

# COMMUNE DE SAINT CAST LE GUILDO AMENAGEMENT DU CENTRE BOURG

## NOTE EXPLICATIVE

### Contexte communal

**Commune résidentielle touristique** (taux élevé de résidences secondaires), Saint Cast le Guildo connaît toutefois une hausse de son parc de résidences principales non négligeable.

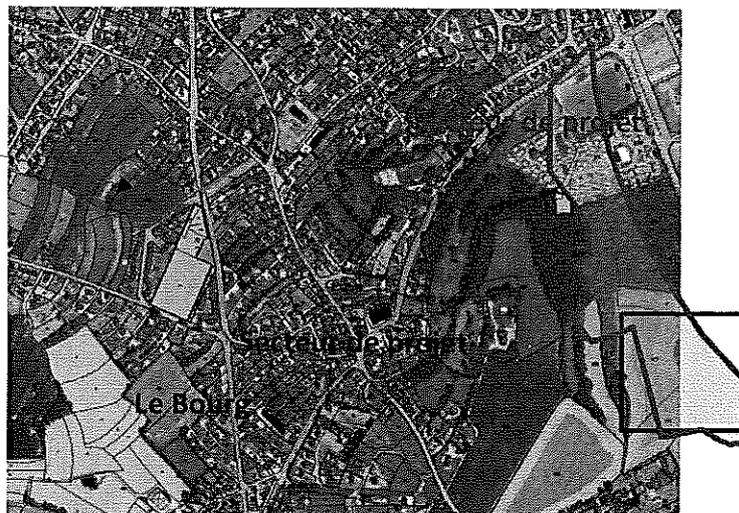
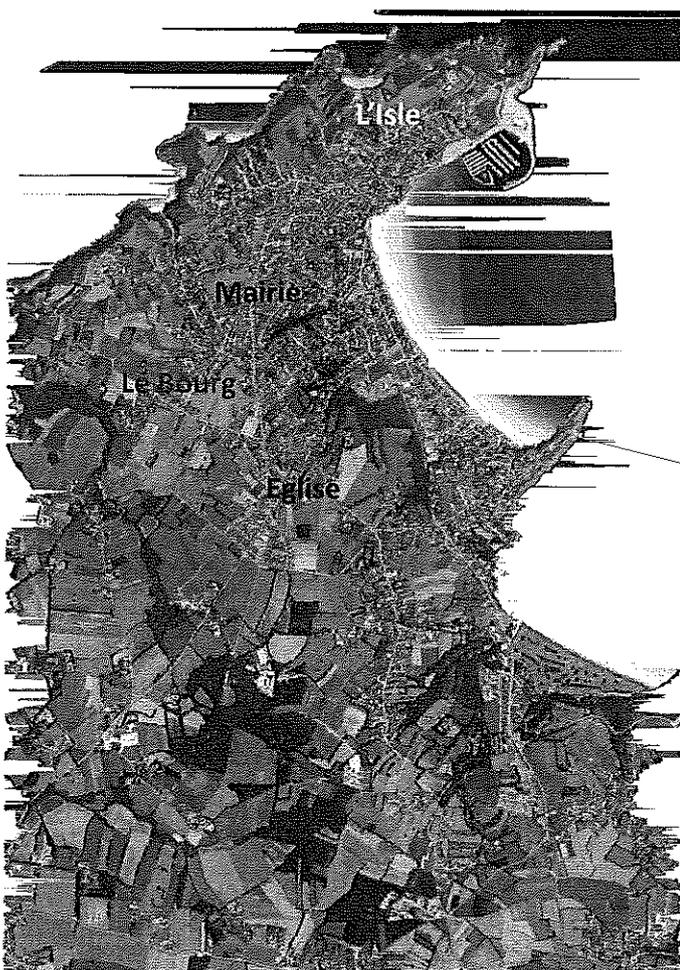
Les impacts sur la vie locale d'un nombre important de résidents secondaires sont ceux d'une **pression foncière et immobilière importante** et d'un **cadencement de la vie locale** rythmé sur les périodes de congés – des caractéristiques qui peuvent être mises en relation avec la question des commerces et des services. Alors que la commune compte 3.500 habitants à l'année, celle-ci passe à 30.000 en été.

Dans ce contexte de ville balnéaire, affirmer le bourg comme la centralité de la ville de tous les jours représente un enjeu majeur.

Le bourg est une des trois centralités qui structurent le tissu aggloméré. Au travers du projet de développement et de restructuration, il s'agit de renforcer une centralité principale animée tout au long de l'année.

L'opération consiste à recréer une centralité au travers de l'implantation de nouveaux commerces et services, d'équipements, de l'aménagement d'espaces publics structurants et d'un programme d'habitat mixte.

### Localisation du secteur de projet et enjeux



Le Bourg



Le cœur de bourg s'organise en plusieurs unités de lieux. Chaque entité est animée par deux espaces publics identifiables en dehors de la rue.

**Le secteur Eglise** se caractérise par :

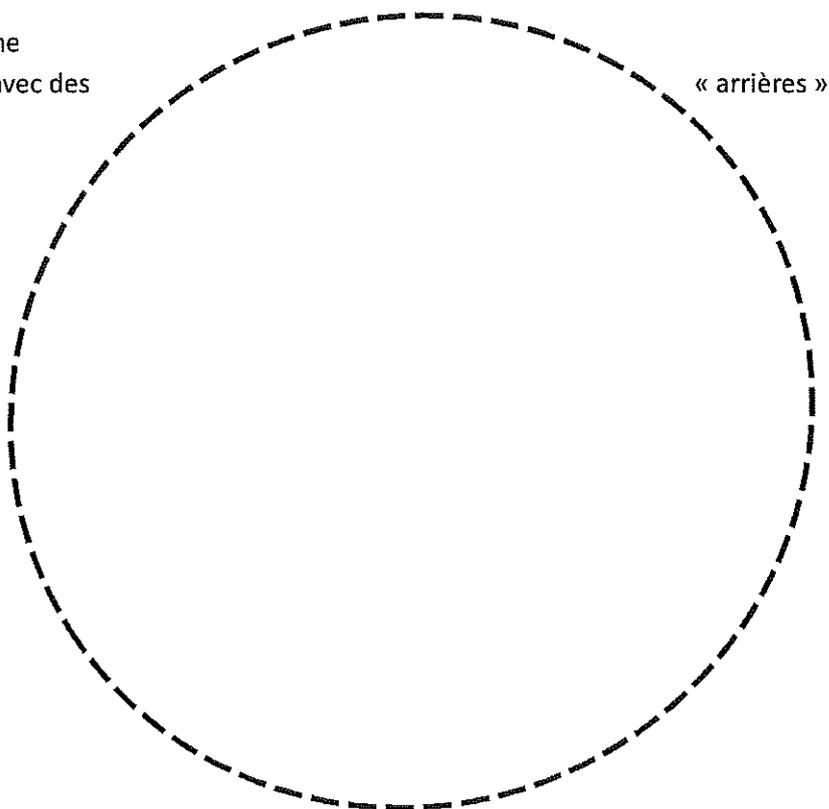
- une identité patrimoniale homogène
- une organisation « en épaisseur » avec des qualitatifs

**Le secteur Mairie** se caractérise par :

- une identité patrimoniale inégale
- une organisation « de façade » sans épaisseur

**Le secteur Rd** se caractérise par :

- peu d'identité
- une séquence plus identifiable aux abords du cimetière (collectifs)



# Le programme et les objectifs

## Vue d'ensemble



Logements : 157. Densité moyenne : 28.6 logt/h

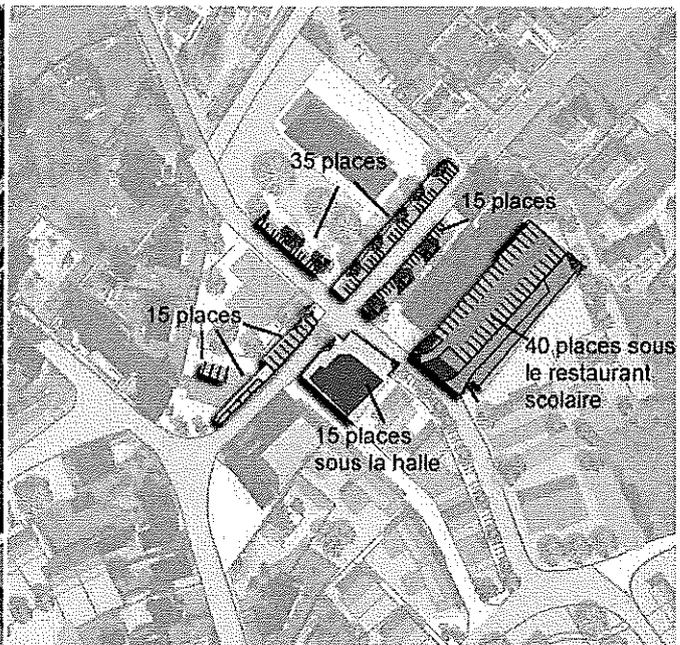
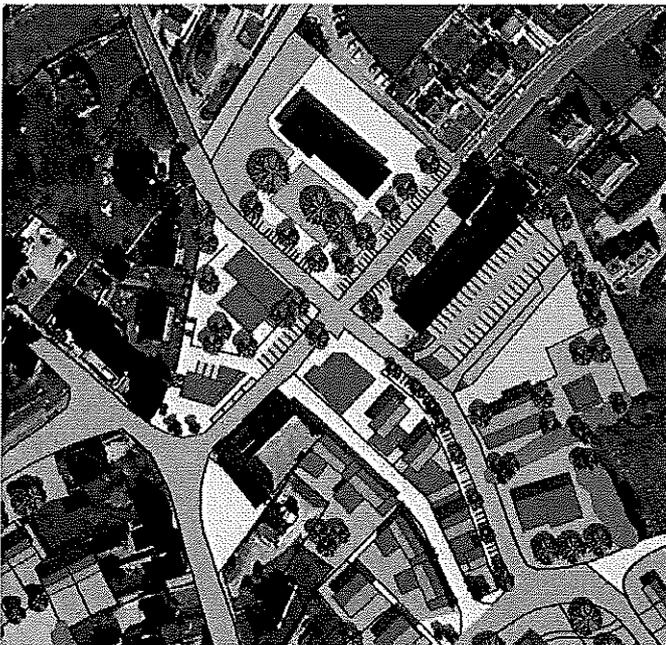
Appartements : 114

- Dont LS : 23

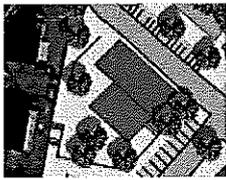
Maisons : 43

- Dont LS : 9 (accession sociale)

## Secteur place de la Mairie



Type	Programme	Objectifs poursuivis	Echéancier
Démolition	démolition d'une partie de l'école Savary	Amorcer l'aménagement d'un lien piéton vers le vallon, ouvrir la vue sur le vallon et	Début des travaux : 2017

		l'église. Changer l'usage du bâtiment (implantation d'un équipement)		
<b>Démolition</b>	démolition de l'ancien hôtel place de la mairie 	Renforcer l'offre commerciale, permettre l'aménagement d'un espace public de centralité	Début des travaux : 2016	
<b>Construction</b>	Réhabilitation ancienne école en salle associative, bibliothèque 	Renforcer l'offre en équipement, anticiper les besoins liés au développement de la commune, renforcer la centralité du cœur de bourg	Début des travaux : 2018	
<b>Construction</b>	Construction d'une boulangerie et de 2 logements sur la place de la mairie 	Renforcer l'offre commerciale, recréer une centralité de tous les jours	Début des travaux : 2018 et mise en place d'un parking provisoire.	
<b>Construction</b>	Construction de 3 cellules commerciales et de 4 logements sur la place de la mairie 	Renforcer l'offre commerciale, recréer une centralité de tous les jours	Début des travaux : 2018	
<b>Construction</b>	Construction de logements au dessus des cellules commerciales 	Renforcer l'offre résidentielle en cœur de bourg, renforcer le caractère urbain	Début des travaux : 2018	
<b>Construction</b>	Construction d'une halle ouverte 	Renforcer l'offre commerciale, recréer une centralité de tous les jours, ouvrir la vue sur le vallon et l'église.	Début des travaux : 2019	

## Construction

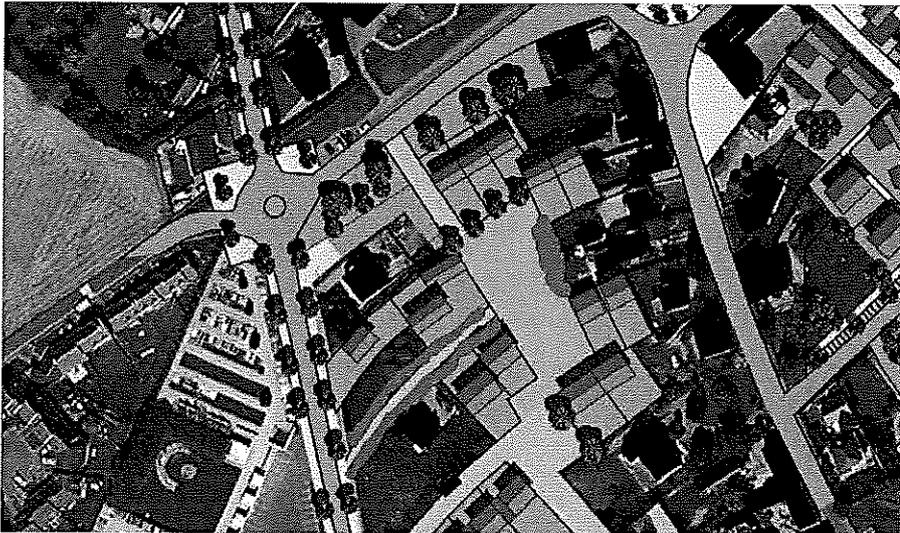
Construction d'un restaurant scolaire à l'arrière des commerces et aménagement d'un parking

Renforcer l'offre commerciale, à recréer une centralité de tous les jours

Début des travaux : 2020

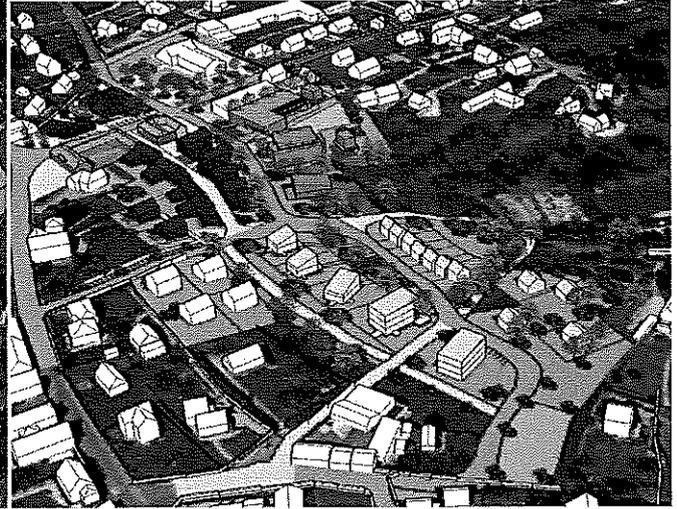
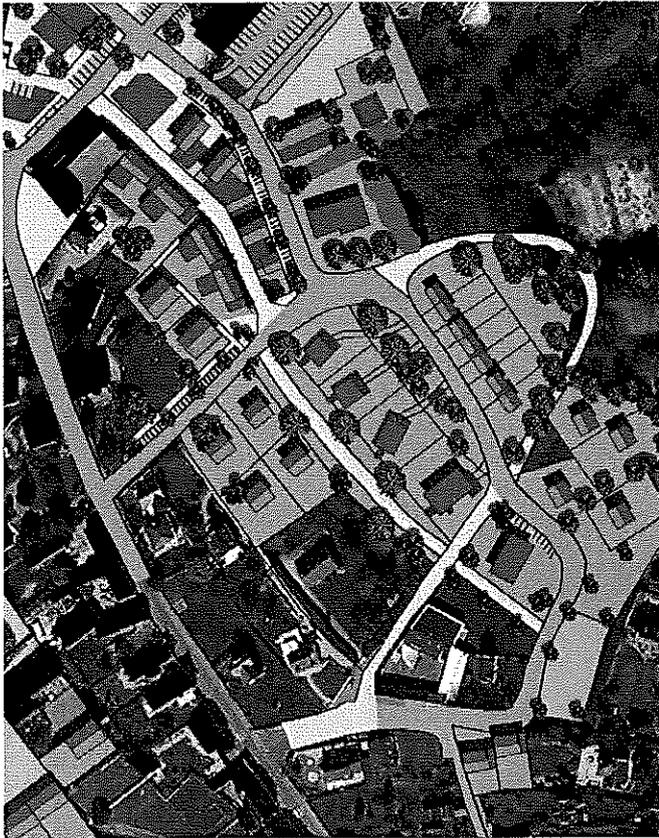


## Secteur rue Buffet



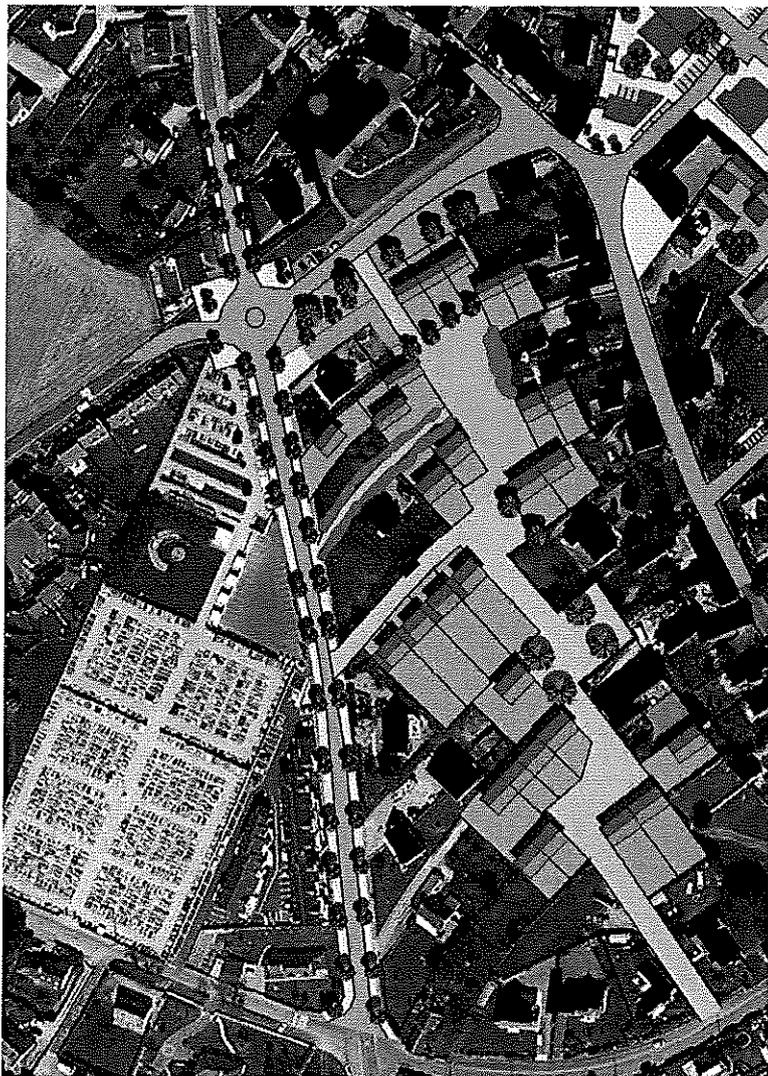
Type	Programme	Objectifs poursuivis	Echancier
Acquisition-démolition	Acquisition de la parcelle AI 355 rue Buffet et démolition du garage	Permettre la sortie d'une voie irriguant le cœur d'ilot et faciliter la mise en œuvre d'un projet concerté de densification	Début des travaux : 2017

## Secteur du Vallon



Type	Programme	Objectifs poursuivis	Echéancier
Opération densification/développement cœur de bourg	Programme d'habitation :	Donner de l'épaisseur au	Lancement de
	120 logements environ :	bourg	l'opération ; 2022
	- 11 maisons individuelles (denses et groupées) en accession libres	Renforcer l'offre résidentielle	
	- 11 maisons individuelles en accession sociales à la propriété		
	- 98 lgts en collectifs (accession libre et logement social)		

## Secteur cœur d'îlot



Type	Programme	Objectifs poursuivis	Echéancier
Opération densification/développement cœur de bourg	Programme d'habitation : 37 logements environ : Maisons individuelles en accession libre et logement social	Donner de l'épaisseur au bourg Renforcer l'offre résidentielle	Lancement de l'opération : 2023

## Synthèse phasage

	Ancienne école- bibliothèque	Place de la mairie	vallon	Cœur d'îlot	Restaurant- scolaire périscolaire	Poissonnerie charcuterie
<b>Phase 1 2016</b>		Démolition de l'ancien hôtel		Acquisition et démolition garage		
<b>Phase 2 2017-2019</b>	Démolition d'une partie du bâti (2017)  Nouvelle biblio + salles association + extension (2018) Halle (2019)	Boulangerie + pk provisoire (2018)	projet		rien	rien
		Construction des commerces (2018)	projet	projet	rien	rien
<b>Phase 3 2020</b>	Aménagement périscolaire			projet	Construction restaurant scolaire + place	rien
<b>Phase 4 2021</b>					rien	
<b>Phase 5 2022</b>			Lancement de l'opération de construction de logement		rien	
<b>Phase 6 2023</b>				Lancement de l'opération de constructio n de logement		

## Le chiffrage

### DEPENSES

#### acquisition terrain

acquisition maison d'angle	300 000,00
acquisition et démolition maison 2	290 000,00
acquisition maison 3	400 000,00

#### acquisition maison

achat terrain vallon	2 246 720,00
achat terrain lotissement ouest	1 379 440,00
acquisition terrain triangulaire	60 000,00

#### démolition

démolition ancienne école	50 000,00*
démolition périscolaire	110 000,00*
démolition ancien hôtel	40 000,00*
démolition poissonnerie/charcuterie	82 500,00*
transfert transfo	40 000,00*

#### aménagement

aménagement placette mairie incluant de la voirie, du stationnement	650 000,00
lotissement vallon	660 000,00
lotissement ouest	390 000,00
aménagement espace public (trottoir-stationnement latéral) RD	125 000,00
aménagement rue Buffet	72 000,00

#### constructions

halle ouverte	385 000,00
réhabilitation salles associations (rafraichissement des 3 classes)	67 500,00*
bibliothèque	170 000,00
périscolaire	680 000,00
restaurant scolaire	840 000,00

#### divers

frais financiers	231 808,00
maîtrise d'œuvre aménagement	113 820,00
maîtrise d'œuvre architecture	214 250,00
géomètre	15 000,00
publicité	1 500,00
panneaux de rue	2 000,00

**total** **9 616 538,00 € HT**

\* Chiffrage hors coût de désamiantage et traitements d'autres états parasites pouvant être constatés lors des diagnostics légaux de cession et lors des diagnostics amiante et parasites réalisés avant travaux.

## RECETTES

### ventes

vente terrain place mairie	347 100,00
vente école de musique	300 000,00
vente foncier appartements	1 950 000,00
vente terrain lots libres vallon	675 000,00
vente terrain à bâtir lotissement ouest	884 580,00
vente parcelle pour Logement social	60 000,00
vente terrain ancien périscolaire	1 830 000,00

### subventions

Etat

Conseil Régional

Conseil Général

communauté de communes

Développement Durable

20% 1 925 707,60

**total**

**7 972 387,60 € HT**