

# SAINT-JUVAT – n°308-3

Zone Uap



1:5000

## « Ilot central »

Superficie : 0.28 ha

Nombre de logements minimum : 10

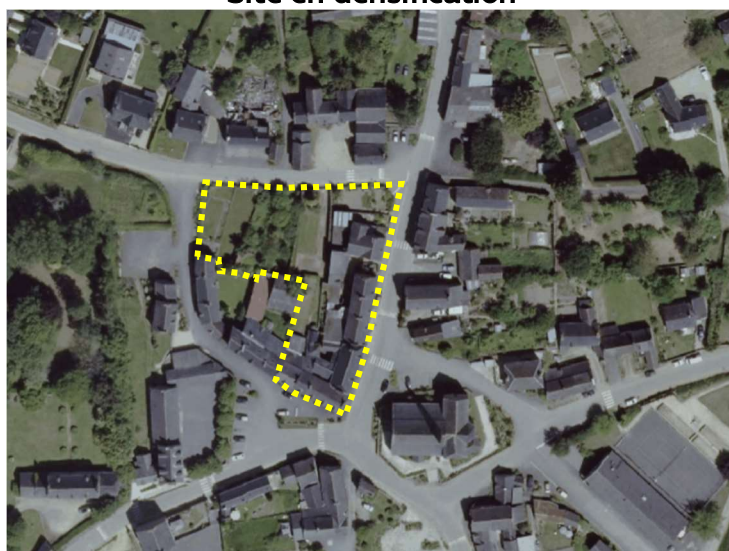
Logements locatifs sociaux minimum : 0

### Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe en plein cœur de bourg.

Il est situé à proximité de tous les commerces et aménités dont dispose la commune de Saint-Juvat comme par exemple le bar l'Etoile.

### Site en densification



### Photographies du secteur












## Objectifs généraux d'aménagement du site

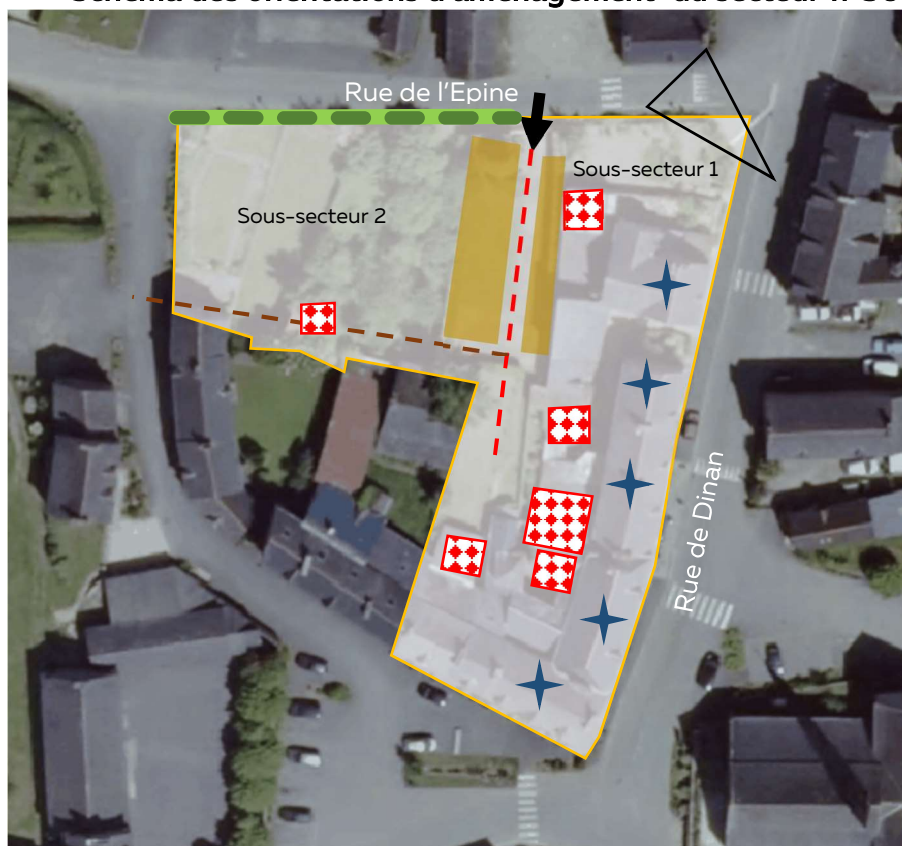
Ce secteur est à vocation **mixte**. Les orientations retenues sont :

- Création d'un cœur d'îlot permettant l'accès à l'arrière des bâtiments et offrant du stationnement aux logements existants ainsi qu'aux futurs logements à créer
- Création de stationnements publics
- Accès principal au cœur d'îlot depuis la rue de l'Epine
- Accès secondaire potentiel depuis la D12 (voirie ou cheminement doux)
- Liaison douce est-ouest
- Création de petits logements (T2 et/ou T3)
- Sur le sous-secteur 2 : implantation des logements en fond de parcelle côté nord en gardant un retrait par rapport à la rue de l'Epine
- Absence de construction dans l'angle des rues de Dinan (RD12) et de l'Epine afin de sécuriser le carrefour : cône de vue ouvert vers le Contoir
- Prioriser la création d'un lieu de vie en centre-bourg autour de commerces de proximité en lien avec le linéaire commercial
- Préservation des bâtiments marqueurs du patrimoine communal
- Bâtiment annexes pouvant être supprimés pour faciliter l'aménagement du site
- Principe de front végétal au sud de la rue de l'Epine

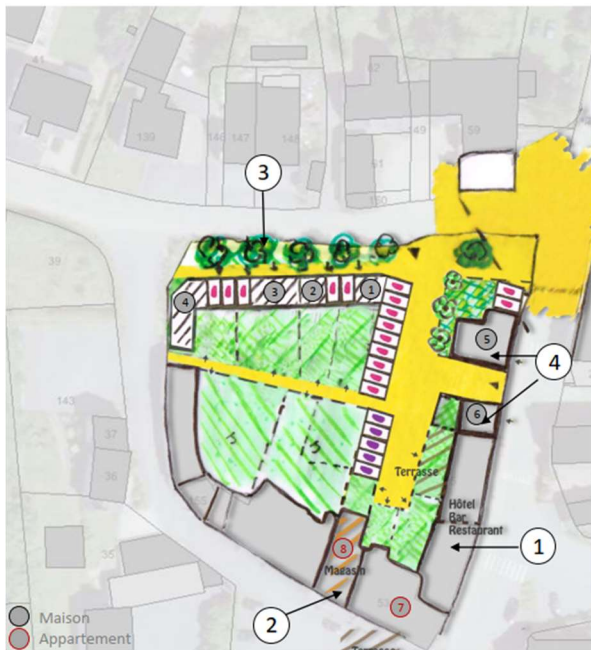
### Légende

	Délimitation du secteur		Bâtiments pouvant être démolis
	Liaisons douces à créer		Protection du bâti
	Principes d'accès groupé		Front végétal
	Voies à créer		Emplacement réservé pour stationnements
			Cône de vue

### Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°308-3



## Extrait de l'étude urbaine du centre-bourg (à titre indicatif)

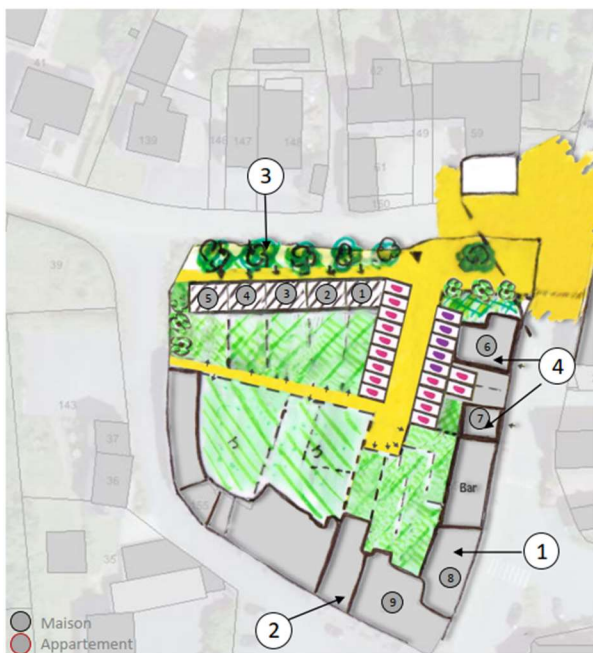


Densité îlot total : 26 log/ha : 10 logements sur 3 780 m<sup>2</sup>

- 1 Bar – Hôtel – Restaurant + maison Couté (étage)  
Besoin de stationnements à l'arrière donc destruction annexes  
5 pk publics Rénovation (privé)  
Terrasse(s) pour le bar Terrasse 7 000 euros
- 2 « Magasin » et appartement à l'étage  
1 appartement studio (20 m<sup>2</sup>) 20 000 € de rénovation (commune)  
Petit jardinet à l'arrière (40 m<sup>2</sup>)  
1 pk
- 3 Maisons accolées R+1 mixtes  
4 maisons : T2 (40 m<sup>2</sup>) et T4 (100 m<sup>2</sup>) 520 000 € (prix construction neuve\*)  
Jardins privés (90 m<sup>2</sup>) (commune ou constructeur)  
5 pk
- 4 2 maisons (Homo)  
1 maison (120 m<sup>2</sup>) et 1 maison (80 m<sup>2</sup>)  
Petits jardins privés  
3 pk

Logements libres : 5  
Logements sociaux : 3  
Pk privé : 16  
Pk public : 5  
Espaces verts : 30% (780 m<sup>2</sup>)

\* prix de la construction neuve : maisons individuelles T4 (100m<sup>2</sup>) = 150 000 € / T2 sénior = 110 000 €  
prix de la construction en bio source (réutilisation de terre sur le site) : plus value sur une maison T4 en briques de terre type ADOBE = + 60 000 €



Densité îlot total : 29 log/ha : 11 logements sur 3 780 m<sup>2</sup>

- 1 2 maisons (Salavert + Couté) et bar  
2 grandes maisons individuelles (160 m<sup>2</sup>) 140 000 € de rénovation (privé)  
Jardins à l'arrière (100 m<sup>2</sup>)  
3 pk
- 2 Coworking  
Cour extérieure (60 m<sup>2</sup>) 3 500 € de rénovation (commune)  
1 pk
- 3 Maisons accolées RDC – seniors  
5 maisons T2 (35 m<sup>2</sup>) 550 000 € (prix construction neuve\*)  
Jardins privés (75 m<sup>2</sup>) (commune ou constructeur)  
5 pk
- 4 2 maisons (Homo)  
1 maison (120 m<sup>2</sup>) et 1 maison (80 m<sup>2</sup>)  
Petits jardins privés  
2 pk

Logements libres : 3  
Logements sociaux : 6  
Pk privé : 15  
Pk public : 5  
Espaces verts : 36% (956 m<sup>2</sup>)

\* prix de la construction neuve : maisons individuelles T4 (100m<sup>2</sup>) = 150 000 € / T2 sénior = 110 000 €  
prix de la construction en bio source (réutilisation de terre sur le site) : plus value sur une maison T4 en briques de terre type ADOBE = + 60 000 €

