



Commune de SAINT AUBIN DES CHÂTEAUX



Loire-Atlantique développement - SPL

supersabre

Agence d'architecture SUPERSABRE

de Long en Large

paysagistes concepteurs

Agence de Paysage DE LONG EN LARGE



## FICHES ACTIONS

ORIENTATIONS ET AXES DU PROJET  
DE REVITALISATION DU COEUR DE BOURG



**SOMMAIRE**

p.1

**PREMABULE**

p.2

**FONCTIONS ET ENJEUX**

p.3

Fiche Action A  
**SITE DE LA POSTE**  
p.5

Fiche Action B  
**SITE PARC STOLL**  
p.9

Fiche Action C  
**SITE DE L'EGLISE**  
p.12

Fiche Action D  
**CHAPELLE DES TEMPLIERS**  
p.17

Fiche Action E  
**SITE ANCIENNE FORGE**  
p.20

**TABLEAU RECAPITULATIF**  
p.22

**ANNEXES**  
p.23

PROGRAMME

	Logements Senior		Locaux associatifs
	Logements		Médiathèque
	Parking Lgt Senior		Locaux médicaux
	Parking Logements		Chapelle & annexes

PAYSAGE

	Jardin privatif		Chemin perméable		Arbre planté
	Espace paysagé inaccessible		Chemin imperméable		Arbre Reperé
	Espace paysagé accessible		Stationnement Perméable		Arbre existant

# PREAMBULE

## LA DÉMARCHE

- Volonté de la commune de s'inscrire dans une réflexion globale de requalification du Centre Bourg
- Définir une stratégie de valorisation et d'évolution du Bourg
- Démarche qui s'inscrit dans le dispositif proposé par le Département : l'AMI Coeur de Bourg

**Contrat Coeur de bourg / Coeur de Ville**  
**Avis favorable à la Candidature de la commune de Saint-Aubin des Châteaux**  
**notifié le 25 juillet 2022**

## UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE DÉDIÉE AU PROJET



- Diagnostic du coeur de Bourg
- Enjeux en terme de cadre de vie densification, mobilité
- 1ères pistes d'évolution



- Collecte et analyse des données
- Diagnostic Foncier
- Programmation Urbaine
- Approche financière
- Etablissement des Fiches Actions



**s u p e r s a b r e**

agence d'architecture

+

**de Long en Large**

paysagistes concepteurs

- Diagnostic du bâti et du paysage
- Elaboration des scénarios d'aménagement
- Approche financière

**METAVISION**

- Etude de la mobilité et le stationnement (Parking du Fau / Place de l'Eglise / Place Jeanne d'Arc)



- Etude sur le tissu commercial

## LE DÉROULÉ DE L'ETUDE

### PHASE PREALABLE DIAGNOSTIC DU COEUR DE BOURG

Fevrier 2021 → Décembre 2022

- Diagnostic patrimonial et paysager
- Détermination des enjeux et des sites à étudier
- Premières intentions d'aménagement
- Etablissement d'une cartographie de synthèse

### PHASE 1 PROGRAMMATION URBAINE

Décembre 2022 → Mai 2023

- Diagnostic technique des bâtiments (Ancienne Poste, Maison STOLL, Chapelle des Templiers)
- Enquête mobilité / Stationnement
- Etude foncière
- Etude du potentiel foncier du site de l'ancienne Poste et de la propriété STOLL

### PHASE 2 PROGRAMME D'ACTION

Mai 2023 → Juillet 2023

- Scénarios d'aménagement
- Approche financière
- Calendrier de réalisation
- Elaboration des fiches actions

# FONCTIONS ET ENJEUX



## FONCTION HABITAT

Il existe un enjeu de densification et de diversification de l'offre de logements dans le centre bourg afin de répondre aux objectifs du Plan Local d'Urbanisme notamment un des axes du PADD portant sur la production de 75 à 80 logements sur 11 ans soit une moyenne de 7 logements par an.

L'urbanisation se concentre sur le centre bourg et une zone d'extension en lotissement.

L'implantation est le plus souvent à l'alignement de la voie et en mitoyenneté pour le tissu urbain ancien et une implantation en retrait de la voie sur des parcelles permettant le stationnement des véhicules pour le tissu pavillonnaire.

Deux sites ont été identifiés en renouvellement urbain (site de l'ancienne Poste et site de l'ancienne Forge).

Le PADD prévoit également la mise en œuvre d'une opération destinée à l'habitat sénior indispensable en cœur de bourg.

Trois logements en cœur de bourg ont été identifiés comme logement vacant.

Du fait des contraintes du cœur de bourg, l'essentiel de la création des nouveaux logements se situera à proximité immédiate du centre bourg (quartier de Mauny). Cette opération prévoit la création de 67 logements.

La zone, sous maîtrise foncière communale, sera ouverte de manière progressive à l'urbanisation.

Moyenne de 2018 à 2022 : 6 logements autorisés par an.

Objectifs du PLH 2020-2025 : Entre 5 et 7 logements /an environ dont 7 à 9% de logements sociaux (site de l'ancienne Poste).

Un seul bailleur social est présent sur la commune (partenariat envisageable sur le site de l'ancienne Poste) Les logements sociaux sont plutôt anciens.

Typologie des demandeurs de logements sociaux : une majorité de personnes seules et de familles monoparentales. Les types de logements recherchés sont en majorité des logements de type T2 ou T3.

Un niveau de vie médian légèrement inférieur à la moyenne de l'EPCI. Un des enjeux est donc de répondre aux besoins des ménages modestes.



## FONCTION ECONOMIE

La commune de Saint-Aubin des Châteaux a mandaté dans le cadre de l'AMI, la CCI afin de réaliser un état des lieux du commerce sur la commune.

Actuellement les commerces se sont déplacés le long de la RD 34.

Il en ressort que la commune est bien dotée en nombre de commerces mais qu'il manque un marché. L'offre doit être complétée par des commerces ambulants.

La place de l'Eglise s'est transformée au fil du temps en parking ce qui prive la commune d'une place de village. La place Jeanne d'Arc accueille actuellement des commerces ambulants. Leur implantation s'est faite sans réelle réflexion globale.

Ce constat invite à questionner la possibilité d'une réorganisation des commerces autour d'un espace public convivial, la définition d'un lieu destiné à l'accueil des commerces ambulants et un futur marché.

La commune est régulièrement sollicitée pour de la mise à disposition de locaux commerciaux de petite taille avec des loyers modestes (auto-entrepreneur).

### Constats :

Absence de place pouvant être utilisée comme espace de convivialité.

Absence de marché.

Absence de places aménagées pour l'accueil des commerces ambulants.

Absence de terrasse pour le café.



## FONCTION SERVICES

La commune fait face au départ en retraite d'un médecin généraliste.

Elle dispose d'un cabinet infirmier installé dans un local loué par la commune.

Elle est confrontée plusieurs demandes de mise à disposition de locaux pour les associations.

Le lieu d'implantation de la future bibliothèque est également à définir (projet sous maîtrise d'ouvrage intercommunale). Actuellement situé au niveau de la place de l'Eglise, elle manque de visibilité et les locaux n'offrent pas de possibilité d'évolution.

Le site de l'ancienne Poste, sous maîtrise foncière communale est pressenti pour l'accueil de ces différents équipements.

## ENJEUX HABITAT

- Enjeu de densification et de diversification de l'offre de logements (habitat collectif, habitat social, logements séniors)

*Un site a été identifié en renouvellement urbain (l'ancienne poste)*

## ENJEUX POLARITE COMMERCIALE

- Organiser un espace pour l'accueil d'un marché
- Organiser le stationnement des commerces ambulants
- Disposer d'un espace pour l'accueil de petits événements

*Le site de la place de l'Eglise est pressenti pour répondre à ces enjeux*



## ENJEUX PATRIMOINE

*Mise en valeur de la Chapelle des Templiers, en faire un lieu de promenade*



## FONCTION IDENTITE

Mise en valeur de l'identité du cœur de bourg / cœur de ville, de l'espace public et du patrimoine

Le Centre Bourg s'est implanté en bordure de la vallée de La Chère.

Le cadre paysager est protégé d'un point de vue réglementaire.

Le Centre Bourg est composé de deux entités principales :

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

### Tissu urbain ancien

Les parcelles sont de tailles et de formes diversifiées et implantées à l'alignement des voies publiques souvent en double mitoyenneté.

Les constructions ont conservé leur architecture traditionnelle.

Ce tissu urbain a préservé des Rez-de-chaussée pouvant accueillir des commerces ou des services et qui est favorable pour l'implantation de mobilités douces.

### Tissu pavillonnaire

Parcelles de tailles et de formes banalisées. Implantation en retrait de 5 m par rapport à l'alignement de la voie, maisons non mitoyennes, avec des formes ressemblantes.

Une organisation basée sur la voiture avec des voiries surdimensionnées, ambiances routières, et des espaces publics peu végétalisés, des qualités de clôtures très variables.

Le bourg dispose d'éléments patrimoniaux remarquables comme l'Eglise et la Chapelle des Templiers, d'un patrimoine remarquable comme le Château du Plessis (en ruine, non entretenu, privé et inaccessible) et le Menhir des Louères.

Le Centre Bourg ancien est bien conservé.

### Espaces publics

La place de l'Eglise/Place Jeanne d'Arc s'est transformée en parking.

Les espaces de parkings sont importants avec un traitement en voirie peu propice à l'animation et au lien social.

La RD est peu adaptée aux piétons.

L'espace de la Chapelle des Templiers n'est pas suffisamment mis en valeur et est actuellement en enrobé routier.

Absence de place de village, d'espaces de convivialité.

Deux polarités principales se détachent : cœur du bourg ancien et en périphérie Ouest du bourg.

Deux zones de loisirs se sont développées : Secteur de l'étang du Bas du Tertre et les abords de la salle polyvalente.



## FONCTION MOBILITE

Le bourg de la commune de Saint-Aubin des Châteaux s'articule aujourd'hui sur deux routes départementales : RD 34 et RD 40

Peu d'espaces sont aujourd'hui dédiés à l'usage du vélo ou piétonnier. Cependant, des portions de cheminements doux ont été créées.

Dans le cadre de l'AMI cœur de bourg, une étude mobilité et de stationnement a été menée. Il en ressort que le « parking du Fau » est peu utilisé.

Il est nécessaire de faciliter le stationnement de courte durée. La réduction du nombre de places de stationnement est possible aussi bien au niveau de la place de l'Eglise/Place Jeanne d'Arc qu'au niveau du parking du Fau.

Le maillage en cheminement doux est à conforter en lien avec les différents usages et les connexions avec le centre bourg à établir.

## ENJEUX CADRE DE VIE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

- Repenser le traitement des espaces de parking
- Végétaliser les espaces publics
- Renforcer les espaces naturels publics en centre bourg
- Prévoir des aménagements modulables pour diversifier les usages
- Disposer d'une place de village

Trois sites spécifiques ont été identifiés sur cette thématique :

*La place de l'Eglise à valoriser : repenser son aménagement et son usage, repenser la place de la voiture, en faire un lieu convivial, apporter du végétal..*

*La Chapelle des Templiers et ses abords : repenser son usage, améliorer les abords (végétaliser, en faire un lieu de promenade pour les habitants, repenser l'accessibilité...)*

*Le parc STOLL*

## ENJEUX MOBILITES

Les enjeux portent sur :

- le renforcement de la continuité des cheminements doux à travers le bourg
- la liaison entre les différents pôles de vie
- la sécurisation et la valorisation des cheminements doux sur les principaux axes du Centre Bourg
- La redéfinition des besoins réels en stationnement et l'adaptation aux besoins actuels, réflexion à avoir sur l'intégration dans l'environnement de ces zones
- Organiser l'offre en stationnement en tenant compte des différentes polarités et en favorisant la mutualisation

*Deux sites ont été identifiés sur cette thématique : Place de l'Eglise/ Place Jeanne d'Arc, Parking du Fau*

## EN SYNTHÈSE

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA COMMUNE VISENT A :

- Valoriser les espaces publics
- Améliorer le cadre de vie avec la présence du végétal
- Développer les liaisons douces
- Mettre en valeur le patrimoine du bourg
- Répondre aux besoins des habitants et des associations en terme d'équipements
- Diversifier les types de logements