

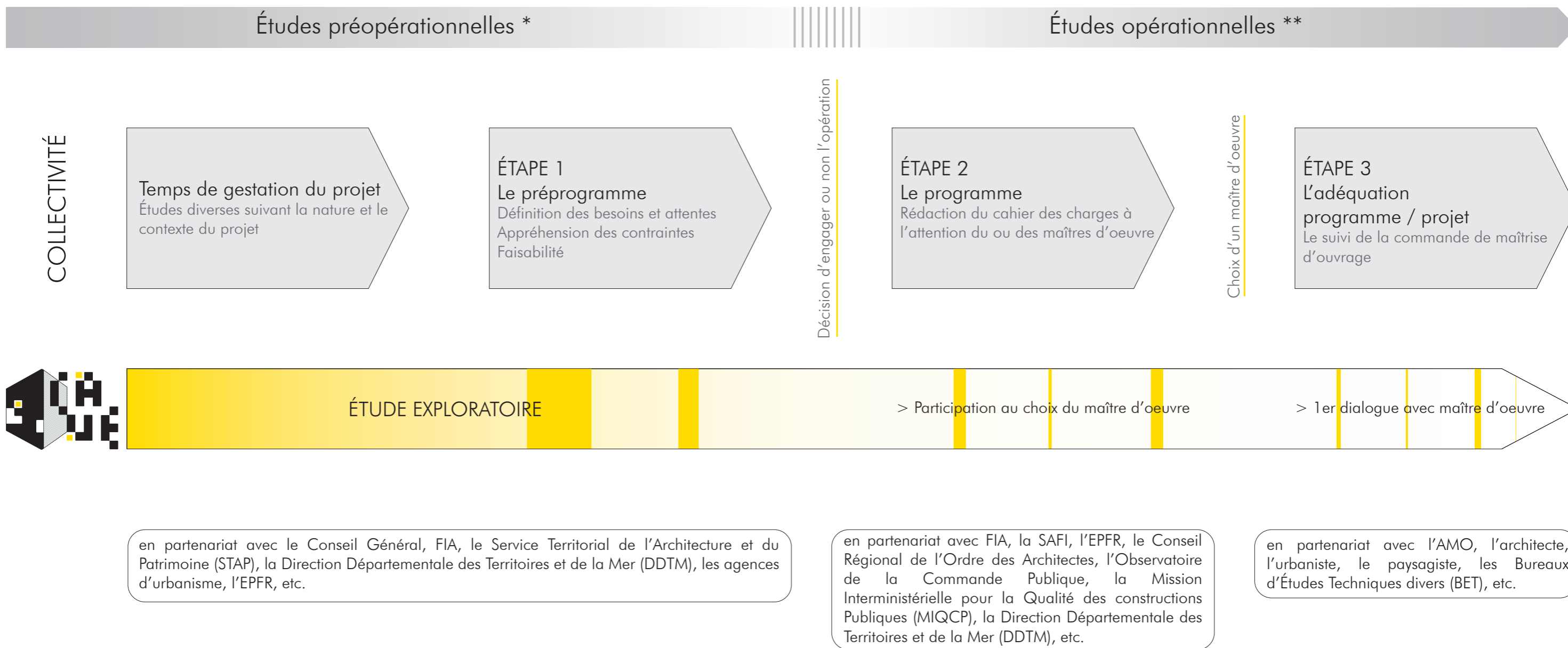


REVITALISATION DU CENTRE-BOURG - SAINT-SÉGAL
ÉTUDE EXPLORATOIRE D'URBANISME

MAÎTRE D'OUVRAGE / PORTEUR DE PROJET
Commune de Saint-Ségal

CHARGÉS D'ÉTUDES
Floriane MAGADOUX, architecte

DATE 05.06.2015



* Études préopérationnelles : elles rassemblent l'ensemble des études préalables nécessaires à la définition du projet de construction du maître d'ouvrage (études d'opportunités, recherche de sites, faisabilité, etc.) et aboutissent à la constitution d'un préprogramme posant l'ensemble des bases de définition de l'opération de construction.

** Études opérationnelles : elles traduisent les études préopérationnelles de manière à définir l'ouvrage dans sa matérialité. En programmation, elles donnent lieu à la rédaction du document programme et au suivi de la commande grâce à l'adéquation programme / projet.

La demande des élus

Population	1026 habitants en 2012 > en hausse depuis 2006 (+10,8%) > rajeunissement de la population (20,8 % de 60 ans et + en 2006 contre 17,3% en 2011) > 12,7 % de retraités (parmi les personnes âgées de 15 ans et +)
Superficie	16,2 km ²
Maire	Monsieur André LE GALL
EPCI	Communauté de Communes de l'Aulne Maritime
Document d'urbanisme	Carte communale, approuvée en 2008
Logement	478 logements en 2011, dont 4 % de résidences secondaires
Écoles - enfance	1 école publique Julie Daubié; 1 cantine; 1 garderie; 1 Maison des Assistantes Maternelles
Autres équipements	Salle polyvalente Ancien musée des champs SIAD Siège des restos du cœur
Services / commerces	Bar-restaurant; boulangerie
Attrait touristique	Chapelle Saint-Sébastien

La commune a sollicité le concours du CAUE par l'intermédiaire du PNRA afin de l'accompagner dans la définition de scénarii pour la revitalisation du centre-bourg. Notamment, le devenir d'une parcelle d'environ 5000m². Celle-ci, située en plein cœur du centre-bourg et à proximité immédiate des services et commerces constitue une réserve foncière majeure pour la commune.

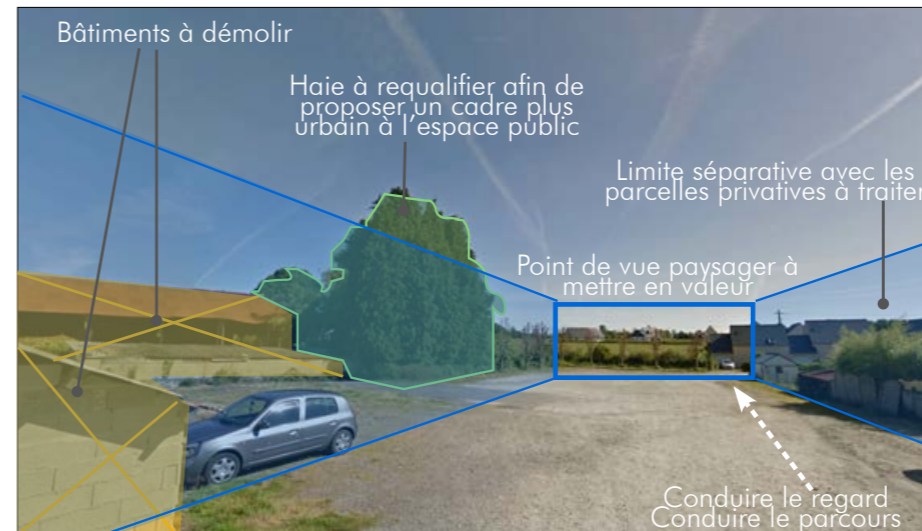
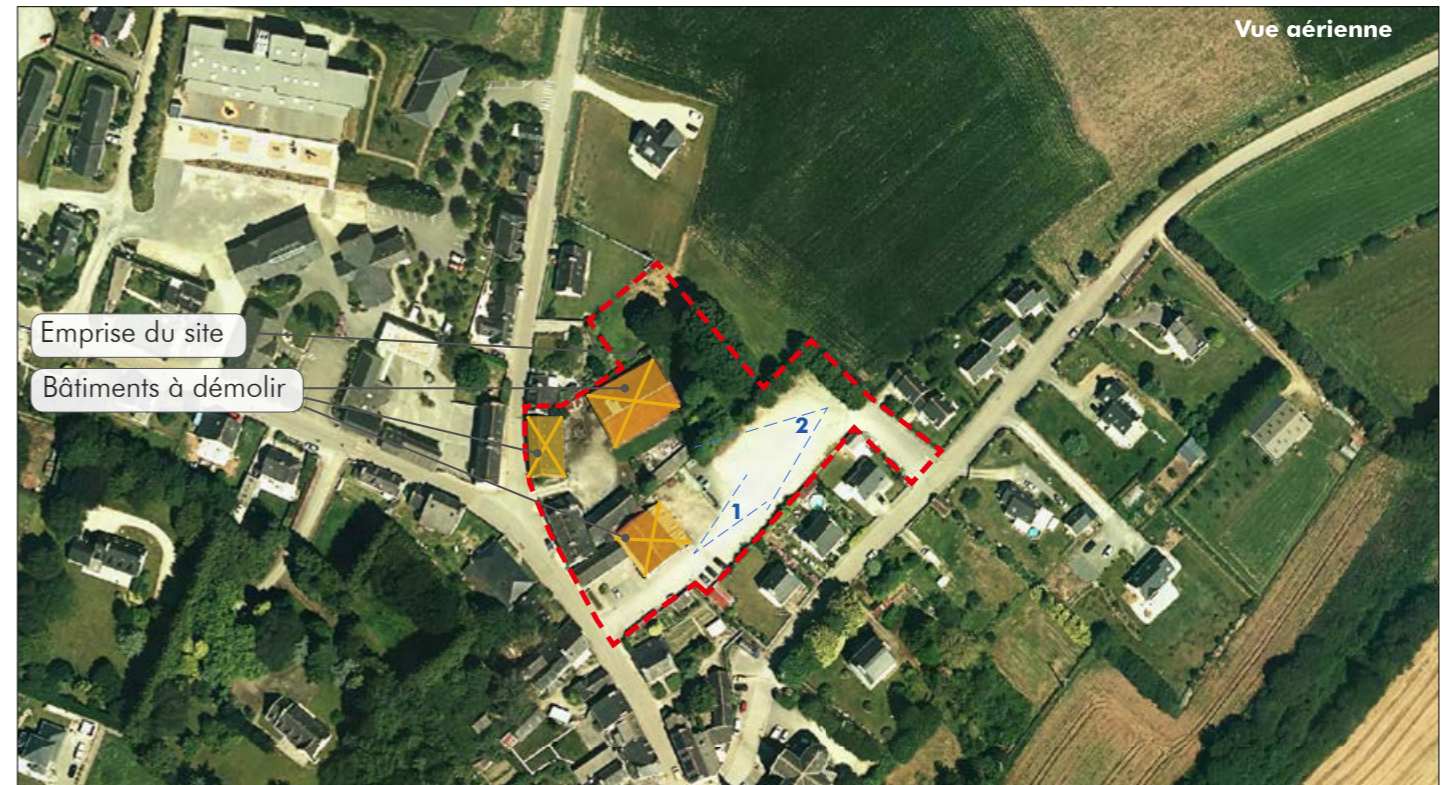
Deux scénarii sont envisagés :

- la densification par la réalisation de logements
- la réalisation d'équipements tels qu'un accueil de loisir sans hébergement et la maison des assistantes maternelles

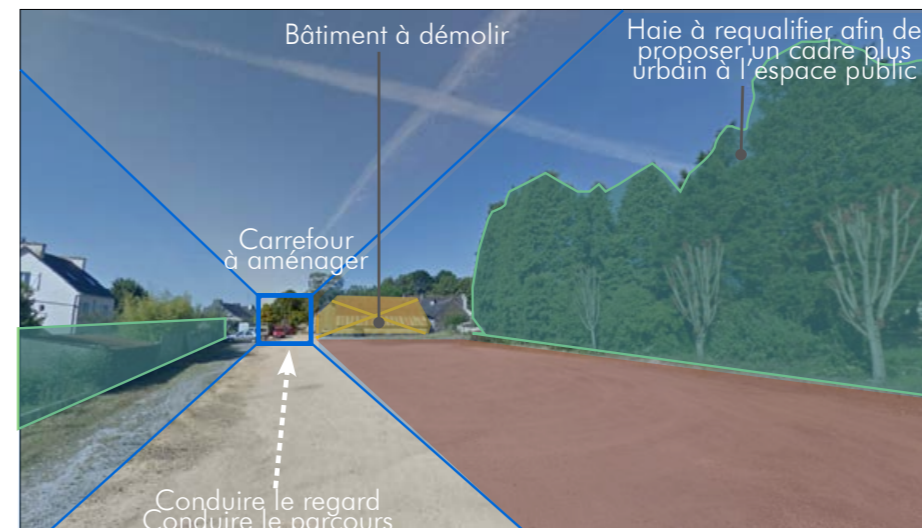
Un certain nombre de paramètres sont à prendre afin de réaliser un projet qualitatif :

- Afin de ne pas enclaver les parcelles situées à l'arrière de cette emprise et de raccorder le nouveau quartier avec la voirie existante, une réflexion sur la desserte des nouvelles parcelles doit être menée.
- Un découpage équilibré et assez dense doit permettre de rentabiliser l'urbanisation de l'îlot et de créer des parcelles de taille adaptée à un centre-bourg que ce soit pour du logement ou bien de l'équipement.
- L'implantation des maisons dans leur parcelle doit permettre de préserver les vues vers le paysage.
- Le caractère agricole des parcelles au nord du terrain doit être conservé et respecté.
- La taille conséquente de la parcelle permet d'envisager d'en conserver une partie en espace public pour réaliser un espace vert ou une place par exemple.

Le site d'étude



Vue perspective 1



Vue perspective 2

Bâtiments à démolir

Ce hangar est déqualifiant pour la rue et les bâtiments auxquels il s'adosse. Sa destruction permettra de libérer un espace dans lequel pourront s'implanter de nouveaux commerces et donnera la possibilité de reconfigurer la rue.



Cet ancien corps de ferme longeant la rue, même s'il traduit une histoire de la commune, a été trop profondément dénaturé pour être conservé. Les baies avec un linteau béton, la charpente en très mauvais état et les comblements en maçonnerie de parpaings l'ont modifié de façon très importante. Ce bâtiment ne présente pas par ailleurs de qualité intrinsèque architecturale notable.



Le hangar présente un état de délabrement avancé ne laissant pas penser qu'une intervention de réparation y serait opportune et financièrement rentable. Trouver une fonction pour un tel bâtiment est aussi difficilement réalisable. La démolition pour libérer une importante opportunité foncière semble plus judicieuse.

Revitalisation du centre-bourg - SAINT-SÉGAL

Bâtiments à conserver et réhabiliter

Cette maison d'habitation peut être réhabilitée en logement. De nombreux travaux sont cependant à prévoir afin de rénover et de rendre habitable l'intérieur. Des parties de bâti pourront être démolies à l'image de la partie en appentis au premier plan de la photo ou les annexes sur la cour arrière.



Dans la prolongation de la maison précédente, est implantée une petite maison très étroite. Il est possible de lui adjoindre une parcelle afin de créer un jardin à l'arrière. Cette maison pourra aussi être rénovée pour accueillir un petit logement.



Le commerce est conservé. Il accueille une activité pérenne (une boulangerie) et est idéalement situé dans le centre-bourg, à proximité de la route principale. Les stationnements permettent aussi un accès facile pour les clients, ceux-ci devront être conservés au même endroit ou à proximité.

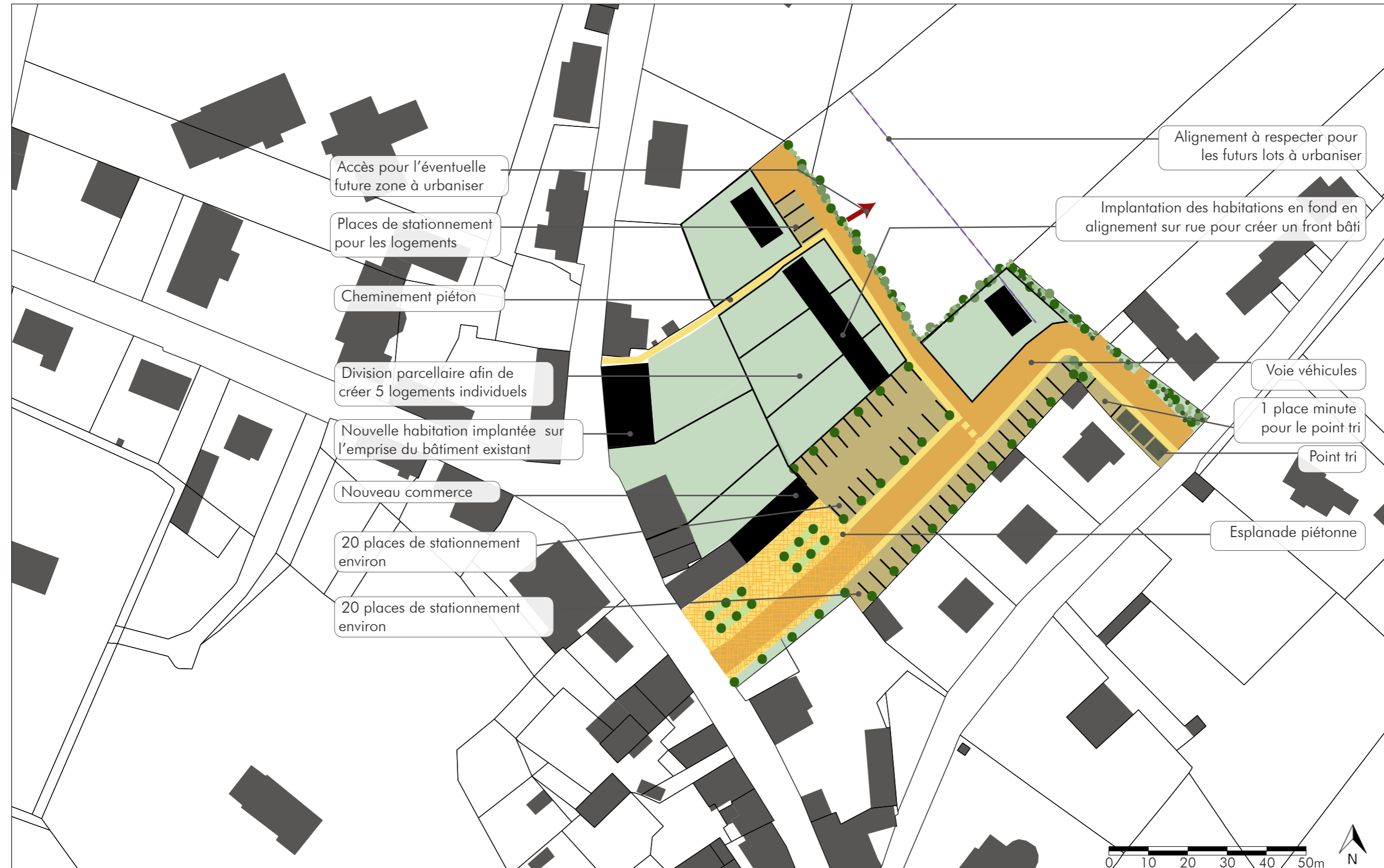
CONFORTER LES CENTRALITÉS ET FAVORISER LE LOGEMENT DE CENTRE-BOURG

PROGRAMME :

- 5 **logements** neufs issus de la division parcellaire du terrain
- 3 **logements** créés ou réhabilités sur des parcelles existantes

- 1 nouveau **commerce**

- 40 places de **stationnement** environ

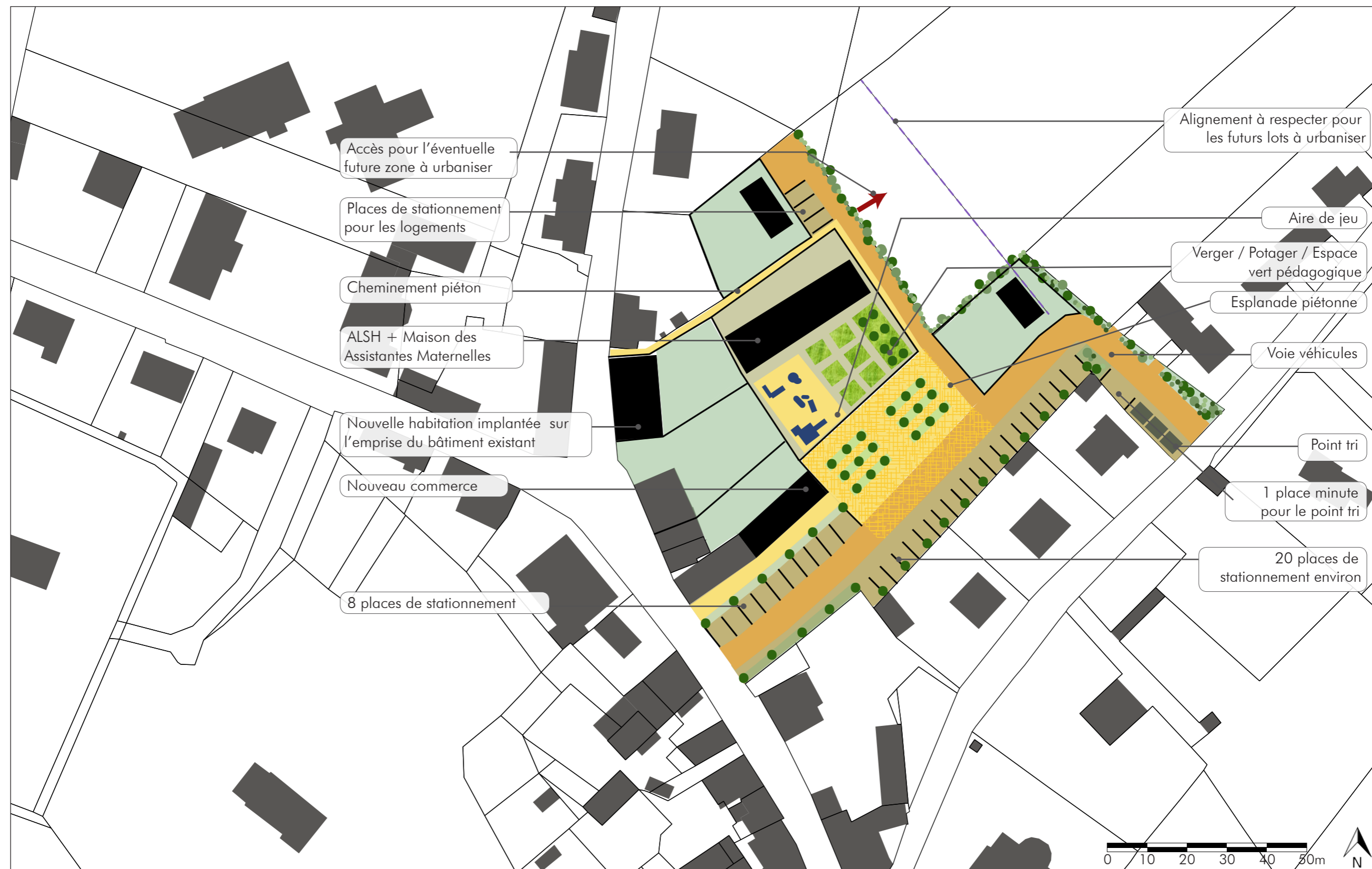


DÉCLOISONNER LES PÔLES

PROGRAMME :

- 2 **logements** neufs issus de la division parcellaire du terrain
- 3 **logements** créés ou réhabilités sur des parcelles existantes

- 1 nouveau **commerce**
- 30 places de **stationnement** environ
- 1 **équipement** regroupant la ALSH et la MAM



Traitement végétal des limites (pré-verdissement)

Les séparations végétales peuvent prendre plusieurs formes (haies simples, doubles, tressées, champêtres ou bocagères). Il convient de définir au préalable les espèces utilisées en fonction de l'exposition du terrain (vents, ensoleillement) et du degré d'intimité souhaité (hauteur, transparence...). Le pré-verdissement permet de s'assurer de la mise en place des dispositifs, une certaine homogénéité et un attrait plus important pour la vente des terrains.



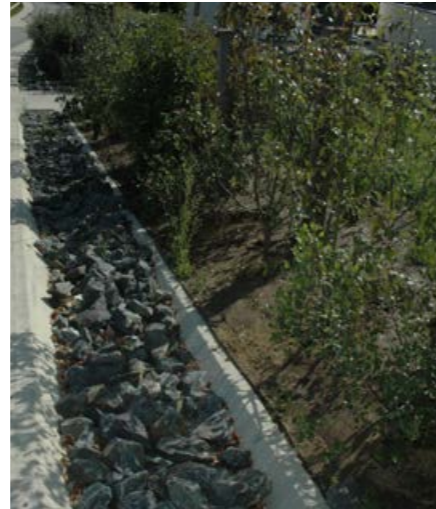
Lanarvily (29) lotissement de Penarguer



Rennes (35) Haie de saule tressé

Implantation harmonieuse des constructions

Les constructions doivent être soigneusement implantées les unes par rapport aux autres, encore plus particulièrement sur un tel site (en pente et orienté Nord). En effet, les constructions ne doivent pas de faire d'ombre et doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le paysage lointain. Aussi le sens de faitage peut être défini à l'avance, dans le sens parallèle à la pente. Un alignement des pignons le long de la rue associé à des clôtures végétales doit permettre de donner plus de corps à cette desserte (rythme et échelle).



Les Herbiers (85)

Le Val de la Pélinière
- In Situ architecture
et environnement,
Zéphir paysage



Bouvron (44)

Courtil Saint-Martin, Garo Boixel architectes, 18 logements



Paluel (76)

COBE architecture et urbanisme, Mutabilis paysage

Aire de stationnement

L'aire de stationnement doit être aménagée de façon à s'intégrer au mieux aux espaces publics (desserte).



Rennes (35)

Stationnement sur pavés enherbés
CAUE du FINISTÈRE



Pancé (35)

Stationnement sur mélange terre-pierre

Vergers / Jardins partagés

Un aménagement simple permet de mettre en valeur les espaces. La végétalisation permet de séparer les différentes fonctions.



Tourcoing (59)

Jardin botanique, verger et tonte différenciée



Bertignat (63)

Éco-hameau, Un verger comme espace public
Revitalisation du centre-bourg - SAINT-SÉGAL

Nouveaux commerces



Locquirec (29)
Alain Le Scour



Locquirec (29)
Alain Le Scour



Le Drennec (29)



Lesneven (29)

Les sentes piétonnes

Un cheminement piéton en cœur de parcelle permettra de proposer une circulation sécurisée et agréable pour les enfants se rendant à l'école ou à l'Accueil de Loisir. Ces chemins sont l'occasion d'un aménagement qualitatif et paysager mettant en valeur l'espace public.



Le Mans (72)
Rue Nationale
allée et seuil plantés



Couëron (44)
agence Enet Dolowy
Sente piétonne

Place urbaine Le Drennec (29)

Un aménagement simple permet de mettre en valeur les espaces. La végétalisation permet de séparer les différentes fonctions.



AVERTISSEMENT

Ce document est une aide à la décision pour les élus.

Les propositions ne doivent pas être prises pour des projets définitifs.

Le maître d'ouvrage devra s'entourer de professionnels compétents (Architectes et/ou Architectes-Paysagistes) pour la réalisation des études opérationnelles.



32 Boulevard Duplex
CS 29029
29196 QUIMPER cedex



t 02 98 98 69 15
m contact@caue-finistere.fr



w www.caue-finistere.fr
siret : 799 983 275 00014

