

# GUIDE DE LA DENSIFICATION

À usage des élus en quête  
de solutions concrètes





# ÉDITO

## Pourquoi ce guide ?

Pour répondre aux enjeux de la loi Climat et Résilience, et cheminer vers plus de sobriété foncière, les acteurs du développement de nos villes et de nos bourgs innovent en densifiant. Cette journée de visites et de témoignages et le « guide » associé y apportent des illustrations concrètes d'opérations initiées en Finistère.

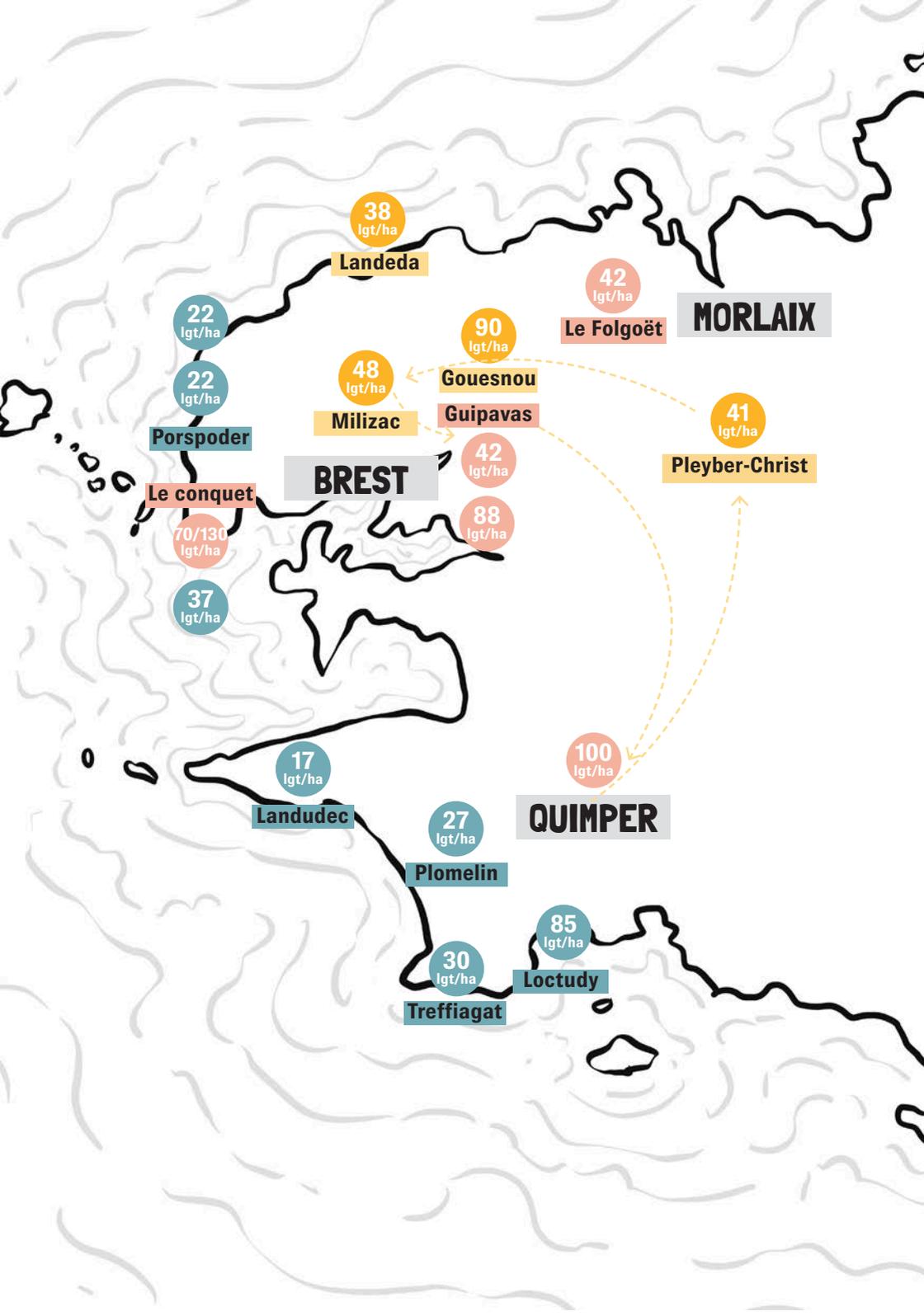
Comment faire plus dense sans sacrifier la qualité de l'habitat ? Quelle démarche pour faire émerger ce type de projet ? Les chemins pour y parvenir sont divers. Nous allons en explorer quelques-uns. En renouvellement urbain surtout, par la résorption d'une friche, le comblement d'une parcelle vacante ou d'une dent creuse, la division parcellaire mais aussi en densifiant les projets en extension.

Les exemples proposés sont porteurs d'enseignements sur lesquels capitaliser. Ils apportent des éléments de réponses à des questions telles que : Quels sont les critères d'acceptabilité de la densité pour les usagers (place donnée à la nature, aux espaces extérieurs privatifs, aux espaces communs) et pour les riverains ? Comment identifier le foncier disponible ? Quels partenaires mobiliser ?

Nous verrons que ces types de projets, plus complexes, nécessitent de s'inscrire dans le temps long, souvent au-delà d'un simple mandat. Qu'ils impliquent aussi de revoir les modes opératoires, de nouer des partenariats et souvent d'anticiper la maîtrise foncière. Nous verrons aussi que l'acceptabilité des riverains est souvent plus forte quand les projets sont mixtes avec des équipements, des commerces, des services, des espaces publics qui bénéficient aussi au quartier environnant. Ces exemples permettront enfin de rendre plus concrets les objectifs de densité en logements à l'hectare inscrits dans les documents de planification en donnant des références de projets.

En espérant que ces exemples inspirants puissent contribuer à faciliter de futures réalisations en Cornouaille.

**Karine Le Sager-Diouf**  
**Quimper Cornouaille Développement**  
**Urbaniste, responsable du pôle aménagement**  
**et observation du territoire**





# CARTE

## Une sélection de projets de densification

La densité devient un thème récurrent lorsque l'on parle d'urbanisme et d'architecture. Ce sujet devient d'autant plus renforcé aujourd'hui avec la loi ZAN qui réduit progressivement les zones à urbaniser pour limiter l'étalement urbain et favoriser le renouvellement urbain. Ce livret permet d'avoir une bonne synthèse de la diversité des projets qui peuvent émerger.

Elle peut parfois être un sujet de crispation, pour autant, la densité n'est pas une fatalité, bien au contraire ! Cela peut être un levier positif pour créer un cadre de vie de qualité, cohérent et en adéquation avec les tissus urbains déjà existants. En revanche, ce type de projet doit être en lien avec le site, respectueux du paysage environnant et soucieux des habitants. Ce sont des nouveaux processus de projet qui doivent être inventés en fonction de chaque contexte pour proposer des projets précurseurs et novateurs. On ne conçoit pas un projet en densification comme un projet classique !

## Programme

### QUIMPER

Accueil à 8h30  
et départ à 9h

### PLEYBER-CHRIST

Présentation des enjeux  
de la densification à  
10h et visite de la friche  
Guével à 11h

### MILIZAC-GUIPRONVEL

Présentation et discussion à 14h  
et visite du 169 DG et du 456 DG  
à 15h30

### GUIPAVAS

Visites des projets  
de la Venelle  
d'Armorique et de  
Saint-Thudon à  
16h30

23  
lgt/ha

Auray

VANNES

150  
lgt/ha

Saint-Pierre Quiberon

## UN PROCESSUS DE FABRIQUE DE LA VILLE SPÉCIFIQUE : ANTICIPER, PLANIFIER, ACTIONNER !

- **Identifier les fonciers** stratégiques plutôt que densifier au coup par coup
- Avoir une **réflexion urbaine d'ensemble** après l'identification des fonciers disponibles
- **Engager des études** immédiatement et anticiper la maîtrise des autres fonciers (démarche de négociation, mise en place d'une démarche de DUP ... )
- **Être accompagné dès le départ** par une équipe d'urbanistes, d'architectes et de paysagistes pour identifier le juste équilibre de densification sur chaque secteur et ne pas engager directement un opérateur.



**Un bourg comportant des friches et de l'habitat diffus en extension de bourg**



**Identifier les fonciers stratégiques**



**Développer une stratégie d'ensemble à l'aide d'études et d'un accompagnement**

Pour mener à bien ce type de projet, il s'agit de fonder un projet politique urbain d'ensemble, avec une vision à court, moyen et long terme. Ainsi, une fois cette feuille de route établie avec un approfondissement sur chaque secteur, le processus de fabrication de la ville doit devenir singulier en fonction des lieux de projet. En effet, il n'y a pas de méthodes répliquables, il faut s'adapter. Plusieurs facteurs peuvent amener à des méthodologies de travail différentes : sol pollué, collectif de riverains contre le projet, zone humide, acquisition foncière complexe ... C'est pourquoi, nous verrons au gré des différents projets présentés dans ce livret que les solutions et les méthodes pour aboutir au projet peuvent être très différentes.

Un projet mené en densification n'est pas anodin pour le paysage urbain et social. C'est un changement qui doit être accompagné, expliqué et co-construit. Il est primordial que le projet ait du sens pour le développement d'une commune et que l'on sache pourquoi on mène cette opération.

Notre territoire ne doit pas subir la densification. La Bretagne possède une véritable identité architecturale, paysagère et sociale, c'est pour cela que tout projet en densification doit impérativement s'inscrire dans cet esprit. Une des particularités des projets de densification, c'est le fait de venir construire dans une enveloppe déjà urbanisée. Dans les coeurs de bourgs, les maisons en pierre traversent les siècles et la végétation y prend place avec des silhouettes qui se dessinent progressivement dans le paysage, c'est un paysage qui inspire la durabilité. Les habitants y sont généralement sensibles et très attachés, c'est leur quotidien.

*« Au-delà de son dynamisme, le centre-bourg historique est charmant avec une architecture typique : murs en pierres, veilles longères, pignons accompagnés de cheminées ... On apprécie cette ambiance. Cependant, certains espaces publics semblent ne plus répondre aux attentes d'aujourd'hui avec des espaces prioritairement dédiés aux véhicules, un équilibre pourrait être trouvé pour répondre aux usages de tous ? Il y a aussi des bâtis endormis depuis de nombreuses années qui posent questions comme l'ancien hôtel restaurant les rives de l'Odet aujourd'hui en friche ... Quel devenir ? Quel projet pour ce lieu jadis si dynamique ? Quand ... ?*

*Une chose est certaine, on a un fort attachement à l'identité de notre centre-bourg, et on souhaite conserver cette particularité. Gouesnac'h doit évoluer, mais dans le respect de son histoire et de son paysage si préservé. »*

**Extrait d'un texte faisant la synthèse des ressentis des habitants pour leur commune à la suite d'une balade publique. Etude urbaine sur Gouesnac'h**

Les projets de densification ne doivent pas bouleverser cet équilibre fragile. On parle alors de couture urbaine. L'objectif principal est de respecter cette harmonie d'ensemble où les constructions récentes se mêlent aux anciennes tout en ayant toujours une forte présence des arbres qui continuent d'accompagner nos paysages urbains.

Ainsi, il s'agit de construire des projets partagés avec des bases solides, novatrices, et durables tant pour l'architecture que pour les espaces publics. Aménager une cité où il fait bon vivre, doit toujours être l'enjeu numéro un.

«Depuis une quinzaine d'années, on a n'a porté aucun projet de lotissement en extension, on s'attache à travailler différemment, sur la densification, de la réhabilitation, de la requalification...

[...]

En travaillant sur nos friches, en repensant nos espaces, je suis convaincu qu'on peut faire de belles choses. Ça prend peut-être un peu plus de temps en terme de conception, mais c'est aussi la garantie d'une meilleure mixité sociale et plus de proximité des gens avec les services et le coeur de bourg. On travail pas en extension, on travail a essayer de créer un bourg convivial.»\*

**Julien Kerguillec,**  
maire de Pleyber-Christ



# MUTATIONS URBAINES

## FAIRE AVEC LES FRICHES ET LES DENTS CREUSES

Les mutations urbaines jouent un rôle important dans le processus de renouvellement urbain. Ces lieux, qui s'adaptent ou changent de destination, peuvent redevenir actifs et contribuer à la vie de la cité. Ils regagnent du sens. L'ancien usage d'un site peut avoir laissé un patrimoine bâti à mettre en valeur, une fierté territoriale comme par exemple un ancien bâtiment industriel ayant fait la renommée de la commune, ou parfois seulement des souvenirs auxquels les habitants se réfèrent lors des moments de concertation. C'est pourquoi, réfléchir à l'avenir d'un site pour le faire muter est un débat important qui doit être ouvert et co-construit. Chaque site est singulier et possède sa propre histoire, le projet doit lui aussi en écrire une nouvelle, sans oublier le passé. Dans tous les cas, que l'on soit sur une reconversion de friche industrielle, d'un ancien garage, ou encore de bâtiment vacant, ce sont des opportunités à saisir. En effet, c'est l'occasion de redynamiser ou de conforter le dynamisme et l'attractivité d'un centre, d'un quartier, ou d'une entrée de ville. Ces projets restent complexes et longs à mener, mais sont toujours extrêmement enrichissants et valorisants pour le territoire.

41  
Igt/ha



## PLEYBER-CHRIST, Friche Guével

**41 NOUVEAUX LOGEMENTS, ESPACES PUBLICS ET 1200m<sup>2</sup> DE COMMERCES POUR LA FRICHE GUÉVEL**

Alors que le supermarché du bourg, véritable locomotive du centre de Pleyber-Christ, se délocalise, le projet d'urbanisation de la friche Guével devient capital pour la commune. La nouvelle urbanisation de la friche doit devenir une extension du centre bourg, en respectant l'histoire du lieu.

Proposons alors un lieu où l'on s'arrête, qui soit un nouveau poumon commercial. Un lieu en lien direct avec le bourg. Un quartier de venelles dense, avec des parcours piétons et des jeux d'enfants. Il faut créer une place publique, en bordure de la route départementale, où l'on pourra se garer, jouer, s'asseoir et discuter.

Pour renforcer le centre bourg il faut que ceux qui passent à Pleyber-Christ s'y arrêtent, ne pas disperser le flux automobile de transit. Le projet met en place une trame viaire équilibrée et hiérarchisée. On pourra à la fois se garer ou venir à pied de chez soi, et faire le tour des commerces, à la salle d'expositions, à la banque et croiser plein de monde. C'est cela la vie d'un centre.



**PROGRAMME :**  
Etude urbaine (Pleyber-Christ), 22 logements collectifs et commerces (Aiguillon), 6 maisons (Aiguillon), 8 logements intermédiaires (Logis Breton)

**PHASE : TERMINÉ**  
Études urbaines 2010/2015, fin chantier 2017

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Commune de Pleyber-Christ, Aiguillon

construction, Le Logis Breton

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA (Mandataire), Onesime paysage, Oxia Benzler architectes, ECMO, Nowatt, Technistrukture

**SURFACES :**  
1ha de terrain, 6250m<sup>2</sup> d'espaces publics, 3750m<sup>2</sup> de surfaces construites



# MILIZAC, 169 De Gaulle

18 NOUVEAUX LOGEMENTS ET DES ACTIVITÉS EN CENTRE-BOURG

La friche urbaine du 169 de Gaulle se place dans une position stratégique. Située en plein cœur de bourg, comprenant un des derniers corps de ferme en pierre des environs et en lien direct avec « une ceinture verte » marquant le paysage de Milizac, elle porte de multiples enjeux.

Il a été déterminé que 18 logements (14 en accession et 4 en locatif social) répartis sur 4 bâtiments dont les rez-de-chaussée seraient occupés exclusivement par des locaux d'activités, des locaux médicaux, d'une maison d'assistante maternelle et de locaux annexes prendraient place sur la parcelle. Ces constructions sont accessibles par une voie nouvelle en sens unique dont l'entrée se situe sur la rue Général de Gaulle et qui débouche au niveau de la rue de l'Iroise grâce à l'acquisition par la commune d'une partie d'une parcelle (149 AC 247).



**PROGRAMME :**  
Maitrise d'oeuvre pour l'aménagement et la densification de la friche 169 De Gaulle (18 logements + activités) + MOE Architecturale

**PHASE : TERMINÉ**  
Livraison 2023

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Commune de Milizac et Amenatys

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA (Mandataire), Onésime Paysage, Cabinet Olivier, ECMO, Nowatt

**SURFACES :**  
Terrain 3745m<sup>2</sup>, 1181m<sup>2</sup> surfaces constructibles



90  
lgt/ha



# GOUESNOU, Ilot mairie

TROIS ILOTS DE 150 LOGEMENTS, DES SERVICES ET  
DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ

C'est sur la parcelle de l'ancienne école primaire (Déplacée puis démolie) que la ville de Gouesnou a décidé de développer un nouveau quartier d'habitation et de services.

Il a été imaginé un traitement différent sur les deux façades de chaque bâtiment avec des façades externes, en lien direct avec l'espace public et des façades internes, donnant sur un espace privé intime de coeur d'îlot végétalisé.

La mise en lien des espaces publics avec ceux déjà présents tout en améliorant le rapport des équipements à la ville est traité dans l'aménagement proposé. L'écologie a une place importante au sein du projet, ainsi, les espaces naturels majeurs du centre-ville entre les boisements à l'Est et la vallée Saint-Gouesnou sont prolongés à l'intérieur du projet urbain.



**PROGRAMME :**  
Etude urbaine pour la construction de trois îlots constitués de plusieurs immeubles collectifs.

**PHASE : EN COURS**  
Etudes en cours

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Brest Métropole  
Aménagement

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA (mandataire),  
Onésime paysage, Nowatt  
Ingénierie, O Ingénierie

**SURFACES :**  
16493m<sup>2</sup> de terrain

38  
lgt/ha



# LANDEDA, Friche Renault

CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS ET DE LOCAUX DE SERVICES

En entrée du bourg de Landeda, depuis près de 10 ans un ancien garage Renault rouille doucement. A l'initiative de la Commune, et sous la Maîtrise d'Ouvrage de Finistère Habitat, nous avons dessiné la reconversion de cette friche pour y installer logements locatifs, maisons en accession sociale, et locaux pour professionnels de santé.

Le dessin du projet a dû composer avec plusieurs enjeux. D'abord l'envie de permettre au quartier de devenir un lieu de vie, un croisement, un lieu évidement social. Cette attention nous amène à créer un lien piéton avec les quartiers Nord, à installer des jardins partagés, un espace ludique pour les enfants, et à écarter au maximum les voitures du coeur d'îlot. Ensuite un enjeu d'optimisation par rapport aux pollutions présentes sur le site; Plutôt que de décapier le terrain à grands frais, il a été décidé de minimiser l'impact financier de la dépollution en plaçant les bâtiments sur les zones les moins polluées.



**PROGRAMME :**  
Maîtrise d'oeuvre pour la construction de logements et d'une maison de santé sur une friche urbaine

**PHASE : EN PAUSE**  
Etudes : 2018  
Chantier : 2025

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Finistère Habitat

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA (mandataire),  
Onésime paysage, Nowatt  
Ingénierie, Armor économie,  
Obiose, Oxia

**SURFACES :**  
5185m<sup>2</sup> de terrain  
1329 m<sup>2</sup> de logements  
245m<sup>2</sup> de locaux de santé



Saint-Thudon, Guipavas  
Crédit photo : Pascal Léopold

# DENSIFIER L'EXISTANT

## DIVISIONS PARCELLAIRES ET RÉNOVATION

Densifier l'existant relève de l'acuponcture urbaine. Ce sont des projets directement en lien avec un tissu urbain déjà constitué. Ainsi, intervenir en densifiant change forcément le fonctionnement d'une rue, d'un îlot, ou plus largement d'un quartier lorsque que l'on est sur des projets conséquents. Il s'agit de bien comprendre les usages déjà présents et de se projeter sur les évolutions que les projets vont générer. Cette démarche s'avère vertueuse en permettant à de nouveaux habitants de bénéficier de tous les attraits d'un centre que ce soit pour les transports, les commerces et services ou encore les équipements. Ces opérations ont une réelle plus value en terme d'habitat avec une nouvelle offre de logement répondant aux derniers critères environnementaux. Attention, la densification ne doit pas être systématiquement la solution, les espaces de respiration en milieu urbain ont un vrai rôle et contribuent à un cadre de vie de qualité. Encore une fois, c'est un subtil équilibre à trouver.

42

lgt/ha



## GUIPAVAS, Saint-Thudon

### 16 LOGEMENTS EN PLEIN COEUR DE GUIPAVAS

Le site sur lequel s'implante le projet fait suite à une division parcellaire en cours se situant rue St Thudon, dans la commune de Guipavas.

Le projet se décompose en trois ensembles d'habitations répartis dans la profondeur de la parcelle. Chacune des parties de cet ensemble urbain revendique une réponse particulière à son environnement notamment par rapport aux contraintes d'ensoleillement du site.

Le premier ensemble est constitué d'un immeuble d'habitation collectif autour duquel des jardins s'implantent.

Le second, regarde vers l'ouest et est composé de maisons intermédiaires se décollant du sol en se juchant sur des pilotis. Orientés Nord-Sud, les logements viennent chercher le soleil dans la hauteur. De plus, cela permet d'intégrer des places de parkings sous ces volumes. Enfin, une bande de 4 maisons individuelles, également orientées Nord-Sud comportent des jardins individuels.

Les jardins autour du collectif seront constitués de surfaces engazonnées. Un chemin piéton en sable-ciment donnera accès à un local vélo animant le pignon de l'immeuble existant au Sud. On retrouve de part et d'autre de ce local un aménagement paysager engazonné.



**PROGRAMME :**  
Mission de maîtrise d'oeuvre pour la construction de 16 logements en collectifs et en maisons groupées.

**PHASE : TERMINÉ**  
Livraison 2021

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Brest Métropole Habitat

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA,  
ECMO, Nowatt,  
Aerius,  
Technistrukture

**SURFACE :**  
3804m<sup>2</sup> de terrain  
1058m<sup>2</sup> de surface habitable



# LANDEDA, Centre-bourg

**UN BOURG REPENSÉ DANS SON ENSEMBLE ET 330 NOUVEAUX LOGEMENTS ENVISAGEABLES**

En 2022, la commune de Landéda s'est lancée dans une étude urbaine pour repenser l'avenir de sa commune. Face au constat d'une offre commerciale étalée, d'équipements peu visibles, et de différents secteurs stratégiques peu connectés, le projet s'est défini selon différents secteurs :

- Une place centrale redonnant une place aux piétons, par un travail sur les circulations et les stationnements et laissant place à de nouvelles opportunités foncières par la démolition de certaines constructions.
  - Une offre de logements à la place de l'ancien ehpad et de l'ancienne école. Et la possibilité de nouveaux locaux associatifs dans les bâtiments maintenus et réhabilités. La création d'un parc public à la place d'un des espaces anciennement occupé par l'école.
  - La densification «BIMBY» dans les fonds de parcelle privées en lanières et/ou la construction de logements neufs sur le centre technique.
- Enfin, une analyse globale de la commune a été faite sur les opportunités foncières existantes (fond de parcelle pouvant créer de nouveaux quartiers)

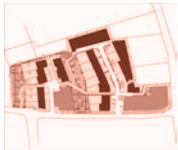


**PROGRAMME :**  
Etude urbaine globale sur la commune et sur trois secteurs identifiés

**PHASE : TERMINÉ**  
Fin études 2024

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Mairie de Landéda

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA (mandataire),  
O Ingénierie



# AURAY, Kerléano

**UN QUARTIER EN PROLONGEMENT D'UN QUARTIER PAVILLONNAIRE COMPRENANT 24 LOTS LIBRES ET DEUX MACROLOTS**

**23**  
lgt/ha

Le site de Kerléano où prend place le projet de quartier d'habitation est entouré d'un bâti existant relativement diffus. Traversé par un talus bocager arboré, le projet se développe de part et d'autre et en tire parti pour développer des espaces partagés / publics de qualité. Les talus entourant la parcelle seront également conservés, car faisant partie du paysage du quartier.

24 lots libres sont prévus ainsi que deux macrolots. Les tailles des parcelles varie entre 256m<sup>2</sup> et 593m<sup>2</sup>.

La proposition d'aménagement est relativement dense. Les maisons individuelles sont mitoyennes, mais de grands jardins se développent au sud.

Les macrolots gardent une identité «résidentielle» en ne dépassant pas le R+1+combles et par leurs toiture à deux pans.



**PROGRAMME :**  
Maitrise d'oeuvre pour un quartier

**PHASE : TERMINÉ**  
Fin études 2024

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Lotissimo

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA (mandataire),  
Cabinet Nicolas Associés  
**SURFACES :**  
Terrain 16964m<sup>2</sup>  
5800m<sup>2</sup> de surface de plancher projeté



# GUIPAVAS, Venelle d'Armorique

**6 LOGEMENTS EN CONTINUITÉ D'UN ILOT BÂTI EN PLEIN COEUR DE GUIPAVAS**

Le projet consiste en la construction de 6 logements dans le centre-ville de Guipavas. La parcelle est petite, et va permettre de poursuivre le front urbain d'un îlot très constitué. L'architecture périphérique de cet îlot est originale par sa diversité. Un point commun : des façades plutôt fermées, très tramées et régulières, et en bon alignement avec la rue. Le cœur d'îlot, lui, est à la fois un paysage et un lieu de vie. Jeux d'enfants, grands arbres, lumière filtrée et jardins/terrasses, tout concourra à faire oublier la présence de stationnements. Les voitures dorment, les enfants jouent !

Notre proposition est un projet à plusieurs visages, à la manière de cet îlot original du centre-ville de Guipavas. Sa composition lui donne une image contemporaine, mais pas spectaculaire, et le projet s'intègre dans la ville.



**PROGRAMME :**  
Maitrise d'oeuvre pour la construction d'un bâtiment de 6 logements

**PHASE : TERMINÉ**  
Livraison 2023

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Brest Métropole Habitat

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA, ECMO, GES, Alhyange, Technistrukture

**SURFACES :**  
Terrain 682m<sup>2</sup>, 413m<sup>2</sup> de surface de logement

« Le point de départ du projet du Domaine de Kerléano est de concevoir l'aménagement d'un quartier d'habitation sur une commune dite «tendue» en matière de marché immobilier sur un des derniers foyers à urbaniser au sein de l'enveloppe urbaine d'AURAY. La demande des élus fut de s'inscrire dans le contexte urbain existant - en l'occurrence de la maison individuelle «classique» mais également de type «maison de ville» tout en respectant la densité de 25 logts/ha inscrite dans le PLU.

Lotissimo et TLPA ont cherché à répondre à ces prescriptions à l'aide d'un parti pris architectural faisant coïncider les notions de mitoyenneté (imposées dans le PLU) avec la recherche des meilleurs expositions possibles pour les constructions et un accès privilégié au «poumon vert» central l'opération. Certaines prescriptions réglementaires ont pu néanmoins être interprétées comme des injonctions contradictoires dans la mesure où la densité à respecter aurait pu largement tendre vers 30 logts/ha - au vu de la rarefaction du foncier. »

**Gilles Guillemot**  
Aménageur lotisseur, Lotissimo



150  
lgt/ha

# SAINT-PIERRE QUIBERON

## RÉHABILITATION D'UNE VILLA EN DEUX LOGEMENTS ET CONSTRUCTION DE 19 APPARTEMENTS

Ce projet associe la création d'un bâtiment de 19 logements à R+2 et la réhabilitation en 2 logements d'une villa des années 1930, bâtiment patrimonial au coeur de Saint Pierre Quiberon.

Destinée à accueillir 11 logements locatifs sociaux et 10 logements en accession aidée BRS, dont 2 dans la villa existante, ainsi qu'un sous-sol de 23 places de stationnement, cette opération répond aux contraintes patrimoniales, urbaines et sociétales.

Le bâtiment principal créé est séquencé. Le volume orienté sur la venelle est traité comme une alternance de maisons de ville. Chaque logement bénéficie de loggias, balcons orientés Sud. Ces retraits ponctuels créent un épannelage répondant à l'environnement existant, tandis que le volume situé sur l'avenue de Bretagne, voie principale du centre ville, est plus sage dans ses toitures, ses lucarnes, et reprend les codes de l'architecture vernaculaire présente dans l'environnement existant. Il répond également à la villa existante.



**PROGRAMME :**  
Maîtrise d'oeuvre pour la réalisation de 11 logements en accession coopérative et 10 logements en BRS

**PHASE : CHANTIER**  
Livraison prévue en 2027

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Aiguillon constructions

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA (mandataire),  
Armor économie,  
Alhyange, ESL, Nowatt

**SURFACES :**  
1409m<sup>2</sup> de surface habitable

42  
lgt/ha

# LE FOLGOËT, Quartier des oiseaux

## RENOUVELLEMENT URBAIN DU «QUARTIER DES OISEAUX» ET 7 NOUVELLES PARCELLES POUR DU LOGEMENT

La mairie du Folgoët a entrepris une grande réflexion sur le quartier des oiseaux, qui était alors vieillissant et peu adapté aux usages des habitants. Afin d'amorcer des propositions, l'équipe a proposé dans un premier temps une balade publique ouverte aux habitants du quartier (et a ainsi pu déterminer les usages qu'il serait bon de proposer)

La stratégie globale proposée pour le quartier s'est développée selon trois axes : La diversification des usages dans l'espace public, la réorganisation des voiries pour un meilleur partage de l'espace et la densification du quartier (tout en préservant le cadre de vie des habitants présents).

A partir de cette étude, 7 parcelles (dont deux en BiMBY) ont été identifiées pour bâtir de nouveaux logements



**PROGRAMME :**  
Etude urbaine pour le renouvellement urbain du quartier des Oiseaux au Folgoët.

**PHASE : TERMINÉ**  
Fin études 2019

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Commune du Folgoët

**ÉQUIPE :**  
TLPA, Onésime paysage (mandataire), Yannick Olivier géomètre.



# LE CONQUET, Dom Michel

**MUTATION DE TROIS MAISONS EN UNE DIZAINE DE LOGEMENTS, FACE À LA MER**

Cette faisabilité se fait dans le cadre du projet d'acquisition par la mairie de 3 maisons de la Congrégation des filles du Saint-Esprit, rue Dom Michel, pour y porter, ou y faire porter une opération d'habitat « jeunes et actifs ».

L'ensemble bâti est composé de 3 maisons mitoyennes communicantes, d'un garage de 3 boxes et d'un jardin en coeur d'îlot clôturé de murs hauts en pierres. Sa situation privilégiée au coeur du centre historique offre des vues exceptionnelles sur le port et la mer d'Iroise. Afin de s'assurer de l'opportunité à saisir pour la mairie, le diagnostic est suivi de propositions de scénarii d'aménagement du site pour y accueillir un programme de logement.

Les différents partenaires sollicités pour l'opération ont chacun proposé un scénario différent, allant d'une mutation en 19 logements (très interventionniste), à une mutation en 12 logements (plus conservatoire.)



**PROGRAMME :**  
Faisabilité pour la mutation architecturale d'un ensemble bâti

**PHASE : EN COURS**  
2025 : Rendu faisabilité

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Le Conquet

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA

**SURFACES :**  
610m<sup>2</sup> de surface habitable existante



# QUIMPER, L'Acadie

**39 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET EN ACCESSION EN PLEIN COEUR DE QUIMPER**

Le terrain sur lequel est venu s'implanter le projet l'Acadie est en plein coeur de Quimper, entre la voie-verte menant à Pont l'Abbé et de la voie SNCF Quimper-Brest. Deux immeubles de 6 et 8 logements se tenaient anciennement sur cette parcelle, trop anciens pour être rénovés, ils ont été démolis pour laisser place à un nouveau projet répondant aux exigences de densité du Logis Breton.

L'Acadie est un projet particulier qui a été co-conçu avec ses futurs habitants. L'enjeu était important : Comment créer un immeuble de 40 logements de qualité ? Pour se faire, l'agence a tablé sur la personnalisation et l'évolutivité des logements au fur et à mesure du temps (grâce à des espaces en plus par exemple). Érigé sur 5 niveaux, et traversant, l'Acadie gagne son pari en offrant du logement dense, original, écologique et riche humainement en plein coeur de Quimper.



**PROGRAMME :**  
Maitrise d'oeuvre pour la construction de 39 logements, des espaces partagés, et des aménagements extérieurs concertés.

**PHASE : TERMINÉ**  
Livraison en 2024

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Le logis Breton

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA (mandataire), Onésime paysage, Nowatt Ingénierie, Gueguen Perrenou, ABI structure

**SURFACES :**  
2681m<sup>2</sup> de surface de plancher

\* Extrait vidéo youtube : L'Acadie à Quimper, inauguration



On a souhaité adapter la dernière tranche du quartier de Saint-Philibert pour être en adéquation avec les nouvelles problématiques (densité, offre variée...). On a voulu plus varier l'offre qui peut y avoir sur la première tranche avec majoritairement des lots libres. C'était un souhait de notre part et puis on s'est aperçu de l'évolution du marché avec le Covid entre 2012 et 2025, tout en prenant en compte aussi l'augmentation des coûts de construction et les taux d'intérêts élevés.

Aujourd'hui, sur la tranche 3, on propose une mixité d'offre avec des terrains qui sont relativement petits et d'autres relativement grands, on arrive à un panel beaucoup plus important. Certains lots en bande sont assez petits, mais s'ils seront pensés par un seul et même constructeur qui se positionneront sur un ensemble de lots. Ainsi, on arrive à ensemble cohérent avec une densité intéressante. Je pense que certaines personnes cherchent ce type d'offre avec également un projet « clef en main » avec une construction qui est cohérente au regard de ce qui se fait à côté. On avait des prémisses d'évolution sur la tranche deux avec un projet d'ensemble réalisé par un seul constructeur sur trois lots libres, qui à l'origine est destiné à des lots classiques. Sur cette dernière tranche, on l'a intégré d'office dans le projet. Il y a eu un changement des souhaits des gens que ce soit en termes de superficie de terrain ou de diversité d'offre. Il faut s'adapter.

Sur la tranche 3, au regard de ce qui avait été prévu, on va avoir plus de logements que ce qui était imaginé à l'origine, tout en ayant une impression de « dé-densification ». Les maisons groupées, les logements participatifs, les intermédiaires ont permis d'évoluer en ce sens.

**Germain Guichaoua,**  
Adjoint à l'urbanisme de Plomelin

# NOUVEAUX QUARTIERS DENSES

**DES LOGEMENTS ACCESSIBLES FACE À UNE HAUTE PRESSION FONCIÈRE**

Aujourd'hui, les quartiers standards homogènes ayant des parcelles de même taille, des constructions où l'architecture n'est l'expression que de l'individualité sans cohérence globale, des voies de même gabarit où l'enrobé règne sont en recul au profit de projets plus ambitieux et diversifiés. C'est le moment, sur les dernières opportunités foncières de changer ce modèle urbain qui se multipliait et appauvrissait nos paysages et l'offre de logement depuis quelques décennies. C'est une des clés pour mener à bien ces projets. Ainsi, ces nouveaux quartiers doivent permettre la construction de nouveaux logements aux formes urbaines et aux typologies variées pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle. Pour les projets en extension, l'urbanisation en lisière des zones bâties est un réel enjeu dans les années à venir. Ce sont ces derniers projets d'urbanisation en extension qui vont marquer le grand paysage et la perception que l'on aura depuis la campagne de nos lieux de vie.

27  
Igt/ha



## PLOMELIN, Saint-Philibert

**FAIRE DU LOTISSEMENT AUTREMENT : 270 LOGEMENTS EN CONTINUITÉ DU BOURG**

En 2013 la commune de Plomelin décide de lancer un projet d'urbanisation sur 19 hectares à l'Est du bourg, pour accueillir, sur dix à vingt ans, de nouveaux habitants.

La commande est ambitieuse, le nouveau quartier doit redéfinir la manière dont on dessine les extensions urbaines en Bretagne. Pour cela l'Atelier TLPA, avec Onésime Paysage et Infraservices (VRD) établit une grille de lecture inspirée des démarches AEU et HQE, qui énonce chaque aspect du projet qui devra faire l'objet d'innovations : densité, gestion des énergies, paysage, gestion dans le temps, gestion des flux, mixité & proximité, qualité architecturale, espaces publics, gestion de l'eau, gestion du chantier, et gestion des déchets.



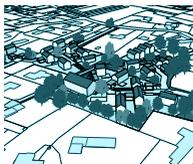
**PROGRAMME :**  
Dessin d'un quartier d'habitat mixte et dense de 270 logements en prolongement du bourg de Plomelin

**PHASE : EN COURS**  
Livraison de la phase 1 du quartier : 2020

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
FH pôle aménagement

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA (mandataire),  
Onésime paysage, Nowatt  
Infraservices

**SURFACES :**  
Terrain : 56500m<sup>2</sup>



# PORSPODER, Mezou Vourc'h

**27 NOUVEAUX LOGEMENTS DONT 5 LOCATIFS SOCIAUX EN RESPECTANT LE CADRE QUALITIF DU QUARTIER**

Identifié comme un secteur stratégique au PLU, le secteur de Mezou Vourc'h a été choisi pour développer un nouveau quartier d'habitations. Le foncier a progressivement été acquis par la commune et l'EPF.

Suite à plusieurs réunions publiques et balades dans le quartier, les besoins et priorités du voisinage ont été écoutés :

Dans un site entouré de constructions relativement anciennes et où les habitants sont attachés au paysage, il était essentiel d'intégrer les codes architecturaux locaux et de conserver les atouts naturels du site. Avec un objectif de 20 logements/ha et de 20% de logements sociaux, il y avait donc un réel enjeu autour de la densité. Des ateliers élus et habitants autour de petites maquettes illustrant ce niveau de densité a permis à chacun de se saisir de ces enjeux, et de faire ses propres propositions pour le site.



*«Le projet de lotissement communal de Mezou Vourc'h à Porspoder (commune littorale de 1800 habitants) vise à répondre à une forte crise du logement. En effet la hausse des prix et la raréfaction des logements permanents ont écarté les jeunes ménages et les travailleurs locaux du marché immobilier. Le secteur de Mezou Vourc'h est une prairie enherbée d'1,4 ha dans l'enveloppe du centre-bourg, sur laquelle le PLU impose la création de 20 logements/ha et 20 % de logements sociaux. Cependant un collectif de riverains s'oppose au projet, craignant que leur environnement soit dégradé, et s'inquiétant de l'arrivée de nouvelles populations. La commune souhaite pourtant y créer un projet aux fortes ambitions environnementales, en préservant la qualité paysagère et la cohérence architecturale du quartier, qui est bordé de maisons de maîtres de barques des 18e et 19e siècles. Elle a ainsi fait appel au cabinet TLPA pour réaliser une étude pré-opérationnelle qui visait à verbaliser ces inquiétudes, et à faire participer la population aux ateliers de concertation, y compris sur maquettes, pour concevoir un projet qui tient compte de ces nombreuses contraintes. En six mois, les mentalités ont évolué, et la réflexion a progressé tant pour les habitants que pour la municipalité, qui a protégé le secteur par un aplat de zone d'intérêt patrimonial dans le PLU. Le projet retenu propose aujourd'hui une gestion significativement améliorée des circulations, des eaux pluviales et des enjeux de biodiversité, en s'articulant sur une forme de hameaux contemporains.»*

**Manuel Combes, conseiller municipal délégué au PLU(i) et aux projets de lotissements communaux à Porspoder**

**PROGRAMME :**  
Etude pré-opérationnelle pour l'aménagement du quartier de Mezou Vourc'h

**PHASE : EN COURS**  
Fin de l'étude pré-opérationnelle en 2023

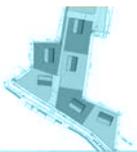
**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Commune de Porspoder et

l'établissement public foncier de Bretagne.

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA, SAFI, O ingénierie

**SURFACES :**  
Terrain 1,19ha, 1181m<sup>2</sup> surfaces constructibles comprises





# PORSPODER, Mezou Bourhis

7 NOUVEAUX LOTS ET UNE ARCHITECTURE DE QUALITÉ CO-CONÇUE AVEC LES HABITANTS

22  
lgt/ha

C'est sur une parcelle au coeur d'un quartier pavillonnaire et à quelques minutes du bourg que le projet «Mezou Bourhis» prend place.

7 lots se dessinent le long d'une voie qui traverse l'ensemble et 6 de ces lots seront occupés par des petites maisons en bois. A partir du modèle de maisons «Koad Ha Liviou» déjà développé à Plomelin par l'Atelier TLPA, ces petites maisons répondent à l'exigence de la commune de construire des maisons très économes en énergie, en eau et respectueuses de l'environnement. La commune avait à coeur de pouvoir proposer du logement pour tous, en proposant des petits terrains accessibles grâce au prix du foncier aidé par la commune. Cette économie est aidée grâce au concept de ces maisons (par la rationalisation des plans, l'usage de MOB pré-fabriqués...).

De plus, afin de créer une harmonie et une qualité architecturale dans le quartier, ces maisons sont co-conçues (à partir d'un modèle et d'une game colorimétrique de base) et sont donc ajustables à chaque foyer.



**PROGRAMME :**  
Mission de maîtrise d'oeuvre pour la construction de 7 maisons «Koad Ha Liviou» dans un nouveau quartier de Porspoder

**PHASE : EN COURS**  
Dépôt des dossier de permis de construire : 2025

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Mairie de Porspoder

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA (mandataire), Urbateam (aménageur), CAUE du Finistère

**SURFACES :**  
Surface moyenne des lots : 380m<sup>2</sup>

37  
lgt/ha



# LE CONQUET, Robert Schuman

AMÉNAGEMENT D'UN QUARTIER 12 DE LOGEMENTS POUR JEUNES MÉNAGES

Le projet de petit lotissement de la commune du Conquet se loge sur une parcelle au coeur d'un quartier de maisons individuelles.

Le terrain légèrement en pente, est composé de murs en pierre, d'un arbre à protéger et de diverses haies et talus que le projet conservera.

Afin de répondre aux attentes en terme de densité et de faible coût, l'Atelier TLPA propose de développer des petites maisons mitoyennes pour certaines, le long d'un cheminement traversant la parcelle. 7 lots libres sont proposés ainsi qu'un macrolot de 5/6 logements.



**PROGRAMME :**  
Mission d'études préalable pour un projet d'aménagement d'un quartier pour jeunes ménages

**PHASE : EN COURS**  
2024 : Rendu AVP

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Le Conquet

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA

**SURFACES :**  
2733m<sup>2</sup> cessibles



# TREFFIAGAT, Méjou Bras

**UN NOUVEAU QUARTIER DE LOGEMENTS ET D'ACTIVITÉS EN  
PRESERVANT UNE ZONE HUMIDE ET LE PAYSAGE LOCAL**

Le nouveau quartier de Méjou Bras doit répondre à des enjeux urbains forts : intégration dans l'environnement, qualité architecturale, habitat adapté ...

Il s'agit de proposer un quartier mixte avec une programmation principalement dédiée pour de l'habitat et une partie pour du commerce et ou du service en rez-de-chaussée en lien avec la placette.

L'étude pré-opérationnelle a su répondre à ce programme, tout en préservant la zone humide et en proposant une densité de 20/30 logements/ha (dont 50% de logements abordables et 40% de logements locatifs sociaux).

Les logements, aux typologies proches de ce qui est existant dans le quartier s'organisent autour de trois éléments structurants : Une rue à sens unique, une placette et un espace naturel aux multiples usages, qui contribuent à la qualité du quartier.



**PROGRAMME :**  
Etude urbaine pré-opérationnelle pour l'aménagement du secteur «Mejou Bras»

**PHASE : EN COURS**  
Fin de l'étude pré-opérationnelle : 2024

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Commune de Treffiogat

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA, Finistère Habitat, ECR

**SURFACES :**  
Terrain 1,6 Ha (avec zone humide), Ensemble des lots : 6654 m<sup>2</sup>



17  
lgt/ha

# LANDUDEC, Hameau de la vallée

## 51 LOTS LIBRES ET UN MACRO-LOT EN PROLONGEMENT DU BOURG DE LANDUDEC

La commune de Landudec a vu sa population augmenter au cours des dernières années. Face à cette augmentation, le hameau de la vallée est un nouveau quartier dense, proposant de répondre à cette problématique.

Le quartier se découpe selon trois ambiances : les lisières, le coteau et la châtaigneraie. Ces différents secteurs permettent de limiter la standardisation. Les liaisons douces du quartier sont connectées à celles existantes pour rejoindre simplement le centre-bourg à pied.

L'ensemble est pensé pour que les logements soient orientés de façon optimale et pour permettre des vues vers le grand paysage qualitatif environnant. Il y avait également pour enjeu de proposer une typologie de logements qui réduise l'impression de forte densité.



**PROGRAMME :**  
Etude urbaine pour le dessin d'un nouveau quartier de 51 lots libres et d'un macro-lot

**PHASE : EN COURS**  
Fin études 2022  
Chantier en cours

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
Commune de Landudec

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA, CIT, Elise Claudic, ABCI

**SURFACES :**  
Terrain : 36816m<sup>2</sup>  
Parcelles entre 328m<sup>2</sup> et 936m<sup>2</sup>

85  
lgt/ha

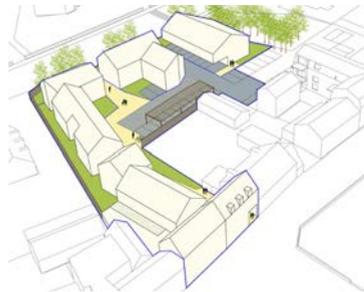
# LOCTUDY, ilot codec

## 28 LOGEMENTS, UNE MICRO-CRÈCHE ET DES ACTIVITÉS LIBÉRALES

La commande rédigée par la SemBreizh pour cette parcelle au cœur de Loctudy et face à la mer était assez exigeante : Une densité de 85 logements/ha dont 20% de logements sociaux, 1 place de stationnement par logement, un espace pour des professions libérales et une micro-crèche de 150 à 200m<sup>2</sup>.

Pour répondre à ces exigences fortes un scénario d'implantation comportant 4 bâtiments distincts a été proposé. Cela permet de créer une diversité volumétrique (par des jeux de toiture, des changements de hauteur etc...) qui s'insère au mieux dans le contexte architectural existant.

La proposition permet de conserver une voie piétonne traversant la parcelle de nord en sud. Elle permet également des respirations vertes en limite séparative afin de conserver de l'intimité dans les logements proposés.



**PROGRAMME :**  
Etude urbaine pour la construction de logements, d'activités et d'une micro-crèche.

**PHASE : EN COURS**  
Rendu schéma directeur en 2024

**MAITRISE D'OUVRAGE :**  
SemBreizh

**ÉQUIPE :**  
Atelier TLPA (mandataire), ECR Environnement, Nowatt Ingénierie

**SURFACES :**  
Terrain : 2600m<sup>2</sup>  
Emprise de l'ensemble des îlots : 1522m<sup>2</sup>

# D'AUTRES RÉFÉRENCES

## Atelier Rubin – Guegon (56)

### REVITALISATION DU BOURG DE GUEGON

Ce projet est une réflexion d'ensemble sur un espace disponible en plein cœur du bourg de Guegon. En proposant du logement intermédiaire, ainsi que du commerce mais également en repensant les espaces publics, cet espace délaissé est devenu un espace central pour la vie de la commune.



## Nunc & Sandrine Houssais – Treveneuc (22)

### COMMERCES ET LOGEMENTS EN CENTRE-BOURG RÉAMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Ce projet en plein cœur de bourg comprend la construction de 3 logements, d'une cantine scolaire, d'une boulangerie, d'une bibliothèque, de la démolition et de la reconstruction d'un bar café restaurant.



# TACT – Mauves sur Loire (44)

## LOGEMENTS DENSES DANS LE BOURG DE MAUVES

En plein cœur d'une commune rurale, ces six logements locatifs associent constructions neuves et réhabilitation lourde. Grâce à un jeu d'imbrication et de démultiplication des volumes, la densification devient un moyen de préserver l'intimité de chacun.



# Garo & Boixel – Saint-Mathurin (85)

## 18 LOGEMENTS DENSES DANS LE BOURG

Le projet se situe à l'entrée d'une commune rurale de Loire-Atlantique. Il organise 18 logements répartis en plusieurs édifices aux volumétries contrastées: hautes, longues, basses, étroites ... positionnées sur le pourtour du terrain, ancien jardin potager du presbytère, entouré de murs de pierres et planté de fruitiers et d'une treille de vigne.









De tous temps villes et villages se transforment et s'étendent, au gré des besoins, des envies, des modernités,...

Aujourd'hui l'urbain prend trop de place, il faut encore réinventer nos pratiques, et construire la ville sur la ville, accepter, encourager, maîtriser, organiser les mutations.

Demain nous aurons pris l'habitude d'accompagner ces projets, mais d'ici là à nous d'inventer, d'expérimenter et d'apprendre, ensemble.

**Tristan La Prairie**  
**Architecte et urbaniste**  
**gérant de l'atelier TLPA**

