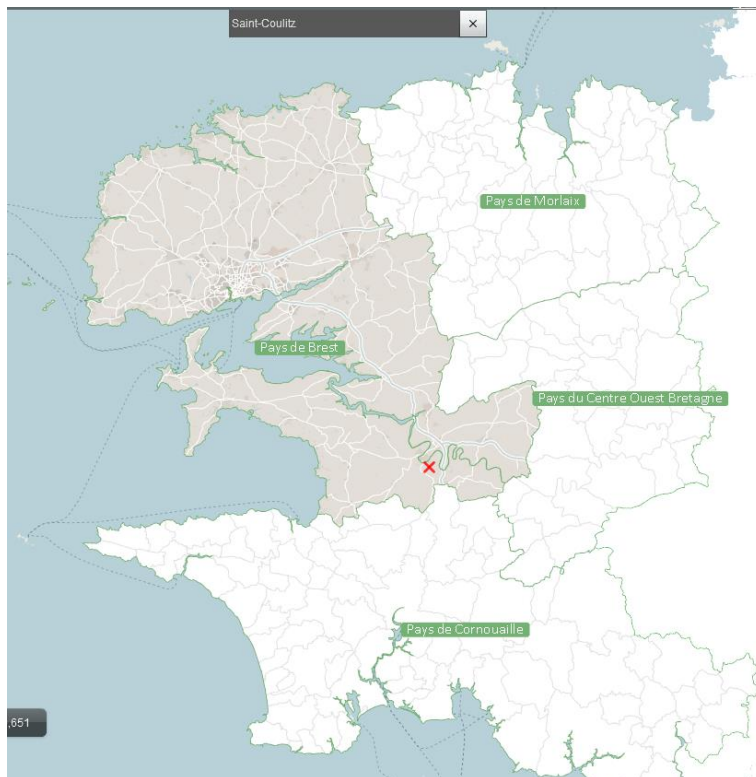


URBANISATION DU BOURG SAINT-COULITZ

Octobre 2019

Saint-Coulitz est situé dans la limite sud du Pays de Brest. Elle dépend de la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin- Porzay.

Situation



Bourg historique construction du bâtiment de la mairie au début du 20^{ème} siècle



Construction du premier lotissement logements sociaux uniquement An Ti Skol en 1997



Ce terrain avait été acheté pour l'accession à la propriété. Faute d'acquéreur, le projet a été retravaillé avec Finistère Habitat. 10 logements sont construits.

Construction du second lotissement mixte accession à la propriété et logements sociaux An Ti Ker en 2000



Les locataires du lotissement An Ti Skol souhaitent s'établir à Saint-Coulitz, un second projet voit le jour au nord afin de poursuivre l'urbanisation du bourg de Saint-Coulitz

accession à la propriété de la résidence Kreisker en 2005



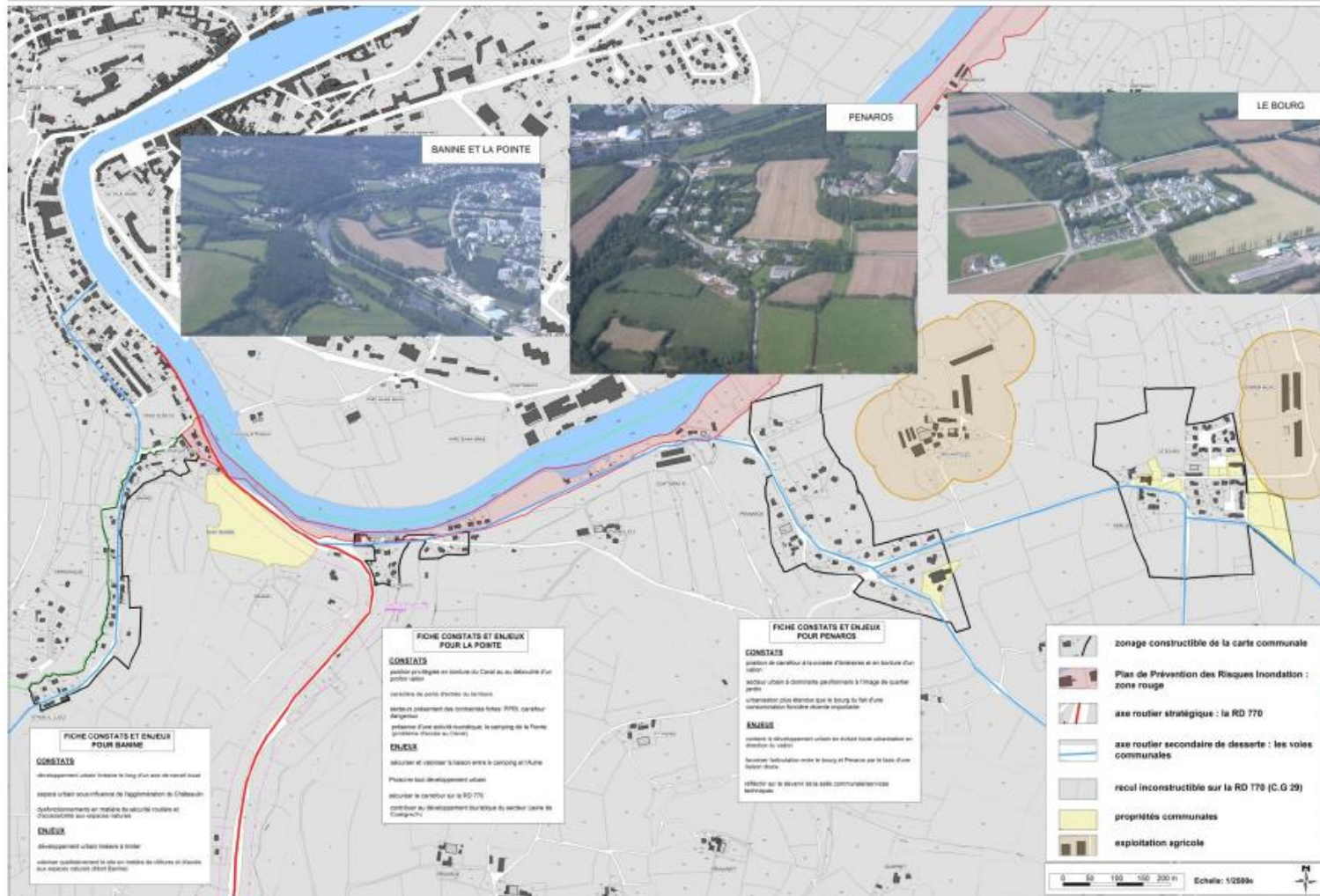
L'urbanisation est poursuivie par la création de cette résidence. Une partie des locataires des logements sociaux sont les nouveaux propriétaires.

SHEMA DIRECTEUR POUR UNE AMENAGEMENT DURABLE – CABINET LEOPOLD

2.4.4 - Structure urbaine du territoire

Etude pour un aménagement durable de l'urbanisation du bourg de SAINT COULITZ

Propositions des scénarios d'aménagement des pôles urbains: 26 novembre 2010



La commune de SAINT-COULITZ présente une organisation urbaine atypique pour un territoire à dominante rurale. En effet, cette armature se caractérise par un éclatement urbain important reposant sur un bourg de faible importance et trois hameaux – l'ensemble étant relié par une voie de circulation peu favorable aux déplacements doux.

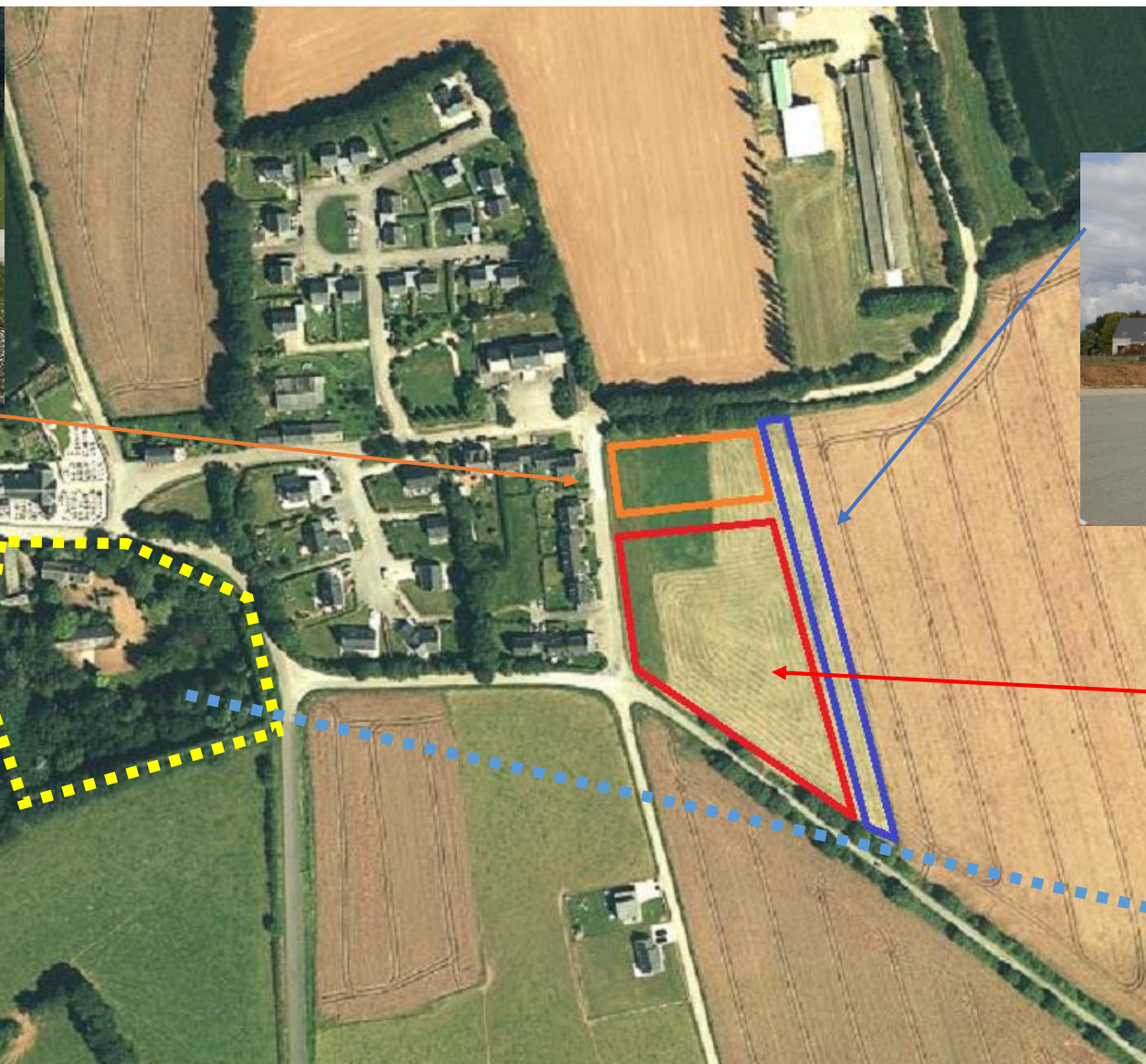


1. LE BOURG 1/1000e

Aménagement suite à l'étude LEOPOLD



Parking paysagé et
aire de jeux 2014



Voie de
contournement

Quartier Nouveau
avec accès à la
propriété en 2014

Projet



NOUVEAU QUARTIER en 2014 HENTI NEVEZ



VARIANTE - NOUVEAU QUARTIER

Programme :

- 7 logements avec petites terrasses (25 m²),
- stationnement collectif en marge de l'opération,
- Espace public central,
- Préau / abri collectif,
- accès individualisé par les venelles piétonne,
- 7 terrains à bâtir.

Les logements sont composés d'un volume traditionnel (dimensions d'un penty) associé d'un volume perpendiculaire (véranda, volume différencié) pouvant accueillir une pièce de vie.

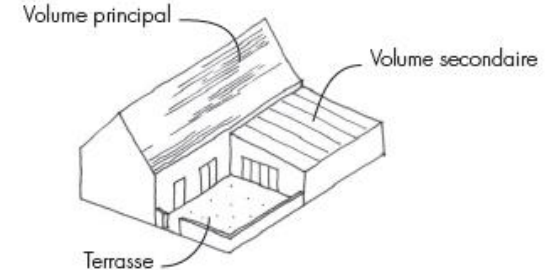
Intérêt de cette disposition :

Les logements sont organisés autour d'un espace commun favorisant les échanges entre les résidents. Le petit espace terrasse nécessite moins d'entretien qu'un jardin. L'espace central peut avoir différentes vocations (verger, aire de pétanque, petit jardin, salon d'extérieur...).

Densité de logements sur la parcelle :

Le nombre de logements est le même et l'emprise similaire, la densité est également de 17 logements / ha environ. Les surfaces des terrains figurent à titre indicatif, il ne s'agit que d'une approximation.

Exemple : volumétrie pour les logements adaptés



PROJET

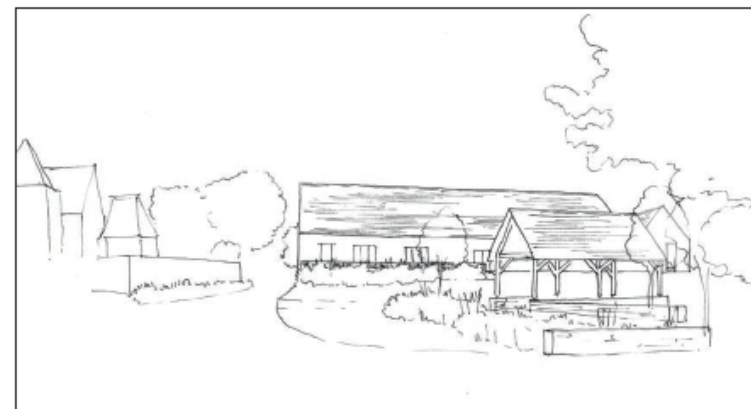
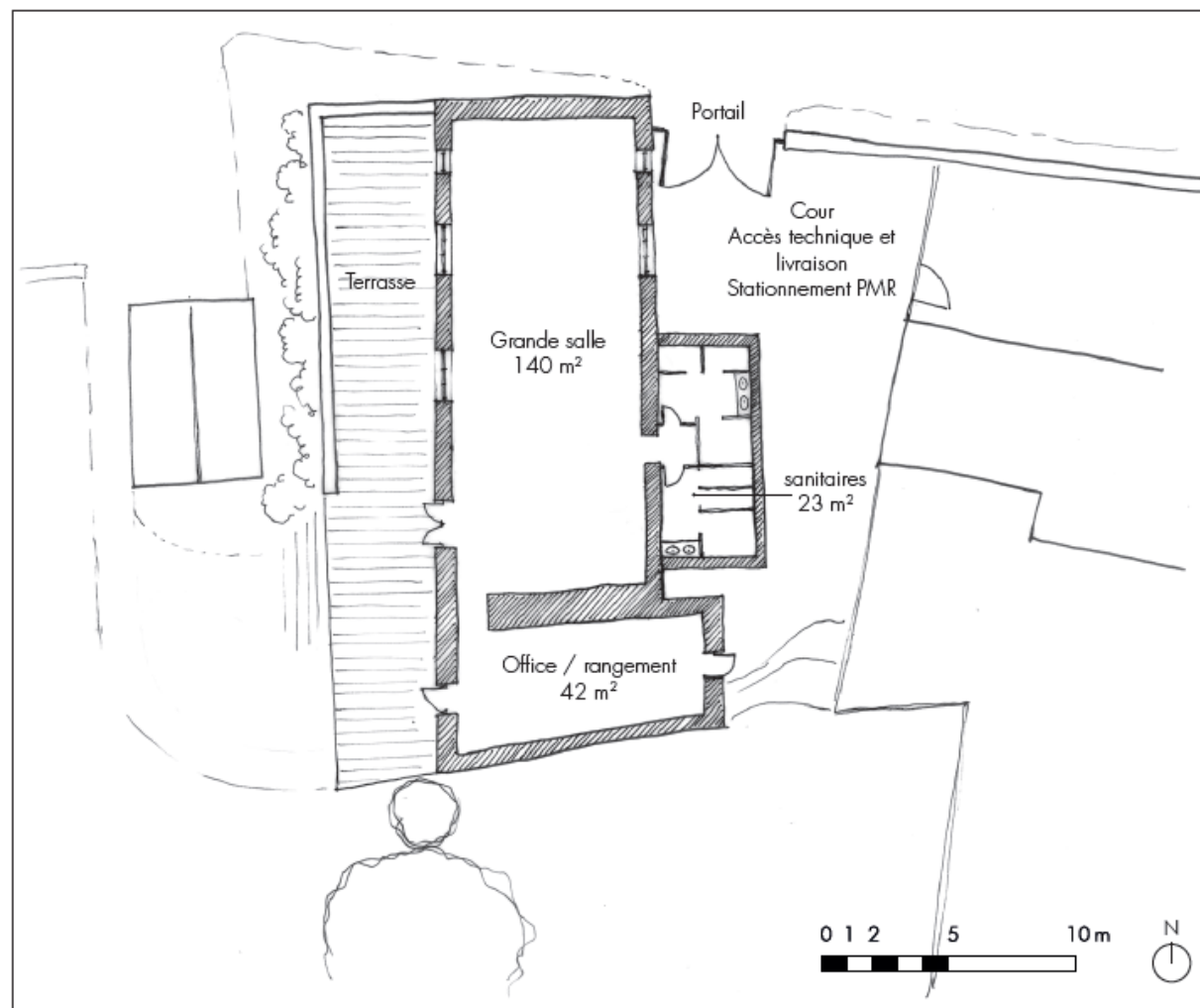
LOGEMENTS ADAPTÉS AUX PERSONNES ÂGÉES



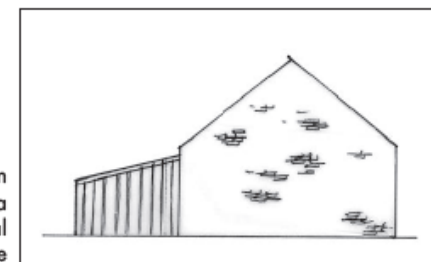
- Muret en schiste, en continuité de celui existant doublé de végétation (arbustes...)
- Dégagement enherbé avec pente faible pour retrouver de la visibilité sur le carrefour et encadrer la traversée des piétons
- Espace public central (aire de pétanque - jardin...)
- Local poubelles + Préau + Abri de jardin
- Stationnement collectif entouré d'un murêt (8 places)
- Clôtures autour des jardins

Réhabilitation de l'ancienne grange en salle polyvalente

La réhabilitation doit être simple et respecter le volume initial. Une extension est possible à l'Est et permettrait de déporter les sanitaires et ainsi agrandir la grande salle. L'hypothèse présentée ci-dessous comprend une extension. Le programme est relativement simple : un office dans le petit bâtiment perpendiculaire (42m²), des sanitaires dans l'extension (23m²) et le reste de la surface (140m²) est l'espace utilisable. Une terrasse filante à l'ouest permet de prolonger l'espace à l'extérieur, celle-ci est délimitée par un muret qui permet également de gérer le dénivelé. Des ouvertures sont à créer en façade Ouest où se situera l'accès principal. Un accès de service est possible de part et d'autre de l'office et un accès depuis la cour à la grande salle peut également être prévu.



Façade Ouest dégagée pour offrir des vues sur la campagne
La terrasse prolonge l'espace intérieur



Les sanitaires sont réalisés en extension afin de préserver la surface du bâtiment principal pour la grande salle

Quelques principes de restauration du bâtiment

Il ne restera à priori que la maçonnerie, cela signifie que tous les autres éléments seront refaits à neuf. Il conviendra de choisir des matériaux et mises en œuvres adaptés au bâti ancien en pierres.

Il est préférable de réaliser une couverture en ardoises naturelles qui s'intégrera mieux dans son environnement et correspondra à l'aspect initial du bâtiment.

La façade n'est pas enduite, les joints sont anciens, réalisés dans un mélange terre/chaux, ils sont dégradés. Il sera nécessaire de rejointoyer l'ensemble de la maçonnerie à la chaux naturelle. Il est possible de réaliser un enduit à pierres-vues ou de garder les pierres apparentes.

Les pieds de murs ne devront pas être imperméabilisés à l'extérieur et il serait préférable de réaliser une dalle et une chape perspirantes à l'intérieur du bâtiment.

Il convient d'éviter tout type d'isolant non perspirant et de veiller à une bonne ventilation du bâtiment.

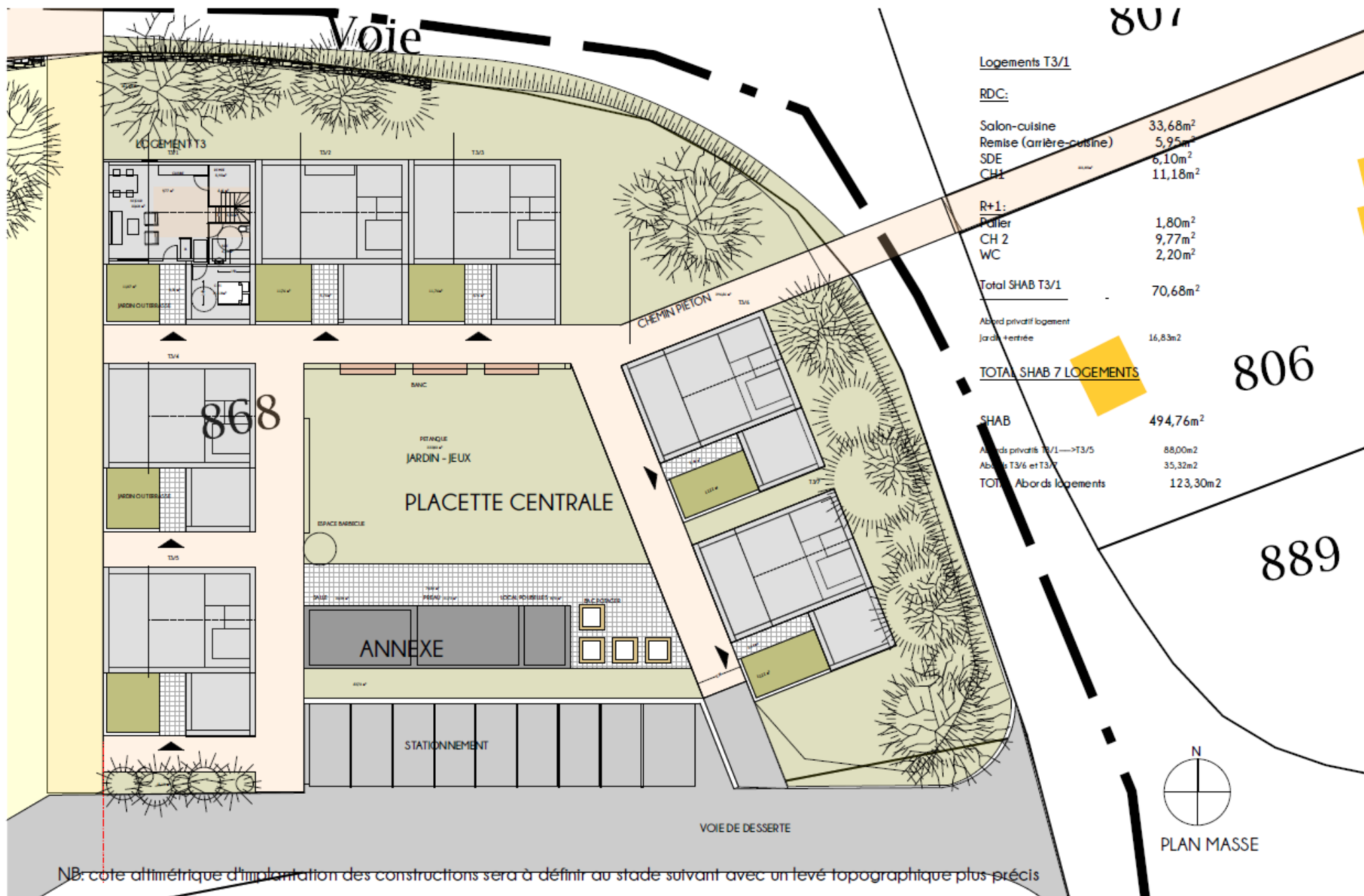


HYPOTHESE D'AMENAGEMENT CAUE

PROJET AMENAGEMENT LOGEMENT EN BEGUINAGE

Selon une étude opérationnelle réalisée par CAUE 29, Finistère Habitat envisage un programme de réalisation d'un ensemble de logements adaptés pour personnes âgées qui s'inspire du modèle des béguinages.

- 7 logements de type 2 ou 3 de plain-pied PMR avec aménagement possible d'une deuxième chambre à l'étage dans volume principal. Les logements de type "maisonnée" avec terrasses ou jardins privés, orientés sud et/ou sud-ouest et délimités par des murets.
- Une placette centrale prioritairement piétonne (aire de jeux, espace de rencontre, aire de pique-nique, pétanque, ...)
- Un bâtiment annexe attaché à cet espace convivial avec usages communs à définir (local conteneurs, rangement, local polyvalent, préau, ...)
- L'aménagement paysager extérieur rendra piétonnier le cœur du quartier (allées de promenade, bacs potagers, bancs, massifs végétaux, ...).
- Un stationnement collectif à l'entrée du quartier pour résidents et/ou visiteurs.



Logements T3/1

RDC:

Salon-cuisine	33,68m ²
Remise (arrière-cuisine)	5,95m ²
SDE	6,10m ²
CH1	11,18m ²

R+1:

Pallier	1,80m ²
CH 2	9,77m ²
WC	2,20m ²

Total SHAB T3/1 70,68m²

Abord privatif logement

Jardin + entrée 16,83m²

TOTAL SHAB 7 LOGEMENTS

SHAB 494,76m²

Abords privatifs T3/1 → T3/5

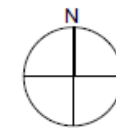
88,00m²

Abords T3/6 et T3/7

35,32m²

TOTAL Abords logements

123,30m²



PLAN MASSE

NB: cote altimétrique d'implantation des constructions sera à définir au stade suivant avec un levé topographique plus précis

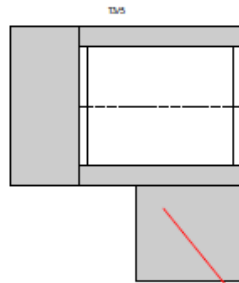
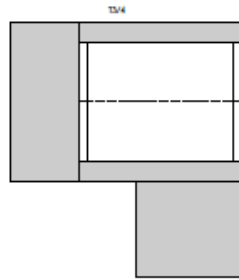
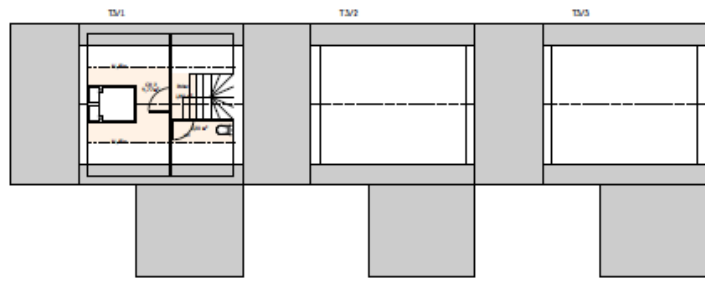


MAÎTRE D'OUVRAGE
FINISTÈRE HABITAT
3000 GLENNAN CIRCLE
ARCHITECTES
CALC

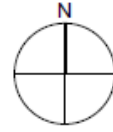
NUMERO PIECE
01.4
PLAN
PLAN MASSE

PHASE
ETUDE DE FAISABILITE
EHELLE
1:200

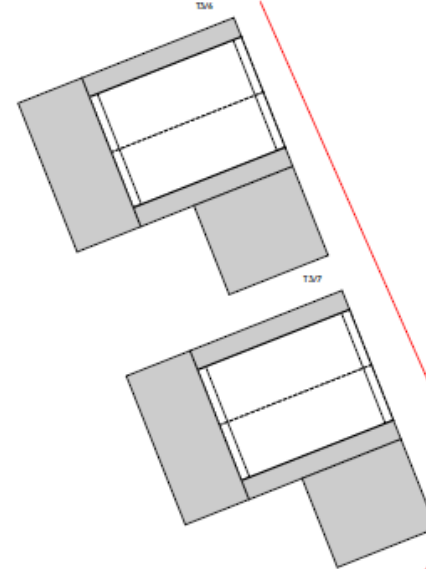
INDICE



PLACETTE CENTRALE



NIVEAU R+1



Logements T3/1

RDC:

Salon-cuisine	33,68m ²
Remise (arrière-cuisine)	5,95m ²
SDE	6,10m ²
CH1	11,18m ²

R+1:

Palier	1,80m ²
CH 2	9,77m ²
WC	2,20m ²

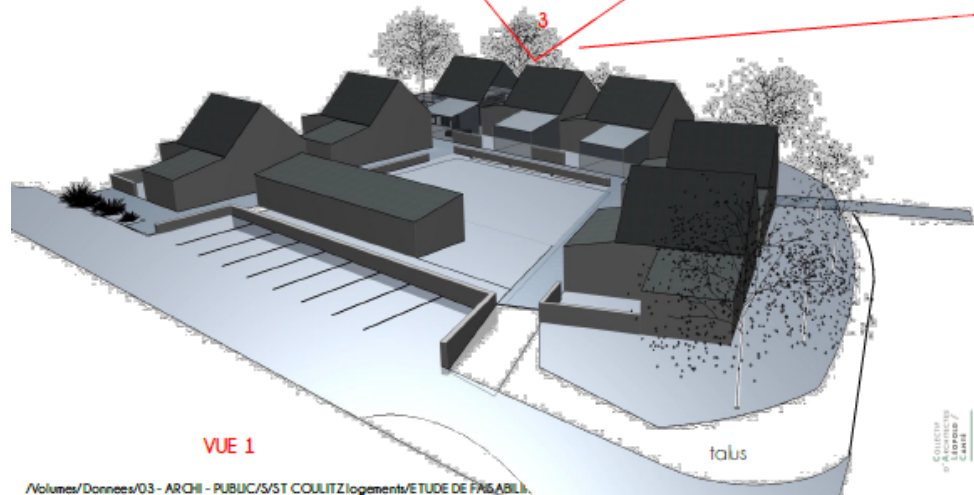
Total SHAB T3/1 70,68m²

Abord privatif logement	
Jardin + entrée	16,83m ²

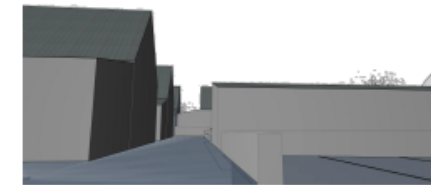
TOTAL SHAB 7 LOGEMENTS

SHAB 494,76m²

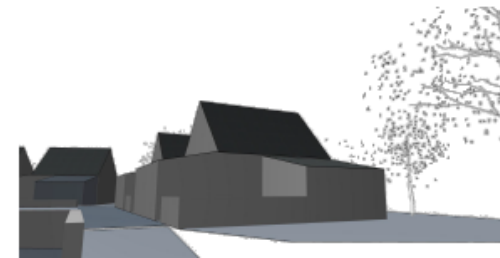
Abords privatifs T3/1 → T3/5	88,00m ²
Abords T3/6 et T3/7	35,32m ²
TOTAL Abords logements	123,30m²



VUE 1



VUE 3



VUE 2



CALC

MATRE D'OUVRAGE
FINISIERE HABITAT
8 rue de la
BOULEVARD DE
ARCHITECTES
CALC

NUMERO PIECE
01.5
PLAN
ETAGE

PHASE
ETUDE DE FAISABILITE
ECHELLE
1:200, 1:333,33, 1:833,33, 1:1000

INDICE
300 10018

