

Premier Réinventer Rural

7 communes associées,
7 sites à habiter
en Loire-Atlantique

Dossier de présentation des sites



Claire Théveniau,
Présidente de la Communauté de Communes de Nozay
et maire de Puceul

René Bourrigaud,
maire de Treffieux

Marie-Chantal Gautier,
maire de Vay

Monique Jamin,
maire de La Grigonnais

Jean-Pierre Possoz,
maire d'Abbaretz

Jocelyne Poulin,
maire de Saffré

Jean-Claude Provost,
maire de Nozay



Engagement

CE QUE NOUS SOMMES

En décidant de nous doter d'un projet de territoire préfigurant le futur de notre territoire en 2030, nous, élus de la Communauté de Communes de Nozay, avons choisi collectivement de nous engager dans une démarche stratégique à la hauteur de la dynamique intercommunale insufflée sur le territoire depuis quelques années. **Nous définissons notre territoire comme rural et ancré dans ses paysages d'eau et de bocage, mais aussi comme fondamentalement ouvert au monde.**

Nous nous développons sous l'influence des dynamiques nantaises et rennaises, en termes de croissance économique, d'emploi et de démographie ; nous assumons d'être un territoire ouvert par l'économie, ouvert par le tourisme, ouvert par nos écosystèmes où se nouent des liens avec les territoires voisins : apport de nouvelles populations, échanges culturels, connexions...

Notre Communauté de Communes n'est pas un territoire dortoir, c'est un cadre de vie désiré et choisi par différents types de ménages. Les nouveaux arrivants, souvent urbains, cohabitent avec une population plus sédentaire présente sur le territoire depuis plusieurs années, voire plusieurs générations. Pourtant, nous ne sommes pas entièrement satisfaits des formes urbaines et des produits logements qui sortent de terre sur nos communes.

En effet, nous sommes trop souvent confrontés à la construction de pavillons standardisés, loin des objectifs de transition écologique que nous nous fixons, et de formes d'habitat refermées sur elles-mêmes, qui font la promotion de l'individualisme, là où notre territoire "mutualiste" a toujours cherché à renouveler les conditions du vivre ensemble.

L'augmentation rapide du nombre d'habitants engendrée par une localisation privilégiée du territoire a profondément modifié, en trente ans, les modes de vie. Nous devons anticiper et accompagner ces mutations à la fois sociales, sociologiques, économiques mais également urbanistiques et paysagères. L'organisation urbaine décidée doit donc à la fois permettre de structurer harmonieusement le territoire afin d'y accueillir de nouvelles populations tout en préservant le cadre de vie et en répondant aux besoins évolutifs des habitants.

Nous pensons qu'une nouvelle offre d'habiter sur nos communes est possible et nous attendons de cet appel à projets qu'il apporte un renouveau fort et marquant à nos centres bourgs.

CE QUE NOUS VOULONS

Parce que nous avons la conviction qu'il faut savoir créer les opportunités et que les petits territoires disposent de ressources parfois insoupçonnées, nous voulons prouver que l'innovation architecturale, environnementale et sociale n'est pas le privilège des métropoles.

Sur le modèle des Appels à Projets Urbains Innovants (Imagine Angers, Dessine-moi Toulouse, Réinventer Paris...), nous lançons le Premier Réinventer Rural, qui nous mettra dès le printemps 2019 en relation avec des professionnels de l'aménagement prêts à faire la démonstration à nos côtés qu'une autre vie peut aussi s'inventer au cœur du bocage.

A cette fin, nous nous adressons à tous les concepteurs, investisseurs, constructeurs, bailleurs, opérateurs ou associatifs qui expriment leur rejet d'une France perdue dans l'uniformité de ses lotissements.

Nous voulons être surpris par les propositions des porteurs de projets. Nous avons sélectionné les parcelles qui feront l'avenir de notre beau territoire : tantôt en extension, tantôt en renouvellement. Nous sommes prêts à soutenir des porteurs de projets ambitieux. En retour, nous attendons de l'inventivité de la part des équipes, et des innovations qu'il s'agisse :

> **d'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.)

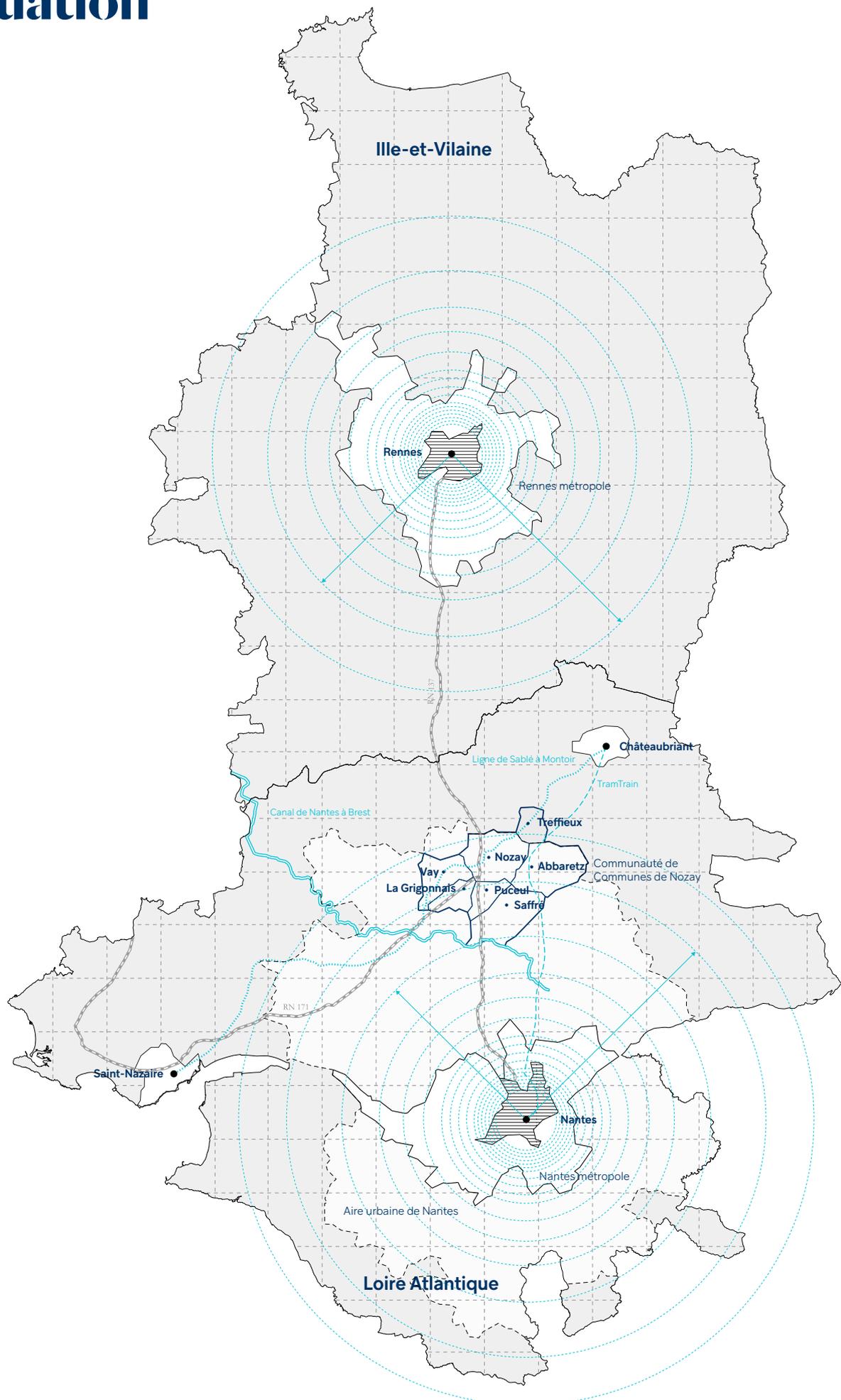
> **d'innovations dans les usages et les programmes imaginés** (innovation sociale, mutualisation de services, mixité fonctionnelle, propositions sur les mobilités, l'intergénérationnel, etc.)

La volonté exprimée ici est celle d'agir ensemble. Nous avons mis en place les conditions pour renouveler nos bourgs et accueillir différemment de nouveaux habitants. **C'est désormais de vous, porteurs de projets et acteurs de l'aménagement dont nous avons besoin pour que notre territoire soit à la hauteur de nos ambitions.**



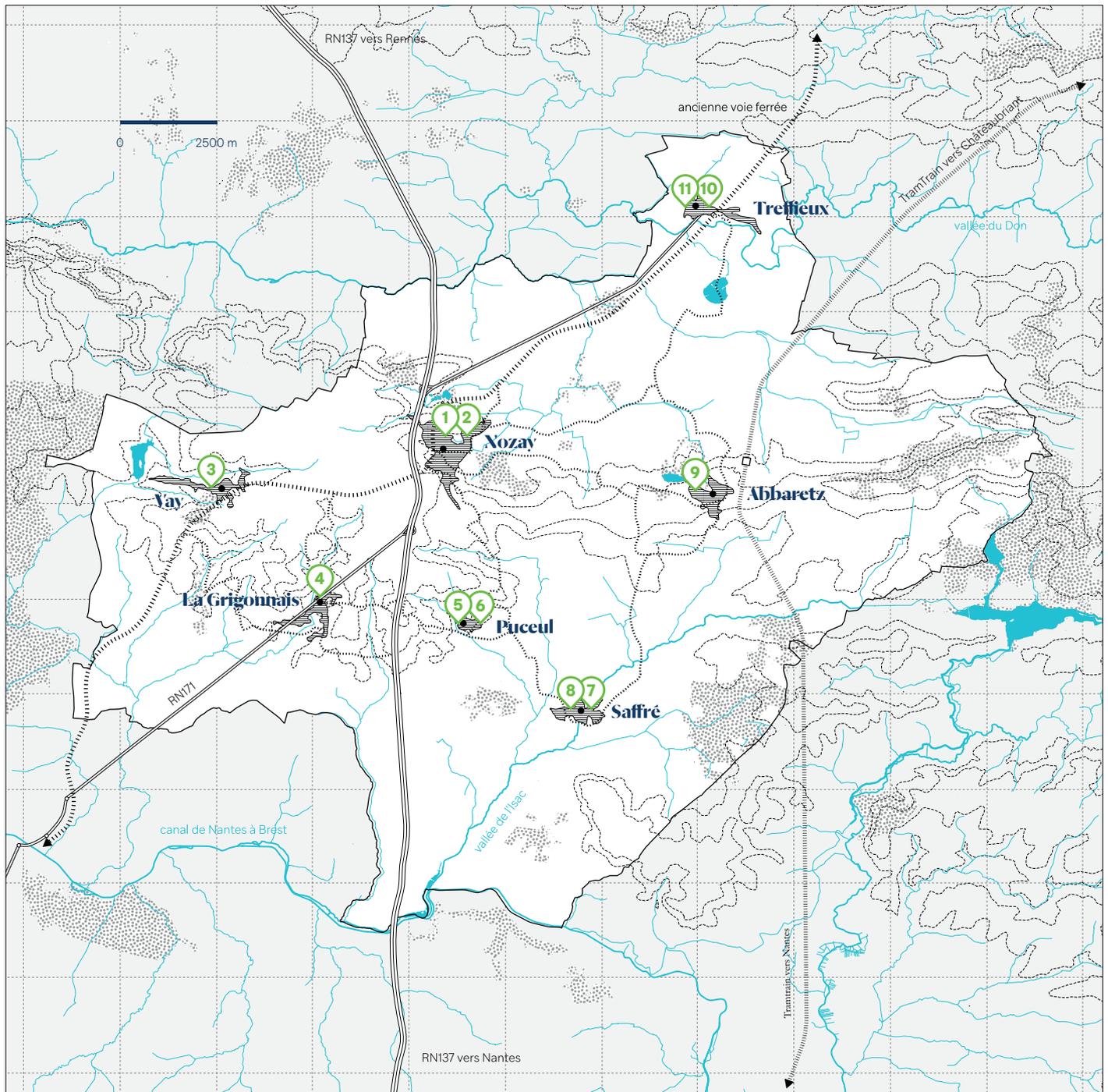
Située au nord du département de la Loire-Atlantique, dans l'aire urbaine nantaise, la Communauté de Communes de Nozay, créée en 1995, regroupe aujourd'hui sept communes du canton de Nozay : Abbaretz, La Grigonnais, Nozay, Puceul, Saffré, Treffieux, Vay : soit 15 756 habitants au 1er janvier 2019 (chiffres INSEE 2016), au sein d'un espace de solidarité.

Situation



		Terrain nu en extension de bourg	Terrain occupé de centre bourg
	1 Garage Toulou, Nozay		
	2 Parcelle de la ZAC du Châtelet, Nozay		
	3 Entrée de bourg ouest, Vay		
	4 Rue de la scierie, La Grigonnais		
binôme	5 Route des Gremets, Puceul		
	6 Route de Nozay, Puceul		
binôme	7 Sainte Marie, Saffré		
	8 Le Rocher, Saffré		
	9 Les peupliers, Abbaretz		
binôme	10 L'ancienne poste, Treffieux		
	11 Les chaumains, Treffieux		

Situation



Nozay

1

Garage Toulou

Faire vivre un lieu atypique en coeur de bourg

2

Parcelle de la ZAC du Châtelet

Produire de l'extraordinaire dans une opération traditionnelle

Nozay



1 Garage Toulou

Faire vivre un lieu atypique en coeur de bourg

2 Parcelle de la ZAC du Châtelet

Produire de l'extraordinaire dans une opération traditionnelle

Avec 4130 habitants, Nozay est la commune la plus peuplée de la Communauté de Communes. C'est avec la zone de l'Oseraye le cœur économique du secteur. Nozay est la polarité de services majeure du territoire et son centre-bourg est animé de commerces, restaurants et de différents services au public (maison de santé, équipements scolaires, cinéma...). La commune de Nozay est à la croisée des axes structurants du territoire (RN137, N171 et D771), à 40 min de Nantes et 50 min de Rennes. Deux lignes de bus desservent la commune.

À Nozay, le point d'eau principal est l'étang Jean Guyon. Sa base nautique (télési) contribue au rayonnement touristique de la Communauté de Communes.

La commune a longtemps vécu au rythme de ses sites d'extraction et s'il ne reste aujourd'hui que quelques carrières, le territoire est encore reconnu pour sa pierre bleue. Aujourd'hui, les activités agro-alimentaires ont pris le dessus, avec notamment une usine Charal implantée près du bourg.

Nozay sera desservie prochainement par le circuit des 7 étangs, projet de voie verte reliant les points d'eau du territoire, réutilisant la voie de chemin de fer désaffectée.



1/10 000



Garage Toulou - 1/1 000

Type de site

Site seul en cœur de bourg

Occupation actuelle

Ancien garage automobile / Bâtiment à réhabiliter en pierre bleue de Nozay

Surface de la parcelle

669 m²

Propriété

Communale

Zone PLU

UA

Vigilances

> Coût lié à la réhabilitation

> Vérifier en amont si des travaux de dépollution / désamiantage sont nécessaires

Prix de vente attendu par la commune

La volonté de la commune est de céder cet ensemble immobilier (prix attendu de 150000€). Néanmoins, un montage locatif (bail précaire, bail à réhabilitation) est aussi envisageable en fonction des différents modèles économiques qui seront proposés par les candidats. Préalablement à la cession ou la mise à bail du garage, la collectivité vérifiera les coûts de dépollution et de désamiantage du site.



Situé en plein cœur du centre-bourg, proche de la dynamique rue Alexis Letourneau et face à la Mairie, le garage Toulou est composé d'un grand volume atypique d'environ 700 m² sur toute la parcelle. Il se caractérise par une enveloppe structurale en pierre bleue de Nozay typique de la région, et son toit en shed fait son charme et sa singularité dans le cœur de bourg.

Le bâtiment se distingue par la simplicité de ses espaces et par sa dimension originelle : des murs intérieurs en pierres apparentes jusqu'au sol en terre brut.

Son grand volume ouvert laisse la place à une multiplicité d'appropriation. L'espace qu'il offre et sa proximité avec la vie du bourg font de ce site une belle opportunité pour enrichir la vie culturelle de la région.

Un groupement entre architectes, designers, collectifs associatifs et/ou constructeurs sera fortement encouragé.

Innovation processus

> Mise à disposition (vente, location ou encore bail à réhabilitation) par la commune en contrepartie de l'animation, la programmation et la mise aux normes du site. Un fond d'amorçage est en cours de réflexion auprès des partenaires, en fonction des résultats des diagnostics "structure et pollution" nécessaires.

Innovation dans les usages

- > Lieux de vie, de sociabilité en cœur de bourg avec une activité commerciale possible
- > Animation culturelle, événementielle
- > Valorisation des savoir-faire et produits locaux



Parcelle voisine de la ZAC du Châtelet - 1/2 500

Type de site

Site seul en extension de bourg

Opérateur / constructeur

Vivaprom - Groupe CLAIMO

Occupation actuelle

Terrain agricole

Surface de la parcelle

42 631 m²

Surface accordée au Premier Réinventer Rural

2 400 m²

Propriété

Communale

Zone PLU

2AU

Vigilances

Terrain à viabiliser

Prix de vente attendu par la commune

À déterminer en fonction du projet



La future ZAC du Châtelet est un projet porté par la commune. D'une superficie totale de 25 hectares, l'emprise se situe entre la route d'Abbaretz et la route de Nord-sur-Erdre à l'entrée est du bourg. Le site est à la jonction de zones pavillonnaires, d'une zone d'activités et d'une zone boisée.

La première phase de développement de la ZAC se situe au nord, sur une surface triangulaire d'environ 4,3 hectares, l'aménageur Vivaprom du groupe Claimo est déjà présent.

Sur une emprise de 2 400 m², le Premier Réinventer Rural se placera en figure de proue du futur développement de cette zone à urbaniser. Par son exigence environnementale et sociale, il prouvera qu'une autre manière de faire est possible.

Innovation dans le processus

> Aménageur déjà présent (Vivaprom du groupe CLAIMO, aménageur promoteur) qui consacrerait environ 15 maisons groupées ou 20 logements intermédiaires au Premier Réinventer Rural. Le reste de son opération serait des terrains libres de constructeurs

> Appel à projets à destination de groupements architectes / constructeurs (qui obtiendraient une exclusivité de commercialisation de leur logements sur les parcelles du groupe CLAIMO)

Innovation dans les usages

> Habitat intergénérationnel (Prim'Access + maison pour personnes seules + résidences autonomie)

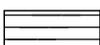
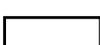
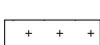
> Espaces mutualisés / Mutualisation des programmes

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

Vay



Entrée Ouest du Bourg

Habiter l'orée du bois

3 Entrée Ouest du Bourg Habiter l'orée du bois



Vay est une commune rurale de 2060 habitants qui a fait de l'accès aux grands espaces de nature préservés sa qualité première. La commune bocagère jouxte la forêt du Gâvre et bénéficie du rayonnement départemental de ce boisement exceptionnel en Loire Atlantique. L'étang de Clegreuc, d'une superficie de 20 hectares est un réservoir de biodiversité et le point de départ de plusieurs randonnées.

Commune agricole, recensant plusieurs producteurs laitiers, elle a gardé un centre-bourg préservé et particulièrement vivant.

La commune est très engagée en faveur de la réduction de l'usage de la voiture pour les courtes distances et développe un réseau de cheminement doux vers le centre-bourg. La commune a fait du vivre ensemble son cheval de bataille et fédère ses associations au sein d'une amicale, active dans les domaines du sport et de la culture.



1/5 000



Entrée Ouest du bourg - 1/2 500

Type de site

Site binôme en extension de bourg

Occupation actuelle

Sol agricole / terrain nu

Surface de la parcelle

(1) 32 210 m² ; (2) 4 153 m²

Propriété

Communale

Zone PLU

(1) 1AU (secteur soumis à OAP) ; (2) Zone naturelle protégée et terrain boisé ;

Vigilances

Écoulement des EP : terrain bombé

Parcelles en lisière du bois : peu de luminosité

Terrain à viabiliser

Prix de vente attendu par la commune

220.000 € pour 3,20 hectares (6,875 € / m²)



Le site, marqueur de l'entrée ouest du bourg, est situé sur un ancien terrain agricole en lisière de bois. Sur cette parcelle urbanisable de plus de 3 ha, l'enjeu sera de garantir une cohérence globale des aménagements tout en offrant une diversité d'habitat et de qualité d'habiter.

Au sud de la parcelle, en lisière de bois, une voie douce relie le centre bourg et permet entre autre de cheminer du centre-bourg vers la cantine scolaire nouvellement installée. L'urbanisation de l'ensemble devra composer avec la langue boisée en partie sud. La zone pacifiée en lisière de bois offre un cadre de vie propice au développement d'habitat innovant. Afin de garantir une offre variée sur l'ensemble du site, les logements innovants seront de l'ordre d'un tiers. Les deux tiers restants pourront être consacrés à une offre plus classique (terrains libres de constructeurs, logements plus traditionnels...). Les qualités d'innovations attendues doivent se démarquer tant par l'harmonie générale de l'opération que par l'hétérogénéité des formes bâties et des matériaux employés. Le projet veillera à s'ouvrir et à s'intégrer dans la vie du bourg. La commune est très vigilante à la synergie entre la vie de la commune et le projet innovant.

Innovation dans le processus

> Le groupement attendu devra être composé à minima d'un aménageur "associé" à un urbaniste pour la réflexion générale (insertion du site dans son contexte, cheminements vers le bourg). Cet aménageur devra présenter à travers son offre les modes d'association envisagés avec différents binômes architectes / constructeurs porteurs eux aussi d'innovation, qu'il aura préalablement identifiés.

> La réflexion globale à l'échelle de la totalité du site nord et sud : schéma d'ensemble et cahier des charges commun. Le projet d'habitat innovant sera particulièrement attendu sur la partie sud, en lisière du bois tandis qu'au nord, une offre plus "classique" est envisagée par la commune (terrains libres de constructeurs par exemple) pour garantir la diversité des acquéreurs.

> La commune envisage la possibilité que l'appel à projets aboutisse à la signature avec l'aménageur lauréat d'un contrat de concession d'aménagement. La passation de ce type de contrat étant soumis aux règles de la commande publique, il est donc précisé que :

- un avis d'appel public à concurrence sera publié en parallèle du présent appel à projets
- un dossier de consultation reprenant les éléments de l'appel à projets pour le site sera mis en ligne sur le profil acheteur de la Collectivité.
- les propositions d'intervention des groupements des candidats devront être déposés sur le profil acheteur de la Collectivité avant une date limite précisée au dossier de consultation.

Innovation dans les usages

> Au Sud (en lisière de bois) : environ 15 logements innovants (1/3 de l'ensemble) autour de la mobilité (parking mutualisé, liaisons douces vers le bourg par exemple), la vie sociale (laveries, ateliers, jardins partagés, espaces de rencontre avec les habitants du territoire par exemple) mais également une optimisation des ressources (consommation d'énergie, gestion de l'eau par exemple).

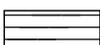
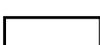
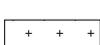
> Au Nord environ 30 terrains libres de constructeur.

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

La Grigonnais



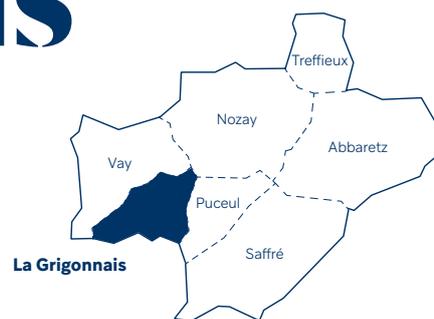
Rue de la scierie

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

La Grigonnais

4 Rue de la scierie

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



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.

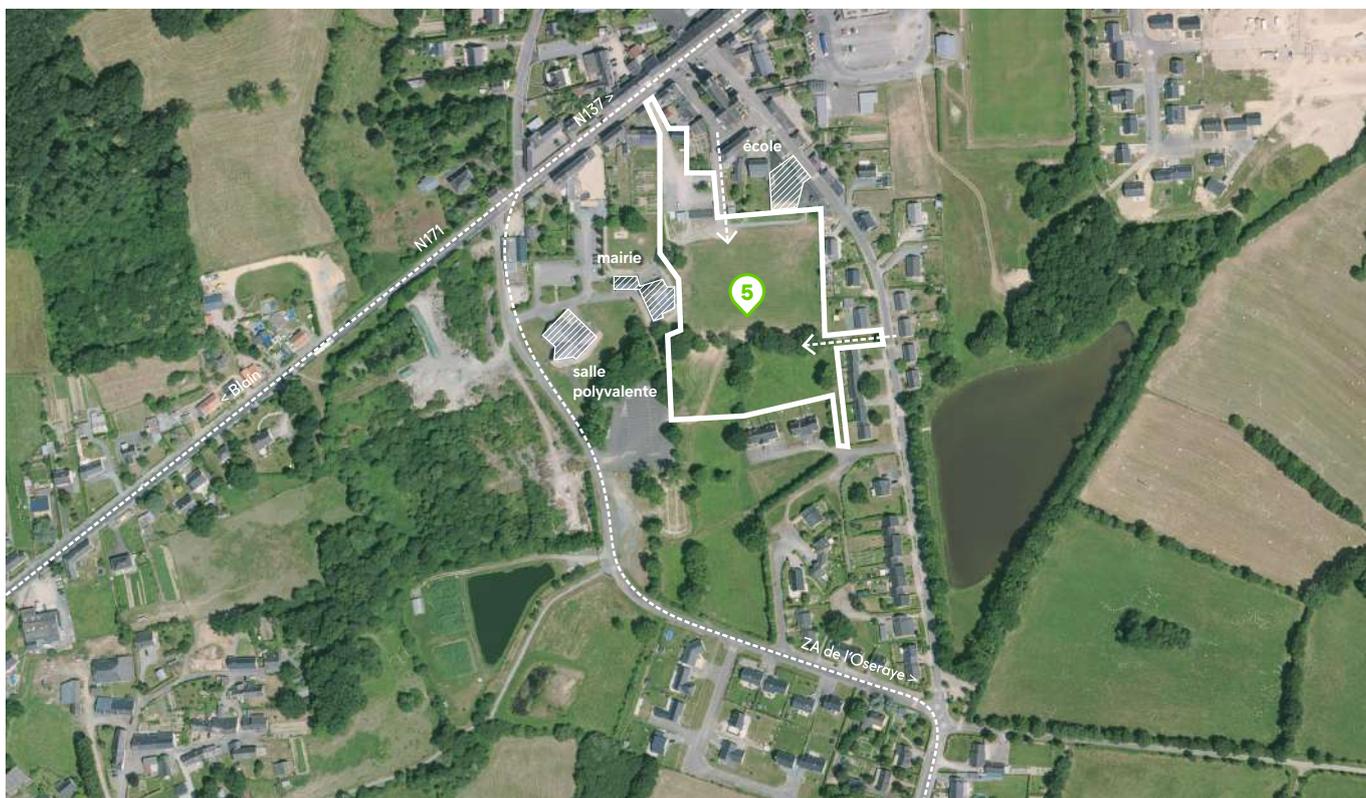
La commune accorde une grande place à la concertation citoyenne pour les projets d'aménagement. À La Grigonnais plus qu'ailleurs, l'inclusion de la société civile dans les projets est une étape essentielle.

Ce site d'1,5 hectares en cœur de bourg bénéficie d'une grande proximité avec les services et les commerces de la commune et jouxte une zone naturelle de 0,9 hectares.

Le projet viendra s'accrocher aux réseaux et aux services existants au nord ainsi qu'à la zone naturelle au sud.

Le projet d'habitat innovant s'inscrira dans la continuité du bourg, tout proche de l'école des Marronniers, de la future cantine scolaire et de la mairie. La zone naturelle au sud pourrait offrir un espace de respiration et de rencontre entre les résidents. La commune a pour habitude de consulter et de travailler avec ses habitants; les placer au cœur de la conception du futur projet est un geste attendu pour ce Premier Réinventer Rural.

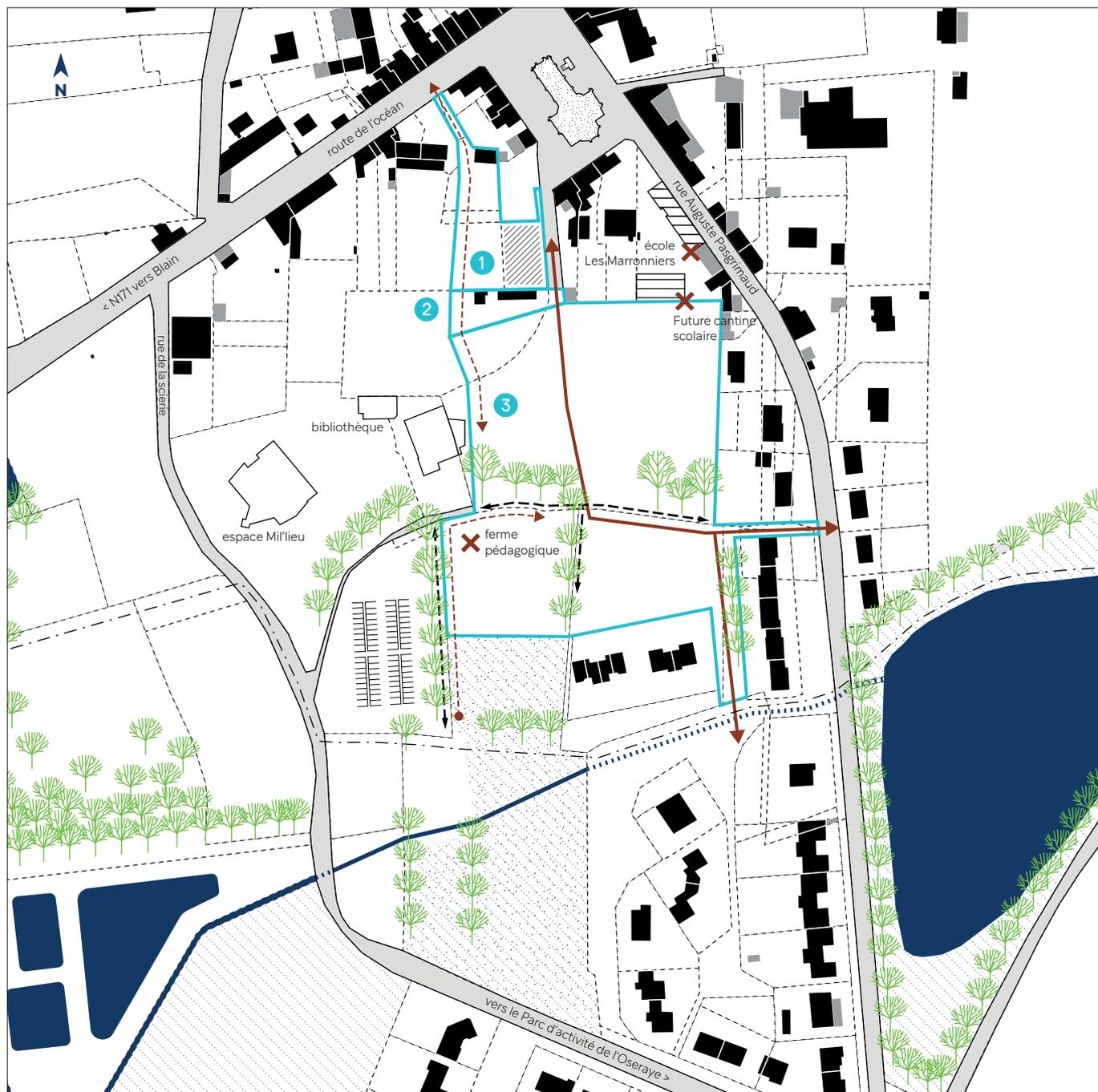
Afin d'assurer la cohérence globale du site, le groupement aura la charge de la conception urbaine et la viabilisation du site. En outre l'appel à projets s'adresse aussi à des ménages intéressés par la démarche qui pourraient se constituer en groupe afin de développer un projet d'habitat participatif.



1/5 000

4 Rue de la scierie

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



Rue de la scierie - 1/2 500

Type de site

Site seul en coeur de bourg

Occupation actuelle

Terrain nu et zone agricole

Surface de la parcelle

(1) 1 700 m² ; (2) 544 m² ; (3) 1,5 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) - Correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Vigilances

(1) Réhabilitation de l'ancienne grange

(2) Chaufferie du réseau de chaleur à conserver

(3) Préservation des haies et des arbres existants / Préservation de la ferme urbaine

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

Prix de vente attendu par la commune

207 000 € pour 1,72 hectares (12 €/m²)

4 Rue de la scierie

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



La Grigonnais



Innovation dans le processus

> aménagement d'un site exceptionnel en cœur de bourg et en lien avec les espaces naturels du territoire : une grande diversité de l'offre habitée est souhaitée, d'un projet d'habitat participatif aux terrains libres de constructeur en passant par des partenariats avec constructeurs. Le processus de conception et de mise en œuvre progressive du projet est donc primordial. Le groupement devra être composé à minima d'un aménageur "associé" à un urbaniste pour la réflexion générale (sur les deux sites). Cet aménageur devra présenter au travers son offre :

- les modes d'association envisagés avec différents binômes architectes / constructeurs porteurs eux aussi d'innovation, qu'il aura préalablement identifiés
- la manière dont il envisage la réalisation d'une opération d'habitat participatif

> La commune souhaite faire appel à des ménages potentiellement intéressés par un projet d'habitat participatif

> La commune envisage la possibilité que l'appel à projets aboutisse à la signature avec l'aménageur lauréat d'un contrat de concession d'aménagement. La passation de ce type de contrat étant soumis aux règles de la commande publique, il est donc précisé que :

- un avis d'appel public à concurrence sera publié en parallèle du présent appel à projets

- un dossier de consultation reprenant les éléments de l'appel à projets sera mis en ligne sur le profil acheteur de la Collectivité.

- les propositions d'intervention des candidats devront être déposées sur le Profil acheteur de la Collectivité avant une date limite précisée au dossier de consultation.

Innovation dans les usages

> une grande qualité urbaine et notamment sur le traitement paysager en conservant la haie de chênes et les arbres existants est attendue mais aussi une limitation des voiries pour privilégier les cheminements de mode doux

> La diversité de logements doit permettre de favoriser les parcours résidentiels des habitants et d'organiser la mixité sociale et intergénérationnelle : éco lotissement avec petit collectif de logements, logement intermédiaire, habitat intergénérationnel autour d'espaces mutualisés et de rencontre : parking / laverie / atelier / jardins etc.

> Réfléchir à la création d'un local dans un rez-de-chaussée pour l'installation d'un nouveau service sur la commune

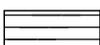
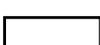
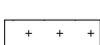
> Veiller à la qualité environnementale des logements : confort thermique et performance énergétique / choix des matériaux (sobres, sains, locaux, biosourcés)

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

Puceul



Route des Gremets

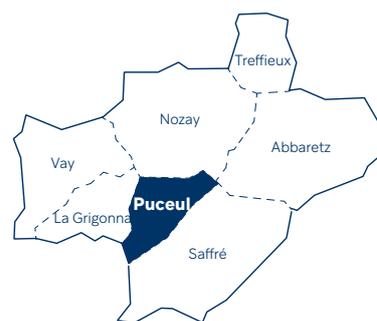
Imaginer ensemble un projet d'autopromotion



Route de Nozay

Proposer de nouveaux locaux commerciaux et de service au public

Puceul

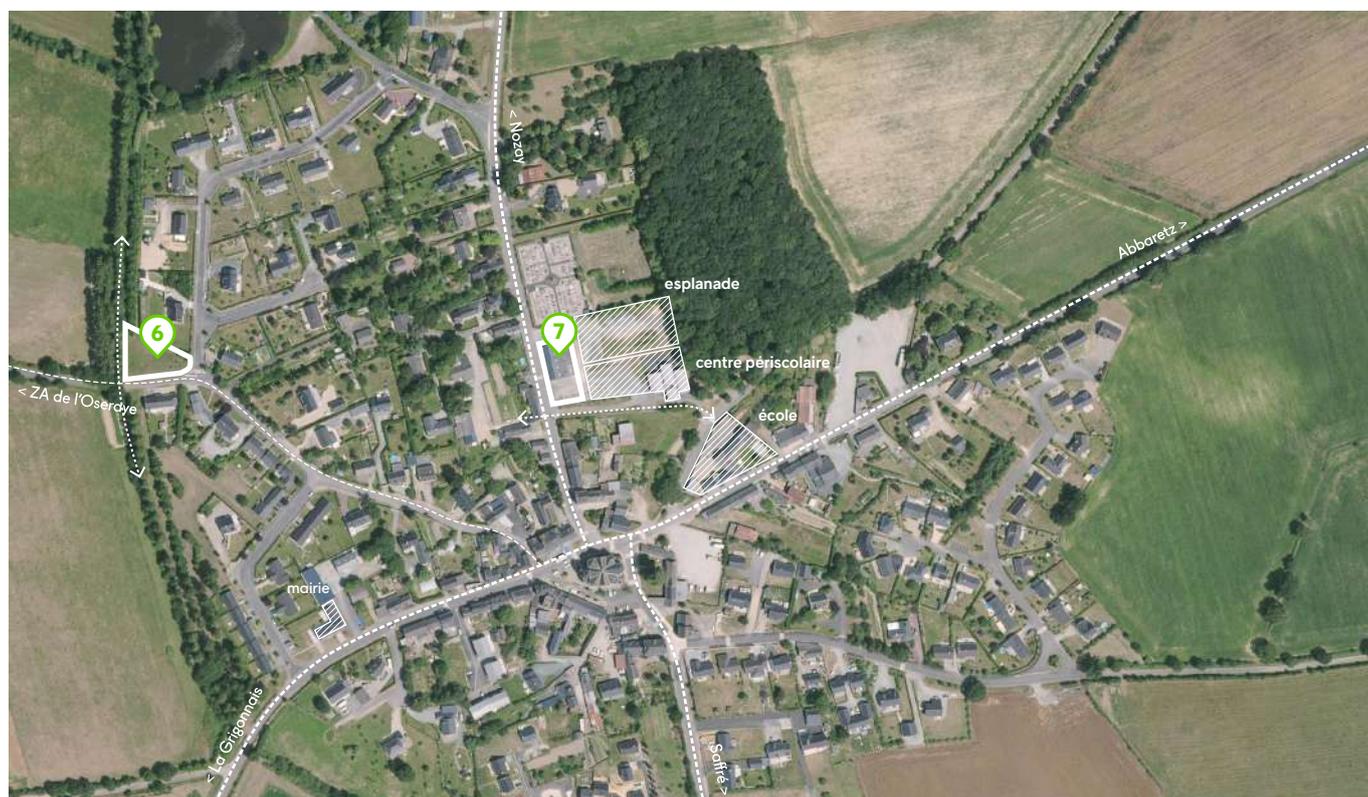


5 Route des Gremets
Imaginer ensemble un projet d'autopromotion

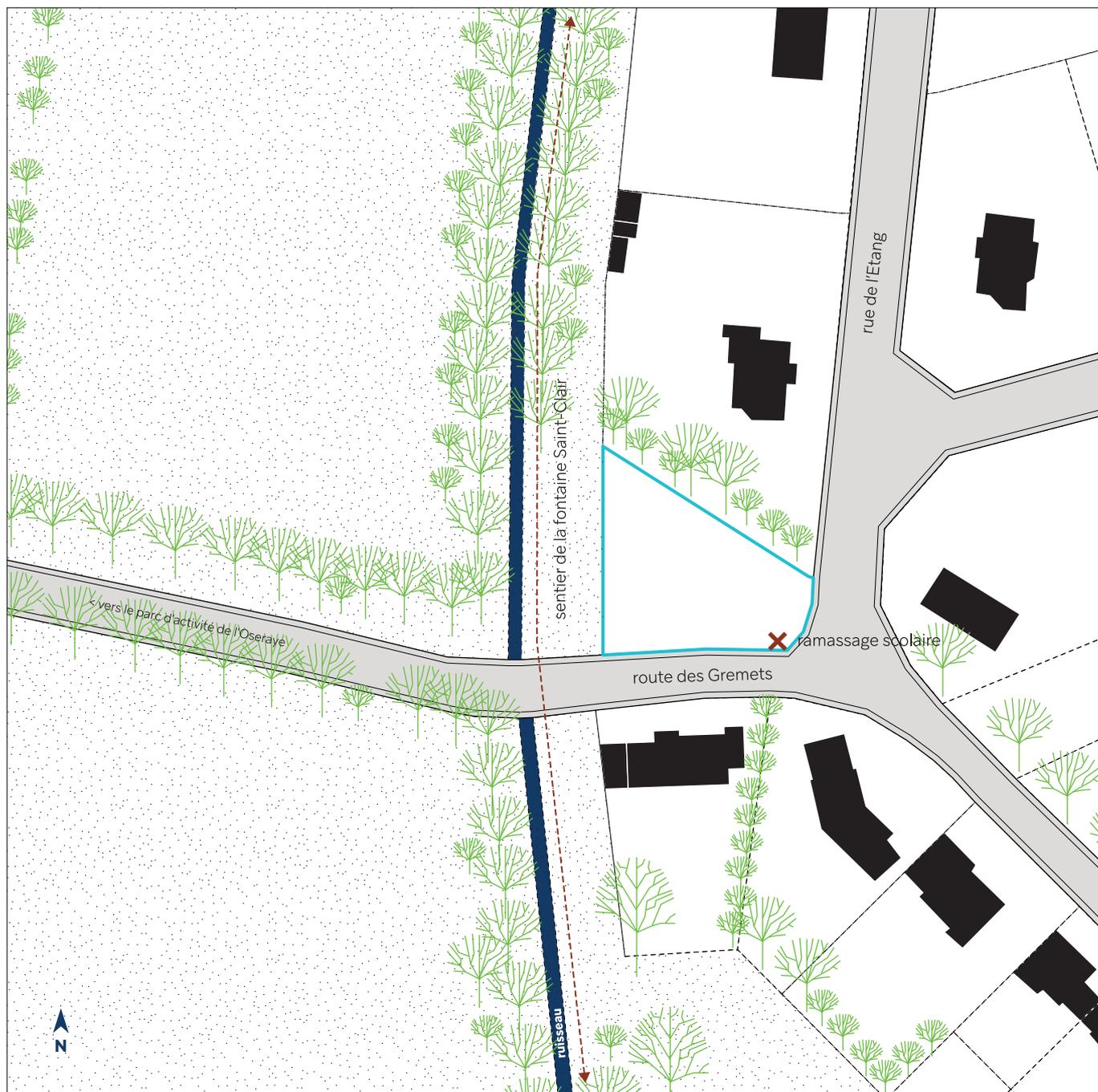
6 Route de Nozay
Proposer de nouveaux locaux commerciaux et de service au public

Puceul compte aujourd'hui 1 119 habitants, et est directement connectée à la N137 qui relie Nantes à Rennes. À l'ouest de la commune, la zone d'activités de l'Oseraye, avec plus d'une trentaine d'entreprises est un cœur économique du secteur. Son extension est en cours (60ha), dans le respect des activités agricoles présentes.

La commune de Puceul participe largement à la vie culturelle de la Communauté de Communes à travers de nombreuses manifestations et des résidences d'artistes. Elle accueille la compagnie de Paris-Benarès et son festival international de la marionnette. La commune bénéficie d'un cadre de vie agréable avec ses commerces de qualité et son cabinet médical en cœur de bourg.



1/5 000



Route des Gremets - 1/1 000

Type de site

Site binôme en extension de bourg

Occupation actuelle

Terrain nu

Surface de la parcelle

774 m²

Propriété

communale

Zone PLU

UB, zone à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Prix de vente attendu par la commune

À déterminer en fonction du projet



La parcelle d'une surface d'environ 750 m² est située en entrée de bourg à l'ouest, le long de l'un des axes principaux qui mènent à la zone d'activités de l'Oseraye.

Le projet s'inscrit dans une logique de densification du bourg. La parcelle se situe en lisière de zones urbanisées le long d'une zone naturelle. Le sentier de la fontaine Saint-Clair long de 12 km passe à l'ouest de la parcelle et suit les lignes du ruisseau et du bocage.

Le futur projet s'inscrira dans la continuité paysagère du bocage. Il s'ouvrira au maximum sur le paysage et sur le sentier de la fontaine Sainte-Clair (le futur circuit du sentier des Sept Étangs).

Un arrêt de ramassage scolaire est situé le long du site.

Innovation dans le processus

> Dans une logique de péréquation financière, ce site est en binôme avec le site route de Nozay : un même groupement est donc attendu pour les deux sites pour le montage immobilier. Le groupement devra être composé à minima d'un architecte-urbaniste, et d'un constructeur/promoteur

> Plus spécifiquement sur ce site, l'appel d'offre s'adresse également à des ménages en vue de la constitution d'un groupe de futurs habitants intéressés par une opération d'auto-promotion.

Innovation dans les usages

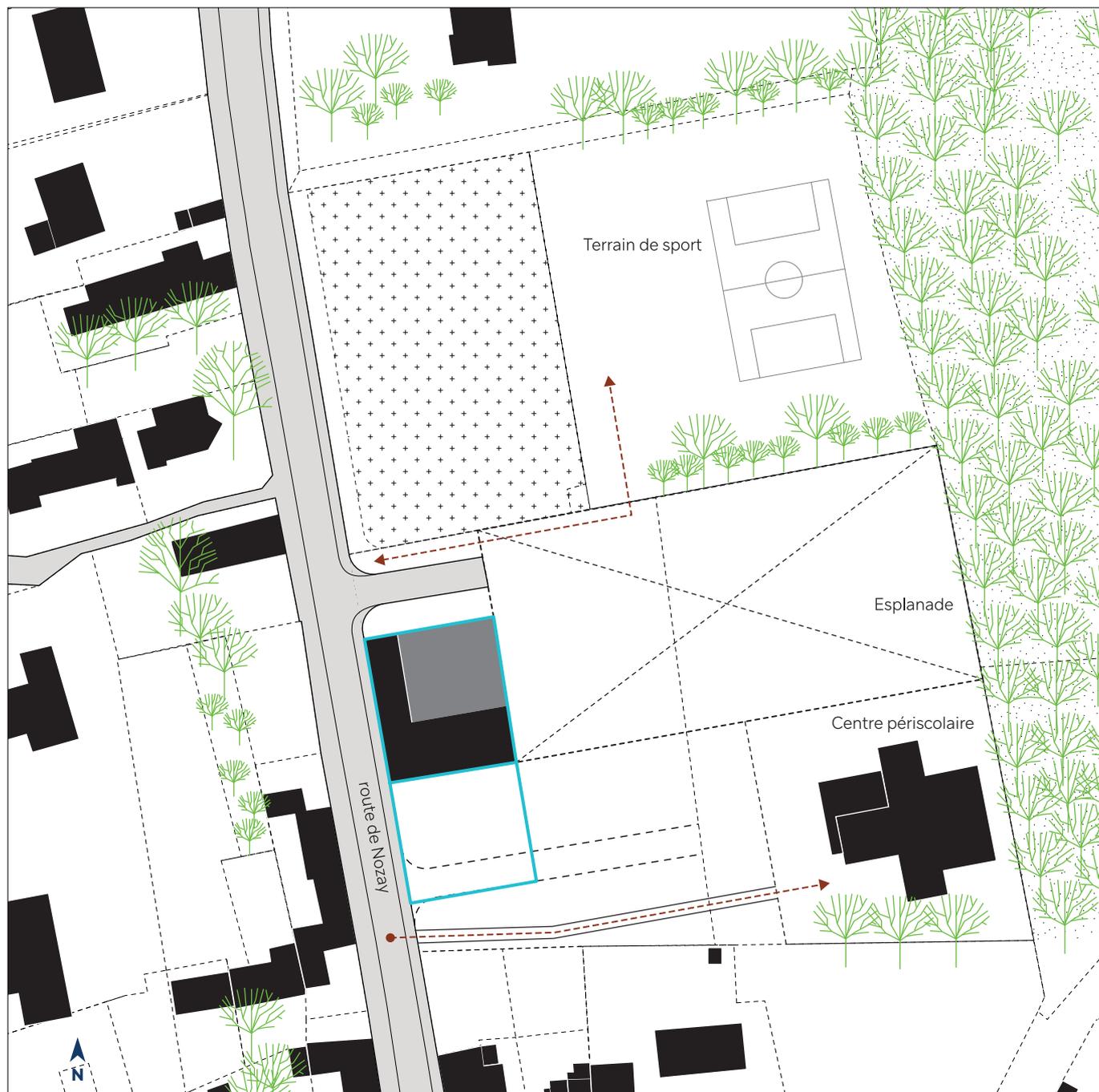
> Intégration dans la trame paysagère le long du ru à l'Ouest
> Réfléchir à des espaces ouverts et partagés par les résidents des 3 à 4 logements mais pas seulement, de nouveaux usages peuvent être développés en lien avec le futur circuit des Sept Étangs le long du site.

6 Route de Nozay

Proposer de nouveaux locaux commerciaux et de service au public



Puceul



Route de Nozay - 1/1 000

Type de site

Site binôme en cœur de bourg

Occupation actuelle

Parking

Surface de la parcelle

Terrain nu : 434 m² / Terrain bâti : 517 m²

Zone PLU

UB - zone à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées.

Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées.

Vigilances

> Le bâtiment à démolir comprend le local d'un médecin et l'atelier de la compagnie de marionnette Paris-Benares

> La commune souhaiterait conserver le sol poreux de l'esplanade à l'arrière (permettant différentes appropriations) : un aménagement frugale et économe sera apprécié

Prix de vente attendu par la commune

À déterminer en fonction du projet, toutefois la commune a acheté le terrain à hauteur de 16 €/m²



Situé au cœur de la vie du bourg, ce site d'une superficie d'environ 950 m² est idéal pour enrichir l'offre de locaux commerciaux et de services pour la commune. Le médecin et la compagnie Paris-Benares qui occupent actuellement le rez-de-chaussée du bâtiment contribuent largement à l'animation et à l'attractivité de la commune.

Le site est au cœur de la vie culturelle de Puceul, il se situe sur l'esplanade qui accueille tout au long de l'année divers événements culturels.

En rez-de-chaussée, la commune sera sensible à un projet et des programmes en symbiose avec la vie de l'esplanade et avec la vie du bourg et notamment aux propositions de montage permettant le maintien de la compagnie Paris-Benares et d'activités médicales (opération tiroir ?).

Une programmation ouverte s'appuyant sur le "déjà là" sera donc fortement apprécié. En étages, le projet tentera de répondre à la forte demande en logements locatifs à laquelle la commune fait face.

Innovation processus

> Dans une logique de péréquation financière, ce site est en binôme avec le site route des Gremets : un même groupement est attendu pour les deux sites. Le groupement devra être composé à minima d'un architecte-urbaniste et d'un constructeur/promoteur. Pour répondre à la problématique spécifique sur le site Route de Nozay, le groupement devra par ailleurs avoir pris contact avec un ou plusieurs bailleurs sociaux de manière à garantir la faisabilité de son offre.

Innovation usages

> Proposer une programmation ouverte sur les événements de l'esplanade à l'arrière, en lien avec la vie culturelle de la commune

Dans l'hypothèse d'un maintien des activités présentes sur site (médecin et Compagnie Paris-Benares), une opération à tiroir est envisageable en deux temps :

TEMPS 1 construction sur la parcelle nu :

> en rez-de-chaussée : relocalisation du cabinet médical ; relogement de l'association ; possible création d'un autre local médical/paramédical ; possible création de locaux commerciaux ou de services

> en étage : création de logements locatifs sociaux

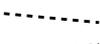
TEMPS 2 destruction de l'actuel local et construction en continuité de la première phase :

> en rez-de-chaussée : logement et/ou locaux de services

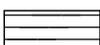
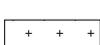
> en étage : création de logements locatifs sociaux supplémentaires.

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

Saffré

7

Sainte Marie

Redonner vie à une parcelle
à deux pas de l'église

8

Le rocher

Compléter le bourg et inventer
de nouvelles proximités

Saffré

7 Sainte Marie

Redonner vie à une parcelle à deux pas de l'église

8 Le rocher

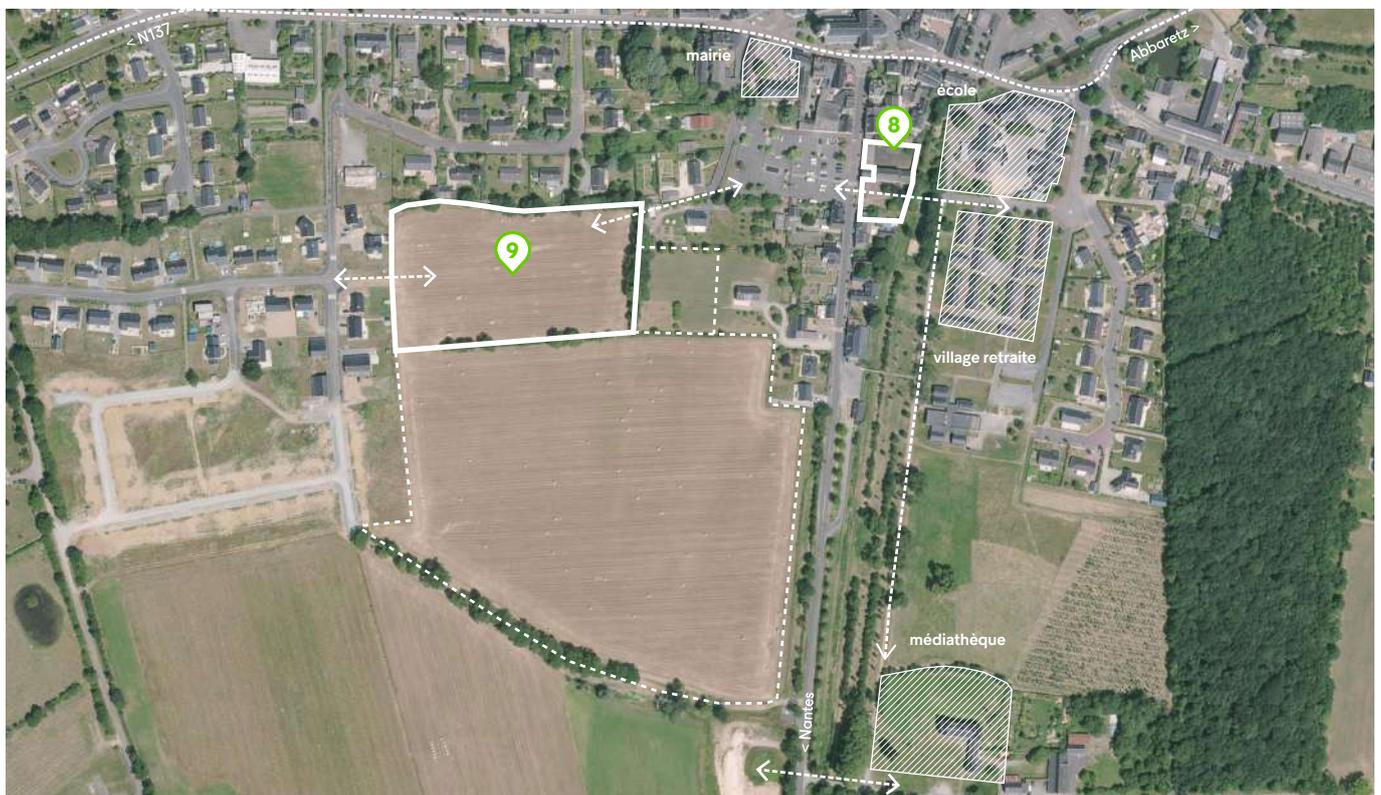
Compléter le bourg et inventer de nouvelles proximités



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.

L'aménagement du site du Rocher - en extension de bourg - a vocation à relier deux morceaux de la commune tandis qu'avec le site de Sainte Marie, la commune entend renforcer la polarité centre-bourg.

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. À travers les deux sites sélectionnés pour le Premier Réinventer Rural, la commune souhaite s'engager contre l'étalement urbain.



1/5 000



Avenue du château - 1/1 000

Type de site

Site binôme en cœur de bourg

Occupation actuelle

Avenue du château

Surface de la parcelle

1759 m²

Propriété

Communale

Zone PLU

UAi (Entité archéologique) correspond au tissu ancien et au cœur de bourg de la commune

Vigilances

La parcelle est située dans le lit majeur de l'Isac, en zone à risque karstique et archéologique

Prix de vente attendu par la commune

150 000 € pour 1 759 m²



Le site de l'ancienne école Sainte Marie est situé au cœur de la commune de Saffré. Situé en zone inondable au bord de l'Isac, le site s'intègre dans un ensemble paysagé de qualité reliant le centre bourg à la médiathèque.

Le site Sainte Marie doit rester à vocation économique et de service. Le futur projet favorisera les rencontres et les échanges entre les habitants en s'appuyant sur les forces vives du territoire (réseaux d'associations, d'artisans, etc.) Été comme hiver, le site deviendra l'épicentre du dynamisme de la commune, une nouvelle polarité de centre bourg : halle de marché, maison des associations, cabinet médical, etc. L'aménagement passera de préférence par une réhabilitation de l'existant. La destruction totale devra être dûment justifiée.

Son acquisition par la commune en 2008 a permis de créer un lien (passage piéton) entre l'école Jacques Prévert, le village retraite et le bourg. Dans le futur projet, il faudra veiller à conserver ce passage public au-dessus de l'Isac accessible à tous.

Innovation dans le processus

> La mairie accepte de rester propriétaire des locaux en rez-de-chaussée (aujourd'hui infirmières et moniteurs d'auto-école) et souhaiterait que le titulaire de l'appel à projets puisse développer une offre de nouveaux locaux de services (cabinet médical par exemple)

> La réhabilitation de l'ensemble immobilier est l'option privilégiée par la commune. Néanmoins, une démolition/reconstruction est envisageable en cas d'impossibilité technico-économique.

> Dans une logique de péréquation financière, ce site est en binôme avec l'aménagement du site du Rocher : un même groupement est attendu pour les deux sites.

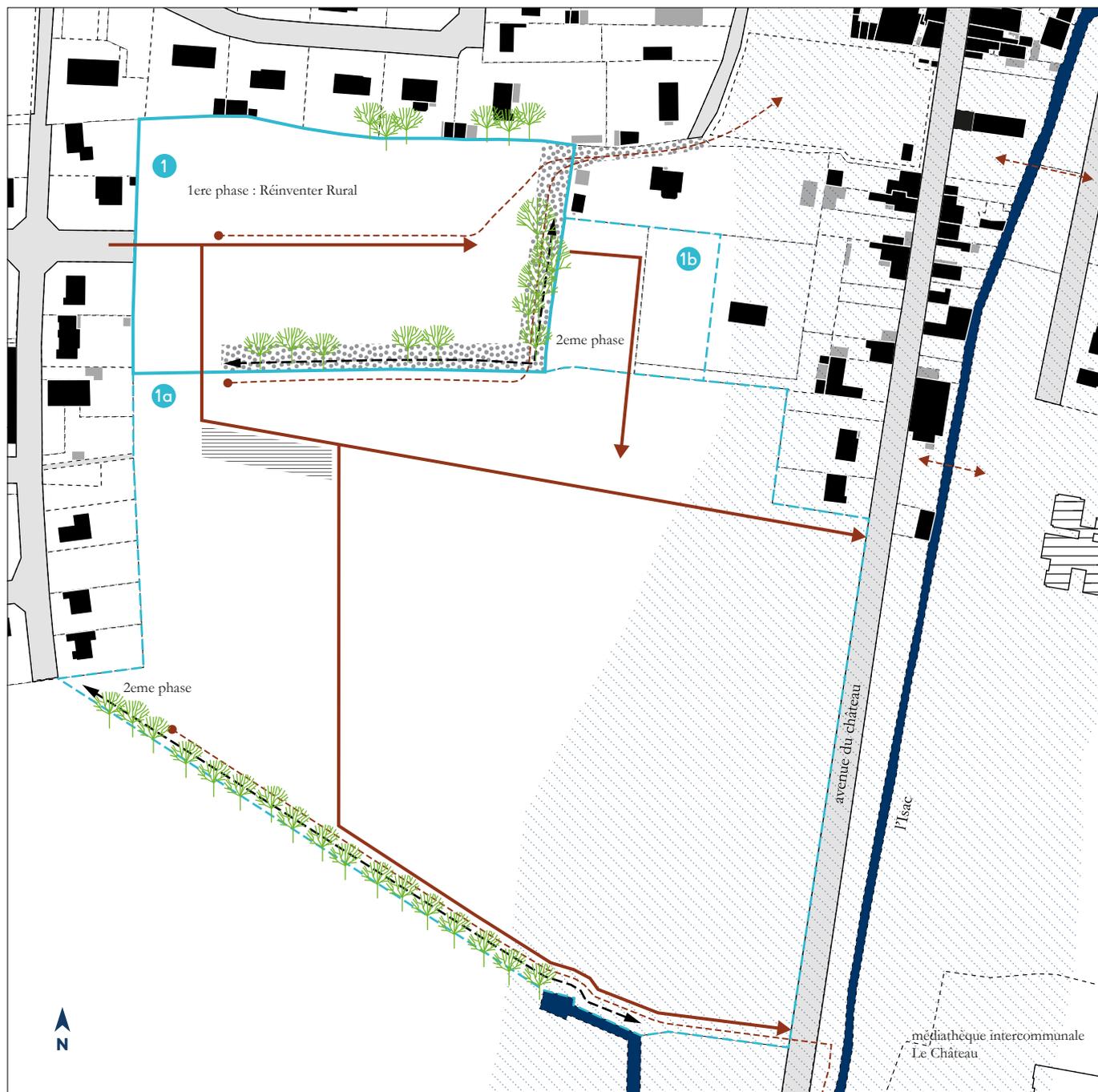
Innovation dans les usages

> Le bâtiment doit rester à vocation économique cependant une offre d'habitat peut-être une option complémentaire.

> Conserver un passage public autour du bâtiment et au-dessus de l'Isac

> Créer une nouvelle polarité de centre-bourg

> Intégrer les futurs usages et programmes avec la coulée verte entre centre-bourg et médiathèque



Le rocher - 1/2 500

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 vente attendu par la commune

208 000 € pour 1,73 hectares (12 € / m²)



Le site du rocher est situé en extension de bourg à la lisière de terres agricoles bocagères. L'élaboration d'un schéma d'ensemble et d'un cahier des charges global permettra de garantir une cohérence des aménagements futurs à l'échelle élargie.

À l'échelle du site du Rocher, l'innovation sera attendue dans les qualités d'habiter (espaces mutualisés, services associés, voies de mobilité douce, etc.) l'objectif étant de répondre à la forte demande des primo-accédants dans la commune. L'intégration de la parcelle avec son contexte environnant est un enjeu majeur. L'emprise réservée - aujourd'hui identifiée au PLU - permettra demain de relier le site au cœur du bourg.

Innovation dans le processus

> Dans une logique de péréquation financière, ce site est couplé avec le site Sainte Marie

> L'appel à projets s'adresse principalement à deux types de candidats différents :

- des binômes architectes / constructeurs, porteurs d'innovation appelés à intervenir de manière privilégiée pour la réalisation d'une vingtaine de logements innovants au Nord du site du Rocher.

- des aménageurs pour l'aménagement global des 2 sites (site Sainte-Marie et site du Rocher), chaque aménageur étant "associé" à un urbaniste pour la réflexion globale à l'échelle élargie 1 ; 1a ; 1b (élaboration du schéma d'ensemble)

> possibilité de développer un projet d'habitat collectif / participatif

> La commune envisage la possibilité que l'appel à projets aboutisse à la signature avec l'aménageur lauréat d'un contrat de concession d'aménagement. La passation de ce type de contrat étant soumis aux règles de la commande publique, il est donc précisé que :

- un avis d'appel public à concurrence sera publié en parallèle du présent Appel à projets

- un dossier de consultation reprenant les éléments de l'appel à projets pour les deux sites sera mis en ligne sur le profil acheteur de la Collectivité.

- les propositions d'intervention des candidats devront être déposées sur le profil acheteur de la Collectivité avant une date limite précisée au dossier de consultation.

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 nouveau projet au centre-bourg

> Mutualiser des services pour créer des interactions entre les résidents : parking mutualisé, laveries communes, atelier partagé, potager solidaire

> Proposer une diversité de logements permettant de favoriser les parcours résidentiels des habitants et d'organiser la mixité sociale et intergénérationnelle : éco lotissement / logement intermédiaire / habitat intergénérationnel

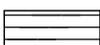
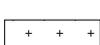
> Proposer plusieurs prix de sortie et une diversité des tailles de lots afin de favoriser la mixité

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

Abbaretz



Les peupliers

Ouvrir le village et offrir la nature
à tous les ménages

Abbaretz

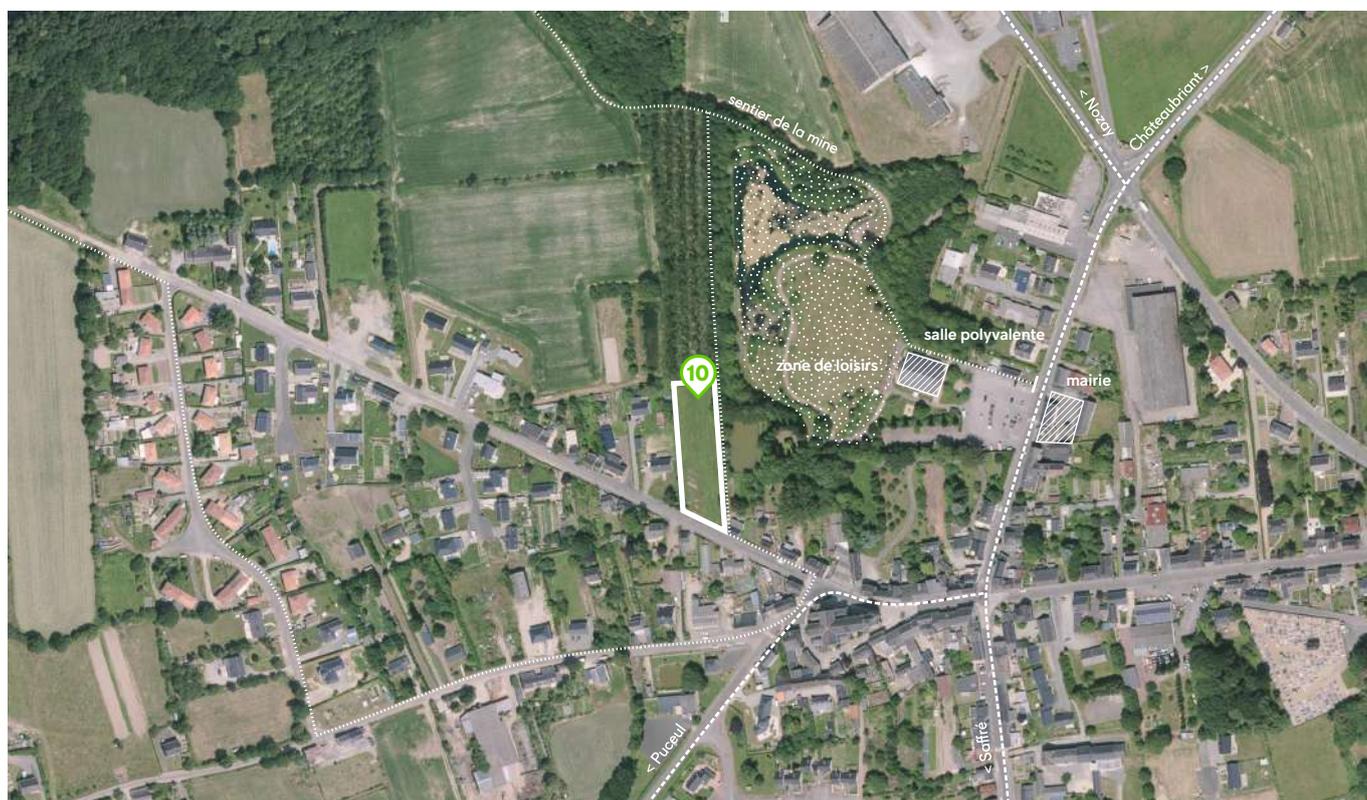
9 Les peupliers

Ouvrir le village et offrir la nature à tous les ménages



Abbaretz est au cœur du développement des mobilités douces. C'est la seule commune de la Communauté de Communes à disposer d'une gare de TramTrain qui relie Nantes en 50 min et Châteaubriant en 20 min. Le circuit des Sept Étangs actuellement à l'œuvre sur le territoire permet de connecter la gare au reste de la Communauté de Communes en traversant la parcelle du Premier Réinventer Rural.

Le principal attrait touristique de la commune est issue de l'exploitation d'une mine d'étain jusque dans les années 1950. L'ancienne mine a laissé la place au lac d'Abbaretz d'environ 15 hectares sur lequel est pratiqué du ski nautique et au ter-ril d'Abbaretz qui culmine à 121 m par rapport au niveau de la mer et à 80 m par rapport au sol. Tout au long de l'année, la montagne d'Abbaretz accueille des cyclistes, VTTistes, ran-donneurs et promeneurs. Une ceinture boisée lie l'ensemble et constitue une importante réserve en biodiversité.



1/5 000



L'étang - 1/2 000

Type de site

Site seul en coeur de bourg

Occupation actuelle

Terrain nu

Surface de la parcelle

(1) 1555 m² ; (2) 866 m²

Au total : 2 421 m²

Propriété

Communale

Zone PLU

(1) UA, il s'agit d'une zone urbaine à caractère central constituée par le bourg et caractérisée par la pluralité de ses fon-

ctions (habitat, commerces, équipements collectifs) sa forte densité et son bâti construit en général en continu et à l'alignement.

(2) UA Zone humide, sont interdits toutes constructions, affouillements et exhaussements

Vigilances

(2) situé en zone humide inconstructible

Prix de vente attendu par la commune

72 630 € pour 2 421 m² (30 €/m²)



Le site de l'étang a la particularité d'être situé en cœur de bourg tout en étant inscrit dans le cadre naturel. Un arrêt de TramTrain à moins d'un kilomètre lui permet d'être directement connecté à la Métropole Nantaise.

Le circuit cycliste des Septs Étangs, projet structurant actuellement à l'œuvre sur le territoire chemine le long du site. Entre ville et nature et au cœur des voies de mobilité douce, l'innovation pourrait passer à la fois par la création d'espaces partagés et à la fois par la conception d'habitat intergénérationnel ouvert à tous (primo-arrivants et personnes âgées seules).

Innovation dans le processus

> L'appel d'offre vise à minima un groupement possédant idéalement les compétences suivantes: aménageur / urbaniste / architecte / constructeur. Le groupement pourrait s'ouvrir à un bailleur (ouverts sur l'habitat participatif) pour asseoir une programmation à destination de personnes âgées ou intergénérationnelle.

Innovation dans les usages

- > Développer une offre d'habitat intergénérationnel : une mixité des générations et des programmes
- > Favoriser et amplifier les connexions douces avec le bourg
- > Offrir des espaces mutualisés, de rencontres et d'entraides entre les résidents (ateliers vélo, parking mutualisé, jardin partagés, espaces verts, etc.)
- > Maison commune

> Cheminement piéton à l'est de la parcelle pour accéder aux étangs

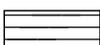
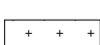
> Jardin partagé sur place à conserver tel quel (ou à délocaliser dans la zone humide) et à amplifier

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

Treffieux

10

L'ancienne poste

Occuper l'ancienne poste pour dynamiser le bourg

11

Les Chaumains

Se donner du temps pour retrouver le marché

Treffieux



10 L'ancienne poste

Occuper l'ancienne poste pour dynamiser le bourg

11 Les Chaumains

Se donner du temps pour retrouver le marché

La commune de Treffieux est la commune la plus au nord de la Communauté de Communes. Elle est située à moins de 10 min de deux stations de TramTrain (Issé et Abbaretz) reliant Châteaubriant à Nantes.

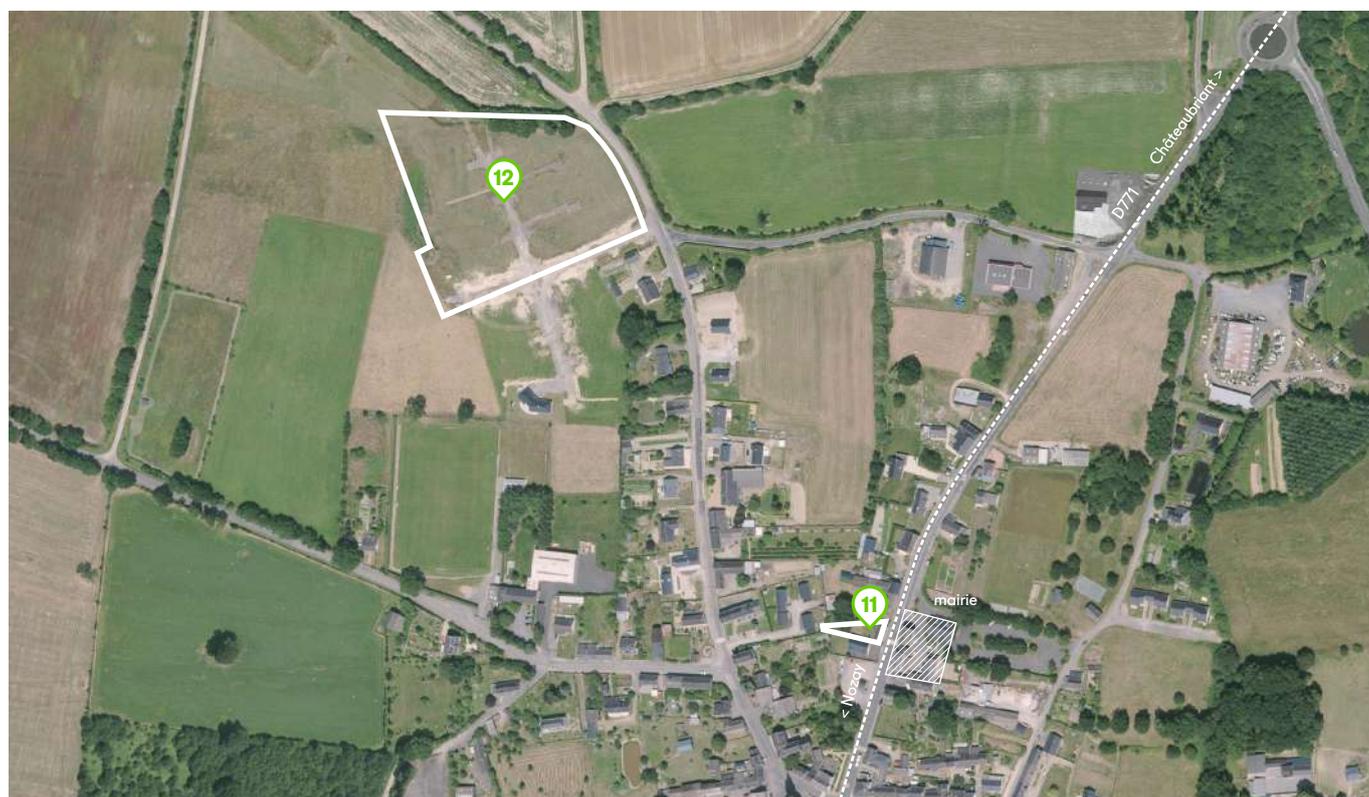
Treffieux est située sur l'axe Saint-Nazaire – Laval (D771 – ex N171). Cette position ne nuit pas à son caractère rural, mais offre des opportunités de développement comme le montre son taux de croissance démographique qui ne faiblit pas.

Son éloignement de la métropole nantaise a pu être un handicap par rapport aux autres communes, mais la recherche de nouveaux modes de vie et de travail – le télétravail n'est plus rare sur la commune – séduit un public de plus en plus nombreux, à la recherche d'une qualité de vie.

Comme ailleurs sur ce territoire dynamique, Treffieux fourmille d'associations et d'initiatives sociales qui tentent de lut-

ter contre le phénomène de vacance en centre-bourg et de désertification.

L'étang de Gruellau constitue un important vecteur de tourisme et de loisir avec 30 hectares d'eau et 35 hectares d'éléments boisés et de prairies.



1/5 000



Avenue de la libération - 1/2 000

Type de site

Site binôme en cœur de bourg

Occupation actuelle

Ancienne poste : bâtiment de 150 m² sur 2 niveaux

Surface de la parcelle

375 m²

Propriété

Communale

Zone PLU

UA, zone urbanisée à vocation mixte (habitat, commerces, équipements) couvrant le bâti ancien du cœur de bourg ;

Vigilances

> Coûts liés à la réhabilitation

> Un projet de voie douce est porté par la commune au sud de la parcelle de l'ancienne poste

Prix de vente attendu par la commune

La commune reste propriétaire



L'ancienne poste se trouve au cœur du bourg face à la mairie de Treffeux le long de la D771 reliant Nozay à Châteaubriant. Ce bâtiment inoccupé depuis plusieurs années est symptomatique de la vacance en centre-bourg à laquelle fait face Treffeux. Son ouverture dans le cadre du Premier Réinventer Rural marque la volonté de redynamiser le centre de la commune en répondant aux besoins de ses habitants.

Un premier temps d'occupation temporaire permet d'expérimenter de nouvelles manières de faire et ainsi permettre une appropriation rapide par le public.

L'appropriation de l'ancienne poste ne pourra se passer des besoins des habitants : la nécessité d'offrir des services de proximité, de créer des espaces de socialisation et de rencontre, de permettre l'accueil et l'accompagnement des personnes isolées (migrants, personnes âgées seules, gens du voyage, etc.). Pour se faire, les occupants de l'ancienne poste s'associeront au réseau d'acteurs et d'associations très présent sur le territoire.

Innovation dans le processus

> Mise à disposition par la commune en contrepartie de l'animation, la programmation et la mise aux normes du site. Un fond d'amorçage est en cours de réflexion auprès des partenaires, en fonction des résultats des diagnostics "structure et pollution" nécessaires.

> Dans une logique de péréquation financière, ce site est en binôme avec le site des Chaumains : un même groupement est attendu pour les deux sites. Le groupement devra comprendre les compétences minimales suivantes : architectes/collectifs/constructeurs et d'associations locales

> Principe de mise à disposition du bâtiment par la commune pendant une durée donnée (à déterminer en fonction du projet) avant sa restitution à la commune voire de sa vente au groupement en fonction du succès du projet

> Un projet d'urbanisme transitoire et d'occupation temporaire en lien avec les forces vives locales sera fortement apprécié.

Innovation dans les usages

> Lieux de vie, de sociabilité en cœur de bourg avec une activité commerciale possible

> Animation culturelle, événementielle

> Valorisation des savoir-faire et produits locaux

> Logements d'urgence, accueil des populations précaires



Les Chaumains - 1/2 000

Type de site

Site binôme en extension de bourg

Occupation actuelle

Lotissement viabilisé à l'état d'abandon

Surface de la parcelle

14 632 m²

Propriété

Communale

Zone PLU

1AU, zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat, mais la mixité est permise

Vigilances

Difficulté historique de commercialisation

Prix de vente attendu par la commune

La commune reste propriétaire



Le site des Chaumains est situé à l'entrée nord de la commune à moins de 10 min d'une station de TramTrain reliant Nantes à Châteaubriant. Situé en lisière de zones agricoles, il s'intègre dans le tissu bocager dense des marches de la Bretagne orientale.

Du fait de la difficulté historique de commercialisation du lotissement, le site devra proposer une offre innovante tant dans la façon d'habiter que dans la matérialité, le temps de retrouver un marché.

Une offre d'habitat éphémère, de construction légère ou de tiny-house pourraient venir se brancher aux terrains déjà viabilisés. Ces constructions frugales et économes s'intégreront dans un ensemble paysager amplifié et densifié, réfléchi en continuité des haies bocagères avoisinantes.

Innovation dans le processus

> Dans une logique de péréquation financière, ce site est en binôme avec le site de l'ancienne poste : un même groupement est attendu pour les deux sites. Le groupement devra être composé à minima d'architectes/collectifs/constructeurs et d'associations locales.

Innovation dans les usages

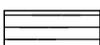
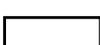
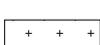
- > Habitat éphémère, « Do It Yourself »
- > Développer une offre alternative de maison économe en matériaux et en espaces : des tiny-houses. Les terrains étant déjà viabilisés, les maisons pourront venir se brancher directement aux réseaux en tentant de limiter l'impact sur le sol.
- > Le projet s'intégrera dans un ensemble paysager s'inscrivant en continuité de la trame bocagère alentour.

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



Maitrise d'ouvrage

Communauté de Communes de Nozay

9 Rue de l'Église

44170 Nozay

www.cc-nozay.fr

Informations complémentaires : Magali Monnier ou Morgane Letanoux / T. 02 40 79 51 51 / accueil@cc-nozay.fr



Assistance à maitrise d'ouvrage

Conception et coordination générale : ateliergeorges

Montage opérationnel : SLC Conseil

Stratégie territoriale : Acadie Coopérative

Relation presse : Metropolis Communication / T. 01 42 08 98 85 / info@metropolis-paris.com

