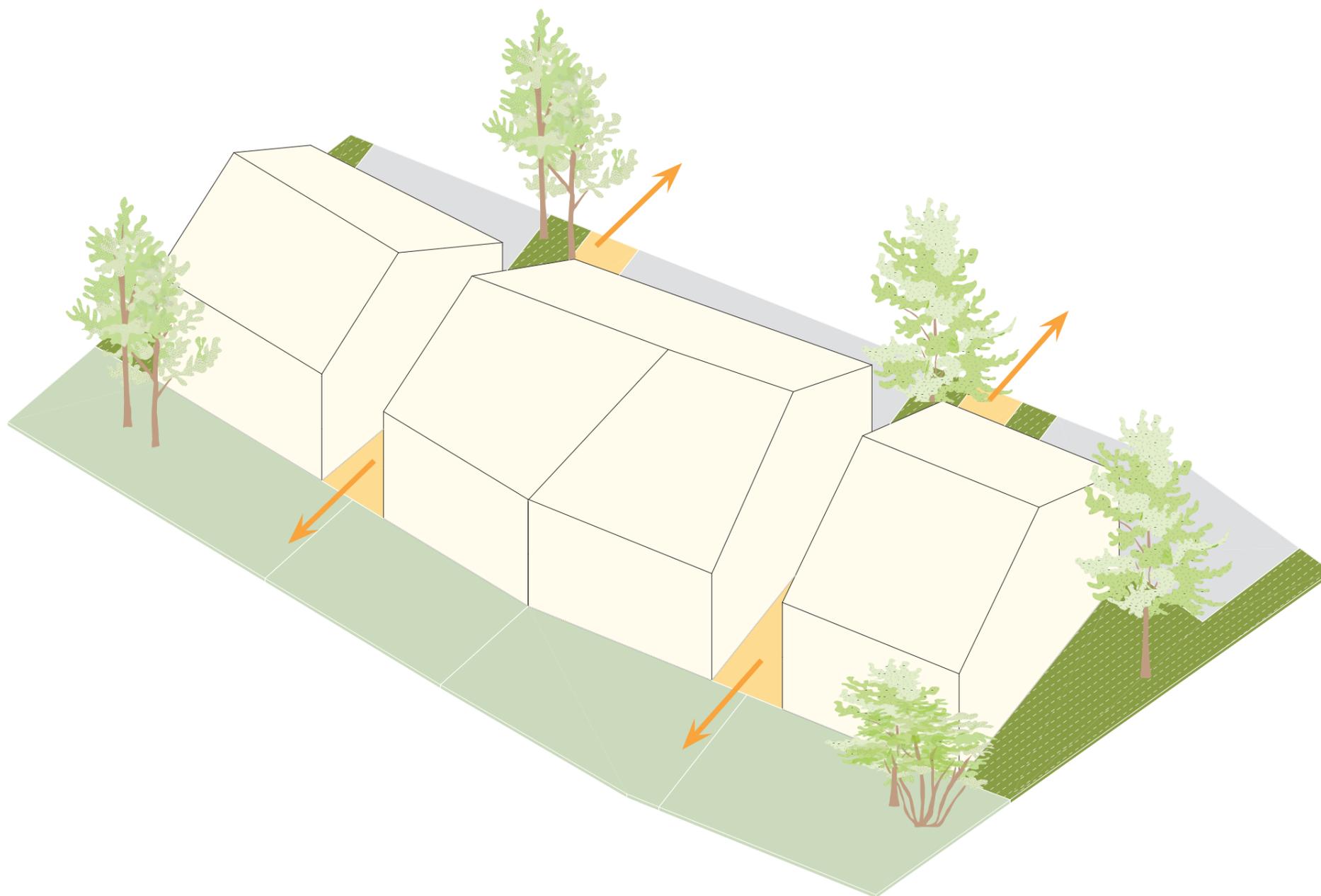


STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1/ Le projet qui prendra place sur le lot G devra être séquencé en 3 ou 4 entités. Les «failles» ainsi créées permettront à la fois l'accès technique aux jardinets privés en fond de lots, mais aussi d'accéder de manière individualisée à son logement.

2/ Le stationnement s'effectuera directement depuis la voie de desserte. Toutefois les poches de stationnement devront être séquencées elles aussi et accompagnées de végétation pour minimiser leurs impacts.



# • Prescriptions pour l'îlot G

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements intermédiaires



DENSITÉ:  
10 logements



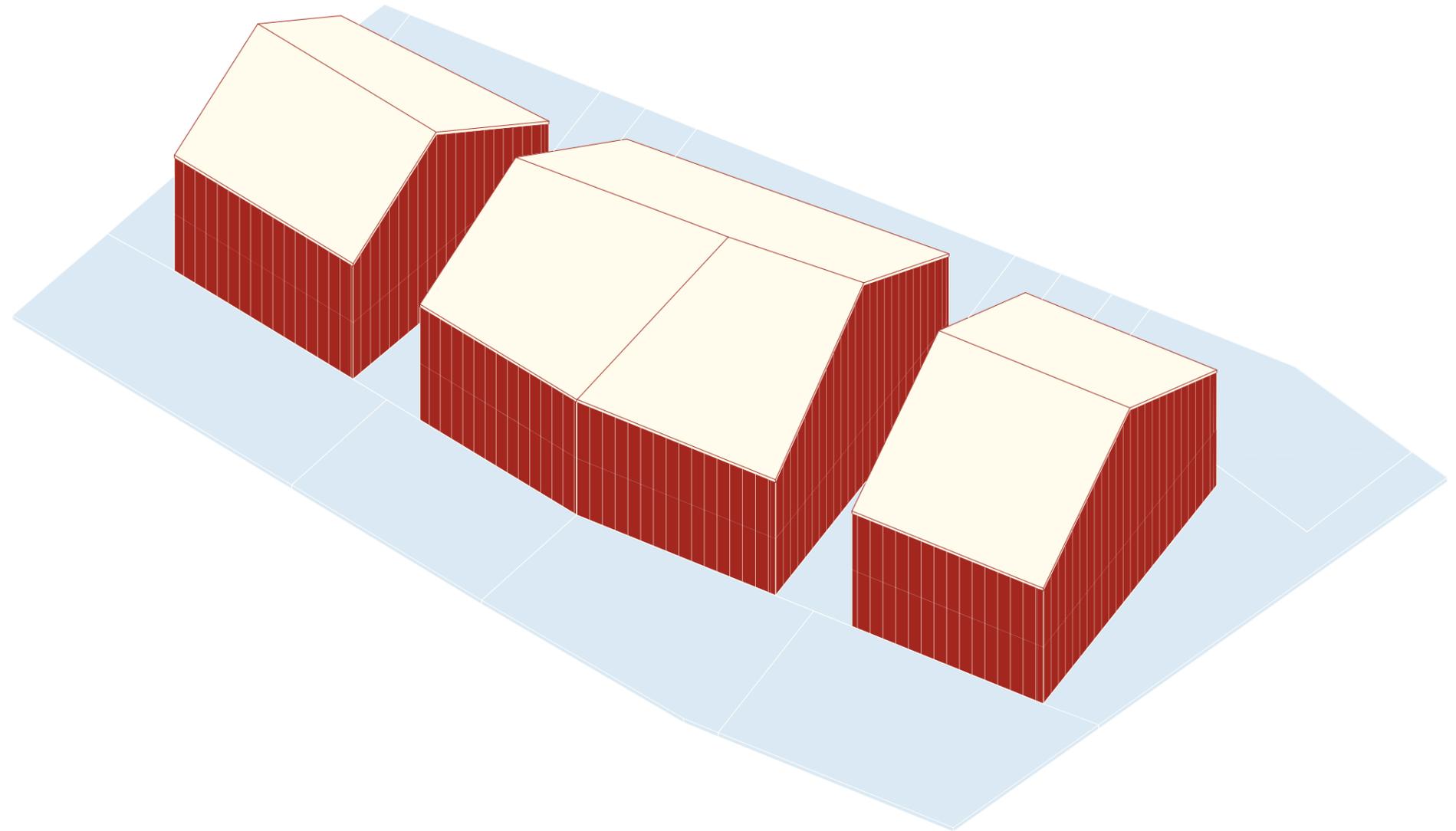
HAUTEUR:  
2 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1/ Cette échelle et typologie de projet étant particulièrement adapté à la construction bois, ce projet devra être construit et bardé en bois.



# • Références pour l'îlot G

## PROGRAMMATION



TYPLOGIE:  
Logements intermédiaires



DENSITÉ:  
10 logements



HAUTEUR:  
2 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1/ La fiche d'îlot réclame une ossature et un parement bois. Toutefois, si le bois est suffisamment présent, un mariage avec un autre matériau peut-être intéressant.

Sur cette référence, on distingue bien le principe de desserte des logements qui sépare les entités en petits volumes proches d'une maison individuelle.

2/ Les espace interstitiels peuvent aussi être des vides remplis. La création d'espaces en plus faisant transition avec le jardin peut être intéressante.

3/ Une autre référence de projet d'habitat intermédiaire en bois qui joue avec l'emblématique pignon qui symbolise la maison, bien qu'elle abrite des appartements.



Logements à Orvault  
Berranger et Vincent Architectes © François Dantart **1**



Logement à Thouaré  
Berranger et Vincent Architectes © François Dantart **2**



Logements à Riec-Sur-Belon  
Atelier TLPA © Pascal Leopold **3**

# • Situation de l'îlot K

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Maisons groupées



DENSITÉ:  
5 logements



HAUTEUR:  
2 niveaux maximum

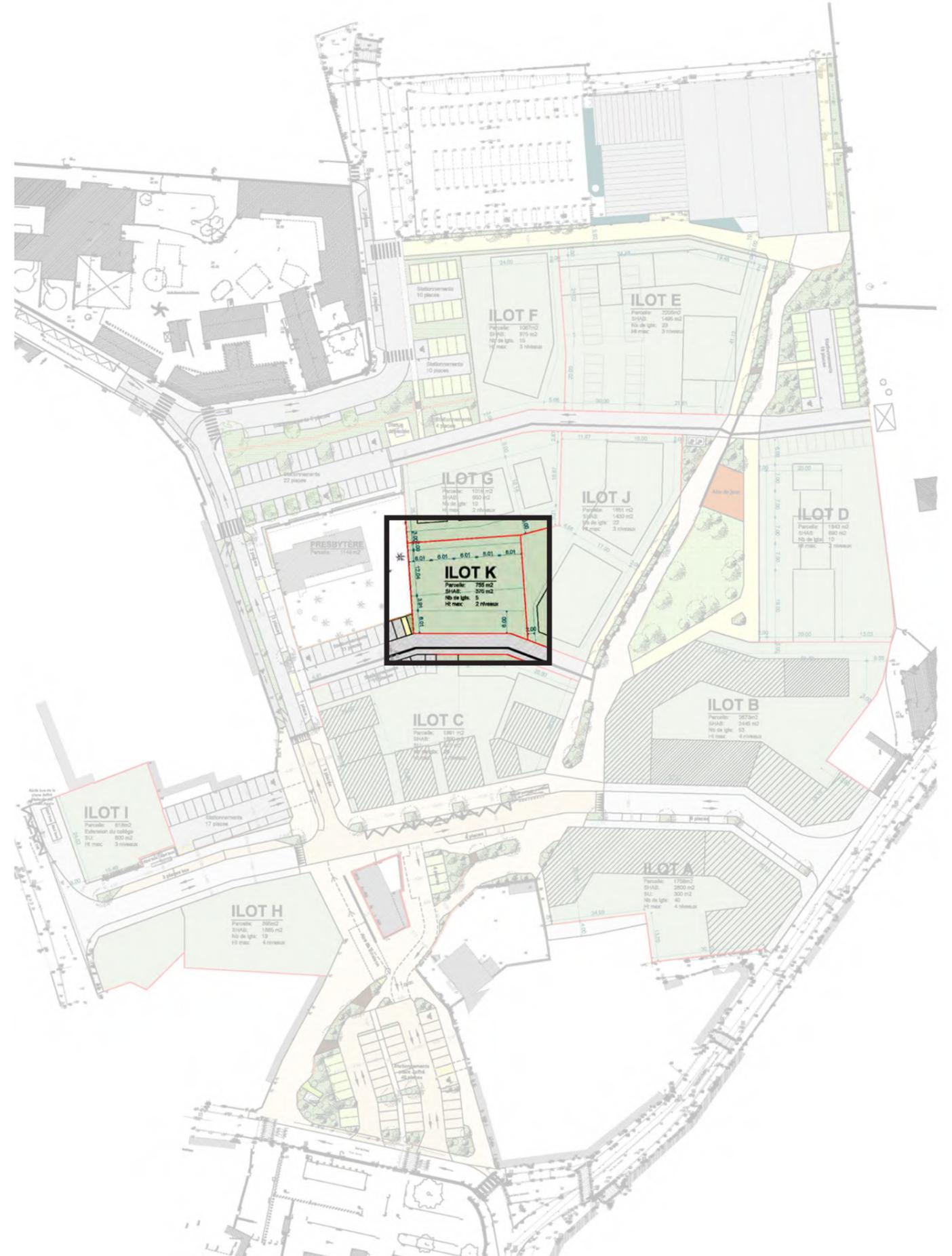


STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

L'îlot K est au centre du nouveau quartier de Guidel.

Peu visible, il est entouré d'opérations plus importantes et devra trouver le délicat entre la construction de façades et de jardins ensoleillés et intimes tout en préservant les autres constructions de son propre masque solaire.



# • Prescriptions pour l'îlot K

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Maisons groupées



DENSITÉ:  
5 logements



HAUTEUR:  
2 niveaux maximum

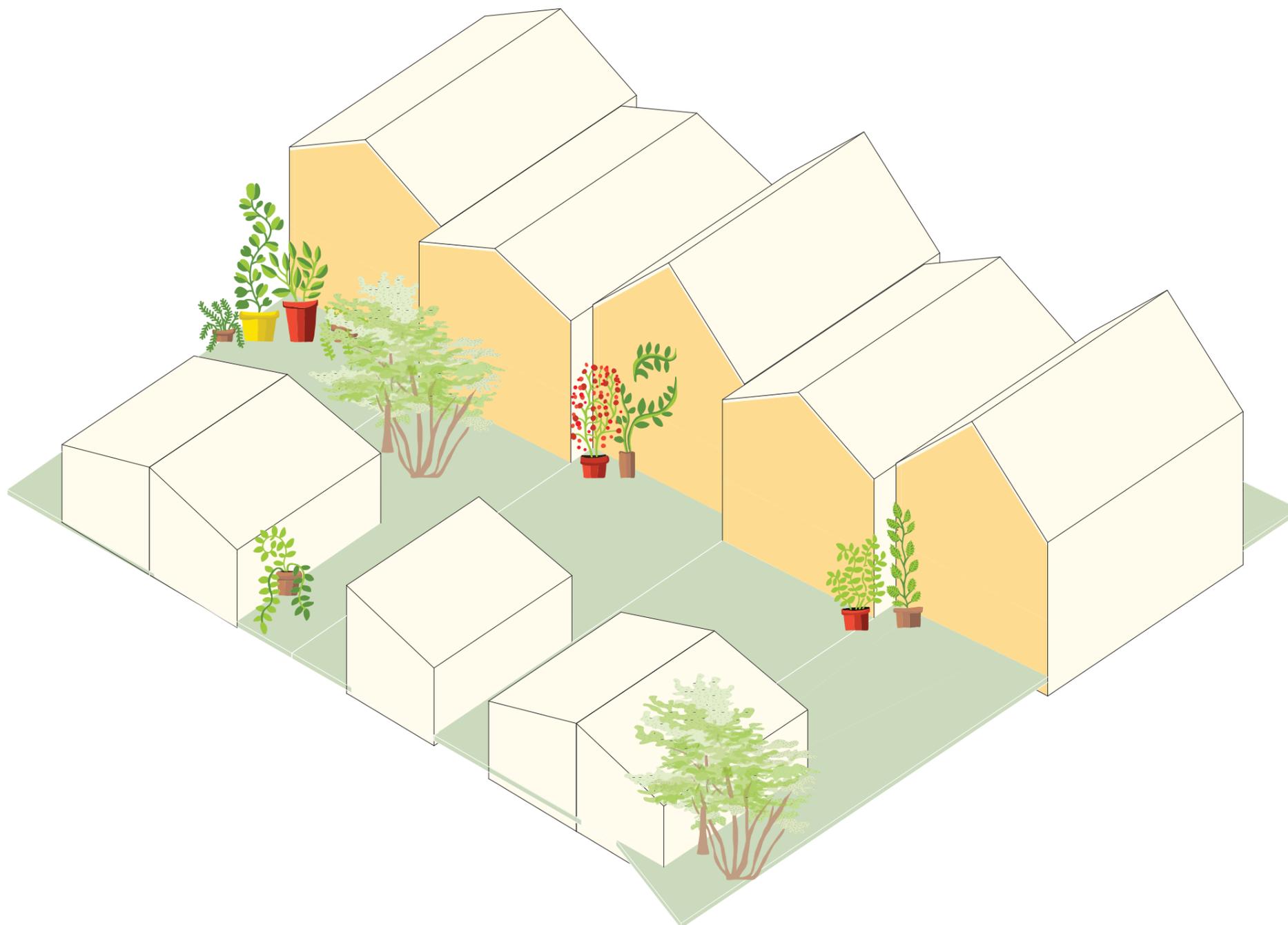


STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1/ Ces 5 maisons pourront bénéficier d'un garage ou d'un cellier extérieur qui sera impérativement implanté à l'alignement de la voie. Ainsi cette annexe au logement permettra de créer de l'intimité à l'intérieur de la parcelle.

2/ A l'inverse, les maisons seront implantées au Nord de la parcelle de manière à dégager un espace de jardin généreux. Des murs opaques pourront être édifiés en limites séparatives pour garantir une intimité dans les jardins.



# • Prescriptions pour l'îlot K

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Maisons groupées



DENSITÉ:  
5 logements



HAUTEUR:  
2 niveaux maximum



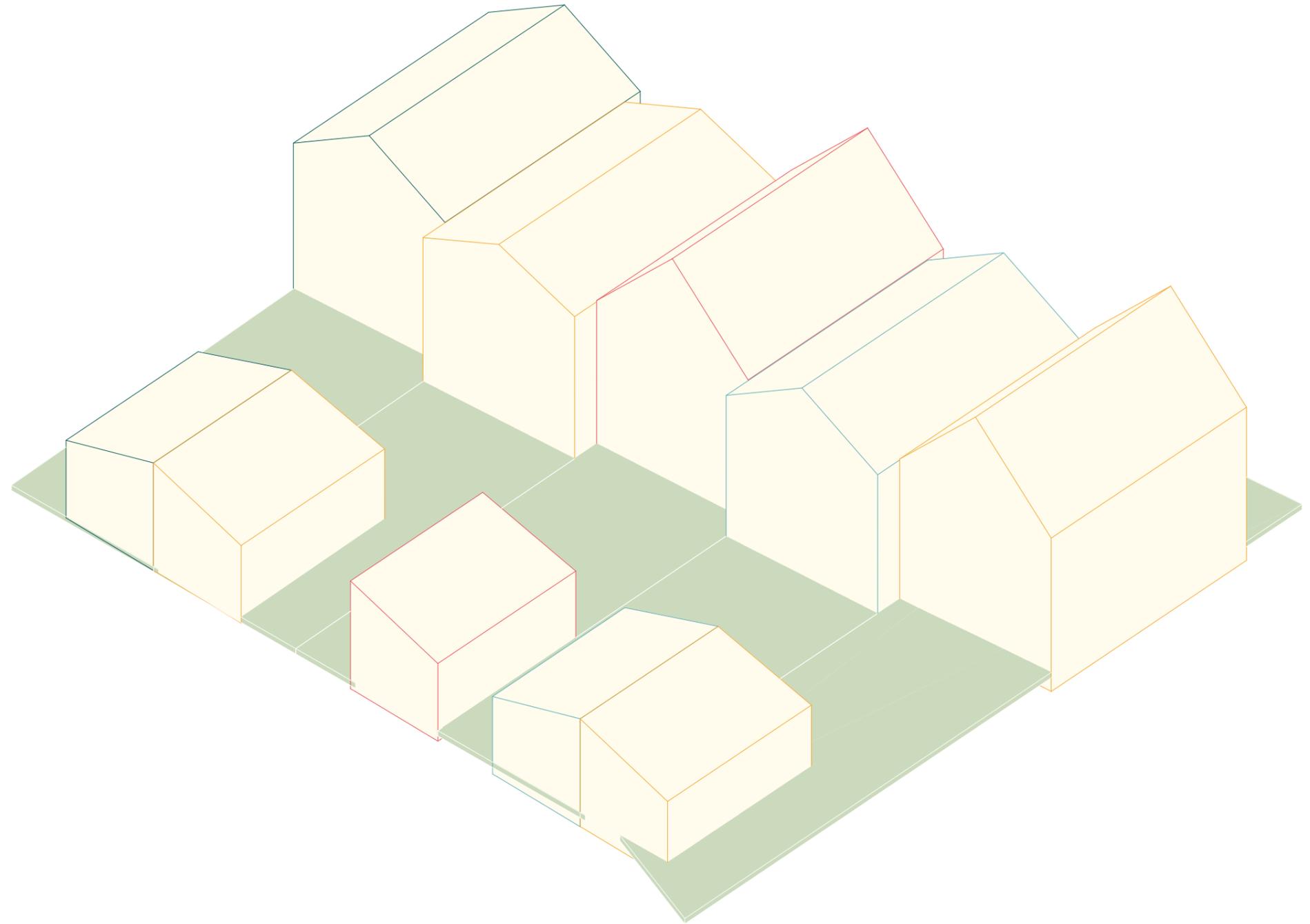
STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1/ Dans un souci d'intégration au tissu urbain existant du centre ville de Guidel, chaque maisons devra présenter une identité propre, être clairement identifiable.

2/ L'annexe sur rue pourra:

- soit reprendre l'identité de la maison qui lui est associée,
- soit présenter un front plus homogène, à condition de trouver un élément de rappel de l'identité de la maison qui lui est associée.



# • Références pour l'îlot K

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Maisons groupées



DENSITÉ:  
5 logements



HAUTEUR:  
2 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1•2/ Les deux références présentent des volumétries de maisons identiques, mais avec des traitements de matériaux ou de teintes radicalement différents, ce qui permet de bien les distinguer les unes des autres, de se les approprier.



Maisons à Pleyber-Christ  
Atelier TLPA © Pascal Leopold **1**



Logements intermédiaires à Saint Denis  
Atelier PO & Po **2**

# • Situation de l'îlot J

Envoyé en préfecture le 13/06/2023  
Reçu en préfecture le 13/06/2023  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20230609-DEL\_2023\_45A-DE

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
22 logements



HAUTEUR:  
3 niveaux maximum



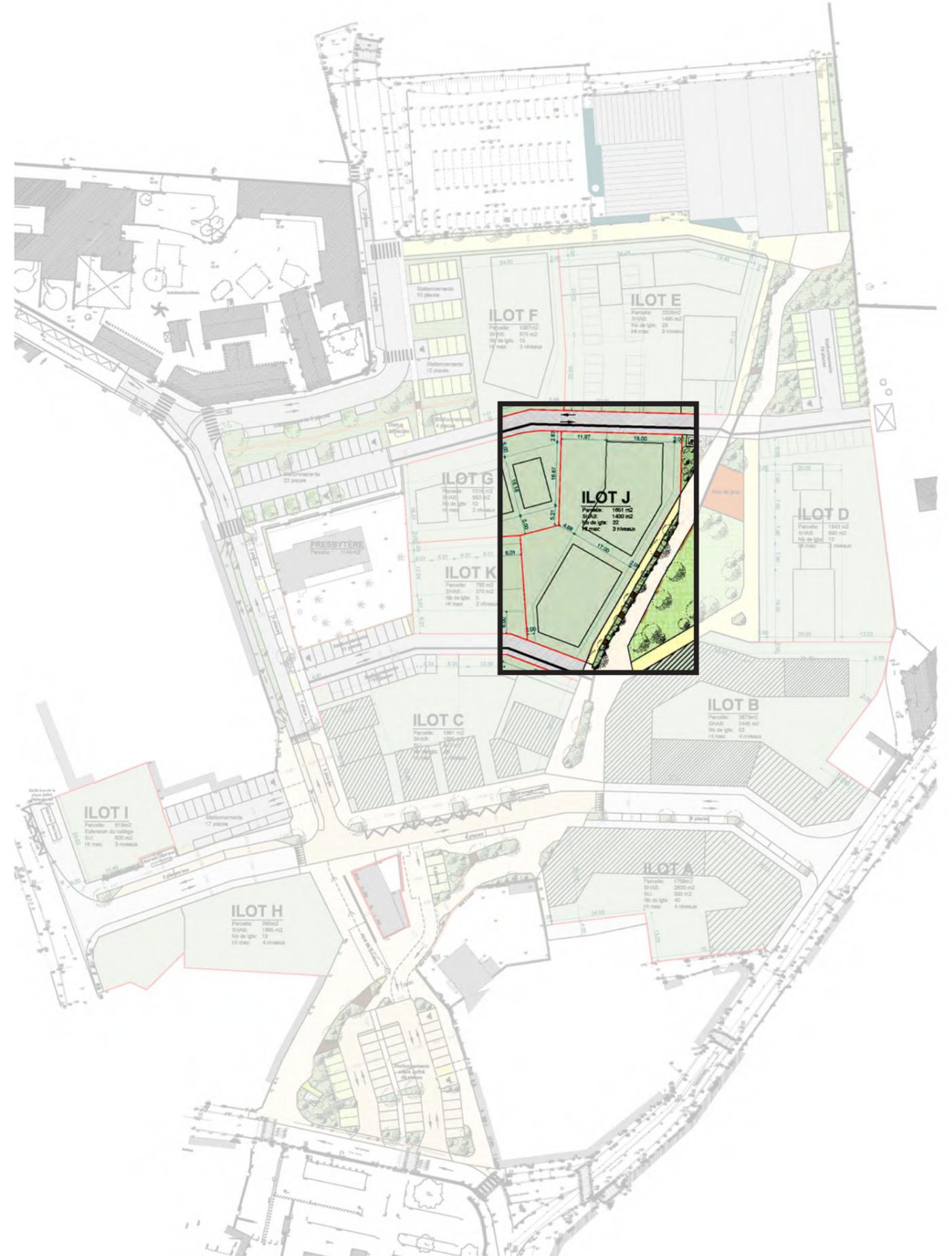
STATIONNEMENT:  
En sous-sol  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

L'îlot J est localisé au centre du nouveau quartier de Guidel Centre.

En retrait par rapport au nouveau boulevard, il est en revanche très présent sur l'axe de circulations douces et fait face au square de coeur de quartier.

La parcelle étant assez réduite, le stationnement devra être géré intégralement en sous-sol.



# • Prescriptions pour l'îlot J

Envoyé en préfecture le 13/06/2023  
Reçu en préfecture le 13/06/2023  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20230609-DEL\_2023\_45A-DE

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs:



DENSITÉ:  
22 logements



HAUTEUR:  
3 niveaux maximum

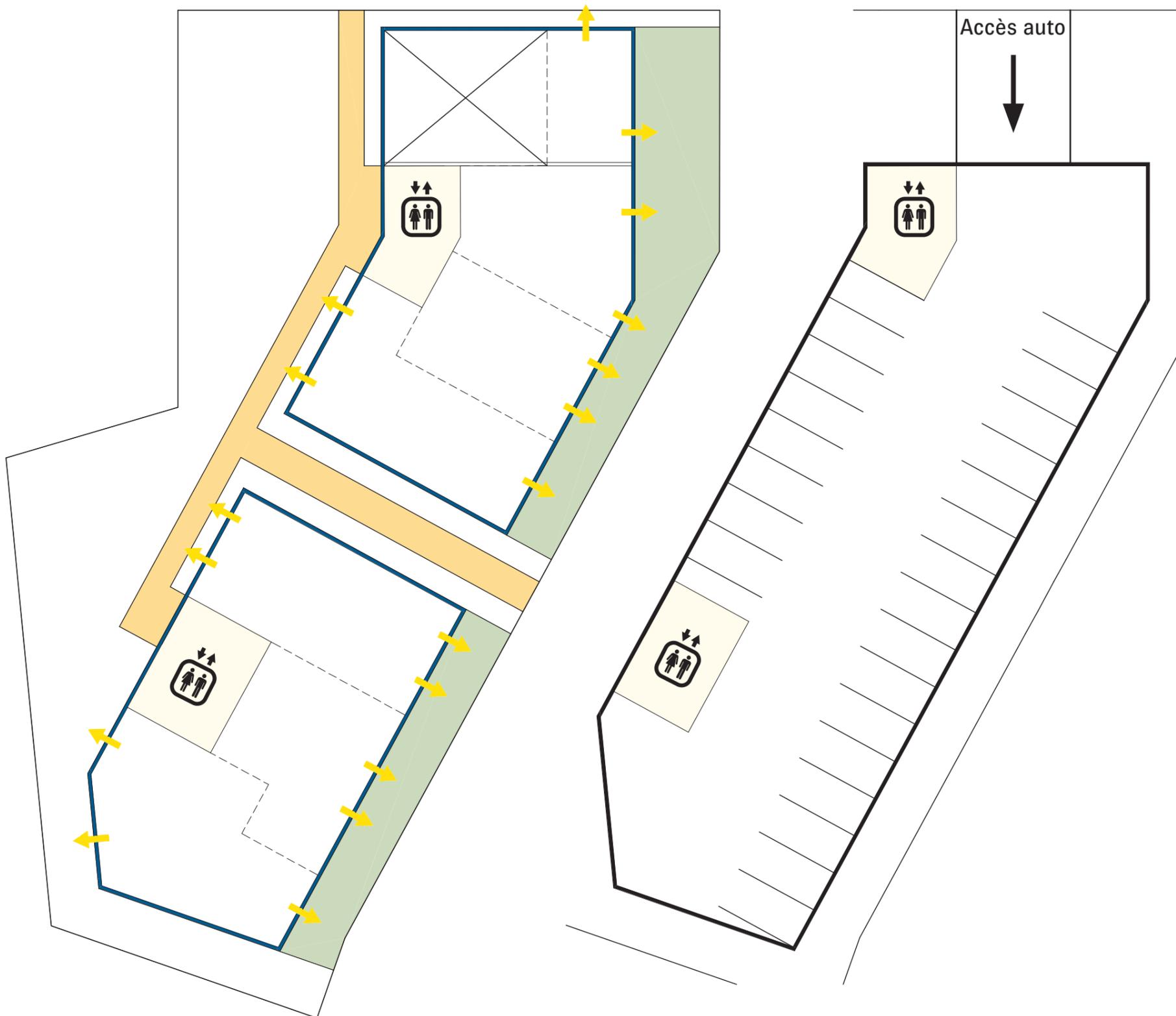


STATIONNEMENT:  
En sous-sol  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1/ Le bâtiment sera desservi par un stationnement automobile en sous-sol. Celui-ci pourra être unifié en un seul élément permettant d'accéder aux deux entités volumétriques des logements.  
Le niveau de stationnement pourra être accessible directement depuis la voie Nord, ou via une voie interne à la parcelle.

2/ Les logements devront privilégier les multi-orientations, ou être très bien exposés (de Sud-Est à Sud-Ouest)



# • Prescriptions pour l'îlot J

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
22 logements



HAUTEUR:  
3 niveaux maximum



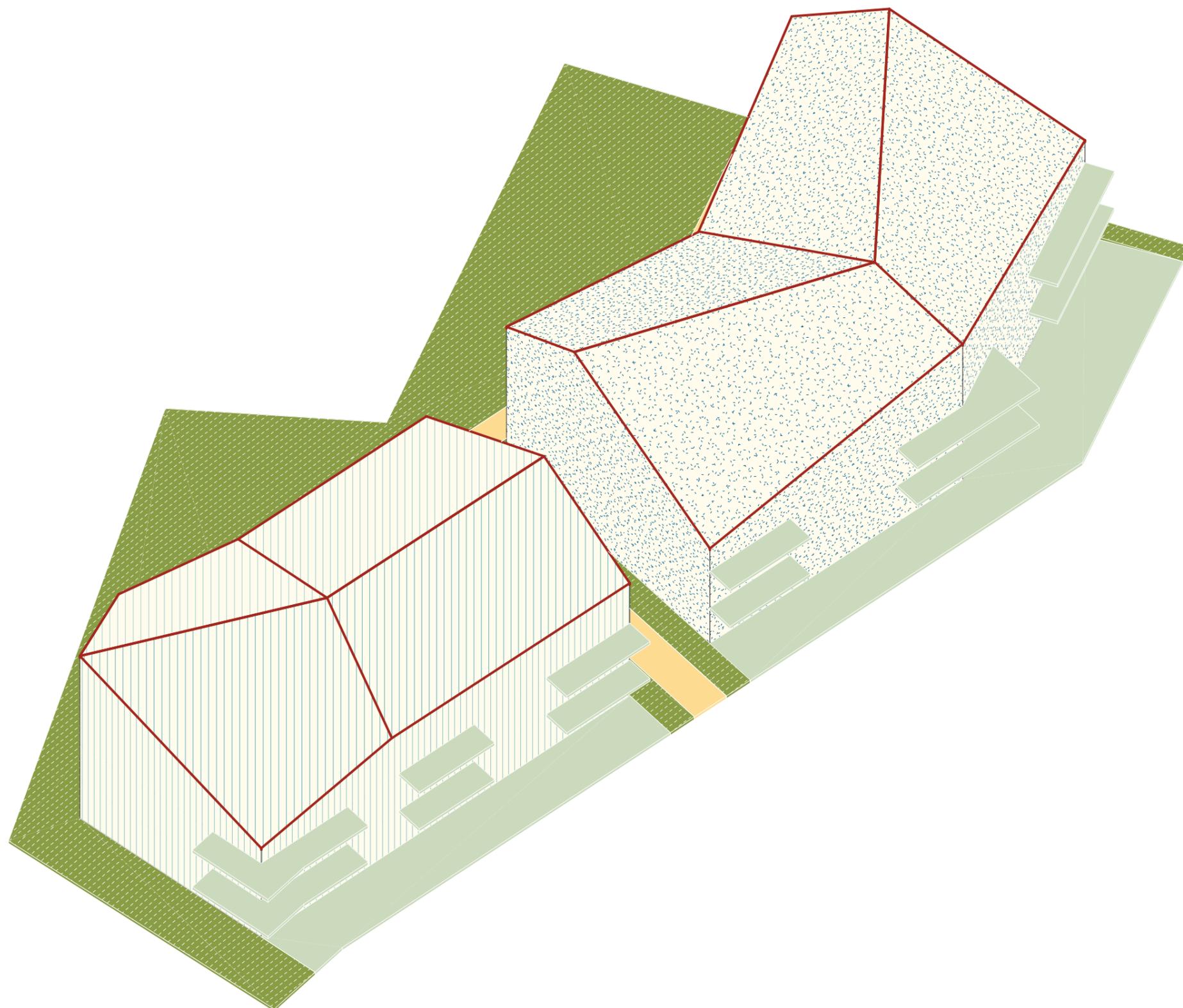
STATIONNEMENT:  
En sous-sol  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1/ Le bâtiment devra être décomposé en deux volumes séparés par une faille permettant la circulation piétonne et cycle des résidents.

2/ Chacune de ses deux entités devra présenter une identité de couleur et/ou de matériaux différents. Un travail de la volumétrie et de la toiture devra permettre de mettre en cohérence ces deux aspects différenciés.

3/ Des espaces extérieurs généreux seront proposés sur les façades des pièces de jour. Les logements du RDC profiteront de jardinets privés. Prévoir un accès individuel sur l'espace public.



# • Références pour l'îlot J

## PROGRAMMATION



TYPOLOGIE:  
Logements collectifs



DENSITÉ:  
22 logements



HAUTEUR:  
3 niveaux maximum



STATIONNEMENT:  
En sous-sol  
Selon règles d'urbanisme en vigueur

## ORIENTATIONS

1/ Le volume bâti devra travailler sa toiture comme une façade à part entière, de sorte que chacun des deux volumes soit clairement identifiable.

2/ référence de projet où le matériau de façade se retourne en toiture, et où cette toiture joue avec un égout incliné pour minimiser son impact dans le paysage.

3/ La toiture pourra présenter un décalage, qui sort le projet d'une esthétique «traditionnelle» et affirme son ancrage.

4/ Référence de projet où le matériau de toiture se poursuit en façade, et se différencie sur les pignons



Maison DCII  
VincentVanDuysen © Koen Van Damme **1**



Maison de campagne  
modus-architects © oskar-da-riz **2**



Maison à Seltsberg  
kren-architektur **3**



Logements collectifs à Elliant  
Atelier TLPA © Pascal Leopold **4**