

NOTRE PROJET RESILIENT ET PERFORMANT, S'INTEGRE AU PATRIMOINE EXISTANT DU CENTRE VILLE.

IL PROPOSE UNE MIXITE D'OFFRE DE LOGEMENTS ET MET LA QUALITE DE VIE, LA NATURE ET LE VIVRE ENSEMBLE, AU CENTRE DES ATTENTIONS.

<p>Qui sommes-nous ?</p>	<p>Présentation du Maître d'ouvrage : Depuis 2001, Polimmo Promotion Aménagement – filiale du Groupe POLIMMO – implantée en Finistère et en Morbihan, propose son savoir-faire en matière d'aménagement foncier et d'immobilier résidentiel. Nous innovons pour donner du sens et du confort à nos réalisations, tout en s'engageant en faveur d'une architecture contemporaine, fonctionnelle et durable. Partenaire de confiance, nous exerçons nos activités en lien étroit avec les collectivités locales. Nous sommes à même de proposer des solutions sur mesure pour favoriser la mixité intergénérationnelle, sociale et solidaire via une offre globale au service de l'accession à la propriété par l'intermédiaire de notre actionnaire : Procivis BRETAGNE. Nous travaillons avec des artisans et des entreprises connus et reconnus localement. Engagé dans une démarche respectueuse de l'environnement, des occupants et des riverains, nous portons une attention toute particulière à la bonne intégration dans leur environnement de nos réalisations.</p>	<p>Présentation du bailleur social : Morbihan Habitat, Office public de l'habitat sur le département du Morbihan, est le fruit de la fusion de Bretagne Sud Habitat, Lorient Habitat et Vannes Golfe Habitat, depuis le 1er janvier 2023. Nous comptons dorénavant 32 000 logements répartis sur 220 communes morbihannaises. Morbihan Habitat, c'est également des solutions adaptées pour son territoire, en s'engageant aux côtés des collectivités avec son réseau de partenaires pour proposer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une offre de logements sociaux diversifiée • Une qualité de service et une réactivité accrue • Des parcours résidentiels adaptés • De nouvelles offres de services
<p>Avec qui travaillons-nous ?</p>	<p>Présentation de l'architecte : Depuis 1982, l'agence d'architecture Brulé Architectes Associés vise à établir de nouvelles stratégies, respectueuses de la nature, de l'homme, avec le souci permanent de la réduction des impacts environnementaux à travers la conception d'ouvrages bioclimatiques. La capacité de notre équipe à proposer des solutions innovantes, pérennes, économes en énergies, est confortée par l'expérience acquise dans le cadre de la réalisation de bâtiments passifs. Ainsi, l'ensemble de nos constructions neuves atteint le standard Passif, soit une consommation d'énergie pour le chauffage inférieur à 15kWh/m²/an.</p>	<p>Présentation de l'équipe technique : L'Atelier Ker Anna, paysagiste et urbaniste, associe sens créatif et rigueur dans la conception et le suivi des projets. Une grande place est dévolue à la concertation. « Proposer sans imposer » est notre philosophie de travail, pour un urbanisme et un paysagisme durables. La démarche de IAO Senn, bureau d'étude environnement, se veut pragmatique et innovante. La meilleure solution écologique n'est pas toujours la meilleure solution technique. Le principe est de comprendre l'objectif environnemental global du projet pour optimiser les détails applicatifs. TYeco² est un bureau d'ingénierie spécialisé dans la construction et la rénovation de bâtiments durables à très haute performance énergétique.</p>
<p>Que proposons-nous ?</p>	<p>Nombre de logements : 37 logements dont 5 logements à coût abordable Nombre de logements sociaux : 12 logements conventionnés Type de logements : 17 T2 ; 15 T3 ; 5 T4</p>	<p>Nombre de commerces (et surfaces) : 3 commerces pour un total de 200 m²</p>

Notre projet en quelques mots...

La qualité architecturale du projet et son intégration au quartier (matériaux, végétalisation du site et des abords, ...) :

Notre projet porte d'abord sur la création d'une **place** faisant écho aux places de l'Eglise et de la Mairie. Le **Magnolia soulangeana** y est mis en valeur et est au cœur d'une **respiration végétale**. Cette place est destinée à être un **lieu de rencontre et de vie collective** sécurisé à la croisée des flux automobiles, piétons et cyclistes. Les parcours piétons et automobiles seront nécessairement fluides et identifiés par des traitements de sol différenciés afin de sécuriser les déplacements doux.

Notre proposition architecturale est guidée par la **sobriété et l'efficacité énergétique**. Elle se met en place par une gradation de la vie collective (autour de la place) à l'intime (en fond de parcelle), et s'intègre grâce à des volumétries simples avec des toitures à double pente **réinterprétant les formes urbaines du bourg**. Ainsi, les plots de logements et de commerces en front de rue ont des aspects et volumétries similaires aux bâtis avoisinants pour une intégration réussie. Les rez-de-chaussée vitrés et habillés de bardage bois animent chaleureusement la place.

En complément, une fresque graphique est envisagée en entrée de site, rappelant **l'urbanisme transitoire de la Villa Grégam** (choix de l'artiste en concertation avec les acteurs locaux).

Le bâtiment collectif donnant sur la place, réinterprète la **longère traditionnelle bretonne** (enduit chaux, volets bois, couverture en ardoise), et fait la transition avec les plots de logements en fond de parcelle habillés de bardage bois.

Tous ces volumes ont été intégrés au patrimoine paysager existant. En effet, le talus arboré, en fond de parcelle est conservé et les murs en pierres sèches mis en valeur.

Le végétal est au cœur de l'aménagement. Il structure les différents espaces, du collectif (l'espace public) à l'intime (le « chez-soi »). L'ambition de notre projet paysager est de rattacher la parcelle à son **histoire rurale** en faisant entrer la **nature en ville**. Ainsi, les stationnements sont **intégrés** au paysage grâce à un jeu de haies et de plantations arborées qui offrent des **respirations vertes**, créent des perspectives et de la profondeur. Les haies viennent également intimiser les logements à rez-de-chaussée. L'eau, enjeu des évolutions climatiques est gérée à la parcelle par un jeu de noues assurant son **infiltration**.

Ses ambitions environnementales (performances thermiques, les énergies renouvelables, ...) :

Pour appliquer les concepts bioclimatiques, les logements profitent **d'orientations solaires favorables** et **d'apports naturels passifs**. Le but est d'offrir à chaque logement le maximum d'ensoleillement par jour à tout moment de l'année et de prévoir toutes les stratégies permettant de garantir un confort en toute saison. Par exemple, pour les besoins en refroidissement, le recours aux systèmes passifs sont priorités : les arbres existants sont conservés au Sud et permettent d'assurer ombre et fraîcheur, tout comme les espaces plantés.

Il s'agit également de travailler la **compacité des volumes construits**, et de mettre l'accent sur **enveloppe thermique performante** afin de diminuer les besoins en chauffage.

Les ressources locales et biosourcés seront privilégiés dans les choix techniques et de matériaux pour une construction raisonnée (murs à ossatures bois, isolation ouate de cellulose, bardage bois).

Les atouts et point forts du projet :

- **S'ancrer et s'accorder avec le déjà là** (végétaux, volumes, avoisinants, etc.).
- Des **logements de qualité** : Une **conception passive** | Des équipements techniques **simples et performants** | Une **construction mixte** intégrant des **matériaux biosourcés**.
- Offrir un **cadre de vie** tourné vers la **nature** en ville et favorable à la biodiversité.
- **Respiration végétale** sur la rue du Général de Gaulle avec la **mise en valeur du Magnolia « Soulangeana »** par son intégration à la placette.
- Une résidence intégrée **de manière courtoise avec le voisinage** | **Commerces** | **Logements mixtes** | **Crèche envisagée au sein du projet**.
- 5 Logements à coût abordable avec une **enveloppe totale de 150 000€ dédiée à l'accession à la propriété**.
- **Concertation et présentation avec la population**.

Quelques observations complémentaires...

- Un partenariat avec la société **Tri'n'collect** | **90 % de valorisation des déchets issus du chantier**.
- Un partenariat avec la société de **réemploi de matériaux : Cycle Up** | Réemploi des matériaux (matériaux de construction, grume pour confection de mobilier, pierres pour confection de nouveau murets...).
- Un **chantier à faible nuisance** avec des mesures spécifiques pour la réduction des bruits et des poussières.
- Réalisation de fresques sur un bâtiment et dans les halls d'entrée.
- Choix d'essences végétales spécifiques qui ne favorisent pas **l'allergie au pollen** et **carrés potagers** à partager favorisant le lien social.
- Un partenariat avec la **Ligue de Protection des Oiseaux**.