

# SAINT SEGAL

Revitalisation du centre bourg  
Pré-étude - Aide à la décision

Mars- 2015

DOCUMENT DE TRAVAIL



### Le partenariat PNRA - CAUE 29

Le conseil en urbanisme et paysage, une mission de la **charte 2009 - 2021 du PNR d'Armorique**: **orientation opérationnelle 1-4, 1-5, 1-6**: « Construire et diffuser une culture commune du paysage », « Inscrire l'urbanisme dans un développement soutenable », « Valoriser la qualité du bâti et soutenir la création architecturale »

En 2010, le Parc a ainsi mis en place une **mission de conseil en urbanisme et paysage**, qui permet d'**accompagner les collectivités** de son territoire aux différentes étapes de leurs **projets d'aménagement et de planification**.

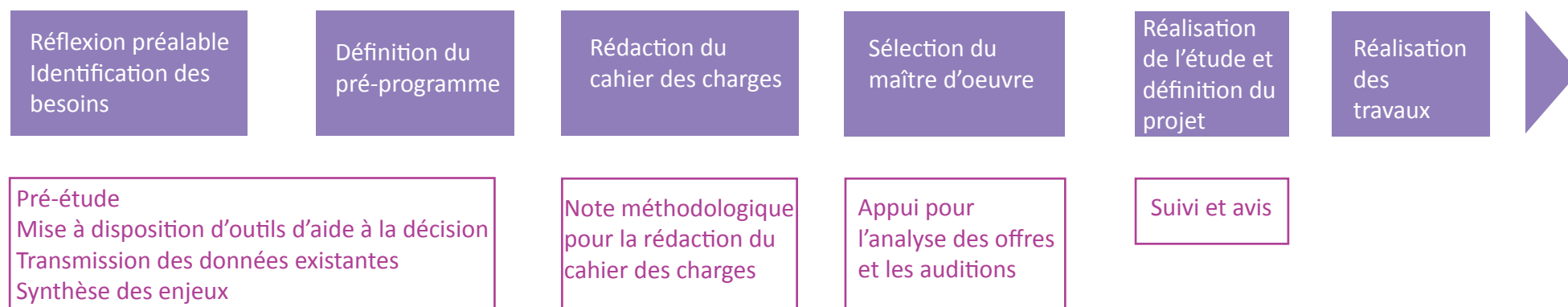
Le **CAUE** est un organisme départemental mis en place à l'initiative du Conseil général dans le cadre de la **Loi du 7 janvier 1977, dite Loi sur l'Architecture**. Investi d'une **mission de service public**, le CAUE a pour vocation la **promotion de la qualité architecturale, urbaine et environnementale**. Il est l'outil des collectivités qui peuvent solliciter son **conseil en amont** de tout projet d'aménagement, d'architecture ou de

paysage. Son action se situe donc en **phase pré-opérationnelle** et constitue une **aide à la décision** avant le recours à la maîtrise d'œuvre.

Une **convention** en cours de finalisation formalise la collaboration entre le PNRA et le CAUE 29 dans les **missions complémentaires de conseil en architecture, urbanisme, paysage et environnement**.

Ainsi le Parc poursuit sa mission de conseil dans les champs de l'urbanisme, de l'aménagement, du paysage et de l'énergie et le CAUE 29 apporte prioritairement son expertise architecturale. Les deux structures travaillent en synergie sur l'accompagnement des collectivités: échange en amont des dossiers, rendez-vous communs avec les municipalités, assistance commune (pré-étude...).

### Les étapes du projet et l'accompagnement proposé



### Sollicitation de la commune

Rencontre de Finistère Ingénierie Assistance en commune avec les élus le 13 mars 2015. Présence du Parc naturel régional d'Armorique pour présenter les missions en partenariat avec le CAUE.

Dans le cadre de l'AMI départementale pour la revitalisation des centres bourgs, la commune de Saint Ségal a fait appel aux différentes ingénieries proposées par le CG.

Avec l'assistance de l'Etablissement public foncier de Bretagne, le municipalité a fait l'acquisition d'une parcelle bâtie composée de quelques anciens bâtiments agricoles, en plein coeur de bourg. Elle souhaite l'intégrer dans ses projets de développement. L'objectif étant de lancer une étude stratégique de revitalisation du centre bourg.

Il est proposé que le PNRA et le CAUE réalise une première analyse afin de cibler les objectifs prioritaires de la commune. Ce diagnostic est à considérer comme un outil d'aide à la décision pour la commune dans le cadre de la mise en place de cette étude.

### Accompagnement proposé

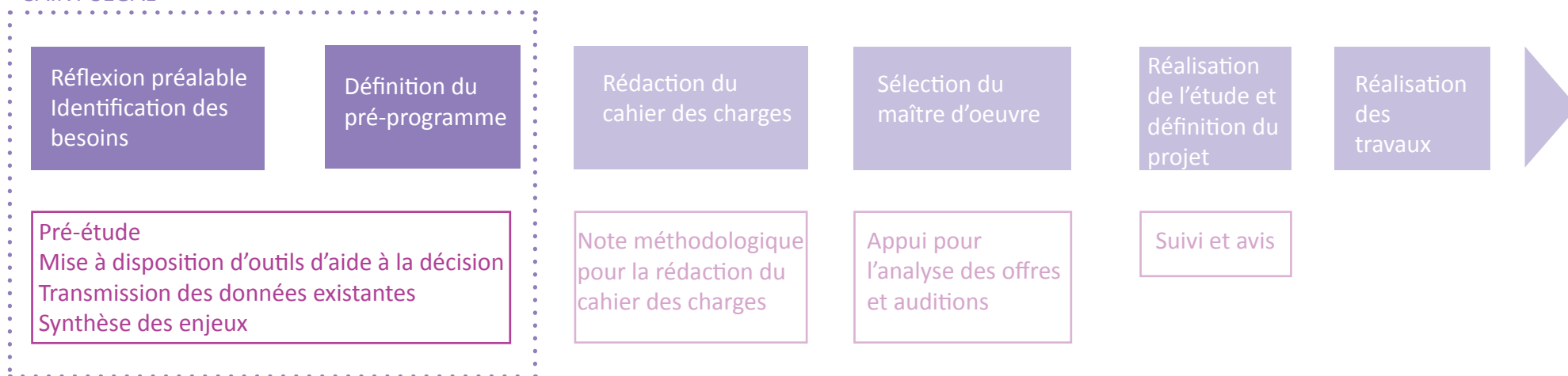
Le PNRA et le CAUE 29 sont donc sollicités par la commune pour l'accompagner dans sa réflexion préalable sur la définition du programme en amont de la rédaction du cahier des charges.

FIA accompagnera la commune dans l'affinement et la mise en place de l'étude

Le PNRA et le CAUE 29 réaliseront une pré-étude comportant une synthèse des données existantes et une analyse sensible du site. Elle aboutira à la production d'un schéma directeur à l'échelle de l'îlot qui permettra de définir la programmation en vue de la rédaction du cahier des charges.

La commune pourra ainsi intégrer dans son dossier AMI le financement de l'étude qui définira le projet d'aménagement du site.

#### SAINT SEGAL





## ETAT DES LIEUX - DIAGNOSTIC

La commune

Paysage

Vie économique

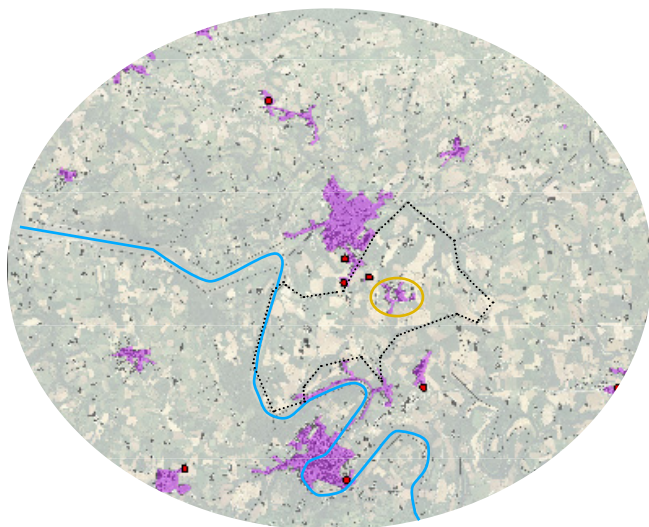
Le bourg

Le site d'étude prioritaire

# ETAT DES LIEUX - DIAGNOSTIC

## La commune de Saint Ségal

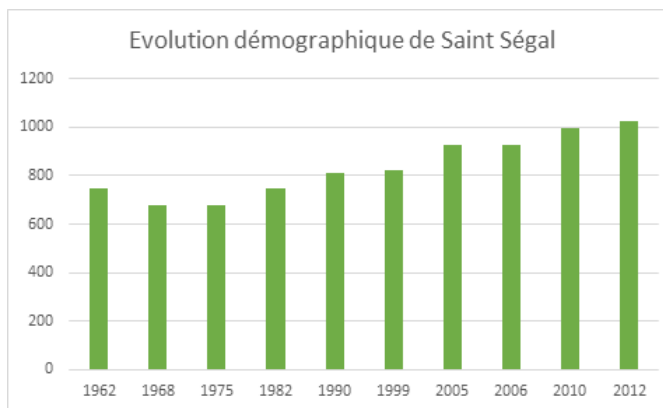
### > Saint Ségal dans son territoire



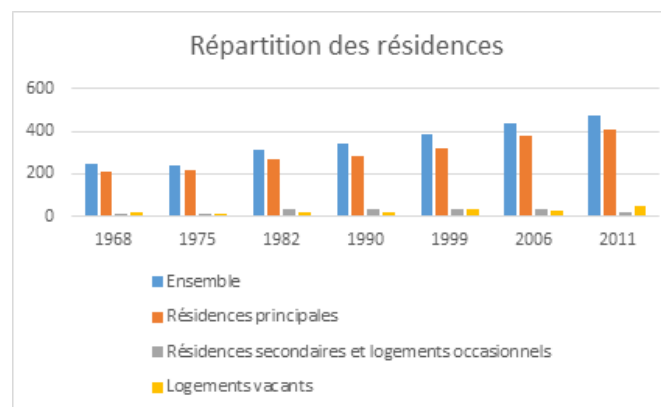
Commune rurale, située entre Châteaulin et Pont-de-Buis, Saint Ségal bénéficie d'un emplacement stratégique qui a permis son développement urbain depuis les années 80.

Son territoire possède de nombreuses aménités: cadre de vie agréable, espaces naturels de qualité... Mais également une proximité des zones d'attractivité économique et un socle d'équipement favorable à l'accueil de nouveaux habitants...

L'urbanisation s'est essentiellement développée autour du bourg sous la forme principalement de logement individuel de type pavillonnaire.



Nombre d'habitants -Source: INSEE



Logement - Source: INSEE

### >La population

Depuis 1975, la commune connaît une croissance constante. Cela s'explique en partie par une politique volontariste locale en matière de développement de l'habitat depuis cette époque. Actuellement 1026 habitants vivent à Saint Ségal.

La population est plutôt jeune, majoritairement active, mais l'on note par ailleurs une augmentation du nombre de retraités.

Entre 2006 et 2011, on remarque également une légère augmentation du nombre d'habitants de Saint Ségal travaillant et vivant dans la commune (15% contre 13.8%).

### >Le parc de logements

Le parc de logement est en grande majorité composée de maisons individuelles (93.6% en 2011, en légère diminution par rapport à 2006) de grande taille : les logements de 5 pièces et plus représentent presque 60% du parc de logement.

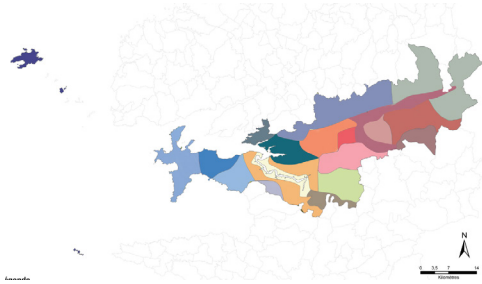
Il y a une augmentation de la vacance depuis 2006 (6.6% et 10.2%). On remarque notamment dans le bourg un nombre grandissant de bâtiment ancien à l'abandon. Quelques biens anciens en vente semblent par ailleurs sur-évalués par rapport au marché.

On note par ailleurs une baisse du nombre de résidence secondaire et augmentation des résidences principales. En 2011 85.8% du parc est en résidence principale.

On dénote enfin une augmentation du nombre de logements sociaux (de 20 à 31) et en parallèle une baisse du nombre de locataires. La commune possède par ailleurs un logement à l'ancien musée des champs.

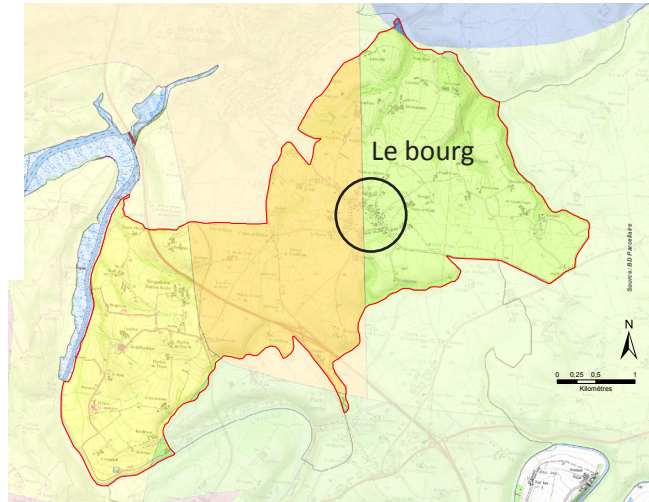
## > De l'Aulne vers le bassin de Châteaulin

Les unités paysagères du PNR d'Armorique



La vallée de l'Aulne

- L'Aulne maritime
- Les collines de l'Aulne
- Le bassin de Châteaulin
- Le secteur de Pleyben



### L'Aulne maritime

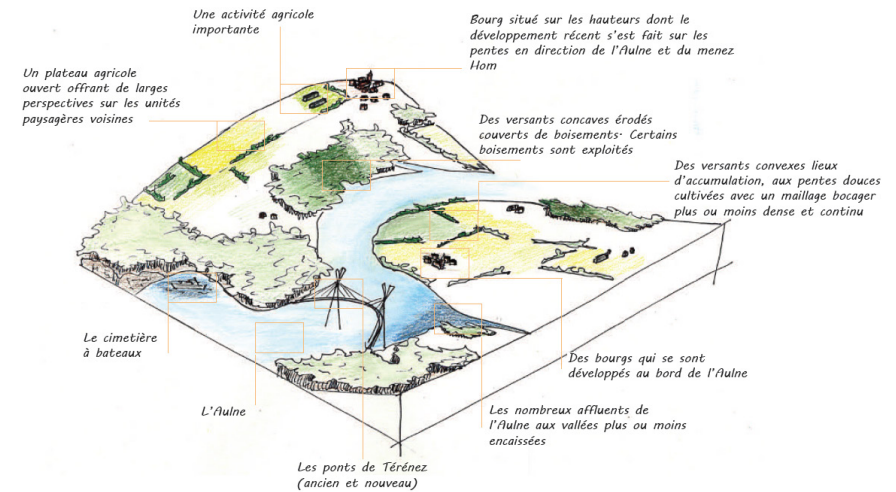


Fig. 7: Bloc diagramme illustrant les caractéristiques paysagères de la sous-unité 5b  
Source: PNRA - Lise Vouvert

### Les collines de l'Aulne

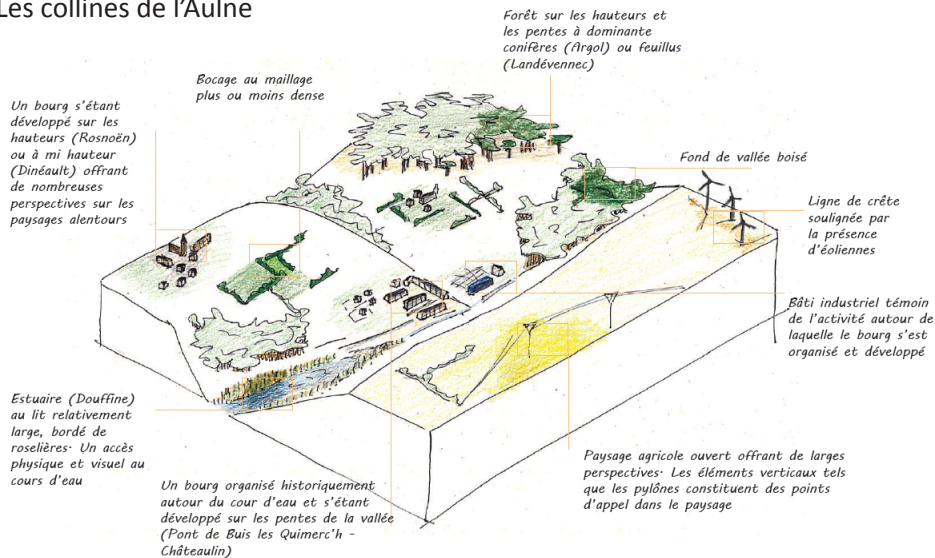


Fig. 8: Bloc diagramme illustrant les caractéristiques paysagères de la sous-unité 5a  
Source: PNRA - Lise Vouvert

### Le secteur de Pleyben

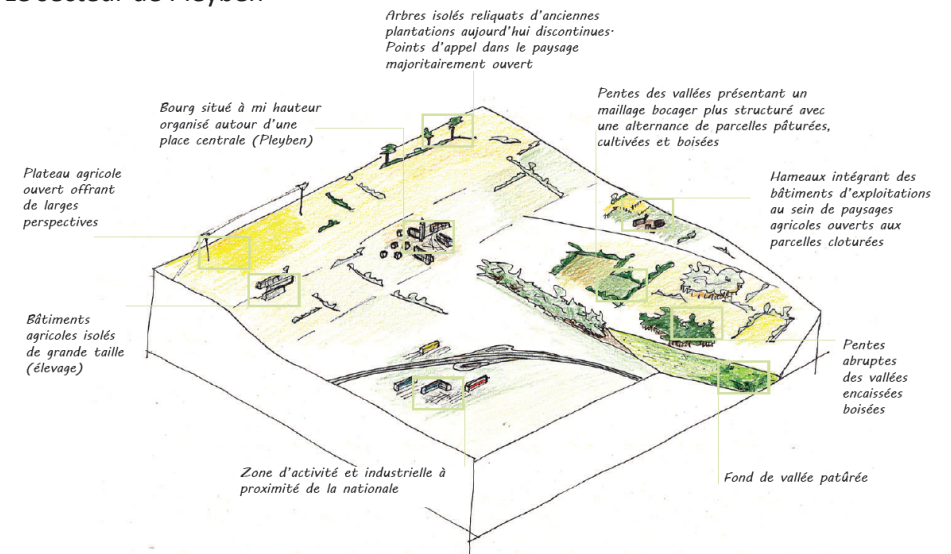


Fig. 8: Bloc diagramme illustrant les caractéristiques paysagères de la sous-unité 7a  
Source: PNRA - Lise Vouvert

## > Les caractéristiques paysagères

La commune de Saint Ségat s'inscrit dans **deux unités paysagères du territoire du Parc** : la vallée de l'Aulne et le bassin de Châteaulin. Le bourg est plus précisément situé **dans les sous unités paysagères du secteur de Pleyben et des collines de l'Aulne**.

Le **bourg de Saint Ségat se situe à mi pente entre le plateau à l'est** annonçant celui de Pleyben et **un relief plus vallonné à l'ouest et au nord** tourné vers les vallées de l'Aulne et de la Douffine. Le site de la chapelle Saint Sébastien, monument historique, offre un panorama sur la vallée de l'Aulne au sud ouest de la commune.

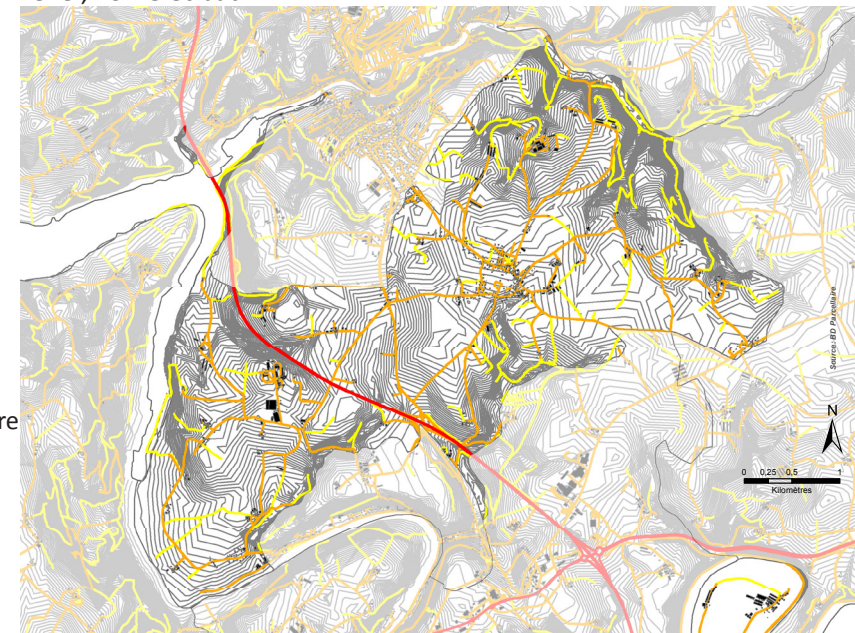
La commune de Saint Ségat est traversée par la **RN165** reliant Brest à Quimper. La **RD770** permet d'accéder au bourg en reliant la RN165 au **bourg de Pont de Buis les Quimerç'h**. Cette départementale passe à l'ouest du bourg de Saint Ségat. L'accès au bourg peut également se faire par la **RD48 passant par Pleyben** au sud-est. **Six axes permettent d'accéder au bourg de Saint Ségat** lui conférant une organisation en étoile.

Le bourg s'inscrit dans un **paysage de plateau agricole** caractérisé par un **maillage bocager principalement lâche à déstructuré**. La sortie sud-est du bourg de Saint Ségat par exemple, présente des paysages de plateaux agricoles ouverts avec des parcelles de grande taille où très peu d'éléments arborés sont visibles. Dans les **vallons**, **le caractère boisé** domine offrant ainsi des paysages majoritairement fermés. Dans la partie amont des vallées des affluents, des cultures et prairies temporaires humides à faible densité bocagère sont observées.

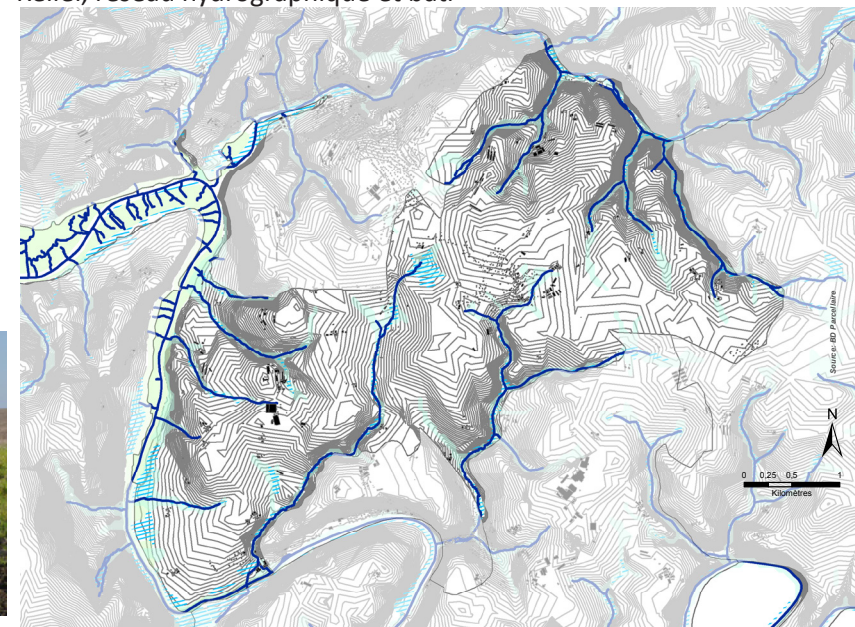
Variété des paysages à la sortie du bourg (nord-est et sud-est) de Saint Ségat



Relief, voirie et bâti



Relief, réseau hydrographique et bâti



## > Les dynamiques paysagères

Les nouvelles constructions visibles entre 2000 et 2009 autour de la partie est du bourg de Saint Ségol sont représentées sur la carte ci-contre. Ces constructions sont de différents types:

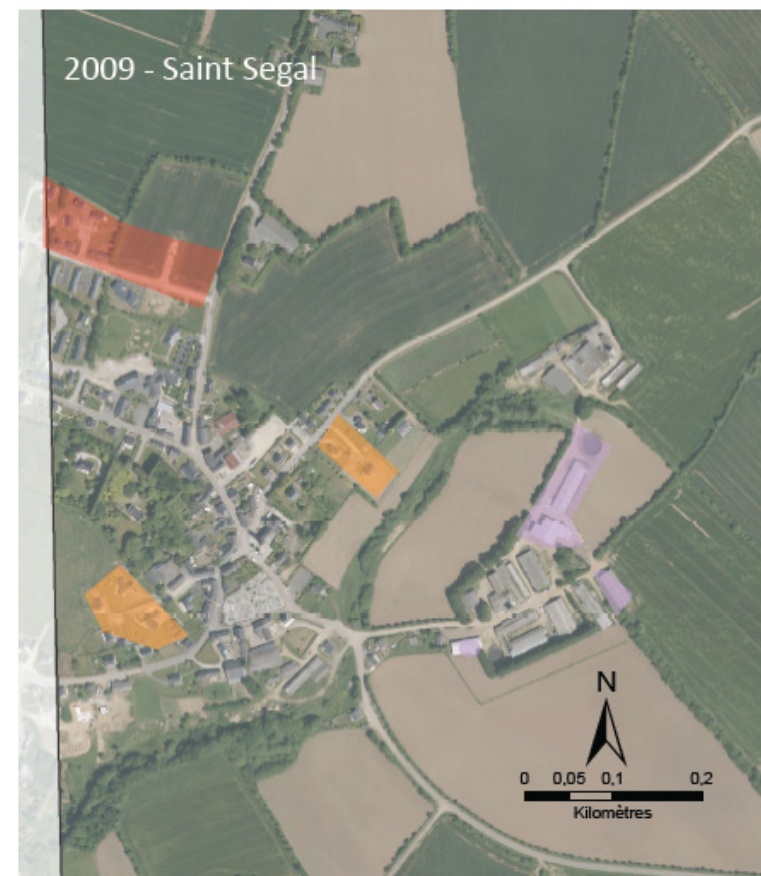
- Etalement urbain. Nouvelles constructions venant repousser les limites actuelles de l'urbanisation
- Nouvelles constructions dans le sens d'une densification du tissu existant
- Nouvelles constructions au sein des exploitations agricoles (élevage principalement)

Ces dynamiques soulèvent différentes problématiques en matière de paysage et d'urbanisme:

- Quelles sont les limites de l'urbanisation? Sur quels éléments ou structures paysagères reposent-elles?
- Comment les interfaces bâtis/non bâtis sont-elles traitées?
- Quel lien existe-t-il avec le centre bourg et ses services? Quelle(s) connexion(s) ?
- En lien avec les extensions récentes, comment les entrées de bourg sont-elles traitées?
- Intégration dans le tissu bâti existant: formes bâties? traitement des clôtures et des limites? positionnement sur la parcelle ?
- Quelle maîtrise existe-t-il de la consommation du foncier et des terres agricoles? Le maillage bocager en place est-il pris en compte et respecté?

La proximité directe d'exploitations agricoles est une des caractéristiques du bourg de Saint Ségol. Ces exploitations témoignent du dynamisme agricole du territoire. La proximité avec le bourg peut soulever également différentes questions:

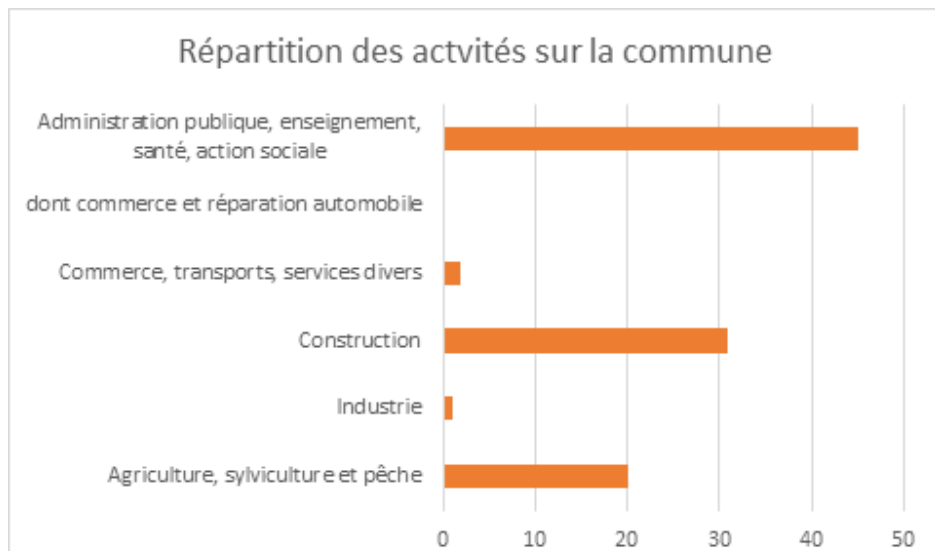
- Quelles sont les limites de l'urbanisation et comment préserver les terres agricoles et le fonctionnement des exploitations?
- Comment s'intègre les bâtiments agricoles dans le site en lien avec les questions de fonctionnalité?
- Existe-t-il des conflits d'usages potentiels du fait de la proximité d'une zone habitée?



Analyse de l'évolution des paysages bâtis entre 2000 et 2009  
Données: IGN - PNRA



## >Les activités



Source: Insee

La commune dépend principalement des activités voisines de Pont de Buis et Châteaulin. Une partie de la population exerce également des activités militaires, plus centrées sur les secteurs de la Presqu'île de Crozon, Châteaulin/Dinéault et Brest.

On note un socle d'équipement et de service qui tend à s'étoffer sur la commune. L'ouverture du SIAD devrait notamment apporter 5 à 7 emplois supplémentaires. La zone d'activité située en entrée de bourg possède encore 2 lots non pourvus, elle devrait voir prochainement s'installer une nouvelle entreprise.



## >Un socle d'équipements et de services en centre-bourg solide qui fait l'attractivité de la commune





## > L'évolution du bourg d'hier à aujourd'hui

1948

2012

« Le village s'est organisé autour du noyau central formé par l'ancienne église paroissiale, le presbytère et le cimetière dont l'emplacement est signalé sur le cadastre ancien de 1847. Il s'est développé au croisement de cinq axes de communication reliant Saint-Ségal à Pleyben, Port-Launay, Châteaulin, Lopérec et Pont-de-Buis. De l'Ancien Régime, ne subsistent qu'une maison du 17e siècle (rue de la Mairie) et les deux calvaires qui, bien que déplacés ou remaniés, témoignent de l'occupation ancienne du bourg. Dans la première moitié du 19e siècle, le nombre de maisons est relativement peu élevé ; une trentaine d'habitations sont édifiées le long de la rue de la Mairie et de la rue Saint-Séverin. Un plan du bourg dressé en 1887 montre très peu d'évolution en quarante ans. A l'exception de l'unique bâtiment communal regroupant l'école des garçons et la mairie (1855), le village ne compte pas d'autres édifices publics. Le presbytère, endommagé par la foudre de 1840, est reconstruit en 1850 au nord du précédent. C'est à partir du 4e quart du 19e siècle et durant les trente premières années du 20e siècle que le bâti se densifie le long des axes de communication, notamment le long de l'actuelle rue de Pont-de-Buis. Six fermes sont signalées à cette époque dans le haut du village, et une plus importante dans le bas, derrière le cimetière, toujours en place mais pas en activité. En 1888, devant la nécessité d'agrandir l'école du bourg pour accueillir les filles, une nouvelle

construction est accolée à la précédente, l'ancien jardin devenant la cour pour les deux écoles. Deux logements pour les enseignants et une salle pour la mairie sont prévus à l'étage. Les plans et devis sont réalisés par l'architecte Armand Gassis de Châteaulin. Une nouvelle église est construite en 1895, le long de la rue de la gare, en remplacement de l'ancien édifice du 16e siècle. L'espace ainsi gagné sur la vieille église permet d'agrandir considérablement le cimetière, toujours en place aujourd'hui. Un lavoir communal est établi en 1911 au sud du village, en contrebas de la route. Le monument aux morts est édifié en 1922 au carrefour des deux routes. »



## > Les caractéristiques du bourg

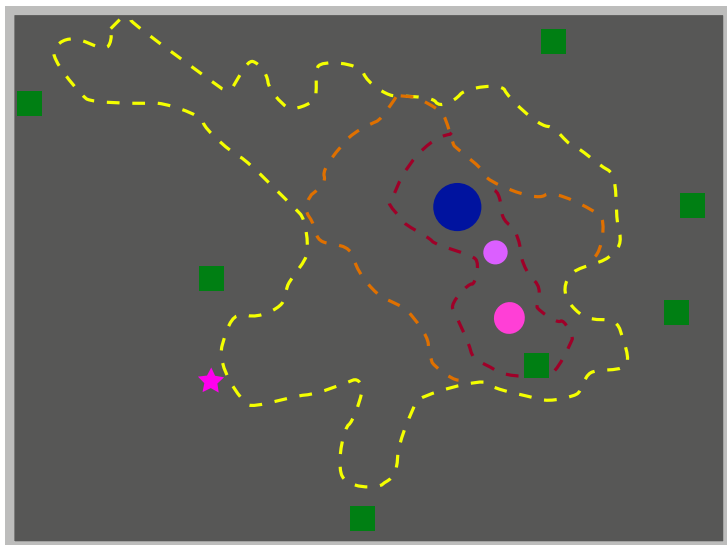
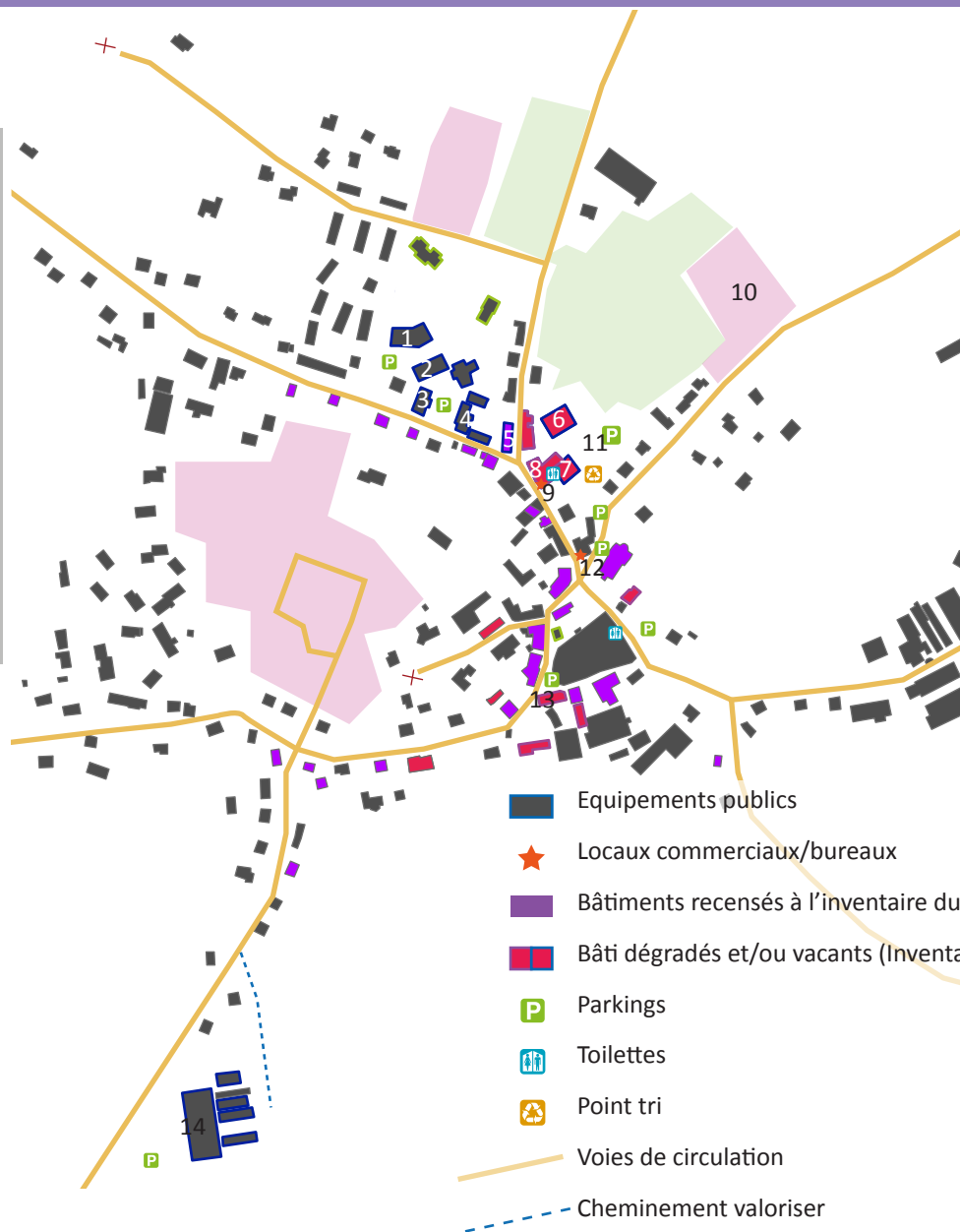


Schéma de principe

- Cœur de bourg
- Extension proche cœur de bourg
- Secteur d'extension de l'urbanisation
- Hameau agricole
- Espace de loisirs et culturel
- Pôle d'équipements publics
- Pôle patrimonial
- Pôle d'activité commerciale



- 1- Ecole
- 2- Salle polyvalente/cantine
- 3- Mairie
- 4- MAM/ Salle des anciens
- 5- Ancienne école/mairie
- 6- Ancienne ferme
- 7- Hangar communal
- 8- Logement
- 9- Boulangerie
- 10- Nouveau quartier
- 11- Parking
- 12- Bar-restaurant
- 13- Exemple bâti dégradé
- 14- Ancien musée des champs

- Equipements publics
- Locaux commerciaux/bureaux
- Bâtiments recensés à l'inventaire du patrimoine
- Bâti dégradés et/ou vacants (Inventaire patrimoine/municipal)
- Parkings
- Toilettes
- Point tri
- Voies de circulation
- Cheminement valoriser
- Terres agricoles dans l'enveloppe urbaine
- Zone en cours de construction - Logement

## Le bourg: quelques données significatives



Plusieurs bâtiments dégradés en coeur de bourg (13)



Des commerces implantés en centre-bourg et un traitement de l'espace public relativement fonctionnel (12)



Des extensions récentes en périphérie, au nord est du bourg (10)



Parking + hangar communal: Un espace central délaissé (11)



L'ancien musée des champs en entrée de bourg: Un équipement à valoriser(14)



Vue des extensions récente de l'entrée de bourg nord: Un traitement des franges actuellement inexistant (10)

# Le bourg

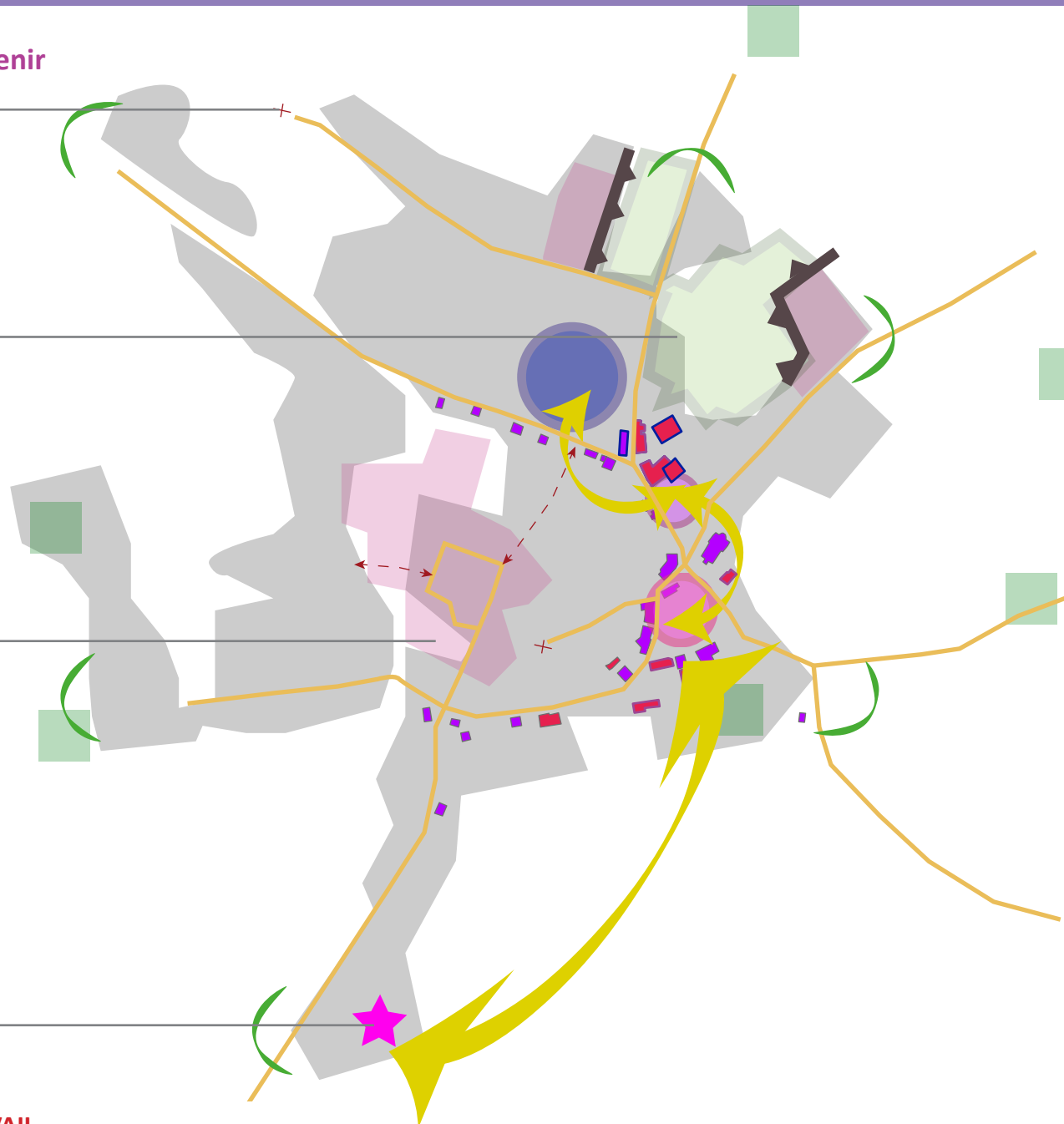
## > Ce que l'on peut retenir

Liaisons à trouver

Parcelle agricole enclavée à intégrer aux réflexions

Zones urbaines en cours de densification ou d'extension

Ancien musée des Champs à intégrer au projet de centre-bourg



Liens à favoriser entre les différents «pôles» de la commune

Tâche urbaine à maîtriser

Limite d'urbanisation à maintenir

Interface à traiter entre l'agricole et le bâti

Bâti dégradé pouvant faire l'objet d'une valorisation

liaison intra-urbaine à maximiser

## > Les projets de la commune

### Les besoins pressentis:

- > Conforter l'attractivité commerciale et de service du centre-bourg
- > Permettre l'accueil des enfants en période extra-scolaire: Création d'un ALSH
- > Améliorer l'équipement communal avec l'aménagement d'une salle de réunion suffisamment grande (et salle des anciens)
- > Améliorer l'accessibilité et les déplacements doux dans la commune
- ...

### Les atouts:










- > Une dynamique déjà en marche: Réouverture d'une boulangerie, nouvelle école, démographie positive
- > Des parcelles bâties et nues en plein centre-bourg achetées par l'EPF ou de propriété communale offrant un potentiel d'aménagement important (ancienne ferme + logement + ancienne école)
- > Des continuités et liaisons douces préexistantes
- ...

### Les points de vigilance:

- > Un bourg qui tend à approcher de ses limites d'urbanisation (sièges d'exploitation proches)
- > Un nécessaire développement futur dans l'enveloppe urbaine existante
- > Du bâti ancien dégradé en centre-bourg, reflet du patrimoine local qui pourrait être intégré dans les objectifs de dynamisation du bourg
- > Des parcelles agricoles enclavées qui imposent des réflexions à long terme sur leur devenir
- > Des logements encore assez peu diversifiés
- ...

## Les sites à fort potentiel et à réflexion prioritaire



-  Trois fonctions urbaines distinctes (équipements, commerces, patrimoine) qui se touchent et permettent une continuité urbaine: Faut-il maximiser ou décloisonner cette fonctionnalité?
-  Parking communal: une surface sous exploitée en plein centre bourg: Quelles possibilités d'aménagement? Pour quel usage?
-  Site d'une ancienne ferme appartenant à la commune après rachat par l'EPF: Un site favorable à l'habitat ou à l'équipement?
-  Une nécessaire réflexion sur l'avenir de ces parcelles agricoles: maintien de l'agriculture ou urbanisation à long terme?
-  Les liens actuels sont-ils suffisants avec les nouveaux quartiers? Comment relier à l'avenir ces différents «pièces» urbaines?
-  La question des franges: Comment favoriser une intégration qualitative de l'urbanisation dans le territoire rural?
-  Hangar ou grange dégradée en plein centre-bourg. Quel traitement pour ces bâtiments? Faut-il favoriser leur déconstruction?
-  Ensemble mixte: logement, boulangerie, bureau. Une multi-fonction à valoriser et à essayer sur le bourg?
-  Ancien bâtiment agricole: un élément structurant sur l'espace public: quel avenir?



# Le site d'étude prioritaire

## > Les abords



Vue sur l'arrière du site, entrée nord du Parking municipal, une surface sous-bourg: végétation et hangar imposants (6) exploitée: vue sur l'arrière du site (11) Parking municipal, vue sur les logements Point tri sur le parking, église en arrière à l'est de la commune, en arrière plan, la plan. (11) nouvelle extension (11)



Voie principale donnant accès aux divers sites. A droite logements en façade - Achat EPFR, au fond ancienne école. (5) Ancien bâtiment agricole: un élément structurant sur l'espace public: quel avenir? (6) Sortie de l'ancienne ferme, donnant sur le carrefour. vue sur l'ancienne école (6)

## Le site d'étude prioritaire

### > Les éléments composant le site d'étude



#### Les atouts du site

- Un îlot stratégique à l'interface des trois entités urbaines: équipement, commerce, patrimoine
- De larges surfaces non bâties
- Des constructions aux formes diversifiées permettant des usages variés
- Un site sur cour, «protégé» au coeur du centre-bourg



#### Les point de vigilance

- Plusieurs bâtiments en apparence très dégradés
- Un traitement végétal imposant et peu qualitatif
- Une interface avec le paysage agricole impliquant un aménagement plus attentif

## Le site d'étude prioritaire

### > Les éléments composant le site d'étude



#### Les atouts du site

- Un bâtiment central et structurant dans le bourg
- Des espaces aérés en arrière-cour
- Un bâtiment-témoin, racontant l'histoire et les usages du bourg de Saint Ségal
- Une surface importante permettant une multifonctionnalité du bâtiment
- Un bâtiment en lien direct avec l'ancienne ferme

#### Les points de vigilance

- Une réadaptation nécessaire à de nouveaux usages: activité, logements...
- Des coûts de rénovation pouvant nécessiter un phasage dans le temps.



**ORIENTATIONS**  
Scénarios d'aménagement

# ORIENTATIONS

## Scénario 1: Conforter les centralité et favoriser le logement de centre bourg



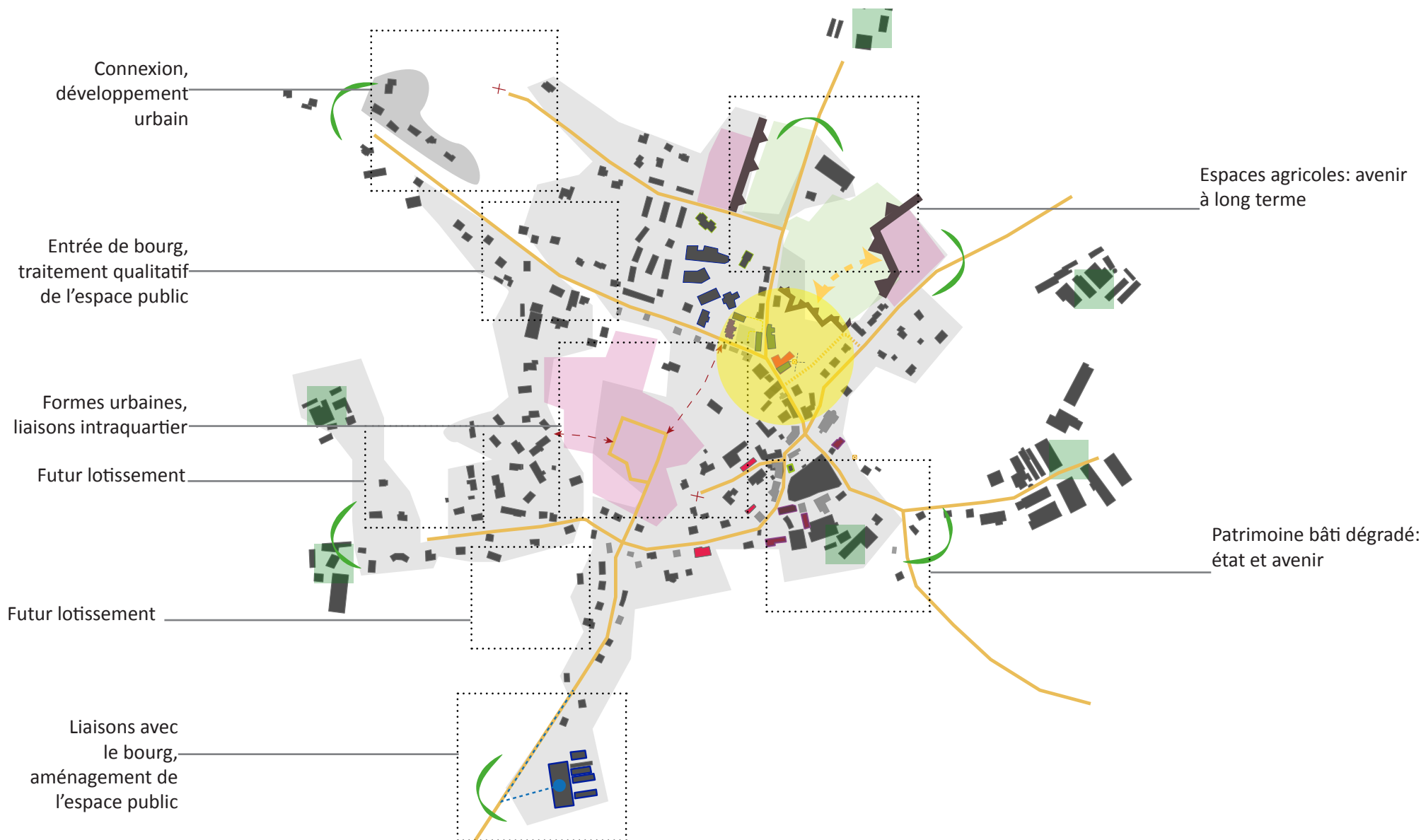
# ORIENTATIONS

## Scénario 2: Décloisonner les pôles



# ORIENTATIONS

## Les autres sites à traiter dans l'étude en lien avec le projet central



## Parc naturel régional d'Armorique

15, place aux foires  
BP27 - 29 590 Le Faou  
Tèl: 02 98 81 90 08  
contact@pnr-armorique.fr

## CAUE du Finistère

32 boulevard Duplex  
CS 29 029 - 29 196 Quimper cedex  
Tèl: 02 98 98 69 15  
contact@caue-finistere.fr



CONSEIL D'ARCHITECTURE  
D'URBANISME ET DE  
L'ENVIRONNEMENT  
DU FINISTÈRE

