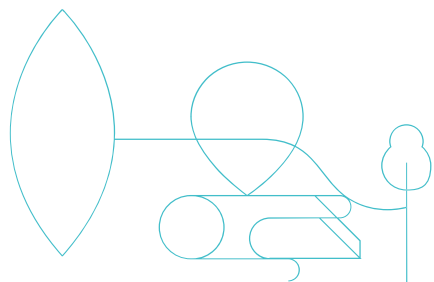




## SAINT-AUBIN DES CHÂTEAUX

# Réflexion préalable à l'évolution du cœur de bourg

1/ CARACTÉRISER - COMPRENDRE







## AVERTISSEMENT

L'accompagnement du CAUE s'inscrit dans le cadre de sa mission de conseil et d'expertise auprès des collectivités locales dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, des paysages et du patrimoine. Il a pour vocation d'aider le conseil municipal et son maire dans le choix d'aménagements et dans l'exercice cohérent de leur maîtrise d'ouvrage.

Pour mener à bien sa mission de conseil, de sensibilisation, d'information et de formation, le CAUE organise son accompagnement selon différentes modalités (analyses-diagnostics, échanges, débats, visites...). Le présent document reprend l'essentiel des éléments mis en évidence. Il ne doit pas être considéré comme opérationnel, sa vocation est autre : incitation, réflexion, éclairage.

L'accompagnement du CAUE s'établit en amont de la décision à partir de laquelle le recours à des partenaires libéraux, maîtres d'œuvre, devra être envisagé.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, le CAUE de Loire-Atlantique exerce ses missions de sensibilisation, d'information, de formation et de conseil au sein du groupement départemental « Loire-Atlantique développement ».

Équipe de travail CAUE44 chargée de l'étude :

Céline JOZ-ROLAND, *architecte, urbaniste*

Coline BRISSOT, *paysagiste, urbaniste*

# SOMMAIRE

AVERTISSEMENT .....	3
INTRODUCTION .....	7
DÉFINIR UNE STRATÉGIE DE VALORISATION DU BOURG .....	8
L'ACCOMPAGNEMENT DU CAUE .....	9
CARTE D'IDENTITÉ DE LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN DES CHÂTEAUX.....	10
<b>LE BOURG DANS SON CONTEXTE .....</b>	<b>11</b>
SITUATION GÉOGRAPHIQUE - CONTEXTE PAYSAGER .....	12
ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET ÉTALEMENT URBAIN .....	17
ARTIFICIALISATION DES SOLS, CONTEXTE GÉNÉRAL.....	19
L'HABITAT .....	22
LES FORMES URBAINES EN PRÉSENCE.....	26
LES DENSITÉS LOCALES « DE RÉFÉRENCE » ASSOCIÉES AUX FORMES URBAINES .....	30
QUELQUES CLARIFICATIONS AUTOUR DE LA NOTION DE DENSITÉ .....	31
LES ESPACES D'ANIMATION, SUPPORT DE LIEN SOCIAL .....	33
LES MOBILITÉS .....	36
APPROCHE PATRIMONIALE/PATRIMOINE BÂTI.....	37
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE .....	49
STRATÉGIE : MAÎTRISE FONCIÈRE ET NÉGOCIATION.....	55
<b>SYNTHÈSE DES POINTS FORTS/POINTS FAIBLES/ENJEUX DE LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN DES CHÂTEAUX .....</b>	<b>59</b>
LES PRINCIPAUX POINTS FORTS/POINTS FAIBLES DE LA COMMUNE.....	60
LES ENJEUX GÉNÉRAUX DE LA COMMUNE .....	61

LES THÉMATIQUES ET SITES À ENJEUX IDENTIFIÉS .....	63
CARTOGRAPHIE DES THÉMATIQUES ET SITES À ENJEUX.....	64
LES ENJEUX THÉMATIQUES.....	65
ENJEU THÉMATIQUE - LES MOBILITÉS DOUCES.....	66
ENJEU THÉMATIQUE - LE STATIONNEMENT .....	68
ENJEU THÉMATIQUE : LA VALORISATION PAYSAGÈRE DU CADRE DE VIE ...	69
ENJEU THÉMATIQUE - LA DENSIFICATION DOUCE .....	71
ENJEU THÉMATIQUE - LA POLARITÉ COMMERCIALE .....	73
ENJEU THÉMATIQUE - HABITAT .....	76
LES SITES À ENJEUX .....	77
SITE A - SECTEUR DE L'ANCIENNE POSTE ET ABORDS ÉTENDUS .....	78
COMPLÉMENT AU SITE A - SECTEUR À PROXIMITÉ DU PARC .....	84
SITE B - VALORISATION DE LA PLACE DE L'ÉGLISE .....	89
SITE C - REQUALIFICATION DU SITE DE LA PROPRIÉTÉ STOLL .....	94
SITE D - VALORISATION DE LA CHAPELLE DES TEMPLIERS ET ABORDS ÉTENDUS .....	98
SITE E/SITE G - SITE DE L'ANCIENNE FORGE ET ABORDS ÉTENDUS.....	104
ENJEU THÉMATIQUE - CULTURE ET LOISIRS, DYNAMIQUE ASSOCIATIVE ..	109
SITE F - LA BIBLIOTHÈQUE : UN ÉQUIPEMENT À FAIRE ÉVOLUER .....	109
SITE G - SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN À L'EST À PROXIMITÉ DU VALLON.....	115
SITE H - SECTEUR DU MAUNY, ET EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR LES ACCÈS .....	118
SITE I - VALORISATION DU PARC ET DU CHÂTEAU DU PLESSIS .....	119
PLAN DE SYNTHÈSE - PHASE 1.....	123
ANNEXES .....	125



# INTRODUCTION

## DÉFINIR UNE STRATÉGIE DE VALORISATION DU BOURG

Le positionnement des élus de Saint-Aubin-des-Châteaux illustre une volonté d'offrir aux habitants un cadre de vie de qualité. Les futurs projets envisagés s'inscrivent dans cette continuité autour d'une réflexion globale de requalification et de dynamisation à l'échelle du cœur de bourg. Cette démarche entre dans le dispositif départemental AMI Cœur de bourg.

Dans ce cadre, les élus de Saint-Aubin-des-Châteaux ont sollicité le CAUE de Loire-Atlantique afin de les accompagner dans la définition d'une stratégie d'évolution urbaine en vue d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants.

La commune de Saint Aubin disposant d'un tout nouveau PLU, le CAUE s'appuiera sur celui-ci, et en particulier sur le PADD, et le complétera par son regard axé sur les questions du cadre de vie.

## AMI CŒUR DE BOURG

La commune candidate dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Cœur de bourg lancé par le conseil départemental de Loire-Atlantique en 2020.

Ce dernier a pour ambition de doter les communes d'une vision globale au travers d'un plan-guide qui sera mis en œuvre dans les années à venir.

Plusieurs leviers sont énoncés clairement par le Département dans le cadre de projets de requalification urbaine :

- Habitat,
- Transition écologique,
- Mobilité,
- Commerces de proximité, services,
- Équipements publics,
- Identité locale (patrimoine).

Source Contrat « Cœur de bourg/cœur de ville », [www.loire-atlantique.fr](http://www.loire-atlantique.fr)

Le soutien départemental, qui s'appuie sur un contrat cadre pluriannuel, porte sur :

> Les études opérationnelles (ou plan-guide opérationnel),

> Les opérations d'investissement découlant de celles-ci, concourant au projet de requalification notamment par différents leviers :

- La réhabilitation et la restructuration de l'habitat, dans le cadre du développement de l'offre sociale tant en locatif, qu'en accession (prêt locatif à usage social, prêt locatif aidé d'intégration, conventionné par l'agence nationale de l'habitat),
- La transition écologique, opérations de renaturation d'espaces artificialisés et projets innovants qui concourent à la transition énergétique dont initiatives liées à la production d'énergie (à l'exclusion de la réhabilitation de bâtiments publics),
- Le développement commercial, dont l'acquisition et l'aménagement foncier pour des commerces, la réhabilitation de halles en cœur de ville,
- La facilitation des mobilités, dont les aménagements cyclables, les zones de circulation apaisée, la multimodalité, les aménagements pour le co-voiturage,
- La mise en valeur de l'identité architecturale et patrimoniale du cœur de bourg/cœur de ville,
- Le développement de services au public : équipements, services publics, offre culturelle, sportive et de loisirs en extérieur.

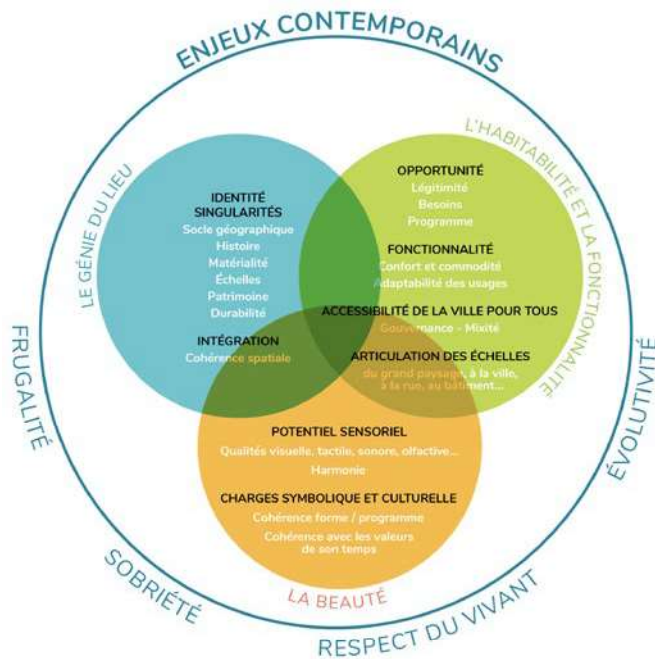
> Les opérations portant sur des champs sur lesquels le Département n'intervient plus ne seront pas retenues :

- L'assainissement (hormis projets habitat, cyclables et numérique),
- La voirie et les réseaux divers (hormis projets habitat, cyclables et numérique),
- Les aides aux entreprises.





■ \*Qu'est-ce que la qualité du cadre de vie ?



## L'ACCOMPAGNEMENT DU CAUE

La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux a signé une convention « d'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage publique » avec le CAUE de Loire-Atlantique.

Cette dernière détaille à la fois les modalités administratives, mais également le déroulé envisagé afin d'arriver à un projet cohérent pour le centre-bourg.

Trois phases ont été imaginées : *Objet du présent document*

> **Caractériser, comprendre**

État des lieux et enjeux

> **Imaginer, orienter** : énoncer les ambitions

Illustration des possibles sur certains secteurs à enjeux

> **Pré-programmer, prioriser** : formalisation de la stratégie

Périmètre et phasage des différentes opérations

Le CAUE s'est appuyé sur des secteurs à enjeux prédéfinis par les élus.

À l'issue de la première étape (caractériser, comprendre) et en fonction de la complexité des besoins et des sujets identifiés, les élus définiront, en concertation avec le CAUE et la délégation du Département, la forme que prendra la suite de l'accompagnement. Celui-ci pourra aboutir soit à :

- Une note d'intentions pour la consultation d'une équipe pluridisciplinaire qui aura la charge de réaliser un « plan-guide opérationnel » (il s'agit d'une contribution au « cahier des charges technique »),
- Une note d'intentions pour une feuille de route,

Ce document de synthèse proposera une stratégie globale d'évolution du bourg avec une priorisation des actions (sous forme de schéma et de liste).

Ce document, pour être recevable par le Département, devra être complété par un calendrier prévisionnel de mise en œuvre et un chiffrage des actions envisagées sur le mandat.

Sur cette base la commune pourra commander des études approfondies pour aller vers l'opérationnel sur des secteurs ou des thématiques ciblés.

## CARTE D'IDENTITÉ DE LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN DES CHÂTEAUX

### UNE COMMUNE LIMITROPHE DU DÉPARTEMENT, SOUS AIRE D'INFLUENCE DE CHÂTEAUBRIANT



Source : INSEE (RP2018)

**Maire :** Daniel RABU

**EPCI :** Communauté de communes de Châteaubriant-Derval

Aire d'influence de Châteaubriant (10 km - 10 min en voiture)

**Superficie :** 47,56 km<sup>2</sup>

**Population :**

1 784 habitants (2018)

Augmentation annuelle de 1,1 % par an (entre 2013 et 2018) (moy. Département : 1,2 %)

**Emploi (4 actifs pour 1 emploi sur la commune) :**

27,2 % de retraités

43,5 % des actifs de la commune travaillent à Châteaubriant

17 % des actifs de la commune travaillent hors département

13,6 % des actifs de la commune travaillent à Saint-Aubin-des-Châteaux

6 % des actifs de la commune travaillent à Nantes Métropole

87 % des actifs qui travaillent sur la commune viennent de la CC Châteaubriant-Derval

**Occupation des sols :**

95 % de territoires agricoles, espaces boisés et semi-naturels, surfaces en eau et milieux humides en 2016

La surface des territoires artificialisés a doublé entre 1949 et 2016

**Logements :**

Nombre total de logements : 830

97 % en maison,

85,9 % de résidence principale,

10,7 % de logements vacants

17,3 % de locatif et 4,3 % de HLM

**Écoles :**

École primaire publique Jean-Pierre Timbaud

École privée des Tilleuls

Une augmentation de fréquentation des écoles depuis 2018-2019

**Sites patrimoniaux**

Menhir des Louères (classé monument historique, périmètre de protection en cours d'ajustement)

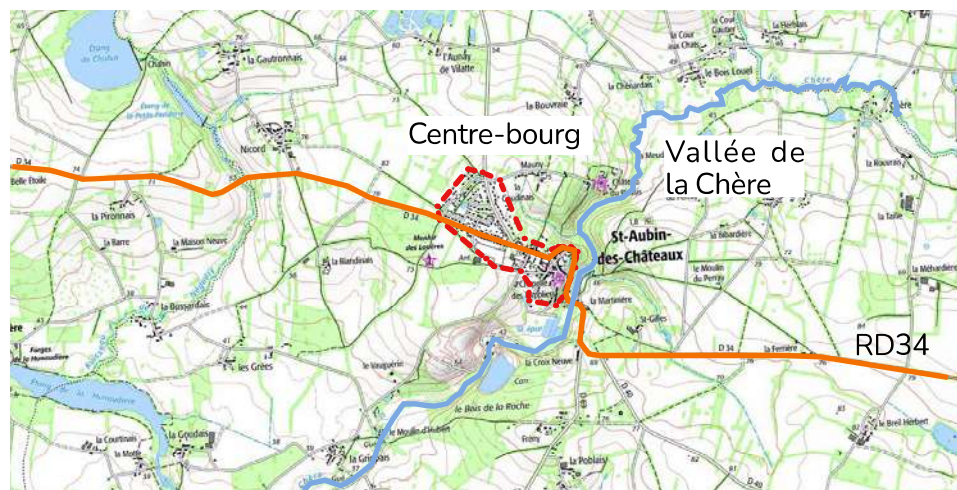
Château du Plessis (inscrit monument historique, mais inaccessible et très dégradé)

Chapelle des Templiers (pas inscrit ou classé, accessible au public)

# LE BOURG DANS SON CONTEXTE

## SITUATION GÉOGRAPHIQUE - CONTEXTE PAYSAGER

### UN CENTRE-BOURG EN PROMONTOIRE, ENTRE VALLÉE BOISÉE ET PLATEAU AGRICOLE BOCAGER



Le paysage local tend vers une ondulation du relief, entre plateaux bocagers et vallées aux paysages plus fermés, ponctuées de nombreux étangs et plans d'eau. Les ruisseaux présentent un riche patrimoine de moulins.

On y retrouve également un important patrimoine industriel lié aux extractions minières ou carrières utilisant l'hydromotricité.

Le centre-bourg de Saint-Aubin-des-Châteaux s'est ainsi implanté en bordure de la vallée de la Chère, ce qui lui donne une position en partie en promontoire, entre le plateau bocager à l'Ouest et la vallée boisée à l'Est.

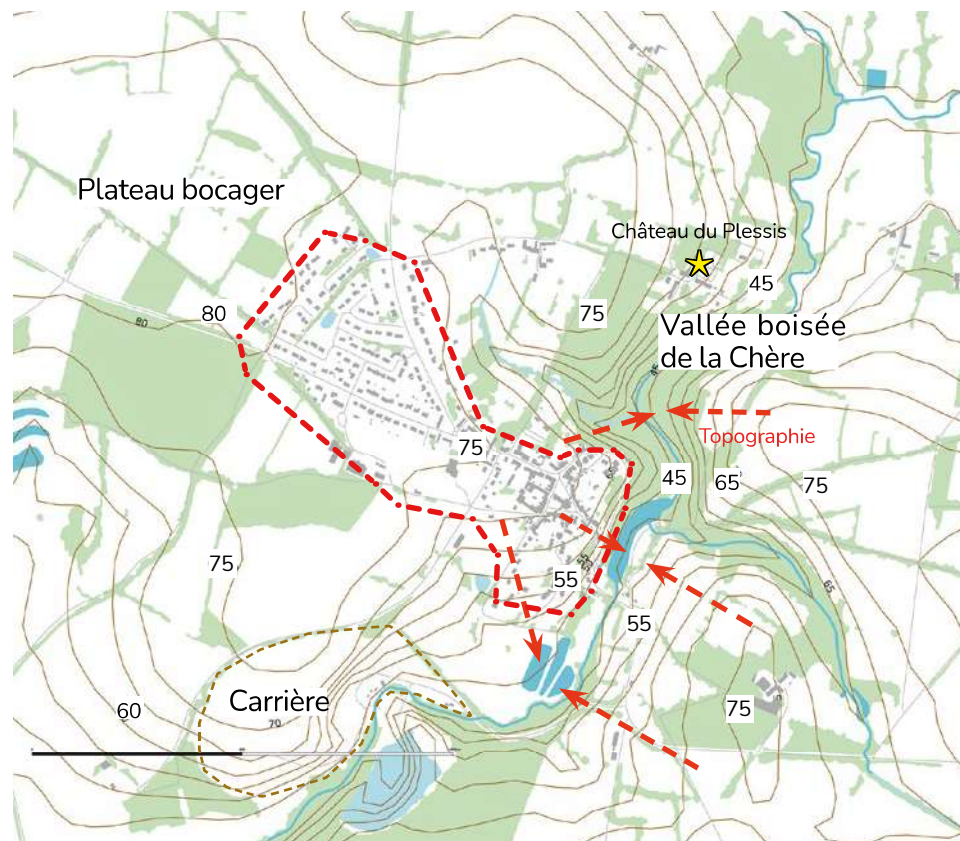
Une implantation de bourg entre plateau bocager ...



... et vallée boisée



## UN CENTRE-BOURG EN PROMONTOIRE, ENTRE VALLÉE BOISÉE ET PLATEAU AGRICOLE BOCAGER



Le cours d'eau, la vallée associée et le parc privé du château du Plessis créent une trame boisée dense en contact direct avec le cœur de bourg.

**À l'Est**, le centre-bourg ancien s'est développé dans la vallée, contraint par ses espaces boisés naturels et sa topographie marquée. Ces éléments restent un atout pour la commune, ils apportent une qualité d'ambiance et de paysage, tout en cadrant les possibilités d'extension, les accès et les vues.

**Au Sud**, la présence de parcelles agricoles et de la carrière encore en activité limitent également les possibilités de développement du bourg.

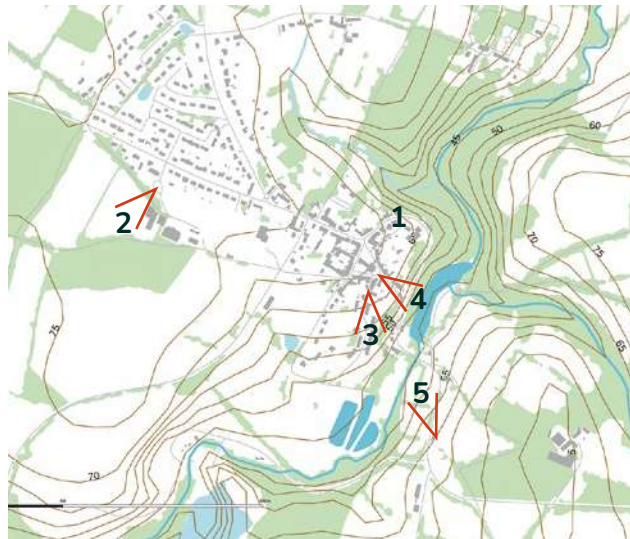
**Au Nord-Ouest**, le contact avec le plateau et la topographie moins marquée entraîne des vues ouvertes vers le paysage agricole et limite les contraintes urbaines.

Mais cette configuration entraîne un besoin de maîtriser de manière fine le développement urbain, et de traiter les franges urbaines et les co-visibilités associées pour une bonne intégration des limites entre le centre-bourg et le plateau agricole.



Carte postale ancienne - L'église en promontoire

## UN CENTRE-BOURG EN PROMONTOIRE, ENTRE VALLÉE BOISÉE ET PLATEAU AGRICOLE BOCAGER



Une partie du centre ancien s'est développée dans la pente de la vallée : Cela crée une urbanisation en pente, avec ses caractéristiques architecturales qui participent à l'identité de la commune.



Puis les lotissements et les équipements se sont développés à l'Ouest, dans le plateau bocager, sur une topographie relativement plane.



La situation en promontoire d'une partie du tissu ancien crée des vues ouvertes sur le paysage, mais également des co-visibilités, en particulier sur l'église, point d'appel depuis l'autre versant de la vallée et centralité du cœur de bourg ancien.

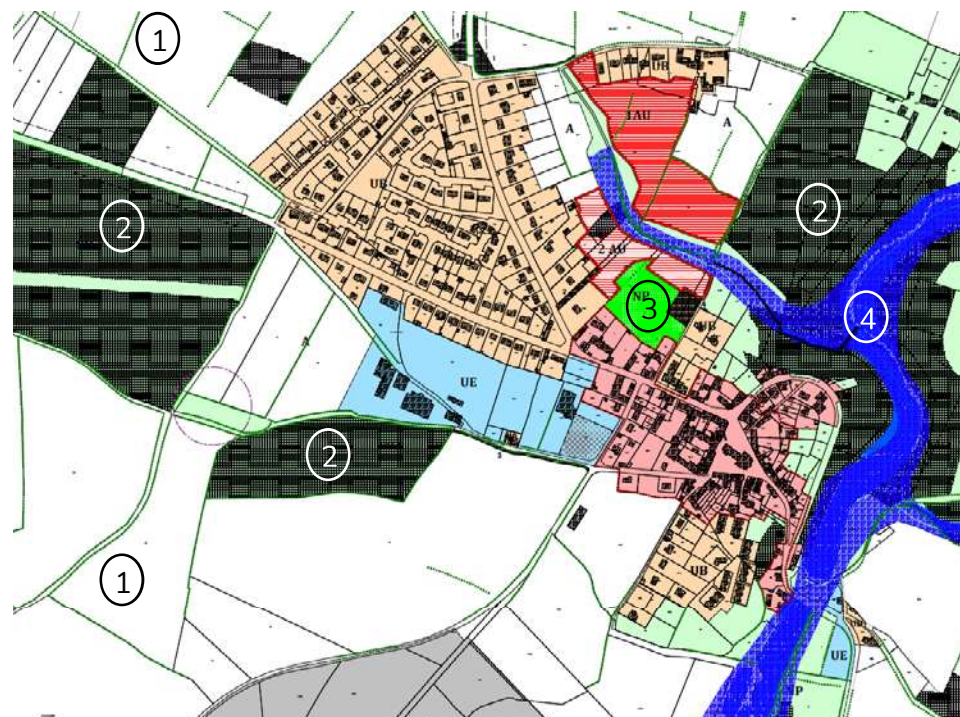


## UN CADRE PAYSAGER PROTÉGÉ D'UN POINT DE VUE RÉGLEMENTAIRE



Le fond de la vallée de la Chère est aussi sous un périmètre de ZNIEFF2, qui caractérise de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités biologiques remarquables.

Bien que peu contraignant, la présence de ce périmètre est à prendre en compte à titre indicatif pour prendre conscience de l'intérêt écologique de ce site naturel, par exemple pour sa fonction de corridor écologique.



Le centre-bourg est également structuré par des éléments du patrimoine paysager protégés dans le cadre du PLU :

- Les haies bocagères qui participent à l'identité du paysage local. ①
- Des boisements. ②
- Une zone de parc et jardin en centre-bourg, identifiée comme élément à préserver. ③
- Sans oublier les zones inondables et les zones humides identifiées au SAGE Vilaine, des milieux protégés à fort enjeu de biodiversité. ④

Extrait Plan de zonage - PLU

## LE PAYSAGE, UN POINT FORT MIS EN AVANT DANS L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

Cartes postales anciennes



Site internet de la commune



SAINT-AUBIN-DES-CHÂTEAUX

- NOTRE COMMUNE
- À LA DÉCOUVERTE
- VIE LOCALE
- VIE MUNICIPALE – FORMALITÉS ADMINISTRATIVES
- ECONOMIE ET SERVICES
- PROJETS

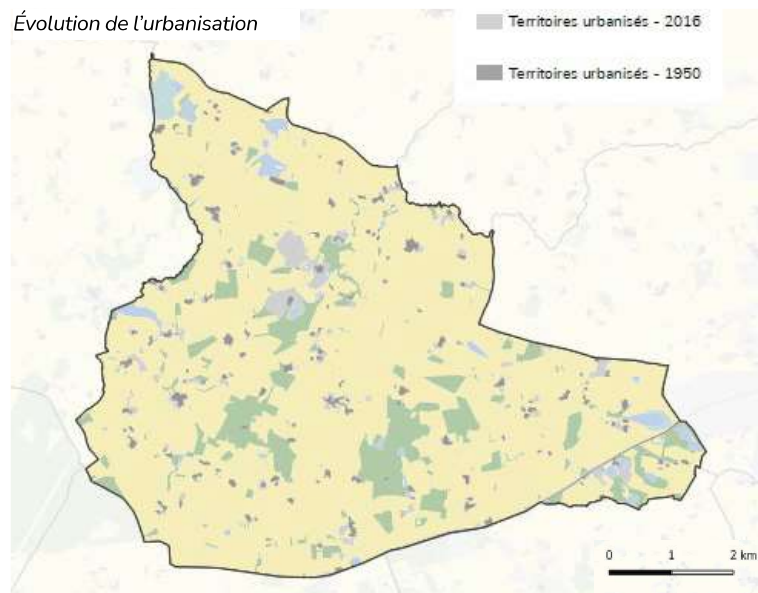




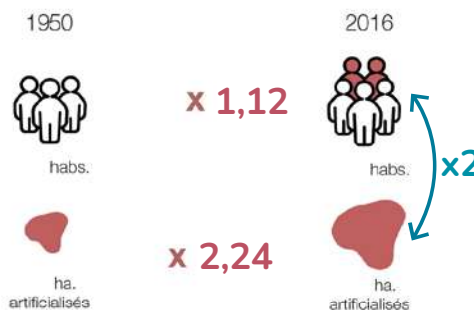
# ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET ÉTALEMENT URBAIN

## UN TERRITOIRE RURAL CONFRONTÉ À LA PROBLÉMATIQUE D'ÉTALEMENT URBAIN

Évolution de l'urbanisation



Une artificialisation des sols  
2 fois plus rapide que la croissance démographique



En 2016, la commune comptait :

- 95 % de territoires agricoles, espaces boisés et semi-naturels, surfaces en eau et milieux humides.
- 5 % de territoires artificialisés.

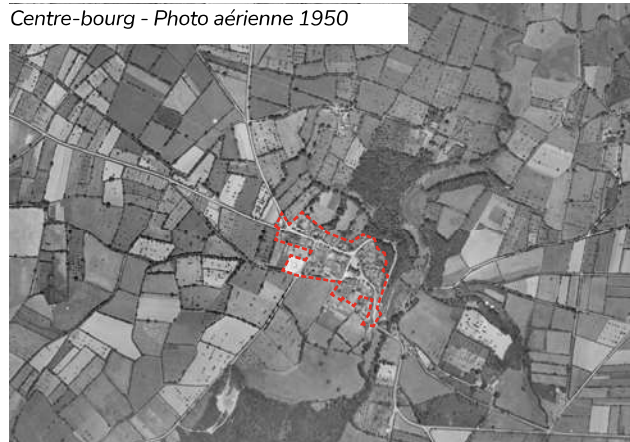
Malgré tout, la surface des territoires artificialisés a doublé entre 1949 et 2016. À noter la création de la zone de lotissement dans le centre-bourg dans les années 2000-2010.

Pourtant, au cours des dernières années, on note une diminution de l'étalement urbain du bourg.

Il sera important sur la commune de poursuivre cette dynamique engagée ces dernières années en termes de stratégie urbaine, via de **nouvelles manières de faire** (comblement des dents creuses, renouvellement urbain).

Lorsque l'étalement ne peut être évité, il sera nécessaire de s'orienter vers de **nouvelles formes urbaines tant en termes d'habitat que de paysage et d'écologie** (habitat individuel dense, habitat intermédiaire et collectif, trame verte, bleue et brune, etc.).

Centre-bourg - Photo aérienne 1950



Centre-bourg - Photo aérienne 2004



Centre-bourg - Photo aérienne 2020



## UN TERRITOIRE RURAL CONFRONTÉ À LA PROBLÉMATIQUE D'ÉTALEMENT URBAIN

D'un point de vue de l'évolution démographique, on observe une baisse de la population entre les années 1900 et 2000, puis une nouvelle dynamique s'est amorcée depuis le début des années 2000, liée entre autres à la création de nouveaux lotissements en réponse à une demande sociétale (prix du logement, proximité de la nature, ...).

L'augmentation annuelle de la population était de 1,1 % par an (entre 2013 et 2018) contre une moyenne du département de 1,2 %.

Le rythme de croissance envisagé au PADD serait de l'ordre de 0,5 à 0,6 % par an à l'horizon 2030. Il devrait permettre à la commune d'atteindre à cette échéance une population de 1900 habitants, soit une douzaine d'habitants supplémentaires chaque année.

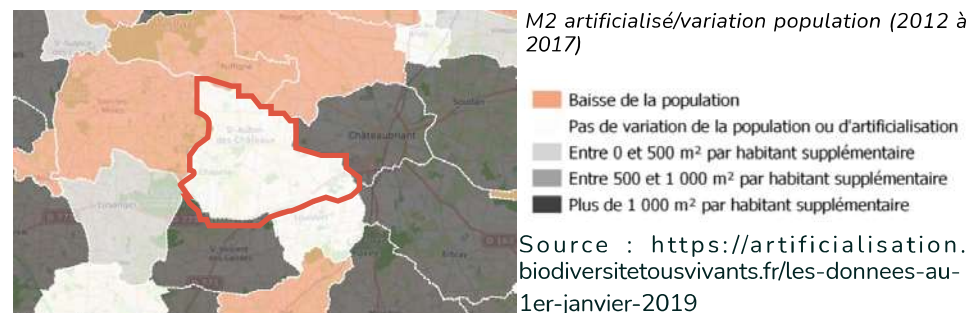
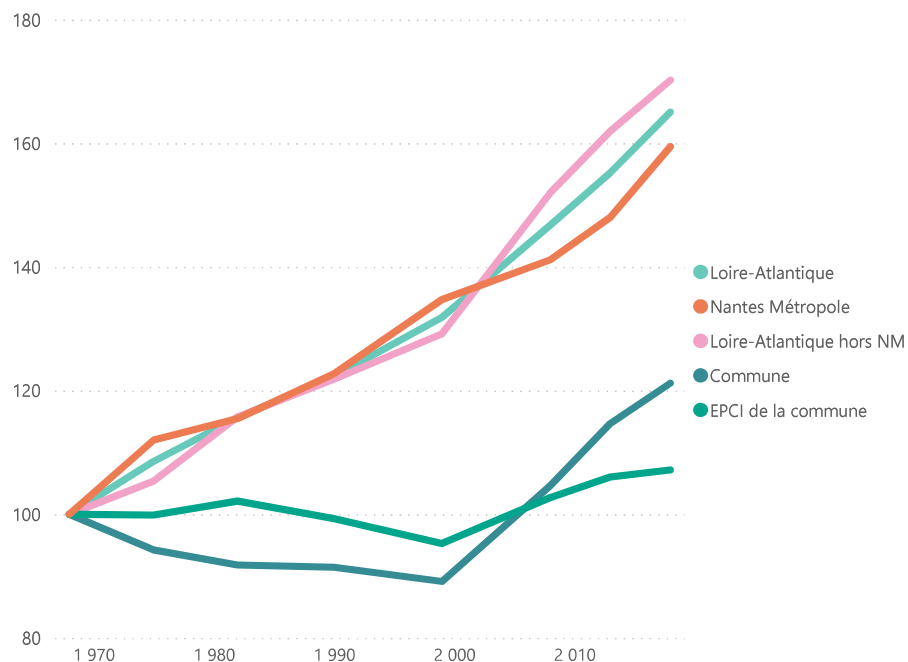
**Entre 2012 et 2017, pour chaque habitant supplémentaire, il a été artificialisé une moyenne de 186 m<sup>2</sup>, ce qui reste assez faible en comparaison d'autres communes limitrophes.**

Cela peut s'expliquer à la fois par le manque de foncier disponible qui a stoppé, par défaut, la poursuite de l'extension urbaine et par la création, volontariste, au cours des dernières années de logements collectifs, tels que les logements sociaux de l'ancienne communauté des sœurs de Saint Gildas, ou encore les logements de la place de l'église. On peut avancer l'hypothèse que le développement de ce mode d'habiter a permis d'augmenter la population tout en limitant la consommation de l'espace.

C'est une démonstration de l'intérêt du renouvellement urbain (RU) et reste une stratégie à valoriser et renforcer dans les évolutions urbaines à venir.

**Malgré tout, la pression foncière due au nouveau dynamisme en termes de population, associé aux enjeux écologiques actuels, nécessite de rester très vigilant sur la question.**

Variation de la population en base 100



Concernant les autres documents réglementaires, pour la commune de Saint-Aubin des Châteaux, le PLH a fixé un objectif d'accueil de 30 à 43 logements sur 6 ans (2020-2025), ce qui correspond à un accueil moyen de 5 à 7 logements en moyenne par an. Cet objectif correspond à celui qui avait été fixé au niveau du DOO du SCOT.

Celui-ci fixe également un objectif de densité moyenne de 17 logements/hectare, ainsi qu'une consommation foncière maximale à vocation résidentielle de 9,2 Ha sur 22 ans (2018-2040).

## ARTIFICIALISATION DES SOLS, CONTEXTE GÉNÉRAL

### UN CONTEXTE D'URGENTES SOCIÉTALES CONNU DE TOUS

#### ■ LES GRANDES PROBLÉMATIQUES AU CŒUR DES OBLIGATIONS DE FAIRE EN URBANISME

##### • Enjeux

L'aménagement du territoire, un champ disciplinaire à renouveler.

=> **Toujours garder à l'esprit les 4 grands défis :**

**Le changement climatique**

**La diminution des terres agricoles**

**La biodiversité en danger**

**Des inégalités sociales qui augmentent**

**Qui justifient l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).**

#### L'urbanisation dévore de nouveau les terres agricoles françaises

En 2016, 30 000 hectares de foncier agricole ont été consommés par l'urbanisation, selon la Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural.

#### La France face aux risques de la bétonisation galopante

Chaque année, entre 16 000 et 61 000 hectares sont soustraits à la nature en métropole, principalement du fait des maisons individuelles et des routes.

Source : *Le Monde*

##### • Au niveau national

La France est le pays le plus artificialisé d'Europe. Depuis 2010, l'imperméabilisation croît 3 fois plus vite que la population. L'étalement urbain est décorrélé de l'augmentation de la population et déconnecté des besoins.

La consommation d'espace est liée, en France :

- 1/à l'habitat individuel,
- 2/aux infrastructures de transport,
- 3/à toutes les zones économiques périphériques + annexes (espaces logistiques et engazonnés).

##### • En Loire-Atlantique

Entre 2009 et 2017, ce sont 650 ha/an qui ont été artificialisés, soit 10 % du territoire.

Le mouvement ralentit depuis 10 ans (en lien avec la crise de la construction de 2008 et avec l'évolution des documents d'urbanisme suite aux Grenelles et à la loi ALUR).

**En Loire-Atlantique, la consommation foncière est plus importante dans le périurbain que dans la métropole :**

- à Nantes chaque nouvel habitant accueilli provoque 4 m<sup>2</sup> d'étalement urbain,
- c'est 123 m<sup>2</sup> dans les 23 autres communes de la métropole,
- et... plus de 500 m<sup>2</sup> dans le reste de l'aire urbaine.

Source : Sylvain GRISOT « Manifeste pour un «Urbanisme circulaire»

##### • Pourquoi, comment...

Décohabitation et besoin, à population égale, de nouveaux logements. Au niveau national, augmentation de la vacance (logements vacants) et développement des logements secondaires.

+ Concurrence entre communes pour accueillir de nouveaux habitants (fiscalité).

##### • Impact en France métropolitaine...

###### Biodiversité

Premier facteur de perte de biodiversité (Destruction et fragmentation des écosystèmes, emprises bâties et infrastructures, obstacles immatériels tels que l'éclairage nocturne ou le bruit qui limitent la circulation des espèces).

###### Sécurité alimentaire

Depuis 1960, baisse de plus de 50 % de la surface agricole utile par habitant avec des rendements agricoles qui plafonnent depuis 2000.

596 000 ha ont été artificialisés en 10 ans, dont 70 % de terres agricoles riches. Le nombre d'exploitations agricoles a été divisé par 2,5 en moins de 30 ans.

##### • La lourde part des bâtisseurs

Les professionnels du bâtiment et de l'aménagement du territoire émettent au moins 40 % des Gaz à Effet de Serre pour les bâtiments, hors impact des choix urbanistiques (choix de construction neuve plutôt que la réhabilitation, ...)

Source : «Manifeste pour une frugalité heureuse et créative»

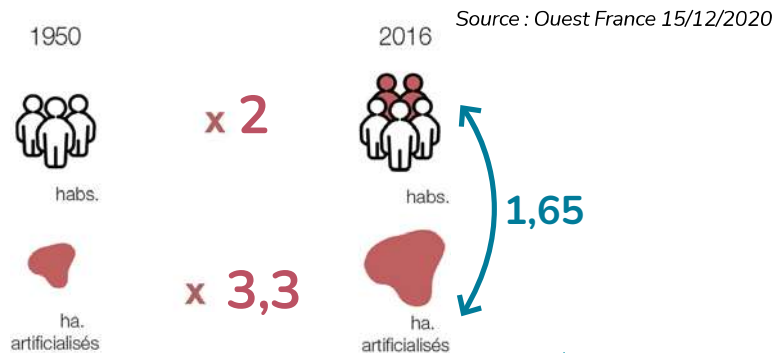
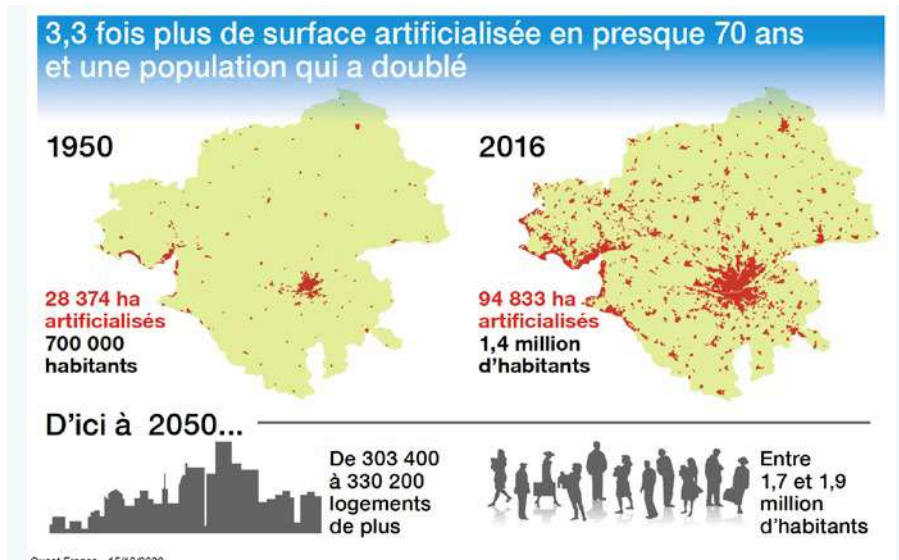
# UN CHANGEMENT DE MÉTHODE À CONFORTER

De l'étalement urbain



Au renouvellement urbain

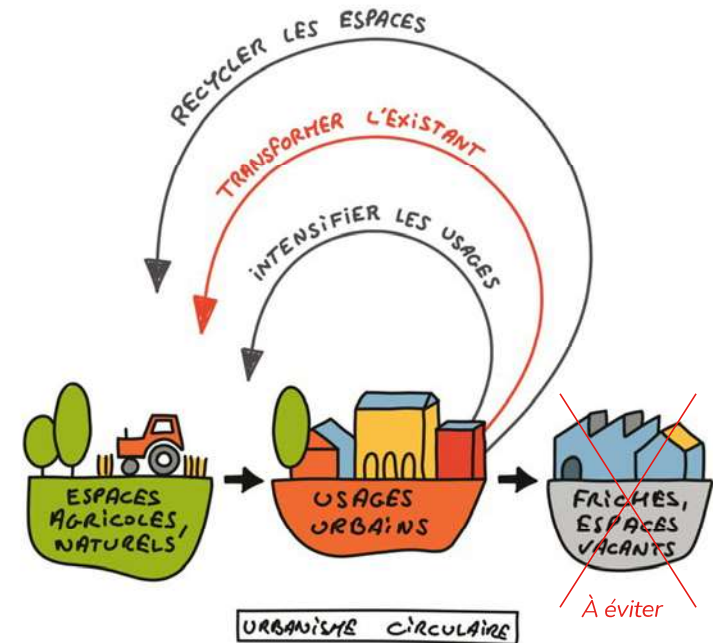
• En Loire-Atlantique



Pour mémoire, X 2 sur Saint-Aubin-des-Châteaux

Nécessité de densifier l'existant - valoriser l'aménagement des dents creuses

Tendre vers les objectifs de Zéro Artificialisation Nette



Source : Dixit.net - Manifeste pour un urbanisme circulaire

## QU'EST-CE QUE LE RENOUVELLEMENT URBAIN ?


C'est l'action de régénération de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources foncières et bâties, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Il s'opère au gré du « vieillissement », de l'inadaptation du bâti et de l'évolution des besoins.

=> C'est un Principe fondateur de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain, 2000) + le levier majeur d'urbanisation dans l'objectif ZAN

=> Le CAUE dispense une formation via l'AMF pour former les élus techniciens des collectivités à cette problématique incontournable aujourd'hui, au cœur des « obligations de Faire » en urbanisme

- Une formation est également proposée par le CAUE sur la question des formes urbaines



**RENOUVELLEMENT URBAIN & REVALORISATION DES BOURGS**

Réfléchir et organiser différemment le développement urbain : une opportunité de revitaliser et d'améliorer le cadre de vie d'un bourg ou d'une ville.

**FORMATION**

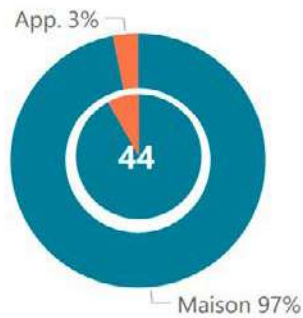
**AMF 44** **caue**  
 Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CONSTRUIRE ENSEMBLE LE CADRE DE VIE DE DEMAIN

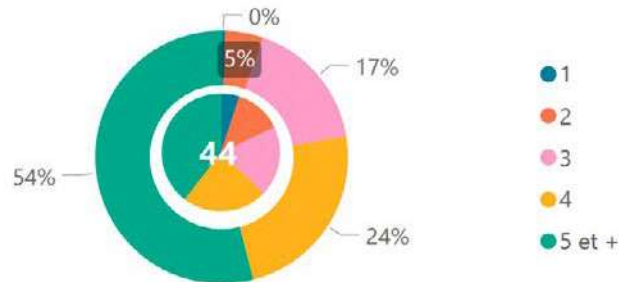
Loire-Atlantique développement

# L'HABITAT

Type de logement

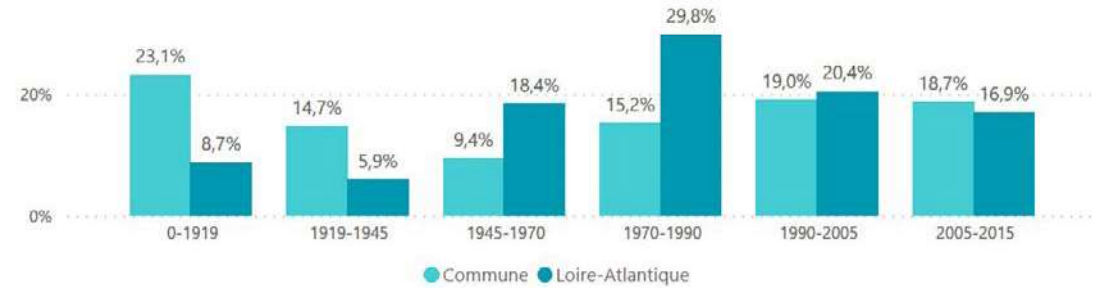


Nombre de pièces



## 830 LOGEMENTS

Période de construction (avant 2015, en %)



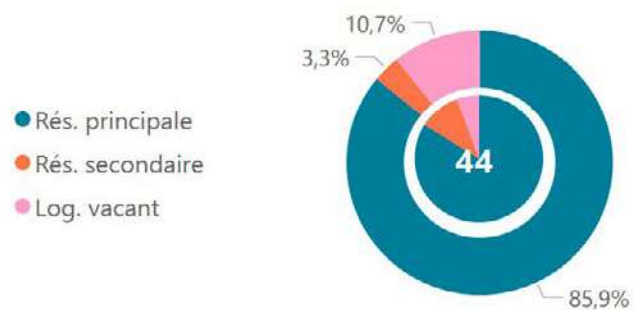
CC Châteaubriant-Derval

Saint-Aubin-des-Châteaux

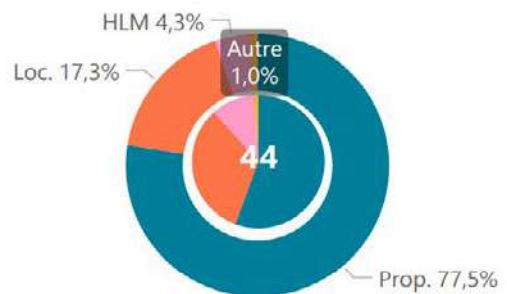
Sources : INSEE (RP 2018)



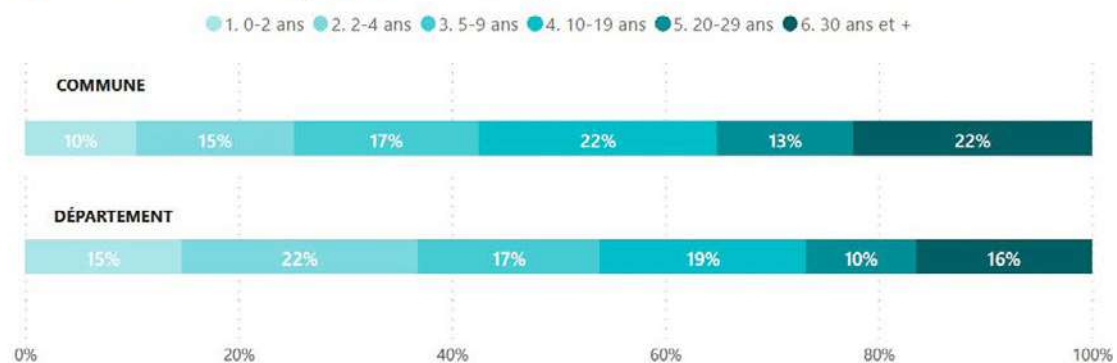
Vacance



Occupation



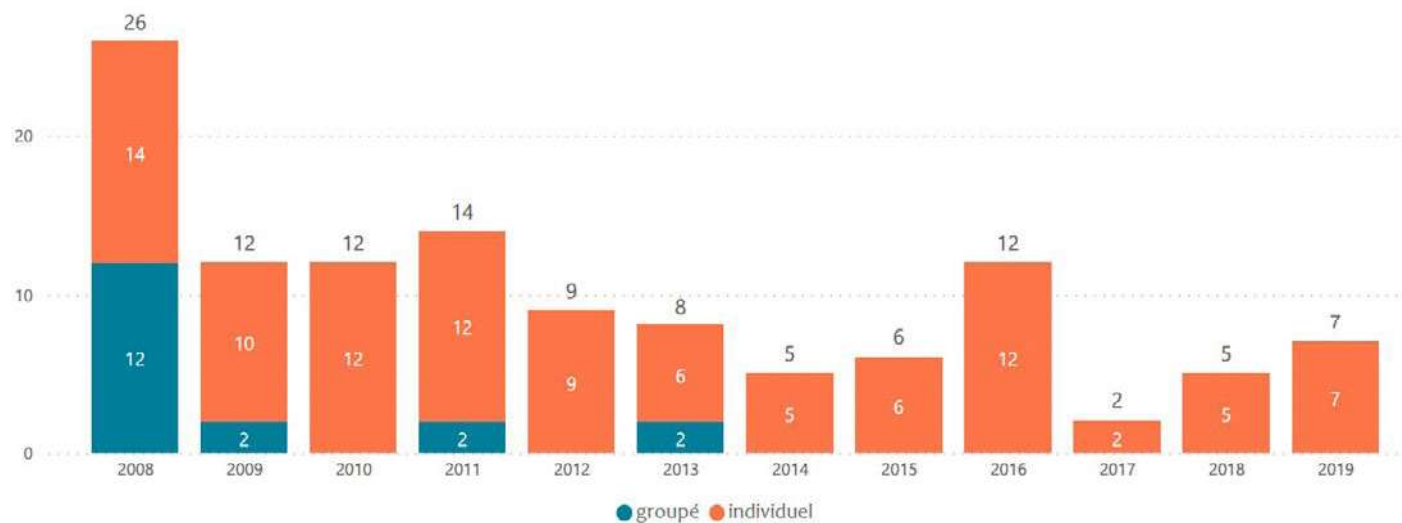
Ancienneté d'emménagement des ménages



CC Châteaubriant-Derval

Saint-Aubin-des-Châteaux

PC commencés - Nombre



**1 permis autorisés en 2020**

**10 par an en moyenne entre 2008 et 2019**

CC Châteaubriant-Derval

Saint-Aubin-des-Châteaux



## LE LOGEMENT VACANT : UNE MARGE DE MANŒUVRE POSSIBLE ?

Au niveau national, en 2018, le parc de logement augmentait 2 fois plus vite que la population.

Sur le nombre de nouveaux logements, 63 % résultent de la décohabitation, de la séparation des couples, de l'évolution de la taille des familles et du vieillissement de la population...

Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location,
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- En attente de règlement de succession,
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par ex. un logement vétuste).

Les deux premiers cas relèvent de la vacance dite « frictionnelle » ou « de courte durée », nécessaires à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc. Un taux raisonnable se situe autour de 6 à 7 %.

Les deux autres cas relèvent de la vacance dite « structurelle » ou « de longue durée, de 4 types : Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation/Vacance de transformation du bien/Vacance de désintérêt économique/Vacance expectative (ou spéculative).

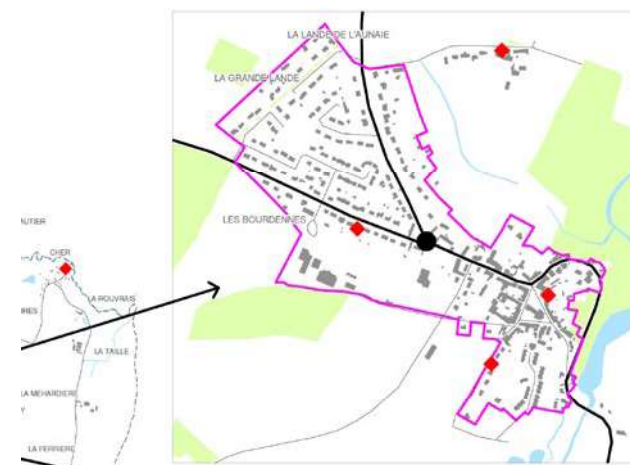
À l'échelle de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux, **le logement vacant est indiqué comme représentant 10,7 % du parc**, ce qui devrait correspondre à environ 83 logements (source INSEE 2018).

**Or le PLU ne recense que 37 logements visiblement vacants à l'automne 2019**, dont une grande part implantés au sein de l'espace rural, et seulement 3 en centre-bourg. Pour comparaison, ces 37 logements sont dans la moyenne des objectifs demandés au PLH de 30 à 43 logements sur 6 ans (2020-2025)

Ils correspondent à 2 ha si l'on prend comme référence la densité moyenne définie par le SCoT de 17 logt/ha.

Ce constat est toutefois à actualiser au regard des incidences de la crise du Covid. De nombreuses ventes immobilières ont eu lieu sur le territoire qui laissent présager une réduction du taux de vacance.

Gisement immobilier : Estimation de la vacance



Extrait du Tome 1 - Dynamique territoriale et vie locale du rapport de présentation du PLU

La situation a un peu évolué depuis la rédaction du rapport de présentation du PLU.

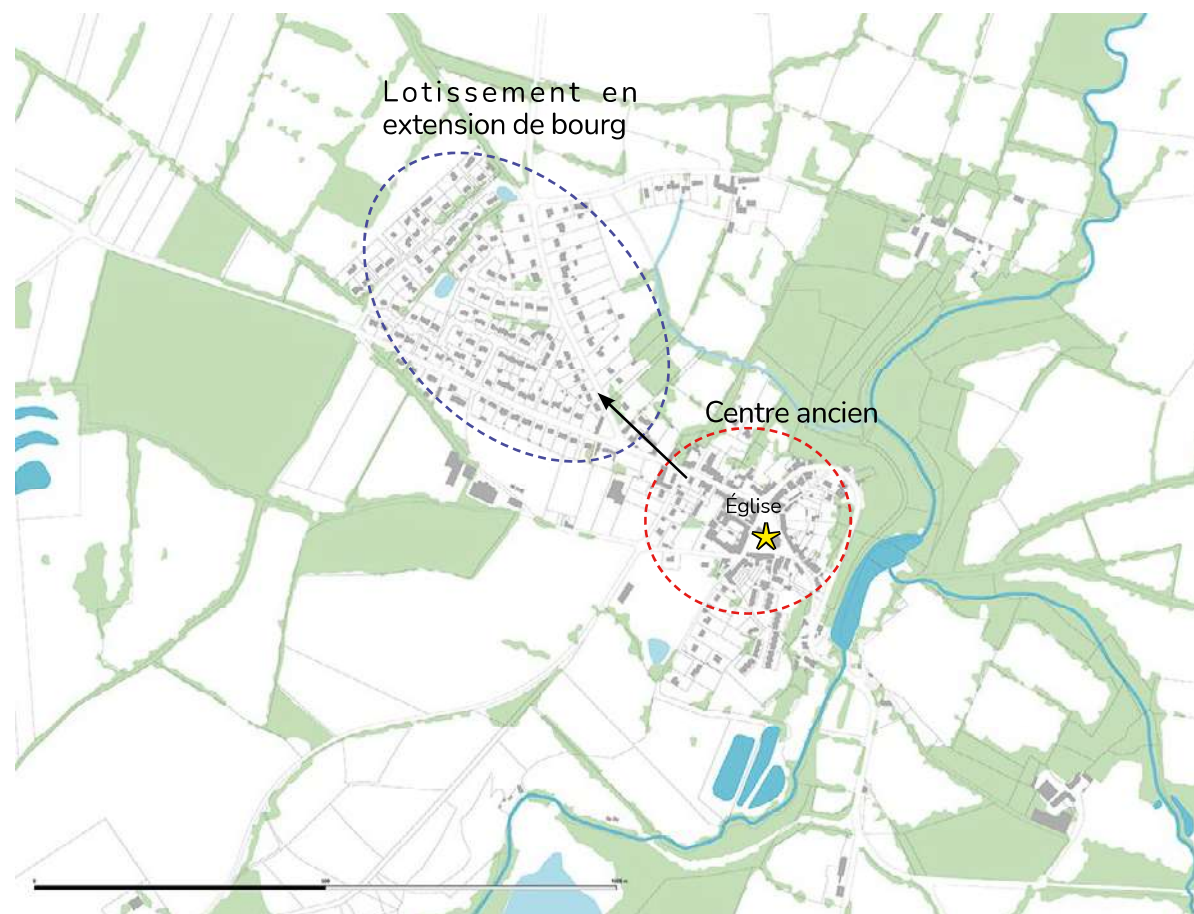
Les logements vacants au sein du bourg se situent à cette date :

- À côté de l'épicerie,
- Au niveau de l'ancien Crédit Mutuel.

Adresses à préciser par la commune.

## LES FORMES URBAINES EN PRÉSENCE

### UN CENTRE-BOURG COMPOSÉ DE DEUX ENTITÉS PRINCIPALES



Le centre-bourg est composé de deux entités principales :

- Un centre ancien à proximité de la vallée et organisé autour de l'église,
- Une zone d'extension en lotissement.

En complément de ces formes de centre-bourg, on retrouve également la typologie des hameaux, à la configuration urbaine intermédiaire. Au-delà du bourg, ils forment une troisième organisation spatiale.

## APPROCHE BÂTIE

### PARCELLAIRE ET IMPLANTATION : D'UN EXTRÊME À L'AUTRE

Les formes urbaines diffèrent selon les époques. De nombreux critères permettent de les analyser dont notamment :

#### ■ Le découpage parcellaire des îlots

*Illustré par les extraits de plan en couleur ci-contre.*

À gauche, dans l'extrait cadastral du bourg historique, une grande diversité de forme et de taille de parcelles. Résultat d'une construction dans le temps long.

À droite, dans l'extrait cadastral d'un lotissement plus récent, une simplification et une homogénéisation des parcelles. Résultat d'une opération d'ensemble.

#### ■ Le rapport des pleins et des vides, la trame des espaces publics

*Illustré par les extraits de plan en noir et blanc ci-contre.*

À gauche, une diversité de taille et de géométrie : rue principale, rue secondaire, place principale, place secondaire... Des tracés irréguliers. Une hiérarchie des espaces qui répond aux différentes fonctions (église, commerces, maisons de ville...).

À droite, une simplification et une homogénéisation des tracés (des voies de desserte essentiellement de profils similaires)... Un quartier mono-fonctionnel, juxtaposition de projets individuels.

#### ■ L'implantation des constructions, les gabarits

À gauche, alignement sur rue, double mitoyenneté, étages, cœur d'îlot clos... Cohérence dans la diversité.

À droite, recul de 5 m, simple mitoyenneté, RDC, répétitivité.

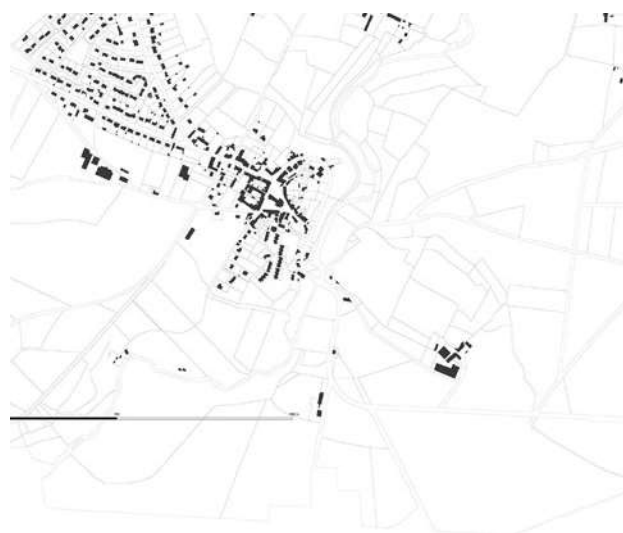
=> A noter la structure des espaces publics s'inscrit dans le temps long de l'histoire des lieux (une construction évolue plus rapidement, plus facilement, qu'un tracé urbain).



*Le bourg historique : un parcellaire à l'inventivité infinie*



*Les lotissements : un parcellaire en « tablette de chocolat »*



*Le bourg historique : un bâti compact, économe en foncier*



*Les lotissements : un bâti dispersé, consommateur en foncier*

## TISSU URBAIN ANCIEN

### • Principales caractéristiques

Des parcelles de tailles et de formes diversifiées, mais plutôt lanierées (étroites et profondes).

Une implantation le plus souvent à l'alignement sur rue.

Le plus souvent en double mitoyenneté.

Des gabarits en harmonie :

- Épaisseur des constructions,
- Hauteur des constructions (RdC à R+1+c, avec une nette dominante de R+1),
- Rapport au ciel (silhouette, toit, sens de faîtage...)

Des jardins arrières souvent clos de murs.

Des volumes bâtis qui n'intègrent que très exceptionnellement un garage.

De nombreuses constructions ont su préserver leurs qualités patrimoniales, qu'il s'agisse de maison de ville (R+1) ou maison de maître, plus secondairement de maison de bourg (RdC).

### • Principaux atouts

La compacité :

- Économie en foncier,
- Performance énergétique,
- Intimités des jardins arrière,
- Harmonie de la forme urbaine dans la diversité des architectures.

=> Un tissu urbain qui, par sa densité et son histoire, préserve en son cœur une part de diversité fonctionnelle (« rez-de-chaussée actifs » des commerces et services...).

=> Une diversité fonctionnelle favorable à la « ville des courtes distances » (mobilités douces, lien social...).



Maisons de ville en cœur de bourg

### • Principales contraintes

Selon les parcelles et les constructions :

- Le rapport à l'extérieur :
  - Absence d'espaces « intermédiaires » (ex : jardin avant -> minéralité, et selon la fréquentation et l'aménagement de la rue, manque d'intimité des pièces ouvertes en façade avant côté rue),
  - Possibles nuisances sonores le long de la RD 34,
  - Ensoleillement des jardins parfois contraints (terrains desservis par le Sud).
- Les usages :
  - Potentiel d'agrandissement limité.,-
  - Accessibilité PMR (ex. : emmarchements, pas d'« unité de vie » en RDC),
  - Luminosité des pièces de vie,
  - Accessibilité du jardin arrière, taille du jardin,
  - Rareté du garage, du stationnement aérien privatif.



Maisons de bourg



Maison de maître

## TISSU PAVILLONNAIRE

### • Principales caractéristiques

Des parcelles de tailles et de formes banalisées.

Une implantation des constructions généralement en retrait de 5 m par rapport à l'alignement de la rue de manière à stationner les voitures devant la maison.

Des maisons le plus souvent isolées, au mieux en simple mitoyenneté.

Similitude des gabarits :

- Épaisseur des constructions,
- Hauteur des constructions (RdC à R+1),
- Rapport au ciel (maisons couvertes à 2 pentes, pas ou peu de toitures-terrasses).

Une filière facile\* et dominante depuis plusieurs décennies (années 60) : un modèle récent, mais intériorisé par le plus grand nombre comme « LA » référence (maisons clé en main).

\* Mode opératoire (lotissement, permis d'aménager) relativement simple, implantations peu contraintes, tissu économique structuré autour de cette typologie (constructeurs, « maison clé en main », modèles sur catalogue, VEFA...)

### Principaux atouts

Des quartiers à l'écart des grands axes de circulation.

Des quartiers plus facilement en interface avec la campagne.

Des espaces adaptés à la voiture (c'est elle qui guide la composition de l'espace).



*Du bâti discontinu*

### Principales contraintes

Une « harmonie dans la monotonie » : un modèle qui banalise les territoires depuis plusieurs décennies (l'urbain ne fait plus patrimoine).

Une organisation consommatrice en foncier :

- Des parcelles plus grandes avec des surfaces moins bien utilisées (ex. : bandes de jardins latérales rarement utilisées),
- Des voiries sur-dimensionnées...

Un tissu urbain qui, du fait de son positionnement « périphérique » et de sa faible densité, est mono-fonctionnel (résidentiel) et étroitement lié aux mobilités motorisées.

Une composition de l'espace dictée par l'usage de la voiture (circulation, stationnement) : des ambiances routières.

Des espaces publics peu végétalisés, le plus souvent réduits aux voiries (peu d'espaces de rassemblement,



*Des espaces publics « inertes »*



*Des espaces privés sans véritable usage, des jardins exposés aux vues*

de rencontre, supports de lien social).

Des qualités de clôtures variables.

Une faible compacité des constructions et une moindre performance énergétique.

## LES DENSITÉS LOCALES « DE RÉFÉRENCE » ASSOCIÉES AUX FORMES URBAINES

### DES DENSITÉS DE RÉFÉRENCE CONTRASTÉES SELON LES ÉPOQUES DE CONSTRUCTION

Pourquoi ces différences ?

- **La question de la voiture et du stationnement :**

Présence de stationnement privatif.

**La question de la forme urbaine (articulation des échelles urbaines et architecturales) :**

La mitoyenneté

L'étage

Le prolongement extérieur

L'individualisation

- **La mixité fonctionnelle :**

Ex. : RdC actif (ex. : commerces), logement en étage

- **La question de la typologie résidentielle :**

Habitat individuel, intermédiaire, collectif.

\* *Densité brute* : avec les espaces publics



## QUELQUES CLARIFICATIONS AUTOUR DE LA NOTION DE DENSITÉ

### PLUSIEURS FORMES URBAINES POSSIBLES POUR UNE MÊME DENSITÉ

Pour une même densité bâtie, il est possible de rencontrer des formes urbaines très contrastées.

Les critères de différenciation sont :

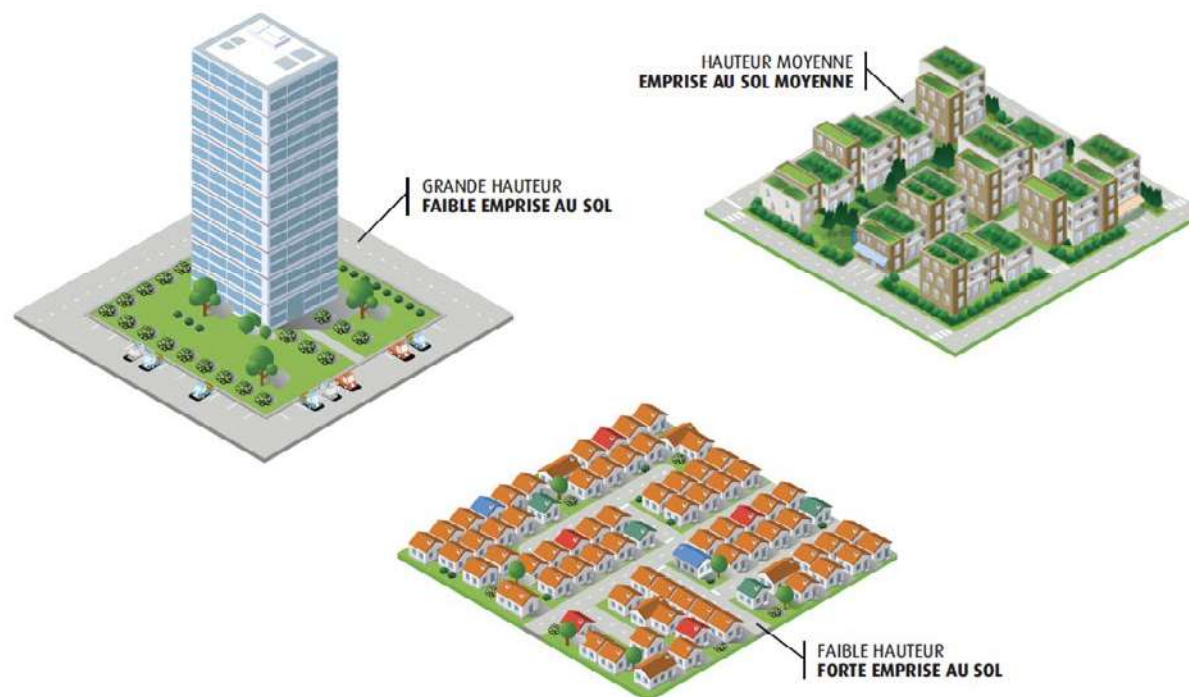
- **La relation espaces publics/espaces privatifs :**
  - Implantation des constructions
- **Les usages et ambiances des espaces publics et collectifs :**
  - Réduits à la seule voirie,
  - Cœurs d'îlots collectifs,
  - Espaces verts publics...
- **Les typologies de logement et leur degré « d'individuation », les échelles de voisinage :**
  - Individuel (libre, groupé, dense...), intermédiaire, collectif...
  - Jardin privatif ou non,
  - Stationnement privatif ou non...
- **Les échelles de voisinage** (taille, séquençement de l'opération...),
- **L'architecture :**
  - Gabarits, épannelage (silhouette, toiture...),
  - Écriture (contemporaine, d'inspiration traditionnelle...)

Étant entendu que :

- Un appartement peut disposer d'un prolongement extérieur (balcon, terrasse, loggia, jardinet...),
- Que la qualité urbaine et architecturale est indépendante de la typologie de logements :  
*Un lotissement pavillonnaire peut être au final très monotone, une opération mixte peut être intégrée, rythmée... Et vice versa.*

#### DIFFÉRENTS TYPES DE FORMES URBAINES À DENSITÉ ÉGALE

Source : D'après IAU, *Appréhender la densité*, 2005



Source : ADEME « Faire la ville dense, durable et désirable » 2018, d'après IAU de densités locales de référence

Aucune de ces deux formes urbaines (tissu urbain ancien/tissu pavillonnaire) ne peut être prise en l'état comme référence pour les opérations futures.

• Enjeux

=> Actualiser les références pour un aménagement du territoire qui réconcilie :

- Les grands enjeux sociétaux,
- Avec les modes de vie et les besoins légitimes.

=> Actualiser le récit du territoire pour :

- Porter un projet clair, motiver et fédérer,
- Aider les habitants et usagers à ne pas subir, mais à s'approprier le changement de référence de manière positive et volontaire.

=> Repartir pour cela des besoins fondamentaux :

- Qu'est-ce qu'un logement de qualité à Saint-Aubin-des-Châteaux ?  
*Tranquillité, espace extérieur, surface, lumière...?*
- Qu'est-ce qu'un cadre de vie de qualité ?  
*Génie du lieu, confort d'usage, beauté...*
- Qu'est-ce que de bonnes conditions de vie ?  
*Un environnement sain, des mobilités aisées*  
*Un accès à des services de proximité de qualité*  
*Des possibilités de lien social...*
- ...

=> Dialoguer avec l'ensemble des acteurs locaux pour s'assurer de la concrétisation des ambitions

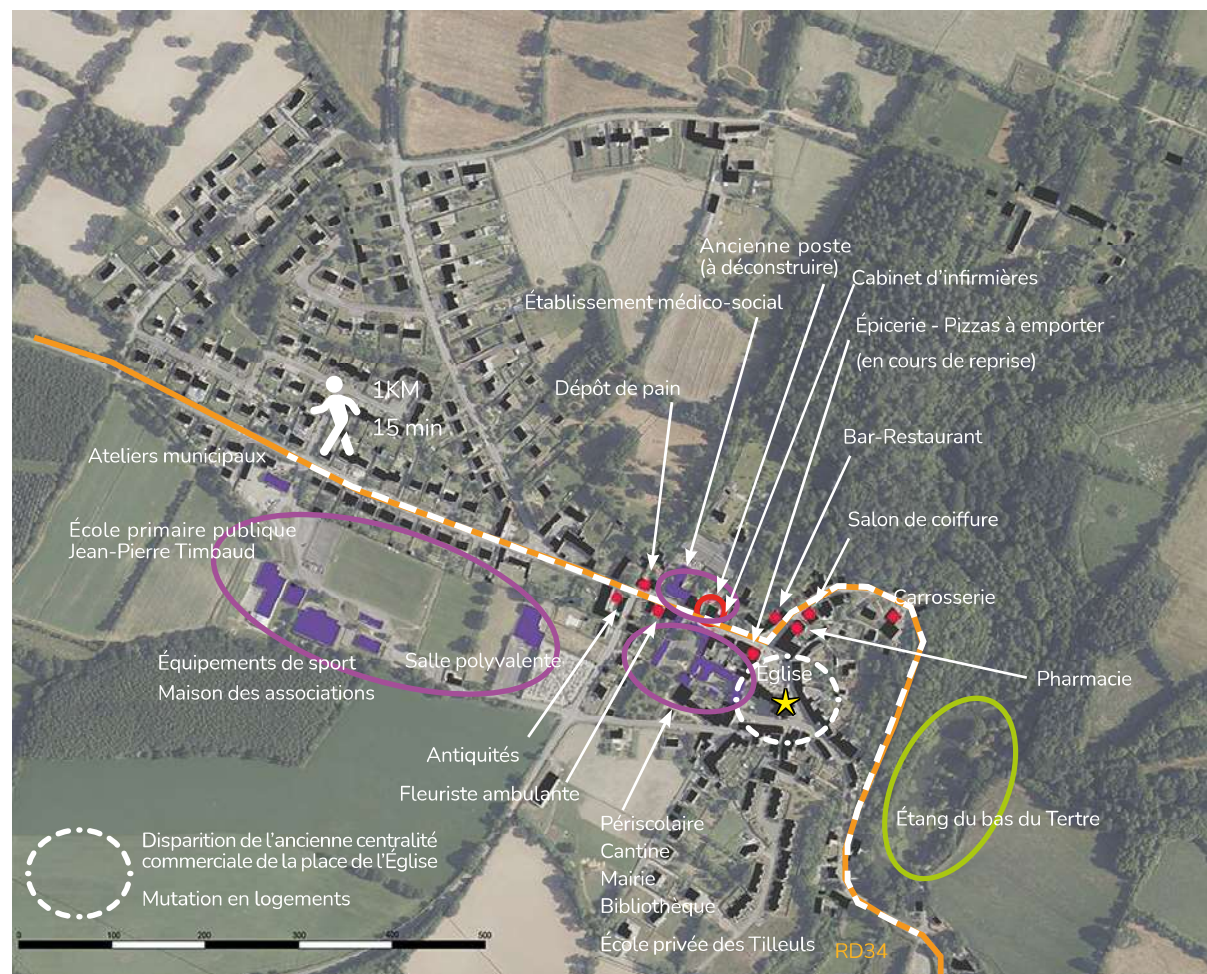
*Propriétaires fonciers, agriculteurs, aménageurs, lotisseurs, artisans...*





## LES ESPACES D'ANIMATION, SUPPORT DE LIEN SOCIAL

### LES COMMERCES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS - LES « PLEINS »



La place de l'Église, au cœur du bourg, rassemblait anciennement la plupart des commerces. Aujourd'hui, tous les commerces de la place ont disparu, transformés en logements suite au départ à la retraite des commerçants. L'offre commerciale s'est ainsi développée le long de la RD34, pour profiter d'une meilleure visibilité auprès de la clientèle de passage, ne permettant pas de maintenir une polarité concentrée.

Concernant les équipements et services, on retrouve deux polarités principales, en cœur du centre ancien et en périphérie Ouest du bourg.

On retrouve également une polarité récréative (Étang du bas du Tertre) en fond de vallée, en bordure Est du bourg.

L'évolution commerciale et de services de Saint-Aubin est également impactée par la proximité et l'attraction de Châteaubriant.

**En parallèle, la commune est accompagnée par la CCI. Elle disposera ainsi d'une étude sur les potentialités en termes de commerces et services, qui nourrira et complètera la réflexion menée par le CAUE.**



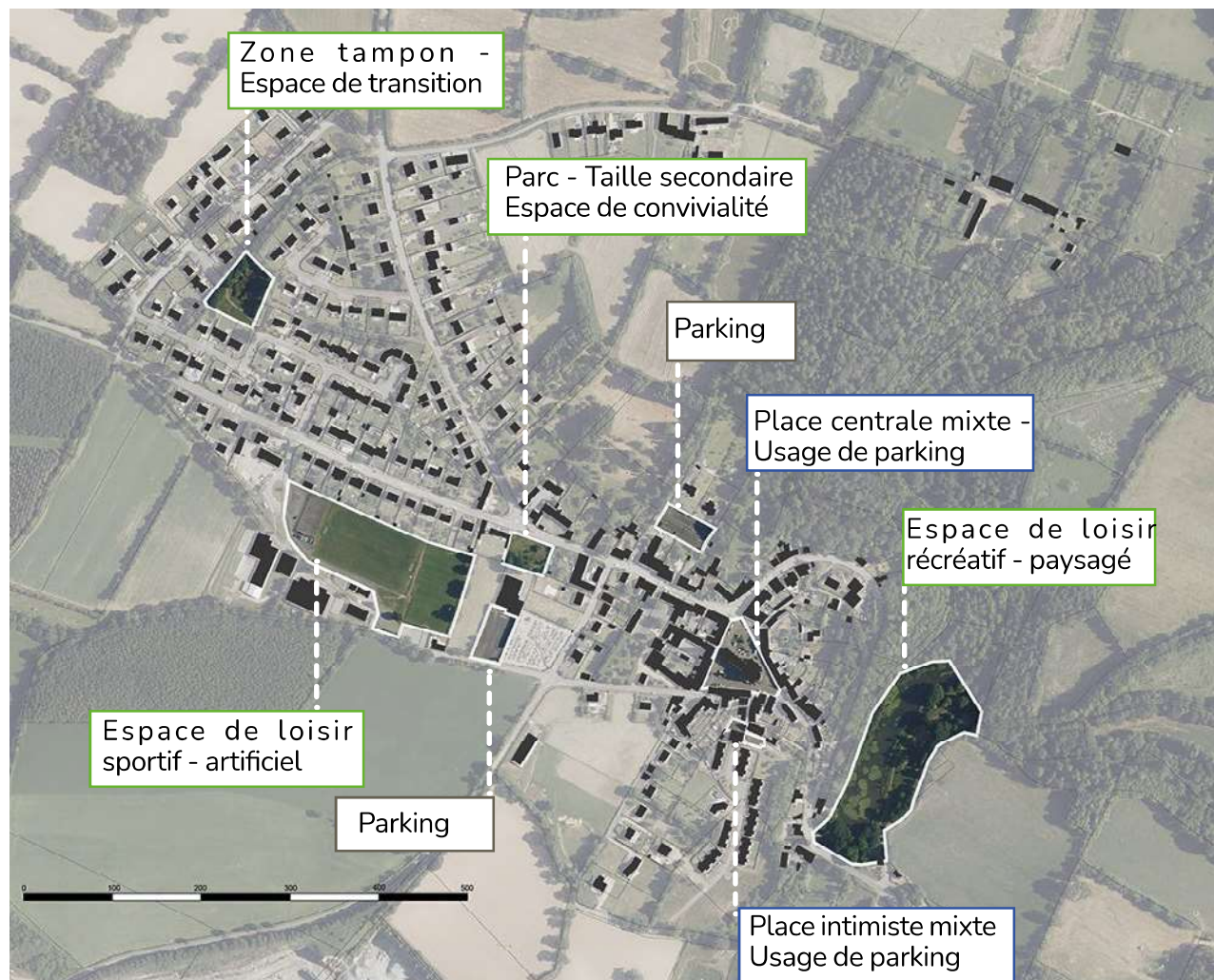
**Les commerces ambulants :**

- Au niveau de l'ancienne forge :
- Fleuriste (vendredi et dimanche),
- Sur la place de l'église :
- Galettes (mardi),
- Pizzas (samedi),
- Burgers (dimanche).

Anciens commerces transformés en logements

- Polarité d'équipements : sportifs, scolaires, de loisir, santé
- Polarité récréative
- Commerces

LES ESPACES PUBLICS - LES « VIDES »



On retrouve plusieurs espaces publics supports d'usages et d'animation dans le centre-bourg, avec des caractéristiques et usages propres :

- Les espaces verts : À usages de loisirs récréatifs, de loisir sportif, ou des zones tampons/espaces de transition supports de liaisons douces inter-quartier,

- Les places : À l'usage d'origine tourné vers les échanges, l'animation et le lien social. Mais le traitement actuel les oriente vers une vocation principale de parking,

- Les espaces de parking : D'importants consommateurs de foncier dans des lieux stratégiques avec un traitement et un usage mono-orienté peu propice à l'animation et au lien social.

Les dimensions de ces espaces permettent aussi d'y appliquer une hiérarchie : Des espaces intimistes peu perceptibles aux espaces centraux de cœur de bourg.

## UNE ANIMATION URBAINE QUI ÉVOLUE AVEC LES AMÉNAGEMENTS SUCCESSIFS

### ■ L'exemple de la place historique de l'église

#### Fonctions urbaines, usages :

- Le remplacement de l'ancien café par une bibliothèque (maintien du logement à l'étage),
- La mairie était elle déjà mairie ?
- Et probablement l'adjonction d'un préau adossé à l'église.

#### Patrimoine :

- La disparition du clocheton de l'actuelle mairie,
- La modification des souches de cheminées de l'actuelle mairie,
- L'ouverture d'un porche au niveau de l'ancien café pour donner accès à l'accueil périscolaire.

#### Espaces publics :

- L'aménagement de l'accessibilité PMR à la mairie,
- La plantation d'un arbre et la construction de mobilier urbain (assises en pierre).



Source : archives départementales numérisées

#### • Enjeux

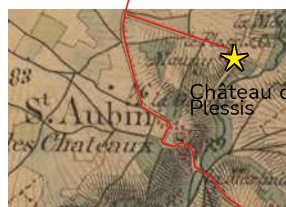
- => Préserver l'animation urbaine,
- => Préserver le patrimoine.

La qualité d'une construction tient à sa composition d'ensemble, à sa matérialité, mais également à ses détails constructifs.

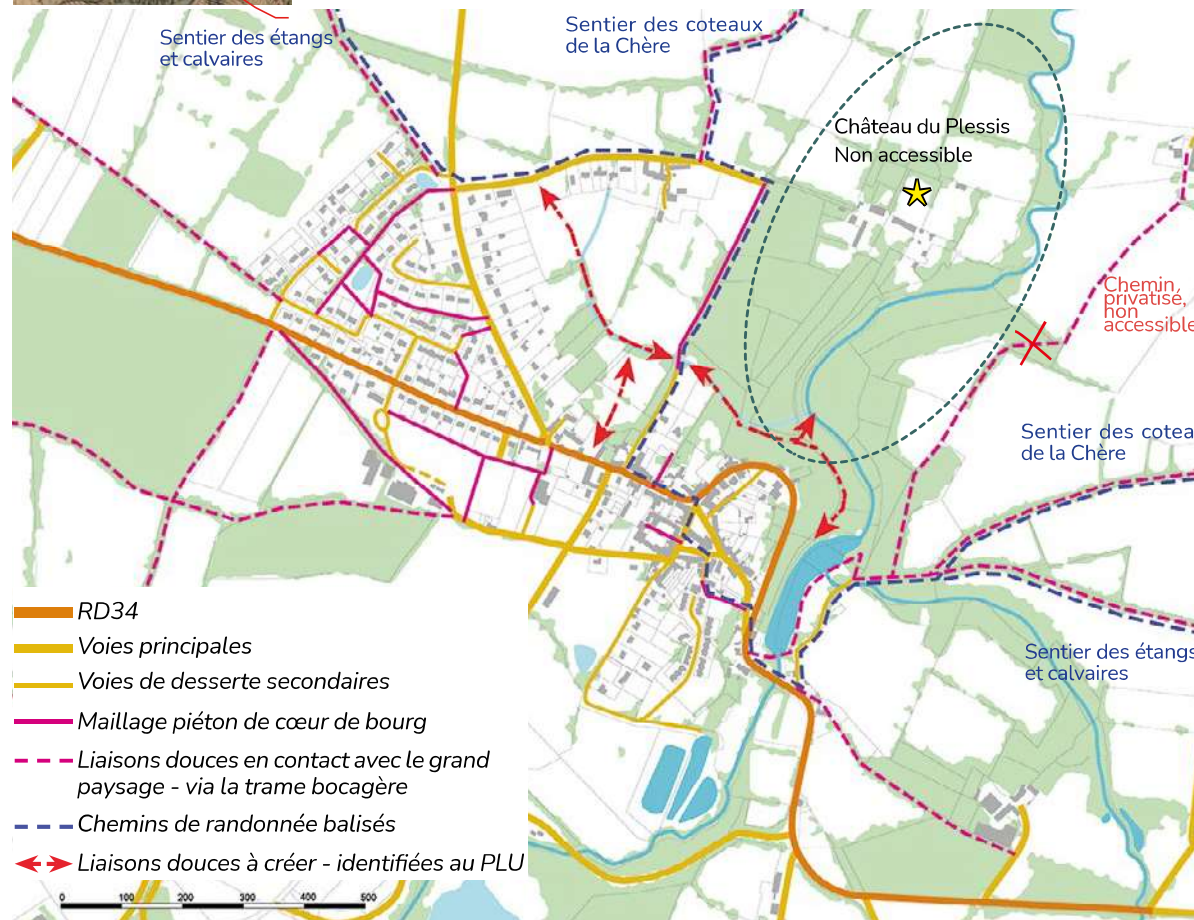


# LES MOBILITÉS

## UN MAILLAGE EXISTANT À CONFORTER



Carte d'État-major



### Réseau viaire :

Les voies de circulation se sont développées à partir d'un axe ancien Nord-sud qui permettait de traverser la vallée de la Chère et d'accéder au Château du Plessis.

On trouve parfois dans les quartiers plus récents des aménagements de voies en impasse. Ce dispositif, pour fonctionner en termes de qualité urbaine, nécessite d'être vigilant sur deux aspects :

- La complémentarité d'un maillage de cheminements doux qui connectent les voies entre-elles,
- La qualité d'aménagement de l'espace public (proscrire les palettes de retournement routières strictement fonctionnelles).

### Modes doux :

Un maillage de liaisons piétonnes s'est développé dans le centre-bourg, permettant de desservir les différents sites et de connecter les zones en impasse. On retrouve également des voies de promenade rayonnant hors du centre-bourg, prenant support sur le maillage bocager. Ces liaisons sont à compléter/renforcer en centre-bourg, en lien avec les usages et les différents pôles à connecter.

On remarque des liaisons douces limitées le long de la vallée de la Chère, ce qui pourrait pourtant permettre de valoriser ce paysage qualitatif comme support de promenade. Cela s'explique au Sud par la présence de la carrière, et au Nord par celle du Château du Plessis, un atout pour la commune avec un positionnement stratégique, pourtant actuellement non valorisé, car privé et non accessible au public.



## APPROCHE PATRIMONIALE/PATRIMOINE BÂTI

### PATRIMOINE EXCEPTIONNEL, REMARQUABLE, DE CARACTÈRE, ORDINAIRE ?

« Le terme de patrimoine s'applique autant aux édifices prestigieux (cathédrales, châteaux...) qu'aux modestes constructions rurales (moulins, fours à pain, lavoirs...). Entre ces deux extrêmes, toutes les constructions anciennes, maisons de bourg ou fermes et leurs annexes agricoles, immeubles urbains, villas balnéaires ou locaux artisanaux, revêtent un caractère patrimonial plus ou moins affirmé, notamment lorsqu'ils constituent des ensembles bâtis autour de rues, de places ou de communs de bourgs ou de villages.

*Le patrimoine témoigne du passé, d'événements historiques ou de personnalités particulières, mais aussi des modes de vie de nos prédécesseurs, des méthodes de construction ou de l'évolution des styles décoratifs, de l'usage des matériaux comme de la construction des paysages. En ce sens, le patrimoine est un repère culturel partagé par tous, et participe à l'identité contemporaine des territoires urbains et ruraux.*

*Le patrimoine participe à la qualité du cadre de vie, à l'image des territoires, à la richesse culturelle et immobilière de leurs habitants. Un patrimoine préservé est facteur de développement local, autant par la poursuite d'activités artisanales liées à son entretien et à sa restauration que grâce au tourisme ou à l'image positive qu'il apporte aux territoires. »*

<https://www.renoversamaison44.fr/fiches-infos/le-patrimoine-bati-generalites/>

La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux est relativement riche et préservée en termes de patrimoines bâtis. Elle dispose de constructions remarquables, mais également de constructions de caractère et « ordinaires » qui, à son échelle, forment référence et témoignent d'une époque. Ces éléments patrimoniaux sont importants à préserver et valoriser.

En fond de perspective l'ancien clocheton de l'actuelle mairie, un repère visuel aujourd'hui disparu.

Sur la gauche, une grande demeure, l'ancien presbytère dont les cheminées semblent avoir été supprimées, transformé en logements locatifs. Et la chapelle des templiers.



Source : archives départementales numérisées

À l'échelle du bourg, on peut signaler les éléments patrimoniaux remarquables suivants :

### - Patrimoine religieux :

- L'église Saint-Aubin (XIX<sup>ème</sup> siècle),
- La chapelle des Templiers (XII<sup>ème</sup> siècle), située dans l'enclos du presbytère « On y retrouve l'essentiel de la construction primitive qui fut la première église paroissiale. Les murs larges à la base sont posés à même le sol rocheux. (...) La chapelle garde des ouvertures en schiste bien sculptées et une très belle charpente.

**Ni inscrite, ni classée.** Lieu pour certains événements, cérémonies (à disposition des associations). Se visite également.

### - Patrimoine remarquable :

- Le château du Plessis (XV-XVII-XVIII<sup>ème</sup> siècle), agrandi aux XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles. Il possède un étang, un pigeonnier et deux pavillons qui datent du XVIII<sup>ème</sup> siècle, ainsi que deux moulins sur la Chère, l'un à blé et l'autre pour les draps.

**Inscrit au titre des monuments historiques.** En ruine, privé, mais non entretenu, totalement clôturé et inaccessible. Son périmètre déborde sur un bout de la zone d'extension. La commune s'interroge sur la possibilité de remettre en cause l'inscription.

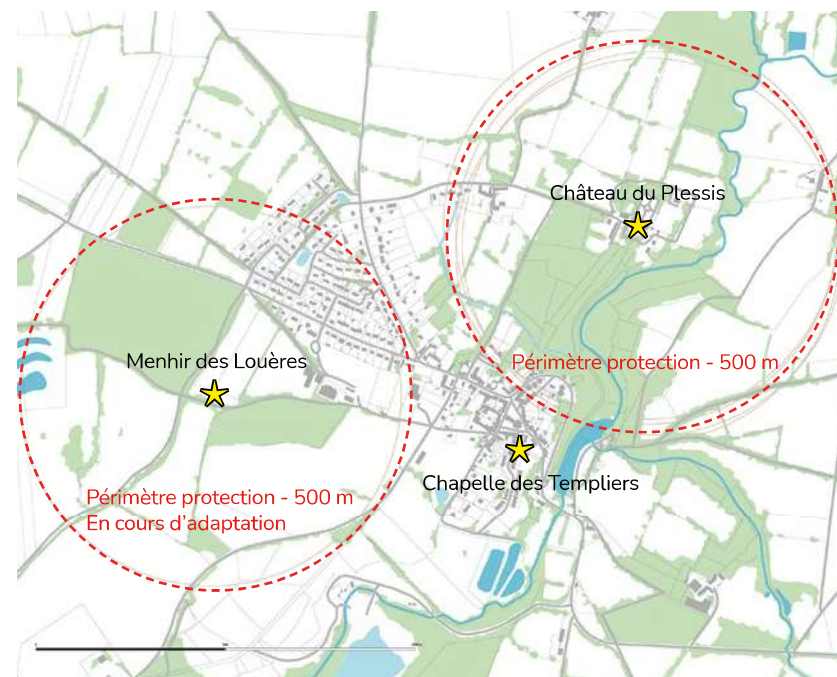
- le menhir de Louères ou Louërs (époque néolithique) : **Classé au titre des monuments historiques.** Périmètre de protection en cours de modification, pour ajuster la forme (passer du rond à une forme plus fine prenant en compte les covisibilités,...

### - Patrimoine de caractère et « ordinaire » :

- La mairie, aujourd'hui privée de son clocheton,
- Un centre-bourg ancien plutôt bien conservé, réunissant de nombreuses maisons à encadrements et décors en briques, à partir de la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle (début industrialisation).

Au-delà du bourg, la commune est également dotée de nombreux châteaux et manoirs.

Source : <http://www.infobretagne.com/saint-aubin-des-chateaux.htm>  
et extrait PLU - Rapport de Présentation - Tome 1 - Dynamique territoriale et vie sociale



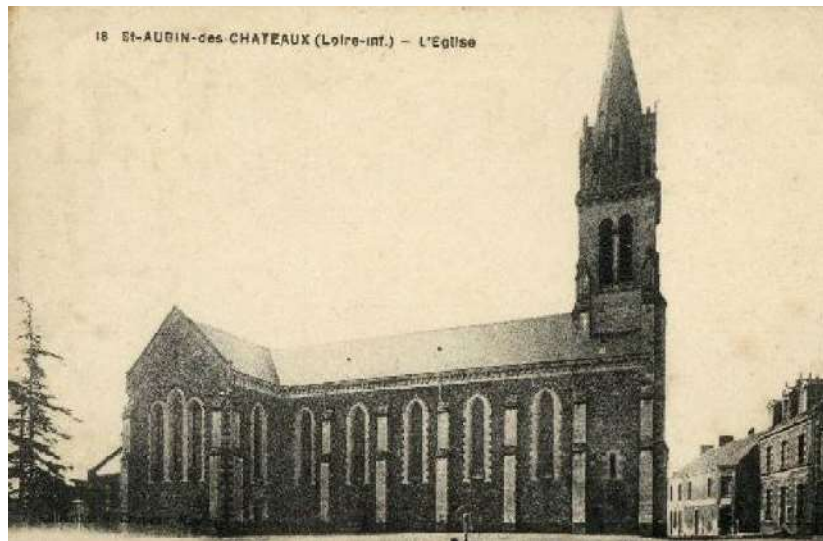
## ENJEUX

**=> Pour préserver pleinement un patrimoine bâti, il est important d'attacher le même soin à son écrin, à ses abords.**

À noter, loi de 1962 dite loi Malraux pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine de France : « Un monument sans son écrin est un monument mort »

**=> Pour préserver pleinement un patrimoine bâti, il est important qu'il soit reconnu : sensibilisation, pédagogie, information.**

• L'église Saint Aubin



L'église ; hier

L'église, aujourd'hui

<https://www.geneanet.org/>, <https://p.cartorum.fr/>, <http://memoire.erbray.free.fr/>



La place de l'église, hier : des espaces d'une grande simplicité

La place de l'église, aujourd'hui : la voiture, élément de changement

• La chapelle des templiers



« À l'intérieur de la chapelle, la façade Nord comporte **un enfeu** du XVème siècle. Il n'en reste plus que le cadre, il s'agit d'un arc (surmonté d'un écusson portant trois fleurs de lys) d'une hauteur de 2m50 de haut sur 3 m de large, et formé de trois moulures dont celle du milieu est découpée en dents de scie. »







La mairie et la bibliothèque



Maison de maître, clôture avec muret pierre et ferronneries, persiennes bois

## FOCUS

### « Rénover sa maison 44 »

Un site internet dédié à la question du patrimoine en Loire-Atlantique

<https://www.renoversamaison44.fr/>

Qu'est-ce que le patrimoine ? Quelles sont ses caractéristiques du point de vue de la géographie et des paysages ? Quelles sont les typologies d'habitat héritées ? Comment l'entretenir, le rénover ?

En l'absence de publications généralistes concernant l'entretien et la restauration des patrimoines bâtis urbains et ruraux de Loire-Atlantique, le CAUE a réalisé ces fiches de conseil destinées au grand public, aux collectivités locales, aux associations.

Cette action est menée en partenariat avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Loire-Atlantique, le Conseil départemental, la CAPEB, l'association Nantes Renaissance et l'association « Tiez-Breiz – Maisons et Paysages de Bretagne ».



Ensemble clos



Épis de faîtage, génoise, travées verticales, jambages brique, linteaux cintrés...

## PATRIMOINE COMMUN

Le patrimoine commun est constitué de l'ensemble des éléments qui concourent à maintenir et développer l'identité de la commune dans le temps.

**Chaque élément pris individuellement peut être relativement ordinaire, c'est à l'échelle élargie qu'il prend son sens et trouve sa dimension patrimoniale :**

- Échelle paysagère : inscription dans la pente, accroche au sol...
- Échelle urbaine : l'unité d'une rue, la cohérence d'une place...
- Échelle architecturale : implantation par rapport à la rue, gabarit, toiture, matériaux, teintes, logique de composition des façades, modénatures...

Dans cette logique, le patrimoine commun est également appelé patrimoine d'accompagnement.

La tendance générale consiste à ne juger de la valeur patrimoniale qu'à l'échelle de la construction isolée, or l'écran participe de la qualité globale du patrimoine.

**Le patrimoine commun est fragile, car le plus souvent peu reconnu et « malmené ».**

Le patrimoine commun du bourg se caractérise par **des constructions datant majoritairement des XVIII et XIXes siècles**, parfois des débuts du XXe.

Les signes architecturaux distinctifs sont, de manière non exhaustive : **travées verticales, arêtiers d'angle en brique ou pierre, chaînage d'angle des jambages, menuiseries bois au dessin classique et volets battants ou persiennes, corniches, toitures à pentes couvertes en ardoises, cheminées de briques...**

### • Maisons de ville



*Maisons de ville, travées verticales, toitures ardoise, souches de cheminées en brique, lucarnes, corniche pierre, modénature de soubassement, arêtiers, jambages de brique et tuffeau, linteaux cintrés, dessins de menuiseries, volets bois,*

### • Maisons de bourg





• Enjeux

=> **Le patrimoine commun doit être préservé et valorisé. Pour autant il n'est pas nécessairement figé dans le temps, il doit pouvoir s'adapter.**

=> Il importe de **préserver ce qui contribue à l'identité et à la cohérence générale du cadre de vie communal, ce qui est constitutif de son unité et de son harmonie générale.**

Le patrimoine commun constitue par ailleurs une source d'inspiration pour les aménagements et constructions neuves.

=> **Faire que le neuf dialogue de manière respectueuse avec l'ancien** pour une valorisation réciproque plutôt qu'une opposition frontale créant des ruptures.

Selon la destination et la valeur patrimoniale de la construction : **entretenir, rénover, restaurer, transformer, réhabiliter, agrandir...**

=> **Toujours dans les règles de l'art et le respect des logiques constructives et des caractéristiques architecturales essentielles.**



Une rénovation relativement respectueuse de l'existant  
Mais la perte des cheminées, l'arrivée du PVC



Vigilance sur les matériaux : qualité d'enduit, recouvrement des modénatures de pierre et brique, pvc...  
Vigilance sur la composition des ouvertures : lucarne non alignée, isolée...



Vigilance sur les enseignes publicitaires : les composer, dimensionner en harmonie avec la structuration de la composition architecturale de la façade



Vigilance sur les modifications de proportion des ouvertures, notamment en façade avant (ici sur la place principale)...



Vigilance sur les interventions liées à la performance énergétique. L'isolation par l'extérieur de construction pierre n'est généralement pas la meilleure solution tant en termes patrimoniaux que constructifs



Vigilance sur les coffres de volets roulants apparents, sur les ardoises...



Vigilance sur les articulations d'architectures patrimoniales et contemporaines...

## FOCUS

### Les publications du CAUE

Le CAUE 44 conçoit, édite et diffuse des publications depuis plus de 30 ans. Par exemple « Transition énergétique et enjeux patrimoniaux »

Elles ont vocation à mettre à votre disposition son expertise, à amorcer ou prolonger votre réflexion, ou ouvrir vers d'autres interlocuteurs.

Les publications sont disponibles au CAUE ou téléchargeables sur ce site.

Bonne lecture !

<https://www.caue44.com/publications/>



<https://www.caue44.com/?portfolio=transition-energetique>

## 15 règles simples pour la réussite de son projet

1. **Apprendre à regarder** ce qui nous entoure, pour comprendre les constructions anciennes et reconnaître ce qui fait leur qualité.
2. **Se donner le temps de la réflexion**, observer ce qui est fait ailleurs, prendre conseil.
3. **Limiter les démolitions**. Toute démolition est irréversible. Seules des démolitions des petits volumes ou d'éléments ajoutés ultérieurement ou pouvant entraîner des risques quant à la solidité de l'ouvrage peuvent être envisagées.
4. **Agir avec sobriété** et simplicité sur le bâtiment.
5. **Garder la lisibilité de la construction**.
6. **Respecter la composition générale** et le rythme des façades existantes en ne changeant pas les proportions des ouvertures.
7. **Restaurer en gardant les matériaux d'origine**. Apporter un soin à leur mise en œuvre. Une restauration réussie commence par des matériaux bien choisis.
8. **Préférer des matériaux nobles** comme la pierre, l'ardoise, la brique, l'enduit, le zinc, la fonte, le fer, la tuile,... plutôt que les matériaux issus des dérivés de pétrole comme les PVC qui appauvrissent la valeur patrimoniale de la maison.
9. **Conserver et réparer** tout ce qui peut l'être plutôt que de remplacer par du neuf.
10. **Garder les éléments de modénatures et de décors**. Les supprimer, c'est appauvrir la maison. Tous ces éléments contribuent à la qualité de la composition et à l'esthétique générale d'une construction ancienne. Les modénatures (Génoises en brique, encadrements des fenêtres, corniches...) ou les éléments de mise en scène de la maison (marquises, grilles, murets, balustrades, girouette, lambrequins, garde-corps...) aussi simples soient-ils, participent à la richesse d'une maison ancienne.
11. **Éviter le pastiche**. La volonté visant à copier l'original est souvent bien médiocre et tend à banaliser le caractère authentique du patrimoine. Mieux vaut adopter une posture contemporaine qui par son positionnement différent mettra en valeur l'élément de patrimoine.
12. **Attention à la couleur**. Une couleur mal choisie peut mettre à mal la qualité d'un projet. Mais attention à ne pas recouvrir un patrimoine d'une isolation par l'extérieur qui tend à faire disparaître sa valeur. Cf fiches techniques n°14, 15.
13. **Profiter des travaux pour bien isoler**. Une maison bien isolée est une maison économe. Cf fiche projets n°11.
14. **Avoir recours à des artisans compétents**.
15. **Prendre conseil auprès d'un architecte-conseil**. Il pourra vous aider dans les étapes de votre projet. Le CAUE propose à cet effet des permanences-conseils gratuites sur la Loire-Atlantique. Vous pouvez vous rendre sur le lien suivant pour de plus amples informations : <http://www.caue44.com/qui-sommes-nous/le-conseil-aux-particuliers/>

### • Enjeux

S'il ne faut pas muséifier les bourgs et les adapter aux besoins et modes de vie d'aujourd'hui, il est toutefois judicieux, avant de démolir, d'interroger le potentiel de mutabilité de l'existant.

Cette logique est d'autant plus pertinente que les défis actuels nous imposent une posture de sobriété (préservation des ressources).

**=> Avant toute perspective de démolition d'une construction existante, étudier la possibilité de sa transformation** (sauf à ce que cette construction présente un ou des dysfonctionnements rédhibitoires, urbains, structurels, constructifs ou architecturaux...).

**=> Ne pas minimiser l'importance de la préservation des clôtures et des abords**

Ces éléments contribuent à la valeur patrimoniale.

Extrait du site *Rénover sa maison 44* - <https://www.renoversamaison44.fr/>

## PETIT PATRIMOINE DE PAYS

Dans le bourg : murs, murets de pierre, emmarchements, soutènements, puits...

## ESPACES PUBLICS, VUES

Des échelles d'espaces publics contrastées, une complexité des géométries qui participe de la qualité et de la diversité des ambiances.

### • Enjeux

=> Pour **valoriser pleinement un patrimoine urbain et paysager, il est important de prendre également soin du petit patrimoine de pays**, des « petits aménagements » qui racontent l'histoire du rapport au sol, la manière d'habiter le territoire, de délimiter les espaces, de se les approprier, de guider l'eau...



Sol pavé, muret de clôture, fleurissement...









Étroitesse, sinuosité de la venelle, perspective dégagée dans la pente, frondaison...



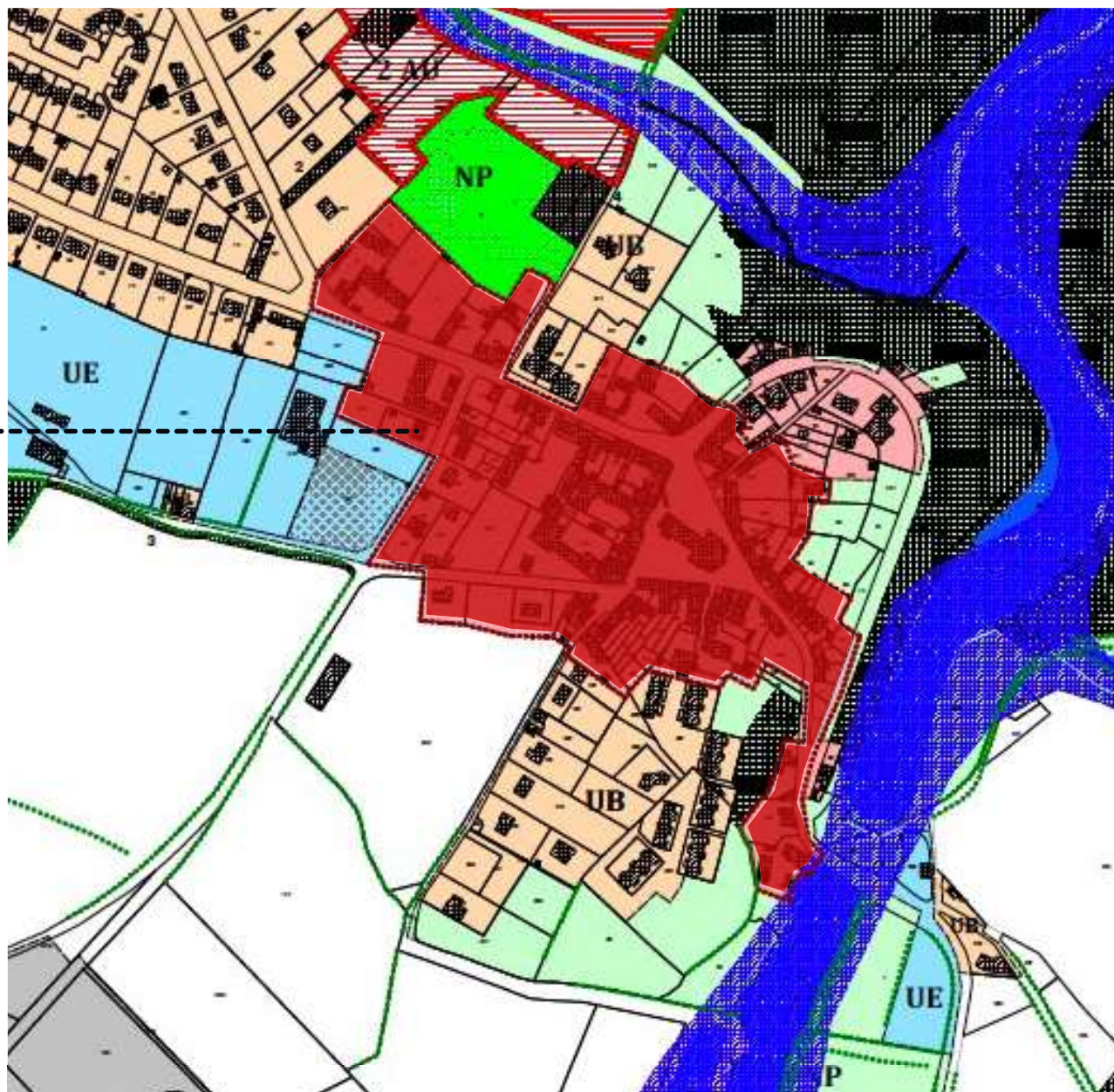
Caniveau pavé, étroitesse, sinuosité de la venelle..

## LE PATRIMOINE DANS LE PLU

- ★  Éléments de patrimoine protégés (Application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
-  Bois protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Parcs, jardins à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Haies bocagères protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2 ème alinéa du Code de l'urbanisme
-  Zones de présomptions archéologiques

Périmètre de protection du patrimoine du bourg

Périmètres de protection du menhir des Louères et du château du Plessis (Rapport de Présentation) :





## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

### UN PLU RÉCENT, SUPPORT DE LA RÉFLEXION GLOBALE DU BOURG

CONSTAT : LE PLU DE LA COMMUNE DE SAINT AUBIN EST TRÈS RÉCENT :  
RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION EN JANVIER 2021, SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE À  
L'AUTOMNE, APPROBATION PRÉVUE LE 28 FÉVRIER 2022



Il est proposé, pour la définition du programme d'actions relatif à la dynamisation du bourg, de s'appuyer :

- Directement sur le PADD du PLU en cours de révision, et sur les sujets complémentaires identifiés par les élus,
- Complétés par le « regard CAUE » : apport au besoin de thématiques complémentaires et proposition de priorisation.

LE PADD

**Objectifs :**

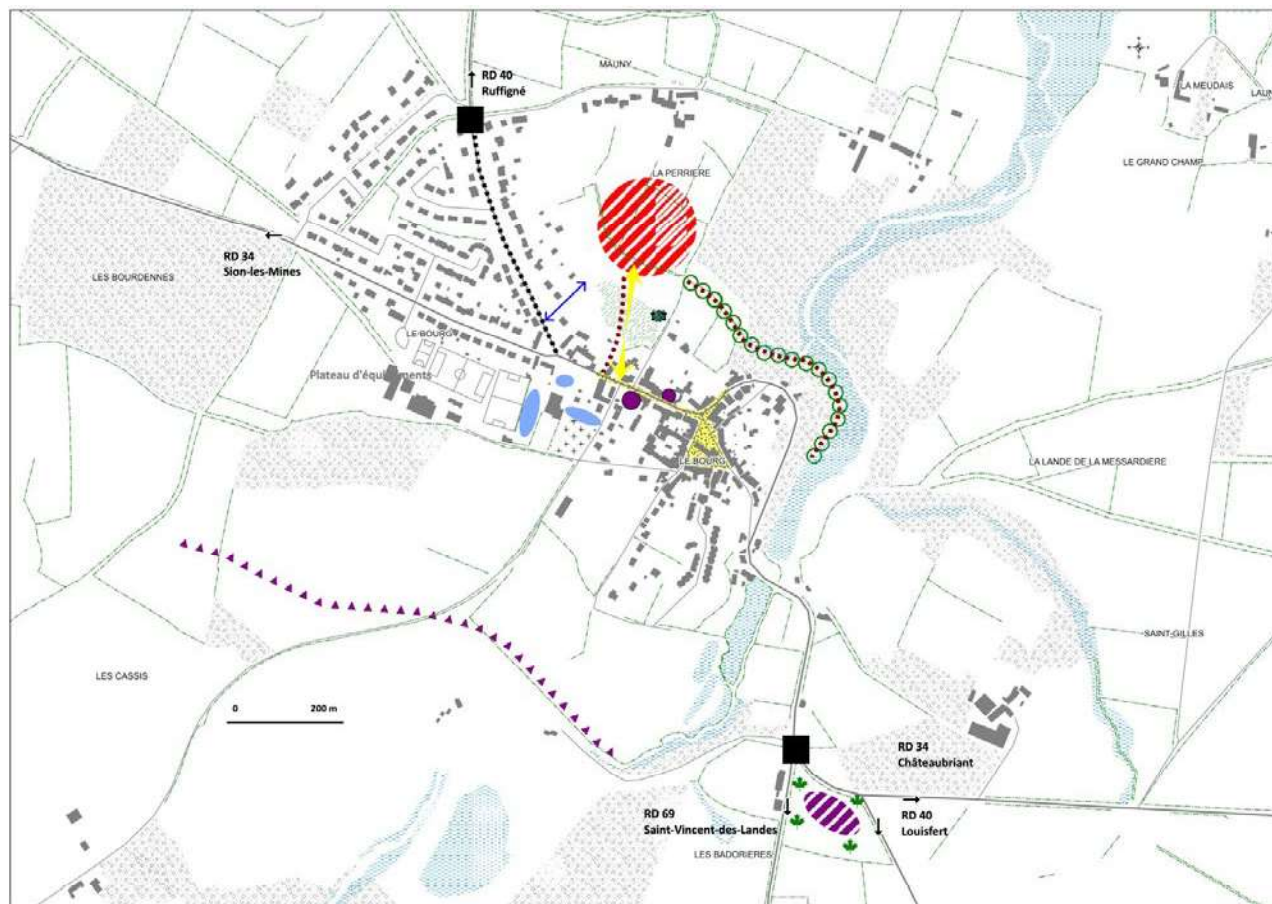
Accueillir 7 logements par an à l'horizon 2030

Atteindre les 1900 habitants en 2030

Axe 1 : Maintenir la croissance de population et assurer la rotation démographique par l'accueil d'une population diversifiée.

La commune souhaite avant tout conserver sa dynamique sociale et sociétale et continuer d'assurer la rotation démographique. (...) Pour la prochaine décennie, la commune souhaite un développement démographique contenu en adéquation avec son niveau d'équipements.

Ouverte à tous, la commune souhaite également favoriser la mixité de population et le lien social.



**Légende :**

Un développement urbain et une politique d'habitat exclusivement centrés sur le bourg

Le développement du secteur de Mauny

Du court au long terme : la mise en place de nouveaux quartiers associant habitat/activités comptabilisables

La mise en place de logements spécifiques

La création d'un pôle d'habitat non médicalisé pour les séniors

Maintenir la dynamique économique existante / Permettre son renforcement

Le développement d'une petite zone artisanale

Réserver des sites au développement/et ou redéploiement des commerces et services de proximité

Permettre le développement de certaines activités éparses

Le maintien ou le développement des sites d'extraction

Eviter le rapprochement de la carrière de l'espace urbain

Améliorer et sécuriser les déplacements

Sécuriser et aménager certaines intersections

Requalifier la traversée d'agglomération sur certaines sections

La création de nouvelles liaisons douces

La création d'une nouvelle voie

Traiter l'hypercentre en véritable espace de convivialité

Garantir une ouverture du futur quartier sur l'hypercentre

Entretien de l'offre en équipements, la compléter ponctuellement

Réserver certains espaces pour compléter ou diversifier l'offre en équipements existante

Apporter un soutien au développement de projets ponctuels liés aux loisirs et à la vie touristique

La mise en place d'une salle collective et d'hébergements

Faciliter la réaffectation des bâtiments en site touristique, lieu de manifestations, d'expositions, ...

Source : PADD du PLU en cours de révision

## LA RÉFLEXION DU CAUE VA SE STRUCTURER EN COHÉRENCE AVEC LA TRAME DE LA NOTICE DU PADD

*En noir, les sujets plus particulièrement développés dans le cadre de cet accompagnement ciblé sur le bourg*

### À - DÉMOGRAPHIE ET POLITIQUE D'URBANISATION

#### **Axe 1 : Maintenir la croissance de population et assurer la rotation démographique par l'accueil d'une population diversifiée**

Une diversification de l'offre en habitat ou de l'offre foncière :

- Des logements pourront prendre place au sein de l'enveloppe déjà urbanisée dans les dents creuses ou dans le cadre de divisions foncières,
- D'autres seront développés au Nord Ouest du bourg dans le cadre d'une opération d'urbanisation qui va se mettre en place progressivement sur une vingtaine d'années,
- Dont une petite opération proposant des logements non médicalisés dédiée aux seniors sera réalisée au niveau du futur quartier dit de « Mauny »,

#### **Axe 2 : Un projet de développement urbain du bourg réfléchi à très long terme (secteur du Mauny)**

#### **Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain**

Axe 4 : Un développement échancré de l'habitat

### B - UNE POLITIQUE ÉCONOMIQUE ADAPTÉE AU CONTEXTE LOCAL

Axe 1 : Maintenir l'emploi

Axe 2 : Mettre en place une petite zone artisanale

#### **Axe 3 : Soutenir les projets ponctuels liés aux loisirs et au tourisme**

#### **Axe 4 : Appuyer les commerces et services de proximité présents**

Le site de l'ancienne Forge et ses abords, tout comme le site de l'ancienne Poste vont être réservés prioritairement au développement, à l'installation, ou à la relocalisation d'activités commerciales de proximité, de services, d'équipements.

Source : PADD du PLU en cours de révision

- Les nouveaux quartiers vont être recentrés sur le cœur historique et mieux interconnectés avec le cœur de bourg via le parc de la propriété faisant le lien avec le futur quartier de Mauny,

- Les espaces publics de l'hypercentre seront retraités, à terme, en véritables espaces de convivialité surlignant l'armature commerciale et de services, garantissant plus de sécurité, mais également garantissant plus de lien social,

- Autant que de nécessaire, quelques nouvelles poches de stationnement pourraient être créées aux abords du noyau commerçant.

Axe 5 : Garder une économie agricole forte

### C - ENTRETENIR L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS, LA COMPLÉTER SI NÉCESSAIRE

(...) il est simplement convenu de réserver ponctuellement quelques terrains, en continuité des équipements existants, en vue de leur renforcement ou de la réalisation d'installations complémentaires (places de stationnement par exemple). Les terrains concernés se trouvent dans le prolongement Nord du cimetière, en partie Nord et Ouest de l'Espace Castella (salle polyvalente) (enclaves naturelles dans l'espace urbain).

### D - AMÉLIORER LE CADRE DE VIE, LA CONVIVIALITÉ

Les actions ci-avant présentées (recentrage de l'habitat sur le bourg, secteurs réservés au développement du commerce et des services, valorisation des espaces publics,...) vont être complétées par les projets suivants :

- Le parc de la propriété, à terme, au-delà du fait qu'il soit protégé, constituera un véritable espace de détente, de promenade, en lien avec le cœur de bourg et la future zone de Mauny. Écrin de verdure pour le bourg, il constituera un environnement privilégié et adapté pour les

hébergements dédiés aux seniors,

- En partie Nord de l'agglomération, le vallon qui se prolonge dans le futur quartier de Mauny devrait être lui aussi retraits en coulée verte piétonne et aménagé comme un espace de promenade et de convivialité. Il assurera le lien fonctionnel entre le futur quartier de Mauny et le plan d'eau en entrée Est de l'agglomération.

## MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

### **Axe 1 : Réduire les déplacements motorisés, favoriser les déplacements non polluants**

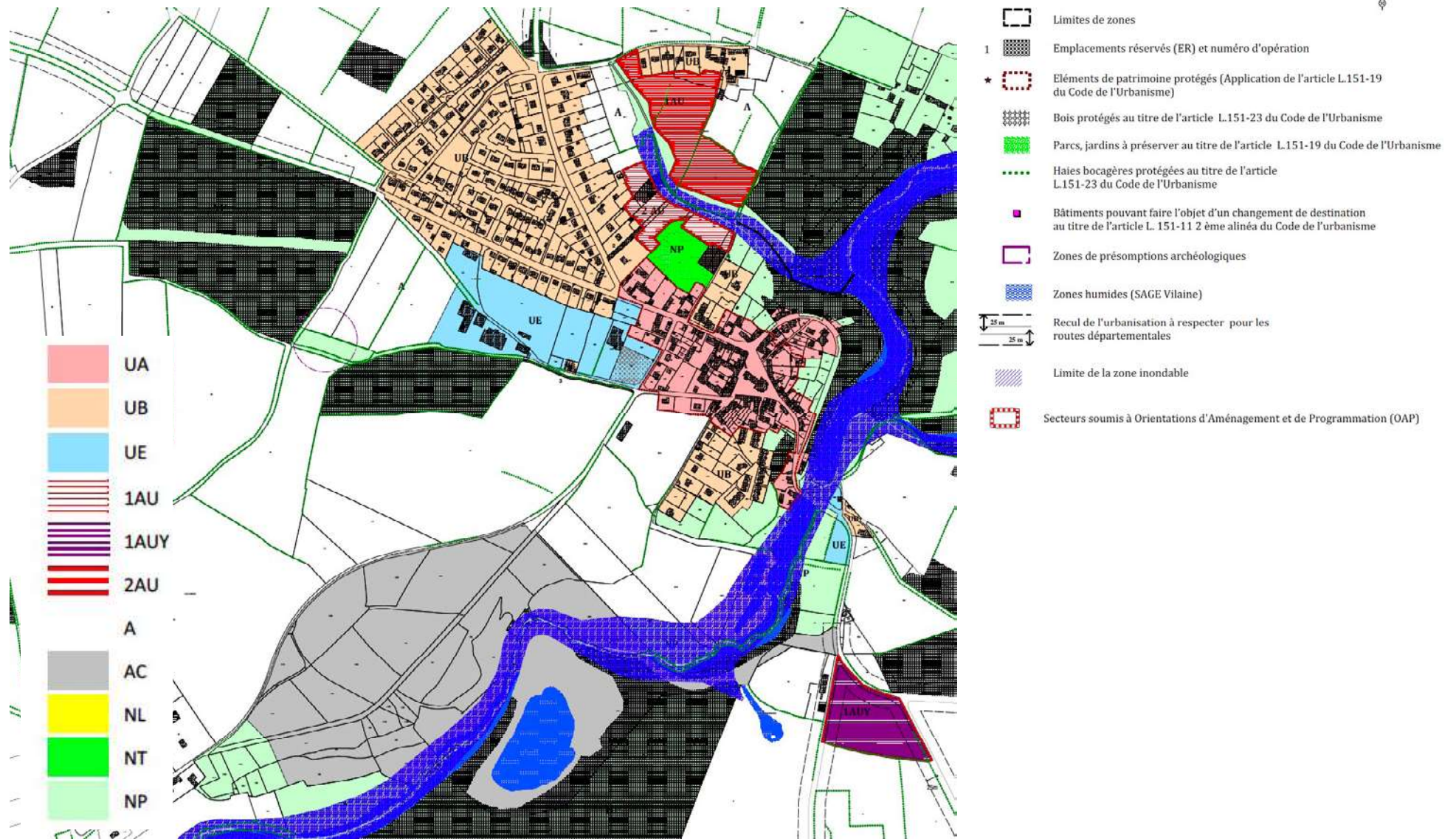
(...) - Le réseau cyclable et piétonnier sera complété au niveau de l'agglomération,

- Les aménagements sécuritaires programmés, tout comme la valorisation de certains espaces publics en espace de convivialité, vont contribuer à favoriser les déplacements non motorisés. (Place de l'église, rue de la Gaudinai)

Axe 2 : Sécuriser et valoriser la rue de la Vigne (direction Ruffigné)

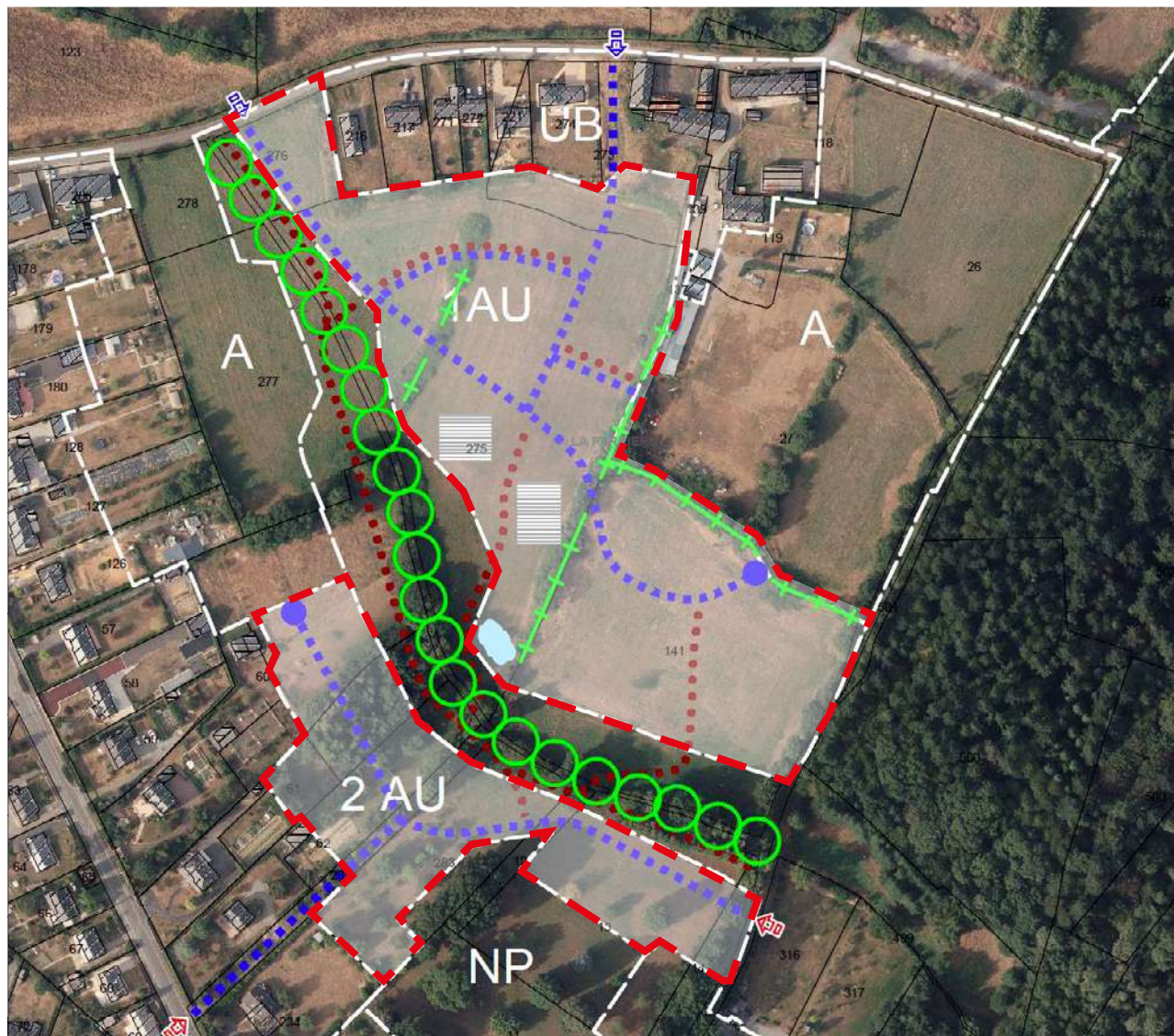
Axe 3 : Sécuriser l'intersection entre les routes de Saint-Vincent des Landes et de Châteaubriant en partie Est de l'agglomération

LE ZONAGE DU BOURG



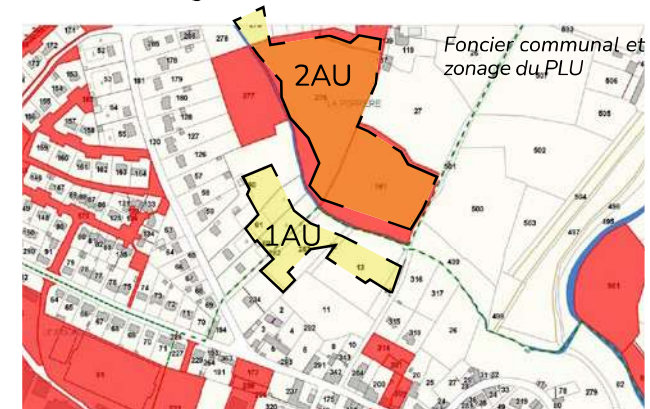
Source : Zonage du PLU en cours de révision

L'OAP DU SECTEUR MAUNY



Source : PLU en cours de révision

4,25 ha dont 3 ha en 1AU et le reste en 2AU.  
 Vocation : habitat et activités/équipements compatibles.  
 Principes de composition urbaine et de programmation : mixité d'habitat et de formes urbaines.  
 Densité minimum à atteindre : 17 logt/ha, soit environ 73 logements.



- Principaux accès au site (en rouge : accès ou sortie en sens unique)
- Aménagement temporaire de retournement à créer
- Voie structurante à créer
- Création de nouveaux cheminements doux
- Equipement de régulation des eaux pluviales à créer (autant que de nécessaire)
- Espace d'habitat plus dense à créer
- Traitement en coulée verte du fond de vallon
- Haie à préserver, à valoriser

# STRATÉGIE : MAÎTRISE FONCIÈRE ET NÉGOCIATION

## LE FONCIER COMMUNAL AUJOURD'HUI

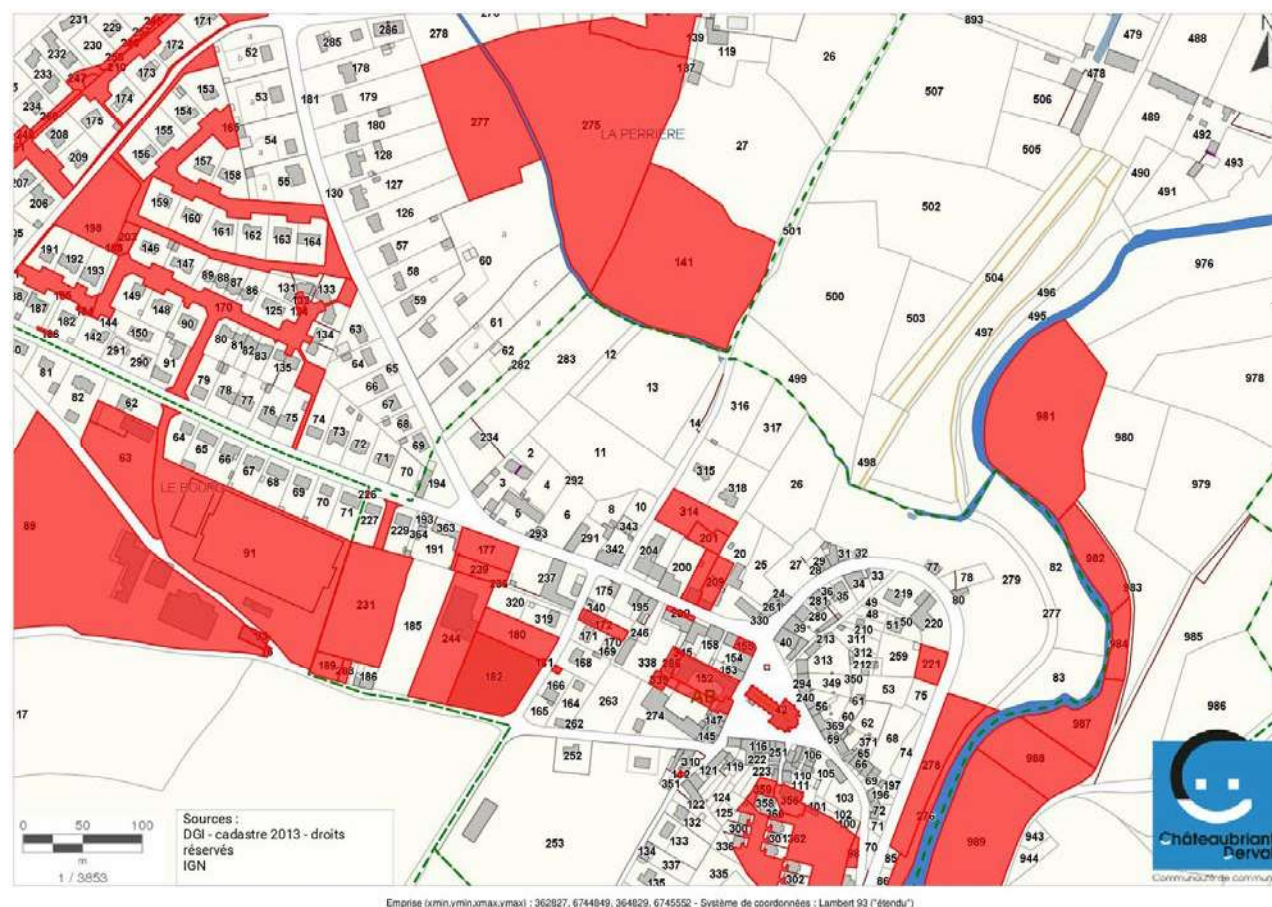
Ci-contre, en rouge, l'état du foncier communal en décembre 2021.

### • Les outils fonciers

La commune a mis en place :

- Le droit de préemption urbain sur les zones U et AU de son PLU,
- Des emplacements réservés.

Elle a également procédé à un recensement des gisements fonciers du bourg dans le cadre de son PLU.

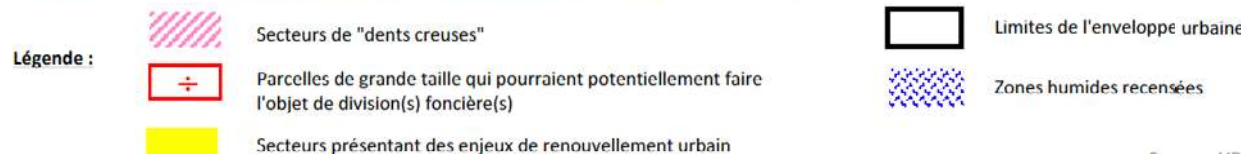
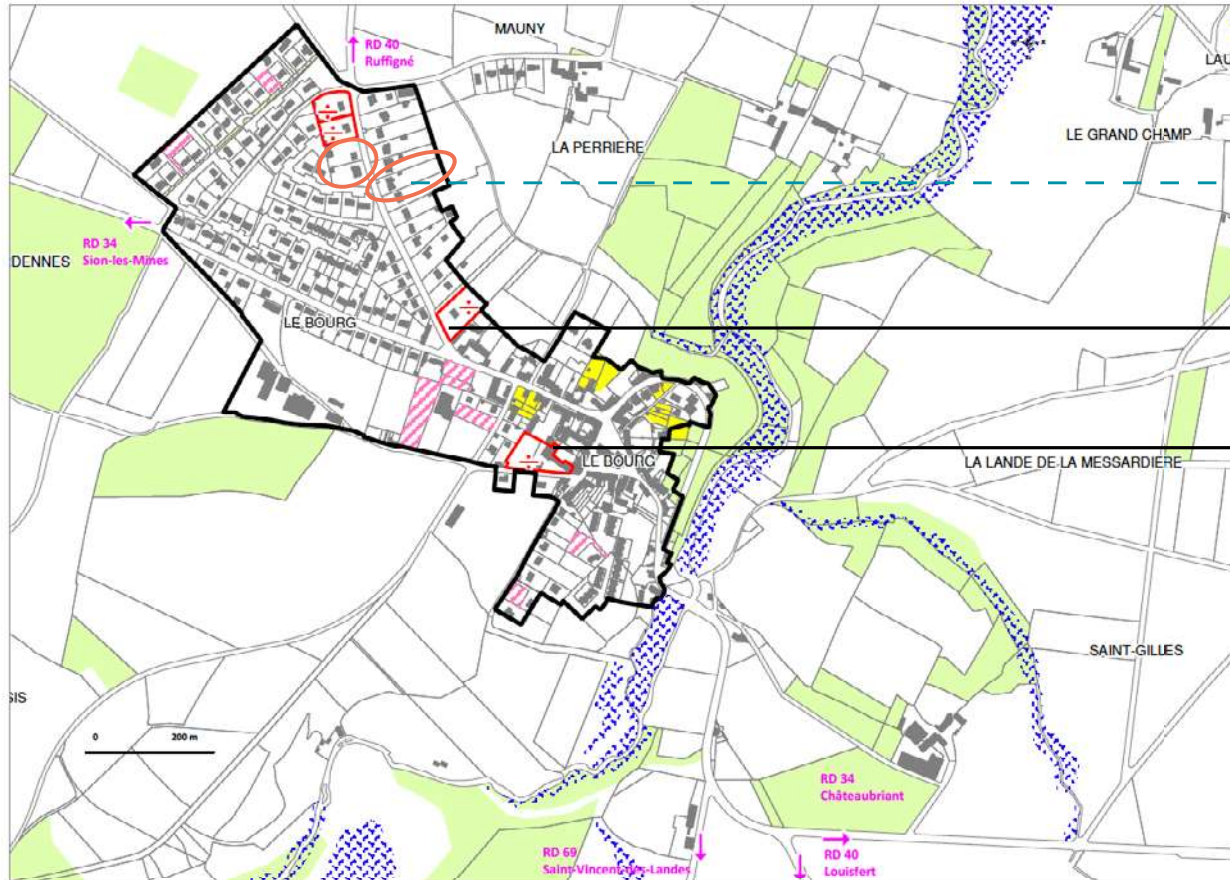


Plan du foncier communal - Source : commune-SIG EPCI, décembre 2021

LE FONCIER STRATÉGIQUE

Un gisement foncier limité

Commune de Saint-Aubin-des-Châteaux



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

Le PLU met déjà en avant les gisements fonciers pour du potentiel renouvellement urbain.

*En complément des parcelles repérées dans le cadre du PLU, les élus ont identifié trois autres parcelles. Ils envisagent la préemption sur celle située au droit de la rue des lilas dans l'optique de créer une continuité piétonne vers le futur quartier du Mauny.*

Enjeu de la parcelle : Proximité du secteur du Mauny et de sa future desserte.

Enjeu de la parcelle : Proximité du secteur de l'ancienne forge, secteur de renouvellement urbain envisagé pour renforcer la polarité commerciale.

En lien avec son objectif d'affirmation d'une polarité commerciale, la commune envisage l'acquisition des parcelles repérées en violet ci-dessous (secteur de l'ancienne forge) :



Source : commune, décembre 2021



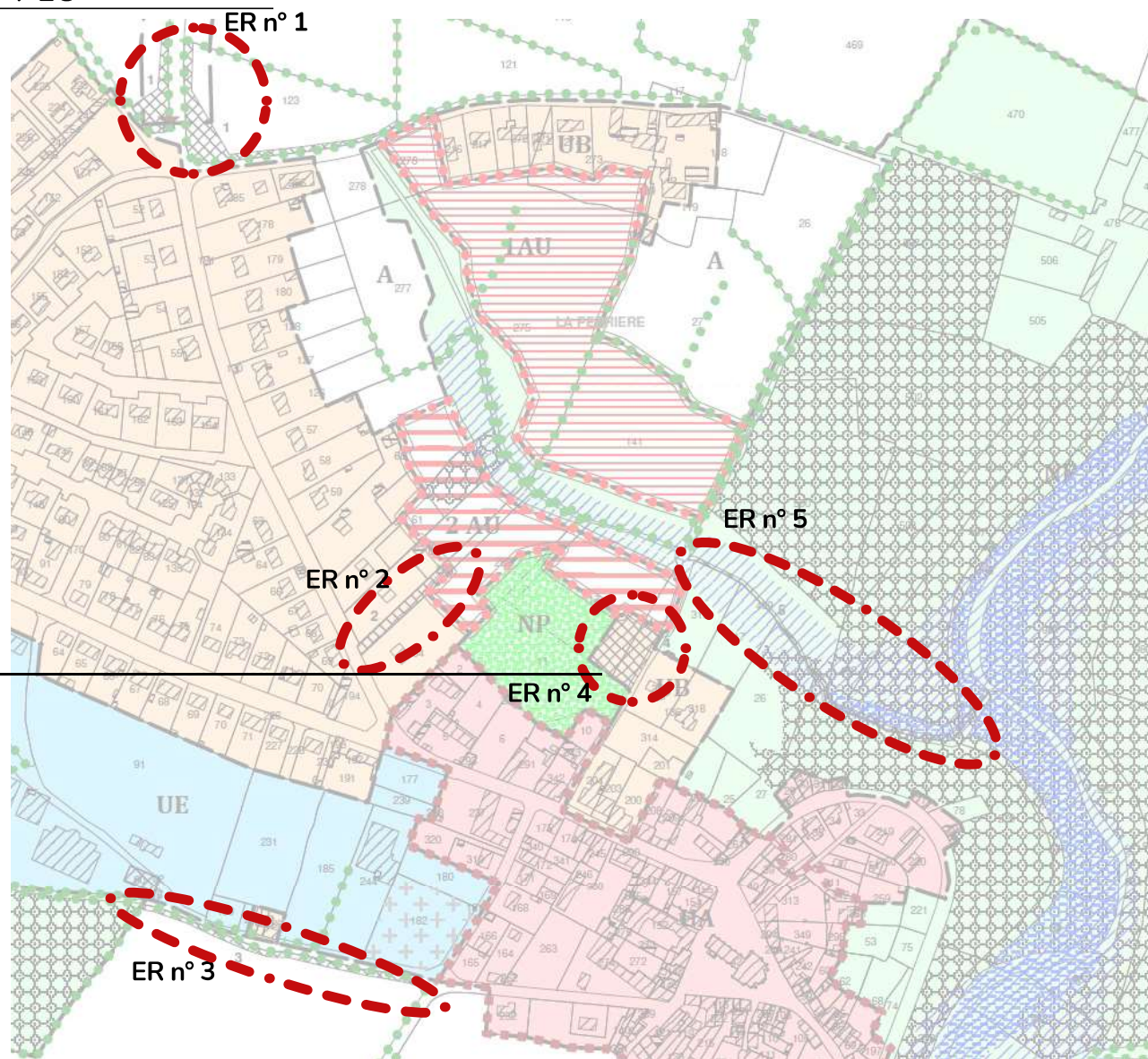
## LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU PLU

### ■ Certains emplacements à questionner ?

Implantation de logements locatifs dans un espace naturel identifié comme à fort enjeu ?

#### 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



Source : PLU



# SYNTHÈSE DES POINTS FORTS/POINTS FAIBLES/ENJEUX DE LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN DES CHÂTEAUX

## LES PRINCIPAUX POINTS FORTS/POINTS FAIBLES DE LA COMMUNE

---

### ■ Atouts

- Un PLU récent, qui propose une stratégie globale pour la commune et le bourg,
- Un cadre végétalisé qualitatif (vallée de la Chère) : géographie, paysage, relief, vues, ...
- Un patrimoine architectural préservé,
- Du potentiel de renouvellement urbain,
- Des polarités d'équipements existantes,
- Un tissu associatif actif,
- De nombreuses entreprises artisanales existantes,
- Une offre en équipements publics,
- Un maillage de modes doux, dans le bourg et aux abords (randonnée).

### ■ Contraintes

- Une mobilité très dépendante de la voiture individuelle, qui se ressent dans le traitement des espaces publics,
- Des sites à fort enjeu du cadre de vie, mais pourtant non accessibles (château du Plessis),
- De fortes contraintes de développement (topographie de la vallée, ...),
- Un développement commercial diffus, étiré le long de la départementale,
- Une centralité historique qui a partiellement perdu sa diversité fonctionnelle.
  - > Disparition des commerces, mais conservation d'équipements (mairie, bibliothèque, accueil périscolaire, école privée).

### ■ Opportunités

- Potentiel en termes de tourisme durable à conforter/étudier ? (slow tourisme ?), en lien avec les itinéraires de randonnée préconisés,
- Accompagner les particuliers dans la valorisation de leur habitat (dimension patrimoniale, sobriété énergétique...),  
Montrer l'exemple en valorisant les espaces publics et collectifs dans un esprit de simplicité, de ruralité, de qualité environnementale,
- Transition écologique :
  - > Une commune rurale de petite taille : un contexte privilégié pour enclencher une dynamique participative et renforcer le lien social.
  - > Une commune rurale : un contexte privilégié pour trouver un juste équilibre entre ville et nature.

### ■ Risques

- Dégradation des patrimoines existants :
  - > Patrimoine bâti (forme urbaine, architecture),
  - > Patrimoine naturel : dégradation des milieux naturels et perte en services éco-systémiques.
- Banalisation du cadre de vie par des extensions urbaines insuffisamment contextualisées,
- Perte d'animation urbaine, concurrence des commerces et équipements des communes avoisinantes.

## LES ENJEUX GÉNÉRAUX DE LA COMMUNE

En noir, les enjeux qui seront plus spécifiquement développés dans la suite de l'accompagnement.

- **Les mobilités,**
  - Aménager/accroître le maillage des liaisons douces, pour conforter les connexions de la commune avec sa vallée, ses hameaux, mais également renforcer la mise en réseau des polarités du cœur de bourg.
  - Favoriser le covoiturage
    - Mener des actions de sensibilisation des habitants, en lien avec l'aire existant à l'arrière de l'ancienne Poste
- **L'habitat,**
  - Des enjeux d'extension urbaine à affiner :
    - Favoriser l'accueil de nouveaux habitants dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (densifier la ville) :
      - Maîtriser la qualité des secteurs prioritaires,
      - Encadrer la densification douce spontanée (BIMBY)
    - Ces démarches étant plus complexes et plus longues à concrétiser que les opérations d'extension urbaine, ANTICIPER
    - Être exigeant en termes de qualité sur l'aménagement du secteur du Mauny, en extension urbaine
    - Encadrer la densification douce des tissus pavillonnaires pour maîtriser la qualité de la forme urbaine : PLU (règlement, OAP thématique, sectorielles...)
- **Les équipements et services publics, commerces et services de proximité**
  - Valorisation et accentuation des polarités existante -> enjeu d'une polarité commerciale
  - Contribuer à la pérennité de l'offre, améliorer l'attractivité des commerces :
    - Faciliter leur regroupement
    - Améliorer la qualité des espaces publics attenants (usages et beauté)
    - Identifier les possibilités d'offre complémentaire
  - Préciser les projections démographiques afin de vérifier leur compatibilité avec les capacités d'accueil des équipements et services et, au besoin, adapter le rythme de création de nouveaux logements.
  - Privilégier des espaces polyvalents, mutualisables dans une logique de sobriété
- **Le cadre de vie (patrimoine, identité),**
  - Requalification des espaces publics structurants (place de l'église, ...)
  - Conserver le rapport au grand paysage et sa qualité, les vues, le patrimoine arboré.
  - Conserver et valoriser les éléments architecturaux identitaires du centre-bourg
    - Mener des actions de sensibilisation des habitants,
    - Accompagner les habitants dans leurs projets (relayer les informations et conseils existants : permanences du CAUE, site « rénoversamaison44 »...),
    - Encadrer en annexant au PLU un Cahier ou une charte de la qualité architecturale et paysagère
- **L'emploi, l'activité**
  - Explorer les possibilités de diversité fonctionnelle des futures opérations de renouvellement urbain dans le bourg
    - Dialoguer, concerter pour identifier les partenaires potentiels
    - Identifier les ressources locales permettant de développer de nouveaux emplois ancrés dans leur territoire (ex. : agriculture, économie présenteielle, artisanale, touristique...).
- **La transition écologique.**
  - Valorisation paysagère du cadre de vie (dimension écologique)
    - Limiter l'imperméabilisation des sols
    - L'importance des arbres
  - Mettre en œuvre l'objectif ZAN
  - Contribuer à l'adaptation au Changement climatique :
    - Sécurité alimentaire :
      - Favoriser et valoriser les circuits courts
    - Sobriété énergétique :
      - Favoriser la production en circuit court et énergies renouvelables

