



SE RECENTRER !

Comment habiter
dans un ^{ce} bourg rural

RÈGLEMENT

Avant-propos

Le sujet

Règlement du concours

La Communauté Lesneven Côte des Légendes (CLCL) met en œuvre son Plan local d'urbanisme intercommunal intégrant le Programme Local de l'Habitat (PLUih). Des objectifs de densification des centres-bourgs ont été affirmés afin d'éviter l'artificialisation de nouvelles terres et de permettre l'installation de nouveaux habitants au cœur même des centralités. Sur un territoire réputé pour son occupation du sol sous une forme dispersée - souvent qualifié de «mitage»- la reconquête du foncier disponible en cœur de bourg et les opérations en renouvellement urbain apparaissent comme un changement de paradigme sans que les décideurs disposent des références locales sur lesquelles s'appuyer pour imaginer de nouvelles formes urbaines. Un objectif de densité ne peut constituer à lui seul une garantie de qualité architecturale. Les évolutions sociales, et les impératifs environnementaux appellent des solutions nouvelles à la fois adaptées aux modes de vie contemporains (vieillesse de la population, phénomène de décohabitation, travailleurs isolés, prise en compte du parcours résidentiel, etc.) et contextualisées, c'est à dire situées, inscrites en prolongement de l'histoire locale. Pour ouvrir le champ des possibles et se doter d'une matière pédagogique à destination des élus et des futurs opérateurs (aménageurs, architectes et urbanistes) la CLCL s'est rapprochée du CAUE afin d'organiser un concours d'idées. Le présent document décrit le sujet et détaille le règlement du concours architectural. Cette écriture est le fruit d'une concertation étroite entre le CAUE du Finistère et la Communauté Lesneven Côte des Légendes.

Les organisateurs du concours

La Communauté Lesneven Côte des Légendes en partenariat avec le CAUE 29.

Les attentes

- faire la démonstration qu'un objectif de densité urbaine peut se traduire par des solutions architecturales désirables ;
- illustrer différentes manières d'habiter, en phase avec les aspirations contemporaines (intimité, lumière, confort, espace, jardin) ;
- montrer qu'une série d'interventions architecturales justes, bien situées, peuvent contribuer à remettre en mouvement tout un cœur de bourg ;
- favoriser l'émergence de formes urbaines et d'architectures responsables, qui limitent leur empreinte écologique.

Le sujet

Le bourg de Kernouës est le terrain d'investigation du concours d'idées. Il s'agit d'imaginer un projet de reconquête urbaine par l'habitat à l'horizon 2040 soit, de cristalliser l'image du bourg à cette échéance. A cet horizon, le plan local de l'habitat (PLH) réalisé par la Communauté Lesneven Côte des Légendes prévoit la réalisation de 50 nouveaux logements sur la commune de Kernouës.

Un repérage foncier (présenté dans le cahier technique ci-joint) liste et caractérise l'ensemble des gisements fonciers mobilisables sur une période de 20 années. Le projet consiste à imaginer différentes typologies d'habitat permettant d'enrichir la trajectoire résidentielle des habitants actuels et de permettre à de nouveaux habitants de s'établir durablement sur la commune, précisément en centre-bourg.

La plus grande latitude est laissée aux concurrents pour imaginer les formes urbaines et les dispositifs architecturaux en adéquation avec le scénario démographique qu'ils ont retenu. *Se recentrer*, titre retenu pour ce concours d'idées, évoque tout à la fois l'objectif de densification qualitative et l'intention de produire par l'architecture une nouvelle société : plus inclusive à l'égard des populations vulnérables (personnes âgées, personnes en situation de handicap, personnes isolées, jeunes adultes), qui refabrique du commun (vivre ensemble), et responsable de ses impacts sur l'environnement, voire réparatrice des situations abîmées.

1. Candidatures

Ce concours s'adresse aux étudiants des écoles d'architecture. Le concours d'idées est ouvert aux étudiants inscrits dans une école d'architecture, disposant d'une carte d'étudiant valide pour l'année 2020-2021, n'ayant pas encore exercé en tant que profession libérale.

Les candidats pourront concourir seuls ou en équipe associant des compétences complémentaires (étudiants en urbanisme ou en paysage par exemple). Les associations sont vivement recommandées. Un étudiant en architecture sera le représentant.e et porte-parole de l'équipe composée au maximum de quatre membres.

Peuvent concourir les étudiants français et étrangers.

Candidatez avant le 27 novembre 2020 à 17h, par courriel à l'adresse suivante :

contact@cave-finistere.fr en transmettant avec en objet du courriel le titre suivant : «*candidature concours d'idées Se recentrer*» ;

- une lettre d'engagement en format A4 (vertical), format PDF, comprenant les coordonnées de chacun.e des membres de l'équipe avec :

Nom, prénom, adresse postale, adresse électronique, téléphone, et le nom de l'école représentée.

Les coordonnées du/de la représentant.e figureront en tête de la liste des membres de l'équipe.

- le présent règlement du concours d'idées, format PDF, signé par tous les membres de l'équipe, valant engagement et respect des conditions du concours.

- la copie de la carte d'étudiant.e en cours de validité pour chacun des membres de l'équipe.

2. Prix

Le concours est doté de 10 000 euros et est financé par la CLCL.

Le lauréat du premier prix recevra une récompense de 5 000 euros ; le deuxième prix recevra une récompense de 3 000 euros et le troisième prix recevra une récompense de 2 000 euros.

Les prix s'entendent TTC.

3. Critères de jugement

- Originalité de la proposition au regard des enjeux sociétaux : prise en compte de la trajectoire résidentielle, accueil de nouveaux ménages, inclusion des personnes âgées, etc.

- Efficacité des dispositifs urbains : densification en cœur de bourg, optimisation foncière, zéro artificialisation nette, réemploi, etc.

- Prise en compte de l'empreinte écologique : choix constructif, gestion de l'eau, rapport à la nature et renforcement de la biodiversité, etc.

- Qualité architecturale : adéquation du scénario et de la réponse formelle, évolutivité, flexibilité, générosité spatiale, etc.

- Urbanité : capacité à produire du commun, des espaces publics (vivre ensemble) tout en préservant l'intimité des logements.

- Prise en compte du paysage et notamment des ambiances du bourg et des micro paysages.

4. Organisation des travaux du jury

Le jury, assisté d'une commission technique, exclura de la sélection :

- les prestations incomplètes ;

- les prestations arrivées hors délais ;

- les prestations hors format.

Le jury interviendra sur la base des propositions remises par les concurrents avant la date limite de dépôt des prestations demandées. Les travaux du jury sont confidentiels.

5. Documents fournis aux concurrents

Le présent dossier accessible en téléchargement depuis (www.caue-finistere.fr ; site CLCL) comprenant :

- le règlement de la consultation ;
- le cahier technique.

À l'issue de l'acte de candidature, le représentant et porte-parole de l'équipe sera destinataire par mail des documents suivants :

- une vidéo de chaque site ;
- une maquette 3D du bourg de Kernouës au format .skp ;
- un plan cadastral au format .dwg ;
- une présentation type au format A1 déclinée en deux planches et un format A4 recto/verso à remplir pour la présentation des projets sous forme d'assemblages Indesign comprenant les formats .idml, .indd, .pdf et les polices.

6. Dialogue avec les candidats

Les candidats sont invités à poser des questions par mail à l'adresse contact@caue-finistere.fr jusqu'au 11 décembre 17h00. Les organisateurs rendront publiques les réponses à ces questions le 18 décembre.

7. Prestations à fournir par les concurrents

La présentation des documents graphiques (décrite ci-dessous) se fera sur support dématérialisé, format PDF, à l'adresse contact@caue-finistere.fr avec en objet la mention «concoures d'idées Se recentrer, ne pas ouvrir». En vue d'une publication ultérieure des réponses, il est recommandé de veiller à une expression graphique susceptible d'être réduite. La date limite de réception des projets est fixée le 5 mars à 17h00.

Sur deux formats A1 selon la mise en page de la présentation type et contenant :

1^{er} panneau : échelle urbaine

- 1 plan masse au 1/1000^{ème} présentant une vue d'ensemble des projets d'habitat et localisant les 50 nouveaux logements.

2^{ème} panneau : échelle architecturale

- 1 sélection de 3 zooms de projet au 1/200^{ème} (3 carrés de 30m par 30m d'envergure dont la situation figure sur le plan au 1/1000^{ème}) avec pour chacun :
 - > un plan du zoom faisant apparaître l'organisation des rez-de-chaussée des logements, le dessin des espaces publics et espaces privatifs extérieurs ;
 - > une carte des sols sur la même emprise faisant apparaître la nature des sols (pleine-terre, sol artificialisé, surface bâtie) avec le décompte des surfaces en m² par catégorie ;
 - > une coupe transversale sur toute l'épaisseur du zoom faisant apparaître les rapports entre intérieur et extérieur, espaces publics / privés, les gabarits ;
 - > l'élévation la plus représentative.
- expression libre : croquis, perspectives, schémas...

Sur un format A4 recto/verso selon la mise en page de la présentation type :

La description du projet pour la commune avec la description des différentes typologies retenues, la motivation des choix, le public habitant et destinataire des propositions architecturales, le phasage, les ambiances, les principaux choix en matière d'écologie et le bilan de l'artificialisation des sols.

Une modélisation 3D de chacun des zooms à l'échelle architecturale au format .skp.

Les 2 panneaux graphiques et le document A4 seront titrés du nom du projet pour la commune.

8. Identification et anonymat

Pour garantir l'anonymat dans le jugement du concours, les rendus ne seront pas signés du nom de leurs auteurs. Ils porteront un logo distinctif en haut à droite des panneaux et du format A4. Un fichier au format A4 comportant le logo et nommé «*Candidature concours d'idées Se recentrer*» comprendra les coordonnées de l'équipe candidate avec pour chacun.e des membres : Nom, prénom, adresse postale, adresse électronique, téléphone et le nom de l'école représentée. Les coordonnées du/de la représentant.e figureront en tête de la liste des membres de l'équipe.

Ce logo s'inscrira dans un carré de 4 cm de côté. Une personne désignée au sein du CAUE du Finistère sera garante de l'anonymat.

9. Responsabilité

La transmission des documents relève de la seule responsabilité des concurrents. L'organisateur ne peut être tenu pour responsable du dépassement du délai de remise des prestations.

10. Application du règlement

La remise des prestations par les concurrents comporte leur acceptation des clauses du règlement.

Les divers manquements aux règles de la consultation sont soumis par l'organisateur au jury qui décide de l'exclusion éventuelle des concurrents, pour des motifs liés au non respect partiel ou total des dispositions et règles de la consultation.

11. Droits de propriété et publicité des projets

Les participants déclarent être les légitimes détenteurs de tous les droits de propriété intellectuelle. A l'issue de l'attribution du prix, les participants restent détenteurs de la propriété intellectuelle des projets, néanmoins, ils autorisent la CLCL et le CAUE à communiquer sur les projets présentés sur leur site internet ou dans leurs publications, sous réserve qu'ils en mentionnent la source.

12. Calendrier prévisionnel du concours

14 septembre : lancement (courrier aux écoles, réseaux sociaux, annonce dans Le Moniteur...).

27 novembre, 17 h : date limite des candidatures.

11 décembre, 17h : date limite pour poser les questions par courriel.

18 décembre : réponse aux questions à l'ensemble des candidats simultanément.

5 mars 2021, 17 h : date limite de rendu des projets.

Mi-mars : jury, palmarès.

Avril : exposition, publication.

13. Composition de la commission technique d'analyse des candidatures et des projets

La commission technique se chargera de la préparation objective des travaux du jury sans émettre de hiérarchie quant aux candidatures et projets reçus. Elle sera composée de représentants de la Communauté Lesneven Côte des Légendes et du CAUE.

14. Composition du jury

Le jury sera composé des personnalités suivantes :

Madame Claudie Balcon, présidente de la Communauté Lesneven Côte des Légendes ; Monsieur Christophe Bèle, maire de Kernouës ; Madame Armelle Huruguen, présidente du CAUE 29, vice-présidente du Conseil départemental ; Monsieur Raphaël Rapin, vice-président à l'aménagement de la Communauté Lesneven Côte des Légendes ; Monsieur Victor Bardon, responsable aménagement du territoire de la Communauté Lesneven Côte des Légendes ; Monsieur Lionel Prigent, urbaniste, professeur de l'Institut de Géoarchitecture ; Monsieur François Martin, architecte-urbaniste de l'État (DDTM du Finistère) ; Madame Marie Garnier, paysagiste-conceptrice (chargée d'études au CAUE) ; Monsieur Nicolas Duverger, architecte (directeur du CAUE 29) ; des personnalités reconnues dans le monde de l'architecture et du paysage.

15. Suites données à l'appel à propositions

Les propositions feront l'objet d'une exposition destinée à être présentée dans les locaux de la Communauté Lesneven Côte des Légendes, ceux du CAUE 29 puis sur l'ensemble du département en fonction des demandes. Par ailleurs, le CAUE et la Communauté Lesneven Côte des Légendes assureront une large diffusion des résultats du concours par le biais d'une publication et par voie de presse. Chaque équipe ayant remis un projet sera destinataire d'un catalogue (1 par équipe).

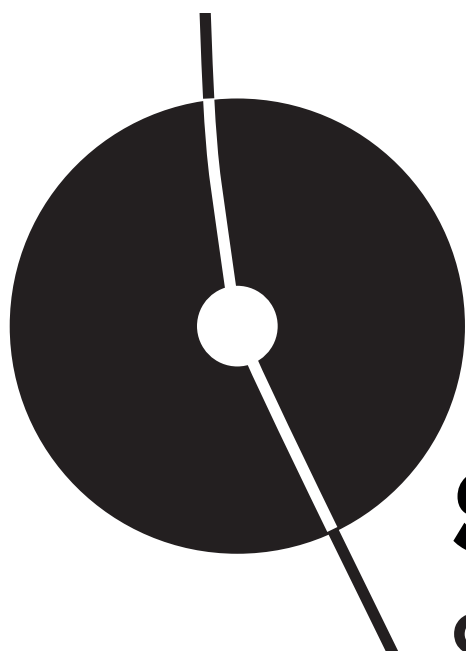


Communauté Lesneven
Côte des Légendes
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù



CAUE
FINISTÈRE

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

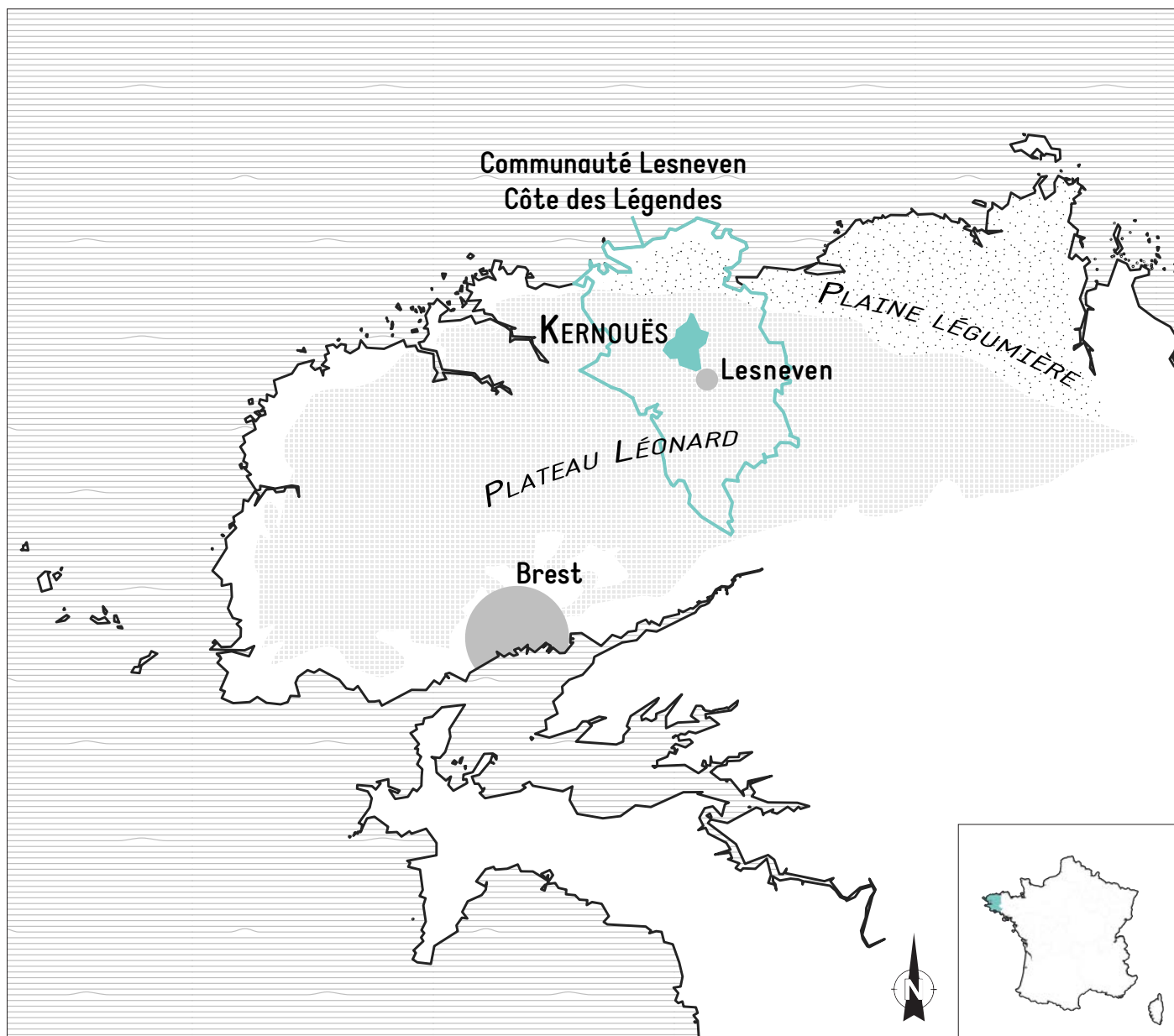


SE RECENTRER !

Comment habiter
dans un ^{ce} bourg rural

CAHIER TECHNIQUE

Le bourg de Kernouës
Contexte paysager
Ambiances
Les gisements fonciers



KERNOUËS est une commune rurale située au cœur du plateau léonard dans le Finistère nord. Ce vaste plateau granitique au relief doux et entrecoupé de vallons arborés est le support d'une agriculture intensive. Le bourg de Kernouës se situe au bord d'un vallon à la végétation dense.

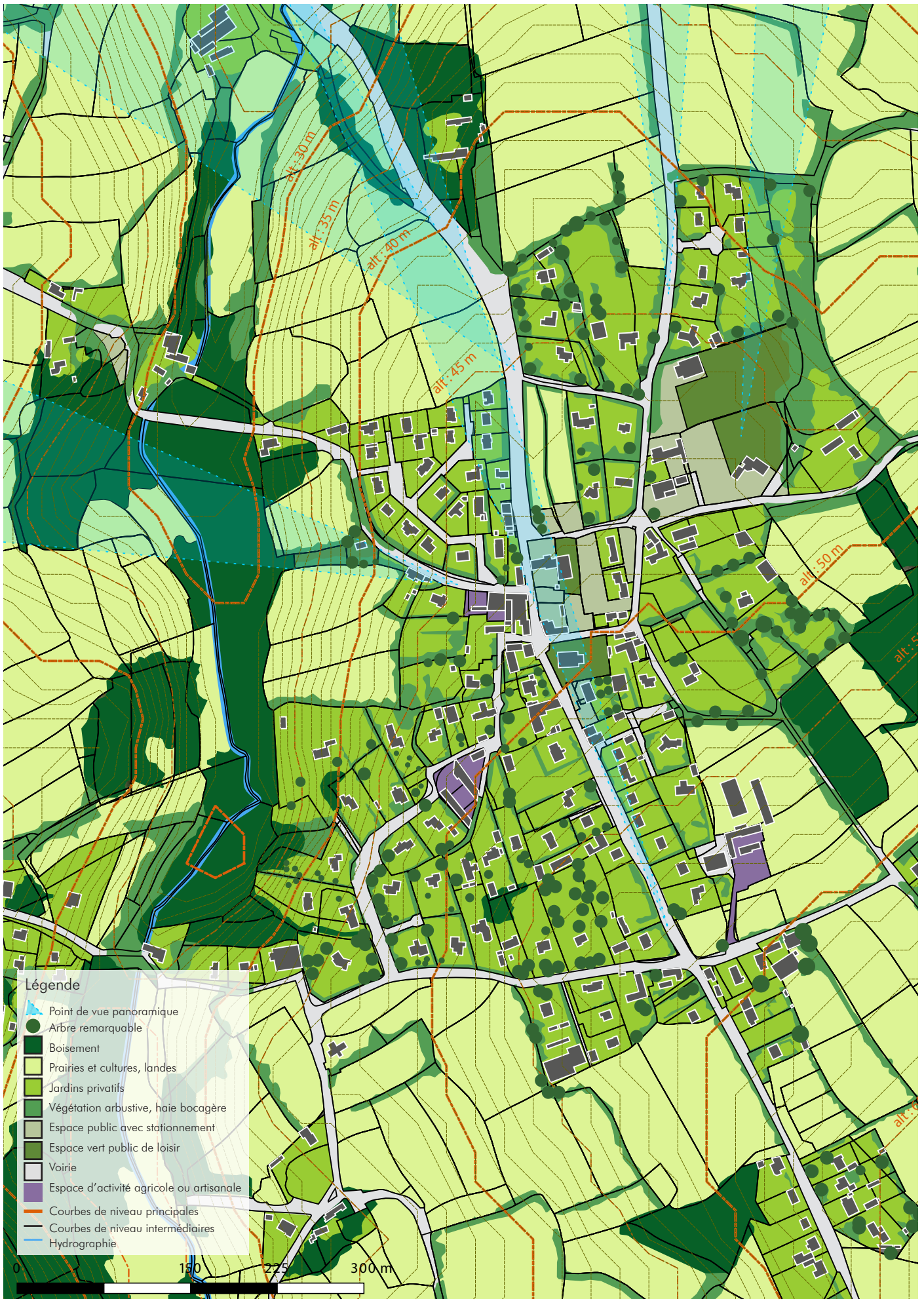
À quelques kilomètres au nord se déploie une grande plaine légumière littorale qui attire de nombreux travailleurs saisonniers. Le littoral, remarquable par ses chaos granitiques et ses plages de sable blanc - la côte des légendes - est accessible en 10 minutes en voiture.

Situé à 5 minutes de Lesneven et à 35 minutes de Brest le bourg s'appuie sur les centralités voisines. Lesneven offre de nombreux services et commerces et les kernouésiens bénéficient largement de cette proximité. Le seul commerce du bourg est un bar-restaurant.

L'essor résidentiel de la commune initié dans les années 70-80 s'est poursuivi dans les années 90-2000 sans réel encadrement sinon un POS très permissif aujourd'hui caduc. Le centre-bourg, lui même peu dense est entouré d'un tissu résidentiel diffus.

DONNÉES / CHIFFRES CLÉS

- 699 âmes (en 2016)
- population en baisse (-0,42% / an de 2011 à 2016)
- une population vieillissante
- une majorité de maisons individuelles (96,4% en 2016)
- une majorité de grands logements (75,9% de 5 pièces et + en 2016)
- 7,7 % de logements vacants
- équipements / commerces : bar/tabac, mairie, salle polyvalente, aire de jeux, 1 école privée







Le bourg dans son écrin végétal (photo prise depuis Saint-Frégant, commune voisine)



Paysage, bocage, mitage (depuis St-Frégant)



Le vallon



La ceinture végétale



Un bourg installé à flanc de coteau, un plateau qui ne doit pas être colonisé davantage



Entre rues et anciens chemins ruraux



De très beaux arbres



Des perspectives cadrées vers le vallon



9

L'entrée de bourg principale : un seuil marqué par le bâti, un aménagement trop routier. Une perspective à valoriser ?



10

Urbanisation diffuse le long de la route départementale : structure bâtie lâche, diversité des clôtures, des jardins, rupture avec les ambiances paysagères propres à Kernouës.



11

Topographie non prise en compte pour l'implantation des constructions neuves



12

Densité à l'approche du bourg



Silhouette du bourg perceptible depuis l'entrée, lotissement masqué par la végétation



Concentration de bâtis anciens autour du bourg De grands espaces vides en plein centre



La frange nord du centre-bourg disparue

Les gisements fonciers

Base de travail

Préalablement à ce concours, des gisements fonciers ont été repérés. Ces sites sont de natures et de dimensions variées. Ils sont localisés dans l'enveloppe urbaine du bourg et permettraient tous d'accueillir de nouveaux logements ou de nouvelles fonctions. La programmation demandée (50 logements sur 20 ans) devra être répartie sur ces sites de façon libre.

Il ne s'agit pas de construire chacune de ces parcelles mais de définir sa vocation en fonction d'un projet sur l'ensemble du bourg : reconstruction, densification, dédensification, création d'espace public, renaturation, conservation en l'état...

Dénomination des gisements et surface

A - Terrain nu	5 189 m ²
B - Hangars à l'abandon	1 327 m ²
C - Centralité à recomposer	7 060 m ²
D - Grand potager	1 750 m ²
E - Petite maison	63 m ²
F - Ancien presbytère	2 123 m ²
G - Hangar à bateau	645 m ²
H - Friche artisanale	1 248 m ²
I - Dent creuse	695 m ²
J - Division parcellaire	1 971 m ²
K - BIMBY	6 920 m ²
L - Petite parcelle agricole	1 484 m ²

Objectif zero artificialisation nette

Une attention particulière à l'artificialisation des sols devra être portée. Pour chacun des sites il est demandé de chiffrer les surfaces projetées en fonction des trois catégories suivantes :



Pleine-terre

surface de sol perméable naturelle, sauvage ou cultivée



Surfaces artificialisées

surface non perméable ayant fait l'objet d'un terrassement, d'un aménagement



Bâti

surface occupée par une construction correspondant à l'emprise au sol


L'objectif doit être une artificialisation nette nulle. Autrement dit, toute nouvelle surface artificialisée ou bâtie devra être compensée par une surface restituée en pleine-terre. Une cartographie et un calcul des différentes surfaces devront être présentés pour chaque site de projet (cf présentation type). Si l'objectif n'est pas atteint sur l'ensemble des sites, une proposition de compensation devra être présentée (espaces publics, autres sites non répertoriés...).

Focus sur l'artificialisation ÉTAT EXISTANT

Surface totale des gisements fonciers : 30 475 m²

Dont :

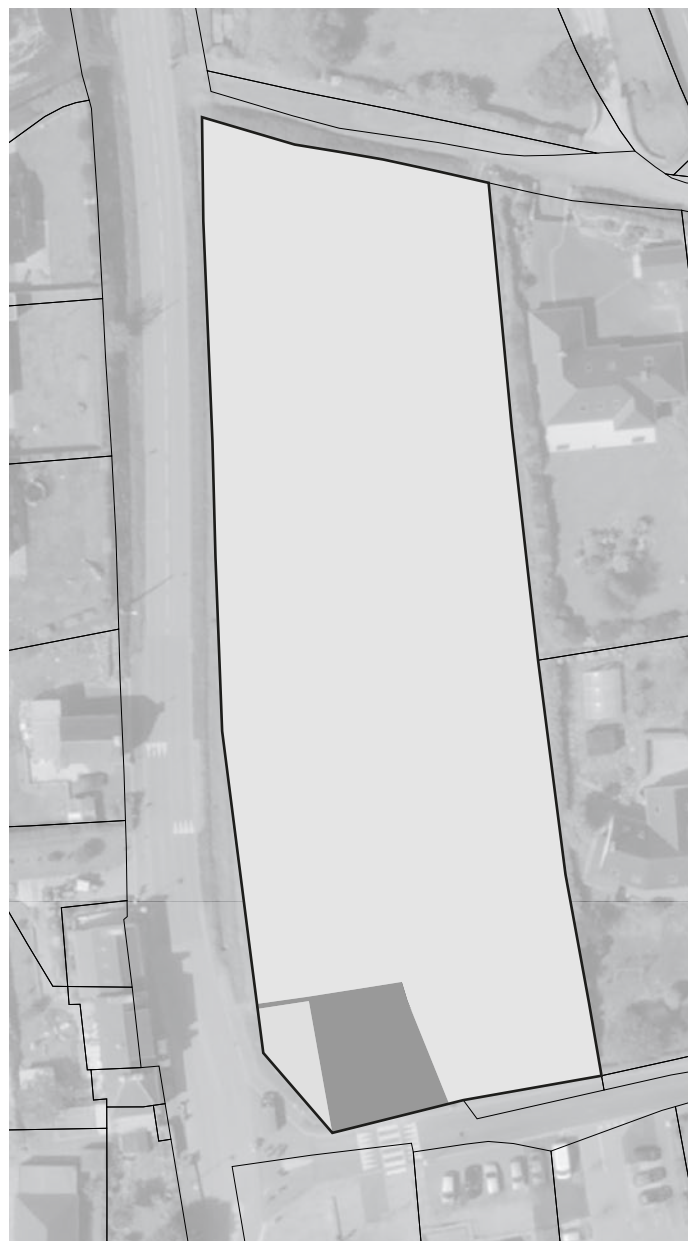
 **Pleine terre**
21 737 m², soit 71,3%

 **Surfaces artificialisées**
5 887 m², soit 19,3%

 **Bâti**
2 851 m², soit 9,4%



A TERRAIN NU



Pleine terre
4935 m²

Sol artificialisé
254 m²

Bâti
0 m²

Surface totale : 5189 m²

Nombre de logements existants : 0

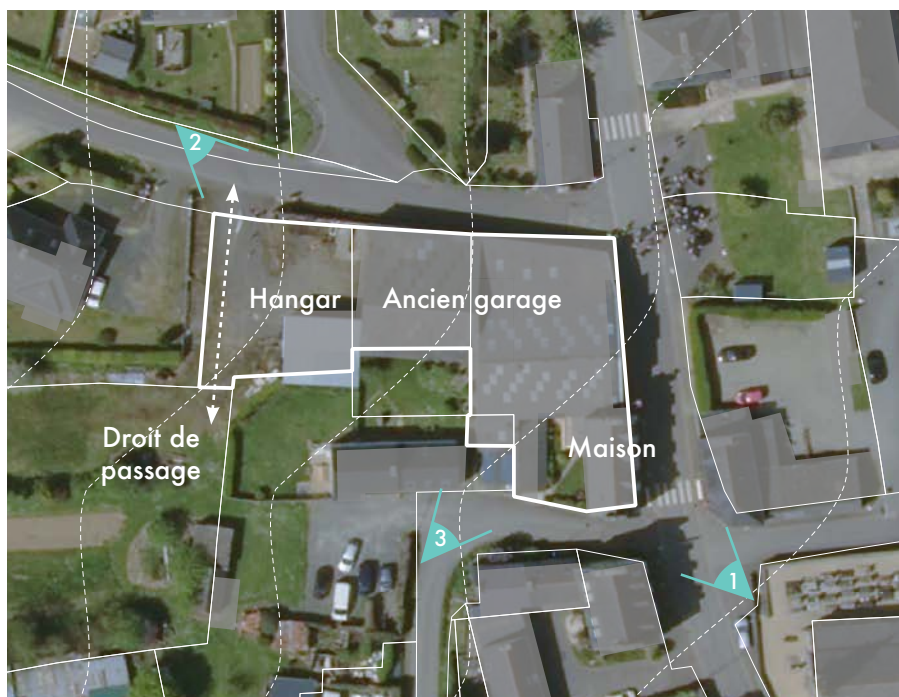
Description : Ce site est composé d'une parcelle qui n'a jamais été urbanisée, d'un petit parking public et d'une parcelle sur laquelle une maison a récemment été démolie. L'ensemble est une propriété communale et est destinée à accueillir des nouveaux logements.


Les remarques du CAUE

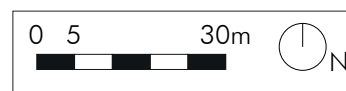
- Le site est très visible en entrée de bourg, les façades nord et ouest doivent être soignées.
- Attention à la topographie, le terrain est surélevé par rapport à la route.
- En marge du centre-bourg, cet espace viendra conforter la centralité et reformer la frange nord du bourg (visible de loin).
- Les constructions environnantes sont des maisons individuelles disposées au centre de grands terrains, il faut pouvoir s'intégrer dans cet environnement.



B HANGARS À L'ABANDON



	Pleine terre 65 m ²
	Sol artificialisé 339 m ²
	Bâti 923 m ²



Surface totale : 1327 m²

Nombre de logements existants : 1

Description : C'est une friche artisanale qui comprend un ancien garage, un hangar ainsi qu'une maison d'habitation de 160m² (SdP) environ répartis sur deux niveaux + combles et son jardin. Le dégagement devant le hangar est une aire de stockage bitumée. Un droit de passage permet l'accès à une parcelle cultivée à l'arrière. La maison fait partie du même ensemble immobilier et n'est plus habitée, elle nécessiterait une bonne rénovation. Le rez-de-chaussée est un ancien commerce. Les hangars sont construits sur une dalle en béton sur pilotis qui est à niveau avec le bourg, le sous-sol était utilisé pour le stockage.

1



2



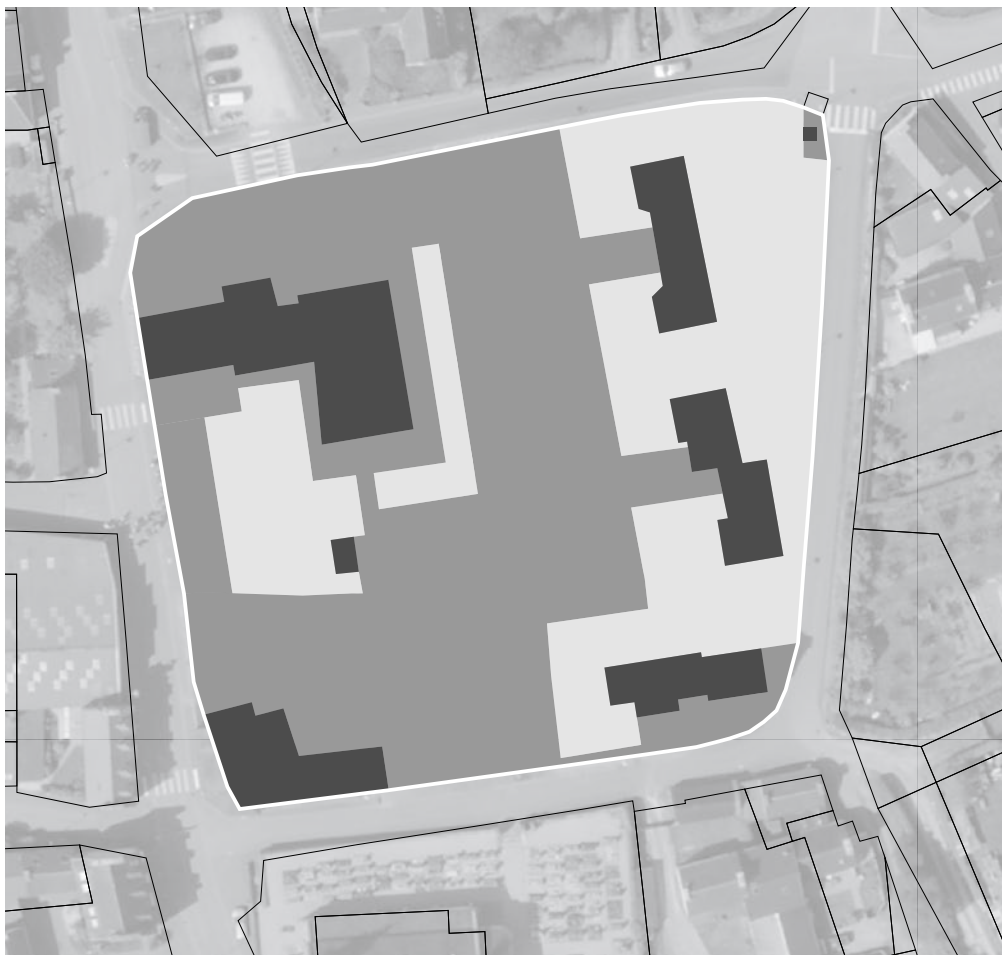
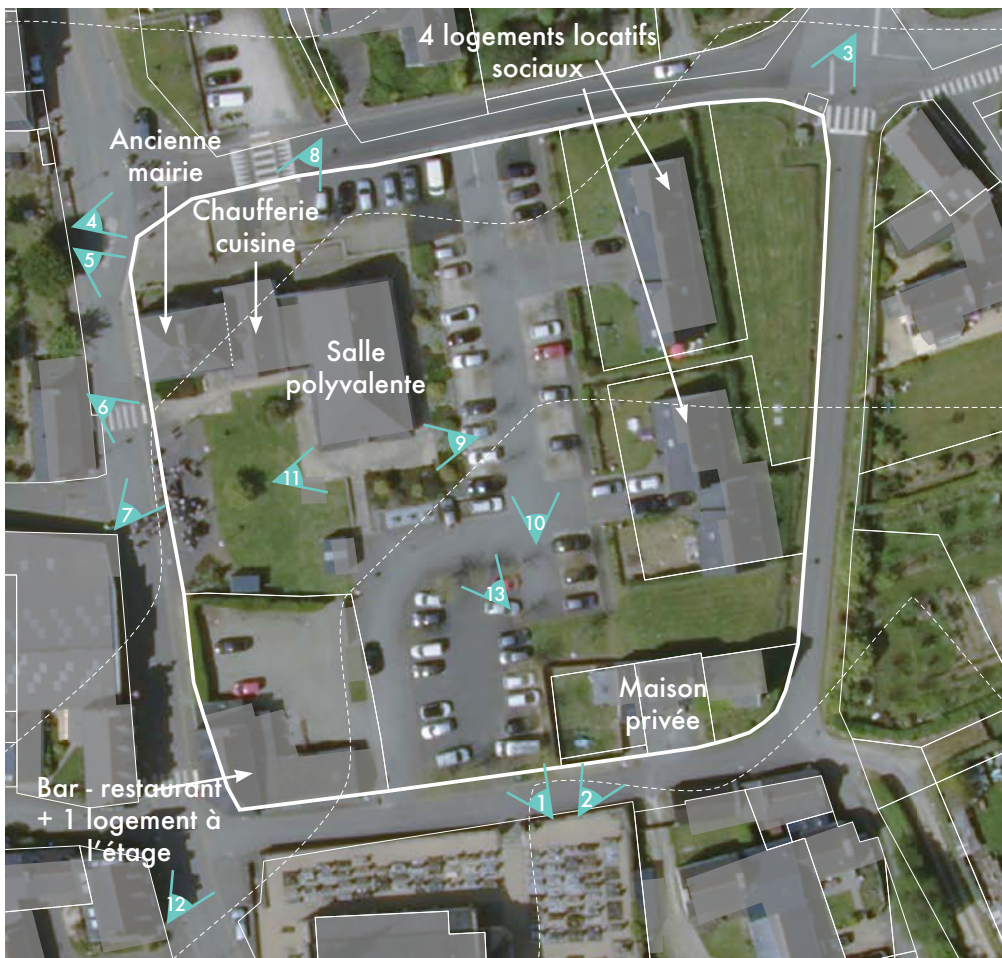
Les remarques du CAUE

- La maison est intéressante, elle structure la rue de par son alignement avec les autres constructions. Elle cadre la rue avec le restaurant qui lui fait face.
- L'ensemble de hangars est en mauvais état et ne présente pas d'intérêt particulier (charpente bois sans grande qualité, couverture en fibro-ciment, aspect dégradé). Cependant, le volume et son emprise marquent l'angle de la rue et cadrent une vue vers le vallon.
- Le dénivelé est de 3m d'est en ouest, il faudra en tenir compte.

3



C CENTRALITÉ À RECOMPOSER



- Pleine terre
2282 m²
- Sol artificialisé
3678 m²
- Bâti
1100 m²



Surface totale : 7060 m²

Nombre de logements existants : 6

Description : Cet îlot est la centralité de Kernouës. La salle polyvalente est accolée à l'ancienne mairie de 160m² (SdP) environ sur deux niveaux qui accueille aujourd'hui une bibliothèque (elle occupe seulement deux pièces au rez-de-chaussée, le reste du bâtiment est vide). Quatre logements locatifs sociaux sont implantés en parti est, le terrain triangulaire situé à l'arrière servait à intégrer un assainissement pour ces logements, un système d'assainissement collectif a depuis été mis en place. En face de l'église, le bar-restaurant marque l'angle sud-ouest de l'îlot. À l'arrière, la cour permet le déploiement d'une grande terrasse en été. Plus à l'est, une maison de bourg a été rénovée par un particulier. Le centre de l'îlot est un vaste parking public.

Hormis le bar-restaurant et la maison privée, l'ensemble du site est donc propriété publique.

Les remarques du CAUE

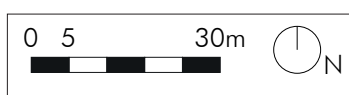
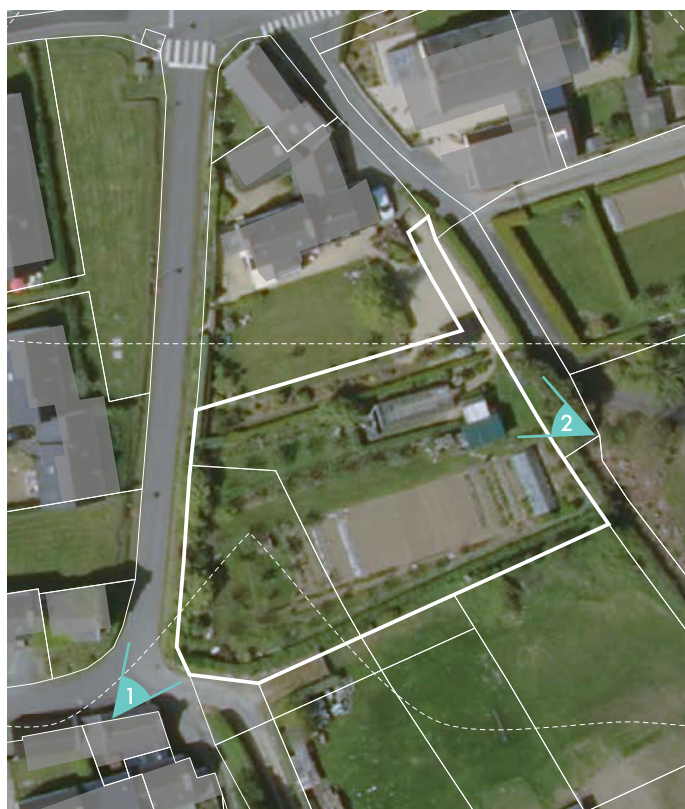
- Le site est peu bâti, les contours de l'îlot sont très disparates, divers reculs sont opérés, il manque une structuration plus claire en volume.
- Les logements sociaux, construits il y a déjà une trentaine d'années, sont tournés vers l'intérieur et mal disposés. Les arrières des maisons dessinent un contour de bourg maladroit et occupé par un délaissé conséquent.
- Le cœur d'îlot est encombré par du mobilier urbain et des petites constructions (abri à poubelles inutilisé, sanitaires publics, containers enterrés, abri-bus...), des larges talus plantés, un parking très large...
- Le site doit être intégralement recomposé.







D GRAND POTAGER



Pleine terre
1672 m²

Sol artificialisé
78 m²

Bâti
0 m²

Surface totale : 1750 m²

Nombre de logements existants : 0

Description : Cette parcelle appartient au propriétaire de la maison voisine. Elle peut être vendue sans nécessiter de division parcellaire. On y accède par le jardin du propriétaire. Le site est presque entièrement cultivé. Deux serres y ont été installées ainsi qu'un abri démontable. Le sol est resté en pleine terre, sauf pour l'accès en stabilisé. Le site est surélevé par rapport à la rue et séparé par un talus planté.



Les remarques du CAUE

- Le site borde l'îlot centre-bourg. Il doit être traité comme une frange qui opère une transition avec l'arrière du bourg, beaucoup plus rural.
- Le talus est continu sur l'ensemble de la rue, son traitement végétal peut avoir de l'importance.

E PETITE MAISON



Pleine terre
0 m²

Sol artificialisé
9 m²

Bâti
54 m²

Surface totale : 63 m²

Nombre de logements existants : 0

Description : Cette construction n'est plus utilisée depuis de nombreuses années et appartient aujourd'hui à une institution publique foncière. L'ensemble est composé d'un corps principal de petite dimension (s'apparente à une ancienne crèche - environ 30m² SdP) ainsi que d'une annexe (entrée / pièce technique). Une petite cour de 9m² est située à l'arrière de l'annexe.

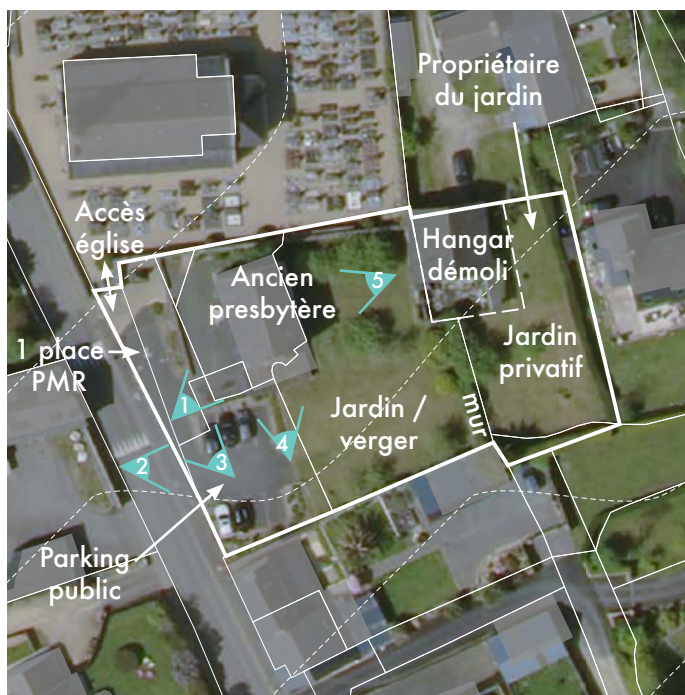
Les remarques du CAUE

- L'emprise foncière est contrainte et le bâtiment est petit, il peut être difficile d'y aménager un logement. Une autre fonction peut être imaginée pour ce bâtiment (petit atelier, bibliothèque...).
- Cette construction est alignée à la crèche voisine et au mur du cimetière. L'ensemble est intéressant.

1



F ANCIEN PRESBYTÈRE



Pleine terre
1210 m²

Sol artificialisé
770 m²

Bâti
143 m²

Surface totale : 2123 m²

Nombre de logements existants : 1

Description : Cet ensemble comprend l'ancien presbytère et son jardin/verger, un petit espace public qui sert de parking ainsi qu'un fond de parcelle attenant. L'ancien presbytère est une grande maison sur deux niveaux + des combles aménageables pour une surface totale de 180m² (SdP) environ à laquelle s'ajoute un garage accolé. Le jardin est clos de murs et planté de pommiers. À l'arrière, le fond de parcelle est aujourd'hui enclavé. Le sol est en partie imperméabilisé, il s'agit de la dalle d'un ancien hangar démoli. Le long de la rue, le petit espace public comprend un parking (8 places + 1 place PMR) et un petit dégagement pour l'accès à l'église et au cimetière. Le parking a été aménagé suite à la démolition d'une ancienne maison de bourg alignée à la rue.



3



Les remarques du CAUE

- L'ancien presbytère cadre la vue sur l'église en entrée de bourg.
- Le dégagement devant le bâtiment gagnerait à être aménagé de façon plus simple et lisible.
- Le verger et les murs en pierres confèrent au site une ambiance rurale très appréciable.
- L'espace est propice à la densification, mais il faut pouvoir conserver un jardin arboré.

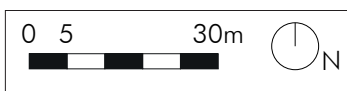
4



5



G HANGAR À BATEAU



Pleine terre
503 m²

Sol artificialisé
0 m²

Bâti
142 m²



Surface totale : 645 m²

Nombre de logements existants : 0

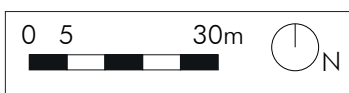
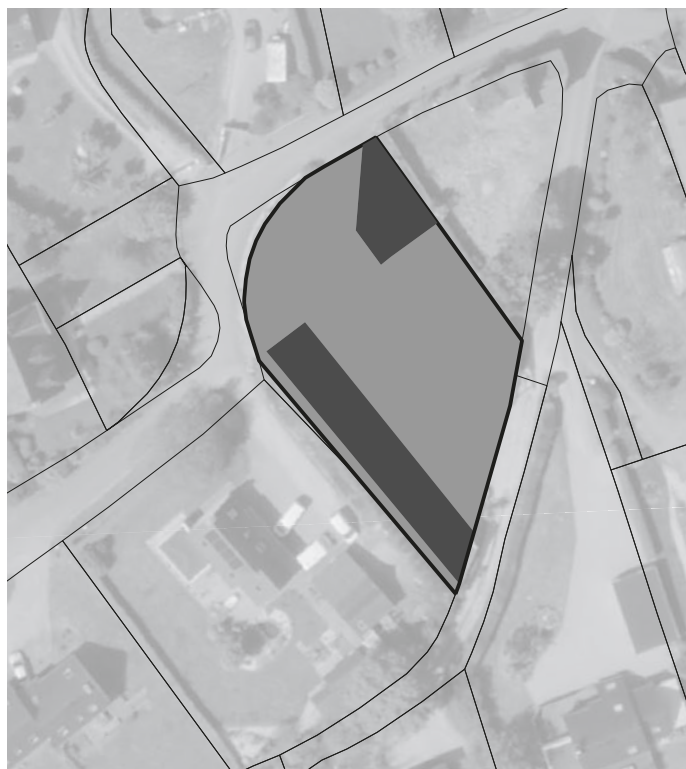
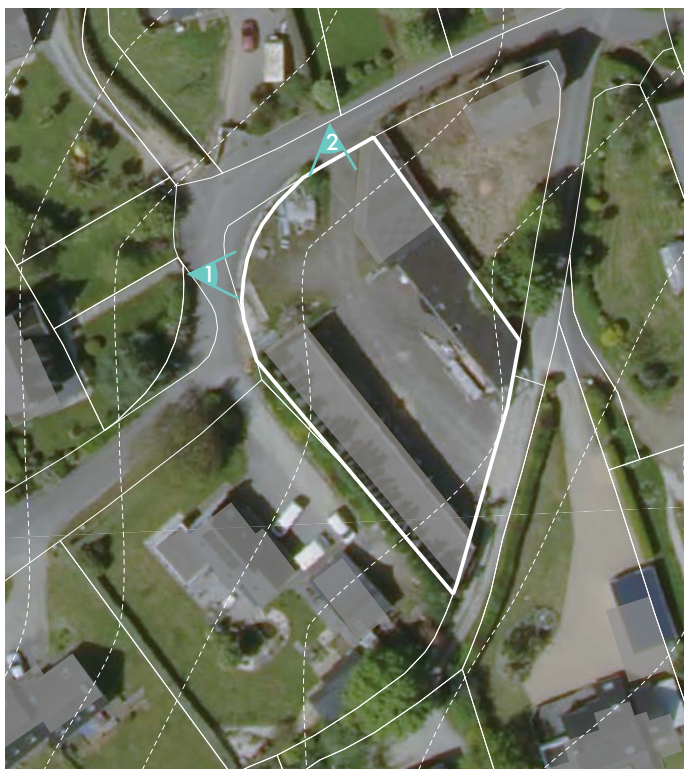
Description : Ce hangar est disposé au fond d'une parcelle de 645m² et sert au stockage pour un particulier. Il pourrait-être en vente dans les années à venir. La parcelle n'est rattachée à aucune propriété contiguë. La parcelle est jardinée et donne sur une petite rue à l'ambiance rurale dans un quartier pavillonnaire.



Les remarques du CAUE

- L'environnement pavillonnaire n'invite pas à une densification trop forte de ce site. La nouvelle forme urbaine doit s'intégrer à cet environnement.
- L'ambiance arborée permet d'intégrer les maisons aux architectures variées dans le paysage, la structure arborée et végétale doit être maintenue.

H FRICHE ARTISANALE



Pleine terre
0 m²

Sol artificialisé
759 m²

Bâti
489 m²

Surface totale : 1248 m²

Nombre de logements existants : 0

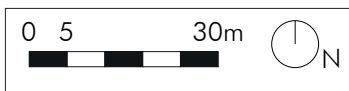
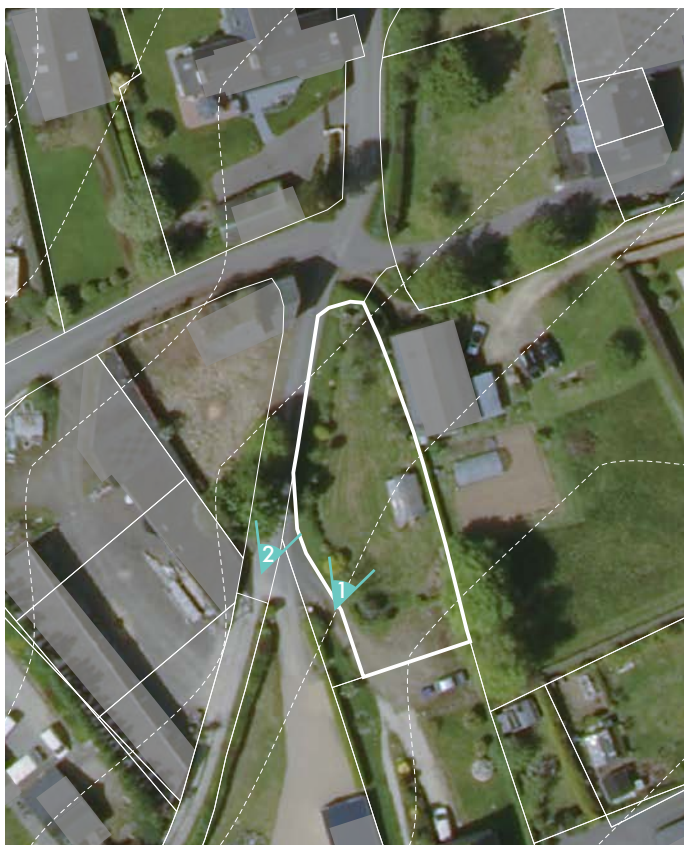
Description : Le site est occupé par deux hangars. Initialement, la partie centrale de la parcelle était occupée par un troisième bâtiment dont il reste la dalle. La limite nord est matérialisée par un muret de soutènement. C'est une propriété privée qui sert au stockage à un artisan. Le site est sur-dimensionné compte-tenu du matériel qui y est stocké.



Les remarques du CAUE

- Les bâtiments sont en mauvais état et donnent l'impression d'être en friche. L'esthétique des constructions, si elles sont conservées, doit être améliorée.
- Le site pourrait être mieux optimisé et pourquoi pas densifié (autres artisans ou division de la parcelle).

I DENT CREUSE



 Pleine terre 695 m ²	 Sol artificialisé 0 m ²	 Bâti 0 m ²
--	--	--

Surface totale : 695 m²

Nombre de logements existants : 0

Description : C'est une parcelle privative utilisée comme complément de jardin. Le terrain est bordé au nord-ouest d'un talus planté.

Les remarques du CAUE

- La parcelle est exiguë mais offre des possibilités de liaisons entre différents sites.
- Le talus planté participe à l'ambiance champêtre de la rue.



J DIVISION PARCELLAIRE






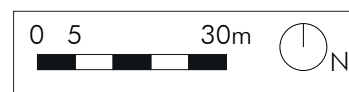
Surface totale : 1971 m²

Nombre de logements existants : 0

Description : Ce terrain appartient au propriétaire de la maison voisine. Le découpage parcellaire proposé ici est indicatif, il peut être redessiné. Le terrain n'a pas d'usage particulier à l'exception d'un petit potager en fond de parcelle. Il bénéficie d'un accès direct sur la rue principale du bourg.



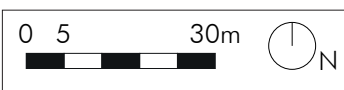
	Pleine terre 1971 m ²
	Sol artificialisé 0 m ²
	Bâti 0 m ²



Les remarques du CAUE

- Le site est une dent creuse au milieu d'un ensemble pavillonnaire structuré (les maisons sont toutes alignées le long de la rue). Une nouvelle construction doit s'intégrer dans cette structure existante.
- L'avantage de cette parcelle est qu'elle s'ouvre à l'arrière sur d'autres espaces de projet.





Pleine terre
6920 m²

Sol artificialisé
0 m²

Bâti
0 m²

Surface totale : 6746 m²

Nombre de logements existants : 0

Description : Ces fonds de parcelles appartiennent tous à des propriétaires différents. Mais ensemble ils constituent une vaste emprise. Un accès depuis la rue principale du bourg est possible à l'est. Le site est arboré et divisé de haies. Le découpage parcellaire est indicatif et intègre l'intégralité des jardins nord des maisons existantes, il conviendra de définir la limite des propriétés en fonction du projet.

Les remarques du CAUE

- Le site est arboré et en pente ce qui lui procure une grande intimité.
- Les maisons des propriétaires doivent pouvoir conserver un jardin au nord et une intimité, sans quoi un projet de densification serait inenvisageable.



L PETITE PARCELLE AGRICOLE



	Pleine terre 1484 m ²
	Sol artificialisé 0 m ²
	Bâti 0 m ²



Surface totale : 1484 m²

Nombre de logements existants : 0

Description : Cette parcelle agricole de petite dimension est située à proximité du siège d'exploitation et d'autres parcelles agricoles. Elle s'inscrit cependant en continuité avec le tissu résidentiel d'entrée de bourg.

Les remarques du CAUE

- Ce site est stratégique de par son emplacement en entrée de bourg.
- L'environnement est pavillonnaire et peu dense, la voirie est très large, une urbanisation de cette parcelle permettrait de mieux cadrer l'entrée de bourg.
- On note la présence d'un très beau chêne marqueur de l'entrée de bourg.



Un concours organisé en
partenariat par :



Communauté Lesneven
Côte des Légendes
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù



CAUE
FINISTÈRE

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