

SITE DE L'ANCIENNE POSTE

CONTEXTE ET ENJEUX

Le site de l'ancienne poste et du parking du Fau est en lien à la fois avec le parc Stoll et la rue de la Gaudinai (artère principale du cœur de bourg). En le traversant, on rejoint au Nord les quartiers résidentiels et le futur lotissement d'habitations du Mauny, la place de l'Église au Sud-Est et la Chère. Du Nord au Sud, les parcelles se composent d'un vaste parking d'une trentaine de places en enrobé, sous-utilisé, dont la capacité pourrait être réduite de moitié selon l'étude de stationnement réalisée sur le bourg (voir annexe). On trouve plusieurs bâtiments publics vieillissants pouvant être démolis pour faciliter la perception de cette traversée (voir annexe). La position centrale du site, en lien direct avec la rue de la Gaudinai, les équipements et commerces existants, l'école maternelle, le parc Stoll, bien arboré, permet d'imaginer de répondre à l'objectif de Zéro Artificialisation Net en proposant une densification urbaine et programmatique avec des services publics de proximité, des logements en centre-ville tout en travaillant à réduire l'imperméabilisation actuelle du site.

Logement social : La demande

Le patrimoine social de la commune est composé de T2 à T4 principalement et entièrement porté par 1 bailleur : Atlantique Habitations. Les locataires du parc social représentent 4 % du parc immobilier de la commune dans des logements anciens (plus de 20 ans) de type maisons individuelles seulement. Il n'existe pas de logements sociaux individuels groupés sur la commune. 12 demandes de logement social sont actuellement en cours dont 3 demandes Aubinoises sont principalement des personnes seuls (séniors) et des familles mono parentales à la recherche de 2 et 3 pièces.



1 - VUE COTE RUE ANCIENNE POSTE DESTINEE A ÊTRE DEMOLIE



2 - VUE DEPUIS LE COEUR D'ÎLOT ANCIENNE SALLE DE CLASSE DESTINEE A ÊTRE DEMOLIE



3 - VUE DEPUIS LE PARKING DU FAU PARKING DESTINE A ÊTRE OCCUPE PAR DU LOGEMENT SUR 25% DE SA SURFACE



LEGENDE

- Périmètre du site
- Bâtiment à démolir
- Bâtiment à réhabiliter
- Equipements existant
- Commerces existant
- Bâtiment existant
- Cheminement piéton majeur



Parcelles	Surface	Commentaire
AB 314	1 410 m ²	Parking
AB 201	478 m ²	Parking
AB 208	630 m ²	100% à démolir
AB 209	564 m ²	50 % à démolir
Total (4u)	3 082 m ²	

MAITRISE FONCIERE

4 PARCELLES COMMUNALES - CLASSEES ZONE URBAINE

Éléments du programme de construction

- Relogements à prévoir :
2 associations locales (demande 100 à 150 m² si extension)
Locataires = cabinet de 2 infirmières + 1 médecin (demande 70 à 130 m² si extension)
- Création de logements + parkings :
3 à 4 logements séniors
5 à 6 logements sociaux
Création d'une médiathèque : emprise estimée à environ 150 m²

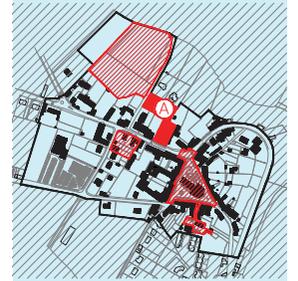
MODE DE REALISATION - PARTENARIAT

AVEC L'OPERATEUR SOCIAL DE LA COLLECTIVITE

- La collectivité apporterait le foncier libéré du bâti à démolir
- Le bailleur social réaliserait le programme de construction (8 à 10 logements + locaux associatifs + cabinet médical)
- La collectivité achète ou loue au bailleur social les locaux destinés aux associations et au cabinet médical (remise en location)
- Le bailleur social garde la propriété et la gestion des logements sociaux et leurs jardins associés
- La collectivité reste propriétaire des espaces communs (cheminements, parkings, espaces verts). Gestion communale
- La collectivité participe au financement de la médiathèque (maître d'ouvrage : communauté de commune du castelbriantais)

SITE A

PRIORITÉ



FICHE ACTION / ANCIENNE POSTE

BIODIVERSITE

- > Confortement de la biodiversité (forêt comestible)
- > Sensibilisation à la biodiversité (panneaux informatifs)

HABITAT

ECONOMIE

SERVICES

IDENTITE

MOBILITES

SITE DE L'ANCIENNE POSTE

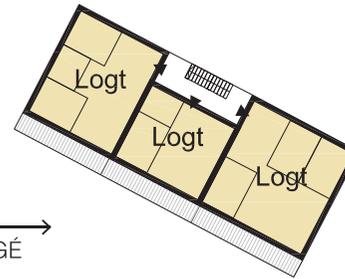
PRINCIPE D'ORGANISATION



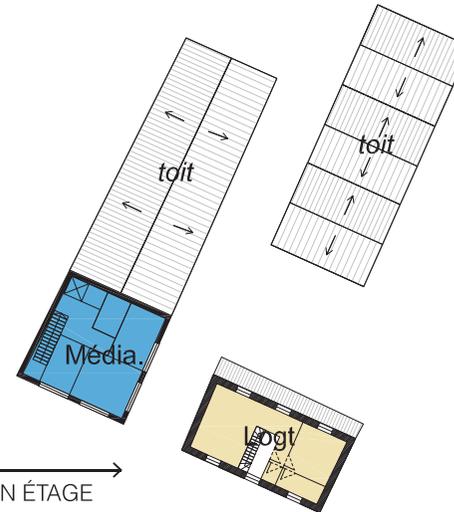
PROGRAMME	
	Logements Sénior
	Logements
	Parking Lgt Sénior
	Parking Logements
	Locaux associatifs
	Médiathèque
	Locaux médicaux

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

PLAN ÉTAGÉ

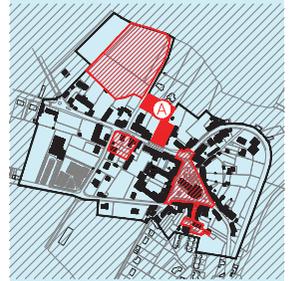


PLAN ÉTAGE



SITE A

PRIORITÉ



FICHE ACTION / ANCIENNE POSTE

BIODIVERSITE	
HABITAT	
ECONOMIE	
SERVICES	
IDENTITE	
MOBILITES	

SITE DE L'ANCIENNE POSTE

REFERENCES - ARCHITECTURE / PAYSAGE



IDENTITÉ - Un pignon/façade repère
56S ARCHITECTES - EQUIPEMENT



HABITAT/SERVICES - Mixité des volumes
BERNARD QUIROT - EQUIPEMENT



BIODIVERSITÉ - Retrouver une perméabilité des sols



MOBILITÉ - Une traversée piétonne paysagée
RAPHAEL GABRION - LOGEMENT



HABITAT - Traitement des abords et des vis à vis
HARRARI ARCHITECTES - LOGEMENTS



MOBILITE - Le végétal comme fil conducteur vers le parc Stoll

ESTIMATION

Site La Poste	
Enveloppe médiathèque & local associatif	737 500,00 €
Enveloppe Logements neufs (inclus jardin privatifs)	1 016 580,00 €
Enveloppe cabinet médical	230 000,00 €
Enveloppe Logements en réhabilitation	234 000,00 €
Enveloppe démolition	80 690,00 €
Espaces extérieurs	308 534,60 €
Total HT	2 607 304,60 €

SURFACES

ANCIENNE POSTE	Surfaces SDP		
	RDC	R+1	
Démolition			
Ancienne poste	130 m ²	130 m ²	
Ancienne classe	97 m ²		
Equipelement neuf			
Médiathèque	Neuf	120 m ²	71 m ²
Local Associatif	Neuf	104 m ²	
Cabinet médical	Neuf	78 m ²	
Logement (7 lgts) RDC			
Logement senior (T2)	Neuf	48 m ²	
Logement senior (T2)	Neuf	48 m ²	
Logement senior (T2)	Neuf	48 m ²	
Logement senior (T2)	Neuf	46 m ²	
Logement T3	Neuf	65 m ²	
Logement T2	Réhab	52 m ²	
Logement (4 lgts) R+1			
T2	Neuf		46 m ²
T2	Neuf		65 m ²
T4	Neuf		78 m ²
T2	Réhab		52 m ²

Stationnement

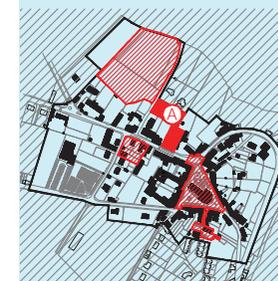
31 places dont 21 places publiques

EXISTANT – Ancienne Poste	
Surface parcelle SITE A	3065 m ²
Emprise au sol bâtiment	305 m ²
Pleine terre	1207 m ²
Stationnements	1553 m ²
Surface perméable	50,7%

PROJET – Ancienne Poste	
Surface parcelle SITE A	3065 m ²
Emprise au sol bâtiment	789 m ²
Pleine terre	1274 m ²
Cheminements piétons perméables	210 m ²
Zone stationnements perméable	388 m ²
Zone stationnements circulation	404 m ²
Surface de pleine terre	61,1%

SITE A

PRIORITÉ



FICHE ACTION / ANCIENNE POSTE

BIODIVERSITE

HABITAT

ECONOMIE

SERVICES

IDENTITÉ

MOBILITÉS