





Compte-rendu

Atelier participatif N°2
dans le cadre de l'étude
pour l'aménagement du
secteur Poul Guemenenn
à Locoal-Mendon
05 avril 2022



Diffusion: CR disponible sur le site internet de la commune et en mairie

Animation: Lucie DEFROMERIE et Prescilia MARSCHALL, architectes-urbanistes (ARTER)

Lieux: Salle Emeraude - Locoal-Mendon

Horaires: 18h30 à 20h30.

Le secteur Poul Guemenenn a un rôle crucial à jouer pour le développement de la commune. En greffe du bourg de Mendon, avec une maîtrise foncière publique sur une grande partie des terrains (commune/AQTA), c'est un lieu privilégié d'urbanisation au fort potentiel. L'opération qui y sera développée se doit d'être exemplaire, afin de développer un nouveau quartier : densité, mixité sociale, formes urbaines et typologies adaptées aux besoins, qualité d'intégration paysagère et urbaine...

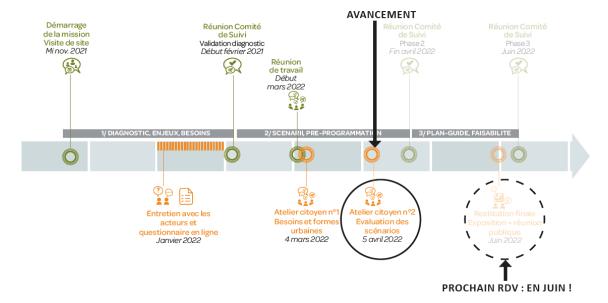
La commune a confié à l'équipe d'ARTER une étude pour affiner la programmation du secteur, poser les bonnes pierres pour assurer la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du projet, avant d'amorcer sa mise en œuvre opérationnelle, en choisissant un opérateur pour concevoir et réaliser l'opération.

Dans le cadre de cette étude, la commune a souhaité mettre en place une démarche de concertation, afin de bien prendre en compte les besoins et aspirations de la population. Un questionnaire avait été diffusé en janvier et un premier atelier avait eu lieu en mars. Ce second atelier participatif réalisé avec les habitants a permis de présenter les premières propositions d'aménagement avant validation d'un scénario par le comité de pilotage (fin avril). Une présentation du projet approfondi aura lieu en juin (exposition/réunion publique).



<u>Déroulé</u> de l'atelier

L'étude a démarré en novembre 2021 et se terminera avant l'été. Ce n'est qu'une première étape pour l'opération d'aménagement : la commune devra ensuite choisir un ou des opérateurs, des études techniques et des procédures réglementaires devront être réalisées, les projets affinés (maîtrises d'œuvre) avant que les travaux ne commencent. Il faudra encore compter quelques années avant la commercialisation des prochains logements. La phase 3 de l'étude permettra d'affiner les prévisions !



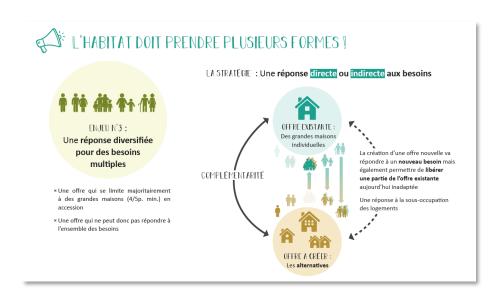
Calendrier prévisionnel de l'étude

1. LES CONSTATS, ENJEUX ET OBJECTIFS

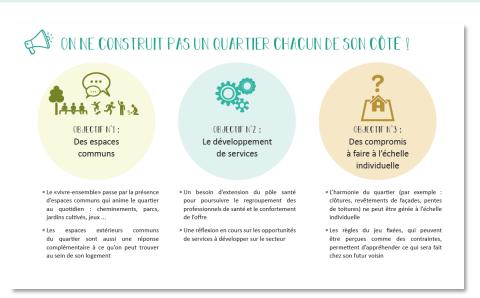
La densification (douce !) est incontournable, le modèle pavillonnaire n'étant pas soutenable et montrant ses limites dans le contexte climatique, environnemental et du marché immobilier.



Le nouveau quartier est l'occasion d'offrir une réponse plus adaptée aux différents besoins observés sur le territoire. La stratégie consiste à produire des logements adaptés pour les ménages ne trouvant pas de bien sur le territoire (manque de petits logements, prix très élevés), mais aussi de permettre aux personnes déjà installées sur le territoire d'accéder à une offre plus adaptée. L'offre ainsi libérée permettra une réponse complémentaire à l'offre créée pour les familles, qui constituent une part importante de la demande sur Locoal-Mendon.



Le quartier est l'occasion de renforcer la vie sur la commune, en favorisant le « vivreensemble ».



4 alternatives à la maison individuelle sont proposées dans les 2 scenarii d'aménagement :









2. LES SCENARII D'AMENAGEMENT

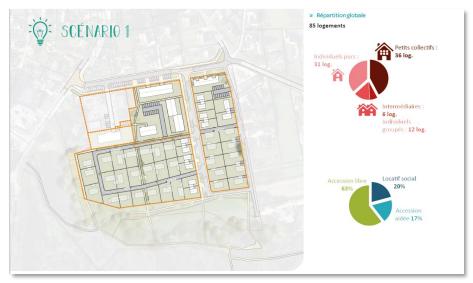
2 scenarii sont présentés. Leurs grands principes :

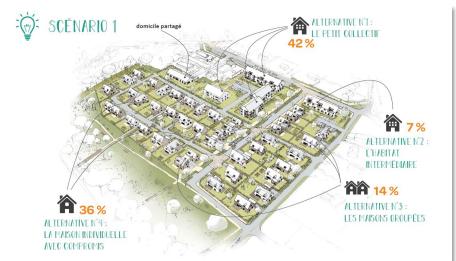




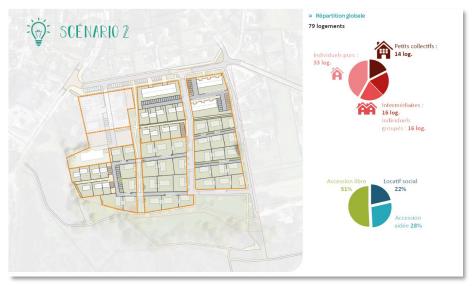
Tune edissolution du tissu bâti
Tratement de la Rue Rouce-er feite et
Puis composition moins rectiligne vers la Sud
Polis de service rendroré
Extresion sur du pilve santé
Extresion sur du pi

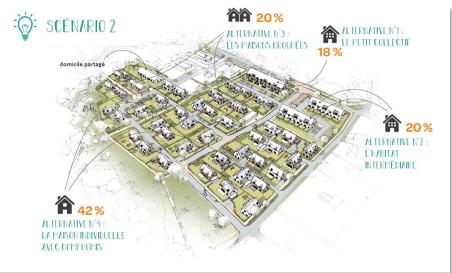
Scénario 2 : Une frange verte du centre-bourg













3. LE TRAVAIL EN PETITS GROUPES: BESOINS ET FORMES URBAINES

Les participants, répartis en 3 tables, ont été ensuite invités à évaluer ensemble les différentes propositions.

- Dans un premier temps, évaluation des scénarios par le prisme de 3 personnages fictifs, correspondants aux profils des ménages aspirants à trouver un nouveau logement sur Locoal-Mendon. Les habitants avaient déjà pu les découvrir lors du premier atelier de concertation.
 - o L'offre d'habitat proposée au personnage convient-elle à ses besoins ?
 - Les espaces collectifs (parc, jardins potagers, jeux, voie verte...) sont-ils satisfaisants?
- Dans un second temps, construction d'une évaluation collective par table de chaque scénario, en distinguant les points forts, les points faibles et les pistes d'amélioration.

Chaque table avait 3 profils d'habitants fictifs parmi les suivants :



Gaëlle et son compagnon forment un jeune couple, qui démarre dans la vie active. Gaëlle est originaire de Locoal-Mendon et travaille à Vannes en CDD, elle souhaitait s'installer sur la commune. Son compagnon, lui, travaille à Lorient.

Situation et intérêts

- য় ils sont en début du parcours résidentiel : au vu de leurs moyens limités et de la situation de Gaëlle en CDD, un achat leur semble difficile
- □ c'est important pour eux d'être proche des grandes axes routiers, autant pour le travail que pour rendre visite à leurs amis
- и Gaëlle est attachée à la commune où elle a



Heureux papa d'un jeune bébé, François cherche avec sa compagne à devenir propriétaire d'un plus grand logement (avec une chambre pour le bébél). François enseigne à l'école Hugues Aufray, et sa femme est commerçonte à Auray.

Situation et intérêts

- y le couple recherche un logement plus grand pour un premier achat
- → François est très sociable et s'investit volontiers dans des animations de quartier

 → François est très sociable et s'investit volontiers dans des animations de quartier
- > le bébé leur a changé la vie et leur emploi du temps est bien rempli : s'ils peuvent trouver commerces et services juste à côté, ce n'est pas de refus!



Simon habite avec sa femme et ses 2 enfants. Résidant actuellement à Auray, ils cherchent un nouveau lieu de vie à proximité des écoles et des activités extra-scolaires/loisirs

Situation et intérêts

- ≥ le couple recherche d'un grand logement avec espace extérieur
- ਪ c'est important pour eux de trouver des équipements, services et loisirs extra-scolaires à proximité
- צ Simon et sa femme se déplacent essentiellement en voiture et à pied au quotidien, mais ils aiment se balader à vélo avec les enfants le week-end
- s'est essentiel pour Simon d'avoir la nature à proximité et c'est d'ailleurs ce qui leur manque dans leur logement actuel....



Isabelle, 45 ans

Isabelle vit seule avec ses deux adolescents. La cohabitation n'est pas toujours facile à cet âge. Elle travaille sur la commune. Elle recherche dans son lieu de vie la sécurité et la vie sociale et

Situation et intérêts

- Isabelle recherche un logement avec au minimum 2 chambres et un petit espace extérieur convivial qu'ils appréciaient au sein de l'ancienne maison familiale. Son petit budget complique néamoins ses recherches.
- ule effectue de nombreux déplacements internes dans le bourg pour le travail, ses loisirs, et faire ses courses



Jeunes retraités, Dominique et son compagnon cherchent un nouveau logement. Leur souhait : se rapprocher de La Ria dont ils apprécient le cadre de vie.

Situation et intérêts

- umaintenant qu'ils sont tous les 2 à la retraite, ils comptent bien en profiter pour user leurs chaussures de marche.
- uils vivent aujourd'hui en périphérie d'une agglomération, et ils en ont assez d'être dépendants de la voiture pour le moindre achat du quotidien (même pour la baguette de pain!)
- ม ils aiment la nature. Les paysages de la Ria c'est le top pour eux et ils ont d'ailleurs plusieurs couples d'amis qui se sont installés dans le coin.



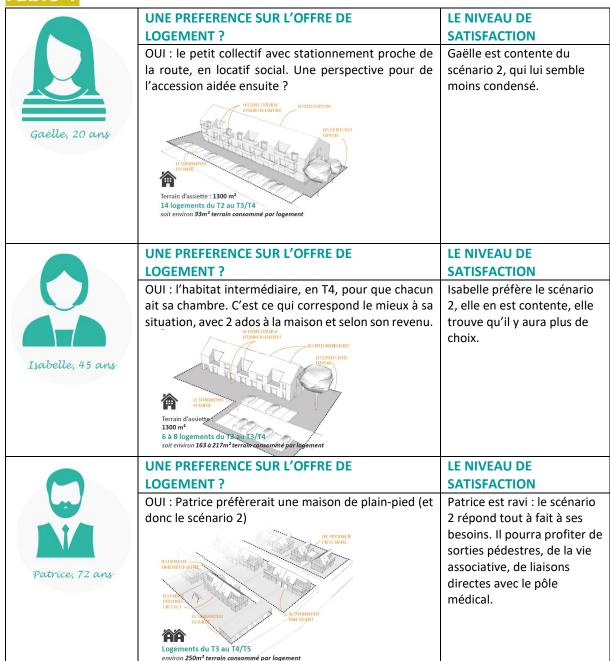
Patrice, 72 ans

Marié à Marie-Annick depuis 50 ons, ils vivent dans la même maison depuis qu'ils sont mariés. C'est là où ils ont élevé leurs enfants, qui ont quitté le foyer depuis déjà quelque temps. Les enfants sont restès en Bretagne, l'un dans le Morbihan et l'autre dans le Finistère.

Situation et intérêts

- » Déménager ? Patrice et Marie-Annick n'y ont jamais vraiment songé : tant de souvenirs dans leur maison. Mais c'est vrai que l'entretien de l'intérieur et du jardin leur pèse parfois.
- le couple aime marcher, pour l'instant
 essentiellement pour leurs loisirs. Il n'y a pas de
 commerces proche de leur maison.
- $\ensuremath{\mathtt{u}}$ ils sont investis dans la vie associative

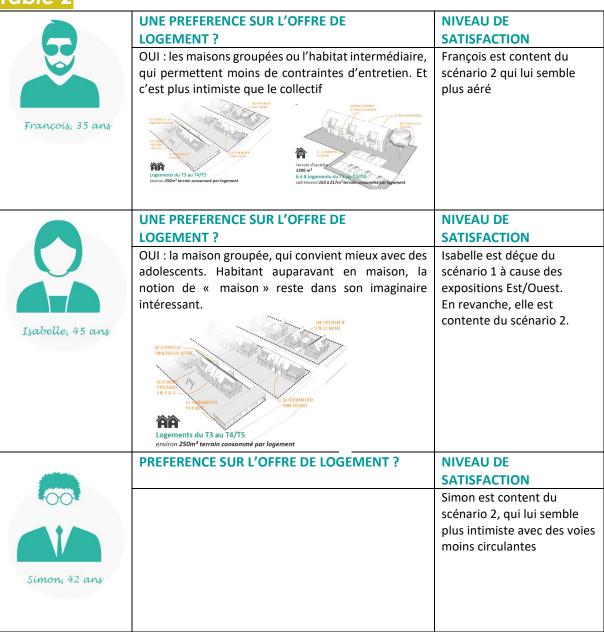
Table 1



L'évaluation collective

Scénario 2
Le point fort :
 Un quartier plus aéré et plus mixte
Le point faible :
 Un risque que la commune devienne une
commune dortoir
Les pistes d'amélioration :
 un espace pour animaux de compagnie
 une aire de covoiturage

Table 2



L'évaluation collective

Scénario 1	Scénario 2
Les points forts	Les points forts :
 Le traitement de l'espace vert 	- Plus d'expositions Sud
 La placette dans les collectifs 	- Le chemin piéton coupe les axes et anime le
Le point faible :	quartier
 L'organisation très « carrée » de l'individuel 	 Les maisons sont moins alignées
La piste d'amélioration :	
 Casser l'effet de masse des maisons 	
individuelles	

Table 3



UNE PREFERENCE SUR L'OFFRE DE LOGEMENT ?

OUI : la maison groupée, qui permet du lien social, des petits jardins (pour les petits-enfants) et une mutualisation des rangements



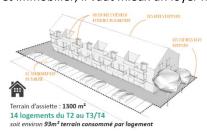
LE NIVEAU DE SATISFACTION

Dominique est contente du scénario 1 : le parc linéaire, la zone naturelle préservée, les cheminements piétons, la possibilité d'un potager, le nombre de logements proposé. Elle aime un peu moins le scénario 2, mais « ça passe ». Ceci à cause du nombre de logements individuels qui est plus tourné vers les familles, et de l'absence de voie verte au sein du quartier.



UNE PREFERENCE SUR L'OFFRE DE LOGEMENT ?

OUI: le petit collectif. Ce sera leur premier logement seuls, cela permet de se lancer dans la vie. Il sera pour l'instant difficile d'accéder à un prêt immobilier, il vaut mieux un loyer modéré.



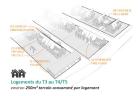
LE NIVEAU DE SATISFACTION

Gaëlle est ravie du scénario 1 qui propose plus d'opportunités de logements locatifs. Pour le scénario 2 « ça passe » (plus de logements individuels).



UNE PREFERENCE SUR L'OFFRE DE LOGEMENT ?

OUI : l'habitat intermédiaire ou la maison groupée en accession aidée. Ils permettent une proximité sociale et un petit jardin ou extérieur.





LE NIVEAU DE SATISFACTION

François est ravi du scénario 1 : logements aidés, espaces de vie commun, espaces de rangement réfléchis, voies vertes, aires de jeux.
Pour le scénario 2, « ça passe ». Il y a plus de maisons individuelles non aidées et l'aire de jeux paraît plus isolée.

L'évaluation collective

Scénario 1 Le point fort La voie verte au sein du quartier Le point faible : Le stationnement en talon le long de la rue Kroez-er-Bleu. Les voitures reculent sur la rue en marche arrière, c'est dangereux. La piste d'amélioration : Essences locales pour la végétalisation

4. LA SUITE DU TRAVAIL

Il est donné rendez-vous aux habitants en juin (date à venir) pour une restitution au terme de l'étude du « plan-guide » et du calendrier prévisionnel.