

# Cesson Le Poirier Saint

REUNION PUBLIQUE – 15 décembre 2022



MDH PROMOTION – Maître d'ouvrage



TROIS MOULINS HABITAT – Bailleur social



BIENS COMMUNS – Habitat partagé



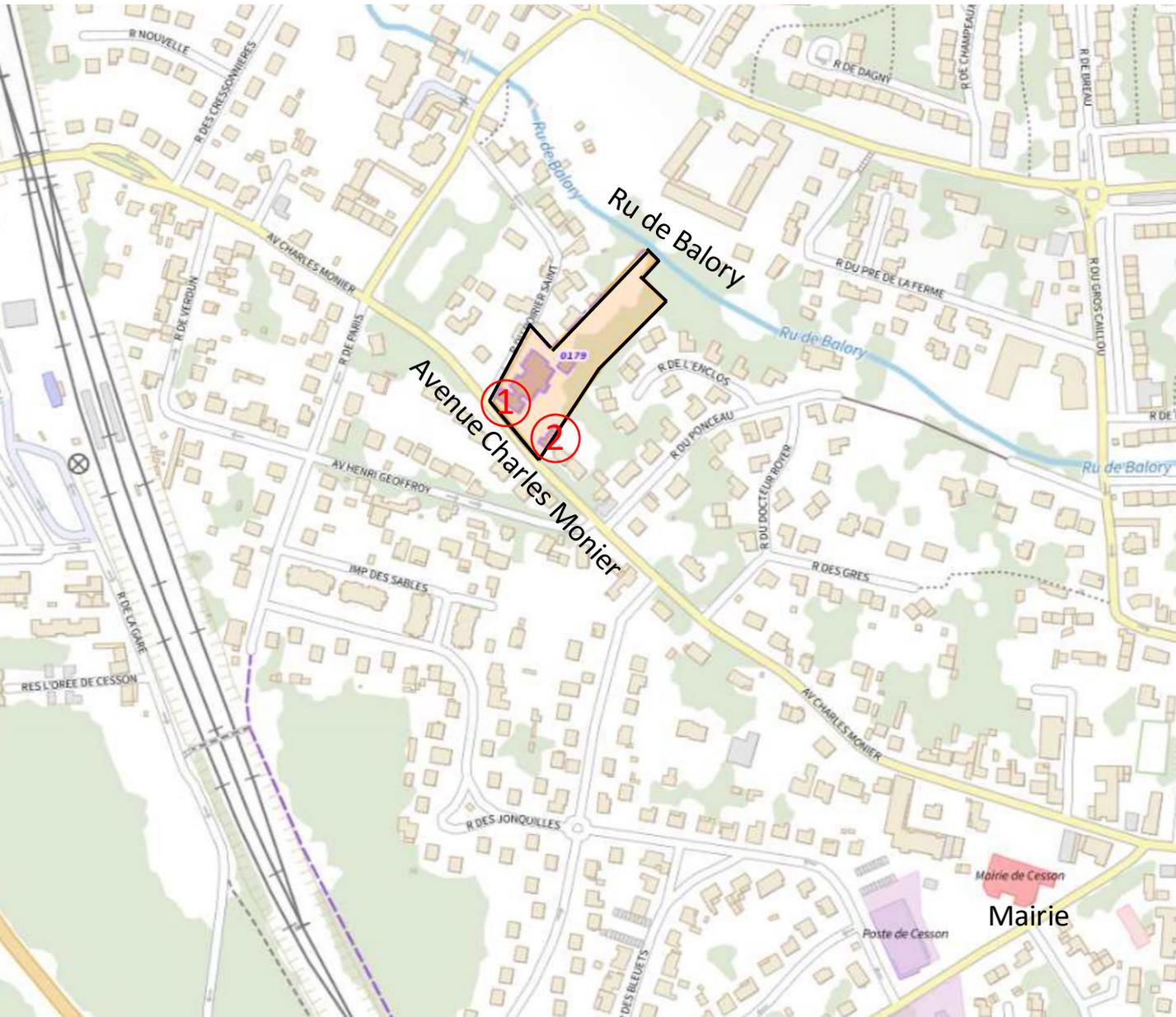
SEMON RAPAPORT & ASSOCIES – Architecte



L'arbre à CAM – Paysagiste



Synapse – Thermique – Certification environnementale



Le terrain d'une surface de 5 546 m<sup>2</sup> 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

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  
patrimoniaire 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



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





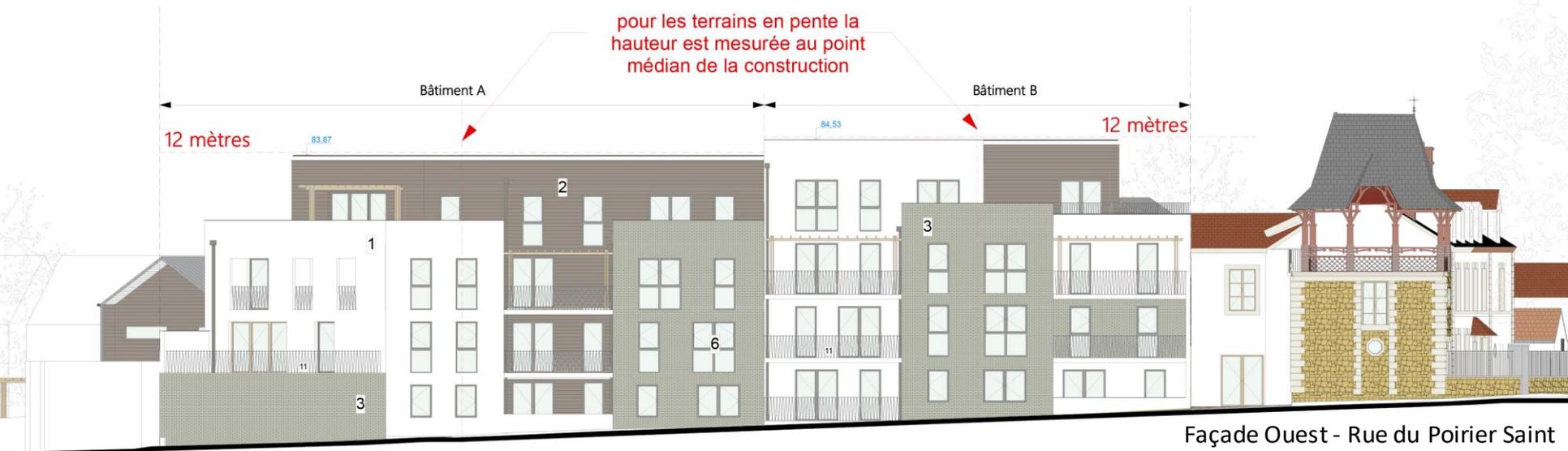
Constituer un front bâti rue du Poirier Saint  
et préservation du bâti existant

Cesson  
Le Poirier Saint



# 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

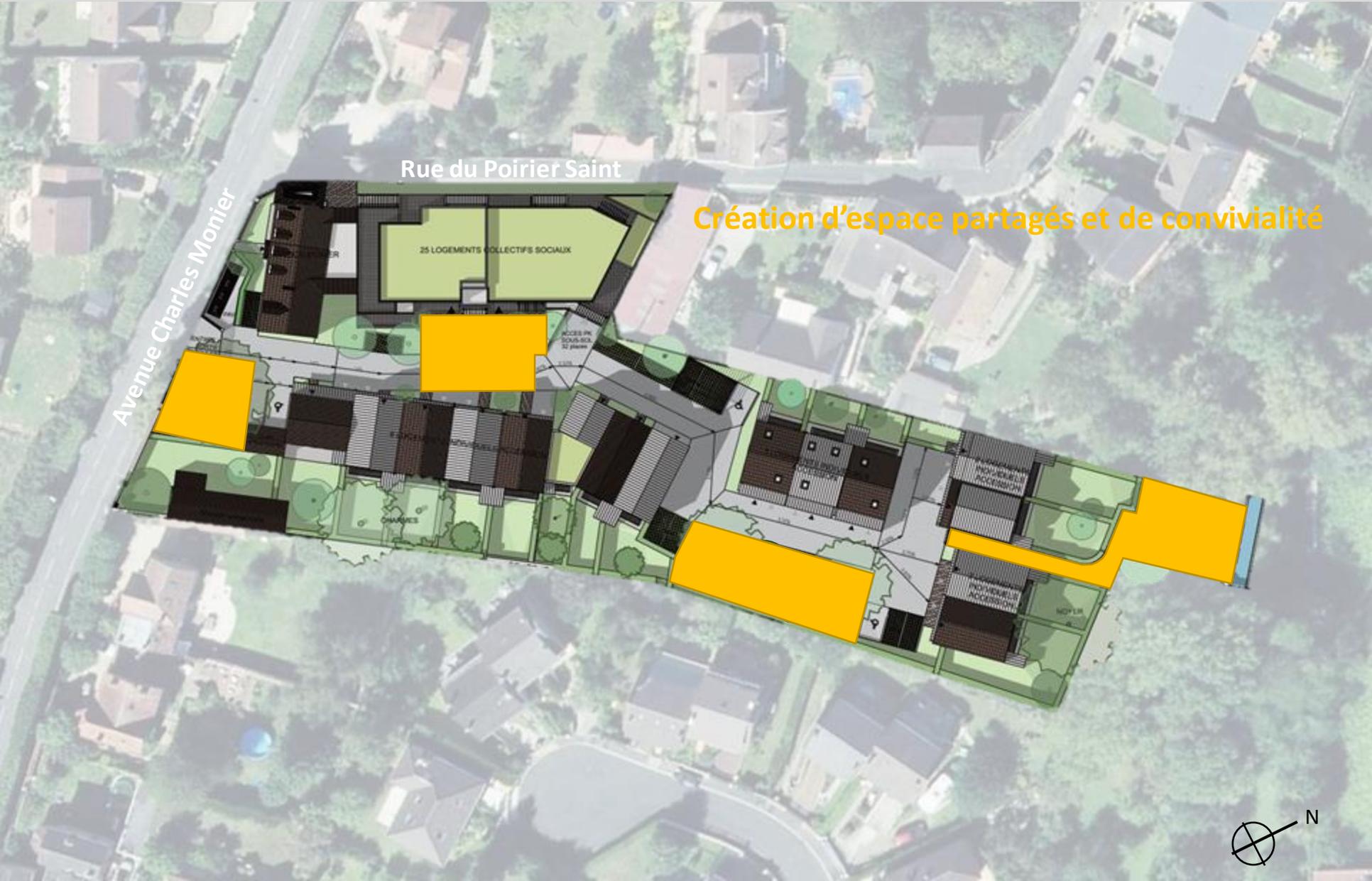
Accès unique  
avenue  
Charles Monier



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

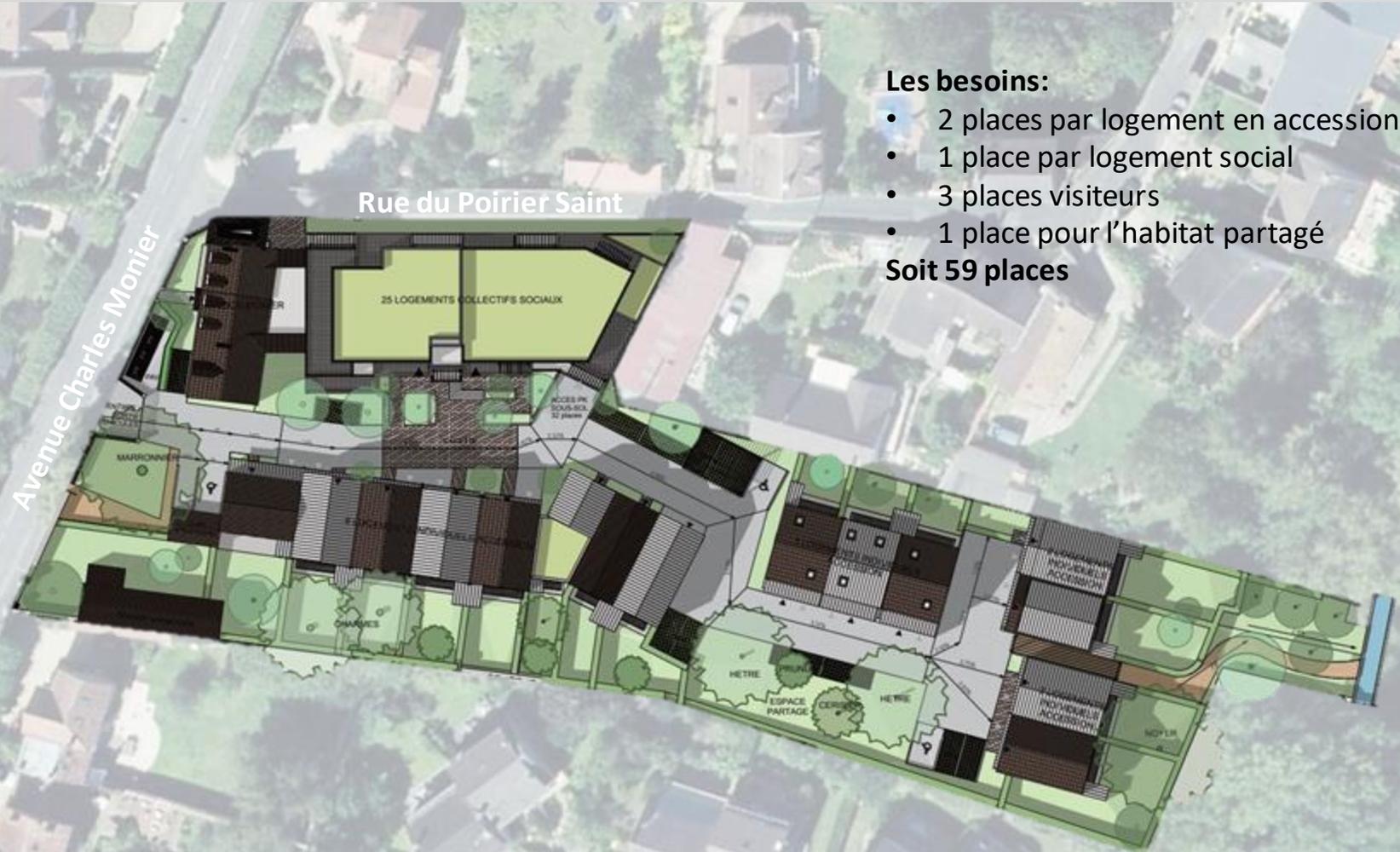


# Les espaces partagés – La placette

Cesson  
Le Poirier Saint



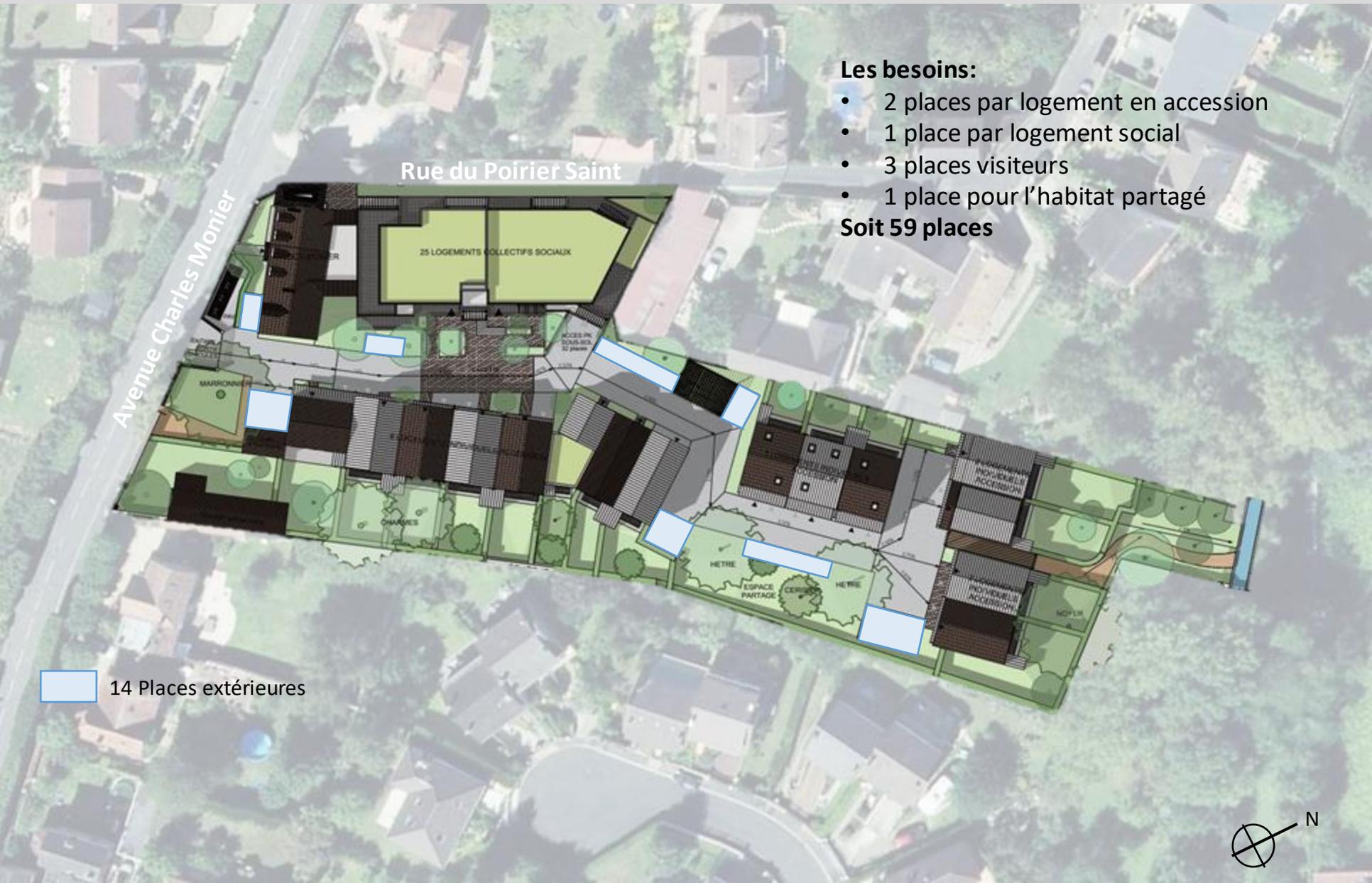




## Les besoins:

- 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**

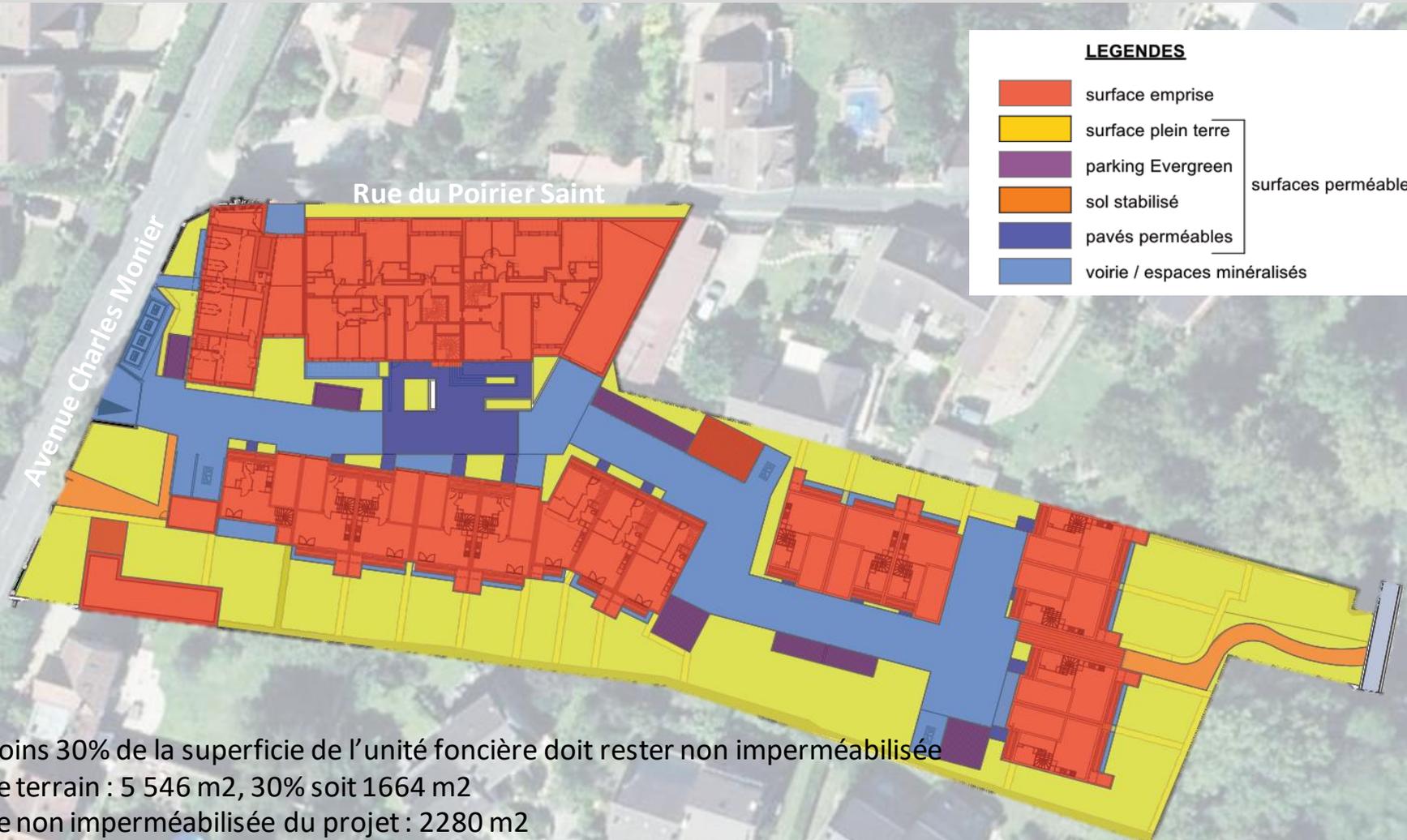
Rue du Poirier Saint

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 m<sup>2</sup>, 30% soit 1664 m<sup>2</sup>

Surface non imperméabilisée du projet : 2280 m<sup>2</sup>

- 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 100m<sup>2</sup>.

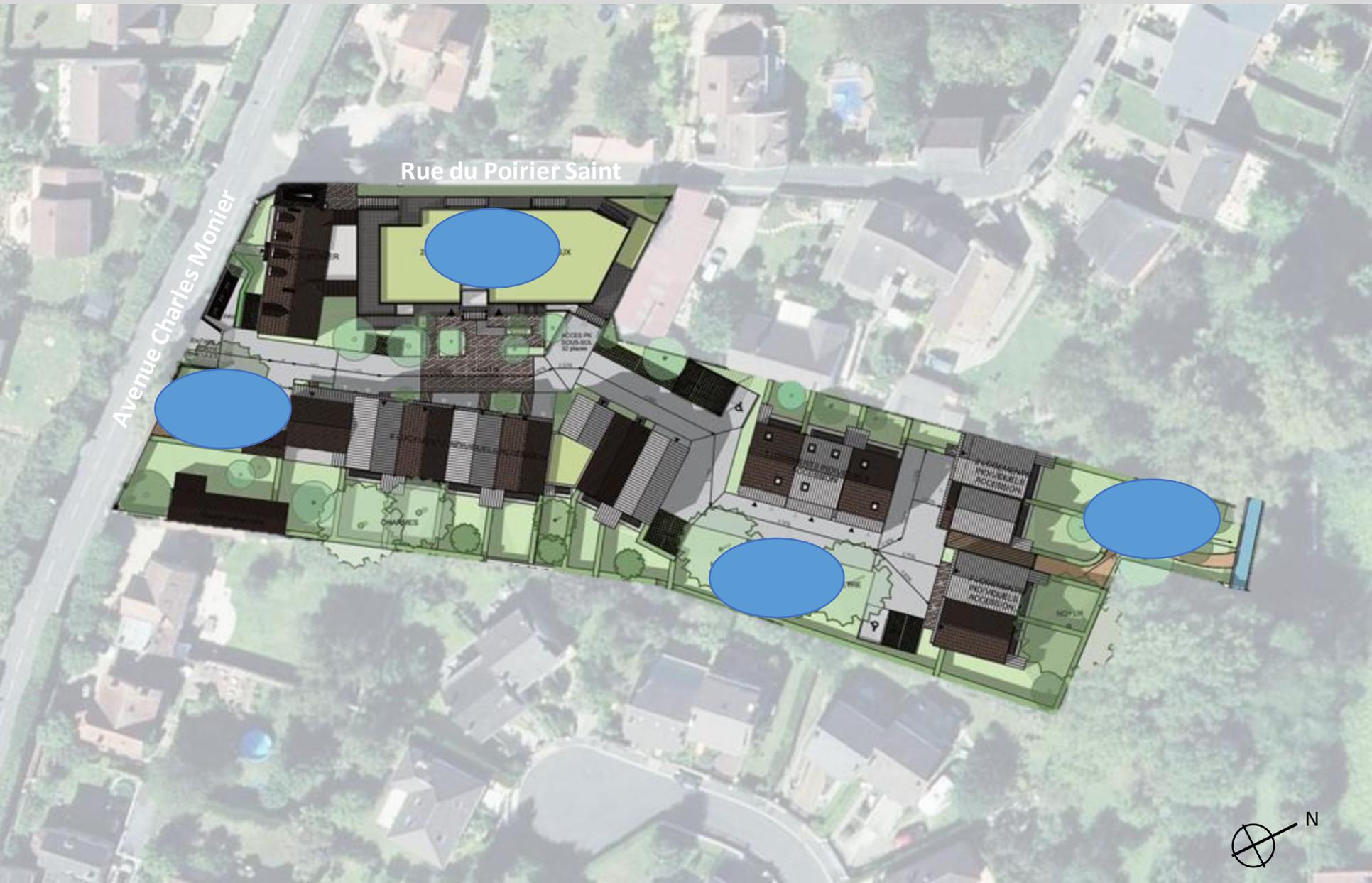
Surface terrain : 5 546 m<sup>2</sup>, 15% soit 832 m<sup>2</sup>,

Surface plein terre projet : 1866 m<sup>2</sup>



# La gestion alternative des eaux pluviales

Cesson  
Le Poirier Saint



Rue du Poirier Saint

Avenue Charles Monier





Rue du Poirier Saint

Avenue Charles Monier

25 LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX

Conservation des arbres remarquables



## 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

