



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT de l'ilot de l'ancienne gendarmerie

BUREAUX D'ETUDES

**Sem Breizh**  
ACTIVATEUR DES TERRITOIRES DE BRETAGNE



Nathalie Coquard &  
Jean-François Collet  
architectes  
Catégorie Juridique : EI  
33 rue du 7<sup>e</sup>ème RI, 22000 Saint-Brieuc  
tél 02 96 33 28 28 fax 02 96 33 28 29  
mail « coquard.collet.archis@wanadoo.fr »

GARAGES  
LOCAUX TECHNIQUES

ANCIENNE GENDARMERIE

BOULANGERIE

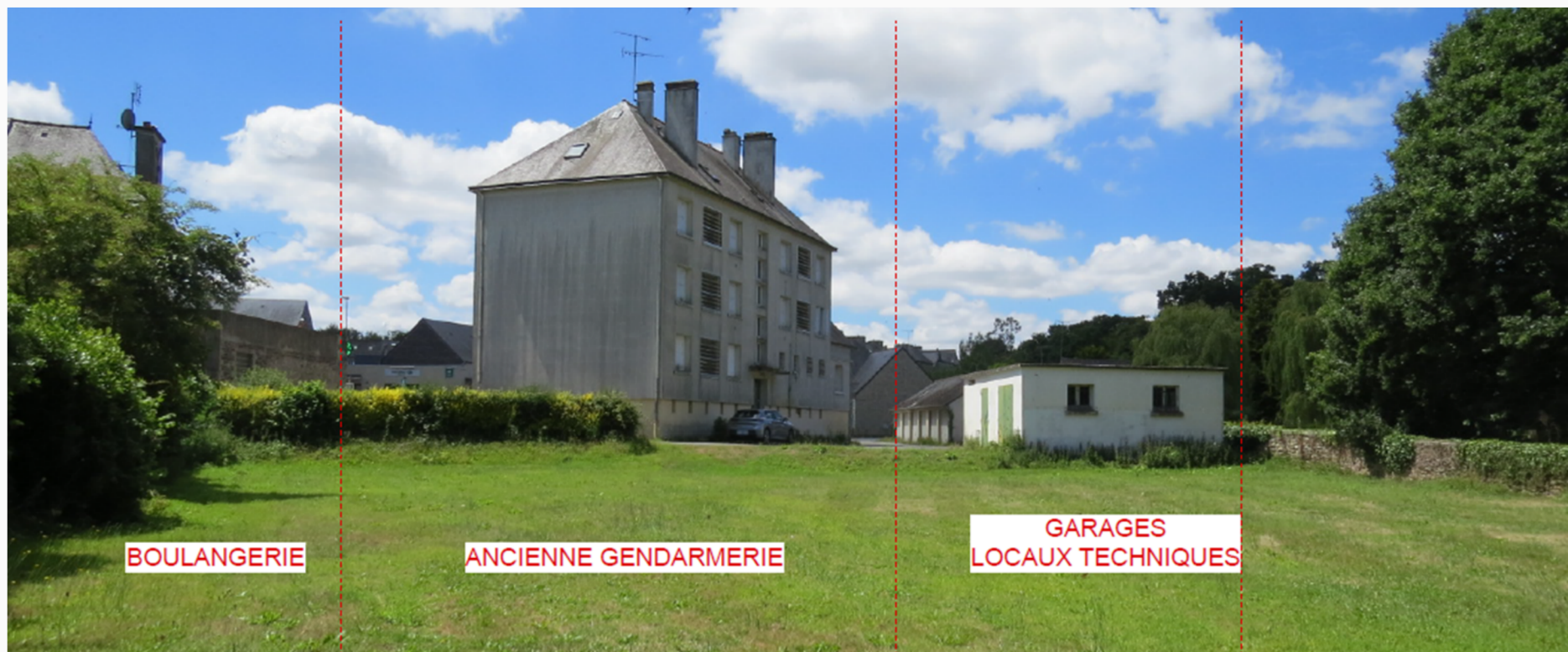
RUE DE  
PENTHIEVRE



## LE SITE

Les terrains d'assiette du projet sont occupés actuellement par l'immeuble de l'ancienne gendarmerie et ses garages, et deux maisons de type pavillonnaire sur la rue de Penthièvre.

A l'arrière, une prairie borde L'Arguenon.



Les rives de L'Arguenon



22 rue de Penthièvre



Arrière du 24 rue de Penthièvre



20-22 rue de Penthièvre





# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT de l'îlot de l'ancienne gendarmerie

BUREAUX D'ETUDES



Nathalie Coquard &  
Jean-François Collet  
architectes  
Catégorie juridique : EI  
38 rue du 7<sup>e</sup>ème RI - 22000 Saint-Brieuc  
tel 02 96 33 28 29 - fax 02 96 33 28 29  
mail « coquard.collet.archis@wanadoo.fr »

## L'ANCIENNE GENDARMERIE

Immeuble en structure béton construit vers 1974

- anciens bureaux de la gendarmerie au R+1
- 6 logements de fonction au-dessus
- caves au rez-de-chaussée (inondables)

### Le choix de la déconstruction

organisation fonctionnelle des logements inadaptée aux besoins et attentes actuelles

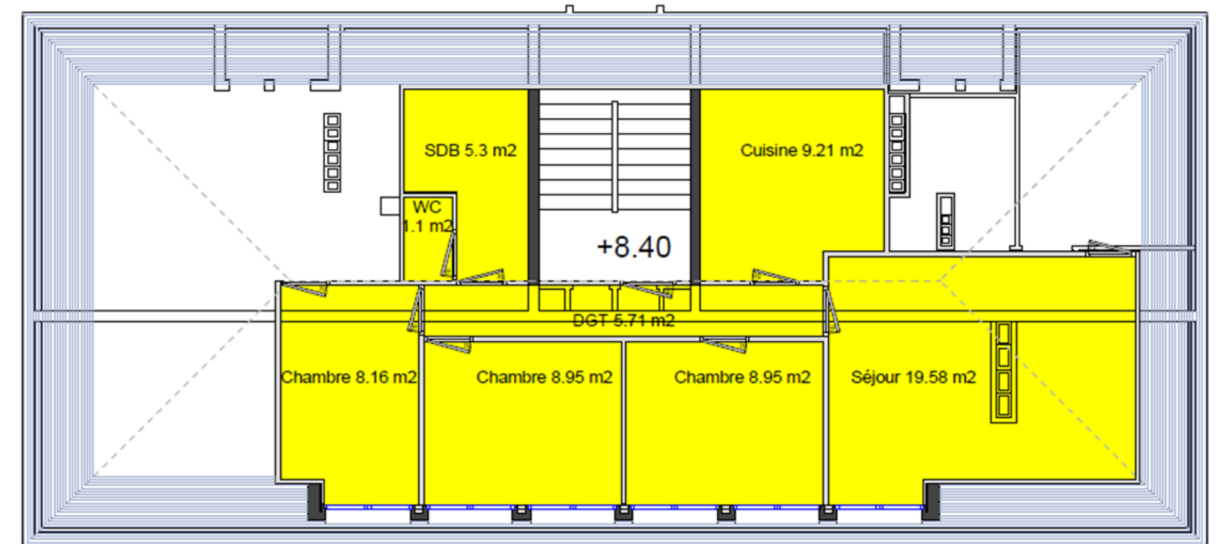
coûts de réhabilitation excessifs (gros travaux de restructuration, de mise aux normes et d'isolation thermique comme phonique)

Manque d'accessibilité PMR (escaliers)

Position de l'immeuble en coeur de terrain gênant le potentiel d'implantation d'autres constructions

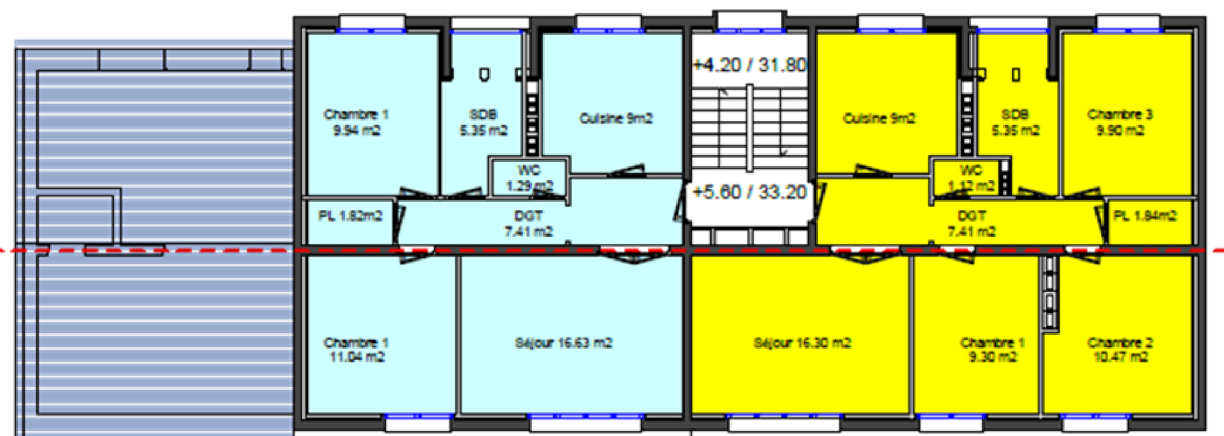
Surfaces de planchers inexploitable grevant le potentiel de développement de surfaces supplémentaires

Niv combles



T4 Combles 66.97 m²

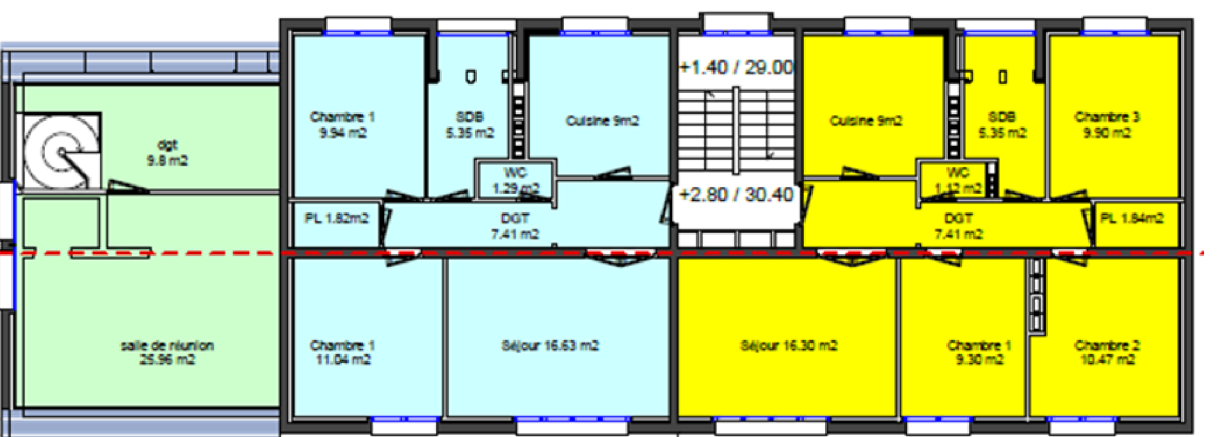
Niv R+3



T3 N2 62.55 m²

T4 N2 70.78 m²

Niv R+2

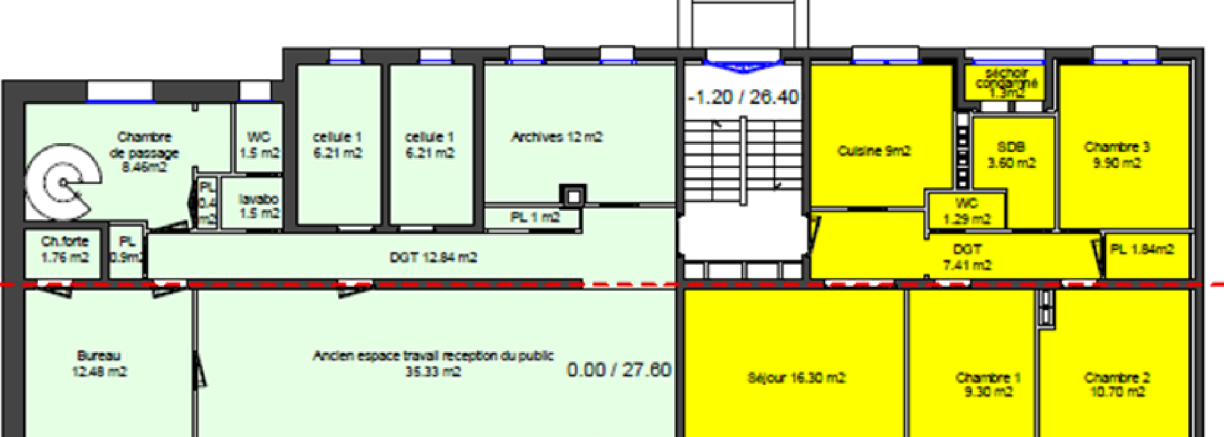


REUNION N1 35.75m²

T3 N1 62.55 m²

T4 N1 70.78 m²

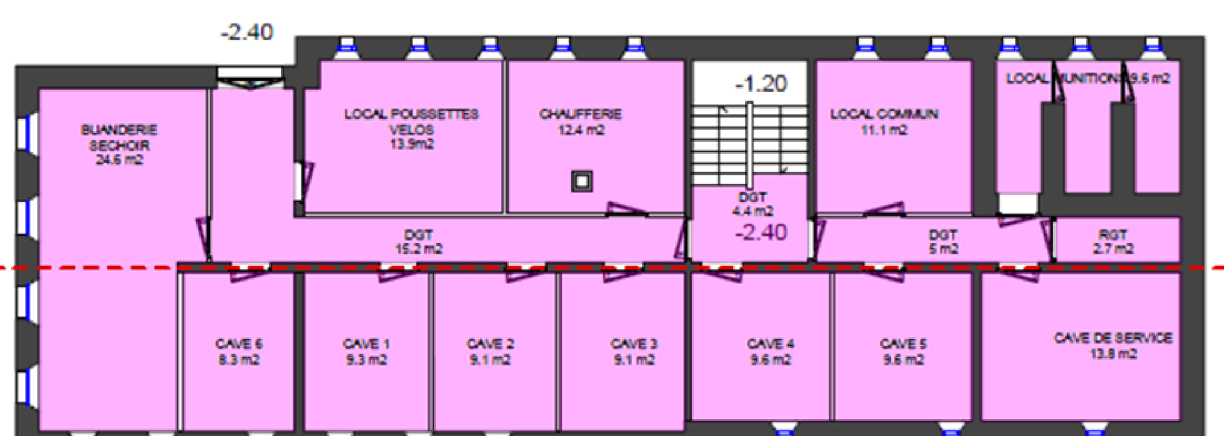
Niv R+1



Gendarmerie RDC 100.65 m²

T4 RDC 69.46 m²

Niv RdC







# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT de l'îlot de l'ancienne gendarmerie

BUREAUX D'ETUDES

**Sem Breizh**  
ACTIVATEUR DES TERRITOIRES DE BRETAGNE



Nathalie Coquard &  
Jean-François Collet  
architectes  
Catégorie Juridique : EI  
33 rue du 7<sup>e</sup>ème RI, 22000 Saint-Brieuc  
tél 02 96 33 28 28 fax 02 96 33 28 29  
mail « coquard.collet.archis@wanadoo.fr »

## LE PROJET URBAIN

Le projet de requalification de l'espace urbain appelé "îlot de la gendarmerie" vise à

- accueillir des logements
- Aménager des liaisons douces entre les secteurs d'habitat
- Développer un parc urbain
- Créer une perspective sur l'EHPAD pour relier l'établissement avec le coeur de bourg

Situé en coeur de ville, le site est marqué principalement par la présence de l'ancienne gendarmerie, bâtiment désormais désaffecté.

Son positionnement est stratégique :

- Il est en relation directe avec la rue de Penthièvre, voie structurante du bourg
- il est bordé par la rivière Arguenon ;
- Il joue un rôle charnière pour l'articulation des différentes zones d'aménagement.

Extrait du Plan Guide - secteur rue de Penthièvre







# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT de l'îlot de l'ancienne gendarmerie

BUREAUX D'ETUDES

Sem Breizh  
ACTIVATEUR DES TERRITOIRES DE BRETAGNE



Nathalie Coquard &  
Jean-François Collet  
architectes  
Catégorie Juridique : EI  
33 rue du 7<sup>e</sup>ème RI, 22000 Saint-Brieuc  
tél 02 96 33 28 28 fax 02 96 33 28 29  
mail « coquard.collet.archis@wanadoo.fr »

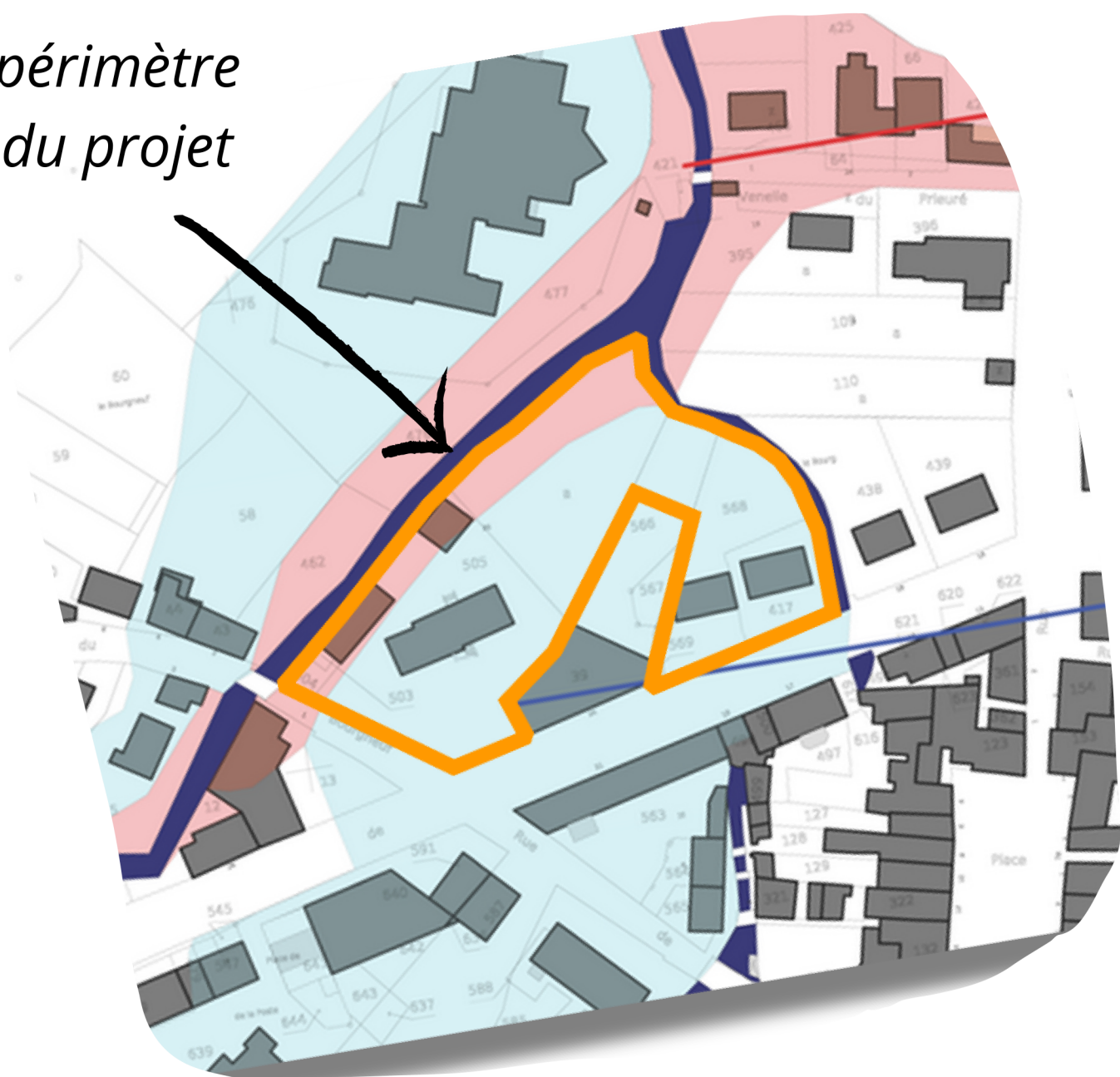
## LES CONTRAINTES

Stratégiquement situé, l'îlot de la gendarmerie s'inscrit aussi dans un jeu de contraintes :

→ Bien que pour partie constructible, il est **situé en zone inondable** avec des contraintes imposées par le PPRI et reprises au PLU

### Un site en secteur rouge et bleu du PPRI

périmètre  
du projet



Zone rouge = aléas forts  
zone bleu = aléas moyens ou faibles  
niveau de référence = 26.42 m

Le terrain est en majorité sous la cote de référence (= inondable)



droits à construire limités  
constructions surélevées

→ Il se situe dans un **périmètre de protection patrimoniale** qui couvre une grande partie du centre bourg de Jugon (site patrimonial remarquable).





# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT de l'îlot de l'ancienne gendarmerie

BUREAUX D'ETUDES

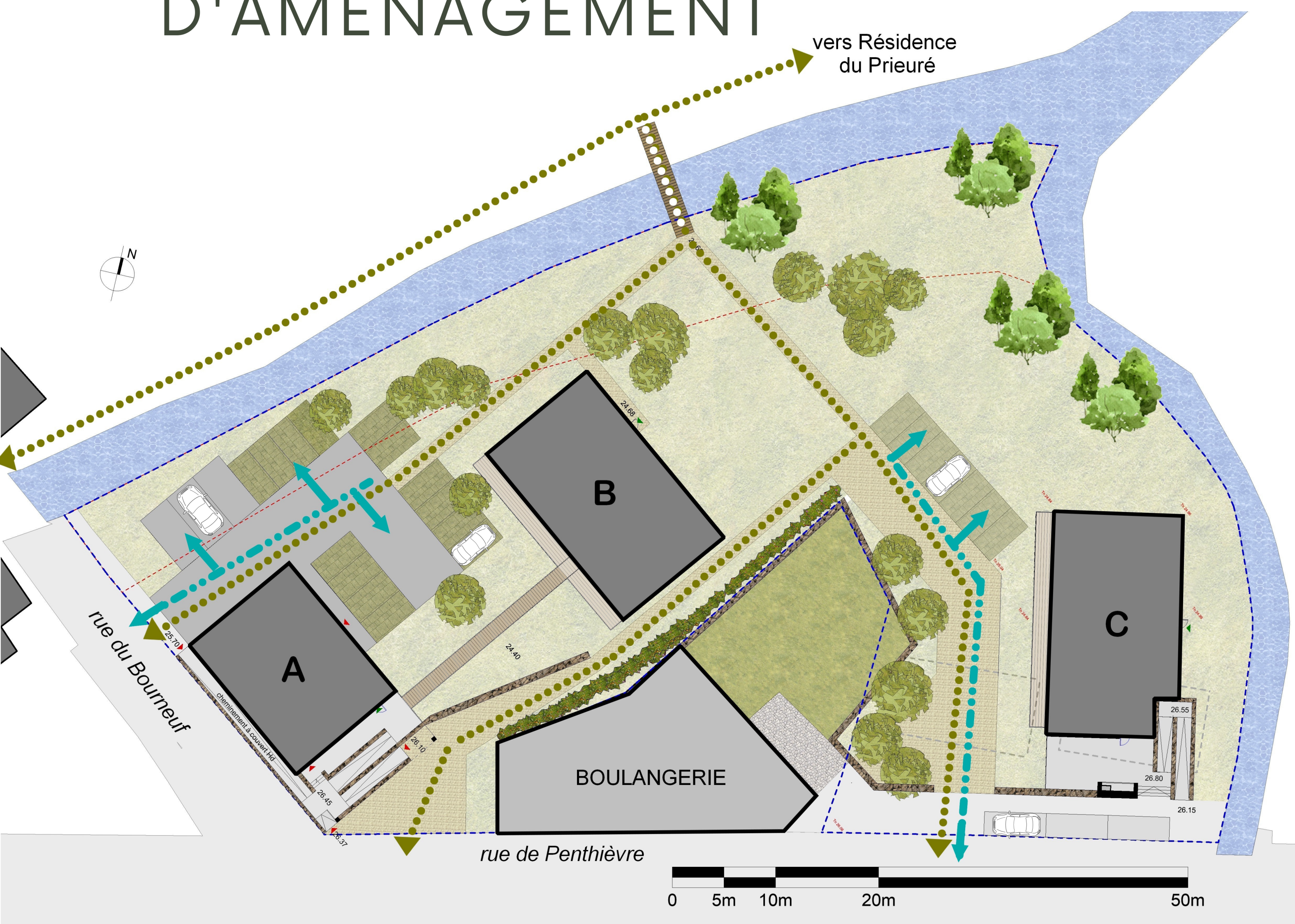
**Sem Breizh**  
ACTIVATEUR DES TERRITOIRES DE BRETAGNE



Nathalie Coquard &  
Jean-François Collet  
**architectes**  
Catégorie Juridique : EI  
33 rue du 7<sup>e</sup>me RI, 22000 Saint-Brieuc  
tél 02 96 33 28 28 fax 02 96 33 28 29  
mail « coquard.collet.archis@wanadoo.fr »

## LE PROGRAMME

## D'AMENAGEMENT



### Bâtiment A

1 salle de type associatif au RdC  
6 logements (T2, T3 et T4)  
proposé en locatif social

### Bâtiment B

9 logements (T1, T2 et T3)  
proposé en accession

### Bâtiment C

11 logements (T2 et T4)  
possibilité de convertir des logements  
en locaux pour le secteur médical  
proposé en accession

### Equipements publics

des liaisons douces vers l'EHPAD avec une passerelle sur L'Arguenon et  
l'aménagement d'un parc urbain





# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT de l'îlot de l'ancienne gendarmerie

BUREAUX D'ETUDES

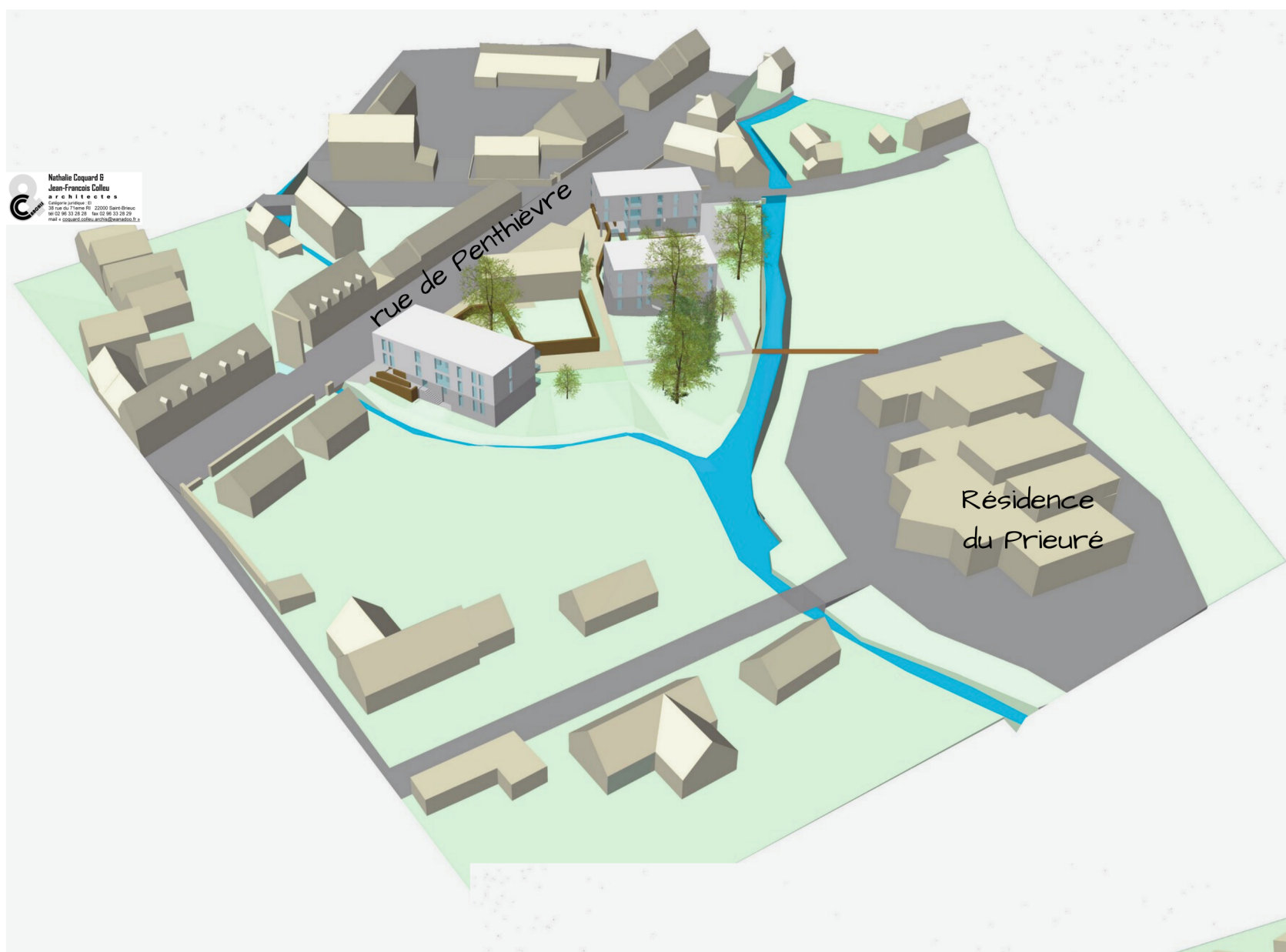
**Sem Breizh**  
ACTIVATEUR DES TERRITOIRES DE BRETAGNE



Nathalie Coquard &  
Jean-François Collet  
architectes  
Catégorie Juridique : EI  
33 rue du 7<sup>e</sup>ème RI, 22000 Saint-Brieuc  
tél 02 96 33 28 28 fax 02 96 33 28 29  
mail « coquard.collet.archis@wanadoo.fr »

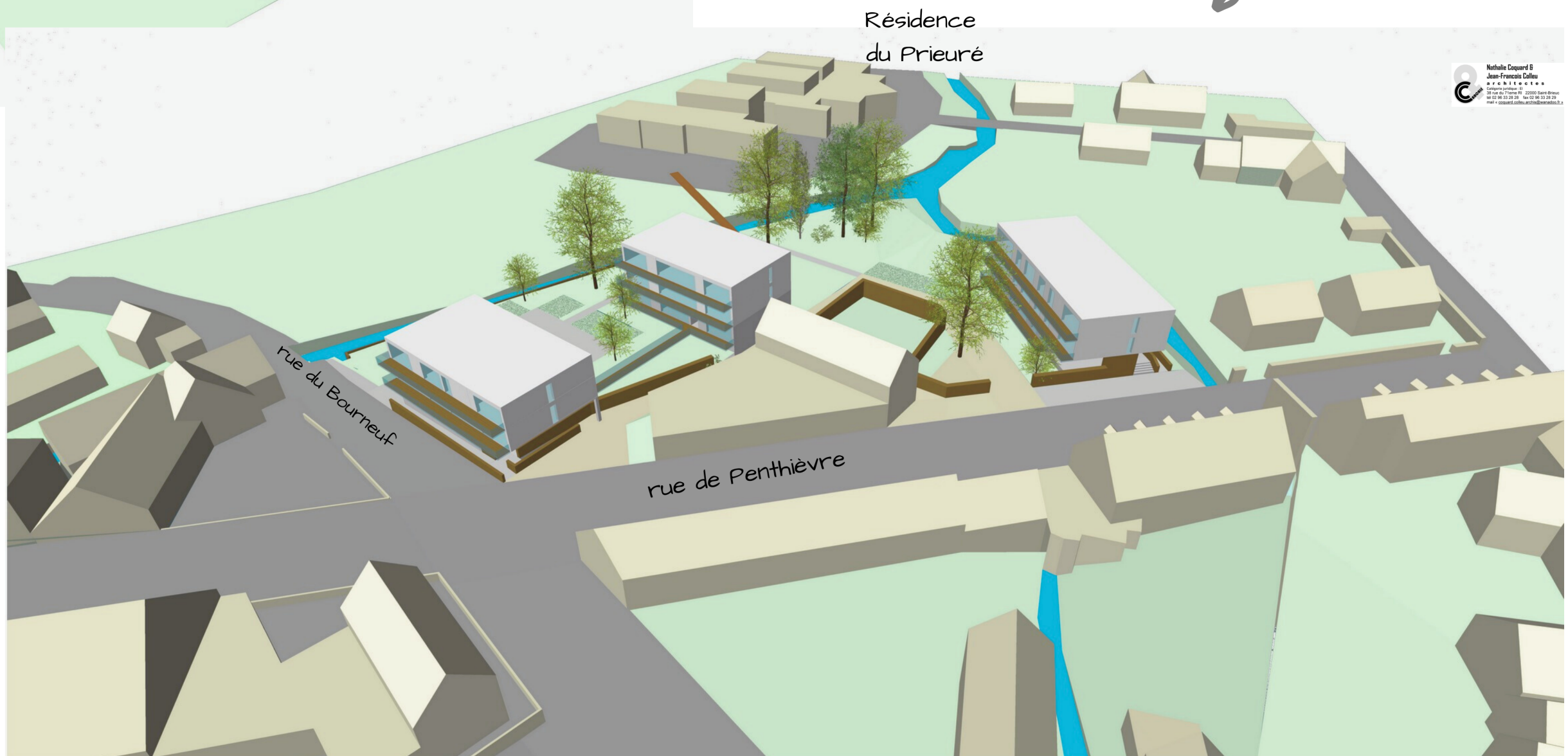
## LE PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

### Des petits collectifs en R+2



25 à 27 logements aux normes RE 2020  
Rez-de-jardin inondable  
Des espaces de stationnement publics  
sur rue et privés sur parcelles  
Circulation PMR vers les immeubles  
Aménagement de circulations piétonnes  
vers un jardin public et une nouvelle  
passerelle sur L'Arguenon.

Simulation d'implantation  
des futurs immeubles







# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT de l'îlot de l'ancienne gendarmerie

BUREAUX D'ETUDES

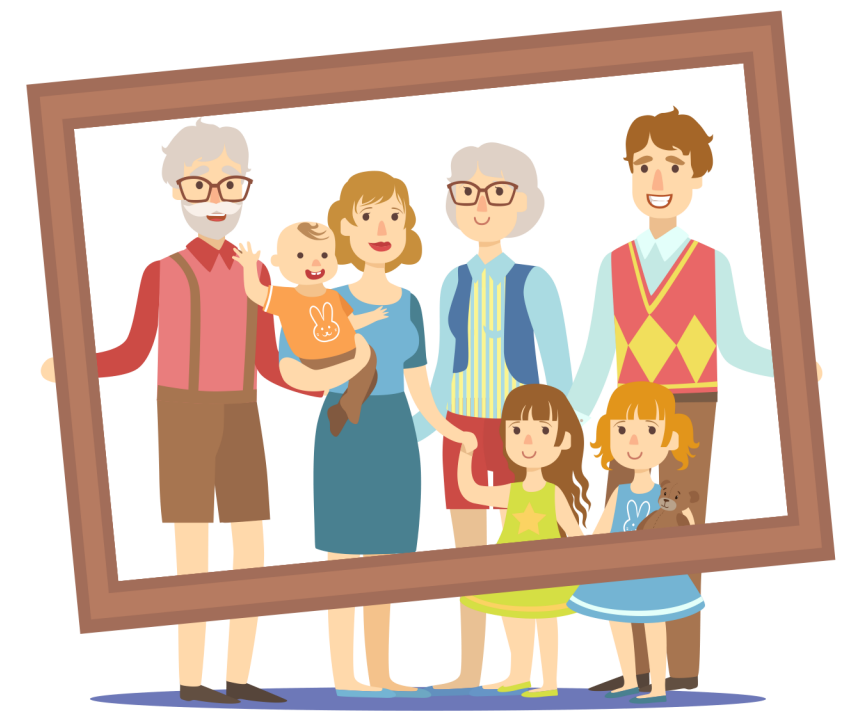
**Sem Breizh**  
ACTIVATEUR DES TERRITOIRES DE BRETAGNE



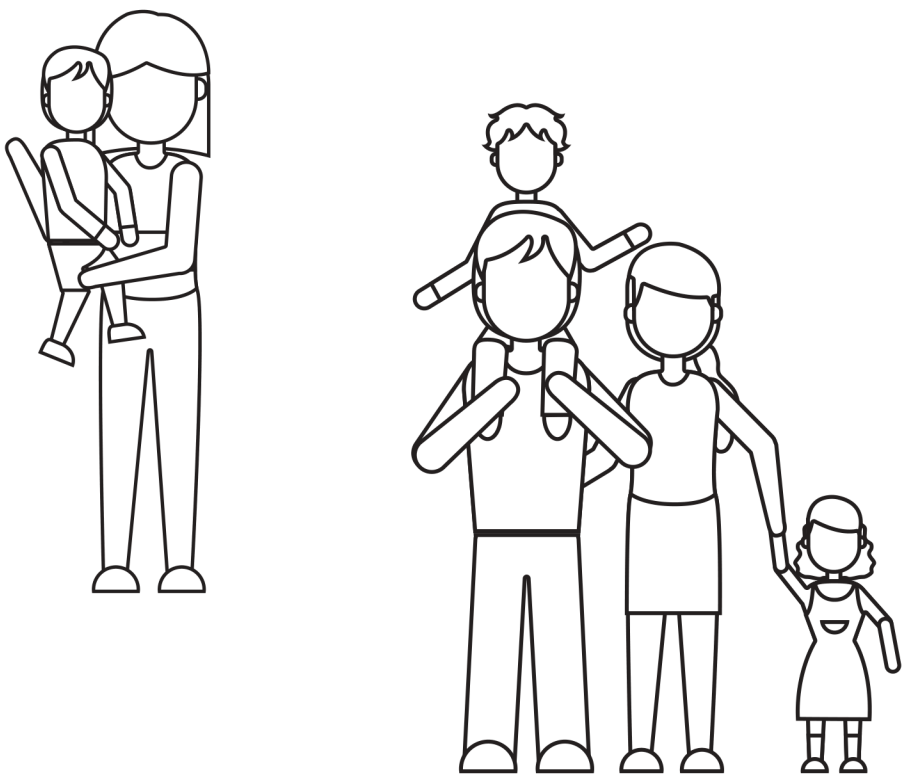
Nathalie Coquard &  
Jean-François Collet  
architectes  
Catégorie Juridique : EI  
33 rue du 7<sup>e</sup>ème RI, 22000 Saint-Brieuc  
tél 02 96 33 28 28 fax 02 96 33 28 29  
mail « coquard.collet.archis@wanadoo.fr »

## LE PROJET SOCIÉTAL

Le projet de requalification et de densification de l'îlot gendarmerie porte une ambition de projet sociétal à destination des jeunes ménages et des seniors en proposant un programme de logements facilitant le bien vivre à Jugon.



### Accueillir les jeunes ménages en coeur de bourg



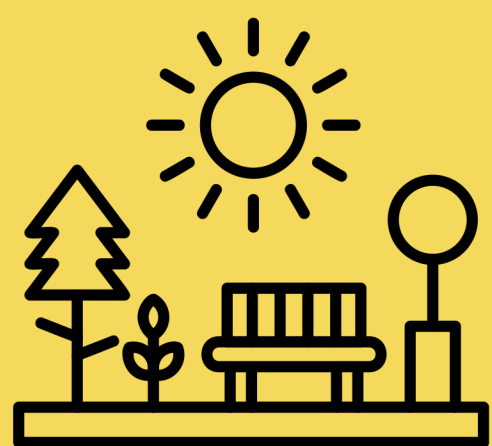
Le programme immobilier vise à proposer des petits logements pour les personnes seules mais aussi des T2 T3 pour les familles monoparentales ou des T4 pour les jeunes ménages.

Il sera ouvert à l'accession privée (y compris pour des investisseurs afin de proposer des logements locatifs).

Le projet prévoit également des logements sociaux pour favoriser la mixité sociale.

### Proposer des lieux de vie partagés

Afin de favoriser la cohésion sociale, le projet propose de partager des espaces de vie, en extérieur avec un petit parc urbain le long d'une nouvelle liaison entre la Résidence du Prieuré et la rue de Penthièvre, et des espaces mutualisés dans les bâtiments pour accueillir des activités.







# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT de l'îlot de l'ancienne gendarmerie

BUREAUX D'ETUDES

Sem Breizh  
ACTIVATEUR DES TERRITOIRES DE BRETAGNE



Nathalie Coquard &  
Jean-François Collet  
architectes  
Catégorie Juridique : EI  
33 rue du 7<sup>e</sup>ème RI, 22000 Saint-Brieuc  
tél 02 96 33 28 28 fax 02 96 33 28 29  
mail « coquard.collet.archis@wanadoo.fr »

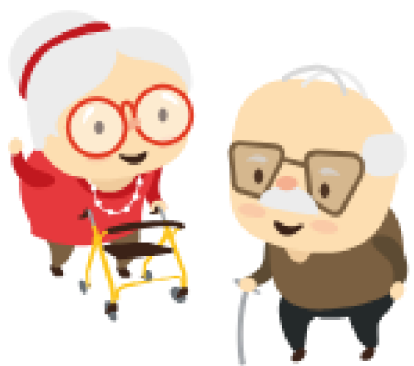
## BIEN VIEILLIR À JUGON

Le projet s'adresse aussi aux seniors en proposant un programme de logements facilitant le bien vieillir à Jugon.



### vivre chez soi sans être seul

#### Le principe de l'habitat inclusif



Il s'agit de logements ordinaires regroupés en unités de petite taille, sécurisés en services, et ouvertes sur l'extérieur. Cette forme d'habitat comporte ce que chacun est en droit d'attendre d'un logement, dans sa dimension d'intimité privative comme en termes de liberté d'aller et venir, de centralité, d'accès aux services, aux commerces, aux transports, etc. Les personnes, vulnérables ou non, qui font ce choix sont ainsi en mesure de participer naturellement à la vie sociale.

Le projet laisse aussi la possibilité aux personnes âgées non dépendantes de se rapprocher des services et commerces du cœur de Jugon en proposant soit des logements individuels soit des logements partagés de type colocation : chacun dispose de sa chambre et sa salle d'eau et les espaces de vie (cuisine et salon) sont partagés.

#### L'habitat partagé (la colocation pour seniors)



#### L'espace partagé



L'aménagement d'une salle d'accueil sur le bâtiment A vise à proposer des locaux permettant d'accueillir de la famille, de créer des animations entre résidents mais aussi d'accueillir des habitants du quartier ou de l'EHPAD pour des activités partagées.