

Cesson Le Poirier Saint

REUNION PUBLIQUE – 15 décembre 2022



MDH PROMOTION – Maître d'ouvrage



TROIS MOULINS HABITAT – Bailleur social



BIENS COMMUNS – Habitat partagé



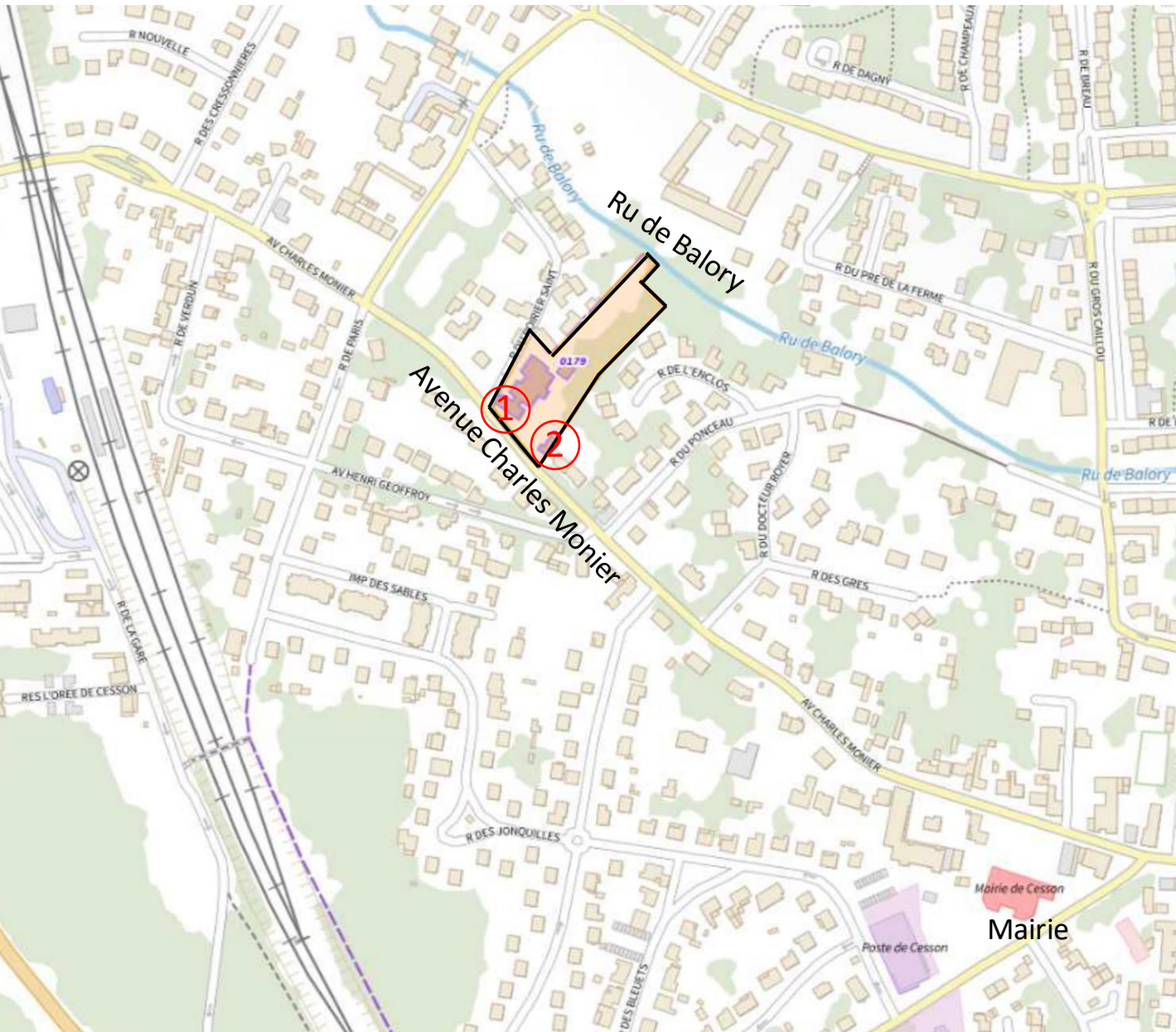
SEMON RAPAPORT & ASSOCIES – Architecte



L'arbre à CAM – Paysagiste



Synapse – Thermique – Certification environnementale



Le terrain d'une surface de 5 546 m² se situe au cœur du tissu urbanisé en zone UBA du PLU, il s'étend au sud du ru de Balory et est desservi par l'avenue Charles Monier. Il comprend aujourd'hui 3 bâtiments et 1 maison d'habitation. Dans le cadre du projet seront conservés deux bâtiments, le bâtiment Charles Monier et le bâtiment Poterie.

Son environnement paysager est caractérisé par une végétation arborée de qualité avec de nombreux arbres remarquables à conserver identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation qui viennent compléter le PLU.

Son environnement proche est constitué d'un tissu pavillonnaire.



1 – Maison Charles Monier



2 – Bâtiment la poterie

Présentation du projet – Les enjeux

Cesson
Le Poirier Saint



Présentation du projet – Les enjeux

Cesson
Le Poirier Saint

Réhabilitation de la construction
patrimoniale Charles Monier
en habitat partagé

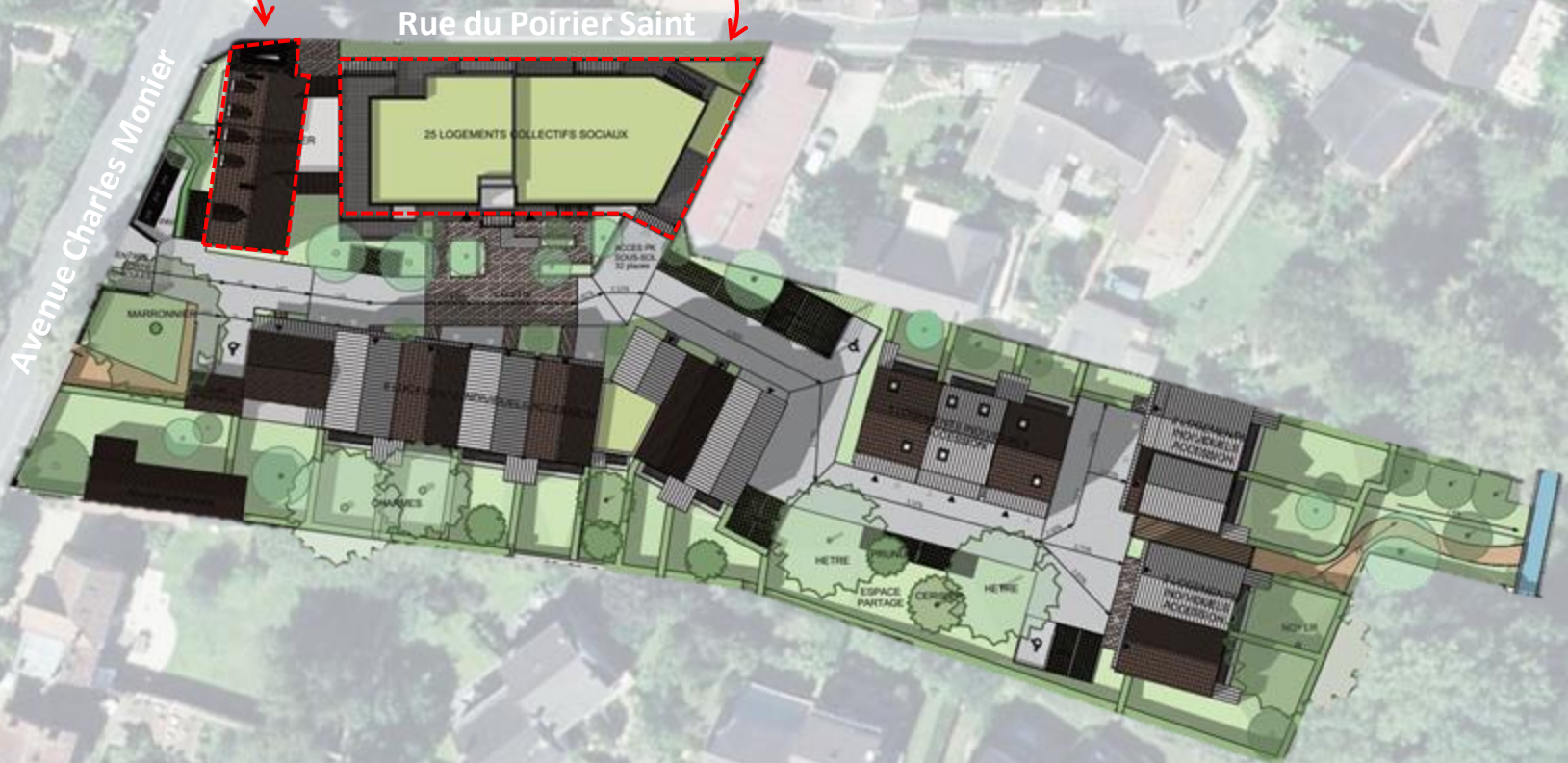


Présentation du projet – Les enjeux

Cesson
Le Poirier Saint

Réhabilitation de la construction
patrimoniale Charles Monier
en habitat partagé

Constituer un front bâti en implantant les 25 logements
collectifs rue du Poirier Saint

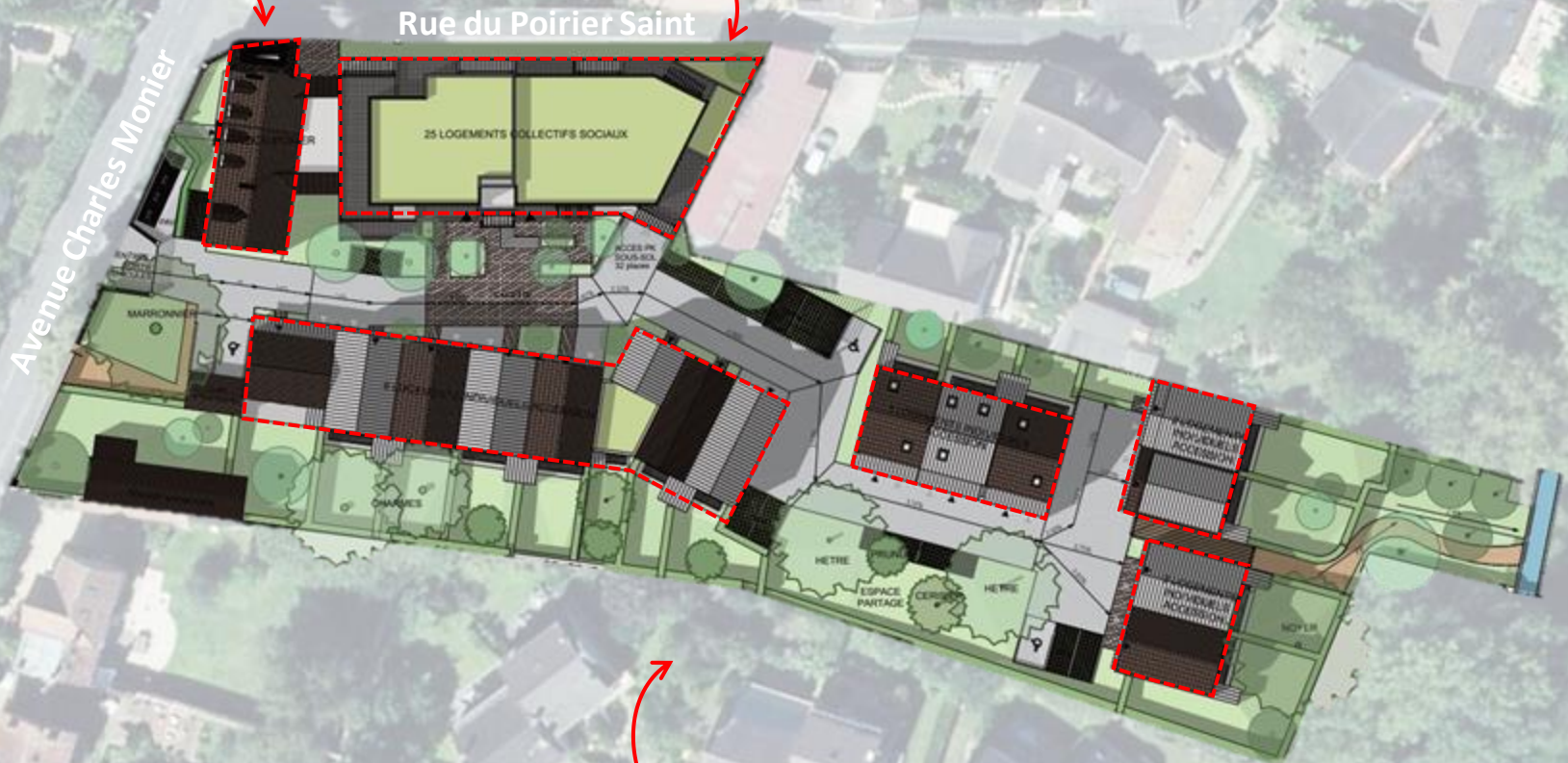


Présentation du projet – Les enjeux

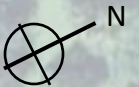
Cesson
Le Poirier Saint

Réhabilitation de la construction
patrimoniale Charles Monier
en habitat partagé

Constituer un front bâti en implantant les 25 logements
collectifs rue du Poirier Saint



Assurer une transition avec le tissu environnant en implantant
du pavillonnaire au sud-est



Présentation du projet – Les enjeux

Cesson
Le Poirier Saint

Réhabilitation de la construction
patrimoniale Charles Monier
en habitat partagé

Constituer un front bâti en implantant les 25 logements
collectifs rue du Poirier Saint

Rue du Poirier Saint

25 LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX

ACCES PK
SOUSSOL
32 places

MARIONNI

ESPACE COMMUN

PROGRAMME
PAVILLONNAIRE
ACCESIBILITE

PROGRAMME
PAVILLONNAIRE
ACCESIBILITE

PROGRAMME
PAVILLONNAIRE
ACCESIBILITE

HERBE

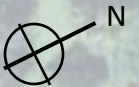
ESPACE
PARTAGE

HERBE

MOYER

Conservation du bâtiment poterie

Assurer une transition avec le tissu environnant en implantant
du pavillonnaire au sud-est



Présentation du projet – Les enjeux

Cesson
Le Poirier Saint

Réhabilitation de la construction
patrimoniale Charles Monier
en habitat partagé

Constituer un front bâti en implantant les 25 logements
collectifs rue du Poirier Saint

Accès unique
avenue
Charles Monier

Avenue Charles Monier

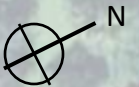
Rue du Poirier Saint

25 LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX

ACCÈS PK
SOUSS-RELS
32 places

Conservation du bâtiment poterie

Assurer une transition avec le tissu environnant en implantant
du pavillonnaire au sud-est



Présentation du projet – Les enjeux

Cesson
Le Poirier Saint

Réhabilitation de la construction
patrimoniale Charles Monier
en habitat partagé

Constituer un front bâti en implantant les 25 logements
collectifs rue du Poirier Saint

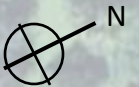
Accès unique
avenue
Charles Monier

Rue du Poirier Saint

Création d'une liaison douce jusqu'au ru de Balory

Conservation du bâtiment poterie

Assurer une transition avec le tissu environnant en implantant
du pavillonnaire au sud-est



Présentation du projet – Les enjeux

Cesson
Le Poirier Saint

Réhabilitation de la construction
patrimoniale Charles Monier
en habitat partagé

Constituer un front bâti en implantant les 25 logements
collectifs rue du Poirier Saint

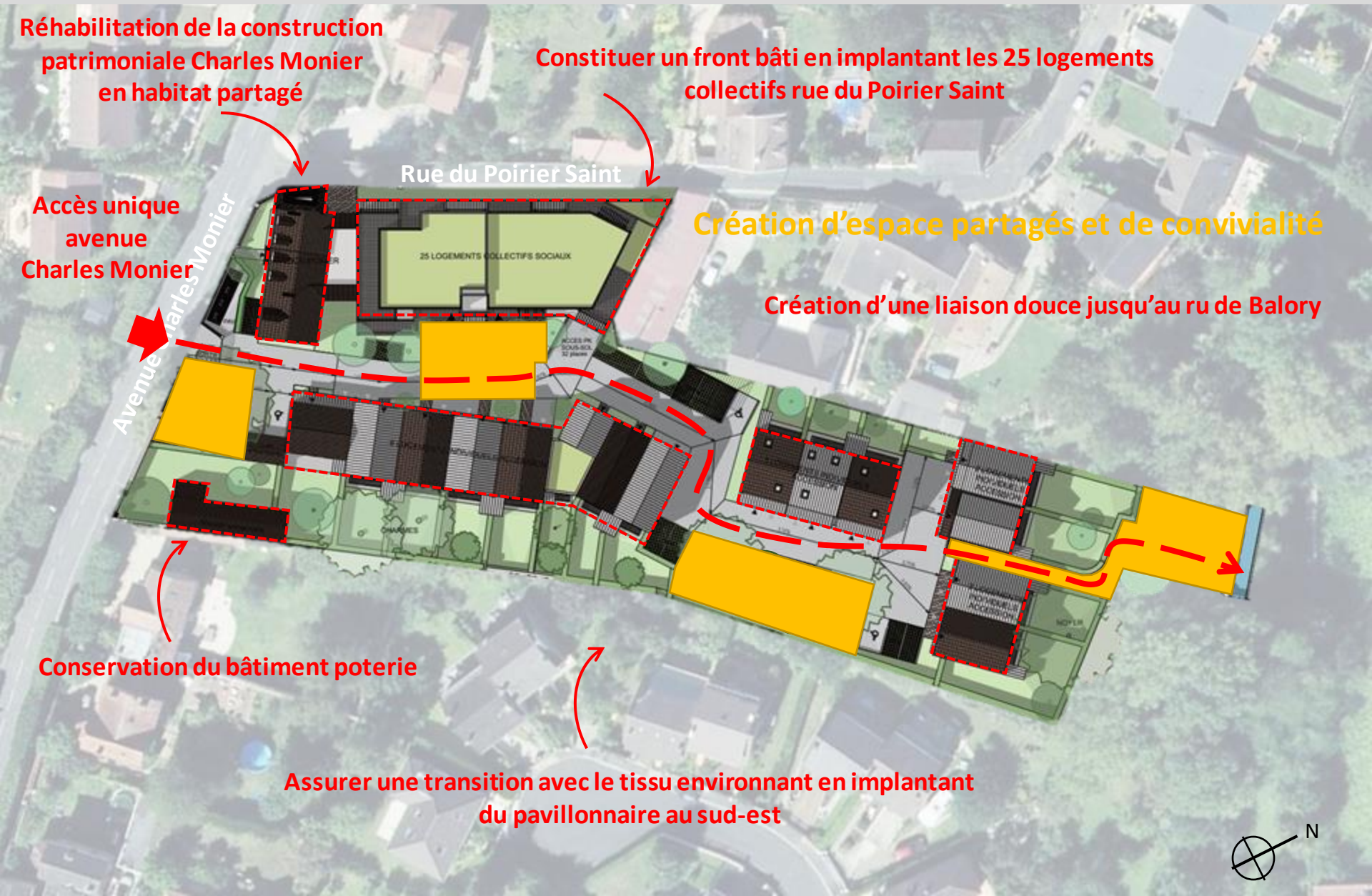
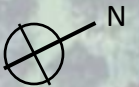
Accès unique
avenue
Charles Monier

Création d'espace partagés et de convivialité

Création d'une liaison douce jusqu'au ru de Balory

Conservation du bâtiment poterie

Assurer une transition avec le tissu environnant en implantant
du pavillonnaire au sud-est



Présentation du projet – Les enjeux

Cesson
Le Poirier Saint

Réhabilitation de la construction
patrimoniale Charles Monier
en habitat partagé

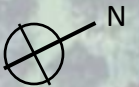
Constituer un front bâti en implantant les 25 logements
collectifs rue du Poirier Saint

Accès unique
avenue
Charles Monier

Création d'espace partagés et de convivialité
Conservation des arbres remarquables
Création d'une liaison douce jusqu'au ru de Balory

Conservation du bâtiment poterie

Assurer une transition avec le tissu environnant en implantant
du pavillonnaire au sud-est

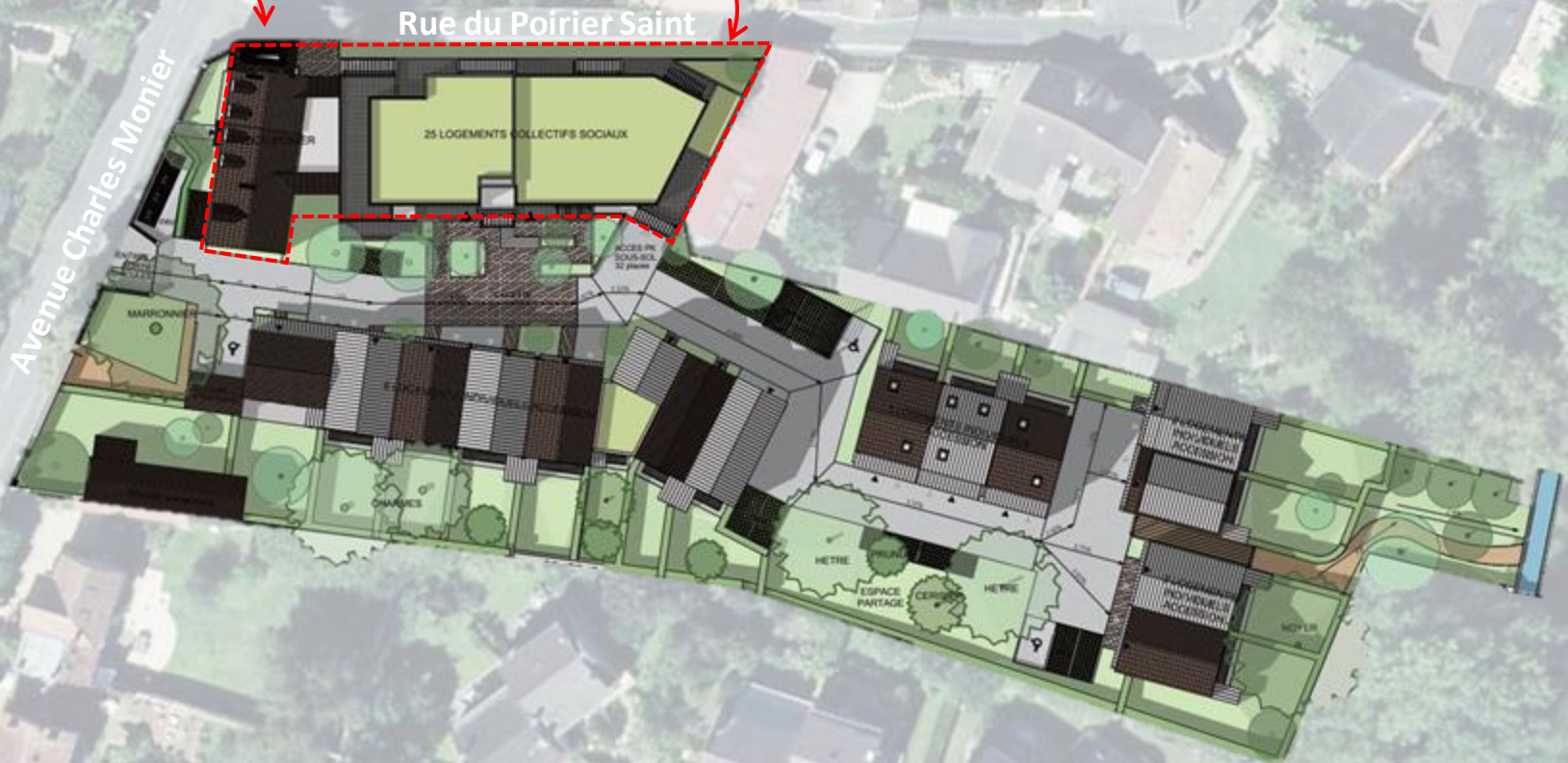


Constituer un front bâti rue du Poirier Saint et préservation du bâti existant

Cesson
Le Poirier Saint

Réhabilitation de la construction
patrimoniaire Charles Monier
en habitat partagé

Constituer un front bâti en implantant les 25 logements
collectifs rue du Poirier Saint



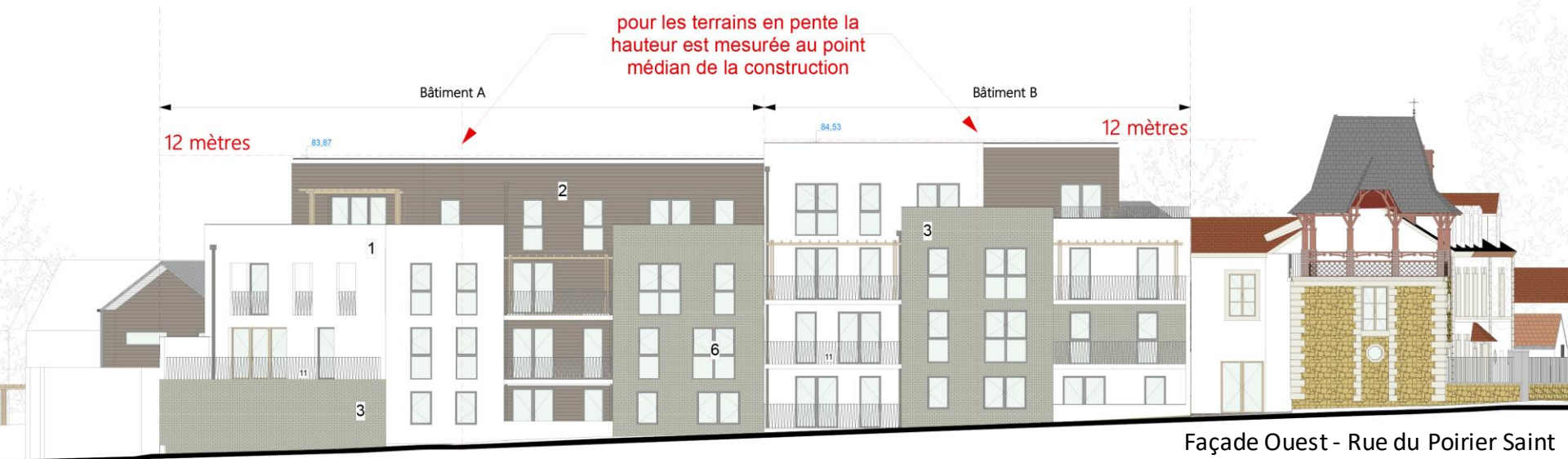
Constituer un front bâti rue du Poirier Saint
et préservation du bâti existant

Cesson
Le Poirier Saint



Constituer un front bâti rue du Poirier Saint et préservation du bâti existant

Cesson
Le Poirier Saint



Façade Ouest - Rue du Poirier Saint



Façade Est - Voie interne

Assurer une transition avec le tissu pavillonnaire

Cesson
Le Poirier Saint



**Assurer une transition avec le tissu environnant en implantant
du pavillonnaire au sud-est**

Assurer une transition avec le tissu pavillonnaire

Cesson
Le Poirier Saint



Assurer une transition avec le tissu pavillonnaire

Cesson
Le Poirier Saint

PLU - 12 mètres

PLU - 7 mètres



Façade Ouest – Voie interne

PLU - 12 mètres

PLU - 7 mètres



Façade Sud-Est – Sur jardin

Accès unique
avenue
Charles Monier



L'entrée du site – les points de collecte

Cesson
Le Poirier Saint

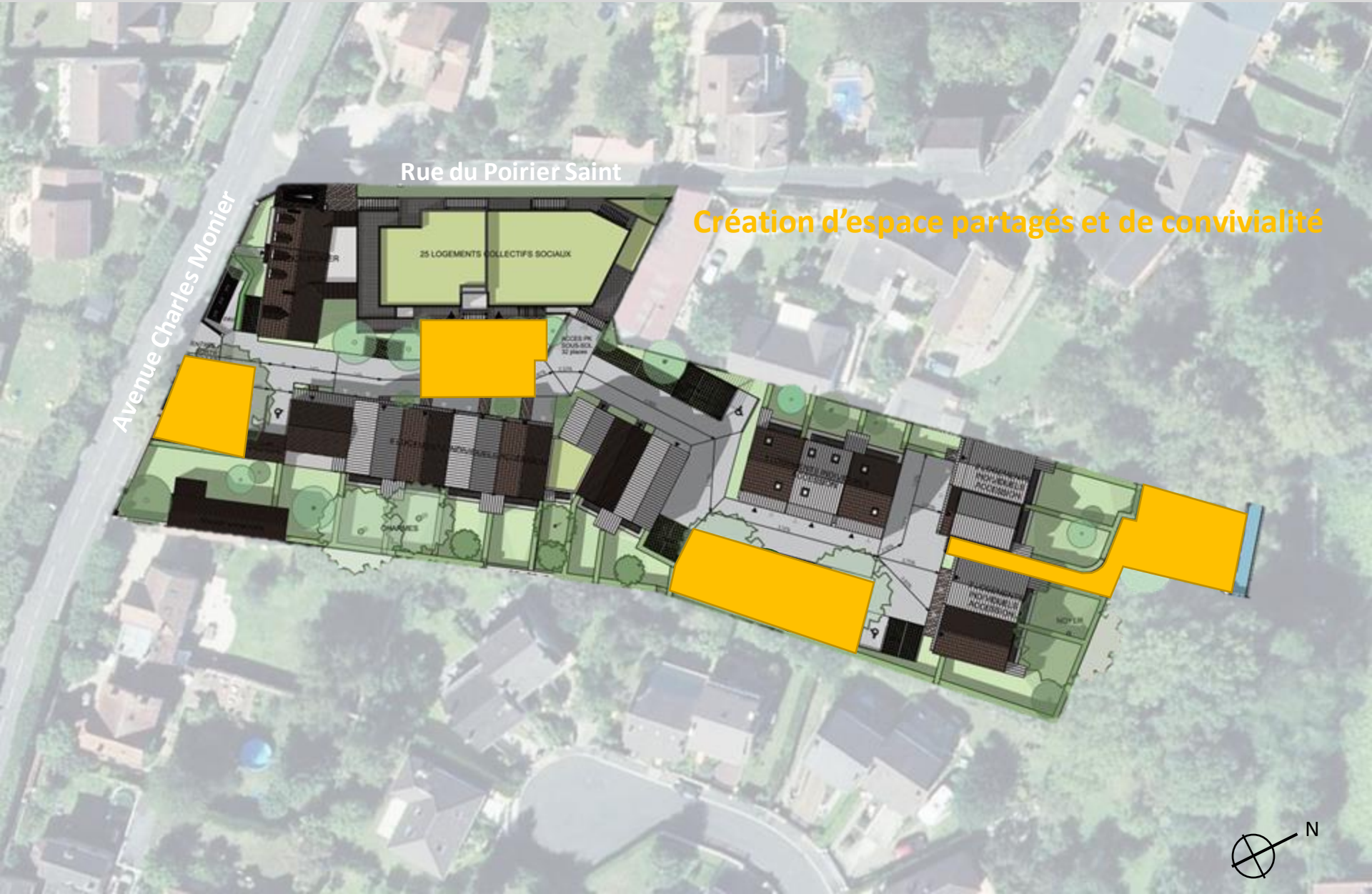
Accès unique
avenue
Charles Monier



L'entrée du site – les points de collecte

Cesson
Le Poirier Saint





Rue du Poirier Saint

Avenue Charles Monier

25 LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX

Création d'espace partagés et de convivialité



Les espaces partagés – La placette

Cesson
Le Poirier Saint

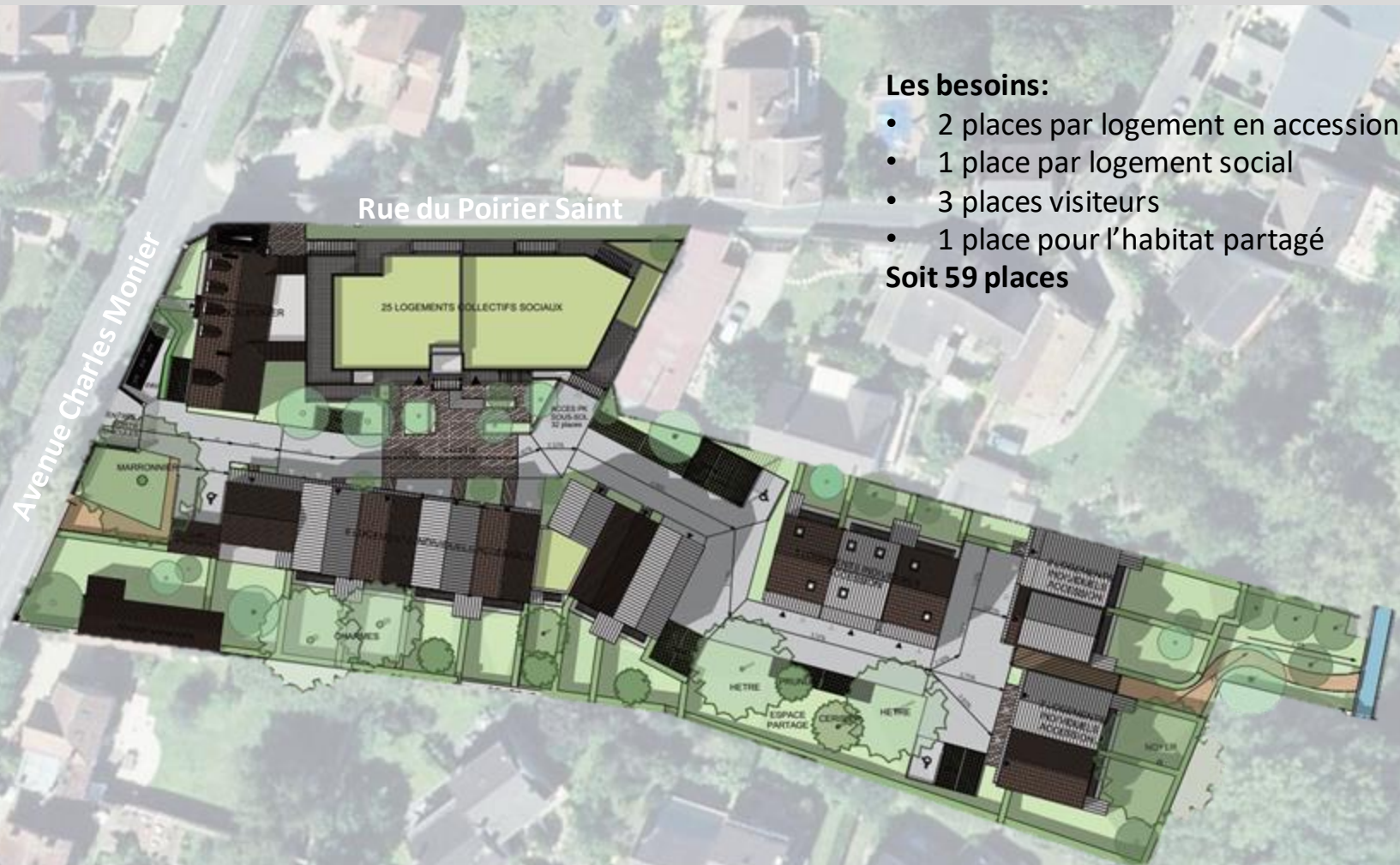


Les espaces partagés – La placette

Cesson
Le Poirier Saint



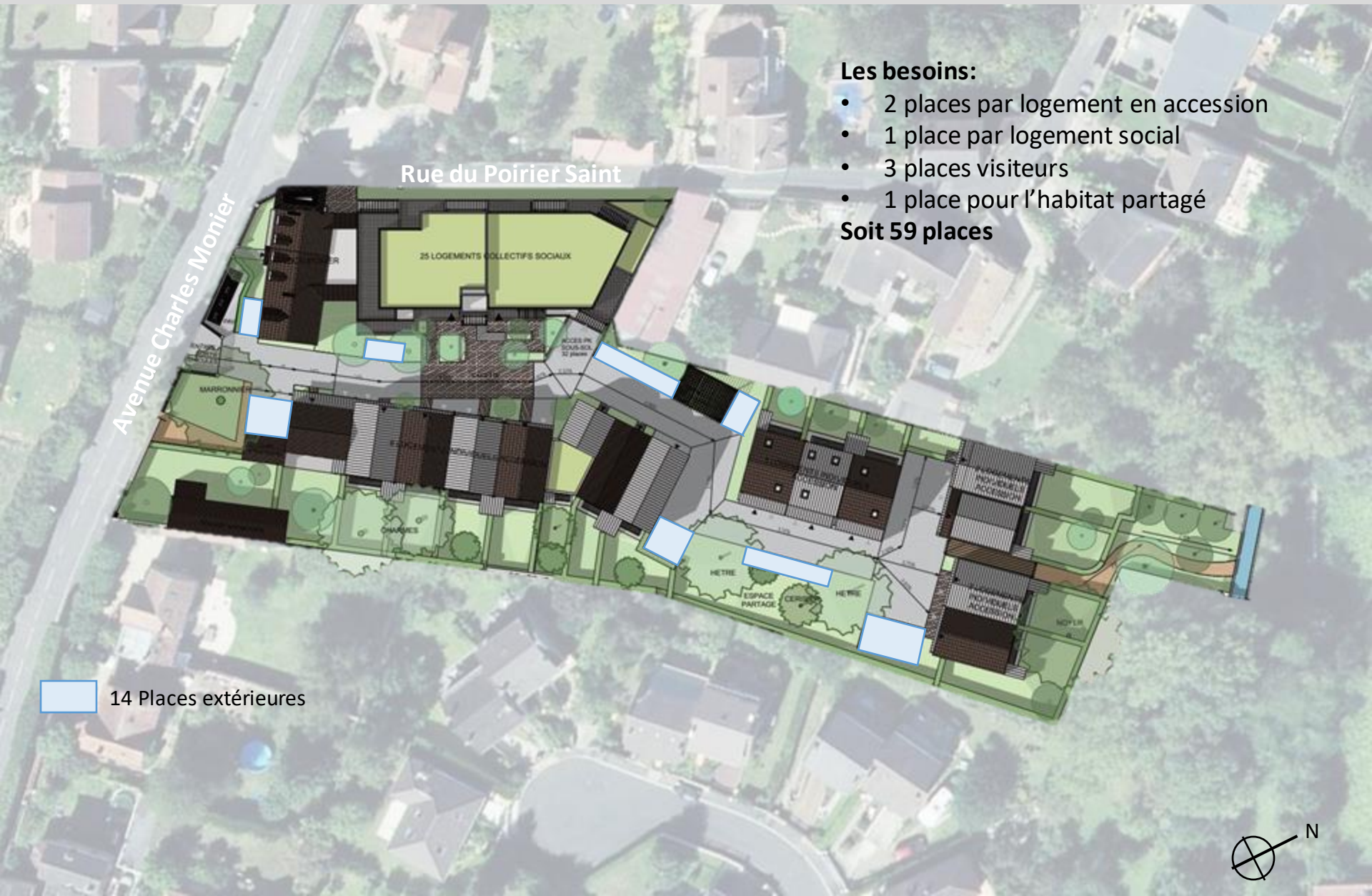




Les besoins:

- 2 places par logement en accession
- 1 place par logement social
- 3 places visiteurs
- 1 place pour l'habitat partagé


Soit 59 places

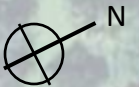


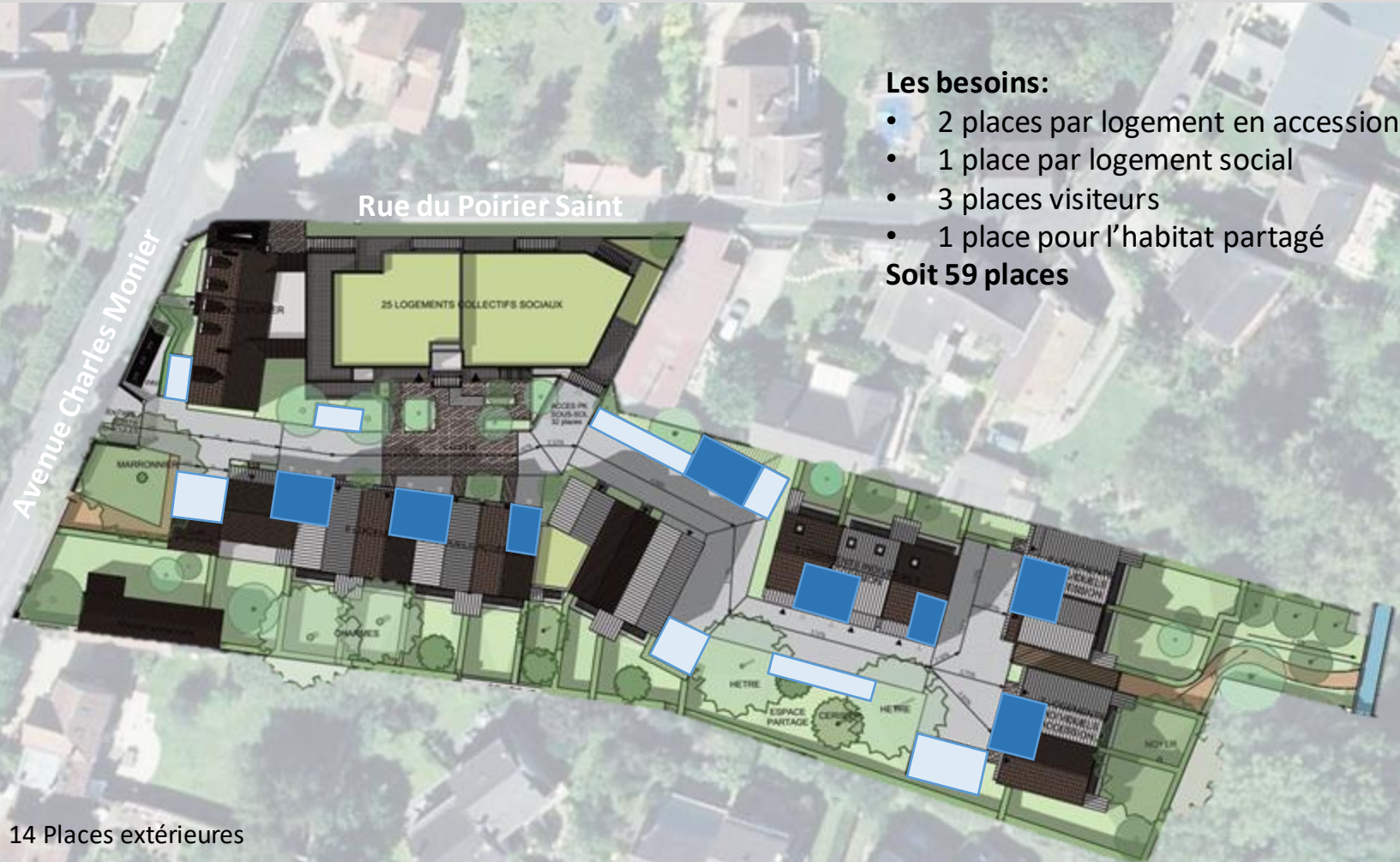
Les besoins:

- 2 places par logement en accession
- 1 place par logement social
- 3 places visiteurs
- 1 place pour l'habitat partagé

Soit 59 places

 14 Places extérieures





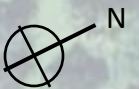
Les besoins:

- 2 places par logement en accession
- 1 place par logement social
- 3 places visiteurs
- 1 place pour l'habitat partagé

Soit 59 places

14 Places extérieures

15 Places intérieures ou couvertes






Les besoins:

- 2 places par logement en accession
- 1 place par logement social
- 3 places visiteurs
- 1 place pour l'habitat partagé

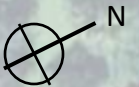
Soit 59 places

Rue du Poirier Saint

Avenue Charles Monier

-  14 Places extérieures
-  15 Places intérieures ou couvertes
-  32 Places sur deux niveaux de sous-sol

Soit 61 places





- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée

Surface terrain : 5 546 m², 30% soit 1664 m²

Surface non imperméabilisée du projet : 2280 m²

- Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone doit être en pleine terre, et planté à raison d'un arbre pour 100m².

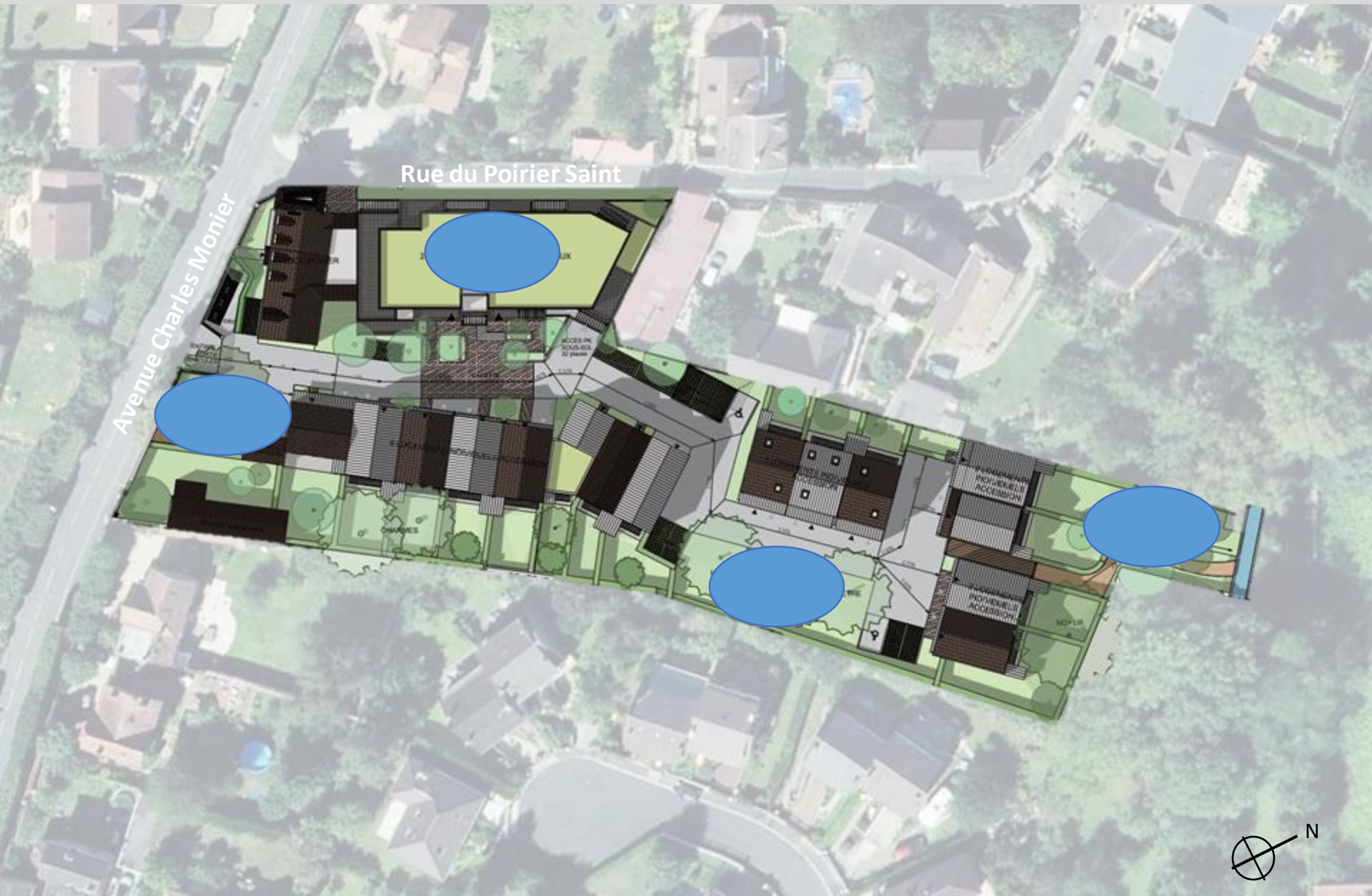
Surface terrain : 5 546 m², 15% soit 832 m²,

Surface plein terre projet : 1866 m²



La gestion alternative des eaux pluviales

Cesson
Le Poirier Saint





Rue du Poirier Saint

Avenue Charles Monier

25 LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX

ACCES PK
SOUS-RELA
32 places

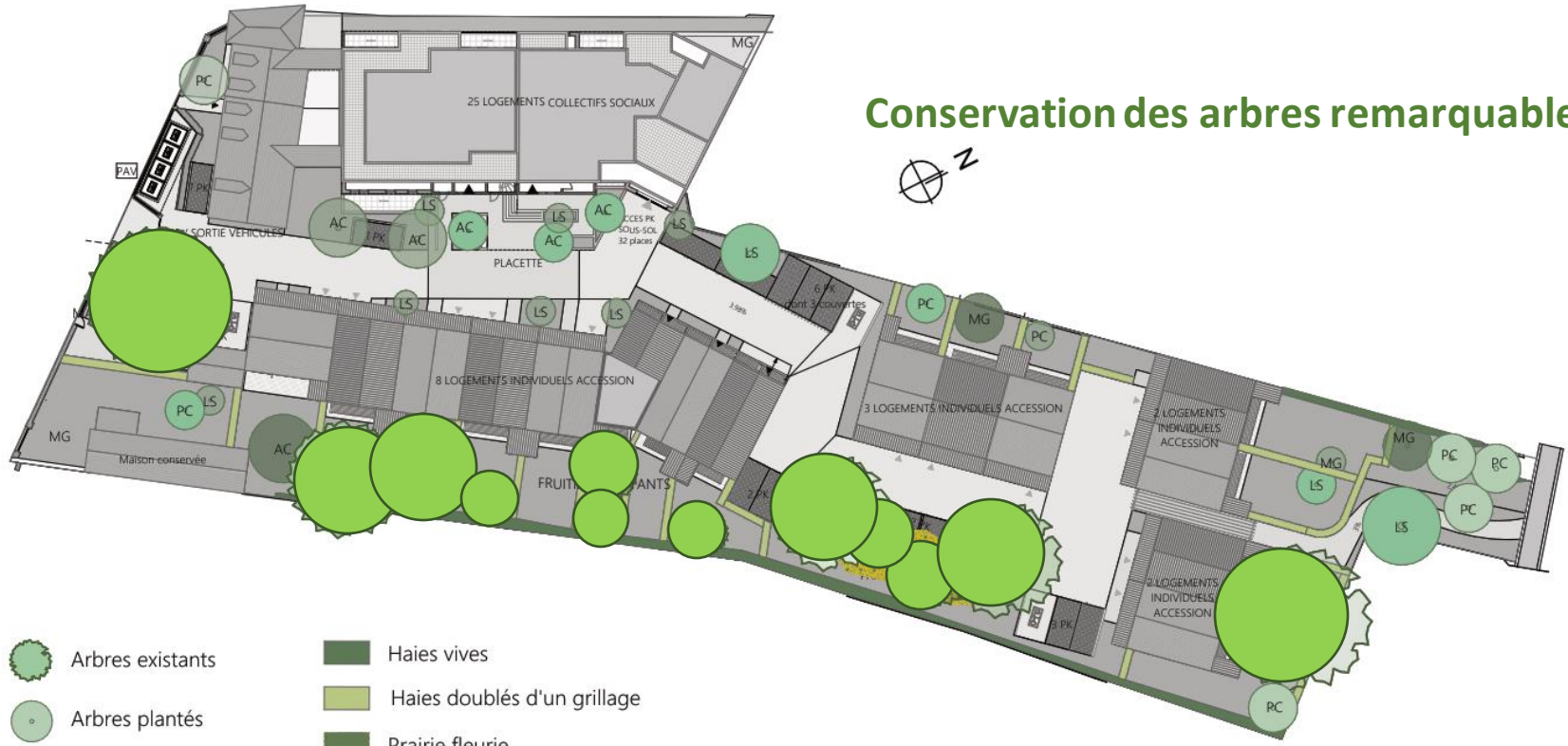
Conservation des arbres remarquables

PARKING PROPREIETAIRES
ACCES SECTEUR

PARKING PROPREIETAIRES
ACCES SECTEUR



Conservation des arbres remarquables



- Arbres existants
- Arbres plantés
- Haies vives
- Haies doublés d'un grillage
- Prairie fleurie

MG - Malus "Golden Hornet"
PC - Pyrus calleryana
LS - Liquidambar styraciflua
AC - Acer campestre



Logement collectif NF habitat HQE

Le projet vise l'objectif RE2020 et la certification NF habitat HQE

Maison NF habitat HQE et biosourcé niveau 1

Les maisons individuelles seront réalisées en ossature bois.

Les fondations des maisons individuelles seront réalisées en pieux métalliques vissés (technoPieux), afin de préserver les systèmes racinaires des plantations existantes, et limiter l'impact sur le sol (réversibilité) et l'impact carbone.

La filière locale de matériaux biosourcés sera favorisée autant que possible.



Gestion alternative des eaux pluviales

En conclusion

Cesson
Le Poirier Saint

L'habité : Un projet à l'échelle du terrain et de son environnement, respectueux du voisinage et de la biodiversité



L'habitat: Un projet valorisant la maison Charles Monnier et diversifié en terme d'habitat



L'habitant: La cohésion sociale par la création de lieux partagés et les choix du projet qui incitent à la bienveillance



Cesson Le Poirier Saint

