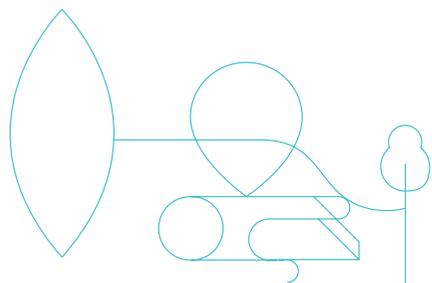




## Réflexion préalable à l'évolution du cœur de bourg

2/ IMAGINER - ORIENTER  
3/ PRÉ-PROGRAMMER - PRIORISER







## 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
<b>SYNTHÈSE DES POINTS FORTS/POINTS FAIBLES/ENJEUX</b>	
<b>DE LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DES-CHÂTEAUX _____</b>	<b>11</b>
LES PRINCIPAUX POINTS FORTS/POINTS FAIBLES DE LA COMMUNE	12
LES ENJEUX GÉNÉRAUX DE LA COMMUNE .....	13
<b>LES THÉMATIQUES ET SITES À ENJEUX IDENTIFIÉS _____</b>	<b>15</b>
CARTOGRAPHIE DES THÉMATIQUES ET SITES À ENJEUX .....	17
ENJEU THÉMATIQUE - LA POLARITÉ COMMERCIALE.....	18
<b>LES SITES À ENJEUX PRIORITAIRES _____</b>	<b>19</b>
SITE A - REQUALIFICATION DU SITE DE L'ANCIENNE POSTE ET SES ABORDS.....	20
SITE B - VALORISATION DE LA PLACE DE L'ÉGLISE.....	42
SITE C - REQUALIFICATION DU SITE DE LA PROPRIÉTÉ STOLL.....	56
SITE D - VALORISATION DE LA CHAPELLE DES TEMPLIERS ET ABORDS ÉTENDUS.....	62
SITE E - REQUALIFICATION DU SITE DE L'ANCIENNE FORGE.....	73
<b>LES ENJEUX THÉMATIQUES APPROFONDIS _____</b>	<b>93</b>
LES MOBILITÉS DOUCES.....	94
LE STATIONNEMENT .....	102
LA VALORISATION PAYSAGÈRE DU CADRE DE VIE .....	105
HABITAT ET PATRIMOINE .....	108
<b>LA FEUILLE DE ROUTE _____</b>	<b>112</b>



# 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.

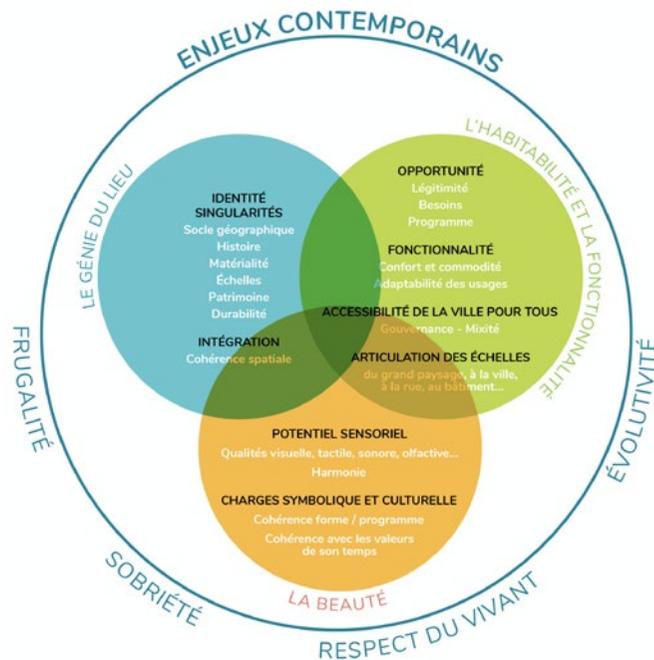
> Les opérations portant sur des champs sur lesquels le Département n'intervient plus ne seront pas retenues :

- 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 ?

*Objet du présent document*



## 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 :

> **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 actions 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), les élus ont défini, en concertation avec le CAUE et la délégation du Département, d'aboutir à **une note d'intentions pour une feuille de route**.

Ce document de synthèse au format A1 propose 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.



# 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



# LES THÉMATIQUES ET SITES À ENJEUX IDENTIFIÉS



# CARTOGRAPHIE DES THÉMATIQUES ET SITES À ENJEUX

## Enjeux thématiques :

- Les mobilités douces - **Apport de références**
- Le stationnement - **Apport de références**
- La valorisation paysagère du cadre de vie - **Complément - notion du « propre »**
- La densification douce - **non approfondi en phase 2**
- La polarité commerciale - **Actualisation suite au retour de la CCI**
- L'habitat et le patrimoine - **Compléments**

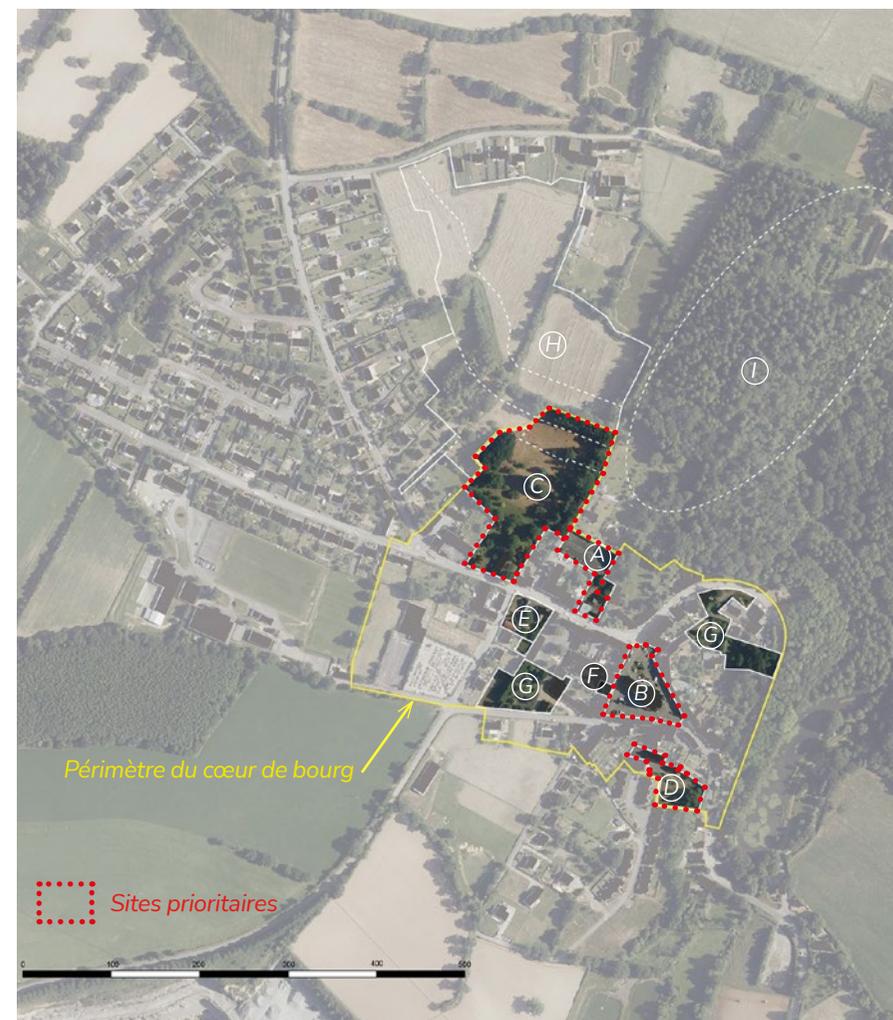
## Sites à enjeux :

### 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 -> analyse à retrouver dans les différents sites détaillés/ Transformation du bâtiment actuel -> envisagé en Maison des jeunes**
- **Un nouvel élément programmatique : création d'un cabinet médical - réflexion sur son implantation à retrouver dans les différents sites détaillés**
- Ⓖ - Secteur de Renouvellement Urbain à l'Est et à l'Ouest du bourg - **non approfondi en phase 2**
- Ⓘ - Valorisation du parc et du château du Plessis - **non approfondi en phase 2**

### 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.

## ENJEU THÉMATIQUE - LA POLARITÉ COMMERCIALE

Au fil des ans, le bourg a vu ses commerces quitter la place de l'église pour se repositionner le long de l'axe passant de la RD 34. Aujourd'hui, 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 d'est en ouest sur environ 250 m.

Si cette **organisation linéaire** traduit la volonté de capter une clientèle de passage en profitant de la visibilité sur l'axe traversant de la commune, la commune regrette qu'elle **prive les habitants d'un espace de sociabilité du quotidien**.

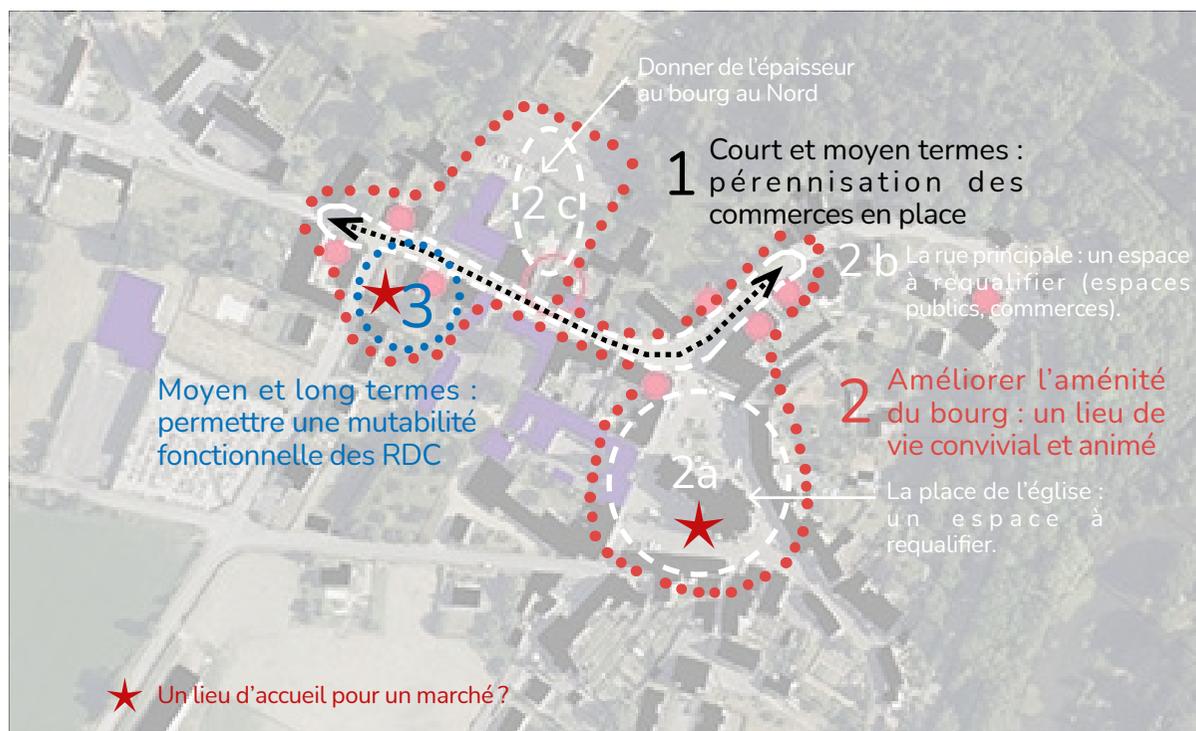
L'**idée première** de la commune a donc consisté en la création d'**une nouvelle place publique** destinée à rassembler une partie des commerces existants qui seraient repositionnés et potentiellement accueillir en de nouveaux.

Les **conclusions de la très récente étude d'opportunité de la CCI** intervenues depuis remettent en question cette intention initiale :

- Les commerçants en place n'envisagent pas de repositionnement à court ou moyen terme. Le café vient d'être repris et les nouveaux gérants se sont engagés dans d'importants investissements,

- La commune est déjà bien équipée pour sa taille. La priorité n'est pas, dans l'immédiat, à l'accueil de nouveaux commerces mais à la pérennité des commerces existants. Pour cela, la commune est invitée à travailler sur les conditions d'attractivité du bourg en :

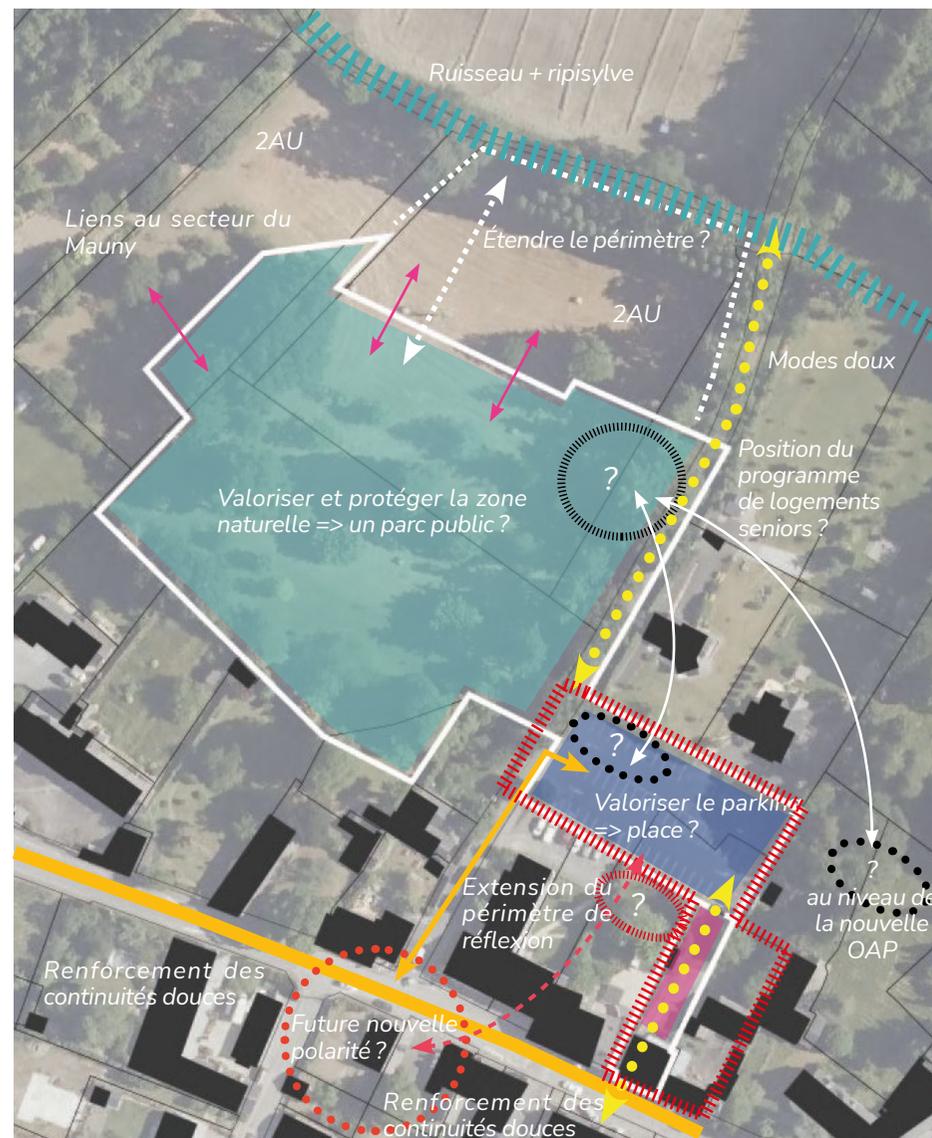
- Améliorant la qualité de l'environnement, du cadre de vie (espaces publics, enseignes et vitrines commerciales...),
- Améliorant l'animation du bourg,
- Anticipant l'avenir, en agissant sur les emplacements stratégiques



# LES SITES À ENJEUX PRIORITAIRES

# SITE A - REQUALIFICATION DU SITE DE L'ANCIENNE POSTE ET SES ABORDS

## ENJEUX ET SCHÉMA D'INTENTION INITIAUX



### Atouts

Un site jouxtant deux zones naturelles à forts enjeux paysager et écologique, dont l'une à l'Est objet d'une OAP dans le nouveau PLU.

Un site combinant un vaste parking public et un foncier mutable bien positionné.

Une partie du foncier et des constructions déjà propriété communale.

Un site sur le parcours entre le centre ancien, le secteur du Mauny et la vallée de la Chère.

### Contraintes

Une zone de parking peu valorisée (nappe d'enrobé), très routière, rarement utilisée en intégralité.

Des contraintes techniques : autocommutateur France Télécom dans le bâti de l'ancienne poste, maintien de la desserte des logements existants, du site de la nouvelle OAP.

### Enjeux/Points de vigilance

#### Protéger la zone naturelle existante à l'Ouest :

- Repositionner le logement seniors (au niveau du parking, de la nouvelle OPA ?)
- À valoriser en parc public ?

**Définir le programme :** arbitrer notamment le positionnement de la bibliothèque, des nouvelles professions médicales (ici ou sur le site des Forges ?)

**Améliorer la qualité d'usage et paysagère des espaces publics** (parking, cheminement piéton, jardin...) :

- Quantifier les besoins réels en stationnement (quotidiens/ponctuels), pour connaître la de manœuvre,
- En fonction du programme retenu, valorisation de l'accroche sur la rue de la Gaudinais de manière à donner à comprendre qu'il se passe quelque chose dans l'épaisseur du tissu urbain (ex : visibilité du cheminement piéton),
- Améliorer les connexions piétonnes vers les différentes polarités et notamment vers la future polarité nouvelle polarité du site des Forges,
- Enjeu étendu : Requalification de la rue de la Gaudinais.
- Anticiper la desserte du site de la nouvelle OAP sans pour autant contraindre exagérément le projet de RU du site lui-même,

Questionner le devenir des bâtiments existants : l'ancienne poste, le bâtiment à l'arrière.

Requestionner le périmètre de projet : intégrer le fond de parcelle du n° 8 de la rue de la Gaudinais ?

### Suite à donner :

- **Étude stationnement :** bien appréhender les besoins réels à l'échelle du bourg, et la programmation possible,
- **Diagnostics techniques, sanitaires et patrimoniaux des bâtiments existants** (ancienne poste, bâtiment arrière) de manière à objectiver l'arbitrage démolition/transformation.

La nouvelle OAP centre-bourg



 Périètre de l'OAP  
 Accès directs interdits

Echelle : 1/1000ème

3	<p><b>Zone UA : centre bourg (2730 m<sup>2</sup>)</b>  <b>Vocation : habitat et activités/équipements compatibles</b></p> <p><u>Principes de composition urbaine et de programmation :</u>                  Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'ensemble,                  Mettre en place une urbanisation dense de type maisons de ville, habitat mitoyen, collectif ...</p> <p><u>Echéance :</u>                  Du court au long terme</p> <p>Programme d'aménagement :</p> <p>5 logements</p>			
	<table border="1"> <tr> <td>Densité à atteindre</td> <td>17 logements à l'hectare</td> </tr> </table>	Densité à atteindre	17 logements à l'hectare	
Densité à atteindre	17 logements à l'hectare			

**Atouts**

- Une zone naturelle à fort enjeu paysager et écologique, en plein cœur de bourg.
- La présence de très beaux arbres
- Le voisinage de bâtiments à caractère patrimonial
- Un foncier non bâti en cœur de bourg rendu constructible, rareté dans un contexte de ZAN.

**Contraintes**

- Une accessibilité contrainte.
- Un site qui jouxte un des secteurs stratégiques de Renouveau Urbain de la commune.

**Enjeux/Points de vigilance**

**Protéger au maximum les arbres existants :**

- S'assurer de la présence d'une compétence de paysagiste dans l'équipe de conception du futur projet),
- S'assurer d'un projet pensé à partir d'un diagnostic fin du patrimoine végétal (levé topographique avec figuration des houppiers des arbres, diagnostic de l'état phytosanitaire...)
- Limiter l'imperméabilisation des sols : porter attention à la juste implantation et à la compacité des constructions

Articuler en bonne intelligence le projet de Renouveau Urbain du secteur de l'ancienne poste et le secteur de densification urbaine de l'OAP (ne pas s'interdire par exemple, au besoin, d'ajuster les périmètres respectifs).

**Définir le programme :** quelle « cible » d'habitants ?

- Étudier par exemple la possibilité de positionner sur ce site **les logements seniors**
- Étudier la possibilité d'un **projet d'habitat participatif**, à priori plus ouvert aux typologies d'habitat alternatives au pavillon individuel (pour un moindre impact sur les arbres)

**Veiller à la qualité de la forme urbaine accueillie :**

- Une densité minimale fixée par l'OAP de 17 logt/ha. Le modèle pavillonnaire n'est pas adapté à ce site. Le projet devra être exigeant

**Suite à donner :**

**Définir la « règle du jeu » partagée avec le propriétaire foncier pour un projet urbain négocié**, c'est-à-dire la manière d'associer les élus à la construction du projet pour un résultat optimum en termes de qualité de cadre de vie.

À noter : le propriétaire du terrain concerné par l'OAP a engagé un recours en justice.



## HYPOTHÈSE 1

### ■ Historique des échanges sur ce site :

Suite à la première réunion de travail, les échanges avec les élus avaient fait ressortir des hypothèses pour l'implantation de la nouvelle bibliothèque, dont celle-ci. L'une des hypothèses explore donc cette possibilité.

Le récent travail de la CCI ayant fait ressortir le principe d'un maintien des commerces à leur emplacement actuel (souhait des porteurs de projets actuels), se pose en parallèle la question de la destination des RDC au niveau de l'opération de RU du site de la Forge. La bibliothèque pouvant également y être envisagée de manière à animer la placette créée.

### ■ Organisation du site

Dans la proposition ci-contre, le vaste parking est transformé en placette. Pour cela, le nombre de places de stationnement est réduit au quart (sans tenir compte des stationnements proposés sur le fond de parcelle privative).

Le fond de la parcelle du n° 8 de la rue de la Gaudinais est intégré au périmètre pour offrir un complément de place (au droit du parking de la maison médicale).

Les voiries sont pensées comme une zone de rencontre (pas de trottoirs mais un partage de la voirie, aménagée en conséquence).

La placette est encadrée par deux bâtiments en R+1, voire R+1+attique.

Elle est connectée à la rue de la Gaudinais par le chemin du Fau et par la venelle existante au niveau de l'ancienne Poste, à requalifier.

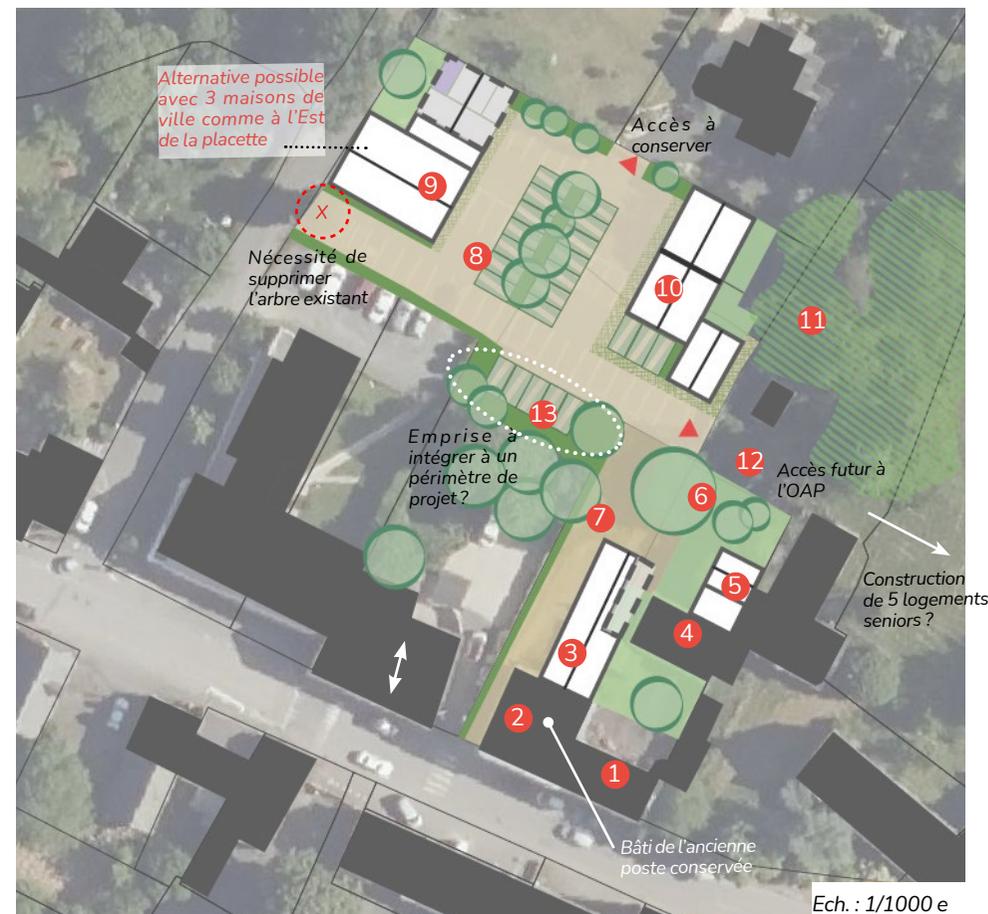
Dans cette hypothèse, il est envisagé que les bâtiments qui bordent cette venelle accueillent des équipements ou services de manière à l'animer. Cela suppose un travail architectural sur la façade rue de la Gaudinais pour donner à lire depuis la rue principale ce qui se passe dans la profondeur du tissu urbain.

Ces bâtiments s'accompagnent de prolongements extérieurs paysagers.

La desserte du secteur d'OAP se fait par le sud de l'actuel parking.

#### \*Nota :

Ces schémas sont des outils à vocation de sensibilisation des élus. Ils n'ont pas de vocation opérationnelle, 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. Il s'agit de supports graphiques qui, par le biais des débats qu'ils suscitent, constituent un outil d'aide à la réflexion. Ils doivent aider les élus à formuler leurs besoins et ambitions.



- 1 Bâtiment conservé avec cour privative à l'arrière
- 2 Bâtiment de la Poste conservé et valorisé
- 3 Prolongement par une construction neuve qui accompagne la continuité douce
- 4 Bâtiment arrière conservé et valorisé
- 5 Capacité d'extension latérale, en veillant à préserver l'arbre existant
- 6 Maintien et valorisation de l'arbre existant - maintien d'un espace perméable dans le périmètre de son houppier
- 7 Requalification de la continuité piétonne
- 8 Redimensionnement du parking (14 places au lieu de 55)
- 9 10 Constructions neuves permettant de créer un effet de placette (façades bâties)
- 11 Maintien des espaces arborés en fond de parcelle - mise à distance des constructions
- 12 Point de desserte de l'OAP
- 13 Périmètre à étendre ? Gain de 5 places de stationnement

■ Approche programmatique \*

Les surfaces utiles actives dégagées en RDC sont de l'ordre de :

- 180 m<sup>2</sup> en RDC au niveau de la Poste rénovée et de son extension (2) : médiathèque ?
- 90 m<sup>2</sup> au niveau du petit bâtiment arrière rénové et de son extension (3) : médiathèque et/ou salles associatives ?
- 120 m<sup>2</sup> au niveau du nouveau bâtiment bordant le chemin du Fau(4) : professions médicales ?

Cette programmation est à coordonner avec celle du site de l'ancienne Forge. Elle est conditionnée par le gabarit des constructions et par le nombre de places de stationnement possible\* (avec un 1 place par logt locatif social).

Le nombre de logements est de l'ordre de 7 :

- 1 au-dessus de l'ancienne poste (2)
- 3 au niveau du nouveau bâtiment bordant le chemin du Fau(4)
- 3 au niveau du nouveau bâtiment jouxtant le site de l'OAP (5). Ces logements pourraient être conçus dans un projet d'ensemble intégrant également le site de l'OAP, et orientés vers du logement seniors

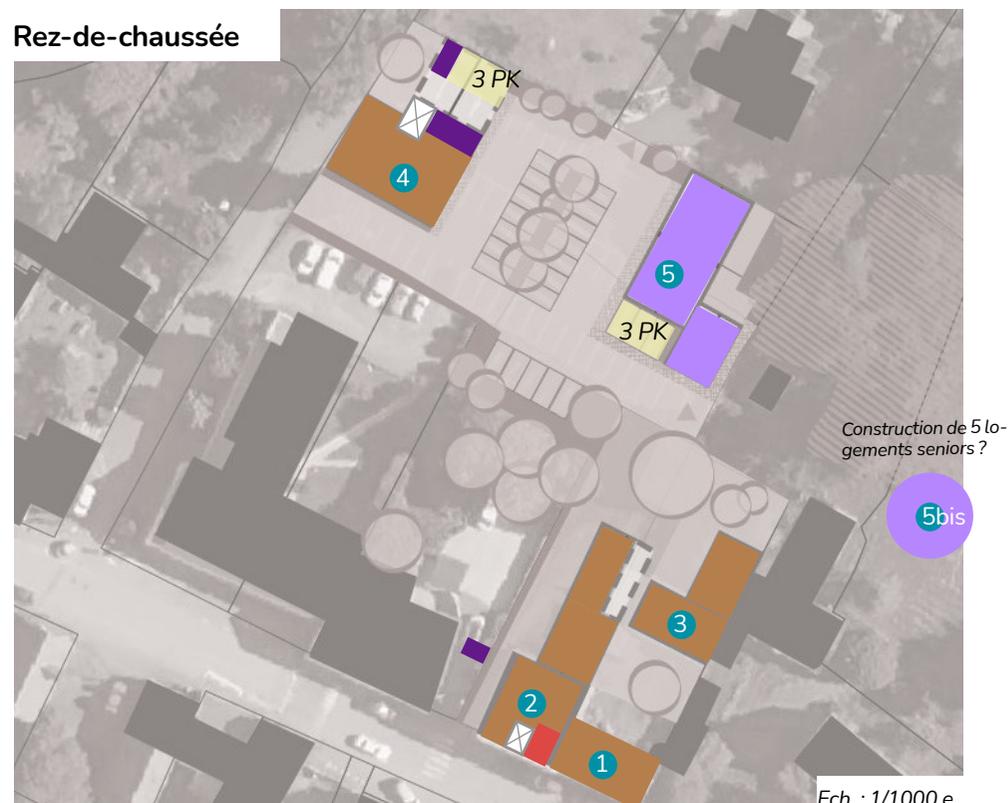
\* PLU et stationnement :

- UA : « le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. »
- UB : idem + « sauf réglementation contraire, il est exigé deux places par logement. »

**Concernant le stationnement des RDC actifs, s'appuyer sur la future étude de stationnement pour s'assurer que l'offre existante et maintenue à l'échelle du bourg est suffisante pour répondre aux besoins.**

-  RDC actif (équipement, services...)
-  Logements
-  Locaux communs des logements
-  Circulations verticales (escalier, ascenseur)
-  Autocommutateur France Télécom
-  Toiture-terrasse (prolongement ext. logt
-  Stationnement privatif

Rez-de-chaussée



- ① Locaux médicaux conservés sur place (ou transformés en logement ?)
- ② Bâti de la poste transformé et agrandi en équipement ou service (médiathèque) avec 1 logement à l'étage
- ③ Bâtiment arrière transformé et au besoin agrandi en salles communales, associatives
- ④ Professions médicales
- ⑤ Logement individuel groupé (maisons de ville), par exemple 3 logements seniors à penser en cohérence avec les logements de l'OAP pour une forme urbaine globale maîtrisée ?

\*Nota :

Ces schémas sont des outils à vocation de sensibilisation des élus. Ils n'ont pas de vocation opérationnelle, 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. Il s'agit de supports graphiques qui, par le biais des débats qu'ils suscitent, constituent un outil d'aide à la réflexion. Ils doivent aider les élus à formuler leurs besoins et ambitions.

1er étage



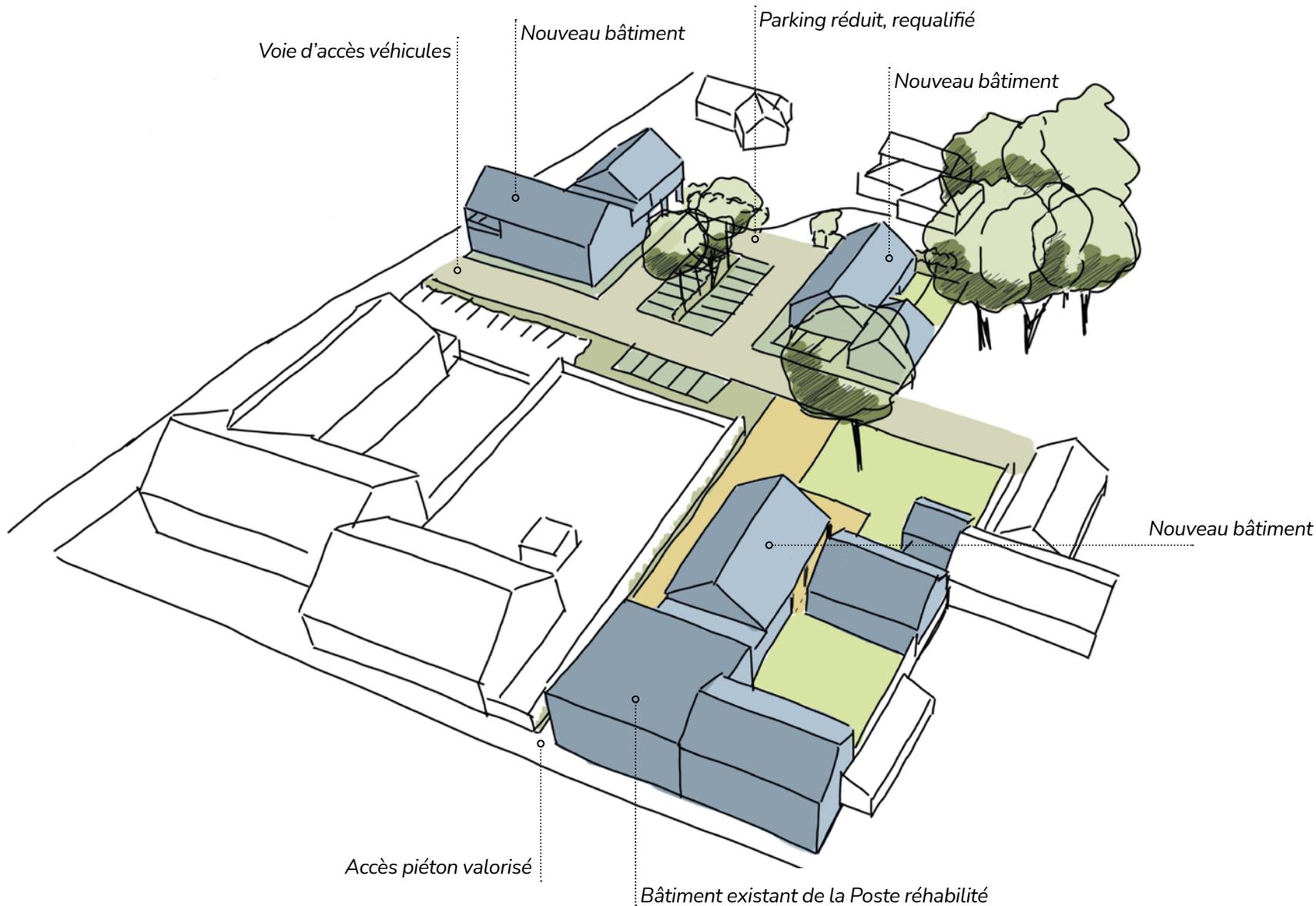
6 Logements

## CROQUIS D'AMBIANCE - EXEMPLE D'ADRESSAGE DEPUIS LA RUE

- Requalification en maintenant le bâti existant de l'ancienne poste



ILLUSTRATION - SCÉNARIO 1



## HYPOTHÈSE 2

### ■ Organisation du site

Dans la proposition ci-contre, le vaste parking routier est partiellement réduit et transformé en parking paysagé. Le nombre de places de stationnement proposé est de 30 au lieu d'environ 55 -> Réduction de moitié (sans tenir compte des stationnements proposés sur le fond de parcelle privative).

Le fond de la parcelle du n° 8 de la rue de la Gaudinai est intégré au périmètre pour offrir un complément de place (au droit du parking de la maison médicale).

Les voiries sont pensées comme une zone de rencontre (pas de trottoirs mais un partage de la voirie, aménagée en conséquence).

La desserte du secteur d'OAP se fait par le Sud de l'actuel parking.

La partie Est de l'actuel parking, adossée au nouveau secteur d'OAP, est bâtie en R+1 voir R+1+attique.

Dans cette hypothèse, il est envisagé que le bâtiment de l'ancienne Poste soit démoli afin d'élargir le point d'accroche de la venelle piétonne sur la rue de la Gaudinai. La venelle serait requalifiée.

Un nouveau bâtiment en longueur, dans la profondeur du tissu urbain, accompagne cette continuité piétonne. Il peut fonctionner en intégrant le petit bâtiment existant à l'arrière.

Positionner un équipement ou des services dans ce nouvel ensemble bâti permettrait de proposer un itinéraire alternatif au chemin du Fau, animé, pour relier le cœur de bourg à la Chère et au secteur du mauny, animer la sente.

Ce nouvel ensemble bâti pourrait profiter de prolongements extérieurs paysagers.

Hypothèse privilégiée par le Comité de Pilotage à ce stade de la réflexion  
Étude à affiner au stade pré-opérationnel (des variantes à développer)

#### \*Nota :

Ces schémas sont des outils à vocation de sensibilisation des élus. Ils n'ont pas de vocation opérationnelle, 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. Il s'agit de supports graphiques qui, par le biais des débats qu'ils suscitent, constituent un outil d'aide à la réflexion. Ils doivent aider les élus à formuler leurs besoins et ambitions.



- ① Bâtiment conservé avec cour privative à l'arrière
- ② Autocommutateur France Télécom conservé et intégré
- ③ Élargissement et Requalification de la continuité piétonne
- ④ Création d'un nouvel ensemble bâti qui accompagne la continuité douce
- ⑤ Conservation et valorisation du petit bâtiment existant
- ⑥ Maintien et valorisation des arbres existants (perméabilité du sol et cheminement peu invasif dans le périmètre du houppier de l'arbre au Sud)
- ⑦ En fonction des besoins programmatique, extension vers le Nord ou préservation de la pleine terre
- ⑧ Création d'un nouveau bâti en R+1 mini, offrant un front bâti
- ⑨ Recalibrage et requalification paysagère du parking (30 places au lieu de 55)
- ⑩ Périmètre à étendre ? Gain de 5 places de stationnement
- ⑪ Point de desserte de l'OAP

Réflexion préalable à l'évolution du cœur de bourg | | Réunions du 20 mai et 10 octobre 2022

**■ Approche programmatique**

Les surfaces utiles actives dégagées en RDC sont, à ce stade de la réflexion\*, de l'ordre de :

- 150 m<sup>2</sup> au niveau de la construction remplaçant l'ancienne Poste (3),
- 55 m<sup>2</sup> au niveau du petit bâtiment rénové (4),
- 40 m<sup>2</sup> au niveau de son extension possible (5),
- 140 m<sup>2</sup> au niveau du nouveau bâtiment (6)

Cette programmation est à coordonner avec celle du site de l'ancienne Forge. Elle est conditionnée par le gabarit des constructions et par le nombre de places de stationnement possible\* (avec un 1 place par logt locatif social).

Le nombre de logements est de l'ordre de 3 :

- 3 au niveau du nouveau bâtiment jouxtant le site de l'OAP (6).

Différentes typologies sont envisageables :

- Bâtiment mixte : RDC actif et 3 appartements au 1er étage,
- Maisons de ville : dans cette hypothèse, ces logements pourraient être conçus dans un projet d'ensemble intégrant également le site de l'OAP, et orientés vers du logement senior

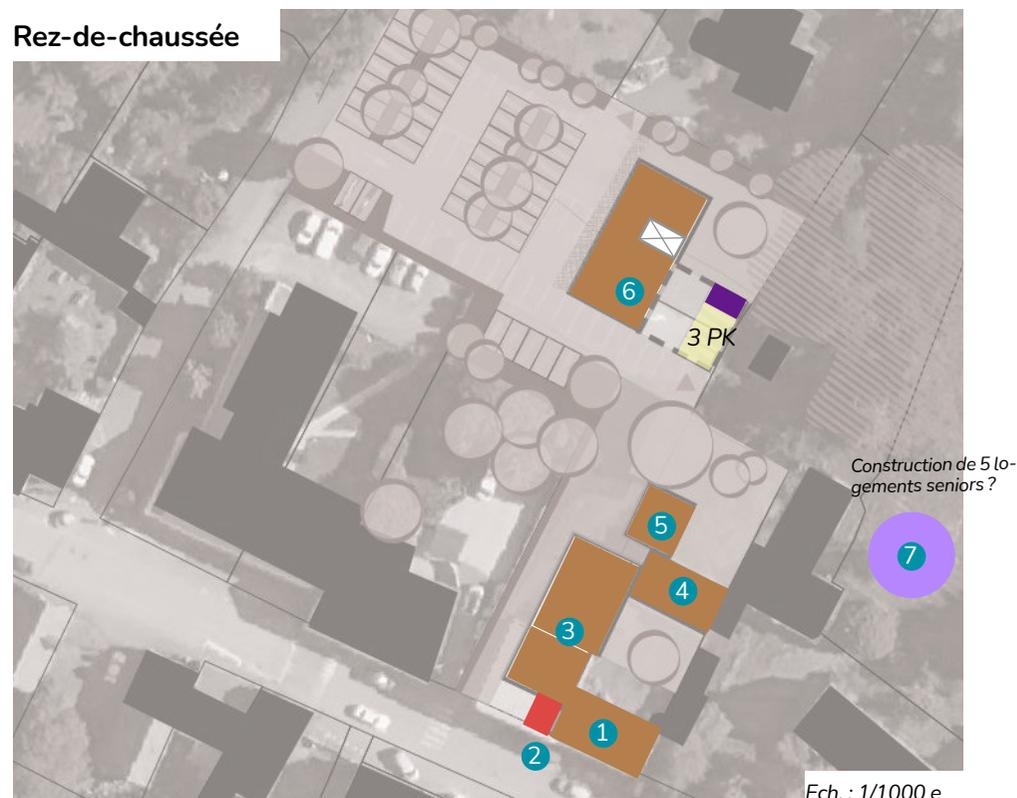
\* PLU et stationnement :

- UA : « le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. »
- UB : idem + « sauf réglementation contraire, il est exigé deux places par logement. »

**Concernant le stationnement des RDC actifs, s'appuyer sur la future étude de stationnement pour s'assurer que l'offre existante et maintenue à l'échelle du bourg est suffisante pour répondre aux besoins.**

-  RDC actif (service, équipement...)
-  Logements
-  Locaux communs des logements
-  Circulations verticales (escalier, ascenseur)
-  Toiture-terrasse (prolongement ext. logt)
-  Stationnement privatif

Rez-de-chaussée



- ① Locaux médicaux conservés sur place (ou transformés en logement ?)
- ② Autocommutateur France Télécom conservé et intégré
- ③ Nouvelle construction : bibliothèque, professions médicales ?
- ④ Bâti rénové : salles associatives, communales, bibliothèque ?
- ⑤ En fonction des besoins programmatique, extension vers le Nord ou préservation de la pleine terre
- ⑥ Nouvelle construction : professions médicales, bibliothèque ? Logements ?
- ⑦ Logements seniors

\*Nota :

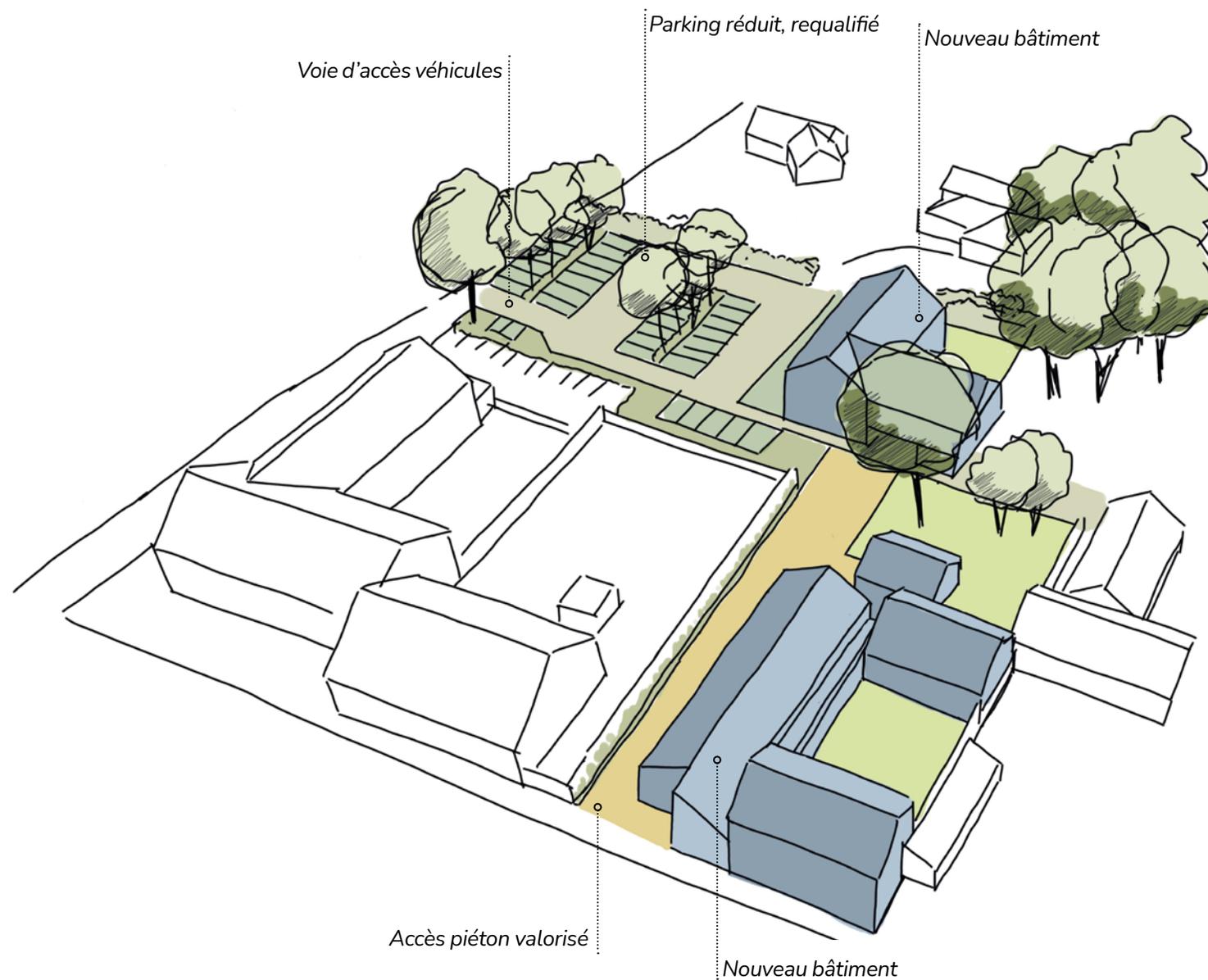
Ces schémas sont des outils à vocation de sensibilisation des élus. Ils n'ont pas de vocation opérationnelle, l'accompagnement du CAUE s'établit en amont de la décision à partir de laquelle le recours à des partenaires libéraux, maîtres d'œuvre, devra être envisagé. Il s'agit de supports graphiques qui, par le biais des débats qu'ils suscitent, constituent un outil d'aide à la réflexion. Ils doivent aider les élus à formuler leurs besoins et ambitions.

1er étage



8 Logements

## ILLUSTRATION - SCÉNARIO 2



## COMPARATIF DES DEUX SCÉNARIOS

Scénario 1



- Réduction du parking (environ 1/4 de la capacité actuelle)
- Suppression d'un arbre existant en entrée Ouest
- Densification forte de l'îlot et création d'une forme urbaine de placette
- Maintien du bâti de l'ancienne poste et de l'accroche piétonne étroite sur la rue de la Gaudinai

Scénario 2



- Réduction du parking (environ la moitié de la capacité actuelle)
- Maintien de l'arbre existant en entrée Ouest
- Densification moyenne de l'îlot et maintien d'une configuration de parking
- Destruction du bâti de l'ancienne poste et création d'un accès piéton plus large

Hypothèse privilégiée par le Comité de Pilotage à ce stade de la réflexion  
Étude à affiner au stade pré-opérationnel (des variantes à développer)

## SCHÉMA DE SYNTHÈSE DES PREMIÈRES HYPOTHÈSES PROGRAMMATIQUES



### MÉTHODOLOGIE

1 STABILISER LE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES => quelle fonction à quel endroit ?

- Sur le site des Forges,
- Sur le site de la Poste,
- sur le site Stoll.

*En parallèle*



1' ÉTUDE STATIONNEMENTS

Définir les besoins en stationnement en lien avec le PLU :

- Calibrer la place à dédier au stationnement au niveau des nouveaux espaces publics, et en lien avec les nouveaux équipements et services,
- Appréhender le potentiel résiduel en logements.



2 Définir la FORME URBAINE ET LES AMBIANCES souhaitables,

Au besoin, mettre en place les outils fonciers et du droit de l'urbanisme (ex : périmètre de projet)

## RÉFÉRENCES, AMBIANCES POSSIBLES

### CONLIE (72) - Pôle petite enfance

Concepteurs : BOIDOT

Un équipement qui s'organise à cheval sur dans une construction ancienne rénovée et une extension d'écriture architecturale plus contemporaine

Architectures mixtes : ancien/neuf

Articulation bâti ancien/architecture contemporaine

Toiture-terrace végétalisée

Écrin paysagé pour une accroche qualitative de l'équipement sur l'espace public



**PARCAY les PINS (49) - Bibliothèque**

Concepteurs : ATOME

Transformation d'une ancienne épicerie en bibliothèque avec salle socioculturelle

**Insertion urbaine, architecture contemporaine**

Une bibliothèque qui vient marquer un angle de rue par une écriture architecturale affirmée et un parvis traité avec soin,

Lien progressif du dedans-dehors,

Affirmation de la lisibilité du programme par une volumétrie et une matérialité singulières



**St JOACHIM (44) - Les terrasses de Pendille**

Concepteurs : DRODELLOT

Maison de l'enfance, 16 logements locatifs sociaux

**Bâtiment mixte**

Variation d'épannelage

Travail de la silhouette



**BRAINS (44) - Les jardins du bourg**

Concepteurs : IP3

28 logements individuels et 8 collectifs

Forme urbaine

Maisons de ville



**DONGES (44) - Le bois de la mare**

Concepteurs : Atelier du Lieu

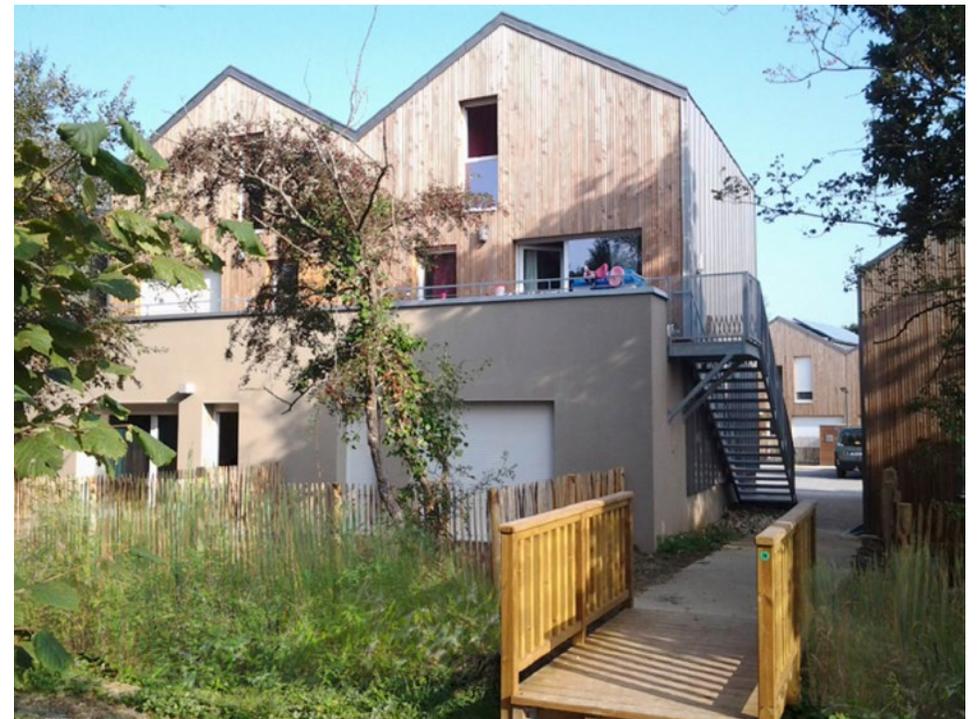
23 logements individuels et intermédiaires

Forme urbaine

Maisons de ville groupées

Habitat individuel dense

Stationnement dissocié



## RÉFÉRENCES COMPLÉMENTAIRES - ESPACES EXTÉRIEURS



Quartier de La Rogère à La Bernerie-en-Retz (44) - un cheminement dans un cadre paysager existant



Des espaces de circulation communs arborés, ramenant des îlots de fraîcheur en été.



La Plaine sur mer (44) - une venelle piétonne agrémentée de massifs d'accompagnement



Plantations de pieds de murs - La Roche Bernard (56)

La-Chapelle-des-Marais (44). - Un effet de plateau traversant marquant la priorité du piéton, des aménagements cassant l'effet de linéaire routier



Pont-St-Martin (44). - Bandes roullantes limitant la surface imperméabilisée sous la place de stationnement



Exemple de petit jardin au traitement très simple, square du Lait de mai, Nantes (44)



Maison du Lac, Bouaye (44) - Parking végétalisé dans un cadre qualitatif très paysagé

## SITE A - REQUALIFICATION DU SITE DE L'ANCIENNE POSTE ET SES ABORDS

### LES OBJECTIFS

#### ■ Habitat

- Exploiter cette dent creuse dans un objectif de densification pour offrir une offre complémentaire, y envisager de l'habitat en fonction du programme choisi (habitat séniors ?)

#### ■ Transition écologique

- Faire projet en conservant le patrimoine arboré existant dans les bonnes conditions (après réalisation d'un diagnostic phytosanitaire), ne pas impacter les zones naturelles existantes à proximité,

- Se servir de ce projet pour montrer un exemple de renouvellement urbain réussi,

- Améliorer la qualité de la zone de stationnement maintenue.

#### ■ Mobilité

- Renforcer la perméabilité piétonne existante au sein de l'îlot et les connexions piétonnes étendues (vers les forges, vers la place de l'église, etc.).

- Réduire la place de la voiture

#### ■ Mixité fonctionnelle, animation urbaine

- Affirmer le potentiel plurifonctionnel du site.

#### - Services, Équipements :

-> Exploiter cette dent creuse pour répondre aux besoins en service complémentaire, en fonction des choix communaux et des autres sites (y faire migrer la bibliothèque et/ou y créer un pôle santé ?)

#### ■ Identité locale (patrimoine)

- Arbitrer sur le maintien ou non de l'actuel bâti de la poste.

### LES ACTIONS À MENER

#### ■ Définir le programme sur le site

Préciser les besoins de la future bibliothèque et du futur pôle médical, décider de leur positionnement (site ancienne forge, site ancienne poste ? site Stoll ?), définir ou non le positionnement d'habitat sur le site (habitat séniors ?) en fonction également de l'évolution de la parcelle privée attenante.

Pour les équipements publics, établir un Programme Technique Détaillé.

#### ■ Mener une étude stationnement à l'échelle du bourg

Bien appréhender les besoins réels à l'échelle du bourg, et la programmation possible sur l'îlot, calibrer le stationnement à maintenir sur le parking actuel.

#### ■ En fonction du périmètre opérationnel retenu, mettre en place les outils d'une stratégie d'acquisition

#### ■ Mener des études complémentaires sur l'existant :

- **Diagnostics techniques, sanitaires et patrimoniaux des bâtiments existants** (ancienne poste, bâtiment arrière) pour objectiver l'arbitrage démolition/transformation,

- **Diagnostic phytosanitaire des arbres existants et relevés topographiques précis.**

#### ■ Réaliser une étude pré-opérationnelle

Afin d'établir une faisabilité technique, programmatique et financière du projet (montage juridique, etc.).

#### ■ Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pour concevoir le projet

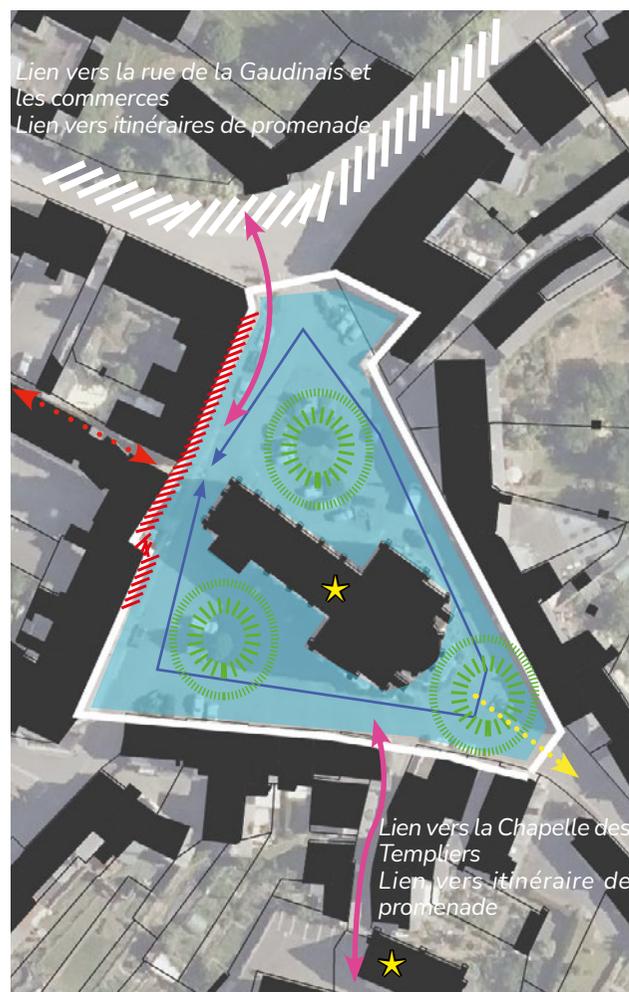
Choix d'une équipe pluridisciplinaire présentant les compétences suivantes :

- Architecture (mandataire de l'équipe),
- Paysage (paysagiste-concepteur),
- Bureaux d'études techniques, VRD
- Économiste.

#### ■ Action à plus long terme :

Requalification rue de la Gaudinai.

## SITE B - VALORISATION DE LA PLACE DE L'ÉGLISE



- Repenser/réorganiser les circulations véhicules
- Valoriser la qualité urbaine de la place et intensifier les usages, questionner 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

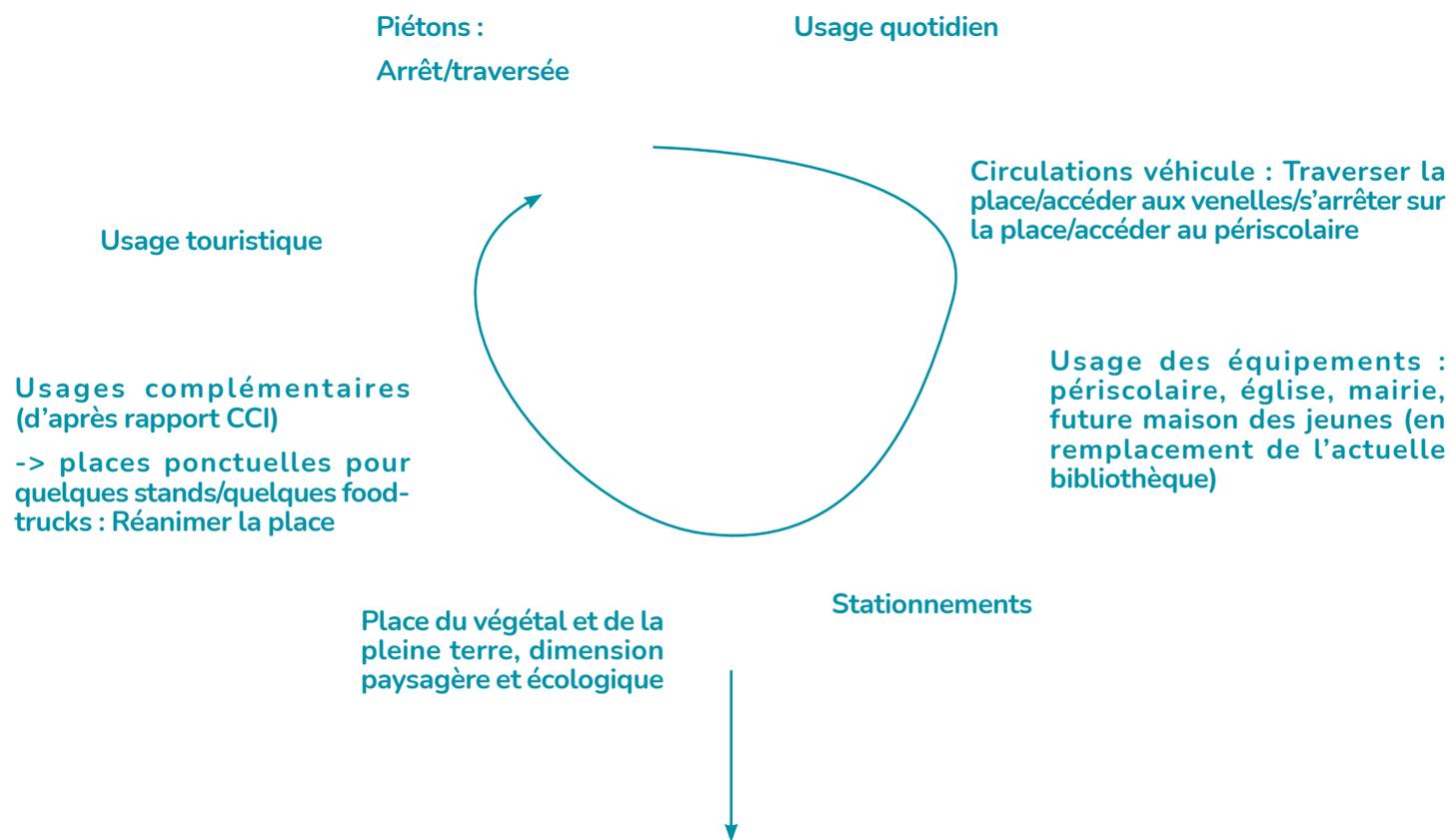
- Traiter qualitativement l'adressage aux équipements.
- Redynamiser cette ancienne centralité par l'usage donné à l'espace public.
- Repenser l'aménagement pour apporter une qualité d'usage et de cadre de vie (animation, mobilier, matériaux, ..).
- Repenser la place de la voiture (Quelle marge de manœuvre 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 ?

## PLACE DE L'ÉGLISE - ILLUSTRATION DES POSSIBLES

- Objectif : plusieurs usages et usagers à coordonner



- Plusieurs usages à combiner sur la place, un effet de vases communicants à affiner en fonction des besoins.
- Par exemple : si l'objectif est de redonner de la place pour le végétal et le piéton
- -> cela pourra se faire en limitant l'emprise des voies actuelles/en enlevant des stationnements, véritable levier d'aménagement de la place.

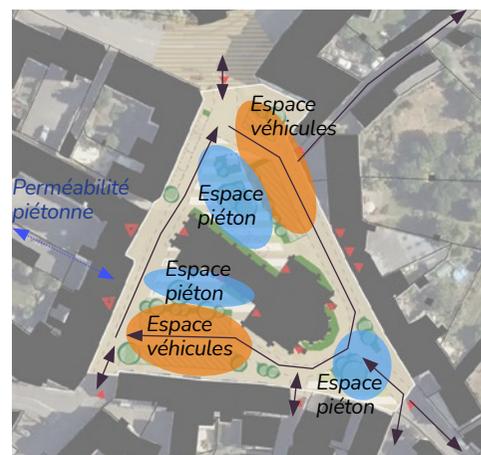
## SCÉNARIO 1 - FAIRE AVEC L'EXISTANT



Ces schémas sont des outils à vocation de sensibilisation des élus. Ils n'ont pas de vocation opérationnelle, 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. Il s'agit de supports graphiques qui, par le biais des débats qu'ils suscitent, constituent un outil d'aide à la réflexion. Ils doivent aider les élus à formuler leurs besoins et ambitions.

Ce scénario propose de maintenir un espace piéton existant en partie Nord, en respectant en partie la zone plantée existante et la statue. La partie Sud présente également une partie piétonne en lien direct avec le périscolaire et les autres équipements. Les stationnements se répartissent au Nord et au Sud de la place.

Une circulation en partie en sens unique qui permet de réduire la largeur des voies (espace supplémentaire redonné au piéton).



**Enjeu de stationnement :**

Le scénario en l'état propose un maintien de 60 % des stationnements.

Ce nombre reste indicatif et montre une manière de réorganiser le site.

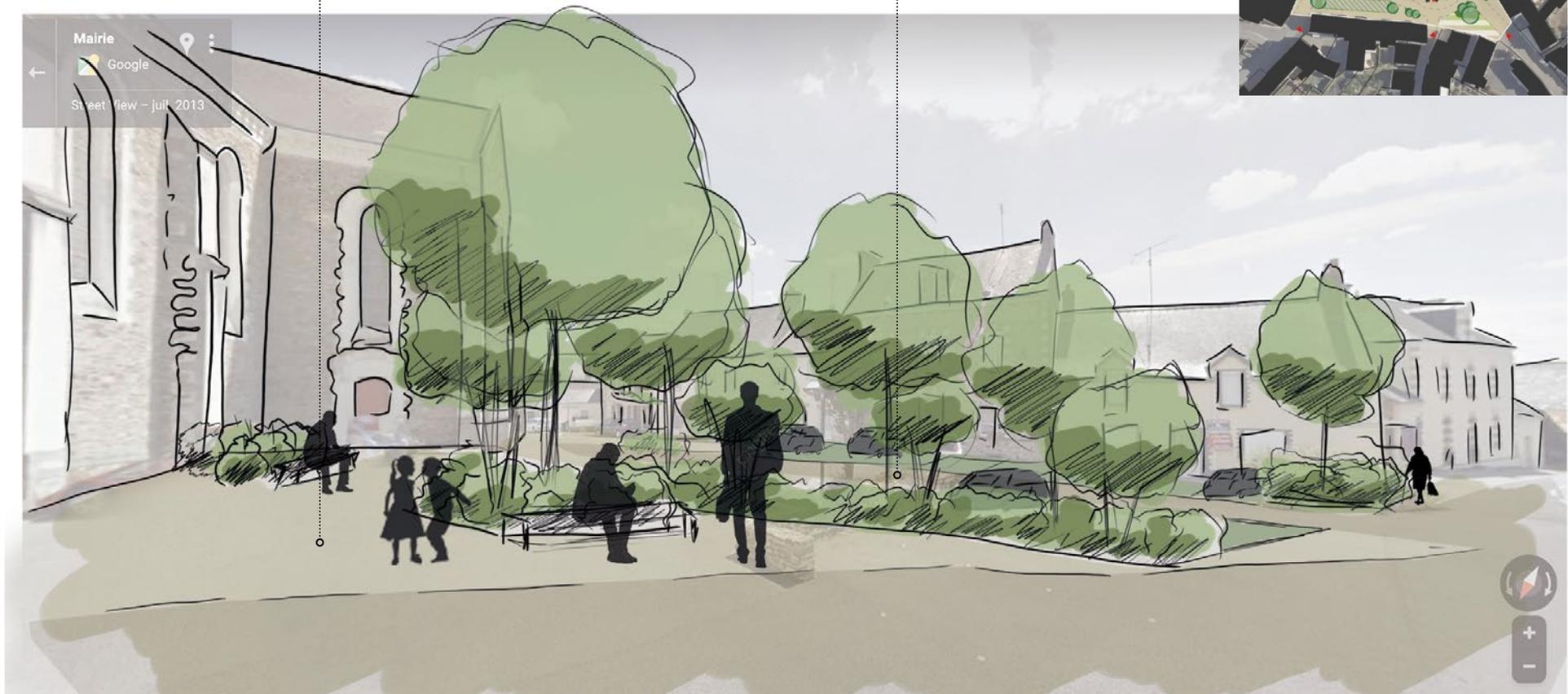
Il sera à adapter en phase pré-opérationnelle en fonction des besoins réels (étude de stationnement) et des souhaits communaux (balance espaces piétons/espaces végétalisés/espaces de stationnement).

- 1 Espace dédié aux piétons - partie Nord - massifs/arbres, assises, statue maintenue, revêtement plus qualitatif et perméable. Espaces perméables prenant en compte le massif existant actuellement (réemploi d'un espace déjà non artificialisé)
- 2 Place disponible pour mise en place de stands/food truck ponctuellement (emprise à affiner selon les besoins précis)
- 3 Espace dédié au stationnement - partie Nord - parking paysager (massifs de mise à distance, strate arborée, revêtements qualitatifs plus perméables)
- 4 Places dépose-minute/PMR
- 5 Espace dédié au stationnement - partie Sud- parking paysager (massifs de mise à distance, strate arborée, revêtements qualitatifs plus perméables)
- 6 Espace dédié aux piétons - partie Sud - massifs/arbres, assises, revêtement plus qualitatif et perméable. En lien direct avec le périscolaire et les autres équipements.
- 7 Emprise pour l'arrêt du car scolaire - dépose des élèves au périscolaire
- 8 Espace dédié aux piétons/en lien avec la Chapelle des Templiers au Sud et la vue ouverte sur le grand paysage
- 9 Une place requalifiée dans son traitement (revêtement plus qualitatif, effet de plateau, etc.) qui privilégie le piéton sur la voiture et redonne une impression de centralité
- 10 Périmètre étendu : travail des seuils et du carrefour/adressage

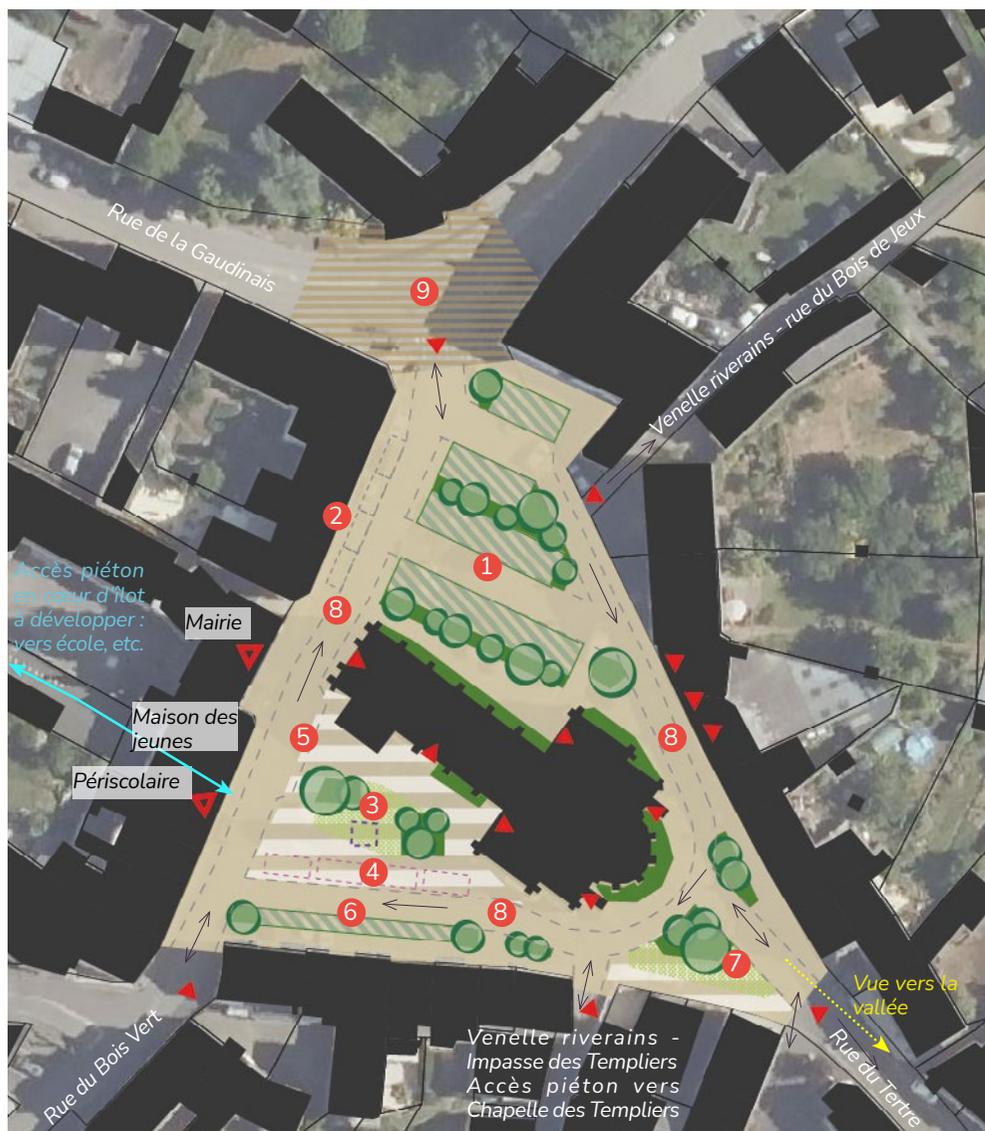
## SCÉNARIO 1 - FAIRE AVEC L'EXISTANT

Espace piéton en lien avec l'église et l'accès du périscolaire

Espace de stationnement paysagé



## SCÉNARIO 2 - 2 ESPACES/AMBIANCES CONTRASTÉS

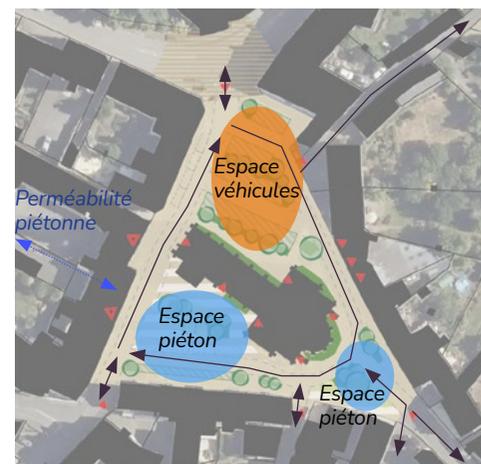


Ces schémas sont des outils à vocation de sensibilisation des élus. Ils n'ont pas de vocation opérationnelle, l'accompagnement du CAUE s'établit en amont de la décision à partir de laquelle le recours à des partenaires libéraux, maîtres d'œuvre, devra être envisagé. Il s'agit de supports graphiques qui, par le biais des débats qu'ils suscitent, constituent un outil d'aide à la réflexion. Ils doivent aider les élus à formuler leurs besoins et ambitions.

Ce scénario propose de dissocier les 2 parties de place : une place haute dédiée au stationnement, et une place basse à usage principal piéton, en lien avec les équipements du site : périscolaire, mairie, future maison des jeunes, etc.

Dans ce scénario, on s'affranchit de l'existant et la statue au Nord est déplacée.

Une circulation en partie en sens unique qui permet de réduire la largeur des voies (espace supplémentaire redonné au piéton).



**Enjeu de stationnement :**

Le scénario en l'état propose un maintien de 60 % des stationnements.

Ce nombre reste indicatif et montre une manière de réorganiser le site.

Il sera à adapter en phase pré-opérationnelle en fonction des besoins réels (étude de stationnement) et des souhaits communaux (balance espaces piétons/espaces végétalisés/espaces de stationnement).

- 1 Espace dédié au stationnement - parking paysager (massifs de mise à distance, strate arborée, revêtements qualitatifs plus perméables)
- 2 Places dépose-minute/PMR
- 3 Espace dédié aux piétons - massifs/arbres, assises, statue déplacée, revêtement plus qualitatif et perméable. En lien direct avec le périscolaire et les autres équipements.
- 4 Place disponible pour mise en place de stands/food truck ponctuellement (emprise à affiner selon les besoins précis)
- 5 Emprise pour l'arrêt du car scolaire - dépose des élèves au périscolaire
- 6 Stationnements optimisés pour libérer des trottoirs et de l'emprise piétonne  
-> une marge de manoeuvre en cas d'un besoin plus ou moins important de stationnements (augmentation via le passage au stationnement en bataille/ou retrait de places)  
-> des emprises complémentaires si un besoin plus conséquent lors d'un événement/marché plus important
- 7 Espace dédié aux piétons/en lien avec la Chapelle des Templiers au Sud et la vue ouverte sur le grand paysage
- 8 Une place requalifiée dans son traitement (revêtement plus qualitatif, effet de plateau, etc.) qui privilégie le piéton sur la voiture et redonne une impression de centralité
- 9 Périmètre étendu : travail des seuils et du carrefour/adressage

## SCÉNARIO 2 - 2 ESPACES/AMBIANCES CONTRASTÉS

Espace piéton étendu, en lien avec l'église et l'accès du périscolaire

Espace de stationnement

Emplacements pour d'éventuels food trucks/stands



## COMPARATIF DES DEUX SCÉNARIOS

Scénario 1



- Une mixité d'usages entre partie haute et basse de la place,
- Un aménagement qui s'appuie sur l'existant : maintien de l'emplacement de la statue actuelle, réemploi d'une partie de la zone de massifs actuelle,
- 38 stationnements en l'état contre 63 aujourd'hui (nombre indicatif).

**La pleine terre, un enjeu majeur de qualité paysagère et environnementale.**

**Le stationnement : un levier réel pour un réaménagement des abords de l'église (un maintien du nombre de stationnements actuel ne permettra qu'une marge de manœuvre limitée sur de futurs réaménagements).**

Nécessité de quantifier le besoin -> mener une étude de stationnement, en menant une approche globale et sur le long terme.

Scénario 2



- Des usages véhicules/piétons dissociés entre partie haute et basse de la place,
- Un aménagement qui s'affranchit de l'existant (statue déplacée, zones de massifs réorganisées),
- 37 stationnements en l'état contre 63 aujourd'hui (nombre indicatif).

*N. B. Les scénarios esquissés n'ont pas pour objectif d'être appliqués tels quels, mais servent à faire réagir les élus et à leur permettre de se positionner sur de grands invariants de projet, ce qui permettra à terme de les aider à cadrer les besoins en cas de passage à l'opérationnel.*

**Concernant le stationnement, ce nombre reste indicatif et montre une manière de réorganiser le site. Il sera à adapter en phase pré-opérationnelle en fonction des besoins réels (étude de stationnement) et des souhaits communaux (balance espaces piétons/espaces végétalisés/espaces de stationnement).**

## UN ENJEU DU SITE - AMÉNAGER UN ESPACE PUBLIC DANS LA PENTE

**La place de l'église présente une pente naturelle importante :**

Cet enjeu sera un point de vigilance fort au moment des études, afin de réaliser un projet adapté d'un point de vue :

- Esthétique : gestion de la pente, effet de plateau avec rattrapage via emmarchements/murets/massifs en talus, ou bien pente maintenue ? Raccord aux limites existantes, etc.,

- Technique : Enjeu en cas de présence de réseaux enterrés sur le site ?

- Réglementaire : Maintien d'accessibilités PMR vers les équipements ?



*Référence - ambiance d'un espace public qui joue avec la pente - La Chevrolière (44) - Abord de l'église*

## QUELQUES RÉFÉRENCES - AFIN D'ILLUSTRER LE PROPOS

### ■ Aménagement de centralités piétonnes



Aménager l'espace public avec différents degrés de perméabilité et de végétalisation



La Chevrolière (44) - créer des espaces d'usages (mobilier, plantation, gestion des revêtements)



Geneston (44) - créer des espaces d'usages (mobilier, plantation, gestion des revêtements)

■ Renaturation des parkings



La Chevrolière (44) - Atelier 360 - Parking végétalisé - revêtements perméables



Des parkings paysagers (revêtement de sols, végétalisation)



Des parkings paysagers

- Renforcement de la végétalisation en accompagnement de l'église



Limerzel (35) - végétalisations de pieds d'églises



Place de l'église de Bondy (93), projet et photo Marie Pire, Composantes Urbaines

■ Circulation apaisée - valorisation de la place du piéton



Fresnay L'évêque (28) - Création d'un plateau traversant - Circulation apaisée - Ajout de massifs



Barbâtre (85) - Voie de circulation apaisée - Renforcement de la place du piéton



**Plounéour-Ménez (29)**

**Atelier Bivouac**

Accompagnement de la commune pour le réaménagement de la place des monuments aux morts en régie.

2019

Budget :

Accompagnement - 1050 €

Fournitures - 1500 €

Un exemple de petite intervention, permettant par une débitumisation et une renaturation simple, de valoriser un espace de centralité et des surlargeurs résiduelles.

Avant



Découpe d'enrobé - végétalisation



Après - Chantier en cours



Après



## SITE B - VALORISATION DE LA PLACE DE L'ÉGLISE

### LES OBJECTIFS

#### ■ Transition écologique

- Améliorer la qualité de la zone de stationnement maintenue,
- Renforcer la place de la nature en cœur de bourg,
- Renforcer des vues vers le grand paysage.

#### ■ Mobilité

- Renforcer la place du piéton, les connexions piétonnes étendues (vers les forges, le site de l'ancienne poste, la chapelle des Templiers, les écoles, etc.), mais également inscrire le site dans un parcours piéton touristique à plus grande échelle,
- Réduire la place de la voiture.

#### ■ Mixité fonctionnelle, animation urbaine

##### - Commerces, services

- > Renforcer l'animation de cette ancienne centralité commerciale (espace pour des food trucks ou un marché ponctuel, etc.).

##### - Équipements

- > Valoriser les équipements existants : améliorer l'adressage, la visibilité, renforcer la présence d'espace piéton sécurisé à proximité.

#### ■ Identité locale (patrimoine)

- Valoriser, par les aménagements, les éléments de patrimoine bâti (église, etc.).

### LES ACTIONS À MENER

#### ■ Mener une étude stationnement à l'échelle du bourg

Bien appréhender les besoins réels à l'échelle du bourg, calibrer le stationnement à maintenir sur la place et la marge de manœuvre que cela permet.

#### ■ Mener des études complémentaires sur l'existant :

- Relevés topographiques de l'espace public, des seuils, des arbres existants, etc.,
- Diagnostic des réseaux enterrés et aériens (incidence sur le futur coût des travaux).

#### ■ Définir le cahier des charges du futur aménagement

- Détailler les invariants/les points durs (nombre de places de stationnement minimum, statue ?, schéma de circulation ?, accès périscolaire, food trucks, marché, etc.),
- Préciser les ambitions en termes d'usages et d'ambiances (matériaux, végétalisation, perméabilité des sols, etc.),
- Affiner, si vous le souhaitez, les demandes d'organisation spatiale de la place, entre espaces piétons et espaces de stationnement,
- Préciser le budget travaux.

#### ■ Identifier les subventions possibles

- Fond Renaturer ?

#### ■ Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pour concevoir le projet

Afin d'établir une faisabilité technique, programmatique et financière du projet.

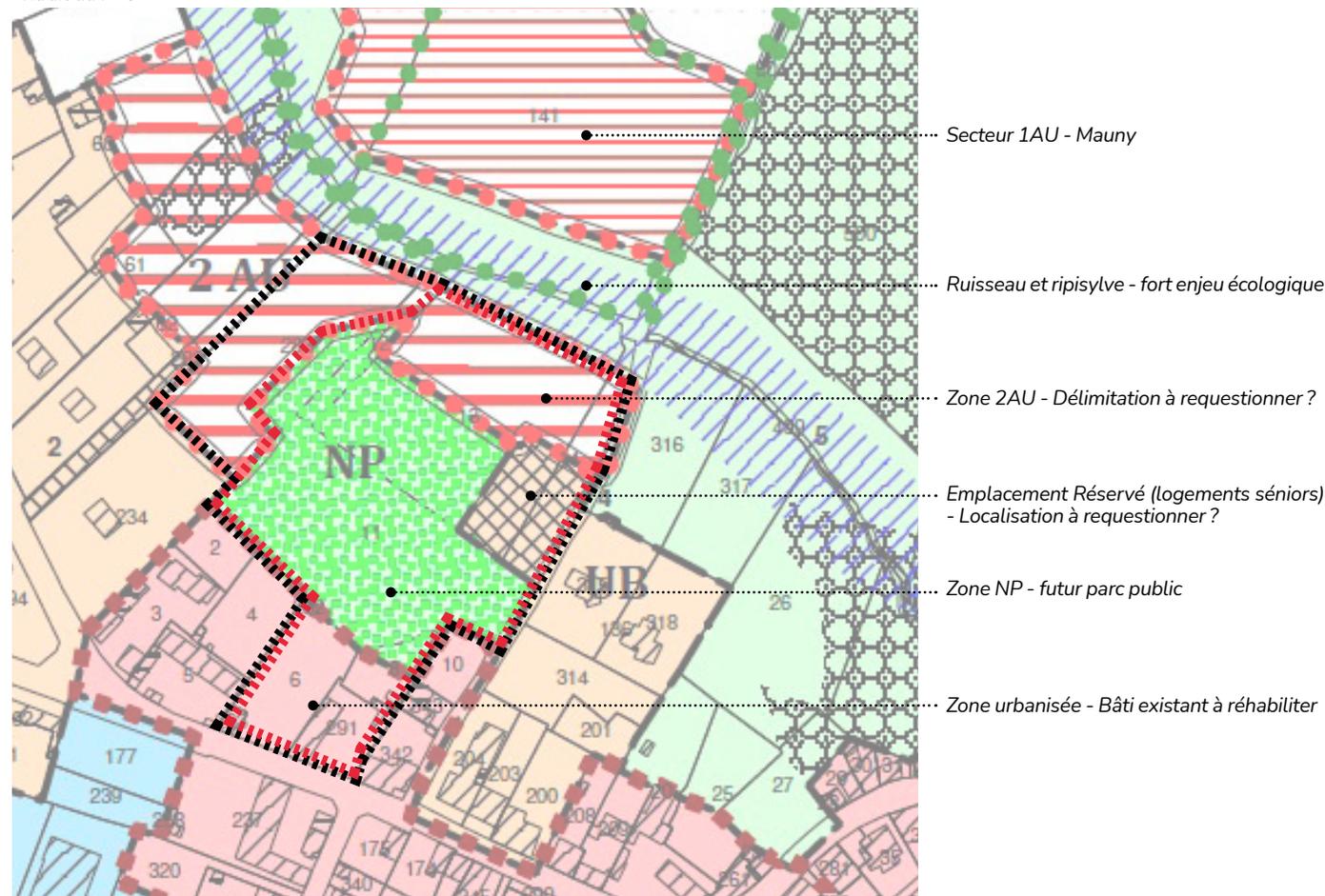
Choix d'une équipe pluridisciplinaire présentant les compétences suivantes :

- Paysage (paysagiste-concepteur, mandataire de l'équipe),
- Bureaux d'études : VRD.

# 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)

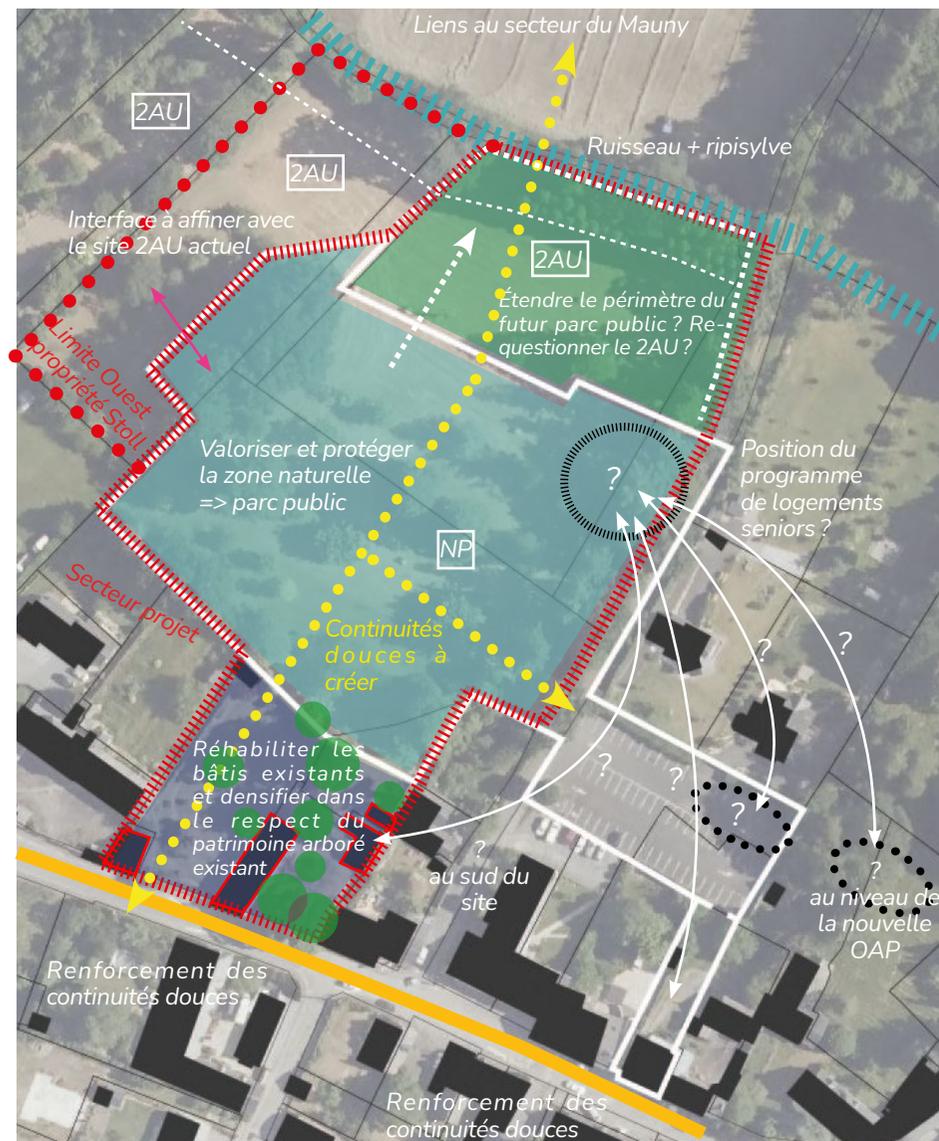
 Bâti existant - à diagnostiquer et réhabiliter dans le respect de l'existant

 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 C - REQUALIFICATION DU SITE DE LA PROPRIÉTÉ STOLL

### LES OBJECTIFS

#### ■ Transition écologique

- Créer un parc public en partie Nord, dans le respect de l'existant,
- Faire projet en conservant le patrimoine arboré existant (partie Nord et partie Sud) dans les bonnes conditions et après réalisation d'un diagnostic phytosanitaire. Ne pas impacter les zones naturelles existantes à proximité,
- Se servir de ce projet pour montrer un exemple de valorisation des trames vertes, bleues et brunes.

#### ■ Mobilité

- Créer une connexion piétonne Nord-Sud, interface entre le cœur de bourg, le secteur de l'ancienne forge, le futur parc, le ruisseau et le futur quartier du Mauny, ainsi qu'une connexion piétonne vers l'Est et le secteur de l'ancienne poste,
- Affiner les besoins en stationnement de l'îlot (selon le programme retenu), envisager d'en mutualiser une partie avec les parkings existants à proximité,
- Proscrire les accès véhicule sur la partie dédiée au parc.

#### ■ Mixité fonctionnelle, animation urbaine

- Affirmer le potentiel plurifonctionnel du site,

#### - Services, Équipements :

- > Exploiter la partie Sud pour répondre aux besoins en service complémentaire, en fonction des choix communaux et des autres sites (bibliothèque ? Salles pour les associations ? Maison des jeunes ? Autre équipement public ?).
- > Faire de la partie Nord un parc ouvert au public, à dominante de loisirs.

#### ■ Identité locale (patrimoine)

- Réhabiliter les bâtis existants sans venir dégrader leurs qualités patrimoniales.

#### ■ Habitat

- Aménager la partie Sud dans un objectif de densification pour offrir une offre complémentaire, y envisager de l'habitat en fonction du programme choisi (habitat sénior ?).

### LES ACTIONS À MENER

#### ■ Définir le programme sur le site (partie Sud)

Préciser les besoins de la future bibliothèque, du futur pôle médical, des besoins communaux pour d'autres équipements, des salles associatives, la maison des jeunes, etc. Décider de leur positionnement (site ancienne forge, site ancienne poste ? Propriété Stoll ?), définir ou non le positionnement d'habitat sur la partie Sud du site (habitat séniors ?).

Pour les équipements publics, établir un Programme Technique Détaillé.

#### ■ Mener une étude stationnement à l'échelle du bourg

Bien appréhender les besoins réels à l'échelle du bourg, et la programmation possible sur l'îlot. Mutualiser d'éventuels besoins en stationnement avec les parkings existants à proximité, à calibrer en conséquence.

#### ■ En fonction du périmètre opérationnel retenu, acquérir le foncier

#### ■ Mener des études complémentaires sur l'existant

- **Diagnostics techniques, sanitaires et patrimoniaux des bâtiments existants** avant rénovation,

- **Diagnostic phytosanitaire des arbres existants** (surtout ceux à proximité des bâtiments), **et relevés topographiques précis** à leurs pieds et dans le périmètre de leurs houppiers.

#### ■ Réaliser une étude pré-opérationnelle

Afin d'établir une faisabilité technique, programmatique et financière du projet (montage juridique, etc.).

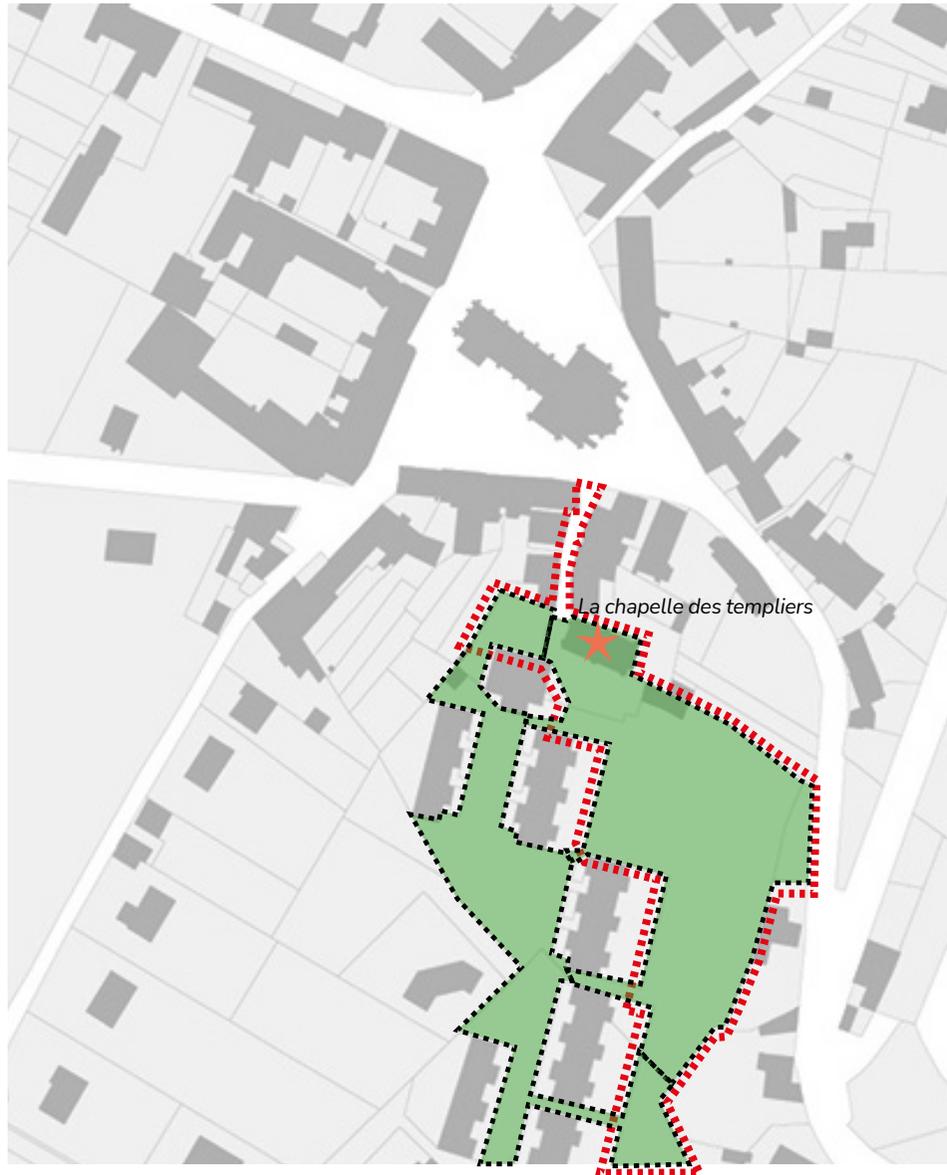
■ **Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pour concevoir le projet**  
Choix d'une équipe pluridisciplinaire présentant les compétences suivantes (partie Sud) :

- Architecture (mandataire de l'équipe),
- Paysage (paysagiste-concepteur),
- Bureaux d'études techniques, VRD,
- Économiste.

Pour le projet de parc public, envisager de mener une mission de maîtrise d'œuvre opérationnelle distincte avec un paysagiste-concepteur en mandataire.



# 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

## 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 m<sup>2</sup>.

### 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.

**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 ?

### Suite à donner :

- **Recenser les besoins** au niveau communal 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).





-  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 ème

Ech. : 1/1000 ème

## QUELLE DESTINATION POUR LA CHAPELLE ?

### ■ Historique des échanges sur ce site :

Suite à la première réunion de travail, les élus ont souhaité qu'une des hypothèses d'implantation de la bibliothèque soit développée sur le site de la chapelle des templiers.

Le récent travail de la CCI ayant fait ressortir le principe d'un maintien des commerces à leur emplacement actuel (souhait des porteurs de projets actuels), une nouvelle hypothèse d'implantation de la bibliothèque a émergé sur le site des Forges.

De ce fait, et au regard des contraintes d'aménagement liées à la configuration et à la qualité patrimoniale de la Chapelle, il est proposé de partir sur l'hypothèse d'un confortement de la chapelle dans son fonctionnement actuel tout en lui associant, sous une forme la plus légère possible, les quelques services manquants (sanitaire et point d'eau). Cela permettrait de valoriser, dans une logique de sobriété d'intervention, un site déjà très qualitatif, et d'y maintenir une disponibilité pour des usages modulables variés.

### ■ Approche programmatique

- Valoriser la chapelle dans une logique d'entretien et de restauration patrimoniale, y maintenir **des usages modulables** adaptés aux besoins de la commune,

- Équiper la chapelle d'un dispositif d'éclairage : concilier une approche fonctionnelle (pouvoir utiliser la chapelle à tout moment) et patrimoniale (qualité d'intégration des équipements lumineux (esthétique), valorisation de l'architecture (« scénographie » lumineuse simple mais adaptée)...),

- Aménager une partie du bâtiment annexe existant à l'Est de la chapelle pour y intégrer des sanitaires, un point d'eau, une surface de stockage des équipements nécessaires aux activités accueillies dans la chapelle (ex : mobilier, estrade, sono...),

- voire adjoindre à cette annexe, sans dénaturer le génie du lieu, un espace abrité. Cet espace couvert et ouvert sur le paysage pourrait servir lors des animations accueillies dans la chapelle, pour les visiteurs ou randonneurs lors d'une halte, pour l'institut médico-social lors de ses sorties au niveau du jardin pédagogique : ombrage, pique-nique, etc.

=> **Aménagement d'une partie du bâtiment annexe existant à l'est et adjonction d'un préau ?**

### ■ Organisation du site

L'espace abrité pourrait se développer dans le prolongement du gabarit du bâtiment existant situé à l'est de la chapelle. Le sanitaire et le point d'eau pourraient être

aménagé soit dans ce bâtiment existant, soit adossés à son pignon ouest.

### ■ Préconisations relatives à la chapelle

- Préserver la valeur patrimoniale du bâtiment et respecter sa composition : le modifier le moins possible (maçonnerie, charpente, couverture, percements, éléments d'ornementations, modénatures, sol, etc.),

- Vous faire accompagner par un architecte du patrimoine pour toute intervention sur le bâtiment,

- Veiller à la qualité architecturale du nouvel édicule : une écriture contemporaine qui dialogue de manière respectueuse avec la chapelle et le paysage (structure bois, couverture ardoise, mise en valeur des savoir-faire techniques actuels de la construction bois, etc. ?



## ABORDS DE LA CHAPELLE DES TEMPLIERS - EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Un espace d'arrêt, de repos entre patrimoine historique (la chapelle) et grand paysage.

Une étape sur une boucle de promenade, en contact avec la place de l'église réaménagée.

- ① Un parking retraité plus qualitativement - une limitation de la zone véhicule
- ② Une chapelle valorisée par une réflexion sur des accompagnements de massifs en pieds de murs
- ③ Un espace central renaturé, planté d'arbres pour apporter de l'ombre - tout en maintenant des covisibilités entre la chapelle et le grand paysage
- ④ Délimitation d'un espace de circulation piétonne/d'un espace de repos via un revêtement plus qualitatif (stabilisé renforcé, pavés engazonnés), accompagné de zones d'assises valorisant la vue sur le grand paysage
- ⑤ Une petite extension/halle à envisager ? Selon les besoins/le budget communal
- ⑥ Maintien du cheminement piéton

## AJOUT D'UN ESPACE ABRITÉ - RÉFÉRENCES, AMBIANCES POSSIBLES

Bretignolles-sur-Mer (85) - Ferme du marais  
Girard

Comptoir et hébergement touristique

Espace couvert dans le prolongement du gabarit d'un bâtiment fermé



*N. B. Cet exemple est mis en avant pour la matérialité et l'aspect général de l'ombrière créée - les dimensions de cette référence ne sont pas à corrélérer aux dimensions du projet à envisager au niveau de la chapelle des Templiers.*

**MEXIQUE - Mexico**

Concepteurs : Gavira

« Zone à cultiver »

**Ombrière**

Ombrière légère avec toiture végétalisée.



*N. B. Cet exemple est mis en avant pour la matérialité et l'aspect général de l'ombrière créée - les dimensions de cette référence ne sont pas à corrélérer aux dimensions du projet à envisager au niveau de la chapelle des Templiers.*



**VATTEVILLE-la-RUE (76)**

Concepteurs : S. Dutel, L. Goujon, B. Goupil, R. Lemoine

**Halle de randonneurs**

Espace couvert.  
Travail architectural de la structure boisé.  
Diversité des usages accueillis.



*N. B. Cet exemple est mis en avant pour la matérialité et l'aspect général de l'ombrière créée - les dimensions de cette référence ne sont pas à corrélérer aux dimensions du projet à envisager au niveau de la chapelle des Templiers.*



## RÉFÉRENCES D'AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS



Angers (49)



Geneston (44)



Angers (49)



Geneston (44)

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

### LES OBJECTIFS

#### ■ Transition écologique

- Améliorer la qualité de l'aménagement actuel,
- Renforcer la place de la nature en cœur de bourg,
- Renforcer des vues vers le grand paysage.

#### ■ Mobilité

- Renforcer la place du piéton, les connexions piétonnes étendues (vers l'église), mais également renforcer l'inscription du site dans un parcours piéton touristique à plus grande échelle,
- Réduire la place de la voiture.

#### ■ Mixité fonctionnelle, animation urbaine

##### - Équipements :

-> Renforcer la chapelle des Templiers dans un usage collectif et modulable (événements, expositions, etc. ?), en lien avec la mise en place d'une zone d'arrêt associée aux parcours piétons touristiques.

#### ■ Identité locale (patrimoine)

- Mettre en valeur la Chapelle des Templiers, un élément de patrimoine majeur de la commune,
- Prévoir des aménagements et usages adaptés à son aspect patrimonial, ne pas venir impacter ses qualités structurelles, sanitaires et patrimoniales.

### LES ACTIONS À MENER

#### ■ Définir les objectifs d'évolution de la Chapelle des Templiers et du bâti attenant

- Quels besoins d'évolution ? Ajout d'éléments complémentaires « techniques » (Sanitaires ? Point d'eau), prévoir une mise en lumière ?
- Affiner les usages en devenir (à renforcer, créer) et la modularité du site,
- Définir les invariants (maintien des qualités structurelles du bâti principal, etc.).

#### ■ Mener des études complémentaires sur l'existant :

- **Diagnostics techniques, sanitaires et patrimoniaux de la Chapelle des Templiers ?**
- Relevés topographiques des abords de la chapelle

#### ■ Trouver des subventions

- Fond Renaturer ?
- Fond pour valorisation d'un élément de patrimoine ?

#### ■ Définir le cahier des charges du futur aménagement extérieur

- Détailler les invariants/les points durs,
- Préciser les ambitions en termes de matériaux, végétalisation, perméabilité des sols, etc.,
- Affiner la question de l'ombrière,
- Préciser le budget travaux.

#### ■ Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pour concevoir le projet

Au vu des spécificités du contexte et des enjeux, la maîtrise d'ouvrage choisira une équipe pluridisciplinaire présentant les compétences suivantes :

- Paysage (paysagiste-concepteur, mandataire de l'équipe),
- Bureaux d'études : VRD,
- Architecte en cas de projet d'ombrière, selon les ambitions ? Et pour l'aménagement d'un point d'eau, sanitaires, zone de stockage dans l'annexe ? Et bureau d'étude associé si besoin,
- Concepteur lumière en cas de mise en lumière de la chapelle ?

# SITE E - REQUALIFICATION DU SITE DE L'ANCIENNE FORGE

## ENJEUX ET SCHÉMA D'INTENTION INITIAUX

### PÉRIMÈTRE PRIORITAIRE (A)

Zone UA, environ 2 800 m<sup>2</sup> (avec voies attenantes).

### Atouts

- **Bonne visibilité** et **proximité de commerces et services existants** (boulangerie, marchands ambulants, maison médicale), **d'éléments d'animation du bourg** : école, etc.,
- **Proximité de stationnement** (chemin du Fau),
- **Qualité d'ambiance de la séquence d'approche depuis l'Ouest.**

### Contraintes

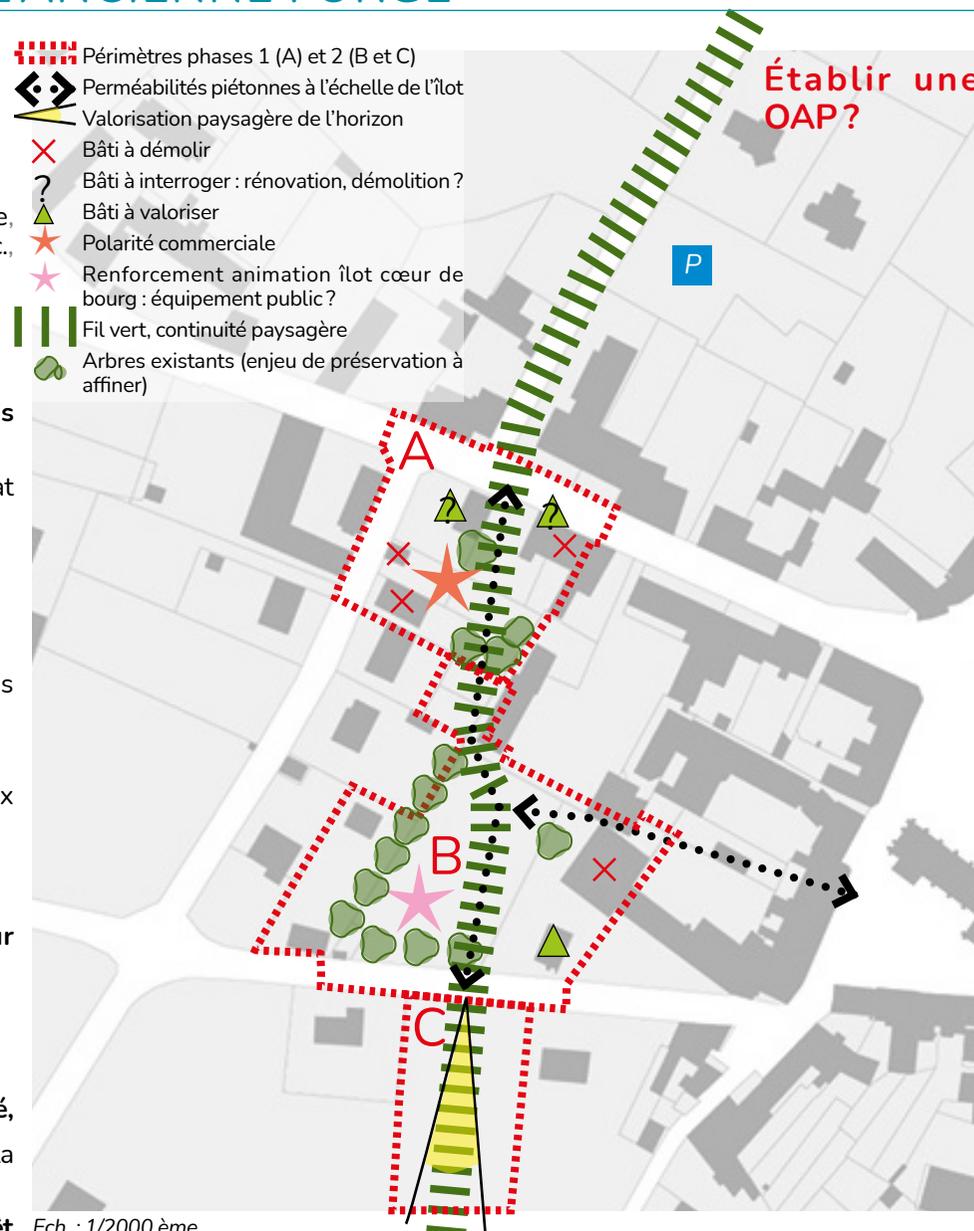
- **Des atouts patrimoniaux** qui constituent **des contraintes d'aménagement** : De **grands arbres**, la **forge**,
- **Un site privé à l'heure actuelle**, une visibilité complexe à court terme pour un rachat par la commune.

### Enjeux/Points de vigilance/Potentialités

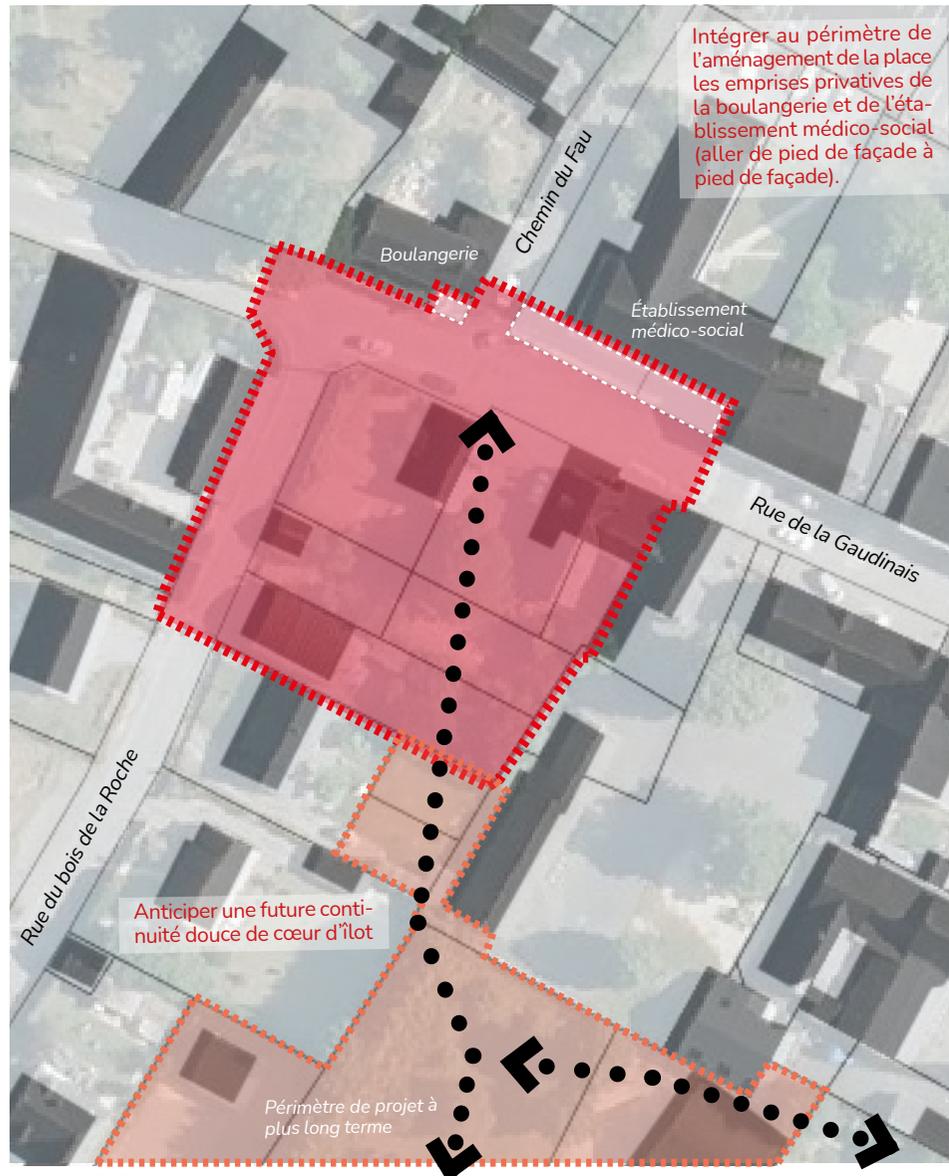
- **Affirmer la vocation d'animation urbaine de l'îlot dans sa globalité** :  
Diversité fonctionnelle, **définir le programme** : équipements publics, services ?  
Arbitrer notamment le positionnement de la bibliothèque, des nouvelles professions médicales (ici ou sur le site de la Poste ? Ou site Stoll ?),
- **Offrir des espaces publics conviviaux**,
- **Concilier les enjeux de patrimoine (bâti et écologique) et de ZAN** (des enjeux potentiellement contradictoires),
- **Réfléchir à une échelle du site élargie dans le temps et l'espace** :
  - Un **projet à phaser** :
    - > **Destinations des RDC à court, moyen et long termes** : anticiper leur **évolutivité**,
    - > Périètre A, puis B et C).
  - Une **perméabilité piétonne nord-sud à l'intérieur de l'îlot**, « fil vert » ?

### Suite à donner :

- **Préciser les potentialités en termes de destination des RDC pour un espace animé**,
- **Étude stationnement** : bien appréhender les besoins réels à l'échelle du bourg, et la programmation possible,
- **Diagnostics techniques, sanitaires et patrimoniaux des bâtiments existants d'intérêt (ancienne forge)** de manière à objectiver l'arbitrage démolition/transformation.



## GARDER À L'ESPRIT LES ENJEUX À LONG TERME



Ech. : 1/1000 e





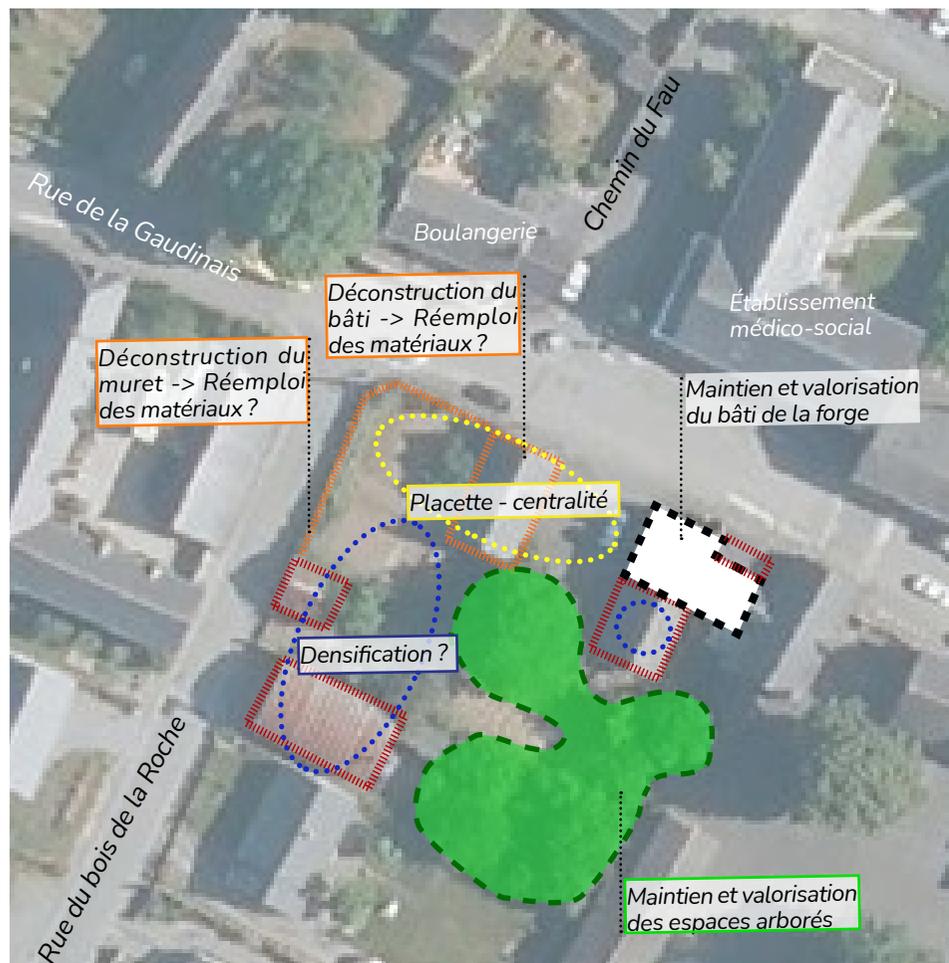
Vue sur l'ancienne forge : un bâti de qualité variable



x

## ILLUSTRATION D'UN POSSIBLE

## ■ Un choix à faire parmi les éléments de l'existant



Plusieurs intentions sont développées sur cette parcelle :

- Densifier cette dent creuse, dans une logique de limitation de l'étalement urbain, intégrer de la mixité fonctionnelle, une parenté avec les gabarits existants (R+1 minimum),
- Valoriser le patrimoine bâti d'intérêt,
- Valoriser la strate arborée existante (enjeu de paysage/cadre de vie et enjeu écologique fort),
- Créer une centralité publique, qui favorise une connexion Nord-Sud,
- Ajouter du stationnement en lien avec les nouveaux usages de la parcelle.

**L'ensemble de ces objectifs, au regard de la taille contrainte de la parcelle, oblige à faire des choix dans le maintien ou non de certains éléments. Le projet résulte de la recherche du meilleur compromis entre plusieurs objectifs qui entrent parfois en contradiction :**

- Maintien et revalorisation du bâti principal de la forge,
- Déconstruction des bâtis peu qualitatifs (accolés à la forge et en arrière de parcelle),
- Déconstruction de certains éléments bâtis complémentaires (bâti central et muret périphérique) : Ce choix est nécessaire à la création d'une placette qui fasse centralité, adressée sur la rue de la Gaudinays, ainsi qu'à la création de nouveaux stationnements sur la rue du Bois de la Roche.
- > Envisager un réemploi des matériaux ? (réemploi des pierres du muret pour reconstruire des murets dans certains aménagements paysagers prévus ?),
- Des zones de densification possible apparaissent alors, en évitant d'impacter les espaces arborés actuels.

Lors d'un projet de maîtrise d'œuvre du type de celui -ci, nous vous conseillons de toujours intégrer la **compétence de paysagiste-concepteur** à l'équipe de maîtrise d'œuvre, afin de vous assurer un projet adapté aux enjeux actuels sur la question des aménagements extérieurs et du paysage.

## ILLUSTRATION D'UN POSSIBLE

## ■ Historique des échanges sur ce site :

Suite à la première réunion de travail, les échanges avec les élus avaient fait ressortir un souhait de recréer une nouvelle centralité commerciale à cet endroit, associée à la possibilité de déplacer certains commerces (bar/restaurant) ou d'en créer d'autres.

Le travail de la CCI mené par la suite a fait ressortir un besoin principal de conforter l'offre existante (pas de besoin en nouveaux commerces à court ou moyen terme), en maintenant les commerces à leur emplacement actuel (souhait des porteurs de projets actuels).

Cela nécessite une réorientation de la destination des RDC des nouveaux bâtis proposés sur la place, et une anticipation de leur évolutivité ou modularité afin de permettre un changement d'usage à plus long terme (besoin long terme d'un déplacement du café-restaurant afin de bénéficier d'une terrasse ?).

## ■ Organisation du site

Dans la proposition, une place est organisée au niveau du carrefour. Elle offre une bonne visibilité depuis l'axe principal aux équipements implantés en RDC de bâtiments mixtes développés en R+ 1 minimum, avec des logements en étage.

La place est conçue de manière à pouvoir accueillir :

- Des espaces de convivialité (assises publiques),
- Une ponctuation végétale (massif de pleine terre avec un arbre signal à grand développement ?),
- L'emprise disponible laisse de la place si nécessaire pour les marchands ambulants qui s'y positionnent déjà actuellement, ou bien ceux-ci pourront migrer sur la place de l'église réaménagée,
- Une terrasse de café (très long terme).

La partie qualitative du bâtiment le plus à l'Est du site de l'ancienne forge est rénovée pour conserver la trace de l'histoire du lieu. Le volume d'origine en retour à l'Est est dégagé des extensions en toiture-terrasse.

Les espaces arborés à l'arrière sont également conservés, afin de créer un espace de respiration végétalisé public, appréciables en période estivale.

## Hypothèse 1



- 1 Bâti de la forge conservé - valorisé
- 2 Création d'un nouveau bâti en remplacement du prolongement actuel, peu qualitatif
- 3 Création d'un nouveau bâti avec « RDC actif » (équipement, service...) et logements en R+1 mini
- 4 Prolongement du nouveau bâti jusqu'en limite de parcelle sud avec création d'un porche
- 5 Création d'une placette - centralité du site - lien Nord-Sud
- 6 Maintien et valorisation de l'arbre existant - maintien d'un espace perméable et création de cheminements peu invasifs dans le périmètre de son houppier
- 7 Maintien et valorisation des espaces arborés en fond de parcelle - création d'un jardin public
- 8 Stationnements des nouveaux logements
- 9 Stationnements complémentaires publics
- 10 Continuité Nord-sud via le prolongement d'un revêtement qualitatif - maintien des stationnements

## \*Nota :

Ces schémas sont des outils à vocation de sensibilisation des élus. Ils n'ont pas de vocation opérationnelle, 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. Il s'agit de supports graphiques qui, par le biais des débats qu'ils suscitent, constituent un outil d'aide à la réflexion. Ils doivent aider les élus à formuler leurs besoins et ambitions.

Hypothèse 2

L'hypothèse 2 consiste à épaissir le RDC du nouveau bâtiment construit en fond de place de manière à dégager un peu plus de surface de plancher en fonction des activités que la commune décidera d'y implanter.



- ① Bâti de la forge conservé - valorisé
- ② Création d'un nouveau bâti en remplacement du prolongement actuel, peu qualitatif
- ③ Création d'un nouveau bâti avec « RDC actif » (équipement, service...) et logements en R+1 mini
- ④ Prolongement du nouveau bâti jusqu'en limite de parcelle sud avec création d'un porche
- ⑤ Création d'une placette - centralité du site - lien Nord-Sud
- ⑥ Maintien et valorisation de l'arbre existant - maintien d'un espace perméable et création de cheminements peu invasifs dans le périmètre de son houppier
- ⑦ Maintien et valorisation des espaces arborés en fond de parcelle - création d'un jardin public
- ⑧ Stationnements des nouveaux logements
- ⑨ Stationnements complémentaires publics
- ⑩ Continuité Nord-sud via le prolongement d'un revêtement qualitatif - maintien des stationnements

**\*Nota :**

Ces schémas sont des outils à vocation de sensibilisation des élus. Ils n'ont pas de vocation opérationnelle, 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. Il s'agit de supports graphiques qui, par le biais des débats qu'ils suscitent, constituent un outil d'aide à la réflexion. Ils doivent aider les élus à formuler leurs besoins et ambitions.

**■ Approche programmatique**

Les surfaces utiles dégagées en RDC sont, à ce stade de la réflexion\*, de l'ordre de :

- 75 m<sup>2</sup> au niveau de la forge rénovée (1),
- 70 m<sup>2</sup> au niveau de l'extension du bâtiment de la forge rénové (2),
- 150 à 180 m<sup>2</sup> au niveau du nouveau bâtiment (3), selon l'hypothèse : médiathèque, pôle médical, etc.

Cette programmation est à coordonner avec celles du site de l'ancienne Poste et du site de la propriété Stoll. Elle est conditionnée par le gabarit des constructions et par le nombre de places de stationnement possible\* (pour rappel : un besoin d'1 place par logement en cas de locatif social).

Le nombre de logements est de l'ordre de 6, dont 1 à l'étage de la construction à adosser à l'ancienne forge. Le nombre de stationnements privés est de l'ordre de 9 sur la proposition.

\* PLU et stationnement :

- UA : « le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. »

**Concernant le stationnement des RDC actifs, s'appuyer sur la future étude de stationnement pour s'assurer que l'offre existante et maintenue à l'échelle du bourg est suffisante pour répondre aux besoins.**

-  RDC actif (équipement, service,...)
-  Logements
-  Locaux communs des logements
-  Circulations verticales (escalier, ascenseur)
-  Toiture-terrasse (prolongement ext. logt)
-  Stationnement résidentiel

\*Nota :

Ces schémas sont des outils à vocation de sensibilisation des élus. Ils n'ont pas de vocation opérationnelle, 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. Il s'agit de supports graphiques qui, par le biais des débats qu'ils suscitent, constituent un outil d'aide à la réflexion. Ils doivent aider les élus à formuler leurs besoins et ambitions.

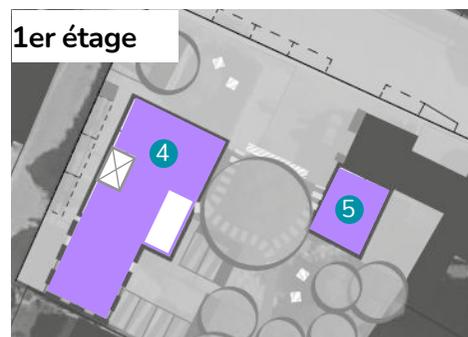
Rez-de-chaussée



Ech. : 1/1000 e

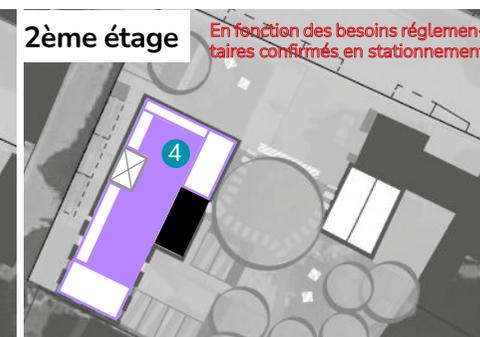
- 1 Court terme : salles associatives, communales/Moyen/long terme : café ?
- 2
- 3 Médiathèque, professions médicales ?

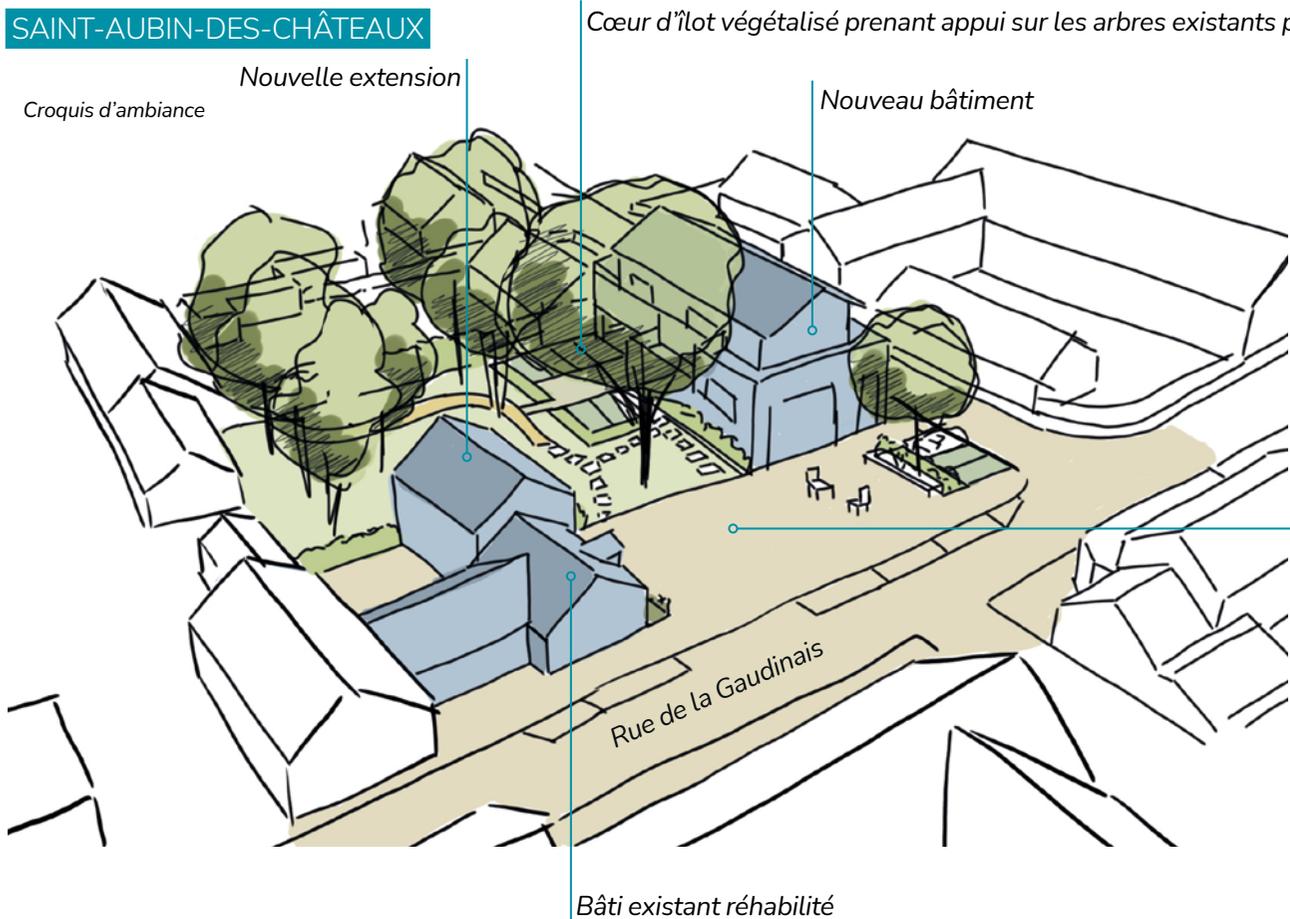
1er étage



- 4 Logements
- 5 Court terme : logements/moyen/long terme : logements ou activités

2ème étage





Une proposition qui permet :

- 9 stationnements privés à destination des logements,
- 6 stationnements publics ajoutés,
- Le maintien des stationnements publics existants (longitudinaux) le long de la rue de la Gaudinai.

Une placette, appropriable selon l'évolution des destinations des bâtis : associé à un équipement (bibliothèque) ou espace disponible pour la terrasse d'un futur café/restaurant, etc.

La place est aménagée de pied de façade à pied de façade. L'automobiliste doit sentir le changement de statut d'espace (passage d'une rue à une place) par un travail fin de nivellement et de matérialité (revêtements, végétation, mobilier...).

La composition des espaces anticipe une continuité douce de cœur d'îlot paysagée vers les secteurs de RU et les équipements situés au Sud et à l'Est.

Le stationnement public est positionné latéralement sur la rue du bois de la Roche afin de garantir une ambiance de place et non pas de parking.

Du stationnement longitudinal peut-être proposé devant l'ancienne forge.

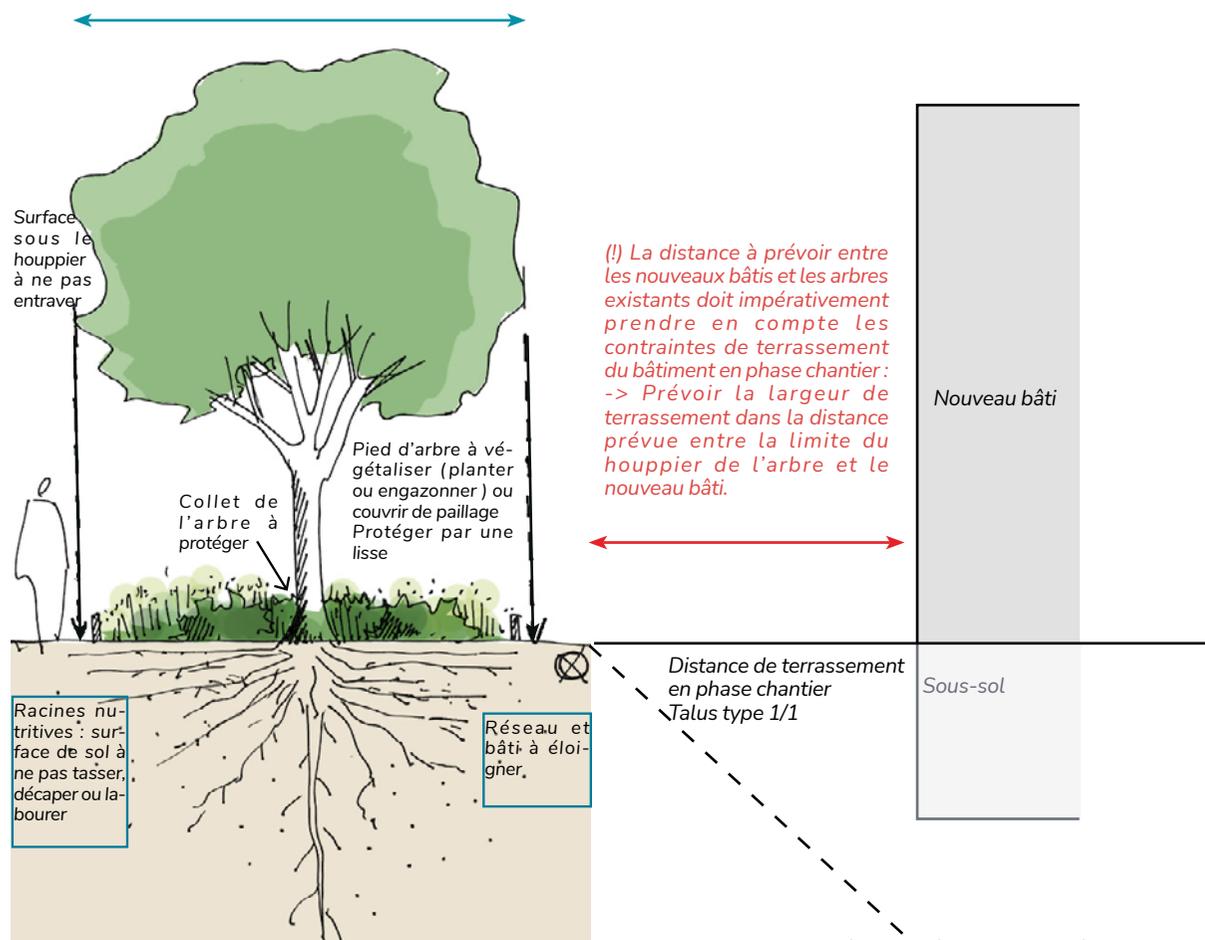
**Avoir une approche « globalisée » des besoins en stationnement à l'échelle du bourg - via une étude de stationnement**

- Objectiver et quantifier les besoins en considérant les possibilités de mutualisation,
- Prévoir une gestion graduée du stationnement selon sa localisation : minute, courte et longue durée,
- Veiller au confort des continuités douces reliant les différentes poches de stationnements aux commerces, services et équipements (accepter de ne pas se garer immédiatement au pied de sa destination est plus facile quand le trajet à pied est agréable),
- La quantification du besoin en stationnement est un préalable à l'évolution des différents sites de manière cohérente (forge, poste, place de l'église).

## CONSERVATION DES ARBRES EXISTANTS - QUELQUES PRÉCONISATIONS COMPLÉMENTAIRES

Une règle de base pour préserver un arbre existant dans le cadre d'un projet : Ne pas venir impacter l'emprise de son houppier (partie aérienne ET racinaire).

-> L'emprise minimum à protéger en chantier,  
-> A ne pas impacter dans le cadre du projet : pas de remblai au niveau du collet, pas de terrassements, décaissements, tassement, limitation de l'imperméabilisation.



Croquis de préconisations sur un arbre existant - © Caue 44

Chaque cas de figure est à adapter à la typologie et à la profondeur du terrassement prévu, qui permet de déterminer des distances minimums de sécurité

La préservation des arbres existants permettra, en plus de son enjeu écologique, d'exploiter le déjà-la comme élément de valorisation du cadre de vie, de créer un espace agréable et paysagé dès la fin du chantier.

Certains pré-requis au projet peuvent permettre de conserver les arbres existants dans de bonnes conditions :

- Diagnostic phytosanitaire des arbres existants, permettant de confirmer ou non l'intérêt de leur sauvegarde,
- Relevés topographiques précis des arbres existants à conserver à proximité du projet : relevés du collet, du houppier projeté et des niveaux topographiques dans l'emprise du houppier,
- En cas de besoin, des sondages racinaires complémentaires peuvent permettre d'affiner la position du système racinaire de certains arbres proches des constructions, et ainsi préciser les emprises bâties possibles sans venir impacter les arbres.

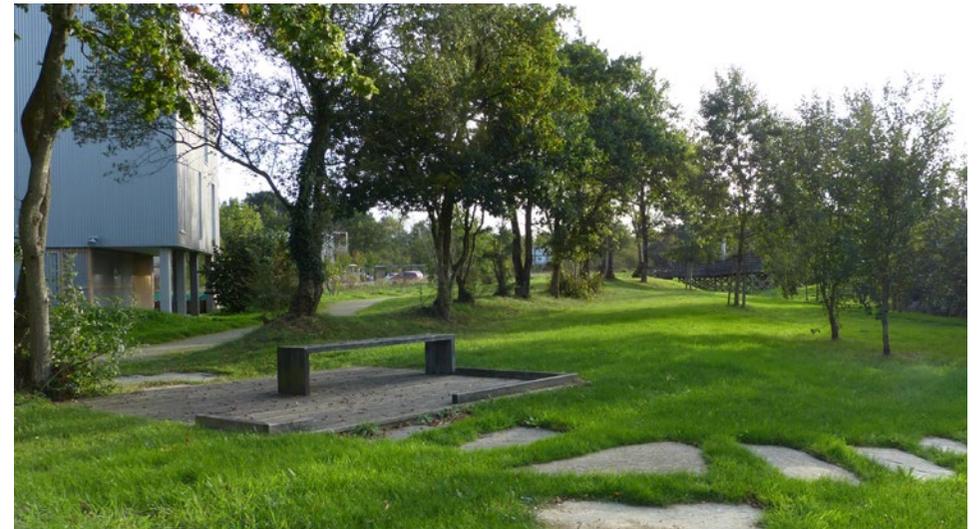
TRAITEMENT AU PIED DES ARBRES EXISTANTS - CHANGER DE RÉFÉRENTIEL



Un enrobé jusqu'en pied de l'arbre = risque fort de dépérissement à terme et dégradation du revêtement



Bouvron (44) - des pieds d'arbres en copeaux, piétinables et perméables



Des circulations peu invasives en pas japonais

## RÉFÉRENCES, AMBIANCES POSSIBLES

**Mauves sur Loire (44) - Les vergers**

Concepteurs : Tact architecture

Logement locatif privé : 3 logts individuels + 3 logts collectifs

**Bâtiments rénovés et agrandis sur rue, bâtiments neufs sur l'arrière**

Couture sur l'existant.

Hauteur des bâtiments en accroche sur l'existant permettant une transition.

Parenté de gabarit.

Parenté d'écriture architecturale, sans pour autant être dans le pastiche.



**Bouguenais (44) - Logement locatif privé**

Concepteurs : Tact architecture

23 logts + cellule commerciale

**Opération de Renouvellement Urbain en cœur de bourg**



Couture sur l'existant.

Hauteur des bâtiments en accroche sur l'existant permettant une transition.

Parenté de gabarit, d'écriture architecturale.



**La CHEVROLIERE (44) - Pôle médical et logements en étage**

Concepteurs : JBA architecture

AMO : SELA

Pôle médical, 5 logements locatifs sociaux

**Bâtiment mixte en cœur de bourg**

Bâtiments mixtes autour d'un parking partiellement paysagé.

R+1 et R+2.

Un travail de volume et de texture (clôtures) pour qualifier des façades relativement fermées.

*(!) un projet situé dans le 44, retenu au départ pour sa programmation. Une écriture architecturale très affirmée, ici en dialogue avec la mairie, mais pas nécessairement adaptée à tous les contextes communaux.*



**Les Sorinières (44) -**

Concepteurs : TETRARC

Médiathèque et Logements

**Bâtiment mixte avec usages sur des prolongements extérieurs**

Mixité fonctionnelle.

Équipement qui se développe en RDC sur une emprise qui déborde par rapport aux logements des étages.

Dernier étage de logement en attique pour une perception des hauteurs minimisées depuis la rue.

Espace public polyvalent en termes d'usages.



**MOUTIERS les MAUXFAITS (85) -  
Boulangerie et logements en étage**

Concepteurs : Atelier Sites & Projets  
Crèche, 12 logements locatifs sociaux  
**Bâtiment mixte en cœur de bourg**



Mixité de programme : RDC actif : crèche, logements en étages.

(!) un projet situé dans le 85, retenu pour sa programmation plutôt que pour son écriture architecturale pas nécessairement adaptée au contexte communal.



**L'IMMACULÉE (44) - Les Hauts de Joalland**

Concepteurs : IDEA

Logements, équipements publics

Espaces publics, lieux de convivialité

**Bâtiment mixte en cœur de bourg**

**RDC actif et logements en étage**



Mixité de programme :  
RDC actif (mairie),  
logements en étages,  
espaces publics  
support d'animation.

**BOUGUENAIS (44) - Chambre d'hôtes**

Concepteurs : Dialog

Chambre d'hôte

**Articulation soignée d'une architecture à valeur patrimoniale et d'une extension contemporaine**

Respecter le patrimoine ancien ne signifie pas le pasticher.

L'architecture contemporaine contextualisée trouve toujours sa place.

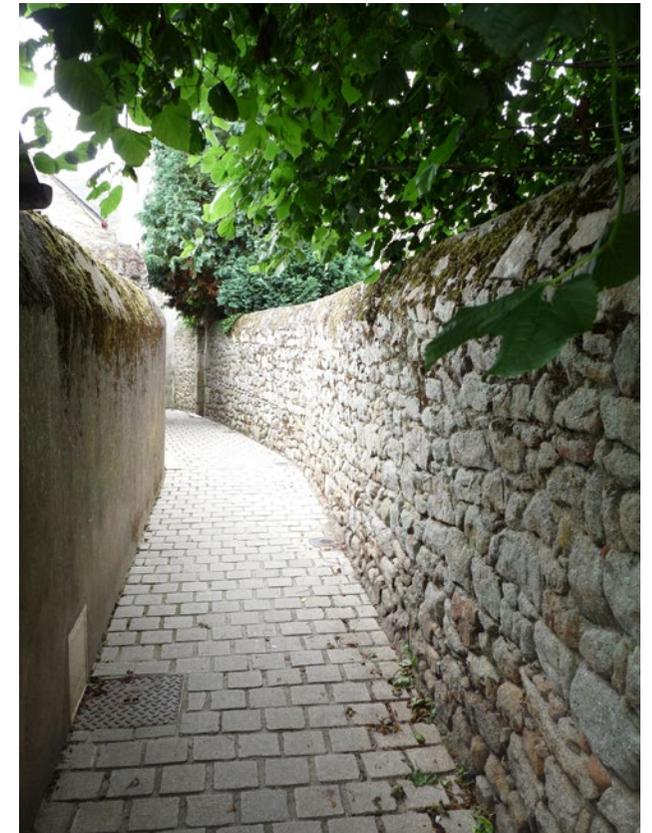
Préserver le patrimoine végétal : arbre conservé avec un revêtement de sol perméable.

(!) *un projet retenu pour la qualité de dialogue entre le bâti ancien et l'extension neuve.*



■ Continuité douce de cœur d'îlot

Dans une perspective de renouvellement urbain à plus long terme.



■ Placettes vivantes



Bretignolles-sur-Mer (85) - Une terrasse peut créer une animation sur la placette et profiter d'un cadre agréable et paysager



Barbâtre (85) - Voie de circulation apaisée via un plateau prolongé - Création d'une terrasse - Renforcement de la place du piéton et de l'effet de centralité

## SITE E - REQUALIFICATION DU SITE DE L'ANCIENNE FORGE

### LES OBJECTIFS

#### ■ Habitat

- Exploiter cette dent creuse dans un objectif de densification pour offrir une offre complémentaire en habitat.

#### ■ Transition écologique

- Faire projet en conservant le patrimoine arboré existant dans les bonnes conditions (après réalisation d'un diagnostic phytosanitaire),

- Se servir de ce projet pour montrer un exemple de renouvellement urbain réussi.

#### ■ Mobilité

- Insérer une perméabilité piétonne au sein de l'îlot pour favoriser les circuits alternatifs.

#### ■ Mixité fonctionnelle, animation urbaine

- Affirmer la vocation de polarité urbaine, créer un espace public convivial, une centralité supplémentaire en cœur de bourg,

#### - Commerces, services, Équipements :

-> Exploiter cette dent creuse pour répondre aux besoins en commerces, service et/ou équipements complémentaires, en fonction des choix communaux et des autres sites (y faire migrer la bibliothèque, y créer un pôle santé, y accueillir un commerce qui anime la place ?),

-> Aménager un site modulable dans le temps en fonction de l'évolution moyen/long terme des besoins, notamment au niveau des Rez-de-chaussée (RDC actifs à terme, hauteur sous plafond suffisante).

#### ■ Identité locale (patrimoine)

- Valoriser le patrimoine bâti existant d'intérêt, en adéquation avec les autres objectifs du site.

### LES ACTIONS À MENER

#### ■ Définir le programme sur le site

Préciser les besoins de la future bibliothèque, du futur pôle médical, décider de leur positionnement (site ancienne forge, site ancienne poste ? site de la propriété Stoll ?).

Pour les équipements publics, établir un Programme Technique Détaillé.

Préciser les besoins en logement (appartements en immeuble collectif ou intermédiaire).

#### ■ Mener une étude stationnement à l'échelle du bourg

Bien appréhender les besoins réels à l'échelle du bourg et la programmation possible sur l'îlot.

#### ■ Mettre en place, à minima, une stratégie de maîtrise de la mutation du site (ex : OAP contraignante au PLU, périmètre de projet et sursis à statuer...), voire une stratégie d'acquisition foncière

#### ■ Mener des études complémentaires sur l'existant :

- **Diagnosics techniques, sanitaires et patrimoniaux des bâtiments existants d'intérêt (ancienne forge)** pour objectiver l'arbitrage démolition/transformation,

- **Diagnostic phytosanitaire des arbres existants et relevés topographiques précis.**

#### ■ Réaliser une étude pré-opérationnelle

Afin d'établir une faisabilité technique, programmatique et financière du projet (montage juridique, etc.).

#### ■ Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pour concevoir le projet

Choix d'une équipe pluridisciplinaire présentant les compétences suivantes :

- Architecture (mandataire de l'équipe),
- Paysage (paysagiste-concepteur),
- Bureaux d'études techniques, VRD,
- Économiste.

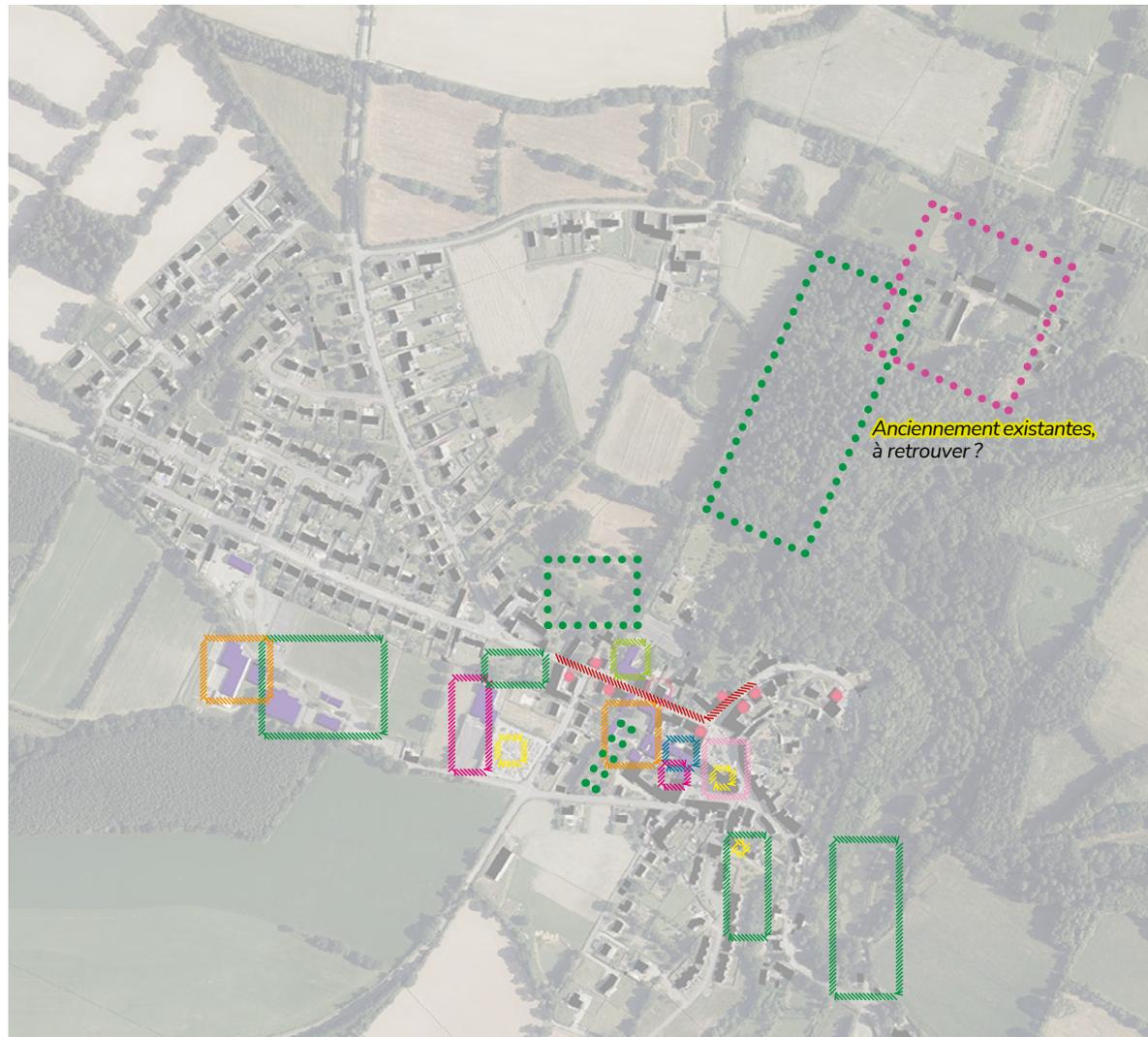
#### ■ Action à plus long terme :

Requalification rue de la Gaudinais.

# LES ENJEUX THÉMATIQUES APPROFONDIS

## ENJEU THÉMATIQUE - LES MOBILITÉS DOUCES

### RENFORCER L'ANIMATION URBAINE : AFFIRMER ET RELIER LES POLARITÉS



À l'échelle du bourg, l'un des enjeux associés 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,
- Etc.

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 actuelles 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 viaire (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**  
**Étangs et calvaires** - 15 km  
 Les Coteaux de la Chère - 8,5 km  
 De jolis chemins creux vous entraînent le long de la Chère, vous pourrez observer un paysage rural vallonné, des villages typiques et découvrir 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 (potamo, grabe huppé, fuligine miosain, 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 rester sur le sentier balisé.

**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  
 Aire de pique-nique  
 Portion de route dangereuse ! Merci de tenir la main de vos enfants !

**Code du balisage FRFP**  
 Sur le terrain, 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 47 13  
 Mairie de Sion-les-Mines : 02 40 28 95 21  
 Communauté de communes Châteaubriant-Derval : 02 28 04 06 13  
 Office de Tourisme Intercommunal à Châteaubriant : 02 40 28 20 90  
 www.tourisme-chateaubriant.fr

## QUELQUES RÉFÉRENCES D'AMBIANCES SUR LA QUESTION DES MOBILITÉS DOUCES

### ■ Voies de circulation apaisées et traversées sécurisées



Barbâtre (85) - Mise à niveau et effet de chicane plus qualitative que les habituels dispositifs très routiers

Barbâtre (85) - Traversées qualitatives et surlargeurs exploitées (assise, massifs)

■ Voie de circulation apaisée - Usage de massifs plantés, réduction de la largeur des voies, différenciation des flux et valorisation du cadre de vie.



La Bernerie en Retz (44)



Pontigné (49)



Erbray (44)



■ Circulation apaisée sur une rue secondaire

Réduire les largeurs de voies véhicules et marquer les circulations piétonnes via un changement de revêtement partiel - traversées et bordures de voies.



■ Des venelles requalifiées



Médiathèque Gaston Leroux - La Chapelle des Marais (44) - ASA GIMBERT - 2005



Traitement qualitatif des revêtements



Quistinic Bieuzy (56) - Traitement des pieds de façades

■ D'autres manières de traiter des chemins de randonnée

*Délimitation d'un cheminement via une fauche différenciée*



*Délimitation d'un cheminement via des éléments bois*



*Gestion d'un cheminement via un platelage bois*



*Des exemples de zones d'arrêt, de mobilier intégré au contexte*



■ Sentiers d'interprétation - supports de communication en lien avec les circuits de randonnée

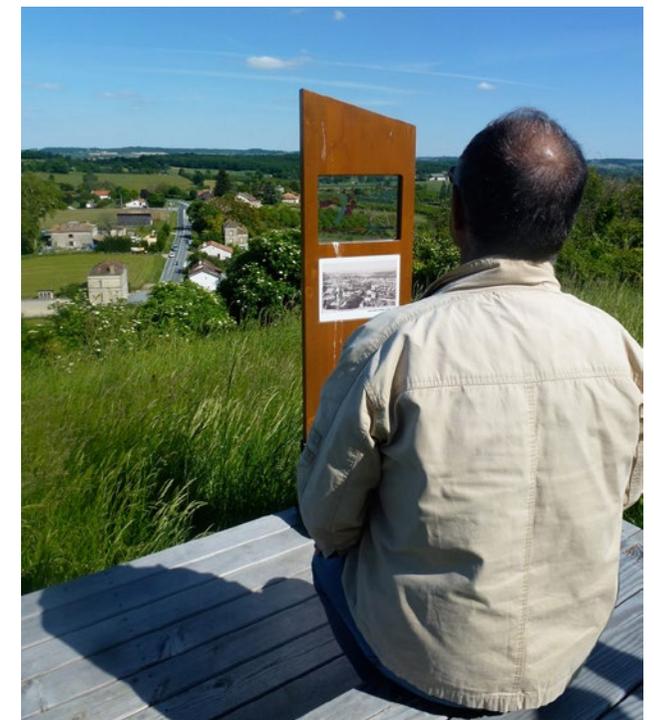
Cônes d'écoute de chants d'oiseaux - Bioparc de Beauvais (41)



Dispositifs légers créant une « fenêtre » sur le paysage - supports de communication



Dispositif créant une « fenêtre » sur le paysage - support de communication



Supports de communication plus standards



## 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 ?**

## QUELQUES RÉFÉRENCES SUR LA QUESTION DES STATIONNEMENTS

### ■ Stationnement fréquent - adapté à un usage intensif



Chateaubourg (35)



Brétignolles-sur-Mer (85) : un espace public qui sert temporairement de stationnement. Un aménagement qualitatif. L'ombrage des platanes.



Maison du Lac, Bouaye (44)

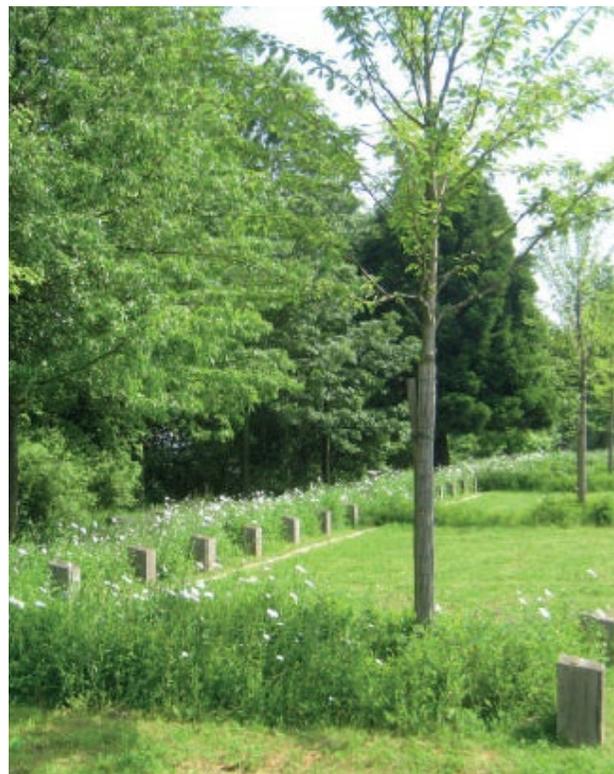


Geneston (44) - Stationnements requalifiés en pavés joints perméables - Ajout de massifs de mise à distance

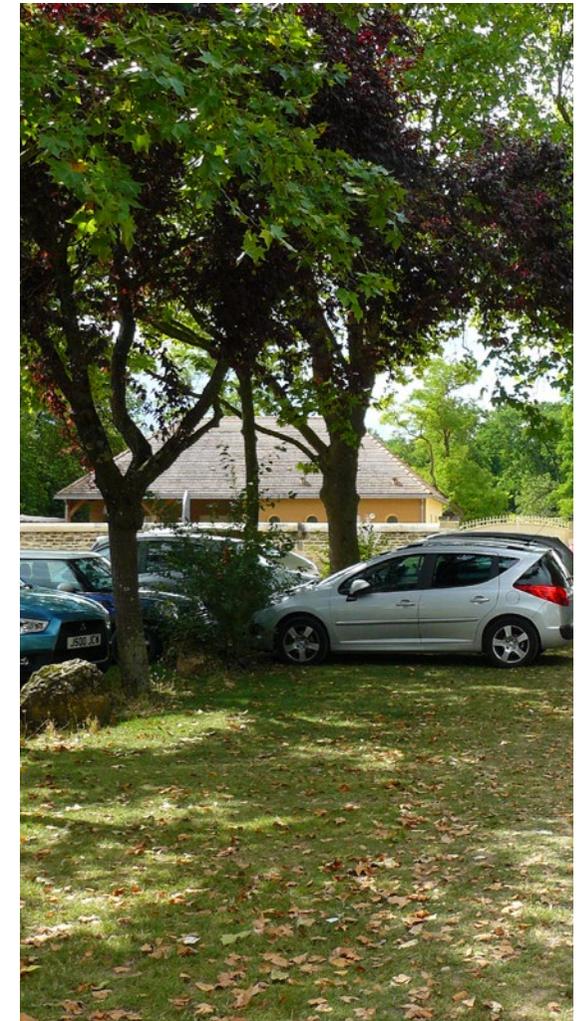
- Stationnement adapté à un usage ponctuel (événement, etc.), une réserve de stationnement totalement intégrée à un cadre paysager -> Usage d'un sol de type gazon renforcé en mélange terre-pierre



Parking parc Balzac - Angers (49) - Crédit photo Plante et Cité



Parking saisonnier



Doué la Fontaine (49)

# ENJEU THÉMATIQUE - LA VALORISATION PAYSAGÈRE DU CADRE DE VIE

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

### Le végétal/la strate arborée

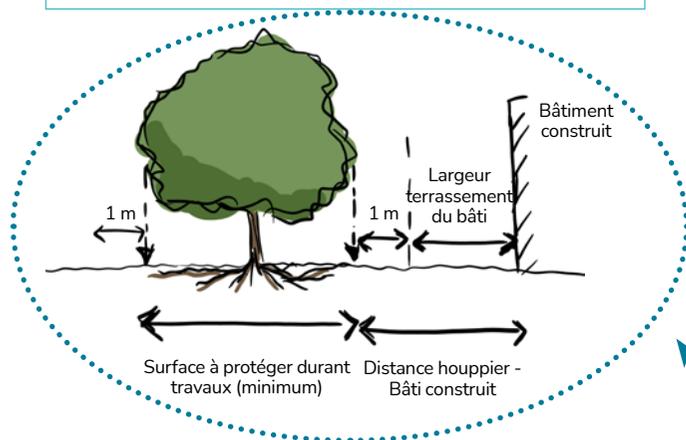
#### La trame verte

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.



N. B. 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, etc.), les mobilités (favoriser les modes doux, les transports collectifs, etc.), etc.

### L'eau

#### La trame bleue

Gérer les eaux pluviales en aérien (noues, bassins, etc.).  
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

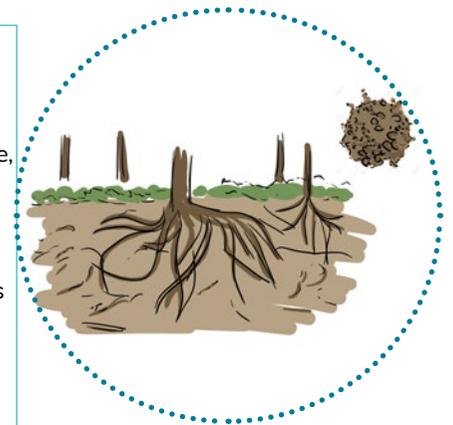
#### La trame brune

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, etc.

- 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.



## QUELQUES NOTIONS AUTOUR DE LA QUESTION DU « PROPRE », POUR UN CHANGEMENT DE PERCEPTION DES HABITANTS

### Notre manière de voir le beau/le laid, le sale/le propre :

-> **Culturel**, issu de la tradition des jardins à la française,

-> **Nécessité de changer de référentiel, une évolution nécessaire des pratiques et des perceptions amorcées avec la prise de conscience écologique.**

Changer notre regard sur le « propre », le « beau ».

-> Cela passe également par de la communication, des échanges.

Une pelouse jaune et grillée en période estivale, est-ce vraiment plus esthétique qu'une herbe folle en pied d'un mur ?

Qu'est-ce qui fait sale ? Une prairie dans un champ en campagne, est-ce sale ?

-> Voir la beauté de la diversité végétale.

### La question des « mauvaises herbes ».

Également un référentiel à changer.

Qu'est-ce qu'une mauvaise herbe ? Une herbe qui n'est pas à sa place.

Associé également à la notion d'esthétique.

Une perception culturelle, issue des jardins à la française.



Mauvaise herbe ou impromptue végétale qui apporte en qualité au site ?

**Des manières différentes de voir ce qui nous entoure -> Changer de regard.**



Une pelouse sèche du fait de la chaleur -> beau ou laid ?



## ENJEU THÉMATIQUE - HABITAT ET PATRIMOINE

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.

### LE BÂTI EXISTANT

#### ■ RÉSORBER LE LOGEMENT VACANT

- Prioriser les opérations de Renouvellement Urbain sur les sites de vacance,
- Mettre en place des partenariats (EPCI, EPF, bailleurs, Département, État, etc.).

#### ■ FORME URBAINE DE CŒUR DE BOURG : REDONNER DES QUALITÉS D'USAGES AUX LOGEMENTS DÉGRADÉS

- Étudier les possibilités de remembrement, de curetage d'îlots ?

*« Comment amener des aménités contemporaines et de nouvelles valeurs d'usage au sein des quartiers anciens dans le respect du patrimoine, même ordinaire ? Il est parfois nécessaire d'intervenir à l'îlot, c'est-à-dire à une échelle supérieure à celle de la parcelle, opérer des stratégies de soustractions positives de façon intelligente (éviter le curetage aveugle) mais aussi d'additions d'architectures contemporaines si besoin :*

- Interventions favorisant l'accessibilité, l'adaptation des commerces en rez-de-chaussée,
- Favorisant les usages collectifs des espaces communs, **l'intégration du végétal et des espaces de respiration, la lumière et l'intimité des vues, la double exposition des logements**, ou encore le stationnement dans l'îlot,
- L'accessibilité et la sécurité face au risque incendie,
- L'éventuelle dissociation des accès entre commerces et logements en étage.

*Des évolutions de typologies sont parfois requises impliquant des restructurations/remembrement pour mieux répondre aux besoins spécifiques (personnes âgées, grandes familles, familles monoparentales, étudiants).*

**L'articulation des échelles entre le projet immobilier et le projet urbain d'ensemble doit être le fil conducteur de l'intervention. »**

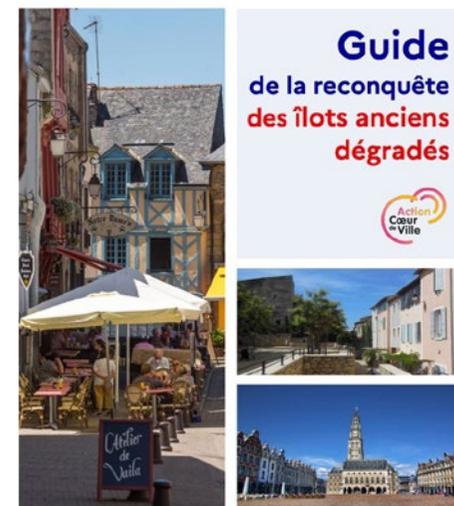
[https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-09/guide\\_reconquete\\_des\\_ilots\\_anciens\\_degrades\\_0.pdf](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-09/guide_reconquete_des_ilots_anciens_degrades_0.pdf)

#### ■ BÂTI ANCIEN : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI

Favoriser la préservation et la valorisation du patrimoine commun, ordinaire => sensibiliser les habitants, communiquer sur les aides existantes :

- Actions de l'EPCI :
  - OPAH 2020/2025 avec la Communauté de Communes,
  - Permanences de conseil aux particuliers d'un architecte du CAUE (1 après-midi par mois sur RDV),
- Outils du CAUE 44 :
  - Site <https://www.renoversamaison44.fr/>,
  - Conférences en ligne : <https://www.youtube.com/channel/UCDdG3YLLyaWGJb0xIF9Vi4Q/videos>
- Initier des temps de partage et de pédagogie : conférences, expositions, visites, etc.

MINISTÈRE  
DE LA COHESION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES



Source : Ministère de la Cohésion des territoires  
<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/>

## LOGEMENTS NEUFS : GARANTIR LA QUALITÉ ET LA DIVERSITÉ DE L'OFFRE

### ■ Offrir une diversité de manière d'habiter :

- En termes de **forme urbaine** :

Qualité des abords, vues, ambiances, ensoleillement, vis-à-vis, place du végétal et de la voiture, écriture architecturale et greffe sur l'existant, etc.

- En termes de **typologie** :

Habitat individuel libre, habitat individuel dense, groupé, logement intermédiaire, logement senior, etc.

Habitat participatif ? Petits collectifs ?

- En termes de **statut d'occupation** :

Accession libre, accession aidée, locatif privé et social, etc.

### ■ Veiller à la qualité d'usage des logements :

Actualités : **rapport de la mission ministérielle sur la qualité du Logement collectif**, référentiel du logement de qualité (sept. 2021).

#### Les préconisations du rapport :

« La qualité passe forcément par une augmentation de la surface.

- Augmenter la surface minimale globale du logement :

$T1 : 28 \text{ m}^2, T2 : 45 \text{ m}^2, T3 : 62 \text{ m}^2, T4 : 79 \text{ m}^2, T5 : 96 \text{ m}^2$

- Une surface minimale du couple cuisine-séjour :

$T1 : 23 \text{ m}^2, T2 : 25 \text{ m}^2, T3 : 27 \text{ m}^2, T4 : 29 \text{ m}^2, T5 : 31 \text{ m}^2$

- Une surface minimale par chambre de  $10,5 \text{ m}^2$ , et qu'au moins une chambre du logement mesure  $12 \text{ m}^2$ .

- Garantir une surface de rangement suffisante et privilégier les rangements en extérieur.

- Privilégier une double orientation.

- Un espace extérieur pour tous les logements.

- Cuisine éclairée et ventilée naturellement.

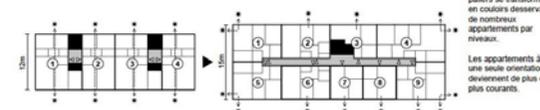
- Une hauteur sous plafond de  $2,70 \text{ m}$ .

- Favoriser des systèmes constructifs de type "poteau-poutre".



**EXCLUSIF**  
Référentiel qualité du logement: les préconisations du rapport Girometti-Leclercq  
Barbara Kiraly | 06 03 00 01 1 | Pinel, François Leclercq, Laurent Girometti, Emmanuelle Verpon - France

#### Du palier au couloir



#### De l'appartement traversant au mono-orienté



#### De l'entrée - séjour - cuisine à la pièce unique



#### La chambre de 9 m²



Rapport de la mission sur la qualité du logement  
Référentiel du logement de qualité

Laurent Girometti - François Leclercq

Source : rapport de la mission ministérielle sur la qualité du Logement collectif, référentiel du logement de qualité (sept. 2021)

## ■ Un référentiel pour de premières pistes

	Minimum Pinel	Recommandations (Charte de qualité)	Commentaires complémentaires
<b>Dimension</b>			
Surface par type	T1 : 28 m <sup>2</sup> T2 : 45 m <sup>2</sup> T3 : 62 m <sup>2</sup> T4 : 79 m <sup>2</sup> T5 : 96 m <sup>2</sup>	-	Garantir un % de rangement satisfaisant Favoriser les rangements extérieurs (cave, cellier de palier)
Surface Chambre	-	Min. 10,5 m <sup>2</sup> Moyenne de 12m <sup>2</sup>	
Surface Séjour-Cuisine	-	T1 : 23 m <sup>2</sup> T2 : 25 m <sup>2</sup> T3 : 27 m <sup>2</sup> T4 : 29 m <sup>2</sup> T5 : 31 m <sup>2</sup>	
<b>Hauteur sous plafond</b>	-	2,7m dans les pièces de vie	À mettre en cohérence avec la hauteur permise au PLU et sauf parcelle spécifique
<b>Espace extérieur</b>	-	Pour tout logement	L'accès à un espace extérieur pour tout logement peut aussi être assuré par l'accès à des surfaces extérieures mutualisées (ex. toit, cour partagée etc.)
<b>Orientation</b>	-	Le plus possible de logements traversants et doubles orientations Traversabilité ou double orientation systématique à partir du T3	Dans la perspective du réchauffement climatique et de la multiplication des épisodes de fortes chaleurs : le caractère traversant de préférence ou les doubles orientations permettent de limiter le recours aux climatiseurs et ventilateurs électriques
<b>Modularité</b>	-	Cuisine éclairée et ventilée naturellement ; séparable à partir du T3	Mode de construction : favoriser les structures ponctuelles (poteau-poutre) afin de minimiser les voiles intérieurs en béton

Source : rapport de la mission ministérielle sur la qualité du Logement collectif, référentiel du logement de qualité (sept. 2021)



# LA FEUILLE DE ROUTE

## POUR UN PROJET DE REQUALIFICATION DU CADRE DE VIE

---

La feuille de route ci-contre réalisée par le CAUE en concertation avec le groupe de travail de la commune est **un document de synthèse** permettant de **formuler, prioriser et encadrer l'ensemble des réflexions** à poursuivre dans **un projet global à court, moyen et long terme**.

C'est également **un outil** qui permet de définir les enjeux prioritaires et les actions à mener et ainsi d'enclencher des études pré-opérationnelles et/ou opérationnelles nécessaires sur **des sites ciblés** tout en **s'assurant de leur cohérence** dans le projet global de requalification du cœur de bourg.

Document de synthèse  
À retrouver au format A1.

PRIORISATION DES PROJETS ET ACTIONS À MENER

Projets prioritaires dans le périmètre du cœur de bourg

A - Requalification du secteur de l'ancienne Poste et abords étendus

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

B - Valorisation de la place de l'église

- Mettre en place les études complémentaires nécessaires sur l'existant (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Définir le cadre des charges de futur aménagement, intérieur et extérieur, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

C - Requalification du site de la propriété Stoll

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

D - Valorisation de la Chapelle des Templiers et de ses abords

- Définir les objectifs d'évolution de la Chapelle des Templiers et de ses abords (habitat, bureaux, etc.)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

E - Requalification du site de l'ancienne forge

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

F - Changement de destination du bâtiment de la bibliothèque

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

G - Évolution des secteurs de Renouveau Urbain à l'Est et à l'Ouest du bourg - long terme

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

H - Valorisation du parc et du château du Plessis - hors périmètre cœur de bourg - long terme

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

I - Valorisation du parc et du château du Plessis - hors périmètre cœur de bourg - long terme

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

J - Valorisation de la place de l'église

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

K - Valorisation de la place de l'église

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

L - Valorisation de la place de l'église

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

M - Valorisation de la place de l'église

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

N - Valorisation de la place de l'église

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

O - Valorisation de la place de l'église

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

P - Valorisation de la place de l'église

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

Q - Valorisation de la place de l'église

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

R - Valorisation de la place de l'église

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

S - Valorisation de la place de l'église

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

T - Valorisation de la place de l'église

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

U - Valorisation de la place de l'église

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

V - Valorisation de la place de l'église

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

W - Valorisation de la place de l'église

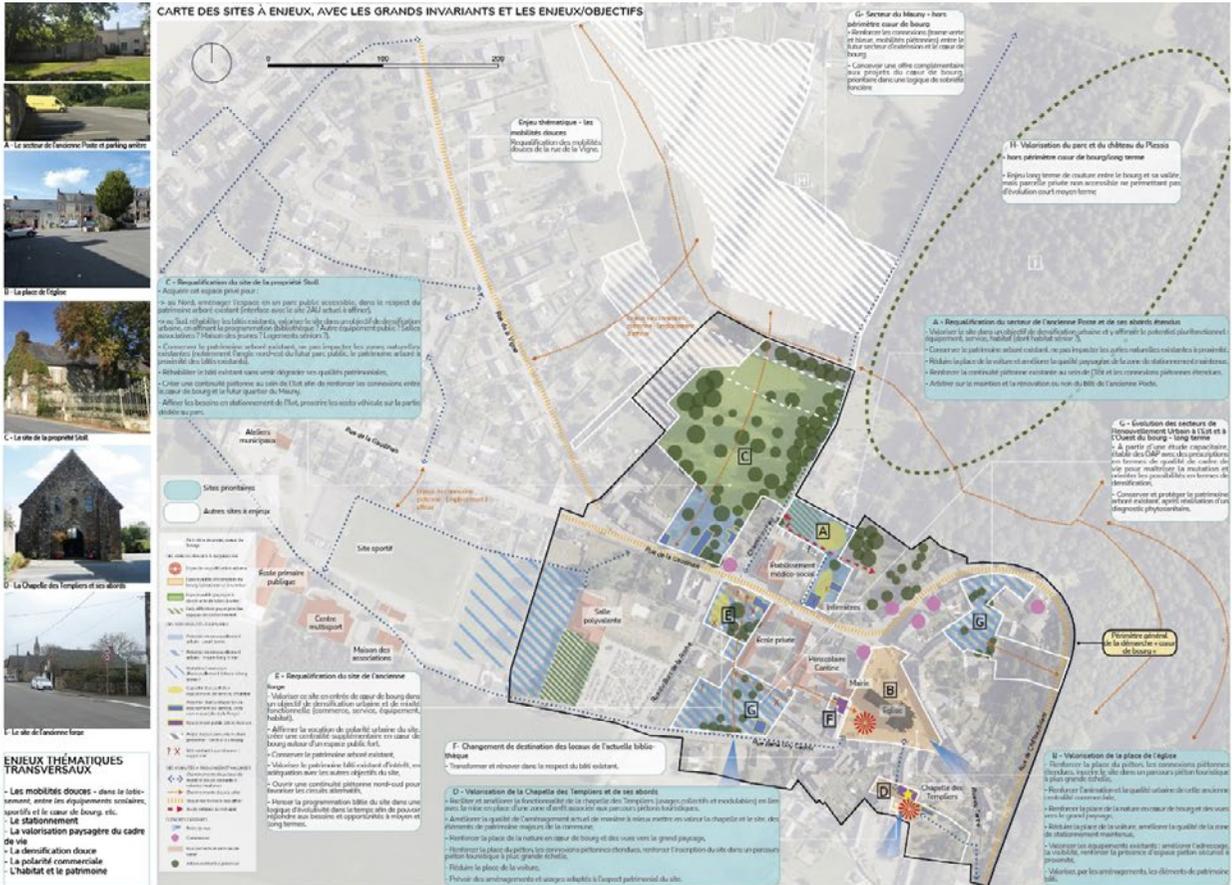
- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

X - Valorisation de la place de l'église

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet

Y - Valorisation de la place de l'église

- Définir le programme sur le site - préciser les besoins de la future activité (logement, bureaux, commerces, services, habitat, etc.)
- Préciser la programmation (habitat, Programme Technique Détaillé (PTD) des services et équipements)
- Mettre en place une stratégie d'acquisition (PLU ?)
- Mettre les études complémentaires nécessaires sur l'existant à proférer (bilan des lieux, état des lieux, etc.)
- Réaliser une étude préopérationnelle, identifier les subventions possibles
- Recourir à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir le projet



ILLUSTRATIONS DE POSSIBLES POUR TROIS DES SITES

ZOOM site A - Requalification du secteur de l'ancienne Poste et de ses abords

Dans cette hypothèse, l'ancienne Poste est démolie afin d'ouvrir l'espace de la voirie piétonne sur le rue de la Guéroulle (1). Un nouveau bâtiment en longueur accueille un équipement public qui accompagne et anime cette voirie piétonne dans la profondeur du tissu urbain (2). Au Nord, le parking routier est partiellement réduit et transformé en parking piétonnier (3). Cette parcelle d'implantation d'une nouvelle construction s'accompagne d'un espace de l'ancienne forge (4). Le fond de la parcelle du n° 11 de la rue de la Guéroulle est intégré au périmètre pour offrir un complément de place (5). Les voiries sont pensées comme une zone de rencontre (sans de trottoirs mais un partage de la voie, aménagé en continué).

Le dessein de ce secteur d'OPAP est fait par le Sud de l'existant parking (6).

Les surfaces délimitées en RDC à l'échelle du site sont, à la suite de la réflexion, de l'ordre de 400 m<sup>2</sup> au global. Cette programmation est à coordonner avec celle du site de l'ancienne forge (4). Le fond de la parcelle du n° 11 de la rue de la Guéroulle est intégré au périmètre pour offrir un complément de place (5). Il peut être envisagé d'acquiescer à l'implantation d'un nouveau bâtiment au nord du site (6) à voir TR-1 révisé.

ZOOM site B - Valorisation de la place de l'église

Cette hypothèse, schématisée pour engager la réflexion, propose de maintenir un espace piéton en partie Nord en respectant en partie la voirie piétonne et la voirie (B). La partie Sud présente également une zone piétonne en lien direct avec la voirie piétonne et les autres équipements (C). Les aménagements se répartissent au Nord et au Sud de la place (D). L'espace est largement végétalisé, arboré.

Une circulation en partie en sens unique permet de réduire la largeur des voies (propre supplémentaire redonne au piéton et au végétal).

Le stationnement est le premier levier pour un réaménagement des abords de l'église. Le scénario ci-dessus propose un maintien de 60 le stationnement. Ce nombre inclut une zone de stationnement de 20 places à adapter en fonction des besoins (notamment de stationnement en des couloirs de bus (Boulevard espace piétonniers végétalisés (Mobilier)).

Le report au sol constitue un autre enjeu majeur de qualité fonctionnelle, paysagère et environnementale (la place de la place terre est la première végétale associée, la distance des trottoirs et leur perméabilité renforcées, la flexibilité du bâtiment du rapport à la porte renforcée, l'accessibilité PMR, etc.).

ZOOM site E - Requalification du site de l'ancienne forge

L'hypothèse propose la création d'une nouvelle plate-forme devant sur le rue de la Guéroulle (1), avec un aménagement de pied de façade à pied de façade (2). Elle offre des espaces de convivialité et une perspective végétale affirmée.

La partie qualitative du bâtiment le plus à l'Est du site de l'ancienne forge est rénovée pour conserver la trace de l'histoire du site, le volume d'origine en retour à l'Est est délogé (3), l'extension en façade renforcée (4). Un nouveau bâtiment construit en dialogue avec le rue à l'Ouest (5).

Le programme envisagé se situe combiné des RDC actifs (jusqu'à 200 m<sup>2</sup>) et des logements en étage (environ 15) sur un gabarit de 10 à 12 mètres.

La programmation des RDC est à coordonner avec celle du site de l'ancienne forge et du site de la propriété Stoll (médiathèque, pôle médical, etc.).

Les espaces arborés existants dans la profondeur du site sont conservés et valorisés (6).

SAINT-AUBIN-DES-CHÂTEAUX

Reflexion préalable à l'évolution du cœur de bourg

Carte de synthèse



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

[www.caue44.com](http://www.caue44.com)  
[contact@caue44.com](mailto:contact@caue44.com)  
 [www.facebook.com/caue44](https://www.facebook.com/caue44)