



Premier Réinventer Rural 2020



Présentation des 3 nouveaux sites



UN PREMIER RÉINVENTER RURAL

En décidant de se doter d'un projet de territoire préfigurant le futur en 2030, les élus de la Communauté de Communes de Nozay ont choisi collectivement de s'engager dans une démarche stratégique à la hauteur de la dynamique intercommunale insufflée sur le territoire depuis quelques années.

Le territoire rural de la Communauté de Communes de Nozay, ancré dans ses paysages d'eau et de bocage, est fondamentalement ouvert au monde avec une volonté d'offrir de nouvelles formes d'habitat et d'apporter un renouveau fort et marquant aux centres bourgs.

Sur le modèle des Appels à Projets Urbains Innovants (Imagine Angers, Dessine-moi Toulouse, Réinventer Paris...), la Communauté de Communes de Nozay a lancé le Premier Réinventer Rural au printemps 2019 pour identifier des porteurs de projets (concepteurs + opérateurs) avec qui co-produire de nouvelles façons de construire, d'habiter le territoire intercommunal.

Au total 24 propositions inventives ont été reçues, portées par des équipes engagées. Le territoire a sélectionné 6 projets qui sont maintenant affinés, ajustés, consolidés lors d'ateliers de travail avec toutes les parties prenantes jusqu'au printemps 2021.

UNE RELANCE DE L'INNOVATION

Sur deux communes (La Grigonnais et Saffré) le Premier Réinventer Rural a été déclaré respectivement infructueux et sans suite. Pour prolonger l'intérêt exprimé, les équipes municipales se sont alors attelées à clarifier ses besoins et affiner ses ambitions pour relancer l'appel à projet sur trois sites, présentés dans ce document.

Le Premier Réinventer Rural vise à développer des projets innovants à deux niveaux :

> innovations dans la conception (urbaine, architecturale, utilisation d'éco-matériaux, impact environnemental, etc.) et les montages proposés (associations des futurs habitants, nouvelles formes de propriété, etc.)

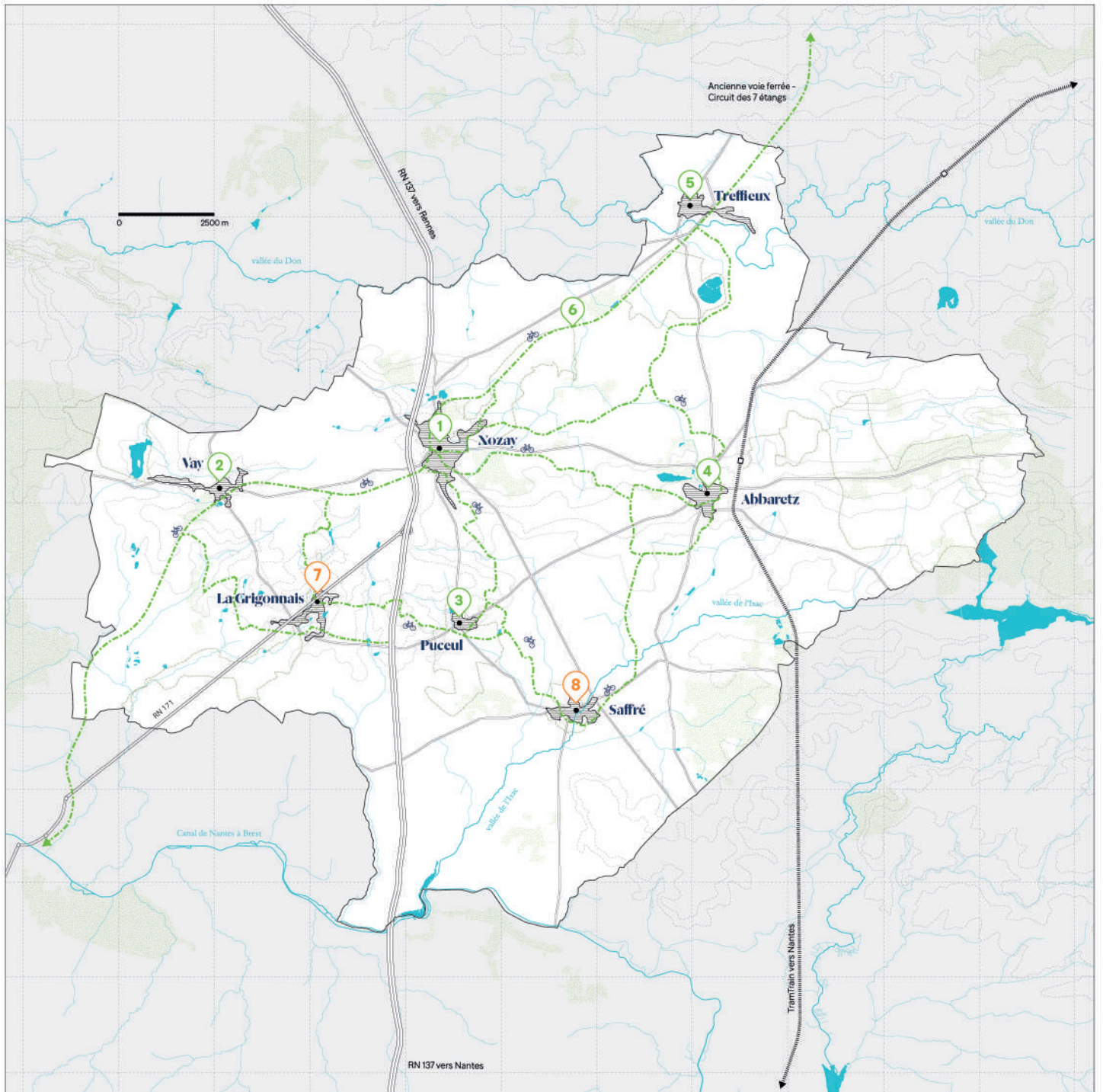
> innovations dans les usages et les programmes imaginés (innovation sociale, mutualisation de services, mixité fonctionnelle, propositions sur les mobilités, l'intergénérationnel, etc.)

Les communes de La Grigonnais et de Saffré renouvellent ainsi leur volonté de prendre part à la dynamique du territoire de la Communauté de Communes dans le cadre du Premier Réinventer Rural pour explorer de nouvelles façons d'habiter.



Située au nord du département de la Loire-Atlantique, dans l'aire urbaine nantaise, La Grigonnais et Saffré font partie de la Communauté de Communes de Nozay, créée en 1995. Elle regroupe aujourd'hui cinq autres communes du canton de Guémené Penfao : Abbaretz, Nozay, Puceul, Saffré, Treffieux, Vay : soit 15 877 habitants au 1er janvier 2020 (chiffres INSEE 2017), au sein d'un territoire solidaire.

Situation



Sites

**PREMIER
RÉINVENTER
RURAL
2019**

équipes
lauréates
désignées

- 1 Garage Touloux, Nozay
- 2 Entrée Ouest du Bourg, Vay
- 3 Route de Nozay, Puceul
- 4 Les Peupliers, Abbaretz
- 5 L'ancienne Poste, Treffieux
- 5 Les Chaumains, Treffieux
- 6 Circuit des 7 étangs, intercommunalité

**RELANCE DU PREMIER
RÉINVENTER RURAL 2020**
sur trois nouveaux sites

- 7 Coeur de bourg, La Grigonnais
- 8 Le Rocher, Saffré
- 8 Le Château, Saffré

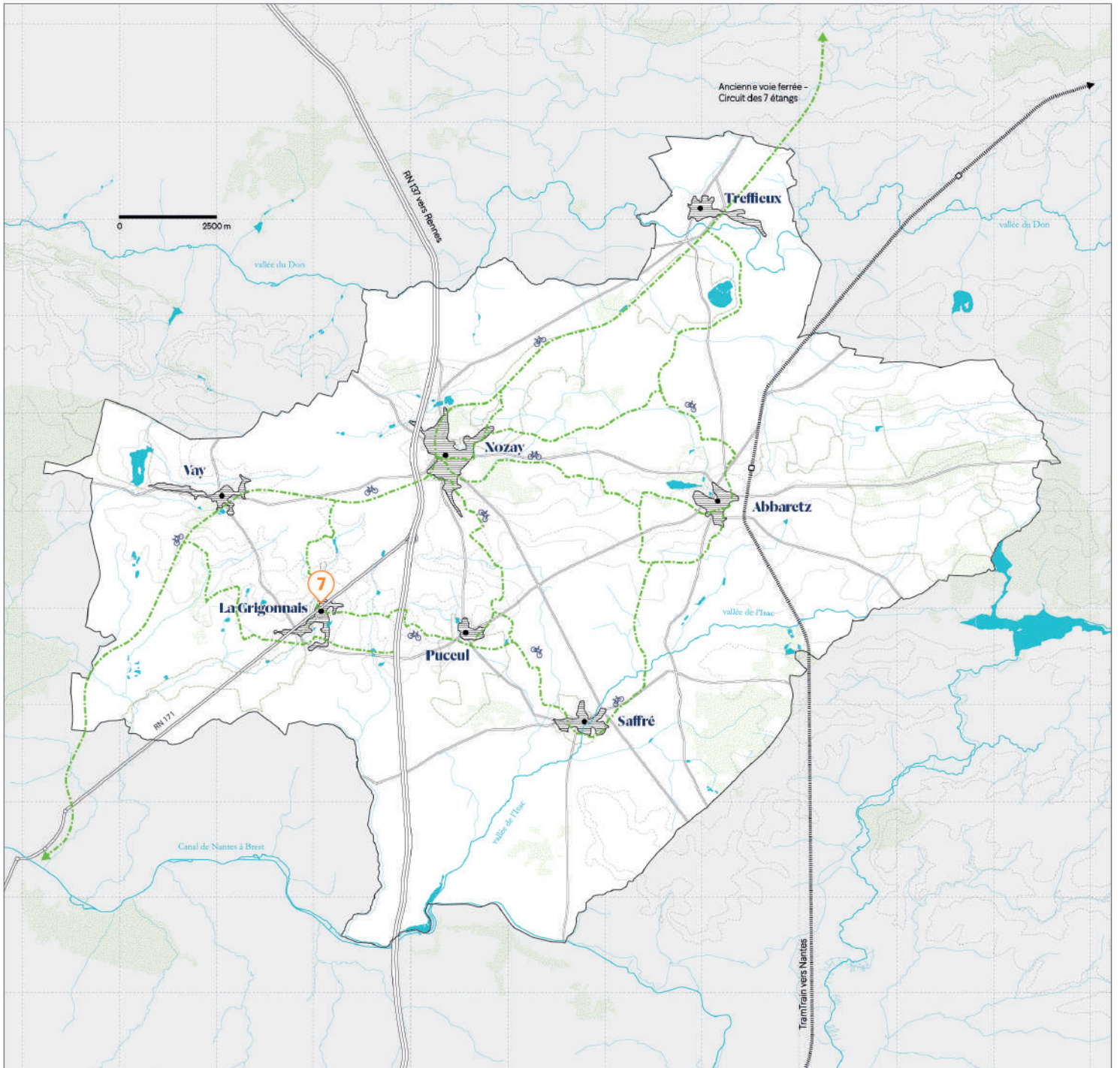
site en extension de bourg

site occupé en coeur de bourg

site à localiser sur le territoire

site en centre bourg





La Grigonnais



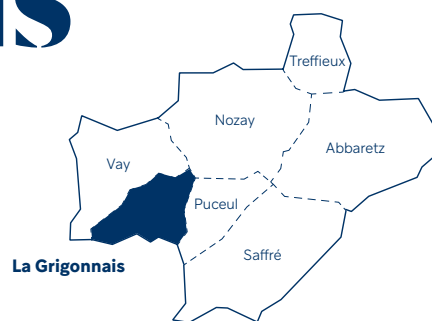
Coeur de bourg

Construire l'excellence environnementale
et sociale dans un bourg de la transition

La Grigonnais

7 Cœur de bourg

Construire l'excellence environnementale et sociale dans un bourg de la transition



UNE COMMUNE ENGAGÉE

La Grigonnais est une commune attractive de 1657 habitants, qui égrène plusieurs hameaux. Elle est au croisement de deux axes : la route de l'océan (ou N171) entre Blain et Nozay et la rue Auguste Pasgrimaud en direction de Puceul. La commune est proche de la voie express (RN 137) et par là attractive pour les travailleurs des cœurs métropolitains de Nantes et Rennes. La zone d'activités de l'Oseraye est en grande proximité du cœur de bourg.

La commune est engagée dans la transition écologique. Elle est sensible à son urbanisation et veille à ce que ses dernières terres urbanisables soient destinées à des projets à haute qualité environnementale. L'optimisation du foncier par un habitat en petits collectifs et l'attention aux matériaux de construction locaux et biosourcés sont des solutions que la commune souhaite privilégier dans son projet d'aménagement de son centre bourg.

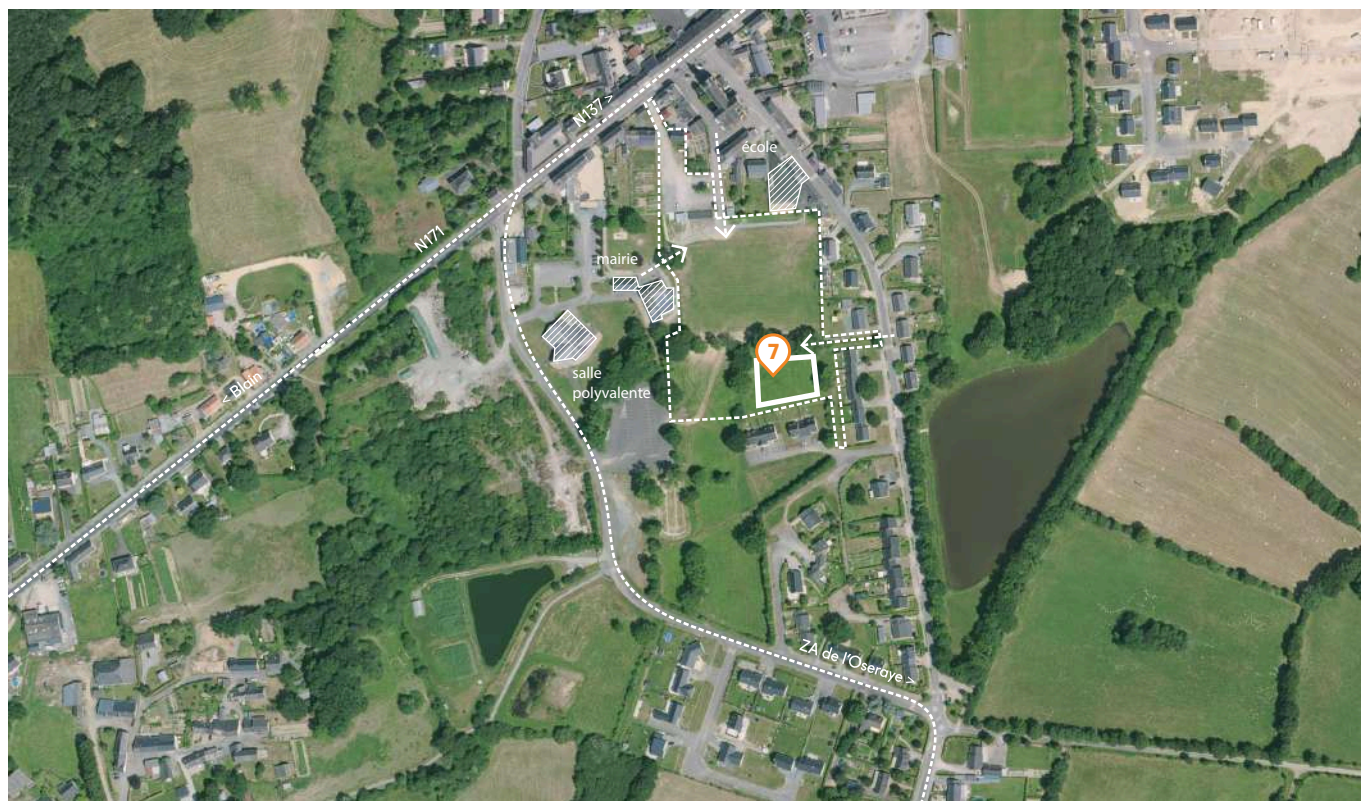
UNE RÉFLEXION SUR UN AMÉNAGEMENT EN CŒUR DE BOURG

Il est attendu du candidat une proposition urbaine et paysagère sur l'ensemble du périmètre de réflexion du centre bourg.

Ce site de 1,66 hectares, d'une grande qualité naturelle avec ses haies bocagères, ses prairies en terrasses et ses points de vues sur le grand paysage, nécessite une grande attention dans son aménagement qui sera porté par la collectivité assisté d'une assistance à maîtrise d'ouvrage. Sa programmation doit intégrer une dimension économique ou commerciale pour conforter sa position de centralité de cœur de bourg. Les accroches aux voiries existantes seront optimisées de manière à limiter l'emprise sur le site. La zone naturelle au Sud sera également valorisée dans la proposition, en tant qu'espace de respiration et de rencontre entre les résidents.

UNE OPÉRATION SUR UN SITE PRIVILÉGIÉ

Il est attendu du candidat un projet d'habitat innovant sur la parcelle de 2400 m² au sud, en lisière de haie bocagère et en interface avec les logements existants. La commune est très intéressée par l'habitat participatif, intergénérationnel, mettant en œuvre des matériaux locaux et durables. Des ménages mobilisés par l'habitat participatif se sont déjà fait connaître auprès de la collectivité et pourront continuer à le faire (mairie@lagrigonnais.fr). Ils seront mis en relation avec l'équipe lauréate en fonction de son projet.



1/5 000



Cœur de bourg

Type de site

Site seul en cœur de bourg

Occupation actuelle

Terrain nu et zone agricole

Surface de la parcelle

(1) 1 700 m² ; (2) 544 m² ; (3) 1,44 ha

Propriété

Communale

Zone PLU

(1) Ua - Centre ancien des zones agglomérées

(2) UI - Équipement collectifs

(3) 1AUa (A vocation principale d'habitat, court terme) - Cor-respond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Vigilances

Existence d'un plan guide (2019) du centre bourg

Prix de vente attendu par la commune

Entre 80 et 90 €/m² HT (viabilisé)

périmètre d'opération proposé : 2400 m²



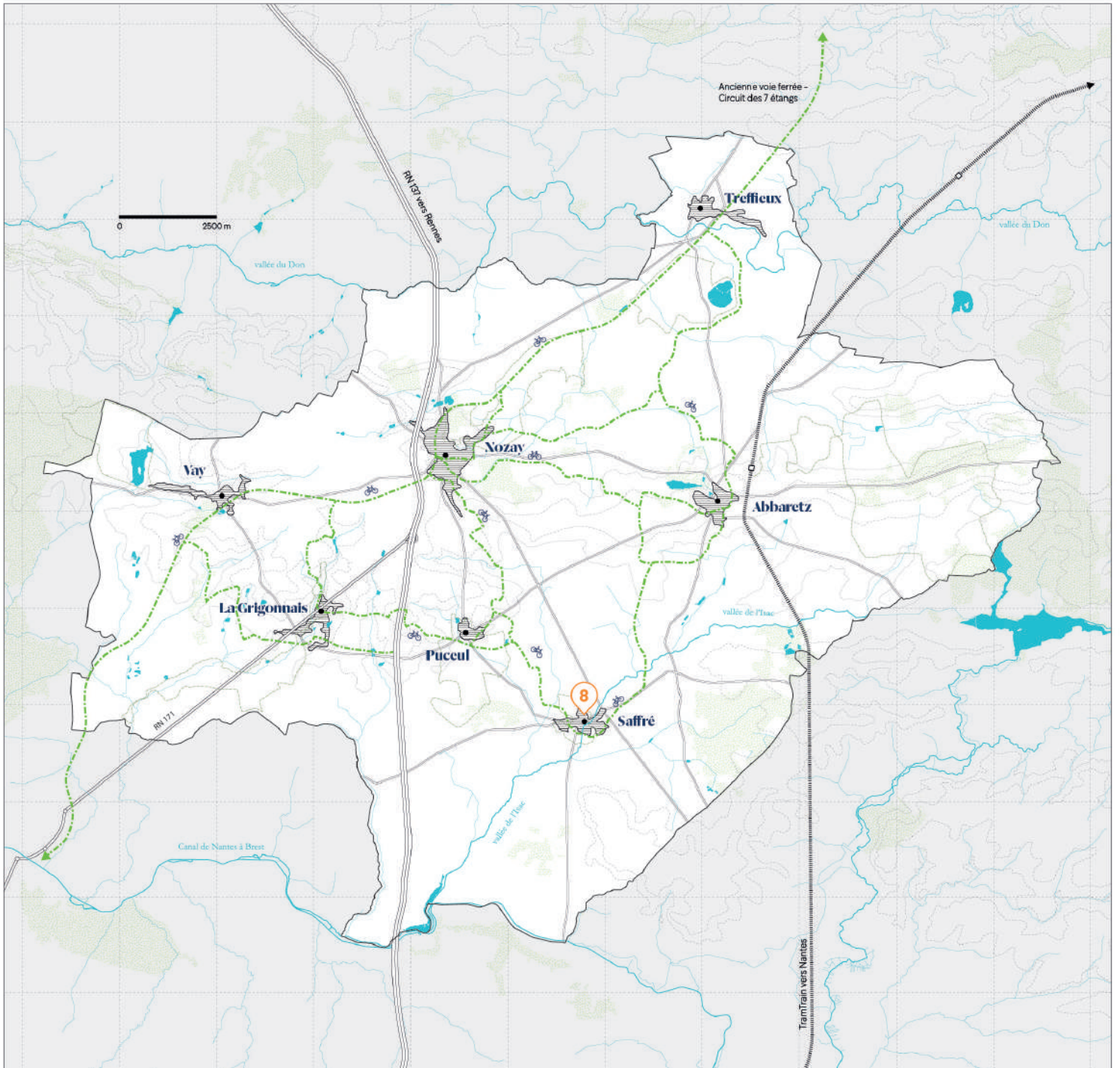
Le groupement attendu devra être avoir des compétences d'urbanisme, de paysage et d'architecture pour élaborer des intentions de projet dans le périmètre de réflexion. L'équipe lauréate sera associée à la conduite de l'opération urbaine portée par la commune.

Innovation dans le processus

- > concevoir des intentions de projet à l'échelle du cœur de bourg dont l'aménagement sera assuré en régie par la commune (avec un AMO)
- > élaborer une méthode de projet ouverte et inclusive
- > rester force de proposition dans le choix et l'optimisation de la parcelle proposée : un ajustement du périmètre opérationnel possible avec le lauréat,

Innovation dans les usages

- > amplifier la grande qualité de paysage, en conservant la haie de chênes, les arbres existants et le nivellement naturel en terrasses ;
- > limiter l'emprise des voiries pour privilégier les cheminements doux au sein du site ;
- > imaginer une diversité de logements afin de favoriser les parcours résidentiels des habitants et d'organiser la mixité sociale et intergénérationnelle : éco lotissement avec petit collectif de logements, logement intermédiaire, etc ;
- > privilégier les espaces mutualisés et de rencontre : parking/laverie/atelier/jardins, etc ;
- > s'engager dans une qualité environnementale (sans forcément chercher une labélisation) : confort thermique et performance énergétique / choix des matériaux (sobres, sains, locaux, biosourcés).



Saffré



Le Rocher

Imaginer une nouvelle façon d'habiter
à deux pas de l'église



Le Château

Transformer un site patrimonial en lieu
de vie culturelle et de loisirs

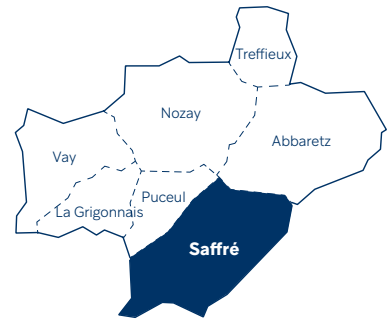
Saffré

8a Le Rocher

Imaginer une nouvelle façon d'habiter à deux pas de l'église

8b Le Château

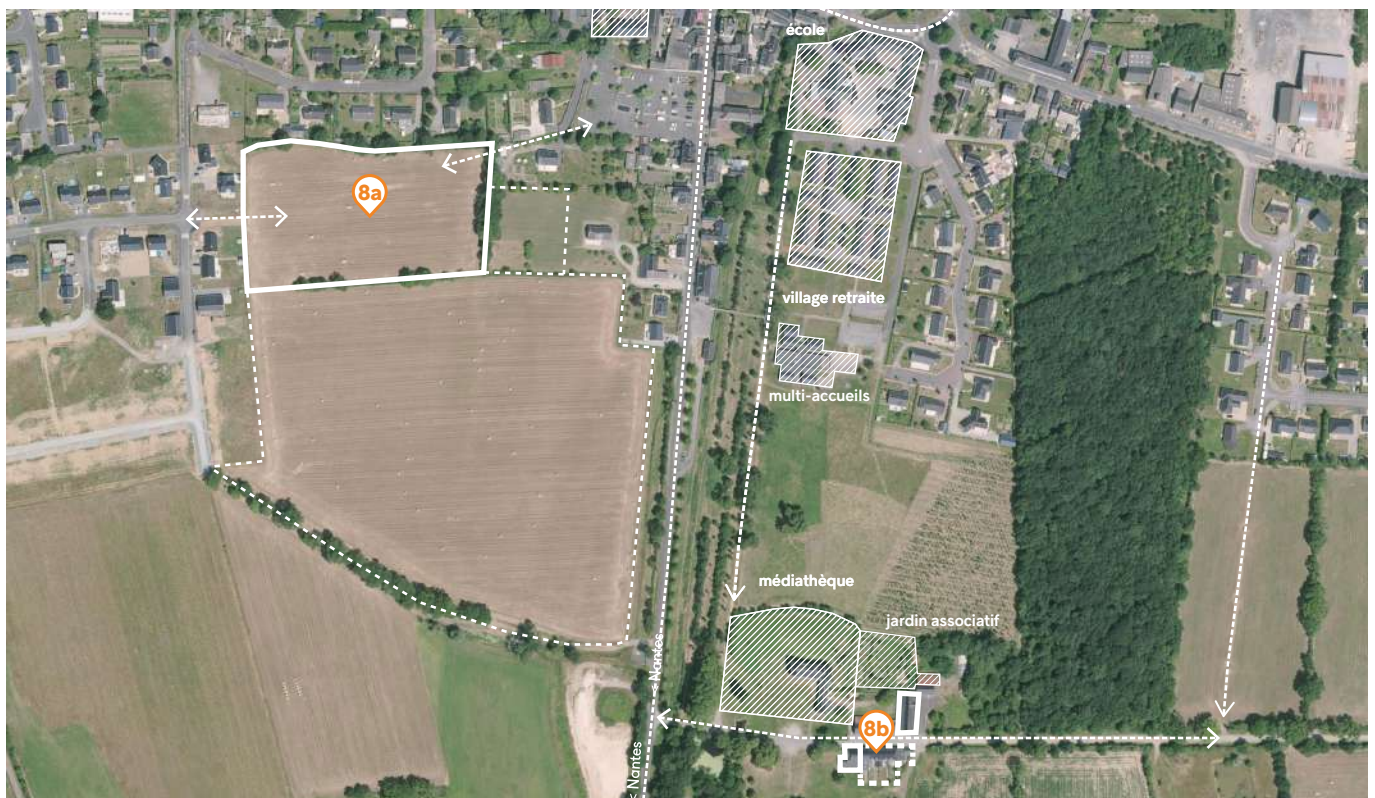
Transformer un site patrimonial en lieu de vie culturelle et de loisirs



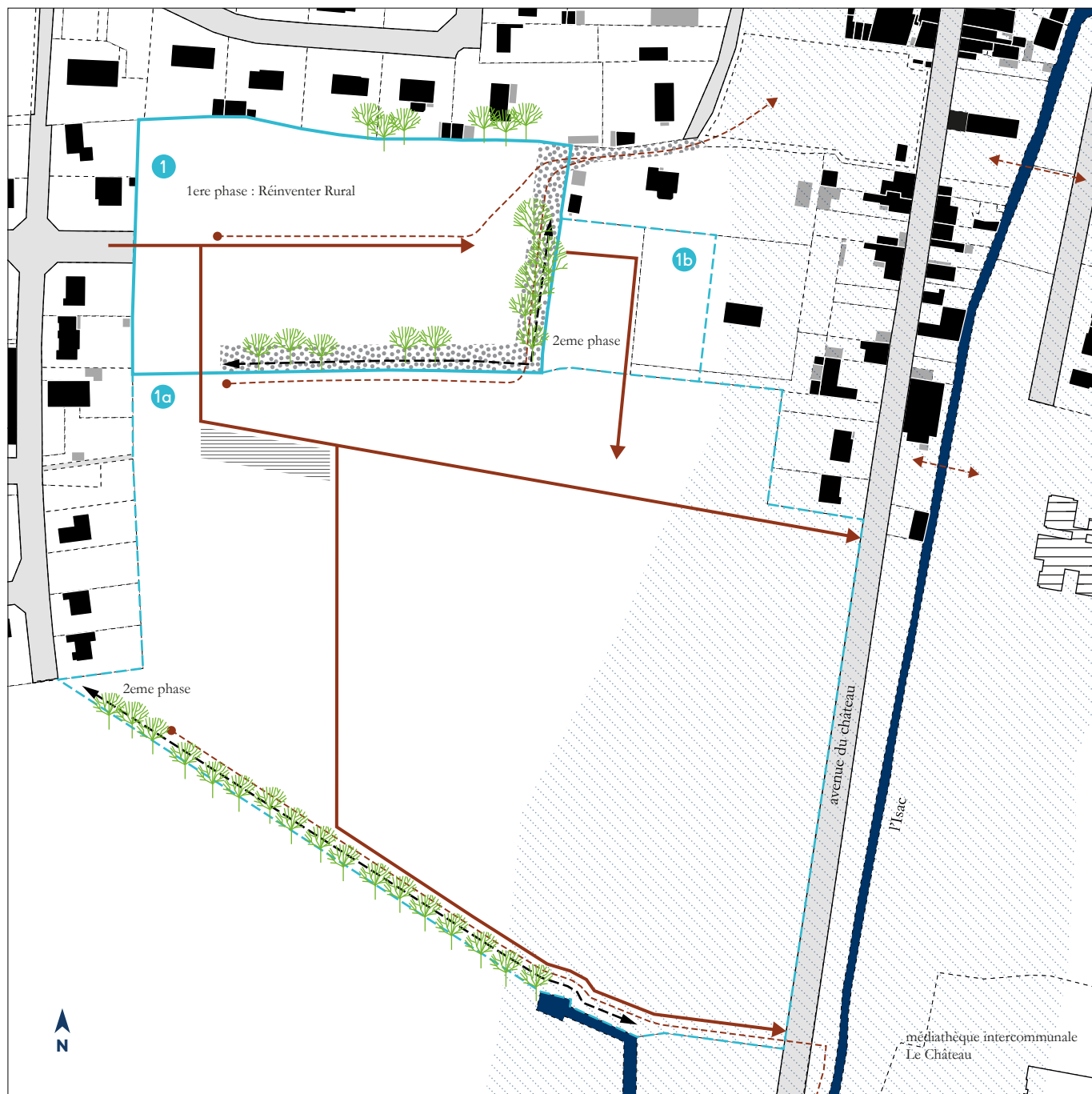
Avec 3860 habitants, Saffré, composée de multiples hameaux, est la seconde commune la plus peuplée de la Communauté. Du fait de sa proximité à Nantes (30 min via la RN 137), la commune fait face depuis plusieurs années à l'arrivée de jeunes ménages cherchant à se mettre au vert. La commune dispose de plusieurs écoles et de nombreux équipements dont une médiathèque intercommunale proposant diverses activités culturelles.

Bordée par le Canal de Nantes à Brest au sud, la commune est traversée par la rivière Isac. Ce cours d'eau serpente à travers la commune créant une véritable coulée verte, y compris à l'échelle du centre bourg, du parc des sports au château. Une série de passerelles permet notamment aux écoliers de rejoindre le centre bourg et aux habitants d'accéder aux services.

A travers les deux sites sélectionnés pour le Premier Réinventer Rural, la commune souhaite s'engager dans l'expérimentation de nouvelles façon de conduire ses projets et d'habiter son le territoire.



1/5 000



Le Rocher

Type de site

Site binôme en extension de bourg

Occupation actuelle

Le Rocher

Surface de la parcelle(1) 17 300 m² ; (1a) 65 000 m² ; (1b) 3991 m²**Propriété**

(1) communale ; (1a) communale ; (1b) privée

Zone PLU

(1) et (1a) 1AUh correspond à des secteurs d'urbanisation future à dominante d'habitat où les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à la périphérie immédiate

(1b) 1AUh et Ua

Prix de cession attendu par la commune208 000 € pour 1,73 hectares non viabilisés (12 € / m²)



Le périmètre opérationnel du site du rocher est situé en cœur et extension de bourg, à la lisière de terres agricoles bocagères. Il est la première étape d'un projet plus large (périmètre de réflexion) porté par la commune.

L'emprise réservée - aujourd'hui identifiée au PLU - permettra demain de relier le site du rocher au centre du bourg. L'objectif étant de répondre à la forte demande des primo-accédants dans la commune mais également de faciliter le parcours résidentiel de la population du territoire.

La réponse, centrée sur le périmètre opérationnel, devra également proposer des intentions d'aménagement sur le périmètre de réflexion. Le groupement attendu devra faire valoir des compétences à minima en urbanisme et paysage. Il sera également précisé les modes d'associations envisagés avec différents acteurs comme les architectes / les constructeurs / les bailleurs sociaux ou coopératives porteurs eux aussi d'innovation, que le groupement aura préalablement identifiés.

Innovation dans le processus

- > inventer le lotissement de demain en terme de mobilisation de l'expertise d'usage, de diversité de l'offre habitée (lots libres, partenariats constructeurs, etc) ;
- > s'inscrire dans les dynamiques naturelles des milieux écologiques et des paysages environnants ;
- > concevoir un projet exemplaire, un « modèle vertueux » pour les deux autres tranches qui lui succéderont.

.Innovation dans les usages

- > limiter l'usage de la voiture pour les courtes distances (accès aux bourgs, aux services, aux équipements, etc.) en développant un réseau de mobilités douces qui connecte le site au centre-bourg
- > mutualiser des services pour créer des interactions entre les résidents et réduire notre empreinte carbone : ateliers / potagers / parkings partagés...
- > proposer une offre diversité d'habitat permettant une diversité de prix de sortie et d'organiser une mixité sociale et intergénérationnelle : logements individuel groupés, petit collectif, logements adaptables, évolutifs, logement social, village seniors etc ;
- > viser une qualité environnementale et une sobriété énergétique (matériaux biosourcés, énergies renouvelables, récupération d'eau, chantier zéro déchets etc).



Le Château

Type de site

Site occupé de centre bourg

Occupation actuelle

Bâtiments à réhabiliter et leurs espaces extérieurs

Surface des bâtiments

L'auditoire : 213 m² ; La grange : 300m²

Propriété

(1) communale ; (1a) communale

Zone PLU

L'auditoire - Ub - Tissu résidentiel plus récent du bourg,
La grange - UI - Correspond au secteur destiné à recevoir principalement des équipements présentant un intérêt public ou collectif

Vigilance

- Valeur patrimoniale

Montage contractuel à définir

- de type bail à réhabilitation



Le site de projet du château est composé de deux dépendances :

- la métairie est divisée en deux parties : la première, l'auditoire de justice (213 m²) dont seule la porte monumentale a été restaurée en 2018 et la seconde, réhabilitée en logements sociaux en 1995 dont les baux courent jusqu'en 2028 ;
- la grange, qui est aujourd'hui en lieu de stockage associatif et lieu événementiel ponctuelle, s'étend sur une surface d'environ 300 m² et jouxte un bâtiment en dur utilisé par l'association Saffré Joli.

Ces deux bâtiments s'inscrivent dans une dynamique culturelle et associative riche :

- le parc du château a accueilli dans les années 1990 le festival Champ du Rock et accueille aujourd'hui de nombreuses manifestations culturelles (la vie de château, Saffrélipettes, Graines d'automne, etc.) ou populaires (fêtes des écoles, vide-greniers, etc.) ;
- le château a été converti en 2016 en médiathèque intercommunale et trois salles communales qui sont mises à la disposition d'associations qui donnent des cours de musique ou d'arts plastiques ;
- les communs du château ont été aménagés, en 2000, en jardin classé parmi les plus beaux jardins associatifs de France que l'on admire depuis la médiathèque.

Innovation dans le processus

> développer une approche inclusive avec les associations locales Saffré Joli (passionnés de jardin) / La PolySonnerie (passionnés de musique) / Bulles de Zinc (passionnés de théâtre

et aussi de politique) / l'Atelier de poche (passionnés d'arts plastiques) / Amicale Laïque et OGEF / Le club bel automne (pétanque) / Le Hang'Art (Art brut, projet réhabilitation auditoire) / Le lieu (association créatrice de lien social sans lieu) / ISAC (association culturelle historique) / Maniwa (danse, à l'étroit dans des salles peu adaptées), etc ;

> penser une « activation » progressive, phasée à l'échelle de l'ensemble du site du château dans une approche cohérente et complémentaires des sites ;

> ménager/impliquer les riverains et locataires de la métairie ;

> avoir une vision prospective, au delà de 2028, date de la fin des baux des logements sociaux de la métairie.

Innovation dans les usages

> favoriser les espaces multi-usages, modulables et évolutifs dans le temps ;

> chercher une synergie entre les espaces bâtis aux espaces naturels du site du château ;

> privilégier une vocation culturelle / loisir / tourisme mettant en valeur le patrimoine (charpente, portail remarquables) ;

> orienter la réhabilitation vers une frugalité, une économie de moyens tout comme l'extension éventuelle des bâtiments




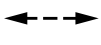


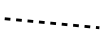

> développer une réflexion sur l'aménagement paysager et les usages extérieurs associés ;

> penser les accès, le stationnement, sur la prairie par des aménagements économes ;




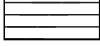

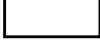
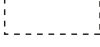

> rester vigilant au modèle économique global et à l'offre qui doit être réaliste et à destination de tous les publics.

Légendes






Paysage et environnement

	Bassin, étang, ru, rivière
	Zone inondable ou zone humide
	Espaces naturels protégés
	Trame Bocagère à préserver
	Trame Bocagère à créer
	Arbres existants
	Ouverture payagère à maintenir
	Circuit des 7 étangs

Forme urbaine existante

	Périmètre opérationnel
	Zone de réflexion possible
	Constructions possibles
	Équipements scolaires
	Églises
	Équipements publics
	Parking
	Cimetière

Orientations d'aménagement

	Cheminement piéton
	Voie de desserte à créer
	Bande non bâti
	Parking mutualisé
	Fil d'eau
	Sens de faitage souhaité

