

LES THÉMATIQUES ET SITES À ENJEUX IDENTIFIÉS

CARTOGRAPHIE DES THÉMATIQUES ET SITES À ENJEUX

Enjeux thématiques :

- Les mobilités douces
- Le stationnement
- La valorisation paysagère du cadre de vie
- La densification douce
- La polarité commerciale
- L'habitat et le patrimoine

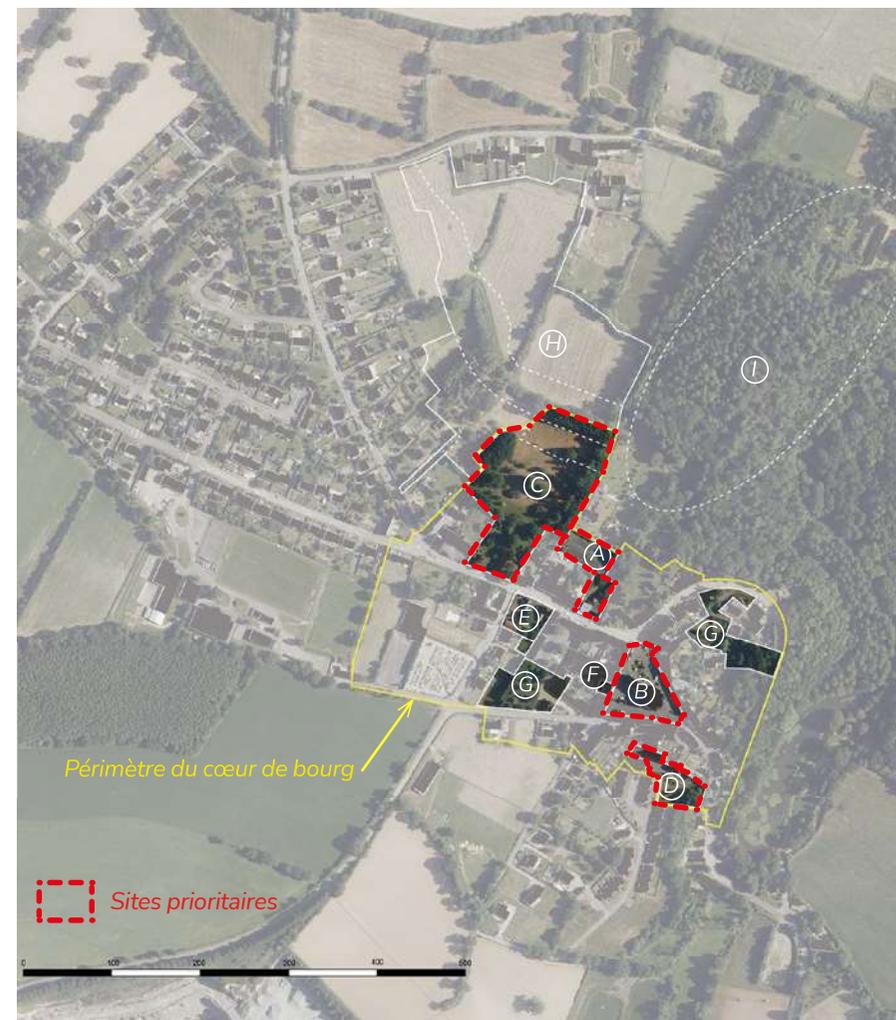
Sites à enjeux :

Renouvellement urbain, habitat et qualité du cadre de vie

- Ⓐ - Requalification du secteur de l'ancienne Poste et abords étendus - **prioritaire**
- Ⓑ - Valorisation de la place de l'église - **prioritaire**
- Ⓒ - Requalification du site de la propriété Stoll - **prioritaire**
- Ⓓ - Valorisation de la Chapelle des Templiers et de ses abords- **prioritaire**
- Ⓔ - Requalification du site de l'ancienne forge
- Ⓕ - La bibliothèque, un équipement à faire évoluer - **Déplacement et création d'une nouvelle bibliothèque**
Transformation du bâtiment actuel -> envisagé en Maison des jeunes
- Ⓖ - Secteurs de Renouvellement Urbain à l'Est et à l'Ouest du bourg
- Ⓙ - Valorisation du parc et du château du Plessis

Secteur d'extension urbaine et habitat

- ⓓ - Secteur du Mauny, y compris emplacement réservé pour accès - **développé dans un document à part**

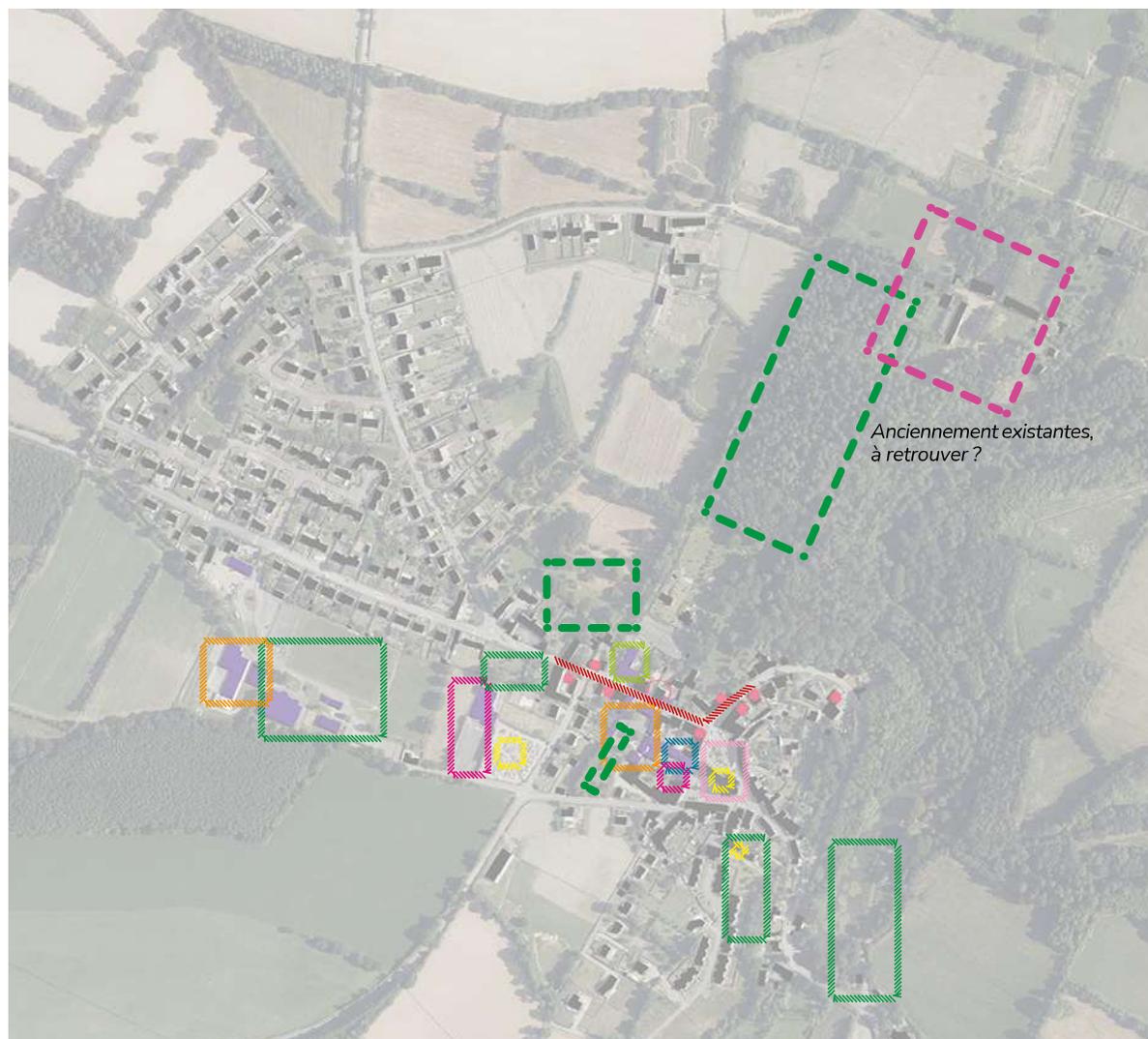


N. B. La réflexion menée et les enjeux énoncés prennent en compte les thématiques évoquées dans l'AMI.

LES ENJEUX THÉMATIQUES

ENJEU THÉMATIQUE - LES MOBILITÉS DOUCES

RENFORCER L'ANIMATION URBAINE : AFFIRMER ET RELIER LES POLARITÉS



À l'échelle du bourg, l'un des enjeux associé à la question des mobilités douces est la mise en réseau des polarités existantes et en devenir :

- Polarités commerciales
- Polarités culturelles
- Équipements, espaces de loisir et de sport
- ...

Cela permet également de renforcer et lier les espaces de nature, en cœur de bourg ou aux abords directs, répondant ainsi à l'enjeu actuel de transition écologique, de renforcement de la présence et de la visibilité de la nature en ville, associée à la question du loisir.

- Polarités existantes et projetées :
- Enfance et scolaire
 - Sport et loisirs nature
 - Culture et loisirs associatifs,
 - Commerciale
 - Santé
 - Administrative
 - Religieuse, spirituelle
 - Symbolique, historique

DÉVELOPPER LE MAILLAGE DES MODES DOUX À PLUSIEURS ÉCHELLES

>Échelle du bourg :

- Accentuer le maillage existant, renforcer la continuité des cheminements doux à travers le centre-bourg,
- Renforcer la présence d'itinéraires piétons complémentaires au réseau viarie (perméabilités douces via les cœurs d'îlots, par exemple axe Nord-Sud via l'îlot de l'ancienne forge,..),
- Renforcer la sécurisation piétonne et cycle sur les axes principaux du bourg (rue de la Gaudinais, rue de Châteaubriant ...),
- Renforcer la connexion entre le bourg et la vallée de la Chère,
- Réaliser un bouclage piéton du bourg : la commune a mis en place un groupe de travail pour engager la réflexion sur ce sujet.



>En lien avec les abords :

- Renforcer les connexions modes doux entre le bourg et les hameaux de la commune,
- Valoriser et renforcer les cheminements et circuits de promenade et randonnée existants (sentier des Étangs et calvaires, sentier des Coteaux de la Chère, sentier du Tour de l'étang de la Hunaudière), en lien avec la communauté de communes de Châteaubriant Derval,
- Se servir des itinéraires de promenade comme support touristique (tourisme vert), pour communiquer sur le paysage, la biodiversité, le patrimoine (château du Plessis, Chapelle des Templiers, Menhir des Louères) -> renforcement d'un circuit du patrimoine ?
- Accentuer le lien au grand paysage et à l'eau en renforçant les promenades en bord de la Chère,
- À plus grande échelle, renforcer les liens avec les circuits de randonnée et les itinéraires cycles des communes environnantes ? (visibilité, connexions,..).

Randonnées sur la commune
St-Aubin-des-Châteaux / Sion-les-Mines

6 km 15 km 8,5 km
1,3h 4h 2h

Découvrir les sentiers :
Étang et calvaires - 15 km
Les Coteaux de la Chère - 8,5 km
De jolis chemins bleus vous entraîneront le long de la Chère, vous pourrez observer un paysage rural vallonné, des villages typiques et découvrirez le passé industriel avec les Forges de la Hunaudière.

Tour de l'étang de la Hunaudière
(sur les communes de St-Aubin-des-Châteaux et Sion-les-Mines) - 6 km
Cette petite balade vous permettra d'observer les richesses naturelles de l'étang (potamisme, grabe huppé, fuligine mûrier, héron cendré) et de cheminer sur les traces des anciens fondeurs.

Recommandations aux randonneurs
Lors de votre balade, merci de respecter les lieux et l'environnement qui vous entourent, et de respecter les panneaux signalés.

Départ des sentiers
Parking de l'étang du bas du Tertre à Saint-Aubin-des-Châteaux

Tour de l'étang de la Hunaudière
Site des Forges de la Hunaudière (à Saint-Aubin-des-Châteaux, prendre la direction de Sion-les-Mines)

Circuit de randonnée
Départ des sentiers
Sentier des Étangs et Calvaires
Sentier des Coteaux de la Chère
Sentier du Tour de l'étang de la Hunaudière
Site touristique, Patrimoine
Portion de route dangereuse ! Merci de tenir la main de vos enfants !

Code du balisage FRFP
Sur les terrains, les circuits sont balisés en jaune (sauf mention contraire).
Continuité du sentier
Mauvaise direction
Tourner à droite
Tourner à gauche

Contacts utiles
Mairie de St-Aubin - 02 40 28 87 15
Mairie de Sion-les-Mines - 02 40 28 95 21
Communauté de communes Châteaubriant-Derval - 02 28 04 06 33
Office de Tourisme Intercommunal à Châteaubriant - 02 40 28 10 90
www.tourisme-chateaubriant.fr

ENJEU THÉMATIQUE - LE STATIONNEMENT



Place de l'église



Chemin du Fau, aire de covoiturage



Salle polyvalente, cimetière



École publique, équipements scolaires



Chapelle des templiers

Définir les **besoins en stationnement** de manière objective en différenciant les besoins quotidiens et ponctuels, en tenant compte de l'évolution attendue des mentalités et comportements... (À titre d'exemple la zone de stationnement desservie par le chemin du Fau est aujourd'hui sur dimensionnée).

Organiser l'offre à l'échelle élargie du bourg, en cohérence avec les **différentes polarités**, en favorisant la **mutualisation**.

Mailler le **réseau de continuités douces**.

Améliorer la **qualité paysagère et environnementale** des zones de stationnement.

=> Réaliser une **étude de stationnement pour quantifier les besoins précis des différentes zones de parking ?**

=> Réaliser une **étude sur les mobilités douces ?**

ENJEU THÉMATIQUE : LA VALORISATION PAYSAGÈRE DU CADRE DE VIE

LA TRAME VERTE, BLEUE ET BRUNE, LES INVARIANTS DU PAYSAGE

Le végétal/la strate arborée

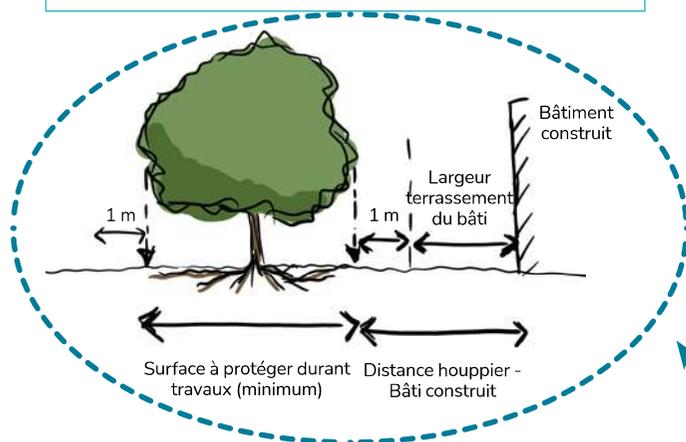
La trame verte

Diversifier les strates végétales (écosystèmes), choisir des essences locales, adaptées aux milieux et aux conditions climatiques, actuelles et à venir

Valoriser la place de l'arbre en milieu urbain, planter plus et mieux

Favoriser les zones d'ombre, d'îlots de fraîcheur

Maintenir et valoriser au maximum les arbres en place, les cartographier et protéger les parties racinaires et aériennes avant-pendant-après les travaux, en particulier dans le cadre des constructions de nouveaux bâtiments



NB : Dans une logique de transversalité, ces entités associées aux questions de paysage sont à compléter par d'autres thématiques essentielles aux questions de transition écologique : l'Habitat (modes de faire, densité, matériaux bio-sourcés, ...) ; les mobilités (favoriser les modes doux, les transports collectifs, ..), etc ...

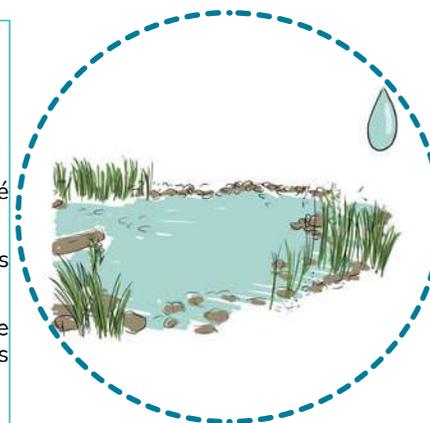
L'eau

La trame bleue

Gérer les eaux pluviales en aérien (noues, bassins,...)
Respecter les Zones humides, réservoir de biodiversité et puits de carbone

Accentuer les zones tampons, la perméabilité des espaces aménagés

Prendre en compte les évolutions à venir (Périodes de sécheresse et canicule alternées d'épisodes de pluies intenses)



Un triptyque à respecter

Le sol

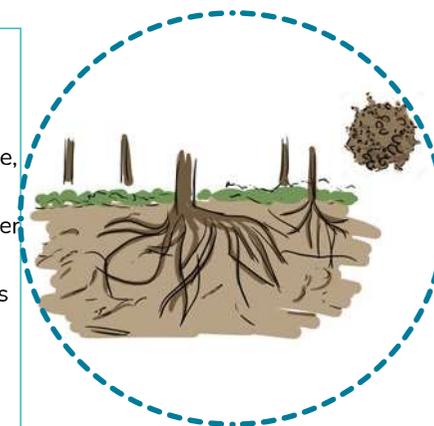
La trame brune

Respecter et prendre en compte les sols en place, valoriser la pleine terre existante

Réemployer, faire avec l'existant plutôt qu'évacuer et remplacer

Maintenir au maximum les terres agricoles dans un usage d'agriculture

Dépolluer, renaturer, recréer des sols vivants, supports de biodiversité



DES ENJEUX DE PAYSAGE À ADAPTER SELON LES ESPACES RENCONTRÉS

>Intégrer les problématiques paysagères et écologiques aux aménagements des espaces publics (déjà réalisés ou à venir) :

- Renforcer de manière générale la végétalisation des espaces publics : places et jardins, rues, cheminements doux, ...

- Repenser le traitement des espaces de parking pour limiter l'impact du stationnement et l'aspect routier : choix des revêtements plus perméables et qualitatifs, présence du végétal, ..

- Accentuer la présence de l'arbre dans le bourg : Valoriser et préserver les arbres patrimoniaux existants, accentuer les plantations dans les nouveaux aménagements (par exemple à accentuer dans le jardin public récemment aménagé, mais peu arboré).



>Penser des espaces modulables et résilients :

Penser la modularité des usages, spatiale, mais également temporelle :

- Sur une journée,
- Sur une échelle de temps plus long, pour s'adapter au changement des pratiques et au changement climatique à venir.

Penser un espace en termes d'évolutivité, de résilience.

Réfléchir à la question de la gestion à long terme, du cycle de vie des aménagements.

>Valoriser et renforcer les espaces de respiration en cœur du tissu urbain :

Dans le centre-bourg, les espaces de jardins se retrouvent souvent dans les cœurs d'îlots privés. Les espaces naturels publics en cœur de bourg sont ainsi à accentuer/préserver.

Le nouveau jardin public aménagé récemment, ainsi que les intentions d'achat par la commune du jardin privé en transition entre le bourg et le secteur du Mauny, montre le désir de la commune de développer ces espaces de respiration accessibles.



>Accentuer et valoriser l'accès aux espaces de nature aux abords du bourg et renforcer le lien à l'eau :

Les abords du centre-bourg sont marqués par la présence de vastes zones de nature, en particulier via la présence de la vallée de la Chère. Leur accessibilité et connexion au bourg est à valoriser/accentuer.



ENJEU THÉMATIQUE - LA DENSIFICATION DOUCE

Graduer l'action publique selon les sites : **inciter/réglementer/intervenir**

Informers les habitants de la volonté de la commune de **maîtriser les formes urbaines induites par la densification douce** par division parcellaire : les inviter à venir soumettre leur projet avant d'acter les choses (dans le bourg, mais au-delà, sur l'ensemble de la commune).

=> **Dialoguer, négocier pour orienter les évolutions laissées à l'initiative privée ?**

=> **Orienter les propriétaires vers la permanence mensuelle du CAUE de conseil aux particuliers qui se tient à la Maison de l'habitat de Châteaubriant** pour des conseils sur la qualité de la forme urbaine induite par la division parcellaire.

Deux secteurs (parcelle divisible ou dent creuse) plus sensibles :

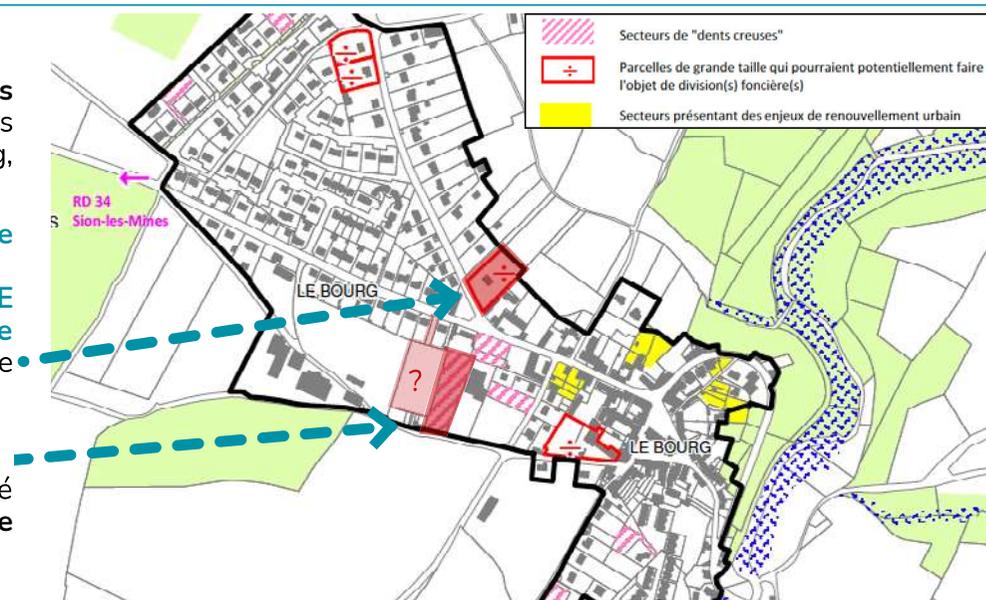
1/la parcelle au **Sud de la zone 2AU**, jouxtant l'Emplacement Réservé du PLU, zone UB du PLU : un **enjeu d'accessibilité et de paysage pour le projet du Mauny**

2/la parcelle à l'**Ouest de la salle polyvalente**, zone UE du PLU :

Quel périmètre de projet ? Élargir à la parcelle à l'ouest en considérant la mutation d'un des terrains de sport pour une opération d'ensemble ?

Quel programme (logement, équipement) ? A noter, un accès possible depuis la rue de la Gaudinai permettant d'envisager un bouclage au sud.

=> **Maîtriser, acquérir le foncier ?**



Source : Rapport de Présentation du PLU en cours de révision - p.41, Dynamiques territoriales et vie sociale de la pièce 2



2/ La parcelle à l'ouest de la salle polyvalente



1/ ER pour un futur accès à la zone AU du Mauny

NÉGOCIATION : LE TOUR DE TABLE

Pour mener à bien son projet, la commune peut s'appuyer, par ordre de priorité, sur :

- 1 - **Le débat, la délibération, le Conseil Municipal** : identifier le besoin, définir l'ambition et consolider l'intention initiale, les invariants du projet,
- 2 - **La maîtrise foncière** ; le foncier la ressource de base de tout projet urbain),
- 3 - **La négociation** : identifier tous les partenaires potentiels, sympathisants ou opposants, et engager le dialogue de manière à fédérer autour d'un projet d'intérêt général un maximum d'acteurs locaux de telle sorte qu'ils puissent également y trouver un intérêt (propriétaires fonciers, agriculteurs, EPF, commerçants, artisans, bailleurs, investisseurs, SEM, SPL, aménageurs, lotisseurs, entrepreneurs, associations, habitants (actifs, retraités, seniors, enfants...), intercommunalité, département, région, état...),
- 4 - **Le PLU** : un outil de négociation.

• Enjeux

« Même si la question du foncier est primordiale et incontournable, et qu'elle constitue un levier d'action indissociable des arbitrages, **cette composante ne doit pas être l'élément de décision principal pour agir sur le bourg.**

Un projet c'est d'abord des besoins et une idée, et ensuite des opportunités ou des menaces. »

Pour autant, maîtriser le foncier est un moyen fort pour peser sur la qualité des opérations.

Une maîtrise partielle sur un terrain stratégique (accès, cœur de secteur...) peut parfois suffire à renforcer la position de la commune dans l'hypothèse d'un projet d'urbanisme négocié avec des acteurs ou partenaires privés.

Concernant la maîtrise du foncier situé en zones AU, il importe de s'assurer au préalable de l'effectivité de sa constructibilité (sensibilité environnementale (zones humides, sensibilité de la biodiversité), mais aussi de son acceptabilité par les services de l'État au regard de l'évolution de la doctrine (Zéro Artificialisation Nette)...

ENJEU THÉMATIQUE - LA POLARITÉ COMMERCIALE

Le **déplacement des commerces le long de la traversée du bourg par la RD 34** (rue de Châteaubriant et de la Gaudinays) réoriente l'animation urbaine du bourg vers l'Ouest. La concentration des commerces au carrefour avec la place de l'église (café-restaurant, épicerie) constitue toutefois une trace de l'implantation d'origine.

La place de l'église conserve une attractivité en son cœur avec l'église, et sur sa façade Ouest avec la mairie, l'actuelle bibliothèque, l'école privée et le périscolaire. Pour le reste subsiste une dimension patrimoniale et domestique. Trois commerces ambulants viennent l'animer ponctuellement en soirée (galettes le mardi, pizzas le samedi et burgers le dimanche).

Un salon de coiffure, une pharmacie, un café-restaurant, une épicerie et pizza à emporter, un point drive de pain, une boulangerie (qui ne dispose pas à ce jour de four) et une antiquaire s'égrainent le long de la RD.

La place de l'église et le trottoir à l'avant de la cour de l'ancienne forge accueillent les commerçants ambulants : une fleuriste, une crêperie, pizza, burger.

L'organisation linéaire traduit **la volonté de capter une clientèle de passage en profitant de la visibilité sur l'axe traversant de la commune.**

À ce jour, elle prive les habitants de la commune d'un espace de sociabilité du quotidien. Il n'y a **pas de place autre que celle de la mairie/église.**

Il n'existe **pas de marché** sur la commune.

Le stationnement s'organise en longitudinal le long

de la chaussée.

Les commerces alimentaires (café, restaurant, boulangerie) ne profitent **pas à ce jour de terrasse.**

Les trottoirs sont ponctuellement encombrés (bouteilles de gaz, poubelles).

Cette première approche sera approfondie par la commune en lien avec **la CCI.**

Ce constat invite à questionner la possibilité d'une réorganisation des commerces autour d'un espace public plus convivial qu'une route de transit.

Pour autant, en termes de commerces, le préalable est la viabilité économique de l'activité.

Si le **CAUE** est en capacité d'amorcer avec vous la réflexion en termes de **forme urbaine et de cadre de vie**, il serait intéressant :

- D'alimenter notre travail en termes de programmation par un diagnostic de l'existant et **une étude de potentialité**,
- De s'assurer de la **pertinence** commerciale des hypothèses formulées (tant pour la potentielle **relocalisation de commerces existants** que pour l'accueil de **nouveaux commerces** ou d'un **marché**).



Salon de coiffure



Pharmacie, un commerce bien intégré en termes de patrimoine



Épicerie



Café restaurant au carrefour avec la place de l'église



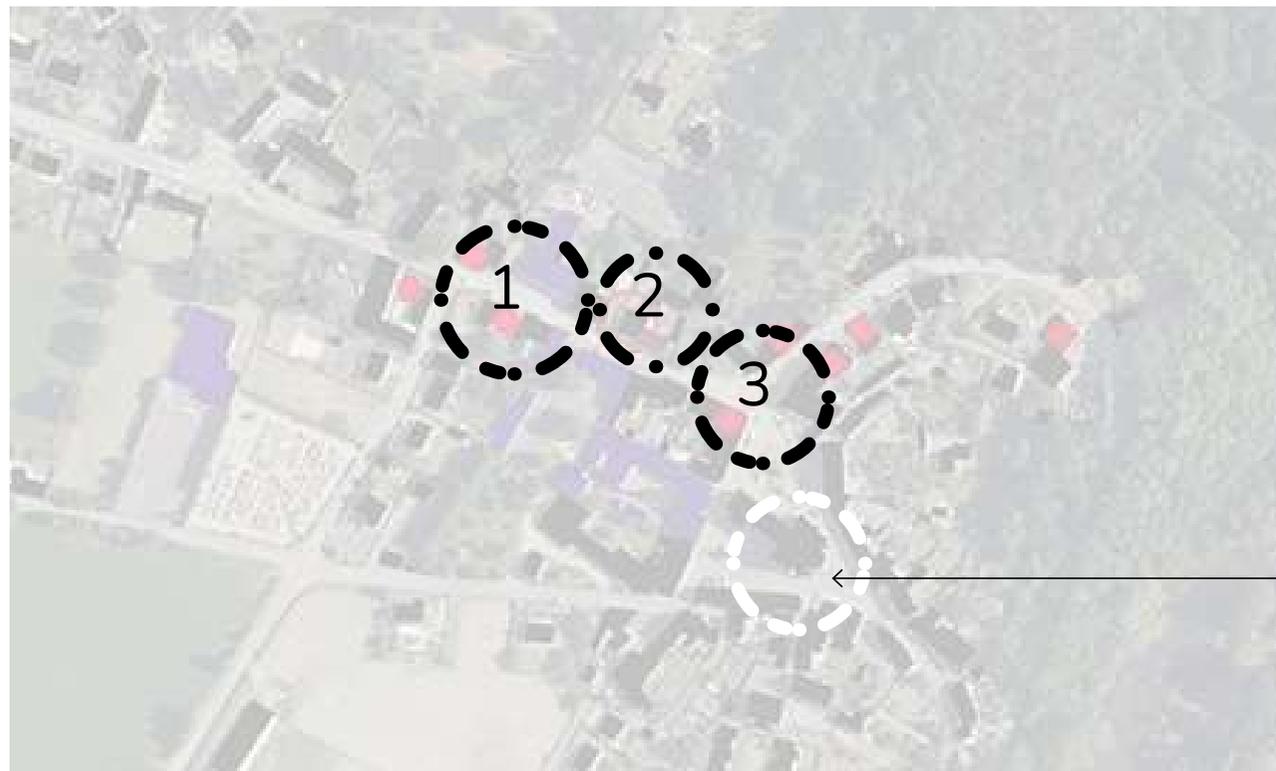
Boulangerie



Établissement Public Médico Social



Fleuriste ambulante, face à l'Établissement Public Médico Social



3 secteurs peuvent être questionnés en termes d'affirmation d'une polarité commerciale :

- 1/le secteur de Renouvellement Urbain (RU) de l'ancienne forge,
- 2/le secteur de Renouvellement Urbain de l'ancienne Poste,
- 3/le carrefour avec la place de l'église.

La place de l'église : un espace qui a fait le deuil de sa vocation commerciale d'origine.

Une première hypothèse : Prioriser les secteurs 1 et 3 ?

1/ le secteur de Renouvellement Urbain (RU) de l'ancienne forge

Y **repositionner le café-restaurant** de sorte qu'il bénéficie d'une terrasse ?

Quid du salon de coiffure, de la pharmacie (la rapprocher des soignants ?) ?

3/ le carrefour avec la place de l'église

Y conserver **l'épicerie** ?

La perspective d'un **marché** :

Où l'accueillir : sur la place de l'église, au niveau de l'ancienne forge, à l'arrière de la Poste, vers la salle polyvalente ?

Prendre en considération pour le choix, le **caractère minéral de l'aménagement**



Premières pistes de réorganisation des commerces ?

ENJEUX

Éclairer la poursuite du travail du CAUE sur la dimension spatiale de la polarité commerciale par l'expertise de la CCI

ENJEU THÉMATIQUE - HABITAT

Le logement est l'unité de base à partir de laquelle un bourg vit et se développe. Veiller à la qualité des logements existants et à venir doit donc être une préoccupation première lorsque l'on travaille à la valorisation d'un bourg.

1 - Le bâti existant

- Résorber le logement vacant, mettre en place au besoin des partenariats (EPF, bailleurs...),
- Favoriser la préservation et la valorisation du patrimoine commun, ordinaire => sensibiliser les habitants, communiquer sur les aides existantes :
 - OPAH de la Communauté de Communes
 - Outils du CAUE 44 :
 - Site <https://www.renoversamaison44.fr/>,
 - Permanences de conseil aux particuliers à la maison de l'habitat de la communauté de communes,
 - Conférences en ligne : <https://www.youtube.com/channel/UCDdG3YLLyaWGJb0xIF9Vi4Q/videos>
 - Initier des temps de partage et de pédagogie : conférences, expositions, visites...

2 - Les nouvelles constructions (zones d'extension urbaine et zones de renouvellement urbain) :

- Offrir une diversité de manière d'habiter :
 - En termes de typologie : habitat individuel libre, habitat individuel dense, groupé, logement intermédiaire, logement senior... Habitat participatif ? Petits collectifs ?
 - En termes de statut d'occupation : accession libre, accession aidée, locatif privé et social...



Transformation d'une construction existante en logements locatifs privés



Bâti vacant



Maisons de bourg, patrimoine commun



Habitat individuel groupé

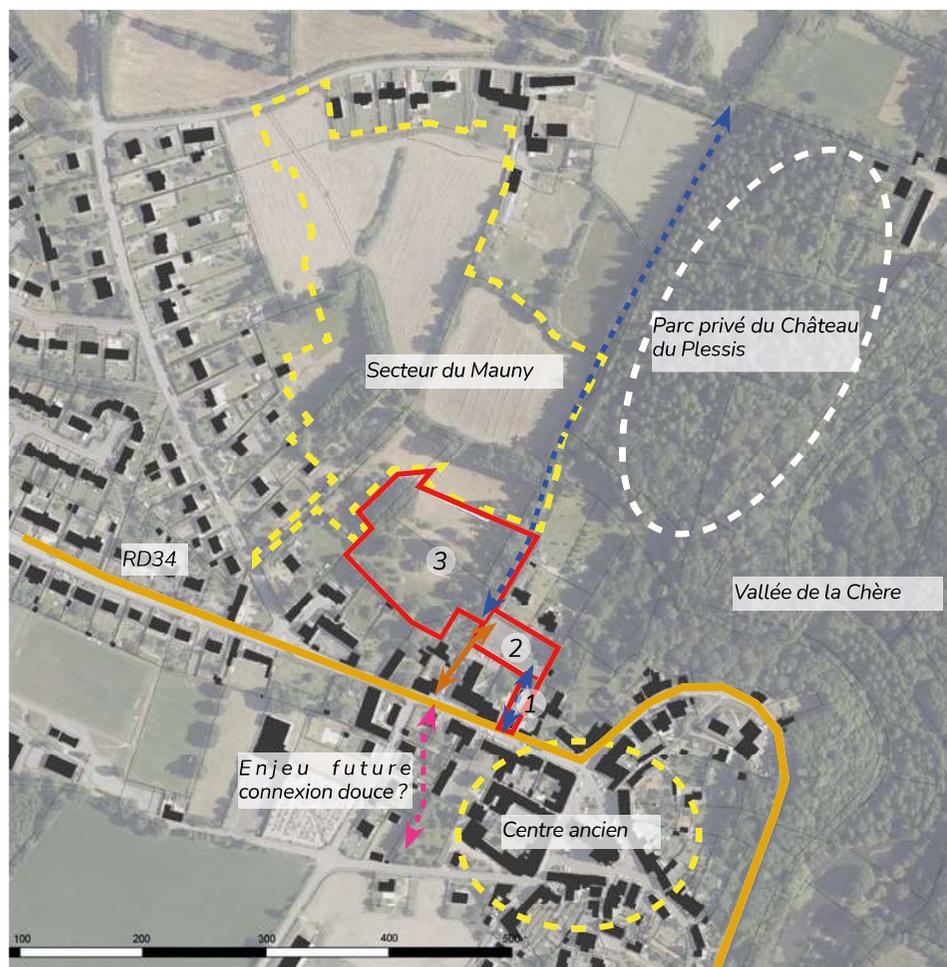


Habitat pavillonnaire

LES SITES À ENJEUX

SITE A - SECTEUR DE L'ANCIENNE POSTE ET ABORDS ÉTENDUS

POSITIONNEMENT DANS LE CONTEXTE ÉTENDU



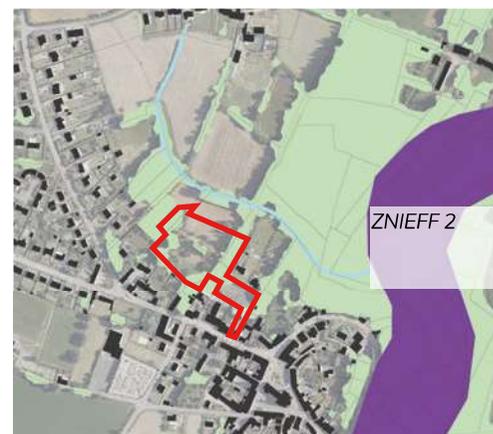
- 1 Secteur de l'ancienne poste : Bâti et espace arrière - Foncier communal
- 2 Parking public - foncier communal
- 3 Espace naturel - jardin privé

Ce site regroupe 3 zones distinctes, mais liées par leur positionnement en interface entre le centre ancien, le futur quartier du Mauny et la vallée de la Chère.

Ce site est actuellement relié à la rue de la Gaudinais et au centre-bourg par deux points de connexion : Une route permettant d'accéder au parking et un cheminement piéton assez discret passant à côté de l'ancien bâti de la poste.

On retrouve également un cheminement piéton longeant le parc du château du Plessis et permettant de reconnecter l'extrémité Nord du bourg.

Une partie du site est déjà foncier communal, ce qui simplifie sa mutation.



Enjeu Environnemental : À proximité d'une ZNIEFF 2 liée à la vallée de la Chère



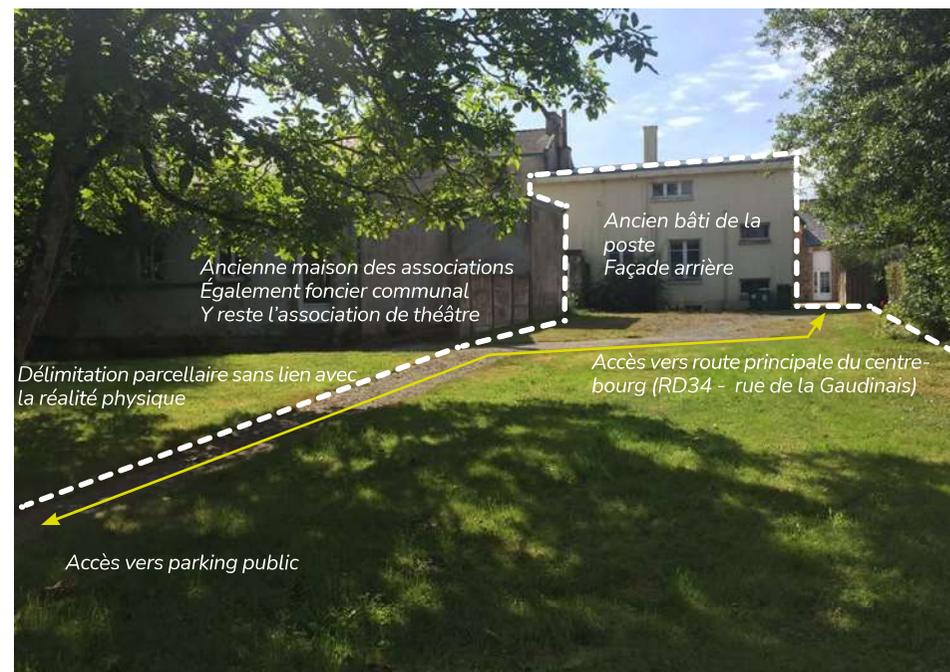
Un foncier en partie communal - Source : commune, décembre 2021

-  Périmètre de réflexion
-  Foncier privé stratégique
-  Foncier communal



UN SITE EN TROIS PARTIES

■ Le bâti de l'ancienne poste et parcelle arrière



Atouts :

- Du foncier communal, un site avec un enjeu de Renouvellement Urbain non relevé au PLU.
- Un bâti (ancienne poste) donnant sur la rue principale du bourg.
- Une connexion piétonne existante entre avant et arrière de la parcelle.
- Un espace résiduel arrière peu qualifié actuellement, mais une ambiance paysagère intéressante : un espace simple, mais agréable.
- Présence d'un arbre à conserver, enjeu du cadre de vie.

Contraintes :

- Étroitesse de la façade sur rue et accès piéton peu perceptible.
- Présence d'un poste transfo dans le bâti.
- Des limites avec le bâtiment accolé (foncier communal) peu qualitatives en arrière de parcelle.
- Des limites parcellaires ne correspondant pas toujours avec les limites physiques.

Premiers questionnements :

- Quel devenir du bâti ? Une hypothèse de déconstruction évoquée par la commune.
- Quel usage pour la zone ? Quel usage pour le foncier communal accolé ?
- Quel lien avant/arrière ?



■ Le parking public



Atouts :

Du foncier communal.

Un vaste parking (entre 50 et 60 places environ), une superficie importante, sur dimensionnée par rapport au besoin.

Proximité du parking avec la polarité commerciale en réflexion (secteur de l'ancienne forge).

Une situation en recul de la rue principale, mais un accès direct via le chemin du Fau et le cheminement doux le long du bâti de l'ancienne poste.

Un point de jonction entre la rue principale et le chemin menant au parc du château de Plessis.

Un parking qui sert d'aire de covoiturage : Un usage à valoriser et renforcer (enjeu de mobilités), mais à quantifier pour adapter la configuration aux besoins réels.

Contraintes :

Une surface d'enrobé très routière (absence de plantations, imperméabilisation des sols), avec une absence d'usage autre que le stationnement (effet de « vide »).

Un usage important lors de grandes manifestations en lien avec la salle communale/les terrains de sport. Un besoin également à quantifier pour adapter la capacité du stationnement.

Premiers questionnements :

Quel usage quotidien/ponctuel réel par rapport à la superficie ? Quelle marge de manœuvre sur le nombre de places et sur l'aménagement du parking ?



■ L'espace boisé/jardin (une partie du site C de la propriété Stoll)



Atouts :

- Enjeu paysager et environnemental fort : espace perméable boisé qualitatif, à préserver.
- Parcelle NP (Naturelle Protégée) au PLU.
- Un espace privé, de jardin, de parc
- Un enjeu d'usage pour la commune : Espace de loisir ? Animation du bourg ?
- En interface directe avec la zone 2AU du secteur du Mauny.
- Réflexion d'acquisition du jardin (privé) par la commune, pour le transformer en parc public.

Contraintes :

- Un jardin privé, actuellement en lien avec le bâti de l'ancienne communauté des sœurs de saint Gildas du Bois, propriété privée transformée en logements. (enjeu d'acquisition du site par la commune).
- Un emplacement réservé en son sein (voir page suivante, indiqué au nouveau PLU), à questionner ?

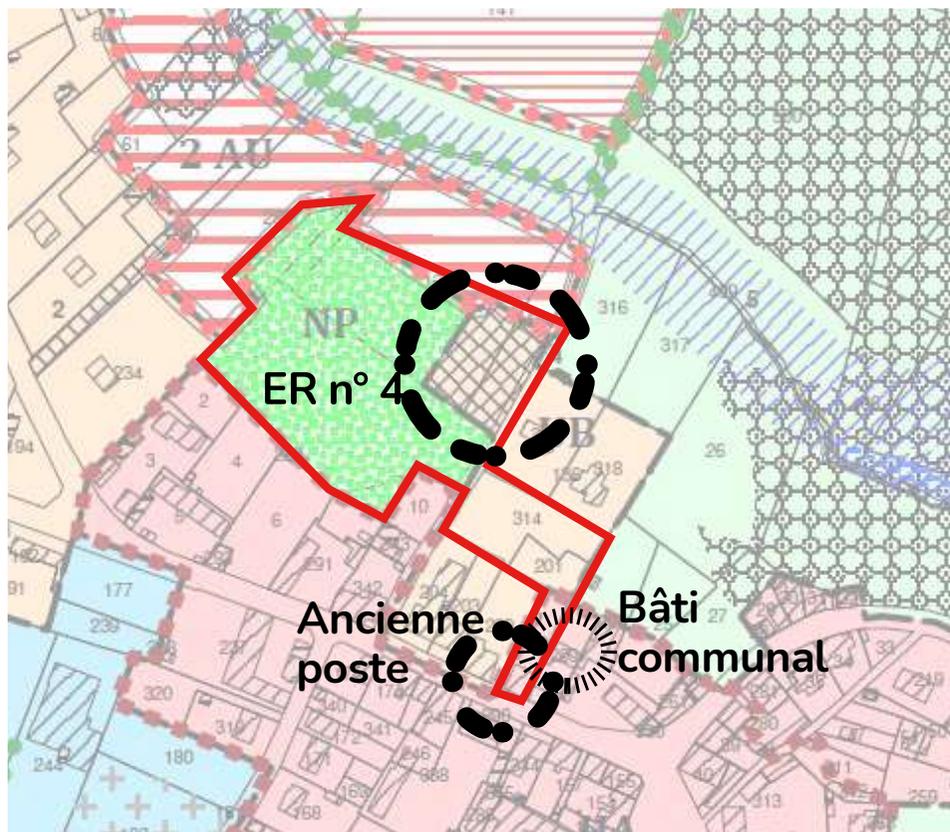
Premiers questionnements :

Quel devenir de la parcelle, dans le respect de ses enjeux environnementaux et paysagers ?

Validation du périmètre par la commune ? Agrandir le périmètre pour reconnecter au ruisseau au Nord ?



UN ENJEU DE PROGRAMMATION ET DE SPATIALISATION DES PROGRAMMES



Source : PLU

Liste des emplacements réservés

Numéro	Opération	Destinataire	Surfacem2
1	Aménagement du carrefour	Commune	2 516
2	Création d'un accès	Commune	656
3	Elargissement d'une voie	Commune	861
4	Création de logements locatifs	Commune	1 681
5	Création d'une liaison douce	Commune	809

■ Logements locatifs/logements seniors :

Un emplacement réservé (ER n° 4) indiqué au PLU pour la création de logements locatifs, positionné dans le parc, la zone EN au PLU, **un secteur qualitatif à fort enjeu paysager et écologique.**

- Est-ce que cela correspond aux logements seniors évoqués avec la commune pendant la visite du site ?
- Peut-on réinterroger la position de cet ER ?
- Peut-on réduire l'impact d'une construction dans le parc, un espace actuellement perméable et identifié avec un fort enjeu paysager et écologique, et plutôt l'envisager sur un espace déjà imperméabilisé, par exemple l'aire de stationnement ?
- Les besoins en termes de logements senior restent à préciser : nombre, surfaces...

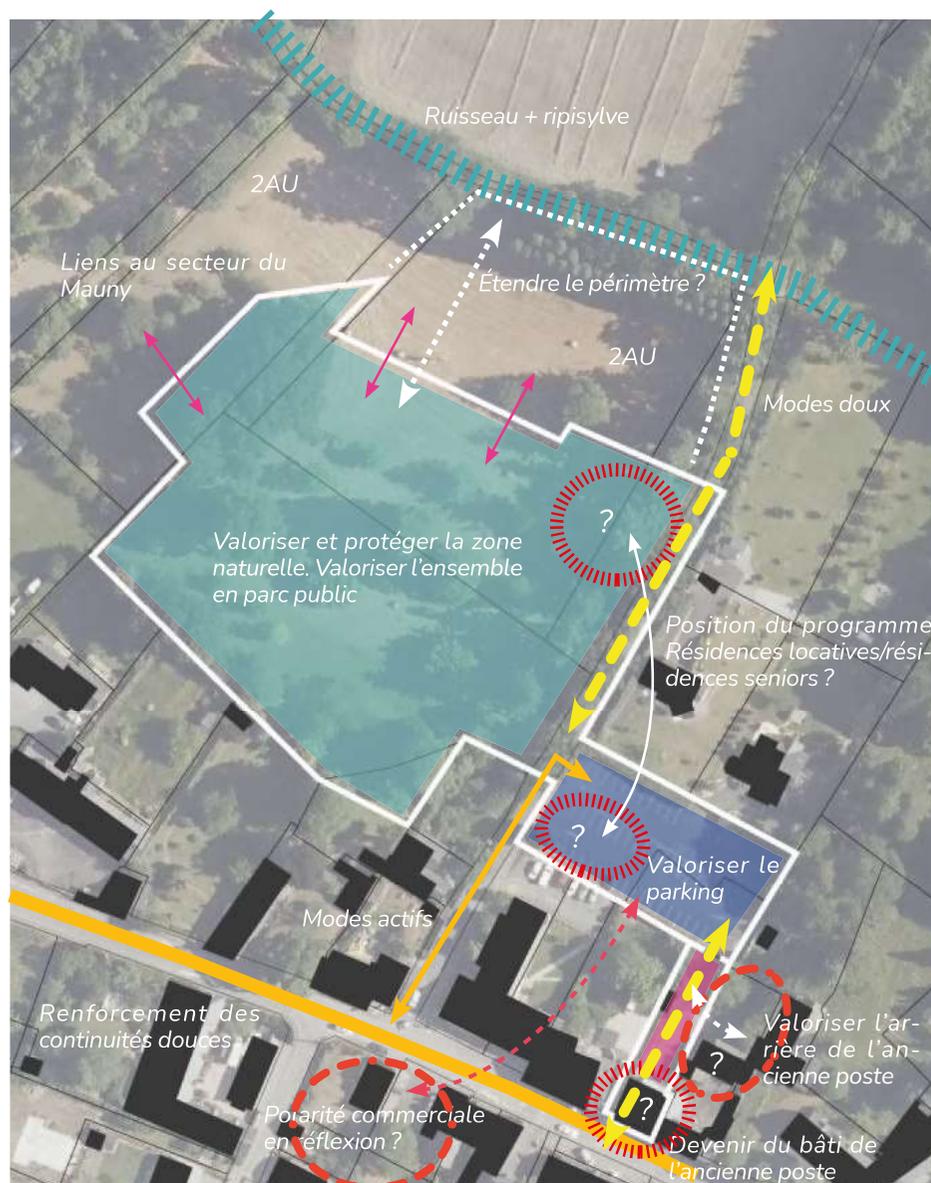
■ Devenir de l'ancien bâti de la poste :

Quel devenir sur ce site ? Un enjeu de visibilité depuis la rue principale.

- > Destruction du bâti et ouverture des vues/connexions vers l'arrière ?
- > Création d'un nouveau bâti avec de nouveaux programmes en remplacement ?
- > Quels aménagements à l'arrière ?
- > Quel usage en lien avec le foncier communal accolé en arrière de parcelle ?

Nb : Présence du local des infirmières dans le bâtiment accolé à l'ancienne poste.

SITE A - SECTEUR DE L'ANCIENNE POSTE ET ABORDS - SYNTHÈSE



Atouts

- Une position de rotule entre le centre ancien, le secteur du Mauny et la vallée de la Chère.
- Un site combinant plusieurs secteurs : une zone naturelle/perméable à enjeu paysager et écologique, un vaste parking public et un foncier mutable bien positionné.
- Plusieurs connexions du site à ses abords (routières/modes doux)
- Une partie du foncier déjà communal, ce qui simplifie sa mutation, et des perspectives de rachat du foncier privé (jardin).
- Du bâti communal accolé (arrière de l'ancienne poste).

Contraintes

- Un espace naturel à fort enjeu paysager et environnemental, à préserver et valoriser, mais contraignant les aménagements possibles en son sein.
- Une zone de parking peu valorisée (grande nappe d'enrobé), très routière et mono-orientée vers un usage de stationnement.
- Des contraintes techniques (poste transfo dans le bâti de l'ancienne poste).
- Une perception variable du site depuis la rue de la Gaudinais.

Enjeux/Points de vigilance

- Quantifier les besoins réels en stationnement (quotidiens/ponctuels), pour connaître l'éventuelle marge de manœuvre sur le nombre de stationnements (étude de stationnement à réaliser?)
- Accentuer la valorisation paysagère des espaces publics (parking).
- Protéger/valoriser la zone naturelle existante, à fort enjeu paysager et écologique (maintien des perméabilités, protection de la strate arborée existante, ...). Traiter finement l'interface avec le secteur du Mauny. Valoriser en parc public le parc privé. Y apporter des usages de loisirs dans le respect du site.
- Lier l'usage du parking avec la polarité commerciale à venir? (Stationnement? Marché?)
- Des programmes (résidences locatives/résidences seniors) à positionner finement en tenant compte des intérêts et enjeux de chaque secteur du site (enjeu paysager et écologique, enjeu de stationnement, ...)
- Requestionner le périmètre de projet des abords de l'ancienne poste, l'élargir au bâti et la parcelle communale attenants? Quel programme pour ce site?
- Questionner le devenir du bâti de l'ancienne poste. Destruction?
- Enjeu étendu : Requalification de la rue de la Gaudinais, pour améliorer le confort des continuités douces vers la polarité commerciale.

Suite à donner :

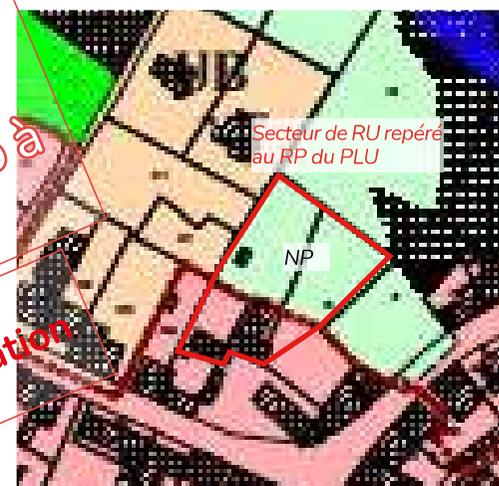
Quel programme pour quel secteur ?

COMPLÉMENT AU SITE A - SECTEUR À PROXIMITÉ DU PARC

UN PÉRIMÈTRE QUI QUESTIONNE



Un secteur questionné dans le cadre de l'enquête publique du PLU
 Un zonage en cours d'évolution (passage de Np à zone constructible avec OAP)
 Repartir du projet communal d'intérêt général et recueillir l'avis d'un AMO préalablement à l'approbation du document



Source : PLU



Plan des propriétés communales - Source : commune, décembre 2021

Un site mis en avant comme un secteur présentant un enjeu de Renouvellement Urbain au PLU (dans le Rapport de présentation). Mais le site semble pouvoir se décomposer en deux parties distinctes :

- Une partie privative et un espace naturel/boisé (zone NP au PLU), en lien direct avec la vallée de la Chère et le parc du château de Plessis

-> Un enjeu de préservation du potentiel paysager et écologique de cette partie du site

- Une partie du site (abords de l'ancienne poste) déjà propriété communale, et davantage lié en termes de paysage et d'usage au site de l'ancienne poste et au cabinet d'infirmières.

-> Quel usage ? Un enjeu à envisager en lien avec l'ancien bâti de la poste et sa parcelle arrière ?

Quel enjeu pour ce site ? Quel périmètre ? Quelles intentions de la commune ? Quelle temporalité ?

UN ENSEMBLE DE BÂTIS À INTERROGER - QUELS USAGES ? QUELLE VALEUR PATRIMONIALE ?

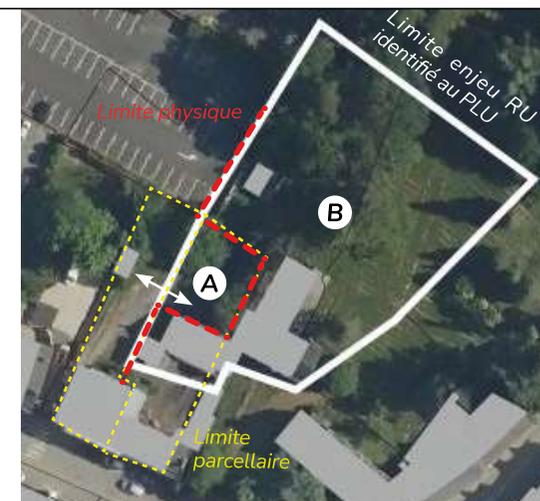


DES ESPACES EXTÉRIEURS À PRÉSERVER

Au niveau de l'espace jardiné à l'arrière de la parcelle communale, la délimitation cadastrale ne correspond pas totalement à la limite physique ressentie sur site.

Au nord-est de la zone étudiée, on retrouve un jardin privé qualitatif en lien avec le bâti privé, un environnement à enjeu paysager et écologique à préserver, en lien avec la vallée.

Ainsi, le périmètre à enjeu de RU identifié au PLU semble décontextualisé des réalités physiques et cadastrales.



COMPLÉMENT AU SITE A - SYNDICATE

Un secteur questionné dans le cadre de l'enquête publique du PLU
 Un zonage en cours d'évolution (passage de Np à zone constructible avec OAP)
 Repartir du projet communal d'intérêt général et recueillir l'avis d'un AMO préalablement à l'approbation du document



- ? Bâti à interroger : rénovation ? Démolition ?
- ▲ Bâti à valoriser
- ✗ Bâti à démolir ?
- Arbre existant (enjeu de préservation à affiner)

Atouts

- Une parcelle composée en partie d'un espace de jardin à enjeu paysager et écologique, en connexion avec la vallée.
- Une partie communale, en interface avec la parcelle arrière de l'ancienne poste. Une mutabilité simplifiée.
- Une forme urbaine d'intérêt : une façade avant sur rue et une façade arrière dans la même orientation.

Contraintes

- Une fragmentation du site, plusieurs bâtis et plusieurs domanialités, des fonctionnements qui ne collent pas toujours avec la limite parcellaire.
- Un espace naturel sur une partie du site qui ne semble pas convenir pour du Renouvellement urbain.

Enjeux/Points de vigilance

- Envisager le site en le décomposant en deux parties - une partie privée à conserver telle quelle/une partie communale dont la connexion à la parcelle de l'ancienne poste semble être envisageable ?
- Réfléchir aux enjeux de renouvellement urbain/densification en prenant en compte la composante écologique : Densifier intelligemment, savoir préserver les espaces de nature à enjeux, aménager en conservant des espaces de perméabilité dans le projet.
- Maintenir la cohérence dans la forme urbaine du bâti existant ou projeté.
- Maintenir un lien façade avant (local infirmier)/façade arrière.
- Enjeu étendu : Requalification de la rue de la Gaudinais, pour améliorer le confort des continuités douces vers la polarité commerciale.

Suite à donner :

- Interroger les bâtis existants, leur fonction actuelle et leur valeur patrimoniale pour envisager leur devenir en accord avec les besoins communaux
- Y envisager l'implantation de la bibliothèque, en lien avec la parcelle de l'ancienne poste ? Retourner le fonctionnement du bâti ?
- Y envisager l'implantation d'une maison de santé ? Du logement seniors ?

VIGILANCE

Perspectives d'ajustement du PLU

Les élus étudient, suite au bilan de la concertation sur le PLU arrêté, le passage en zone constructible de trois parcelles proposées initialement en zone Np.

Ce changement de zonage est envisagé en association avec une OAP.

Les constructions envisagées à ce jour par le propriétaire foncier consistent en deux lots libres de constructeur pour de l'habitat individuel pavillonnaire.

Garde-fou

Au regard de la qualité paysagère et probablement environnementale des terrains, des objectifs de ZAN et de la localisation des terrains en plein cœur de bourg, il apparaît nécessaire que l'OAP soit suffisamment contraignante pour que le projet soit à la hauteur des enjeux du site.

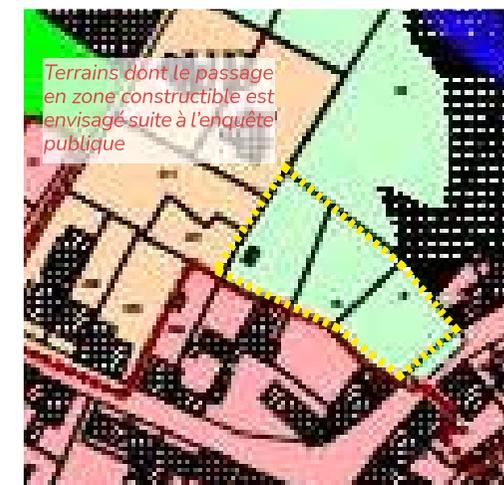
À ce jour, aucun projet défini n'est connu. La collectivité n'a donc pas de garantie quant à la qualité architecturale, urbaine et paysagère et à la cohérence avec les enjeux généraux de valorisation du bourg du projet envisagé par le propriétaire foncier, qui s'est exprimé dans le cadre de l'enquête publique.

Aussi, peut-être ne faut-il pas que la collectivité s'interdise de poser sur ce secteur une OAP ambitieuse, voire contraignante, de sorte qu'elle puisse véritablement encadrer la qualité de la forme urbaine qui se développera. Cela peut signifier de devoir passer dans un second temps par une modification simplifiée pour ajuster l'OAP en cohérence avec le projet autour duquel aura émergé le consensus. C'est peut-être la condition pour rendre possible un dialogue associant la commune sur la qualité de l'opération ?

Alternatives

Au-delà de la réglementation sur le devenir de ce site, n'est-il pas envisageable que la commune intervienne directement avec une maîtrise foncière des terrains ?

Le propriétaire foncier tirerait avantage de la vente de ses terrains et la commune resterait maîtresse de la forme urbaine et du programme, avec par exemple **l'implantation de la nouvelle bibliothèque** et/ou d'habitat individuel dense, de logements seniors.



Source : PLU

SITE B - VALORISATION DE LA PLACE DE L'ÉGLISE

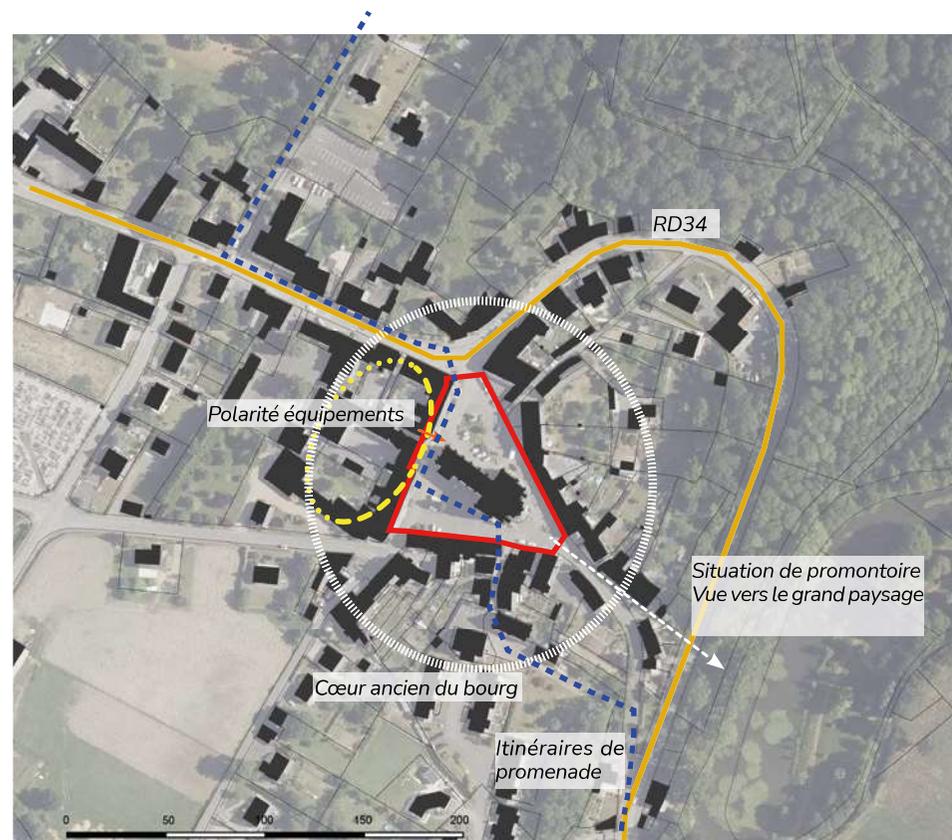
UNE ANCIENNE CENTRALITÉ À L'EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ

Une position de centralité au cœur du tissu ancien du bourg. Une position en promontoire, qui permet quelques vues sur le grand paysage et la vallée de la Chère.

Une position sur le passage d'itinéraires de promenade préconisés par la commune.

Par le passé, l'église et sa place étaient un des lieux privilégiés de rassemblement hebdomadaire des habitants, une ancienne polarité commerciale. Cette dimension s'étant perdue au fil des années (les anciens commerces ont disparu, transformés en logements), reste l'espace de la place.

On retrouve malgré tout sur la place l'adressage de certains équipements du bourg : Mairie, bibliothèque, école.



UNE PLACE AVEC UN NOUVEAU FIL ROUGE : LA VOITURE

La perte des commerces s'est accompagnée de la perte de l'animation de la place.

L'ancienne centralité commerciale, lieu de vie en cœur de bourg a maintenant un usage principal de parking, avec de vastes espaces d'enrobés qui font un ressenti d'ensemble assez routier.

Des massifs plantés sont présents, mais ils restent malgré tout limités à côté de l'emprise des voitures, et assez fragmentés. Ils ne participent pas à la mise à distance des voitures par rapport aux façades (habitations, église). On note très peu de présence arborée.

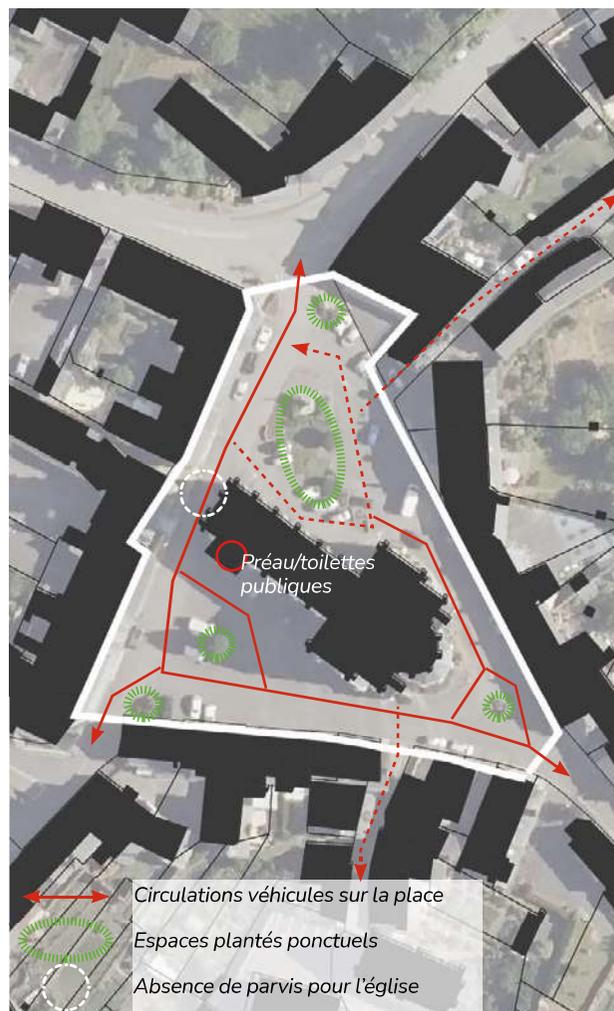
Pourtant le changement de notre rapport au vivant apparaît comme un des enjeux sociétaux déterminants pour l'avenir de notre qualité de vie.

L'animation amenée par la présence des équipements (périscolaire, école, mairie, bibliothèque actuelle) joue également sur le besoin en stationnement.

À noter l'accès en bus des élèves de l'école publique à l'accueil périscolaire qui contraint fortement les perspectives d'évolution des aménagements

- Un autre mode de déplacement est-il envisageable ? environ 800 m à parcourir
- Combien d'enfants sont concernés ? De quel âge ? Vélos cargo, Calèche...

On retrouve ainsi sur la place un double enjeu d'usage/d'animation et de qualité du cadre de vie.



Une ancienne centralité - d'anciens commerces aujourd'hui transformés en logements - Perte d'animation de la place



En frange Est, l'accès à certains équipements sur la place maintient un peu d'activité et d'usage, mais participe au besoin en stationnement



Des espaces plantés ponctuels - Une amorce à conforter



Des espaces à dominante de parking



Des espaces à dominante de parking



SITE B - LA PLACE DE L'ÉGLISE - SYNTHÈSE



- ↔ Repenser/réorganiser les circulations véhicules
- Valoriser la qualité urbaine de la place et intensifier les usages, requestionner la place de la voiture
- ⊙ Renforcer l'aspect écologique, la végétalisation
- Maintenir les fenêtres sur le grand paysage
- - - Valoriser l'adressage des équipements
- ↔ Renforcer le lien au cœur d'îlot
- ★ Mettre en valeur les éléments de patrimoine

Atouts

- Un espace central, au cœur du tissu ancien du bourg.
- Une position en promontoire permettant des ouvertures ponctuelles sur le grand paysage.

Contraintes

- Un espace très fonctionnel et routier, à dominante de parking.
- Une présence plantée, mais qui reste ponctuelle.
- Une perte d'animation associée à la disparition des commerces anciens.

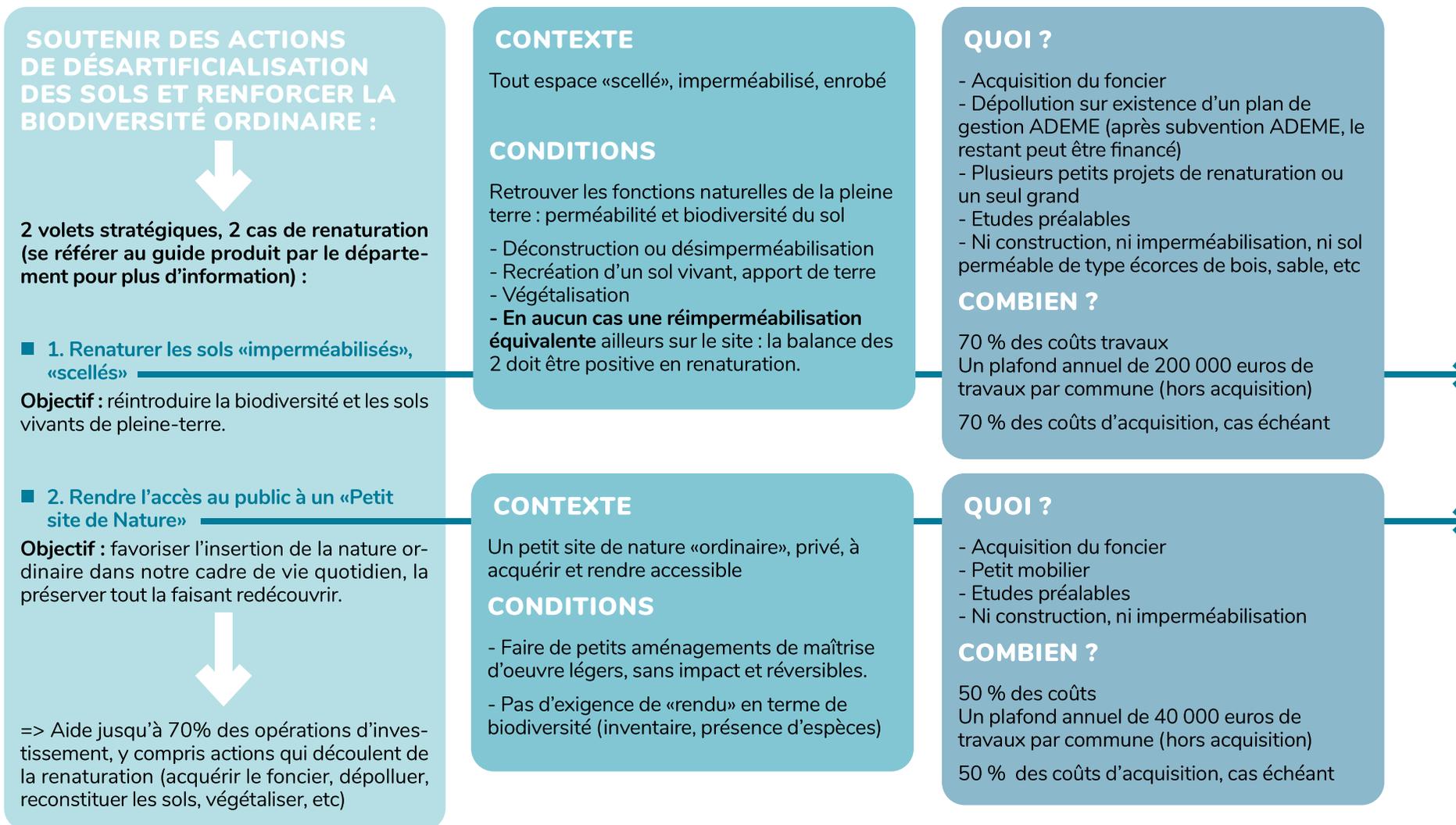
Enjeux/Points de vigilance

- Traiter qualitativement l'adressage aux équipements
- Redynamiser cette ancienne centralité par l'usage donné à l'espace public
- Repenser l'aménagement pour apporter une qualité d'usage et de cadre de vie (animation, mobilier, matériaux, ..)
- Repenser la place de la voiture (Quelle marge de manœuvre sur l'emprise des parkings, quel besoin en stationnement ? Repenser le traitement des zones de circulation et de stationnement).
- À noter, une étude stationnement plus précise permettrait d'affiner les besoins réels en stationnement afin de vérifier s'il existe une marge de manœuvre sur le nombre de places proposées.
- Redonner de la place au végétal en cœur de bourg (renaturation renforcée, enjeu cadre de vie et de transition écologique).
- Mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti (église).
- Enjeu de nivellement/de seuils (du fait de la pente naturelle sur la place, certains accès de logements présentent des emmarchements).
- Enjeu pour l'accès au périscolaire.
- En parallèle de la question commerciale, interroger ce qui pourrait rassembler à nouveau les habitants ?
- Construire un nouveau récit fédérateur et stimulant :

- Le changement du rapport au vivant comme un des enjeux sociétaux déterminants pour l'avenir de notre qualité de vie,
- Habiter Saint-Aubin-des-Châteaux signifie avoir fait le choix de vivre dans une commune rurale, dans un écrin de verdure, au contact de paysages et d'espaces naturels de qualité.
- => Faire de la place de l'église une place publique végétalisée qui réconcilie ville et biodiversité ?

Repenser la place du piéton dans une logique de parcours touristique à plus grande échelle, et imaginer un aspect didactique au parcours. ? En lien avec les 2 parcours de promenade existants traversant le bourg et la place, en lien avec d'autres lieux touristiques comme la chapelle des Templiers à proximité directe ?

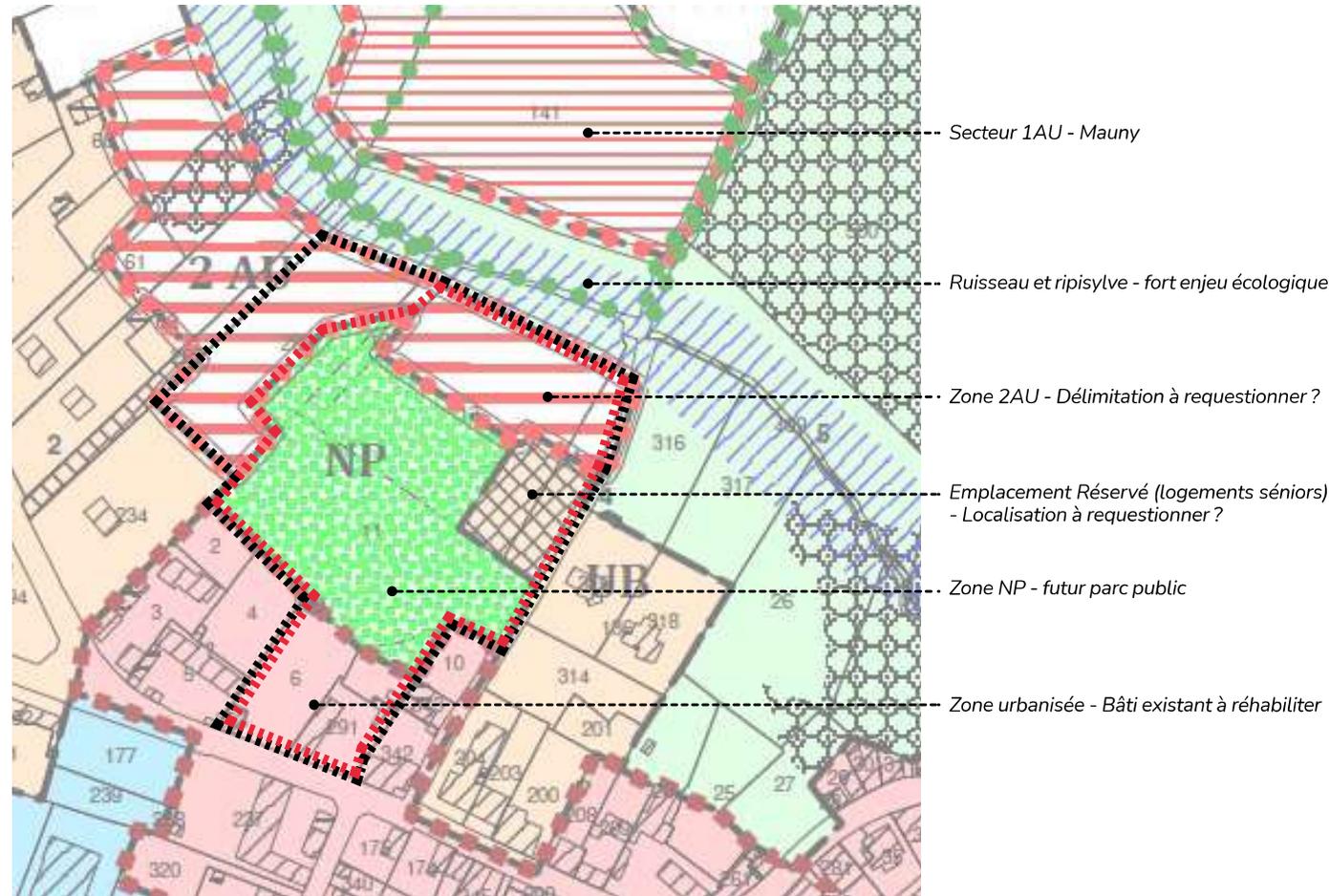
ZOOM SUR LE DISPOSITIF ET LA SUBVENTION « RENATURER » DU DÉPARTEMENT



SITE C - REQUALIFICATION DU SITE DE LA PROPRIÉTÉ STOLL

UN SECTEUR À CHEVAL SUR PLUSIEURS ZONAGES DU PLU

Extrait du PLU



-  Parcelle de la propriété Stoll
-  Secteur projet proposé

Le site de la propriété Stoll se trouve à cheval sur plusieurs secteurs du PLU :

- Un secteur urbanisé au Sud, avec un ensemble de bâtis existants et d'arbres patrimoniaux, avec un adressage sur la rue de la Gaudinai,
- Un secteur NP au Nord, emplacement pour un futur parc public,
- Une partie du secteur 2AU, aux délimitations à questionner ? (enjeu écologique, positionnement entre deux zones naturelles, présence d'un EBC à l'Ouest, etc.).

Le secteur projet avancé intègre une partie de la zone 2AU (Nord-Est), dans une proposition de prolongement du futur parc public jusqu'à la ripisylve du ruisseau.

UN SITE EN DEUX PARTIES, AU POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE



Un secteur en deux parties, en interface entre le cœur de bourg, le ruisseau et sa ripisylve et le futur site du Mauny.

Zone Nord - futur parc public
Enjeu de préservation de la pleine terre et des essences arborées existantes

Zone Sud - présence d'un patrimoine architectural et paysager (arbres patrimoniaux)
Enjeu de densification, réhabilitation du site (nouvelle destination)

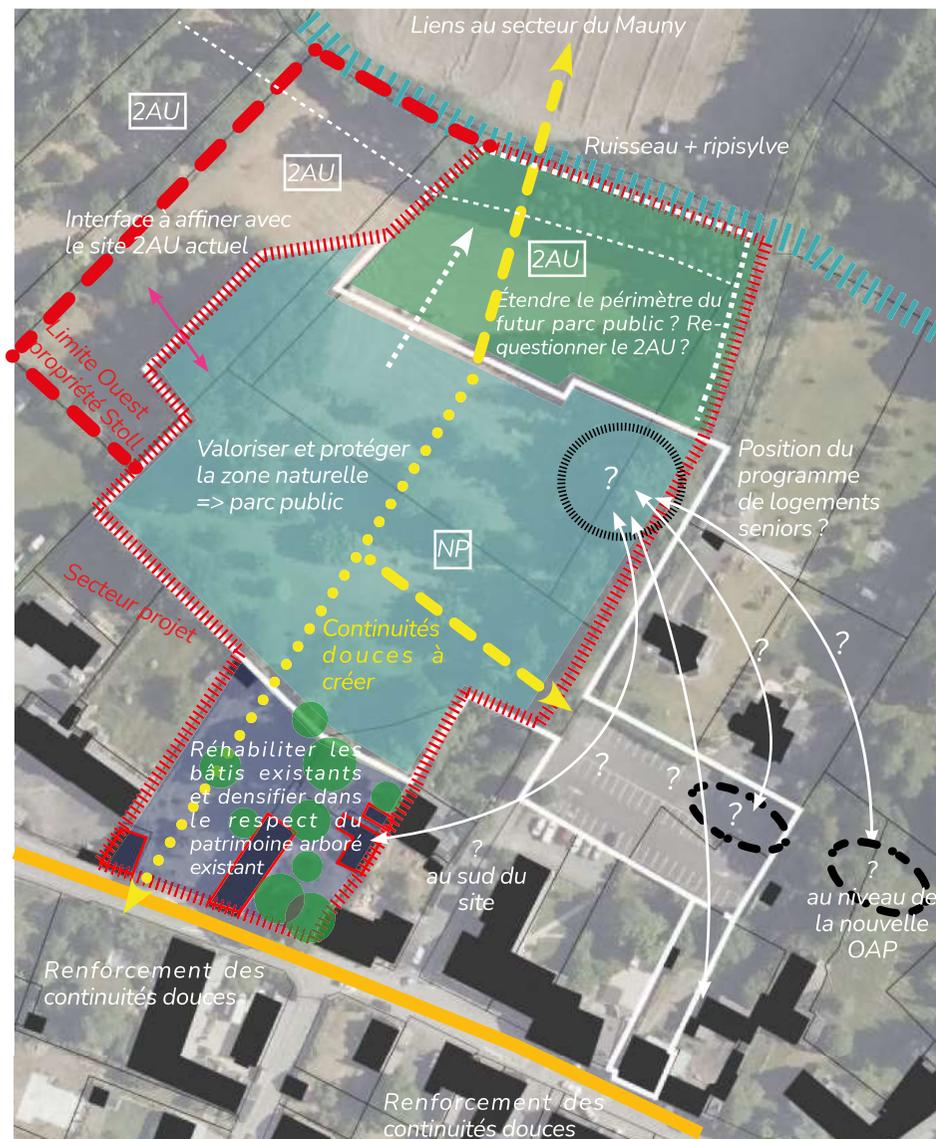
 Bâti existant - à diagnostiquer et réhabiliter dans le respect de l'existant

 Patrimoine arboré existant - à préserver, valoriser

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



SITE C - PROPRIÉTÉ STOLL - SYNTHÈSE



Atouts

- Un site jouxtant des zones naturelles à forts enjeux paysager et écologique au Nord, et avec un adressage sur la rue de la Gaudinais au Sud,
- Un site combinant en partie Nord un espace naturel de pleine terre avec des qualités d'ambiances paysagères, et en partie Sud un espace avec des bâtis et des arbres patrimoniaux à protéger (fort enjeu paysager et écologique),
- Un site qui connecte le centre ancien, la vallée de la Chère et le secteur du Mauny, un site également à proximité du secteur de l'ancienne forge (future centralité pour le bourg) et du secteur de l'ancienne poste.

Contraintes

- Du patrimoine arboré à proximité des bâtis existants, qui va contraindre les possibilités d'aménagement (nouveaux bâtiments, voiries),
- La parcelle de la propriété Stoll intègre une partie de la zone actuellement 2AU au PLU. Seule une partie de la propriété est donc proposée dans le périmètre du projet du futur parc (avec proposition d'étendre le projet de parc sur la partie du secteur 2AU au Nord-Est).

Enjeux/Points de vigilance

- **Affiner la limite de projet, en lien avec la zone 2AU. Requestionner la délimitation de cette emprise 2AU, au vu des contraintes du site?** (lien direct avec le ruisseau et le futur parc, etc.),
- **Protéger la zone naturelle existante au Nord, à valoriser en parc public :**
 - **Repositionner le logement seniors** (au niveau du parking, de la nouvelle OAP du secteur de l'ancienne poste? Des annexes du site de la propriété Stoll?),
 - **Maintenir une accessibilité piétonne uniquement dans le parc** - accès véhicules proscrit.
- **Protéger les arbres patrimoniaux au Sud**, dans de bonnes conditions,
- **Définir le programme :** arbitrer notamment le positionnement de la bibliothèque, d'équipements complémentaires, des nouvelles professions médicales, de salles associatives, des logements seniors, (arbitrage entre site de l'ancienne poste, site des forges et site de la propriété Stoll),
- **Améliorer les connexions piétonnes Nord-Sud et Est**, entre le cœur de bourg, le secteur du ruisseau et le futur quartier du Mauny, le secteur de l'ancienne forge et de l'ancienne poste,
- **Après avoir mené des diagnostics techniques, sanitaires et patrimoniaux sur les bâtis existants, les réhabiliter sans dégrader leur qualité patrimoniale :** Structure, percements, matériaux, détails (encadrements des fenêtres, etc.).
- Enjeu étendu : Requalification de la rue de la Gaudinais.

SITE D - VALORISATION DE LA CHAPELLE DES TEMPLIERS ET ABORDS ÉTENDUS



La chapelle des templiers

Zone UA du PLU

-  Périmètre de réflexion
-  Foncier privé stratégique
-  Foncier communal



L'impasse des templiers, un espace public pittoresque

LE BÂTIMENT

Fonctionnement actuel

La très remarquable chapelle des templiers est aujourd'hui utilisée très occasionnellement pour des réceptions, vins d'honneur

Elle peut se visiter. Les clés sont à retirer en mairie.

Elle ne dispose ni de sanitaires, ni de point d'eau, ce qui en limite les usages possibles pour le moment.

La chapelle présente une emprise au sol d'environ 150 m²

Atouts

- **Grande qualité patrimoniale**
- **Qualités spatiales :**
 - Un grand volume, unitaire, très peu percé à hauteur d'homme (2 portes/portail),
- **Localisation en cœur de bourg,**
- **Proximité immédiate d'un espace public en belvédère sur le grand paysage, bénéficiant d'une orientation Sud**
- Sur le passage d'itinéraires de randonnée préconisés par la commune

Contraintes

- **Accessibilité PMR:**
 - Emmarchement au niveau du portail principal, accès latéral à niveau depuis la placette en belvédère en façade Sud,
- **Absence de volume secondaire qui puisse accueillir des fonctions techniques**
- **Faible luminosité naturelle** (très peu de percements),
- Absence d'éclairage,
- Absence de point d'eau, sanitaires, lieu de pique-nique

Enjeux/Points de vigilance

- **Veiller à bien entretenir l'édifice : préservation de**

ses qualités structurelles, sanitaires et patrimoniales,

- **Un édifice à faire vivre sans qu'il ne perde son âme, sans le dénaturer**

- **Quel rayonnement du lieu ?**

- **Un ancien lieu de pèlerinage qui rayonnait au-delà de l'échelle communale.**

- Aujourd'hui, un bâtiment à l'usage prioritaire des habitants de la commune ou un bâtiment à vocation plus large ? (ex. : Affirmation d'une dimension touristique, mais locale).

- **Identifier les différents usages possibles :**

- **Conserver et renforcer les usages actuels** (salle de réception et visite patrimoniale) en améliorant la qualité de service (sanitaires, point d'eau, valorisation des abords, ...)

- Intensifier/mutualiser avec d'autres usages ponctuels (lectures publiques, conférences, projections, théâtre...),

- Renforcer la valorisation du lieu comme un point d'arrêt patrimonial sur l'itinéraire de randonnée local :

- Y proposer un point d'arrêt pour les randonneurs (usage de sanitaires, point d'eau pour remplir les gourdes (dans le bâtiment voisin) ? Tables de pique-nique pour une pause déjeuner ?).

- Mettre en place des panneaux d'information extérieurs sur l'histoire du lieu ?

- Permettre un accès aux clefs autrement qu'en mairie pour les week-ends (dans un commerce ?)

- Développer de nouveaux usages en lien avec l'histoire des lieux : un lieu de rassemblement à vocation initiale spirituelle ?

=> Vocation culturelle, associative, lieux d'exposition, bibliothèque ?...

Suite à donner :

- **Recenser les besoins** au niveau communal, voire intercommunal de manière à **identifier ceux qui pourraient être compatibles avec les contraintes de l'édifice et du site.**



LE SITE - Les abords immédiats de la chapelle (Nord, Ouest et Sud)

Atouts

- Un potentiel remarquable en termes de génie du Lieu

- **Qualité cinétique** : un positionnement « à l'arrière » de la place de l'église avec un **effet de découverte**, de surprise induit par un accès sinueux **pittoresque** :
 - Richesse de la **morphologie des espaces** menant à la chapelle : un parcours d'arrivée à la chapelle par une ruelle étroite avec une géométrie rythmée et un effet d'appel visuel par l'ouverture de la perspective sur des boisements et le ciel (* étroitesse, plinthes végétales, variété des géométries publiques et privées...),
 - **Positionnement en belvédère** sur la campagne environnante,
 - **Un lieu « précieux », un peu en retrait**, comme une parenthèse hors du temps et du mouvement du bourg

Contraintes

- Une accessibilité voiture contrainte et contraignante :

- Accès « confidentiel » par une **impasse étroite** (impasse des templiers),
- Un espace extérieur peu aménagé, **absence de parvis qualitatif**,
 - Proximité du **stationnement résidentiel** strictement fonctionnel **qui appauvrit l'ambiance des lieux**
- **Proximité de logements** : leur stationnement déborde de leur espace dédié et empiète sur l'espace public du belvédère

Enjeux/Points de vigilance

- **Un des plus beaux lieux du bourg**, avec un **potentiel touristique certain** du fait de sa qualité patrimoniale. Il semblerait toutefois juste d'en faire profiter au maximum l'ensemble des habitants et pas uniquement les visiteurs.

- **Magnifier le génie du lieu pour un site qui « vibre » au-delà de la seule chapelle** : **« Un monument sans son écrin est un monument mort »** André Malraux,

- D'abord, trouver **un ou des usages du site compatibles avec** :

- La **grande qualité patrimoniale et paysagère** du site,
- Ses **contraintes fonctionnelles**,
- La **destination de la Chapelle**,
- La proximité de 5 logements locatifs et de leurs places de stationnement,

- Et qui permettent aux habitants de **mieux profiter au quotidien de ce très beau site au cœur du bourg** :

- Des usages à destination des visiteurs ? **Une étape**, un point d'arrêt et de contemplation **dans une boucle de découverte de la commune**

- Renforcer la valorisation du lieu comme un point d'arrêt patrimonial sur l'itinéraire de randonnée local déjà existant : Tables de pique-nique pour une pause déjeuner ? Panneaux d'information extérieurs sur l'histoire du lieu ? En lien avec des aménagements complémentaires (point d'eau, sanitaires)

- Sur ces bases, **requalifier les espaces publics**

- Améliorer les abords/mettre en valeur le point de vue.
- Tout en restant dans une **simplicité de l'écriture** (c'est le site qui est à révéler et à voir au final, et non pas l'aménagement pour lui-même)





Un parcours d'arrivée à la chapelle pittoresque* avec un effet d'appel visuel par l'ouverture de la perspective sur des boisements et le ciel (* étroitesse, plinthes végétales, variété des géométries publiques et privées...)



Les abords immédiats de la chapelle : une vaste surface d'enrobé, les stationnements des logements locatifs, une belle ouverture visuelle sur des frondaisons et le ciel. => un édifice qui méritait un parvis plus qualitatif



Les abords immédiats de la chapelle : une vaste surface d'enrobé, les stationnements des logements locatifs, une belle ouverture visuelle sur des frondaisons et le ciel. => un édifice qui méritait un parvis plus qualitatif



Au Sud de la chapelle, un espace public en belvédère sur le grand paysage, qui connecte le bourg à sa campagne environnante

LE SITE - Les espaces de loisirs vers la rue du tertre (abords Est)

Atouts

- Des espaces habités, qui connectent au « vivant » :

- Le petit bâtiment situé à l'Est de la chapelle et son potager attenants accueillent des activités du centre médico-social. Ce jardin donne au lieu une joyeuse ambiance, domestique et villageoise qui contraste de manière bienvenue avec la marée d'enrobé noire à proximité.

- L'éco-pâturage et les moutons d'Ouessant installés au niveau du verger en pente et du petit bois apportent également une présence vivante qui contribue au caractère accueillant du site

- Un site qui offre une **connexion piétonne entre l'étang du bas du tertre au cœur de bourg** (chemin et l'escalier vers la rue du Tertre).

- **Proximité de la chapelle**

Contraintes

- **Accessibilité** : un bâtiment en fond d'impasse, mono-orienté

Enjeux/Points de vigilance

- **Veiller à bien entretenir le petit bâtiment en pierre : préservation de ses qualités structurelles, sanitaires et patrimoniales** (patrimoine commun),

- **Préserver l'animation du lieu et la simplicité de son ambiance** en cohérence avec l'identité villageoise du bourg

- **Usages du petit bâtiment** : selon la destination de la chapelle, on pourrait imaginer **organiser dans le bâtiment existant les espaces techniques nécessaires**, sans que cela ne fragilise les animations du centre médico-social (partager l'espace de la construction existante ?

- Permettre aux **habitants de mieux profiter au**



Le petit bâtiment investi par le centre médico-social en lien avec le potager ludique ou pédagogique



Le verger



Le bois et l'éco-pâturage

quotidien de ce très beau site au cœur du bourg :

- Des usages à destination des habitants, temporalité du quotidien ?

Des jeux pour enfants, des jardins partagés pour les habitants logés en appartement ? Des aménagements à destination des anciens ?

- Des usages à destination des visiteurs ? **Une étape**, un point d'arrêt et de contemplation **dans une boucle de découverte de la commune ?**

Suite à donner :

- Appréhender la **capacité d'accueil du petit bâtiment existant**



Rue du Tertre, cheminement piétonnier vers la chapelle des templiers

SITE D - LA CHAPELLE DES TEMPLIERS ET ABORDS - SYNTHÈSE



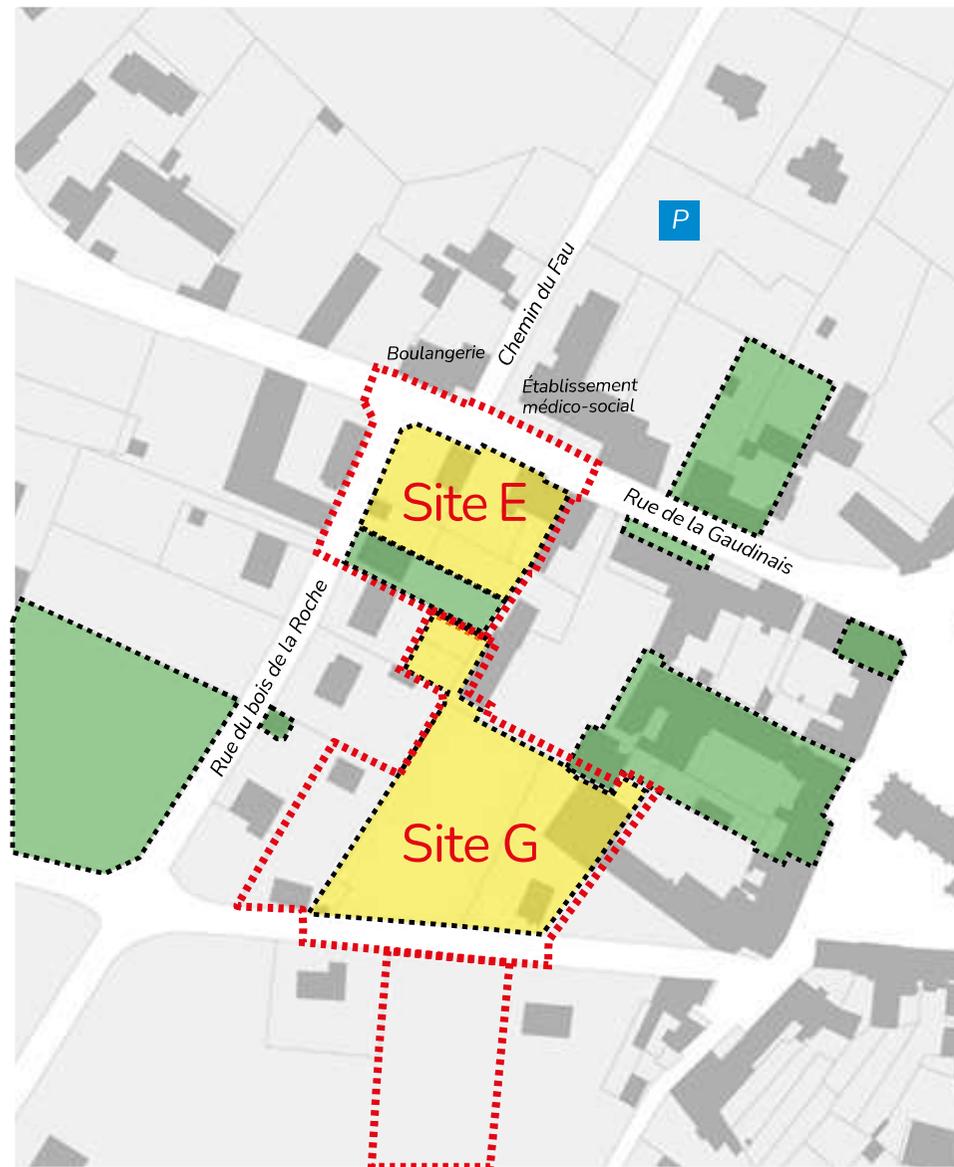
-  Périmètre de projet
-  Continuité piétonne existante à conforter
-  Vue lointaine à préserver (relation au grand paysage)
-  Bâti principal à valoriser : usage à affirmer, entretien du patrimoine...
-  Bâti secondaire à valoriser (usages, entretien...)
-  Écrin de la chapelle à requalifier (espaces publics)
-  Usages et ambiances « jardinées » à préserver, espaces boisés à protéger
-  Fil vert, continuité paysagère
-  Stationnements à améliorer en termes de qualité paysagère
-  Foncier à acquérir et intégrer aux aménagements



Ech. : 1/1000 eme

Ech. : 1/1000 eme

SITE E/SITE G - SITE DE L'ANCIENNE FORGE ET ABORDS ÉTENDUS



Arrivée sur le site depuis l'Ouest :

- Un site qui bénéficie d'une très bonne visibilité, le long de l'axe routier traversant principal,
- Un lieu valorisant en termes d'identité et de cadre de vie : une ambiance urbaine valorisée par de belles propriétés de part et d'autre de la rue

Des emprises en zone UA du PLU

-  Périmètres de réflexions, phase prioritaire (Site E)
-  Foncier privé stratégique
-  Foncier communal





L'établissement médico-social, face au site de projet. Une maison en RDC mutable sur le site



Chemin du Fau, à l'angle de la boulangerie, vers la place de stationnement public



Rue du Bois de la Roche, Bâti à démolir



Rue de la Gaudinai, maison mutable face à l'établissement médico-social



Carrefour rue de la Gaudinai, rue du Bois de la Roche



Carrefour rues de la Gaudinai et du Bois de la Roche, boulangerie



Rue de la Gaudinai, de belles propriétés constitutives du génie du lieu



Carrefour rue de la Gaudinai, rue du Bois de la Roche



Carrefour rues de la Gaudinai et du Bois de la Roche, boulangerie

Zone UA, environ 2 800 m² (avec voies attenantes)

Atouts

- Bonne attractivité commerciale :

- Bonne **visibilité** en entrée de cœur de bourg, en bordure de l'axe routier traversant principal,
- **Usages commerciaux préexistants**,
 - Présence de la boulangerie
 - Marchands ambulants (fleuriste)

- Proximité d'une grande poche de stationnement (chemin du Fau)

- Inscription dans l'îlot du cœur de bourg qui rassemble l'essentiel des éléments d'animation (hors commerces) : école, péri-scolaire, mairie, bibliothèque, épicerie...

- Qualité d'ambiance de la séquence d'approche depuis l'Ouest :

- Proximité de deux **belles propriétés** et ponctuation de la rue par un arbre majeur,
- L'**ancienne forge** : bâtiments, cour arborée

- Rue du bois de la Roche : mutabilité du bâti sans intérêt (à démolir)

Contraintes

- Des atouts patrimoniaux qui constituent **des contraintes d'aménagement :**

- La présence de **grands arbres** sur le site lui-même, à préserver autant que faire se peut,
- La **forge** : un bâti à valeur patrimoniale et « affective »,
Des parties plus ou moins qualitatives.

Enjeux/Points de vigilance/Potentialités

- Réfléchir à l'échelle du site élargi :

- Imaginer un **projet phasé**,
- Étudier les **possibilités à moyen ou long terme d'une perméabilité piétonne nord-sud à l'intérieur de l'îlot**, « fil vert » ? (cf. Périmètre B)

- Concilier les enjeux de patrimoine (bâti et écologique) et de ZAN (des enjeux potentiellement contradictoires) :

- D'une part du **patrimoine commun** : l'ancienne forge, des espaces de pleine terre avec une qualité paysagère et écologique,
- D'autre part un contexte de raréfaction du foncier urbanisable, un **foncier mutable rare** et précieux à **valoriser au maximum** : mixité des constructions, commerces en RDC et logement en étage(s) ?

- Affirmer la vocation d'animation urbaine de l'îlot dans sa globalité :

- Diversité fonctionnelle : équipements publics,

- Offrir des espaces publics conviviaux

- D'une part, faciliter l'accessibilité aux commerces et permettre un **stationnement à proximité**,
- D'autre part, calibrer l'offre en stationnement au plus juste pour **libérer des surfaces dédiées aux piétons et au végétal**,
- Amorcer une **requalification** plus globale de la **rue de la Gaudinais**

Suite à donner :

- Densifier intelligemment (se faire accompagner par une AMO ?),

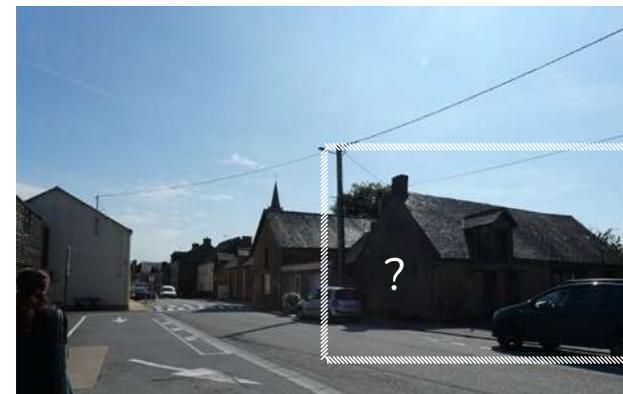
- Définir les besoins en termes de surfaces commerciales et de contraintes fonctionnelles :

- Les commerces existants à repositionner (y compris ambulants),
- Les nouveaux commerces potentiels,

- Étude stationnement : Bien appréhender les besoins réels en stationnement, à l'échelle du bourg (complémentarité des différentes poches), objectivation,

- Faire établir les diagnostics techniques, sanitaires et patrimoniaux des bâtiments existants d'intérêt (ancienne forge) de manière à objectiver l'arbitrage démolition/transformation,

- Étudier la capacité d'accueil du site



Vue sur l'ancienne forge avec en arrière-plan l'école, le clocher de l'église



Vue sur l'ancienne forge et sa cour, lieu d'accueil de marchands ambulants



Un jardin à l'angle des rues de la Gaudinais et du Bois de la roche

PÉRIMÈTRE LONG TERME (Site G)

B : Zone UA, environ 4 900 m² (avec voies attenantes)

C : Zone UA, environ 1 700 m²

Atouts

- Du foncier non bâti en plein cœur de bourg,

- Identifié au PLU comme un gisement divisible :
- En relation directe potentielle avec l'école, le passage permettant de relier la place de l'église par le périscolaire,

- Un lieu permettant de connecter le bourg au grand paysage : ouverture visuelle, vue lointaine au sud.

Contraintes

- Du foncier privé :

- Conditionnant notamment les possibilités de continuités douces,
- La présence de **grands arbres**, à préserver autant que faire se peut,
- La présence de **bâti à valeur patrimoniale**, la grange.

Enjeux/Points de vigilance/Potentialités

- Réfléchir à l'échelle du site élargi (périmètres A, B et C) :

Cf. Précédemment

- Affirmer la vocation d'animation urbaine de l'îlot dans sa globalité :

Cf. Précédemment

- Étudier la possibilité d'y implanter la **nouvelle bibliothèque**, une maison de santé ?

- Vocation, programme : identifier les autres usages souhaitables : **un jardin public en belvédère sur le grand paysage** à proximité de l'école et du périscolaire ?

- Optimiser le foncier mutable (ZAN) :

- Maîtriser le devenir du gisement foncier divisible (programme, forme urbaine) : encadrer, porter ?
- **Constructions à étage(s)**, mixité fonctionnelle ; équipements en RDC et logement en étage(s) ?

- **Quelle posture** à l'échelle du périmètre élargi de réflexion : **Intervenir, régler, inciter ?**

Suite à donner :

- Intervenir et régler ?

- Réaliser une **étude capacitaire**
- **Stratégie foncière** : mettre en place les outils de maîtrise du foncier : périmètre de projet, PAPAG, ER au PLU ...?
- **Établir une OAP** avec des prescriptions en termes de qualité de cadre de vie pour maîtriser la mutation

COMPLÉMENT PROGRAMME

Enjeux/Points de vigilance/Potentialités

Un besoin en maison médicale dans le bourg :

-> Faut-il l'accueillir sur ce site ?



Rue René Guy Cadou, bâtiment agricole patrimonial et hangar métallique



Rue René Guy Cadou, gisement foncier ? et transfo électrique



Rue René Guy Cadou, relation au grand paysage : vue lointaine

SITE E (FORGE) ET SITE G (SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN) - SYNTHÈSE



- Périmètres phases 1 (Site E) et 2 (Site G)
- Perméabilités piétonnes à l'échelle de l'îlot
- Valorisation paysagère de l'horizon (vue lointaine grand paysage)
- Bâti à démolir
- Bâti à interroger : rénovation, démolition ?
- Bâti à valoriser
- Polarité commerciale
- Renforcement animation îlot cœur de bourg : équipement public ?
- Fil vert, continuité paysagère
- Arbres existants (enjeu de préservation à affiner)



Ech. : 1/1000 eme

Ech. : 1/2000 eme

ENJEU THÉMATIQUE - CULTURE ET LOISIRS, DYNAMIQUE ASSOCIATIVE

Une nouvelle bibliothèque

La commune a pour projet la construction d'une nouvelle bibliothèque. Elle est accompagnée sur ce dossier par la Communauté de Communes Châteaubriant Derval qui doit élaborer le programme prévisionnel du bâtiment et de ses abords.

Quels besoins ? A ce stade de la réflexion, la commune est partie sur le référentiel de la DRAC qui conditionne l'accès aux aides, à savoir « une surface minimale de 0,07 m² par habitant, avec un seuil d'au moins 100 m² », soit environ 150 m².

Le devenir des locaux de l'actuelle bibliothèque

La nouvelle bibliothèque, dans l'hypothèse d'une relocalisation sur un autre site de la commune, va libérer des locaux attenants à la mairie. En cohérence avec la vocation souhaitée pour la place de l'église, quelques pistes de réflexion sont proposées pour le RDC ou le bâtiment dans son

ensemble, dont il faudra prendre en considération les contraintes techniques :

- Espace de coworking,
- Lieux d'exposition,
- Salle municipale, associative,
- Maison de santé, maison médicale,
- Foyer des jeunes...

La salle polyvalente (espace Castella)

À première vue, sans rentrer dans le fonctionnement interne de la salle, L'équipement répond aux besoins. **Le parking** apparaît toutefois comme **un espace strictement fonctionnel sans qualité paysagère.**

Les associations

La maison des associations, historiquement située à l'arrière de l'ancienne poste a été relocalisée à côté des terrains de sport.

Seule l'association locale de théâtre, Les Gars à la Remorque (Amicale Laïque et ARCEL (association rurale de culture et de loisirs)) utilise encore le local. **En fonction de l'évolution du site de l'ancienne poste, il pourra être nécessaire de la relocaliser.**

Une autre association (espace vie sociale) occupe l'étage de l'actuelle bibliothèque. Idem, en fonction de l'évolution du site de l'actuelle bibliothèque, il pourra être nécessaire de la relocaliser.

D'autres besoins éventuels ? À préciser par la commune

Un foyer des jeunes

Quels besoins ?

Une maison médicale

Un besoin de maison médicale (précisée dans la phase suivante)

SITE F - LA BIBLIOTHÈQUE : UN ÉQUIPEMENT À FAIRE ÉVOLUER

Atouts

- **Une bibliothèque aujourd'hui en plein cœur de bourg, qui anime la place historique, place de l'église**

Contraintes

- **Une bibliothèque à l'étroit dans ses murs, et sans prolongement extérieur**

Enjeux/Points de vigilance

- Réfléchir au **positionnement de la future bibliothèque** en cohérence

avec l'approche globale de complémentarité et de **synergie des différentes polarités,**

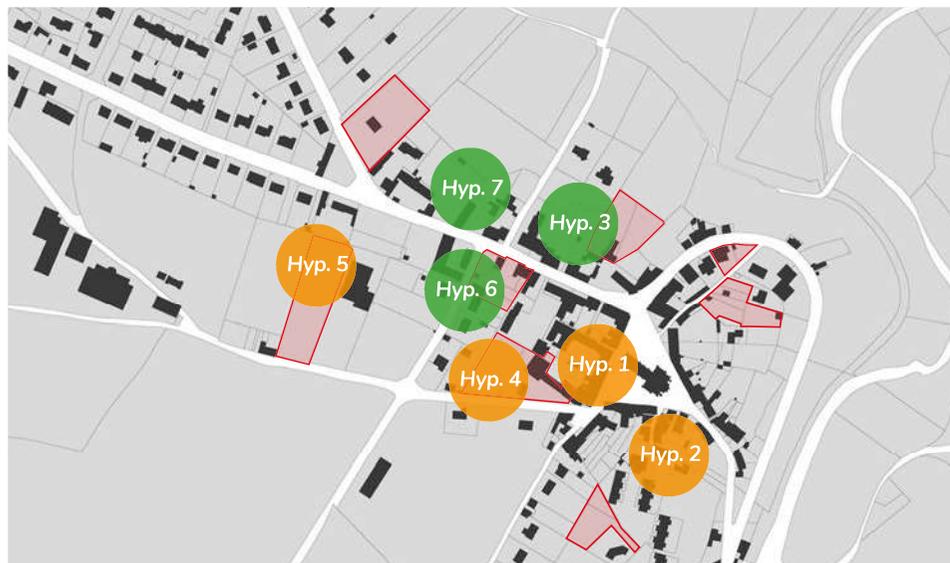
- Identifier les possibles besoins ultérieurs en termes d'équipements,
- Favoriser l'accessibilité des mobilités douces,
- **Mutualiser au maximum les stationnements.**

Suite à donner :

- **Association de la DRAC** pour préciser les conditions d'obtention de subventions

Quelle polarité privilégiée

7 hypothèses de localisation de la bibliothèque sont schématisées pour amorcer le débat. Le foncier n'est maîtrisé par la commune que dans les hypothèses 1, 2, et 3. Un achat à venir du foncier de l'hypothèse 7 (Propriété Stoll).



La bibliothèque, hypothèses de relocalisation pour amorcer le débat

HYPOTHÈSE 1

Extension sur place, place de l'église

Zone UA

Atouts

- Animation de la place de l'église,
- Maintien au sein de la polarité principale : mairie, école, périscolaire, potentiellement commerces
- Transition écologique : **faire avec l'existant**
- Foncier maîtrisé par la commune...

Contraintes

- ... mais foncier limité en termes de surface,
- Pas de prolongement extérieur
- Organisation dans une enveloppe bâtie pré-existante, contraintes potentielles :
 - Organisationnelles,
 - Écriture architecturale
- Nécessite de **supprimer ou repositionner les locaux associatifs de l'étage** (espace de vie sociale).

Enjeux/Points de vigilance

- Adéquation du bâtiment existant avec le programme et les ambiances

souhaitées

- Quelle posture à l'échelle du périmètre élargi de réflexion : **Intervenir**, réglementer, inciter ?

Suite à donner :

- Eudes capacitaires et maîtrise foncière





Ech. : 1/2000 eme

HYPOTHÈSE 2

Chapelle des templiers (Site D)

Zone UA

Atouts

- **Un très beau lieu**, tant le bâti que ses abords, en accord avec la dimension culturelle du programme,
- **Une architecture remarquable**, offrant un beau volume,
- **Possibilité de prolongement extérieur** avec une grande qualité de vue.
- **Foncier maîtrisé** par la commune

Contraintes

- Une **accessibilité motorisée contrainte**,
- **Une architecture à valeur patrimoniale, à préserver en l'état (volume unique)**, qui pose du fait de son caractère très « fermé » la question de sa compatibilité avec le fonctionnement de la bibliothèque : **importance de la qualité de l'éclairage naturel pour la lecture**,
- **Organisation dans une enveloppe bâtie pré-existante, contraintes potentielles :**
 - **Organisationnelles** : nécessité d'utiliser également, au moins partiellement, **le bâtiment situé à l'Est de la chapelle**
 - **Écriture architecturale**
- **Suppression de la salle de réception**,

Enjeux/Points de vigilance

- **Trouver le programme adapté au bâtiment et au site** : Explorer en amont de toute décision les autres pistes de destination possible :
- **Salle de réception** : amélioration de la qualité d'usage actuel...



HYPOTHÈSE 3

Secteur ancienne Poste et parcelle communale accolée (Site A)

Zones UA et UB

Atouts

- Site en **cœur de bourg**,
- **Proximité du projet de futur parc urbain, et proximité visuelle de jardins privés qualitatifs**
- **Possibilité de prolongement extérieur** avec une qualité de vue,
- **Projet bâti pouvant combiner de l'existant et du neuf**
- **Foncier maîtrisé** par la commune

Contraintes

- **Environnement plus routier selon le positionnement dans le projet de RU**,
- **Temporalité du projet** potentiellement conditionnée par l'élaboration du projet global de Renouvellement Urbain du secteur Poste

Enjeux/Points de vigilance

- **visibilité depuis la rue ?**

Hypothèse retenue pour étude
- phase 2 et 3



HYPOTHÈSE 4/Rue Cadou (Site G)

Zone UA

Atouts

- Zone Ua du PLU
- **Situation en cœur de bourg, dans l'îlot concentrant actuellement des d'animation :**
 - Proche de l'école privée et de l'accueil périscolaire,
 - Proche de la possible polarité commerciale au niveau de l'ancienne forge,
- **Possibilité d'abords paysagers, de mise en scène de la perspective au sud**
- **Possibilité de bâtiment mixte, intensification urbaine (logique ZAN) :** bibliothèque en RDC et logements en étage

Contraintes

- **Foncier non maîtrisé** par la commune,
- Devenir du beau bâtiment agricole,
- Transformateur électrique,
- **Temporalité du projet** potentiellement conditionnée par l'élaboration d'un projet global de Renouvellement Urbain sur le secteur de l'ancienne forge

Enjeux/Points de vigilance

- **Création d'espaces publics en cœur d'îlot via un axe nord-sud** (continuité piétonne...)

Suite à donner :

- **Maîtrise du foncier :**
 - Engager le dialogue, négocier ?
 - Mettre en place si besoin les outils d'urbanisme (PLU, périmètre de projet, PAPAG, ER...)



Vue lointaine face au site proposé



Foncier privatif potentiellement stratégique



Propriété privée : hangar patrimonial en pierre à valoriser, hangar métallique à démolir ?

HYPOTHÈSE 5/Secteur Salle polyvalente

Atouts

- Proximité de l'école et du jardin public
- **Construction neuve :** grande liberté organisationnelle et d'écriture architecturale
- **Possibilité de bâtiment mixte, intensification urbaine (logique ZAN) :** bibliothèque en RDC et logements en étage
- **Possibilité de mutualisation du stationnement :** salle polyvalente, équipements sportifs...
- **Possibilité d'abords paysagers**

Contraintes

- À l'écart du centre bourg
- **Foncier non maîtrisé** par la commune
- De très beaux arbres
- **Zone UE du PLU**

Suite à donner :

- **Maîtrise du foncier :**
 - Engager le dialogue, négocier ?
 - Mettre en place si besoin les outils d'urbanisme (PLU, périmètre de projet, PAPAG, ER...)

HYPOTHÈSE 6/Secteur de l'ancienne Forge (Site E)

Hypothèse retenue pour étude - phase 2 et 3

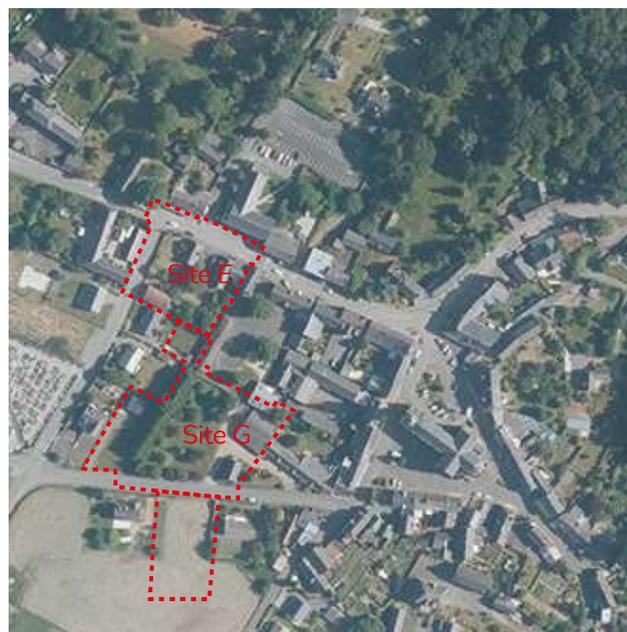
HYPOTHÈSE 7/Secteur de la propriété Stoll partie Sud (Site C)

Hypothèse retenue pour étude - phase 2 et 3

Suite à donner :
Les hypothèses retenues et étudiées dans la phase 2 et 3 sont : Hypothèse 3 - Secteur de l'ancienne poste, Hypothèse 6- secteur de l'ancienne forge et hypothèse 7 - Secteur de la propriété Stoll partie Sud

L'hypothèse 4 (site G), du fait d'une absence de maîtrise foncière, ne semble pas opportune au regard des échéances souhaitées : projet à court terme. Malgré tout elle représente un secteur à enjeu à moyen/long terme.

Premiers éléments relatifs à l'évolution du site G - rue René Guy Cadou

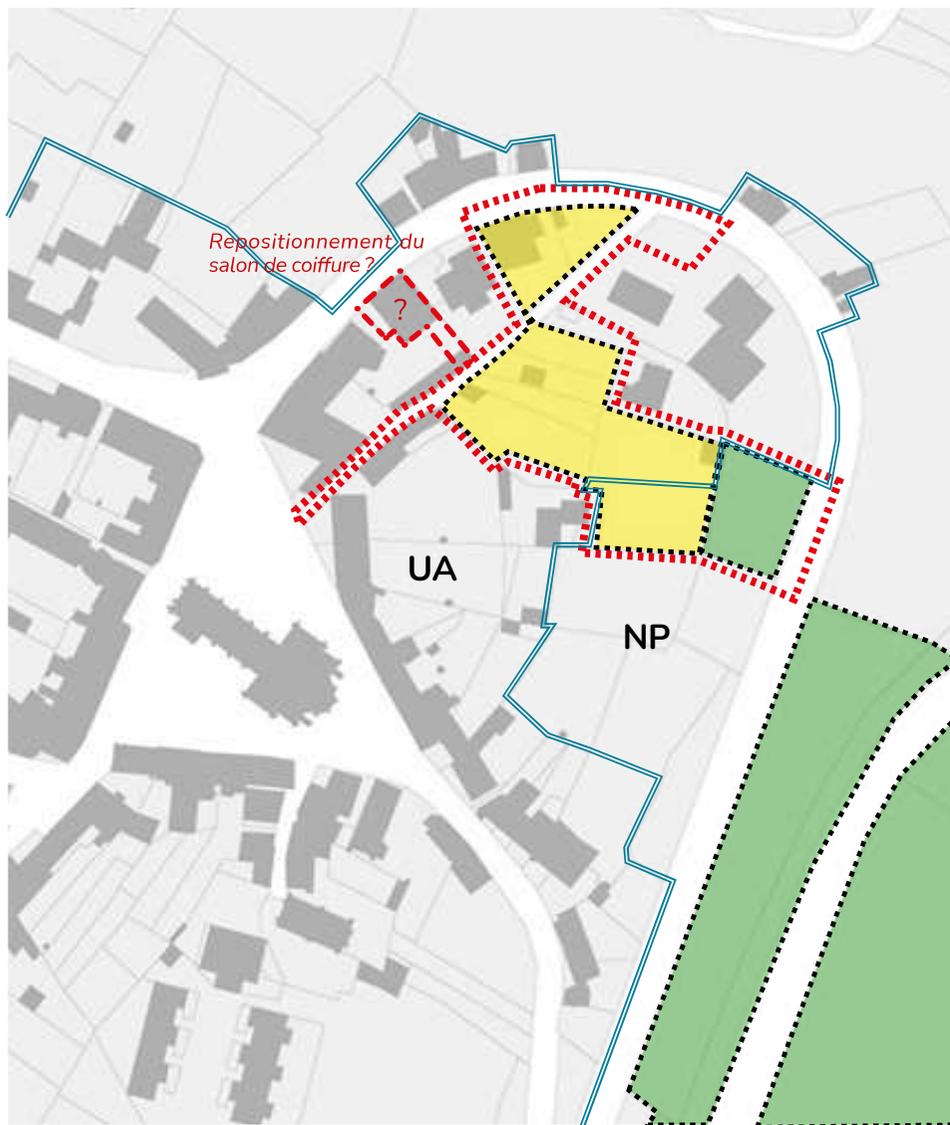


Ech. : 1/1000 eme
 114 Loire-Atlantique développement | caue 44



La bibliothèque, hypothèse 4
 Un secteur questionné dans le cadre de l'enquête publique du PLU | Document définitif | réunion du 4 février 2022

SITE G - SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN À L'EST À PROXIMITÉ DU VALLON



Des emprises à cheval sur deux zonages : UA et NP.

En limite de secteur protégé au titre du patrimoine.





Un accès au site depuis la place de l'église très contraint (étroitesse de la rue du Bois de jeux)



Rue du Bois de jeux



Rue du Bois de jeux, de jolies ambiances



Atouts

- Un site **entre cœur de bourg et espace de loisir**
- Une **forte présence végétale**
- Une **ambiance pittoresque**
- Vue sur **le clocher dans l'axe de la rue,**
- Un accès piétonnier existant vers l'étang.

Contraintes

- **Une accessibilité contrainte**
 - Depuis la **place de l'église, une voie étroite** à sens unique (entrée depuis la rue du bois de jeux),
 - Un **virage** qui limite la visibilité (sécurité)
 - Une **zone NP** encadrant la rue de Châteaubriant.
- Des terrains en **pente**
- Une **forte présence végétale**

Enjeux/Points de vigilance

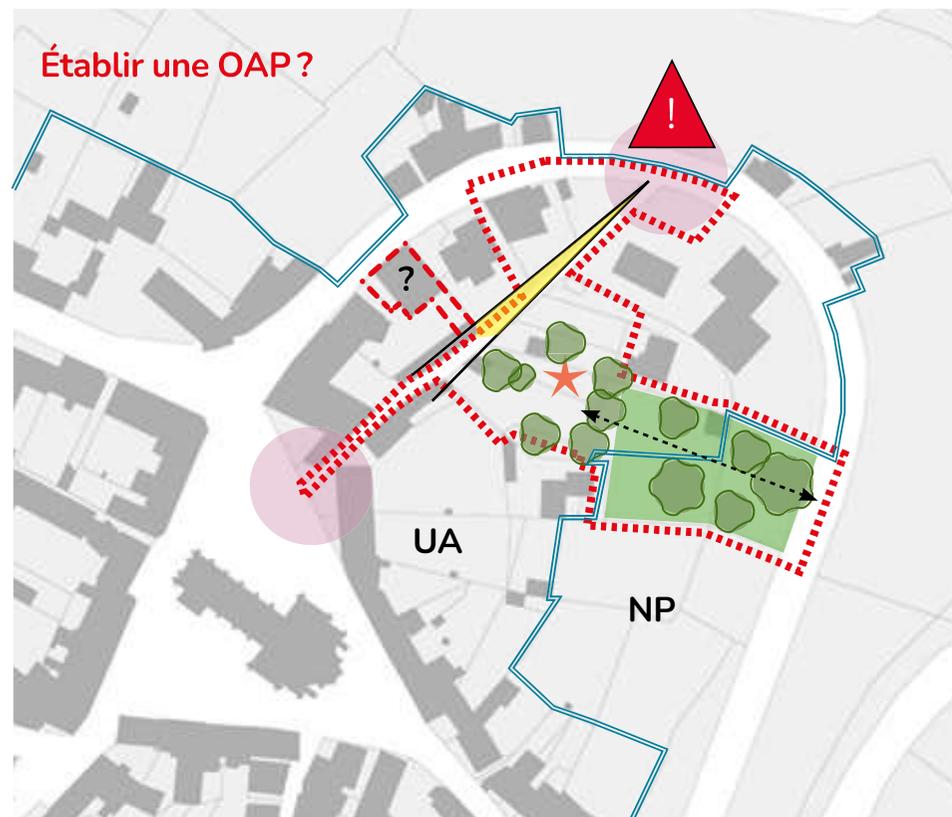
- Un foncier rare en cœur de bourg, à valoriser :
- Quel programme : **logement ?**
 - Quelle **forme urbaine ? Sur quelle emprise ? => autre chose que du lot libre**
 - **Sécuriser l'accroche sur la rue de Châteaubriant**
 - **Composer avec les arbres existants** (en fonction de leur état sanitaire)
 - **Quelle posture** au regard du nombre des sujets à travailler : Intervenir, **réglementer**, inciter ?

Suite à donner :

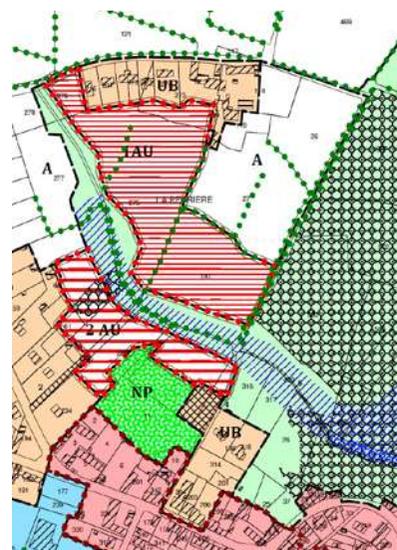
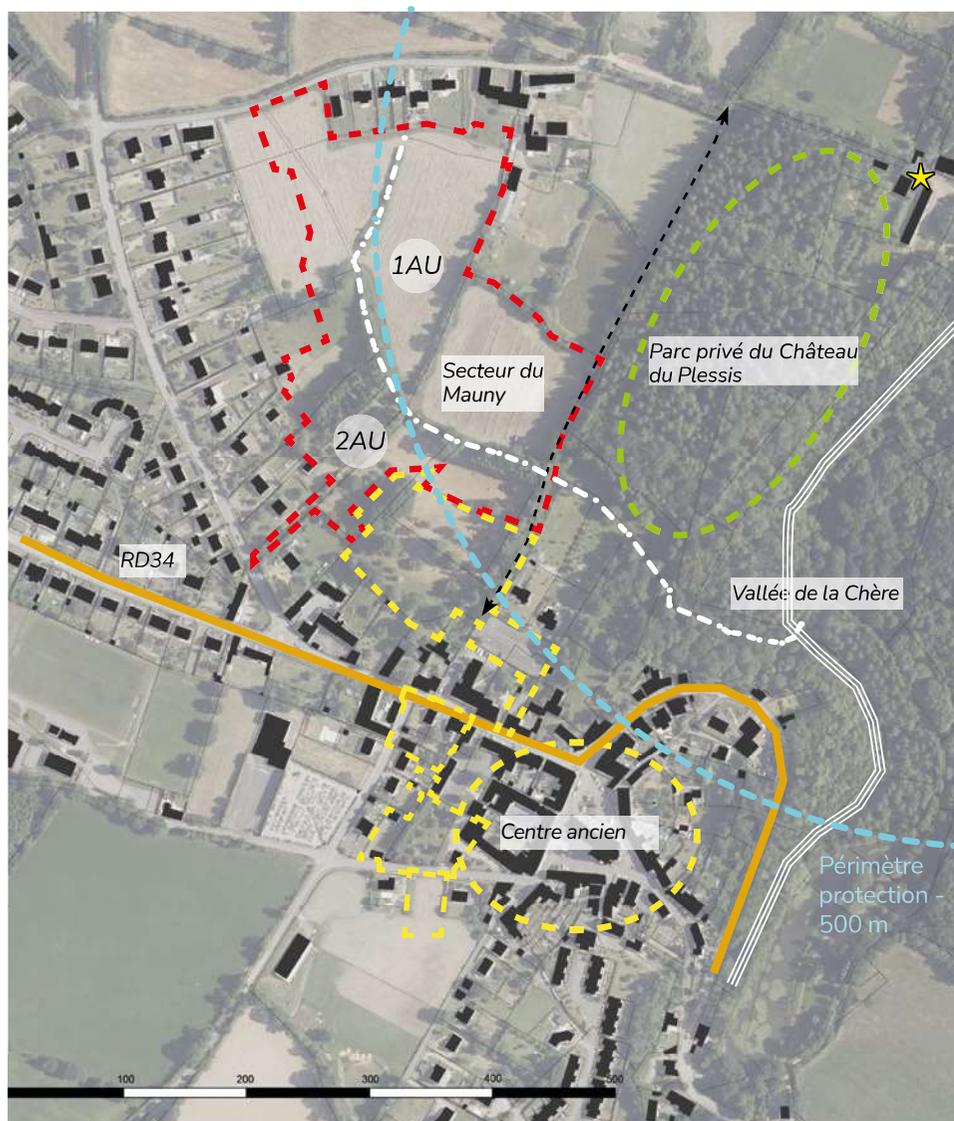
- Sur la partie haute du site, préciser l'état sanitaire des arbres existants pour préciser l'intérêt ou non de leur conservation
- À partir d'une **étude capacitaire, établir une OAP** avec des prescriptions en termes de qualité de cadre de vie pour maîtriser la mutation et orienter les possibilités en termes de densification.

SITE G - SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN À L'EST DU BOURG - SYNTHÈSE

-  Périmètre de projet
-  Vigilance sur la sécurité du carrefour en fonction du programme développé
-  Vue sur le clocher
-  Du logement, Quelle typologie pour quelle forme urbaine ?
-  Accroches à l'espace public à requalifier
-  Arbres existants (enjeu de préservation)
-  Espace naturel à protéger/valoriser - Porosité piétonne à envisager ou renforcer ?



SITE H - SECTEUR DU MAUNY, ET EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR LES ACCÈS



Zonage du PLU, zones inondables, zones humides, Espaces Boisés Classés, haies bocagères

3 zones du PLU :

- **2AU** en continuité du bourg, attenant au futur parc urbain,
- **NP** au niveau d'un ruisseau affluent de la Chère, sépare les 2 zones AU,
- **1AU** de l'autre côté du ruisseau, en jonction avec le parc du château

Zone 1 AU pratiquement maîtrisée en totalité par la commune, à l'exception de la zone d'accès depuis la rue de Mauny, mais la plus loin éloignée du bourg => **enjeu de continuités douces**

Site en interface entre ville et campagne

Un positionnement du ruisseau à confirmer

Une **zone inondable au niveau du ruisseau** => enjeu de sécurisation de son emprise

Un **boisement classé** dans la zone en 2AU

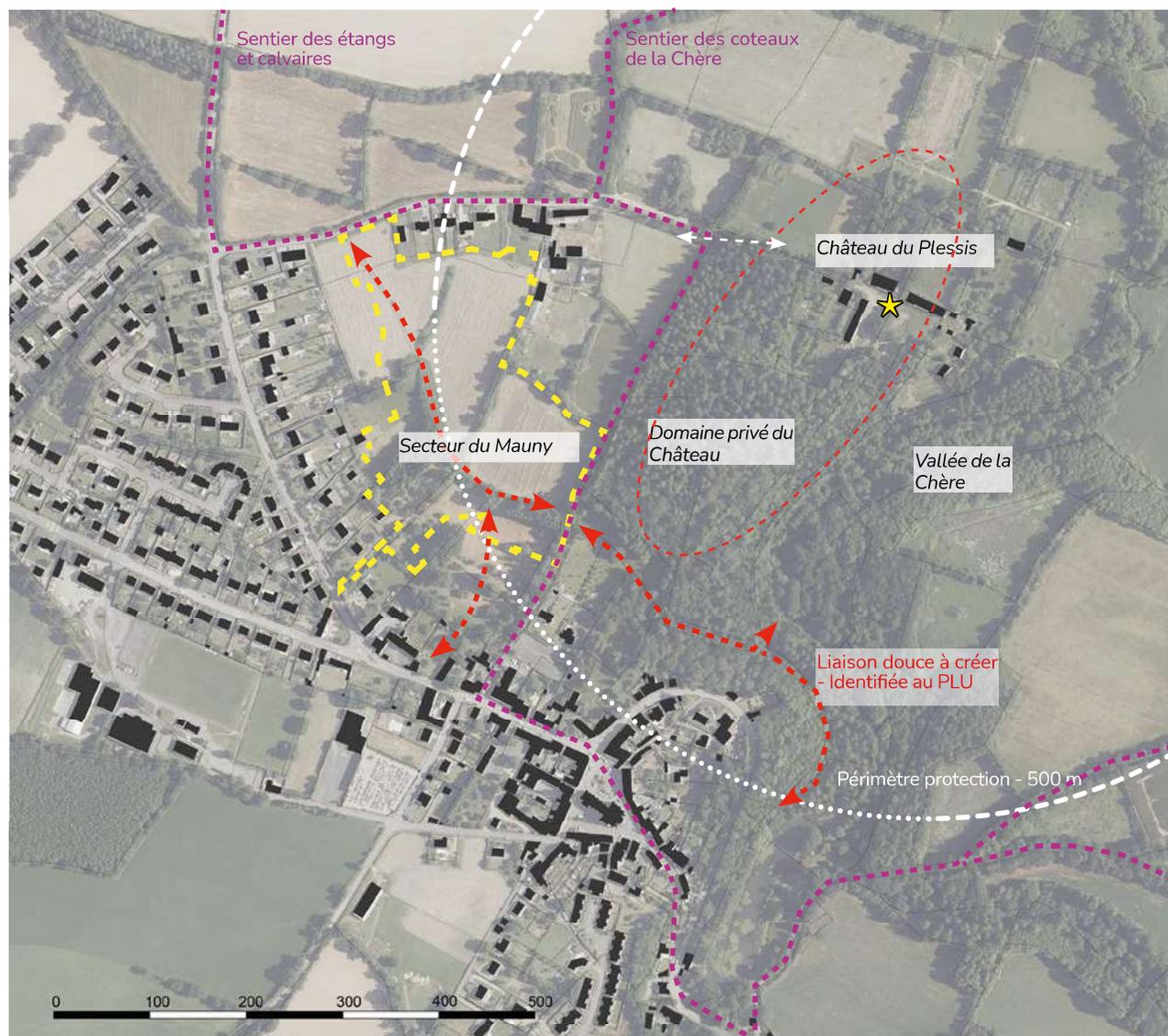
Des haies bocagères

Présence d'un périmètre de protection des monuments historiques sur une partie du site (château du Plessis)

■ Un site hors périmètre AMI qui fait l'objet d'un document à part.

SITE I - VALORISATION DU PARC ET DU CHÂTEAU DU PLESSIS

UN SITE AVEC DU POTENTIEL, MAIS PEU VALORISÉ

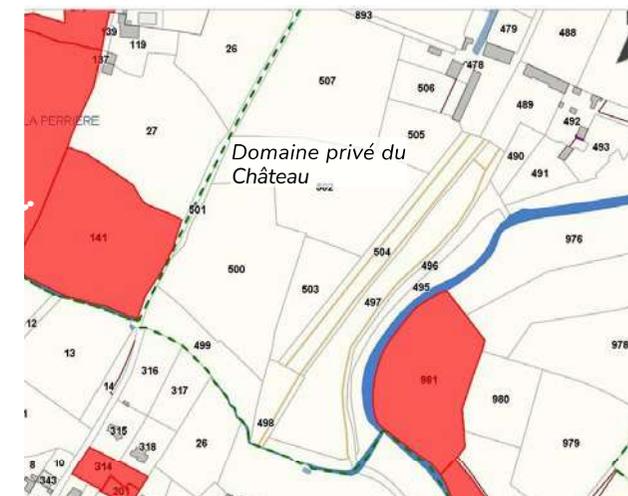


Le domaine du Plessis est un domaine privé de taille conséquente, positionné de manière très stratégique, en contact direct avec la vallée de la Chère, des itinéraires de promenade et le bourg.

On peut y accéder de manière assez directe depuis le bourg via un cheminement doux qui longe le domaine, et via un accès véhicules en contournement par l'Ouest du bourg.

On y retrouve du bâti inscrit monument historique, dont le périmètre de protection empiète sur le futur quartier du Mauny, positionné à proximité du domaine.

Ainsi malgré son caractère privé, ce site reste un espace à fort enjeu pour la commune, de par ses dimensions importantes et sa position par rapport au bourg.



Source : commune, décembre 2021

UN SITE ANCIENNEMENT VECTEUR D'ANIMATION ET D'ACTIVITÉ TOURISTIQUE POUR LA COMMUNE ... AUJOURD'HUI NON ACCESSIBLE ET PEU PERCEPTIBLE

Le domaine a été par le passé ouvert au public.

Diverses activités étaient alors possibles : Stages, réceptions, pratique du croquet, attelage, promenade à poney.

Le propriétaire, architecte-paysagiste, assurait les visites guidées et donnait les clefs de lecture de ce site très diversifié et boisé : Jardin « à la française », « à l'anglaise », ancien potager, « mail », jardins en terrasses en accompagnement des vestiges du château.

Cela était vecteur d'animation pour la commune, en plus de créer une attractivité touristique.

Aujourd'hui le site évolue sur un mode « défensif » : clôture barbelée, caméra, bloc anti-bélier... formant une enclave.



Ancienne photo disponible sur internet, datant de la période où le château était ouvert au public. La fermeture actuelle du domaine ne permet pas de savoir l'état actuel du site.

Aujourd'hui, le site est fermé, non accessible et, malgré ses dimensions, se perçoit très peu depuis l'extérieur.



L'accès actuel

UN ENJEU PATRIMONIAL À AFFINER

On retrouve également un ensemble de bâtis sur le site :

Les vestiges d'un château de plaisance édifié au 17^e siècle sur les bases d'un « manoir-porche du 14^e siècle, ainsi que d'autres bâtiments annexes. Certaines parties du domaine sont inscrites au titre des monuments historiques.

Mais aujourd'hui, le site serait peu entretenu d'après la commune. En l'absence d'un accès au domaine, il reste difficile d'avoir une idée de son état actuel et de son évolution depuis l'époque où le site était ouvert au public.

La limite de protection des monuments historiques reste elle toujours effective et empiète sur le secteur du futur quartier du Mauny.

Ce périmètre, compte tenu de l'état des bâtis, pose question à la commune, car cela contraint l'aménagement du futur quartier du Mauny. Elle s'interroge alors sur la possibilité de faire varier ce périmètre.

-> Un positionnement à affiner entre enjeu patrimonial et enjeu d'aménagement.

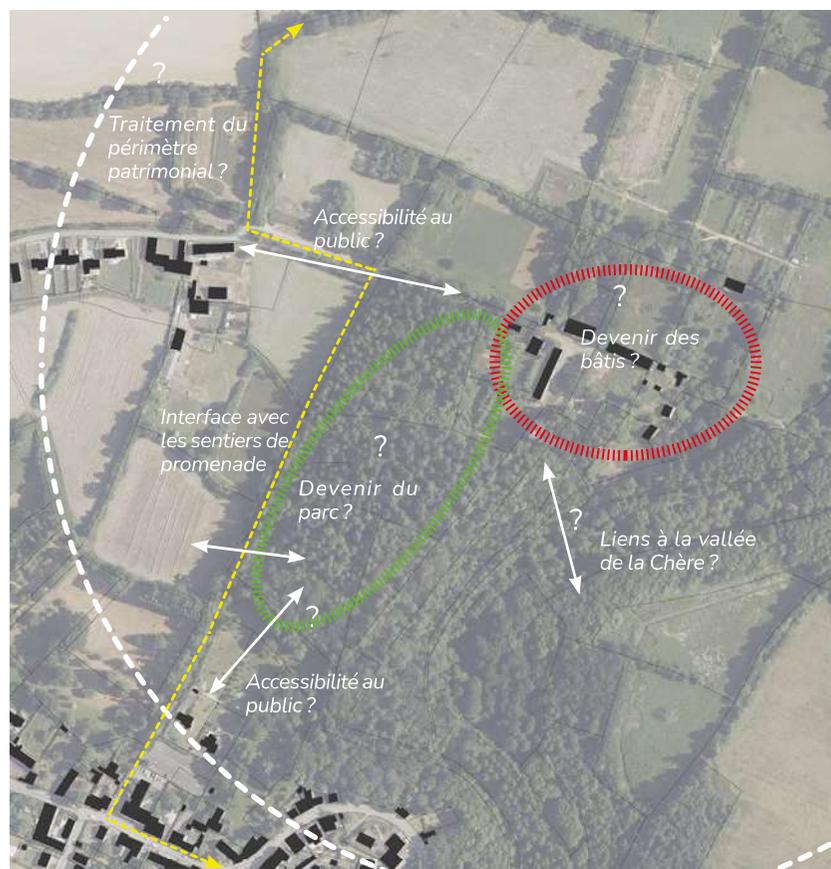
-> Quel curseur mettre sur la préservation du patrimoine existant. ?

-> Quels leviers disponibles pour la commune vis-à-vis d'un site privé ?



SITE I - PARC ET CHÂTEAU DU PLESSIS - SYNTHÈSE

- Un site avec un triple enjeu : patrimonial, animation du bourg et liaisons douces - mais un site privé qui bloque toute évolution possible à court terme



Atouts

Un vaste espace paysager

Du bâti patrimonial, dont un château inscrit, mais dont l'état actuel reste malgré tout incertain.

Une superficie très importante, à proximité directe entre la vallée et le centre-bourg, avec des accès facilités via des cheminements piétons.

Un domaine longé par un itinéraire de promenade.

Anciennement ouvert au public, avec mise en place de plusieurs activités.

Contraintes

Un espace privé, qui limite les possibilités d'intervention de la commune.

Une fermeture au public, une absence d'usage, un site peu perceptible et un bâti à l'état incertain.

Enjeux/Points de vigilance

Enjeu d'animation et enjeu touristique : Amener de l'animation/des espaces de loisirs, pour les usagers et pour les touristes, en lien avec les circuits de promenades existants et mobilités douces à venir.

Enjeu paysager : valoriser le parc, un espace naturel de taille conséquente, à la position stratégique

Enjeu de mobilités : faciliter les mobilités entre le bourg et la Chère

Enjeu patrimonial : Choix du devenir du site et de ce patrimoine à préserver. Double enjeu vis-à-vis du futur quartier.

Problématique du caractère privé du site : limite la marge de manœuvre de la commune

On ne sait également pas l'état des bâtis et du domaine actuellement, et donc les possibilités ou non d'une remise en état/restauration ?

Suite à donner :

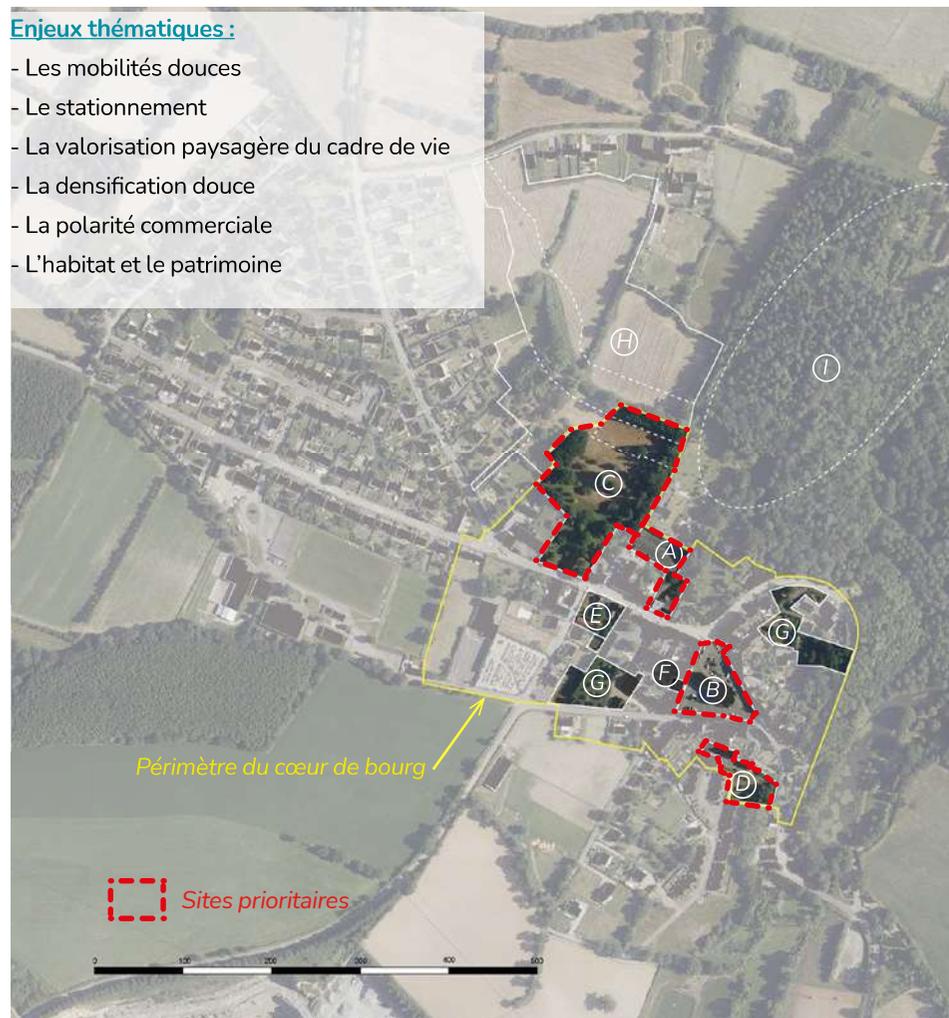
Préservation du patrimoine : Quel positionnement du propriétaire et des services de l'état ?

PLAN DE SYNTHÈSE - PHASE 1

UN PÉRIMÈTRE GÉNÉRAL - DES SITES ET ENJEUX THÉMATIQUES

Enjeux thématiques :

- Les mobilités douces
- Le stationnement
- La valorisation paysagère du cadre de vie
- La densification douce
- La polarité commerciale
- L'habitat et le patrimoine



N. B. La réflexion menée et les enjeux énoncés prennent en compte les thématiques évoquées dans l'AMI.

Sites à enjeux :

Renouvellement urbain, habitat et qualité du cadre de vie

- Ⓐ - Requalification du secteur de l'ancienne Poste et abords étendus - **prioritaire**
- Ⓑ - Valorisation de la place de l'église - **prioritaire**
- Ⓒ - Requalification du site de la propriété Stoll - **prioritaire**
- Ⓓ - Valorisation de la Chapelle des Templiers et de ses abords- **prioritaire**
- Ⓔ - Requalification du site de l'ancienne forge
- Ⓕ - La bibliothèque, un équipement à faire évoluer - **Déplacement et création d'une nouvelle bibliothèque**
Transformation du bâtiment actuel -> envisagé en Maison des jeunes
- Ⓖ - Secteurs de Renouvellement Urbain à l'Est et à l'Ouest du bourg
- Ⓘ - Valorisation du parc et du château du Plessis

Secteur d'extension urbaine et habitat

- Ⓗ - Secteur du Mauny, y compris emplacement réservé pour accès - **développé dans un document à part**

Et après ?

Phase 2/Imaginer, orienter

Phase 3/Pré-programmer, prioriser :

Synthèse.

Formalisation de la stratégie.

Identification et périmètre des différentes opérations envisagées dans le cadre du mandat.

Formalisation de la « feuille de route », stratégie globale d'évolution du bourg avec une priorisation des actions (sous forme de schéma et de liste).

NB : Comme précisé dans la convention, en cas de choix pour une feuille de route, les éléments du CAUE devront être amendés par des compléments opérationnels attendus par le département (chiffrage opérationnel, calendrier).

ANNEXES

QUELLE POSTURE POUR QUEL SUJET ?

Selon les projets, l'action communale est à graduer :

INTERVENIR :

Par exemple :

- Préempter,
- Réaliser en régie ou avec mandat à une SEM...

RÉGLEMENTER :

Poser la règle du jeu qui s'imposera à tous, notamment aux partenaires potentiels dont les intérêts particuliers peuvent ne pas converger totalement avec ceux de la commune.

Cela passe le plus souvent par des procédures d'urbanisme réglementaire (PLU). Il peut s'agir de la création d'un Emplacement Réservé pour équipement, logements locatifs sociaux... Ce peut également être la mise en place d'une « OAP contraignante » précisant le programme (volet quantitatif), mais aussi les usages et ambiances attendues, les performances environnementales... (volet qualitatif)... Ces outils nécessitent souvent la modification du PLU.

Ex. : en amont de projets « laissé » à l'initiative de partenaires privés

INCITER :

Lorsque le dialogue et la confiance sont sûrs, partager les intentions à partir d'études capacitaires ou de faisabilités, de références, de schémas organiques ou de pré-esquisses... Mettre en place les outils de suivi permettant d'évaluer le respect de l'ambition et de la vision initiale (Comité de pilotage, Comptes-rendus...)

Ex. : dans le cadre d'un projet mené avec un partenaire public ou mixte (État, Département, EPCI, SPL, SEM...).

ANTICIPER, NÉGOCIER, MAÎTRISER LE FONCIER : MISE EN PLACE DES OUTILS

LE PLAN GUIDE

Un outil prospectif d'anticipation, nécessaire, mais pas suffisant

C'est un **préalable** qui permet de **savoir ce que l'on veut** et de définir les contours, les invariants des projets.

Dans un second temps, il s'agit de **définir la stratégie** et d'**identifier les outils de mise en œuvre** des projets

LE FONCIER

Souvent la **condition première de faisabilité** d'un projet.

La maîtrise foncière est le moyen le plus efficace pour garantir la maîtrise du contenu d'un projet.

Il existe plusieurs manières de maîtriser le foncier ou son devenir, et de procéder :

- En être directement propriétaire,
- Selon les projets, en confier l'acquisition à une structure agissant dans l'intérêt public (ex. : AFLA, SPL...),
- Encadrer son devenir :
 - Sursis à statuer (périmètre de prise en considération d'un projet) laissant le temps de mettre en place les outils utiles (zonage du PLU, ER, OAP contraignante...)...

LA NÉGOCIATION

Pouvoir travailler en synergie avec les acteurs locaux donne de la fluidité aux projets.

LE PLU

LE BESOIN DE NOUVEAUX RÉCITS

« L’hyper-modernité contemporaine satisfait de moins en moins les besoins humains fondamentaux. (...) Le désir de refaire commun exprime le besoin de sécurité. Le désir de ré-enracinement dans l’espace et dans le temps vise à assurer repos et santé. La quête d’un sens à la vie forme une élévation des esprits pour retrouver grandeur et postérité. Le désir de la petite ville ou de la campagne comme lieux est aussi le désir d’une manière d’être. Tout cela doit nous encourager à refonder l’aménagement dans les petites villes, ou les espaces ruraux.

Sur quelles fondations bâtir cet aménagement ?

En s’appuyant sur la théorie des besoins humains fondamentaux, des pistes se dégagent. La localité idéale est celle qui assure de l’air sain, de l’eau saine, de la nourriture en quantité et en qualité, qui protège contre les pollutions quelle que soit leur nature. C’est un lieu qui permet le repos des cerveaux et la santé mentale en protégeant des insécurités sociales. Les humains contemporains ont besoin d’un environnement humain qui leur permet de créer des liens sociaux. (...) La modernité a remplacé le lien de résonance au monde, par un lien d’exploitation du monde. Toute la relation entre les humains et le Monde est en grave crise du lien. Or, les humains ont besoin de relations qui favorisent la reconnaissance de l’unicité de leur participation au monde des humains. (...) Enfin, ils ont besoin d’un lieu où ils peuvent être autre chose qu’un producteur-consommateur, un lieu qui donne sens à leur existence.

L’enjeu pour les acteurs est d’élargir radicalement leur vision. Aménager le territoire, ce n’est pas seulement assurer le développement économique d’un lieu. L’aménagement du territoire doit être envisagé comme la matérialisation de notre façon d’être au monde, c’est-

à-dire de concevoir, de se représenter notre expérience sur Terre. (...). Ce que je nomme l’aménagement orphique soutient ceux qui sont là, qui investissent leur temps, leur énergie et leur affection dans le temps long de la localité. Ils sont un capital humain à potentiel créatif. L’aménagement orphique soutient l’habitant en nous, celui qui est capable de créer des liens non pas seulement économiques, mais affectifs, sinon affectueux avec l’altérité, c’est-à-dire le monde entier. »

Source : *La pierre d’angle*, Valérie JOUSSEAUME

• Enjeux

=> identifier les amorces de dynamiques de transition, de mutation, capables de fédérer les acteurs du territoire, de renforcer leur attachement au bourg de et leur implication dans la vie locale.

=> une alternative revendiquée à la métropolisation ?

=> « small is beautiful » ? « Luxe, calme et volupté » ?

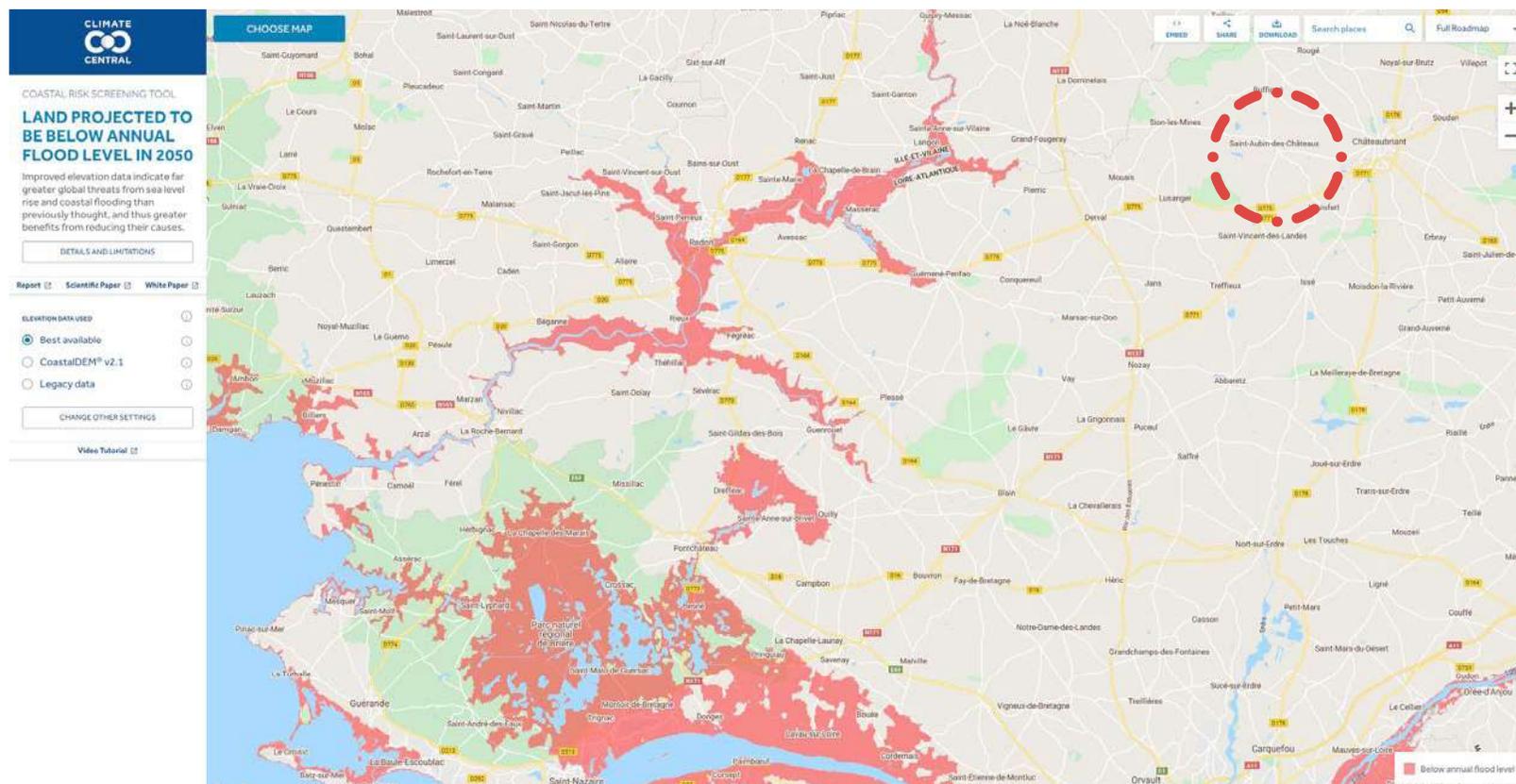
=> une relation pacifiée ville/nature ?

	ère paysanne	ère de la modernité	ère de la noosphère
Figure mythologique	Sisyphé	Prométhée	Orphée
Symbole	Labeur	Puissance	Résonance
Relation à la nature	Lutte	Domination	Collaboration
Ethos	Localité Communauté Réciprocité	Mobilité Individualisme Compétition	Ancrage Communauté d’individus Collaboration
Principe d’aménagement	Cultiver les terres agricoles	Produire Consommer Se distraire Se loger Se déplacer	Habiter Se relier aux autres et au monde
	Durabilité	Attractivité	Vitalité
Lieux symboles	Terres agricoles Centres historiques Rivières	La périphérie La rocade Les routes	Retour vers les centres historiques ? Retour à la campagne ?
Champ de l’imaginaire	Le monde est un potager « C’est fertile »	Le monde est une usine « C’est fonctionnel » « C’est pratique » « C’est propre »	Le monde est un jardin « C’est beau » « C’est sain » « C’est authentique »

Source : *La pierre d’angle*, Valérie JOUSSEAUME

LE RISQUE DE MONTÉE DES EAUX

Pas d'incidence à échéance 2050 sur les simulations sur la commune.



Source : https://coastal.climatecentral.org/map/11/-1.9087/47.537/?theme=sea_level_rise&map_type=coastal_dem_comparison&basemap=roadmap&contiguous=true&elevation_model=best_available&forecast_year=2050&pathway=rcp45&percentile=p50&refresh=true&return_level=return_level_1&rL_model=gtsr&slr_model=kopp_2014



2 boulevard de l'Estuaire - CS 56215
44262 NANTES cedex 2
Tél. : 02 51 72 90 45

www.caue44.com
caue44@loireatlantique-developpement.fr
 www.facebook.com/caue44