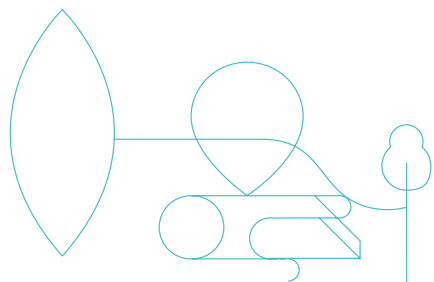




## CORCOUÉ-SUR-LOGNON

# Reconversion de la maison Cazajou en nouvelle Mairie

RÉFLEXION PRÉALABLE







## AVERTISSEMENT

L'accompagnement du CAUE s'inscrit dans le cadre de sa mission de conseil et d'expertise auprès des collectivités locales dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, des paysages et du patrimoine. Il a pour vocation d'aider le conseil municipal et son maire dans le choix d'aménagements et dans l'exercice cohérent de leur maîtrise d'ouvrage.

Pour mener à bien sa mission de conseil, de sensibilisation, d'information et de formation, le CAUE organise son accompagnement selon différentes modalités (analyses-diagnostics, échanges, débats, visites...). Le présent document reprend l'essentiel des éléments mis en évidence. Il ne doit pas être considéré comme opérationnel, sa vocation est autre : incitation, réflexion, éclairage.

L'accompagnement du CAUE s'établit en amont de la décision à partir de laquelle le recours à des partenaires libéraux, maîtres d'œuvre, devra être envisagé.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, le CAUE de Loire-Atlantique exerce ses missions de sensibilisation, d'information, de formation et de conseil au sein du groupement départemental « Loire-Atlantique développement ».

Équipe de travail CAUE44 chargée de l'étude :

Anne GONTHIER, *paysagiste*

Charly FORTIS, *architecte*

# SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	5
LE SITE DANS SON CONTEXTE.....	6
<i>UNE ENTRÉE DE VILLE, UN COEUR DE SAINT ETIENNE</i> .....	6
<i>UNE CENTRALITÉ PREEXISTANTE ET TRAVERSÉE</i> .....	7
<i>UNE CONNEXION À STRUCTURER SUR LA RD72</i> .....	8
<i>LE PÉRIMÈTRE DE RÉFLEXION</i> .....	9
<i>DES POCHEs DE STATIONNEMENTS A PROXIMITÉ</i> .....	11
<i>UN JARDIN À CONNECTER À SON ENVIRONNEMENT</i> .....	12
<i>UN CORPS BÂTI ORGANISÉ AUTOUR D'UNE COUR</i> .....	14
<i>LA CAPACITÉ SPATIALE DU LIEU</i> .....	15
<i>ETAT DES LIEUX PHOTOGRAPHIQUE</i> .....	16
LES ELEMENTS DE PROGRAMME .....	22
<i>ATOUTS/FAIBLESSES DRESSÉS PAR LA COMMUNE</i> .....	23
<i>ORGANIGRAMME</i> .....	24
<i>TABLEAU DES SURFACES</i> .....	25
LA NOUVELLE MAIRIE ET LE PARC CAZAJOU.....	26
<i>PRÉAMBULE ET DÉMARCHE</i> .....	26
<i>HYPOTHÈSE 01</i> .....	27
<i>HYPOTHÈSE 02</i> .....	28
<i>HYPOTHÈSE 03</i> .....	29
CONCLUSION .....	XX



## INTRODUCTION

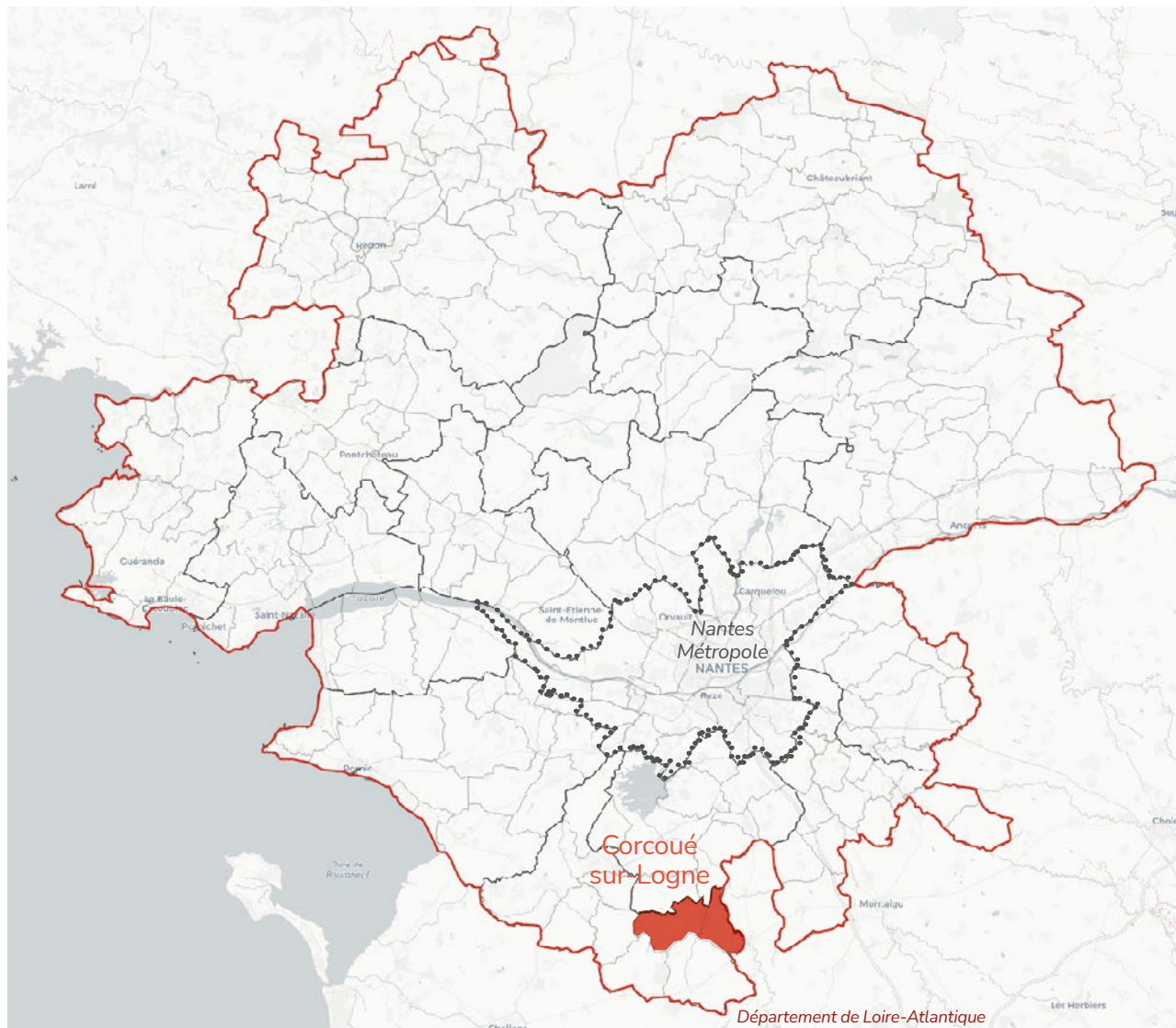
### SITUATION DANS LE DÉPARTEMENT

Corcoué-sur-Logne est une commune située en limite sud du département, issu de la réunion de trois bourg : Saint Etienne, Saint Jean et la Benate.

Elle est marquée par son relief vallonné et la présence historique de boisements

### SOLLICITATION

La commune de Corcoué-sur-Logne a fait appel au CAUE de Loire-Atlantique afin de réfléchir à la reconversion de la maison Cazajous, en mairie, ainsi que la requalification de son parc urbain





# LE SITE DANS SON CONTEXTE

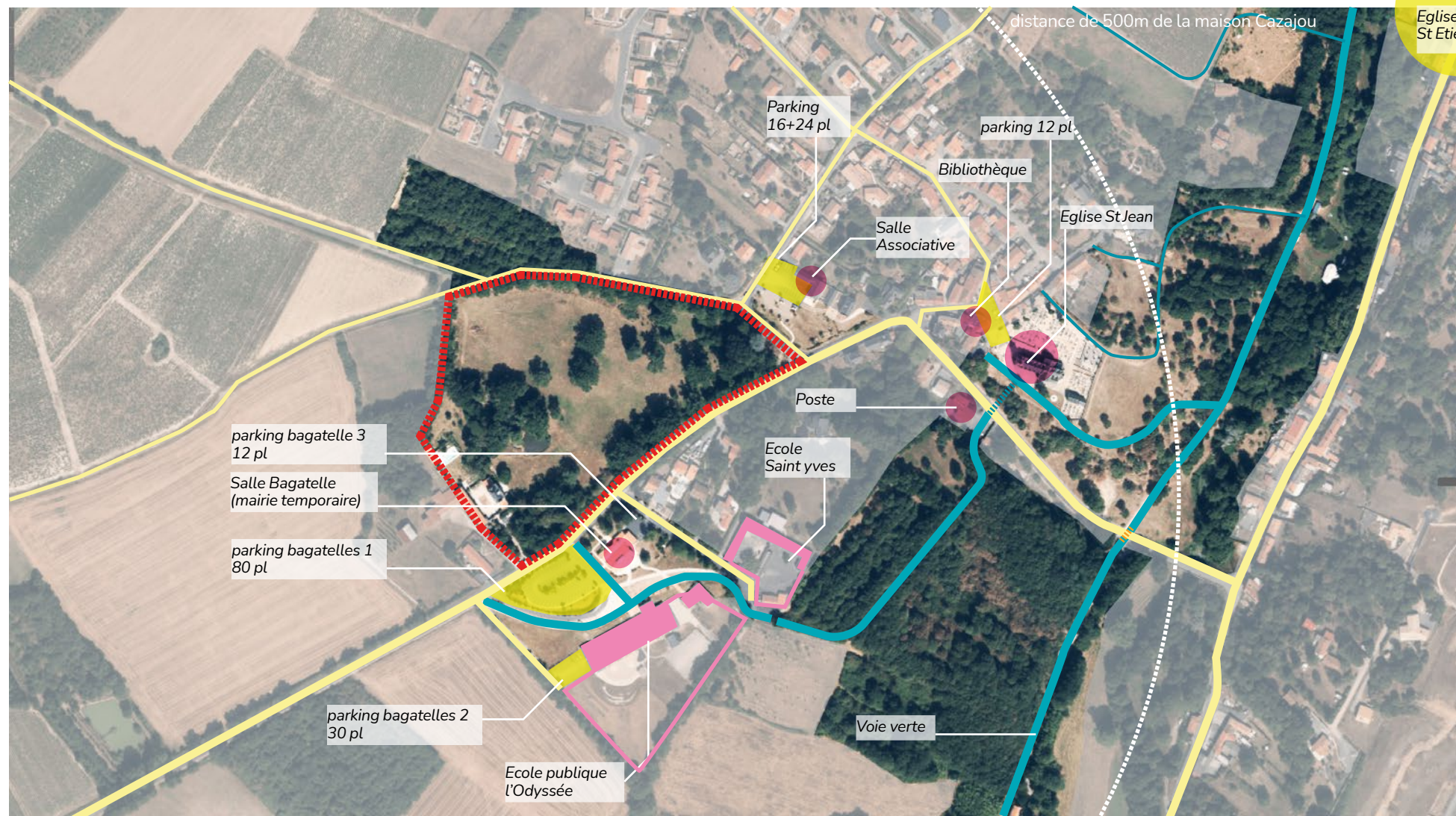
## UNE ENTRÉE DE VILLE, UN COEUR DE ST-ETIENNE





# LE SITE DANS SON CONTEXTE

## UNE CENTRALITÉ PRÉEXISTANTE ET TRAVERSÉE





# LE SITE DANS SON CONTEXTE

## UNE CONNEXION A STRUCTURER SUR LA RD 72



Photographie de la RD72 en direction de la Benate, et accroche du parking de Bagatelle 01



Abords du site le long de la RD72, muret et lisière plantée du parc de Cazajou



Photographie des deux accès depuis la RD72 : la parcelle privative et la maison Cazajou



Photographie de l'accès au site concerné depuis la RD72



# LE SITE DANS SON CONTEXTE

## LE PÉRIMÈTRE DE RÉFLEXION



# LE SITE DANS SON CONTEXTE

## LE PÉRIMÈTRE DE RÉFLEXION

### ■ Le périmètre

Les parcelles bâties sont en zone Np au PLU, les autres parcelles en zone A en référence au PLU en vigueur datant du 25 mai 2021.

Le site est accessible par un chemin privé bordé de zones boisées, et de murs en pierres.

L'ensemble comprend un carport, une cour centrale bordée de 2 bâtiments

Un mur en pierres en bout délimite la zone d'accès à une piscine.

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Corcoué sur Logne	YD 66	Bagatelle	1 395	Maison avec parc et dépendances
	YD 67		1 580	
	YD 68		4 225	
	YD 118		28 635	
	YD 120		22	
	YD 123		414	
	YD 124		56	
TOTAL			36 327 m <sup>2</sup>	

### ■ Les extérieurs

Le parc comprend des espaces enherbés et végétalisés, un étang, une piscine et un puits. Le tout est en excellent état d'entretien.

Entre les parties mesurées et celles relevées sur plans, la surface habitable totale est de 292 m<sup>2</sup>, les surface annexes sont de 176 m<sup>2</sup>.

### ■ La maison de maître

Le bâtiment principal est une maison de maître de 1870, en pierres, sur trois niveaux.

Cela comprend au rez-de-chaussée un hall d'entrée central, desservant une salle à manger, une cuisine et une buanderie, un salon, une suite parentale avec chambre, une salle de bains et une salle d'eau.

A l'étage, cela comprend un palier, une salle d'eau avec wc, et 3 chambres dont une avec salle d'eau et wc.

Au deuxième étage, il y a une chambre et des greniers,

Le sol du Rez de chaussée est en tomettes, et les étages sont sur un planchers en bois massif.

l'ensemble à été récemment rénové et en excellent état,

Le tout est alimenté par un chauffage gaz sur citerne.

### ■ Les dépendances

De l'autre côté de la cour centrale, les dépendances sont constituées d'une longère en pierres intégrant une cave et une remise,

A l'intérieur, il ya au rez-de-chaussée un logement avec un séjour, une cuisine, une buanderie, un wc, une salle de bains et une chambre. A l'étage, il ya un palier et une chambre.

Le bâtiment se prolonge par un garage, atelier avec grenier et un autre garage.

Derrière le mur délimitant la cour, il ya le local technique piscine, et un garage pour matériel agricole.



# LE SITE DANS SON CONTEXTE

## DES POCHES DE STATIONNEMENTS À PROXIMITÉ



### ■ A retenir

174 places de stationnement à moins de 5 minutes à pieds

-1 accès carrossable depuis la RD72

- 1 accès piéton historique depuis la rue Anne de Bretagne

-4 accès VL particuliers à proximité le long de la RD72

-1 propriété privée à l'ouest non intégrée au projet

- de nombreux équipements à proximité du site : de l'autre coté de la RD72 et le long de la rue Anne de Bretagne

- deux centralités piétonnes à proximité

- périmètre de projets
- patrimoine bâti concerné
- équipement d'intérêt général
- zone de stationnement
- accès stationnement
- accès VL particulier
- cheminement doux
- élément de centralité piétonne



# LE SITE DANS SON CONTEXTE

## LE JARDIN, UN BEL ESPACE À CONNECTER À SON ENVIRONNEMENT



### ■ A retenir

- un paysage de qualité
- des unités paysagères distinctes à valoriser : la lisière, les jardins ouvertes la haie bocagère,
- des aménagement clairs, dessinés et proches : la cour, la piscine
- des aménagements qualitatifs à proximité : les abords de l'école Odysée, le point haut de la rue Anne de Bretagne
- une présence de milieux humide
- une topographie significative descendant vers l'est
- un site en contrebas de la RD72
- > Le CAUE44 souligne la nécessité de réaliser un diagnostic paysager et écologique d'un site classé en zone NP dès lors que celui ci sera accessible



# LE SITE DANS SON CONTEXTE

## LE JARDIN, UN BEL ESPACE À CONNECTER À SON ENVIRONNEMENT



*vue sur la zone aménagée de piscine en plein air*



*vue sur la maison de maître depuis la zone dite du «bosquet»*



*vue sur la limite nord du site*



*vue sur le jardin depuis la façade arrière de la maison de maître*



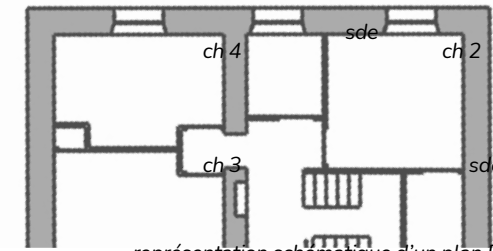
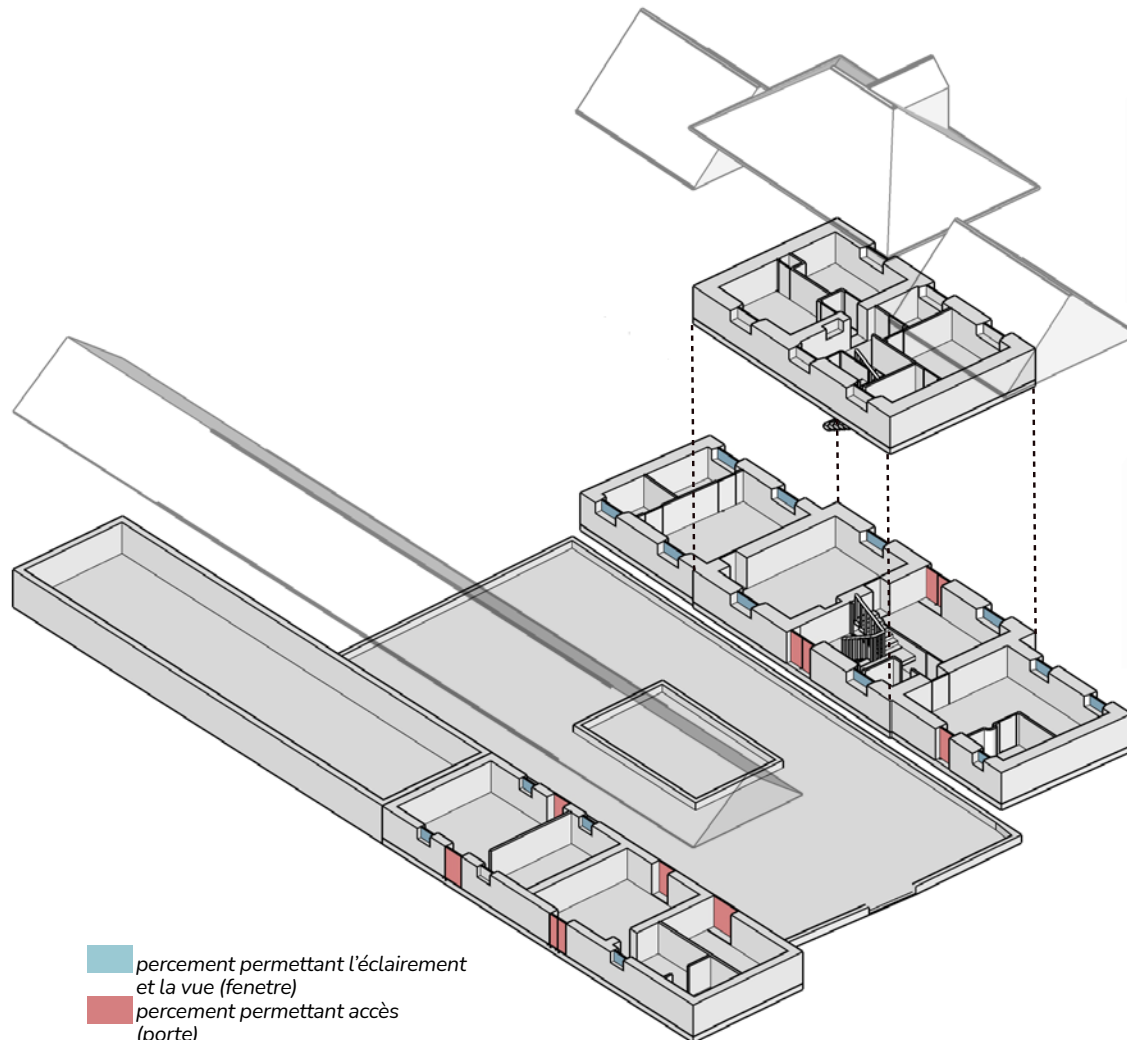
*vue sur un des jardins ouverts*



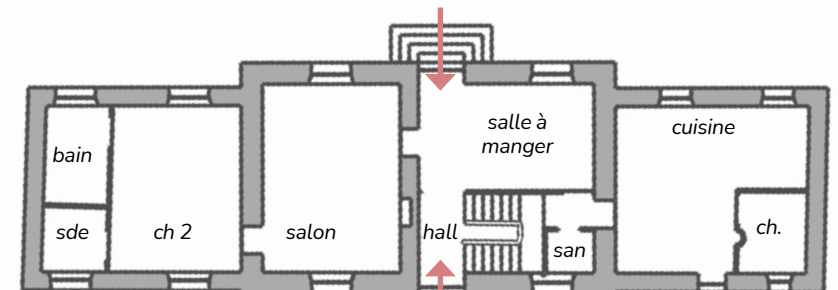
*vue sur le plan d'eau au centre du site*

# LE PATRIMOINE BATI

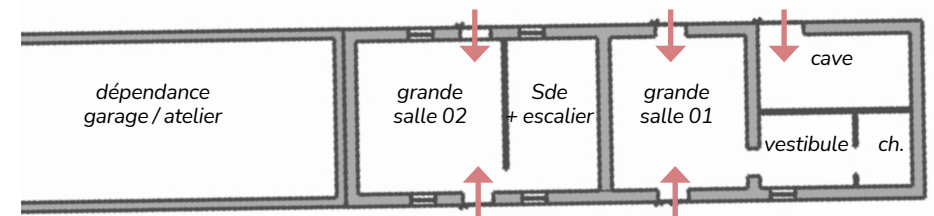
## UN CORPS BATI ORGANISÉ AUTOUR D'UNE COUR



représentation schématique d'un plan R+1 de la maison de maître



représentation schématique d'un plan RDC de la maison de maître



représentation schématique d'un plan RDC des dépendances (partie rénovée)



# LEPATRIMOINE BATI

## CAPACITÉ SPATIALE DU LIEU

Ensemble	LOCAUX	Surfaces
Maison	salle à manger	20,00 m <sup>2</sup>
	hall	12,50 m <sup>2</sup>
	couloir	
	WC	2,20 m <sup>2</sup>
Cazajous	cuisine	28,00 m <sup>2</sup>
	chaufferie	5,90 m <sup>2</sup>
RDC	salon	27,70 m <sup>2</sup>
	chambre 01	23,20 m <sup>2</sup>
	sanitaire	4,50 m <sup>2</sup>
	salle de bain	6,80 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>130,80m<sup>2</sup></b>
Maison	degagement	12,00 m <sup>2</sup>
	salle d'eau	4,40 m <sup>2</sup>
Cazajous	chambre 02 + salle de bain	14,00m <sup>2</sup>
	chambre 03	13,60 m <sup>2</sup>
R+1	chambre 04	12,20m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>56,20m<sup>2</sup></b>	
	Grenier non aménagé	NC
<b>TOTAL</b>		<b>187,00m<sup>2</sup></b>

Ensemble	LOCAUX	Surfaces
RDC	cave	12,30 m <sup>2</sup>
	vestibule	7,50 m <sup>2</sup>
	chaudiere	4,40 m <sup>2</sup>
	grande salle 01	22,20 m <sup>2</sup>
	WC	2,00m <sup>2</sup>
	salle de bain	13,00m <sup>2</sup>
	grande salle 02	24,00m <sup>2</sup>
R+1	mezzanine	20 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL RENOVEE</b>		<b>105,40 m<sup>2</sup></b>
RDC	garage	110m <sup>2</sup>
	atelier	
	garage	
R+1	grenier	110 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL BRUT</b>		<b>220 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>		<b>325,00m<sup>2</sup></b>

	périmètre	Surfaces
Espaces extérieurs	emprise construite	350 m <sup>2</sup>
	allée avant	120 m <sup>2</sup>
	cour	425 m <sup>2</sup>
	coin piscine	836 m <sup>2</sup>
	jardin aménagée	3 800 m <sup>2</sup>
	jardin ouvert	4 000 m <sup>2</sup>
	lisière	8 000 m <sup>2</sup>
	autres	18 800 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>36 327m<sup>2</sup></b>

# LE PATRIMOINE BATI

## UNE COUR D'ACCÈS STRUCTURÉE



*l'allée d'accès depuis la RD72*



*le portail d'accès depuis la RD72*



*la facade est de la partie rénovée de la dépendance*



*la facade ouest de la maison de maitre*



*L'accès nord à la cour et la connexion a la partie piscine de plein air*



*La cour et le face à face entre les 2 ecritures architecturales : la maison de maitre et la dépendance rurale*



# LE PATRIMOINE BATI

## UNE FACADE OUVERTE SUR LE JARDIN



*vue sur la facade arriere depuis le jardin*



*vue sur la facade arriere et son emmarchement*



*vue sur le pignon nord des dependance face à la piscine*



*vue sur le jardin depuis la facade arriere de la maison de maitre*



*accès depuis le RDC*



*vue sur la cour*



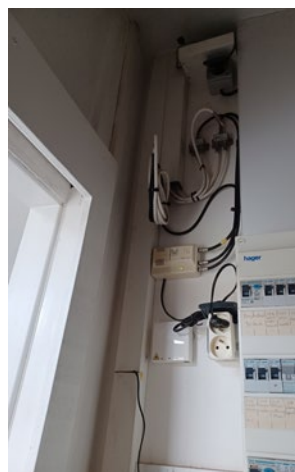
*vue sur le jardin*

# LE PATRIMOINE BATI

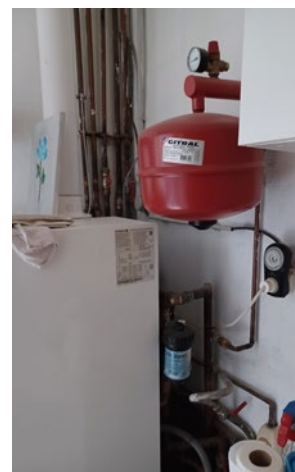
## ETAT DES LIEUX DU REZ DE CHAUSSÉE



chambre 2 au RDC



compteur



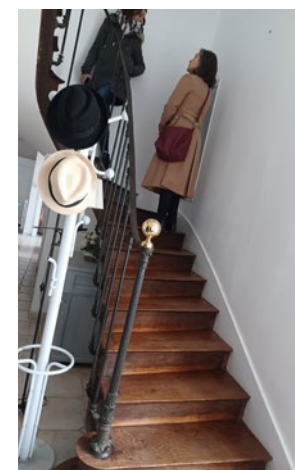
chaufferie



cuisine existante avec ilot central



salle à manger RDC et son plancher parqueté



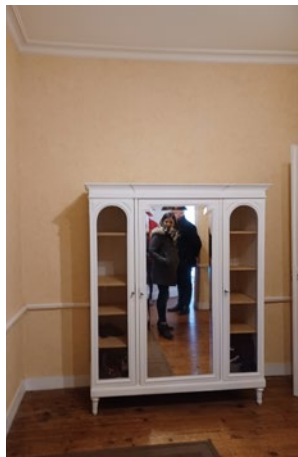
salle à manger RDC et son plancher parqueté





# LE PATRIMOINE BATI

## ETAT DES LIEUX DES ETAGES



détail finition de chambre



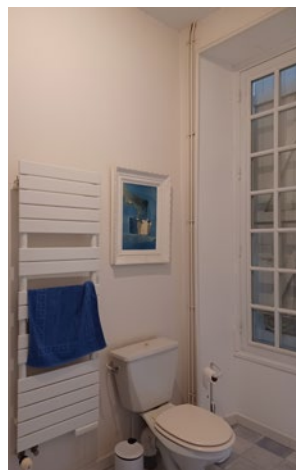
détail sous rampant et parti rénovée



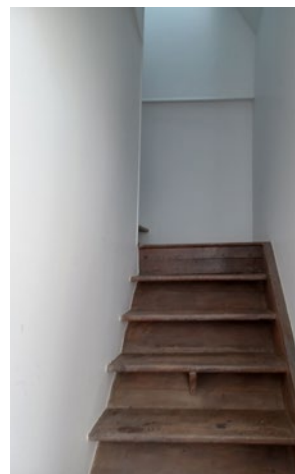
détail sous rampant et vestige isolant



rangements de chambre



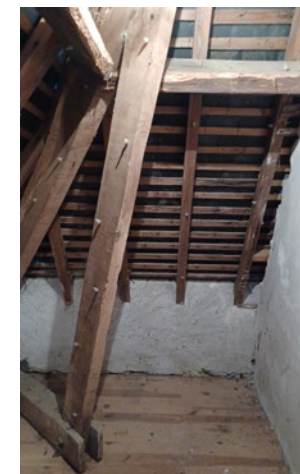
salle d'eau



escalier



comble 2eme etage



détail sous couverture ardoise et échappée sous charpente



# LEPATRIMOINE BATI

## LES DEPENDANCES



chauffière de la partie cave



détail architectural sur le patrimoine de dépendance



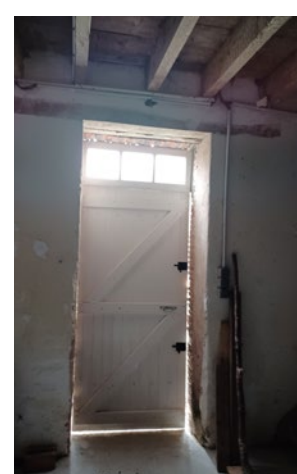
carport



cave et plancher bois



escalier



accès à la cave



mezzanine accessible au dessus de la cave



# LEPATRIMOINE BATI

## LES DEPENDANCES



détail de la façades et des percements singuliers



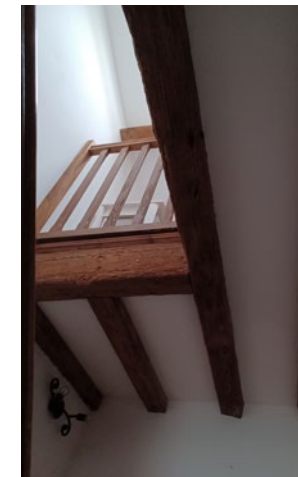
détail des combles de la partie rénovée sous rampant



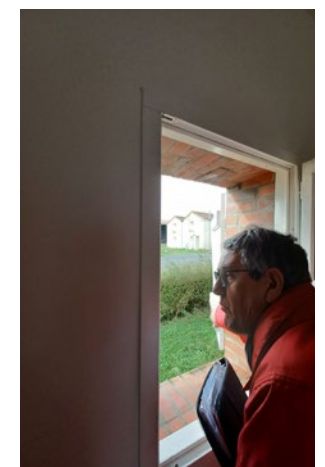
détail sur cheminée de la partie rénovée



détail sur la salle de la partie rénovée



détail sur l'accès à la partie rénovée et la vue depuis l'étage







Les enjeux du projet



# LES ENJEUX DU PROJET

## ATOUTS/FAIBLESSES DES DIFFÉRENTS BATIMENTS DRESSÉS PAR LA COMMUNE

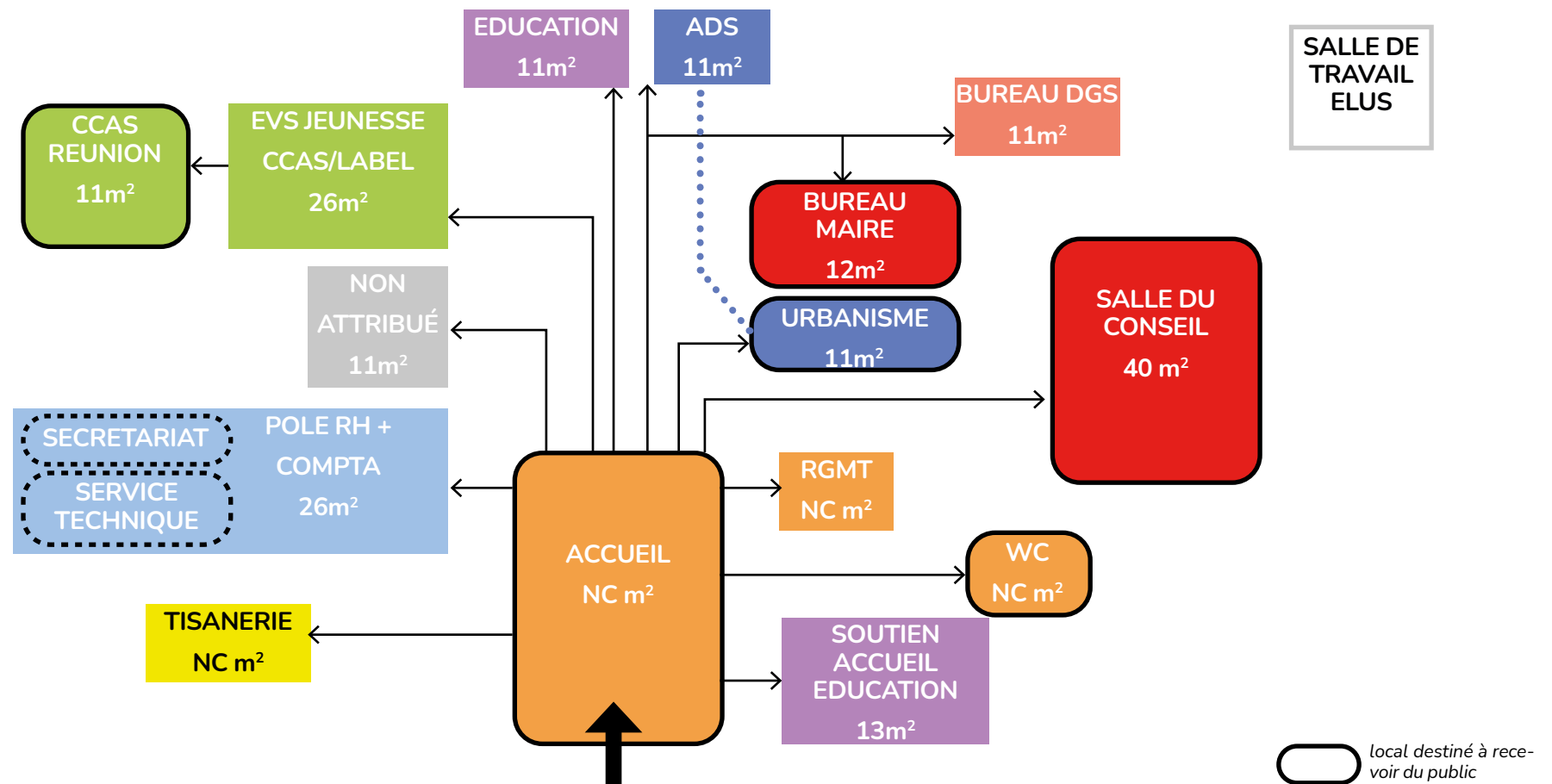
	Atouts	Faiblesse
Ancienne Mairie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propriété communale</li> <li>- projet de réhabilitation et extension prêt</li> <li>- Identifié par la commune comme l'Hotel de ville</li> <li>- Parking de 25 place à proximité et possibilité de l'étendre (CTS Rousseau)</li> <li>- Cour Ombragée pour vins d'honneur et petites manifestations</li> <li>- Futur salle du conseil et des mariages directement accessible depuis la rue</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prix des travaux trop élevé dans le contexte actuel</li> <li>- Besoin d'agrandir le bâtiment, empiétant sur le coté «nature» du site (tilleuls)</li> <li>- Questionnement sur la consommation d'espace</li> <li>- Extension limitée dans le futur</li> <li>- Manque de proximité avec les services scolaires</li> <li>- Petite capacité du parvis côté rue : conflit d'usage avec la route</li> <li>- Position excentrée de la commune</li> </ul>
Salle Bagatelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propriété communale</li> <li>- Proximité avec le pôle scolaire (pratique pour échanges entre agents et accessibilité parents)</li> <li>- Parking de grande capacité</li> <li>- Identifié par les habitants comme étant plus central, plus accessible, plus pratique que l'ancienne mairie, à pied comme à vélo</li> <li>- Les agents s'y sentent bien</li> <li>- Tous les services sont au même niveau</li> <li>- Possibilité d'agrandissement pour les bureaux supplémentaires, la salle du conseil et les mariages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Installations provisoires et donc travaux a venir en site occupé</li> <li>- Salle du conseil trop petite</li> <li>- Pas de salle des mariages</li> <li>- Dépense d'investissement à prévoir pour extensions</li> <li>- Parking à partager avec les parents en périodes scolaires</li> </ul>
Maison Cazajou	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proximité avec le pôle scolaire (pratique pour échanges entre agents et accessibilité parents)</li> <li>- Lieu central à la convergence des 3 bourgs, facilement accessible à pied comme à vélo</li> <li>- Bâtiment pouvant accueillir les services avec peu d'interventions.</li> <li>- Le nombre de pièces de vie correspond au besoin en nombre de bureaux pour les services</li> <li>- Bâtiment et cadre exceptionnels</li> <li>- Grand espace offrant de nombreuses possibilités d'évolution</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propriété non communale</li> <li>- Dans l'immédiat, absence de grande salle pour les mariages et les conseils municipaux</li> <li>- Accès pour le public peu lisible</li> <li>- Peu de lisibilité des stationnements</li> </ul> <p>Les différents services ne pourront pas être tous au même niveau, ou dans le même bâtiment</p>

extrait des documents déjà réalisés par la commune

# LES ENJEUX DU PROJET

## ORGANIGRAMME DES BESOINS DRESSÉS PAR LA COLLECTIVITÉ

- expression graphique issue de l'organigramme dressé par la commune expliquant l'usage actuel au sein de la salle bagatelle





# LES ENJEUX DU PROJET

## TABLEAU DES SURFACES ACTUELLEMENT À DISPOSITION DE LA MAIRIE

	LOCAUX	ERP	Surfaces actuelles	Surfaces estimées	utilisateur
31m <sup>2</sup>	Accueil	X	NC m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	
	Rangements		NC m <sup>2</sup>	6m <sup>2</sup>	
12m <sup>2</sup>	WC	X	NC m <sup>2</sup>	5m <sup>2</sup>	
	Tisanerie		NC m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	4 employés
110m <sup>2</sup>	Salle du conseil	X	40,00 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	19 conseillers & adjoints
	Bureau du maire	X	12,00 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	1 + 1 espace reunion
30m <sup>2</sup>	Bureau DGS		12,00 m <sup>2</sup>	15m <sup>2</sup>	1 + 1 espace reunion
	Soutien accueil éducation		13,00 m <sup>2</sup>	15m <sup>2</sup>	1 + 1 espace reunion
24m <sup>2</sup>	Education		11,00 m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup>	1 bureau
	Bureau urbanisme	X	11,00 m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup>	1 bureau
41m <sup>2</sup>	ADS	X	11,00 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	1 bureau
	EVS Jeunesse CCAS/Label		26,00 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	3 bureaux
40m <sup>2</sup>	CCAS Réunion	X	11,00 m <sup>2</sup>	15m <sup>2</sup>	4 personnes
	Pole RH + Comptabilité		26,00 m <sup>2</sup>	26m <sup>2</sup>	3 bureaux
27m <sup>2</sup>	Secrétariat	X	NC m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup>	1 bureau
	Service Technique	X	NC m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup>	1 bureau
	Bureau non attribué	X	11,00 m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup>	1 bureau
	Salle de travail pour élus		9,00 m <sup>2</sup>	15m <sup>2</sup>	4 personnes
	<b>TOTAL S.U.</b>		<b>193,00 m<sup>2</sup></b>	<b>322,00 m<sup>2</sup></b>	

Pour mémoire :

salle bagatelle = 475 m<sup>2</sup> de SHAB

ancienne mairie = 340 m<sup>2</sup> environ de SHAB

maison Cazajou = 187,00 m<sup>2</sup> de SHON

Dépendance = 385 m<sup>2</sup> de SHON

dont environ 330 m<sup>2</sup> de plain-pied

Au vu de:

- la surface actuelle de la mairie installée temporairement dans la salle Bagatelle,

- la surface estimée souhaitée

- la surface actuelle des bâtiments de la maison Cazajou

il est nécessaire d'imaginer différents scénarii s'appuyant sur une réaffectation de l'ancienne maison de maitre, une réhabilitation des dépendances, et des hypothèses d'extension plus ou moins importante de la maison de maitre.





La nouvelle mairie et le parc Cazajou



# LA NOUVELLE MAIRIE ET LE PARC CAZAJOU

## PRÉAMBULE

---

A partir de la bonne compréhension du contexte actuel et de l'identification des enjeux, différents scénarios d'évolution à long terme ont été envisagés.

Ils sont un outil pour que la collectivité appréhende les potentiels d'évolution du lieu en relation avec son projet initial.

Ces scénarios n'ont pas vocation à se substituer à une esquisse de maîtrise d'oeuvre.

Ces scénarii abordent principalement la question d'évolution du patrimoine bâti.

Ils devront être complétés par une approche paysagère, sinon écologique du site, afin de bien envisager l'évolution du parc sans perturber son rôle écosystémique.

# IDENTIFICATION DES ENJEUX

## INSCRIRE PROGRESSIVEMENT UNE MAIRIE DANS UN PARC ACTIF

### ■ Urbanisme

- Valoriser le paysage et le patrimoine architectural
- Limiter la place de la voiture sur le site
- Bien positionner l'entrée de la mairie vis à vis des cheminements publics
- Qualifier le statut de la cour



Salle Sainte-Marine, Saint-Mars de Coutais, LOOM architectes



aménagement de la cour du domaine de la bouvrie

### ■ Programme

- Aménager une salle des conseils bien proportionnée, si possible ouverte sur le paysage
- Structurer les circulations pour permettre à l'ensemble des services de travailler ensemble de manière conviviale
- Structurer à terme la piscine comme un équipement communal : vestiaire, gardiennage, sanitaire, guichet, stockage
- Permettre un usage du parc au delà de la mairie : vin de cérémonie, mariages, événements...



Salle festive sur l'ancien presbytère, Guinée-Potin, Riec-sur-Belon (29)



la piscine municipale de villemoisain (49) reconnectée à son parc et structurée pour ses usagers



Presbytère devenu Mairie de La planche et son jardin public (JBA)

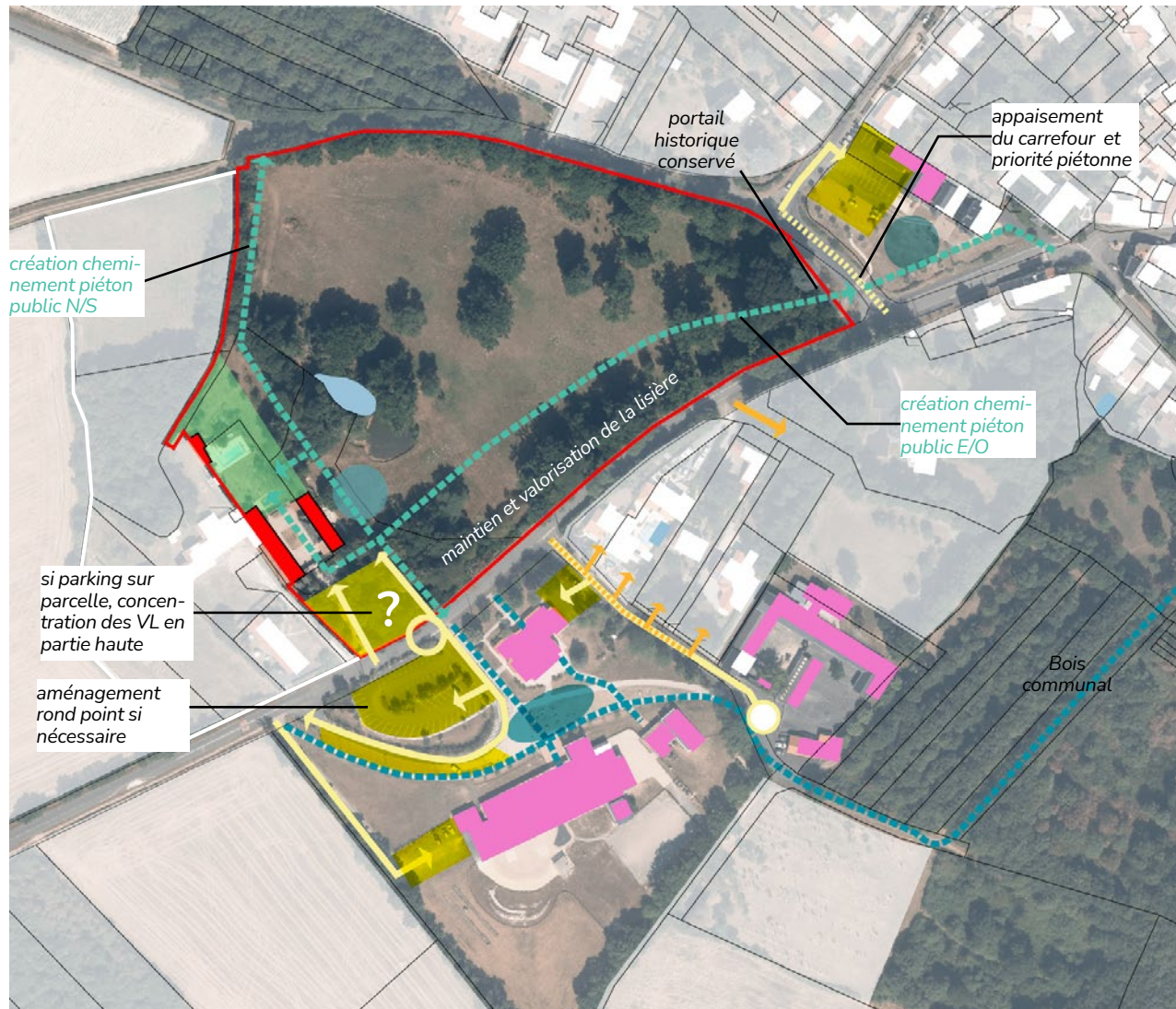


la piscine municipale de villemoisain (49) reconnectée à son parc et structurée pour ses usagers



# PENSER L'INSERTION URBAINE

## S'INSCRIRE EN CONTINUITÉ DES LOGIQUES PRÉEXISTANTES



### ■ Parti pris

- Ne pas perturber l'unité de la lisière plantée
- Minimiser l'impact de la voiture sur le paysage : S'appuyer sur le patrimoine de stationnement pré-existant (40 places à l'est et 80+30 au sud)
- Si besoin uniquement développement des stationnements accessibles à partir de l'allée actuelle ou en prolongation de l'accès du parking bagatelle 01
- Aménager un axe piéton Nord-Sud en prolongation de l'accès bagatelle, desservant également la facade sur jardin de la maison de maître
- Aménager un axe piéton Est-Ouest en prolongation de l'accès historique du portail, longeant la lisière et gérant l'interface entre la cour et l'éventuelle zone de stationnement
- Accès à l'espace piscine depuis le jardin plutôt que la cour

- aménagement piéton
- potentiel de zone stationnement
- équipement existant

# HYPOTHÈSE 01

## UNE INTUITION DE LA COLLECTIVITE: FAIRE AVEC L'EXISTANT

### ■ interventions architecturales

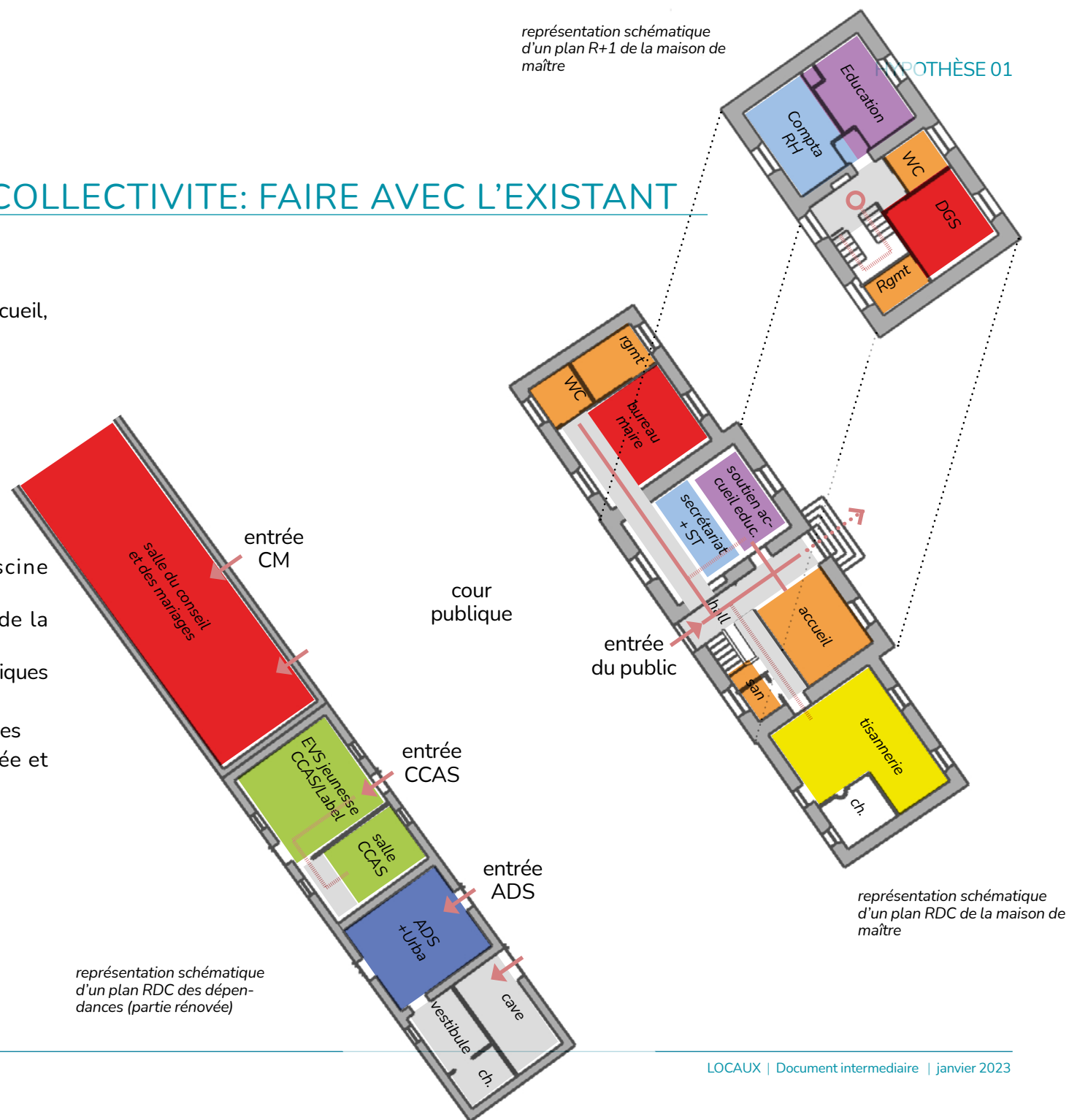
- Création percement mur refend RDC
- Création cloison+banque accueil pour l'accueil, le bureau du maire et le secrétariat
- Réhabilitation lourde du garage atelier

### ■ Les +

- Pas de travaux d'extension
- Pas de transformation des étages

### ■ Les -

- Pas d'aménagement de l'espace piscine communale extérieur
- altération des espaces nobles du RDC de la maison de maître
- Explosion des sous ensembles programmatiques
- Pas d'espace couvert
- Pas d'utilisation des étages des dépendances
- une salle des conseils mal proportionnée et mono-orientée





# HYPOTHÈSE 02

## FAIRE AVEC L'EXISTANT : UN ENSEMBLE ERP

### ■ interventions architecturales

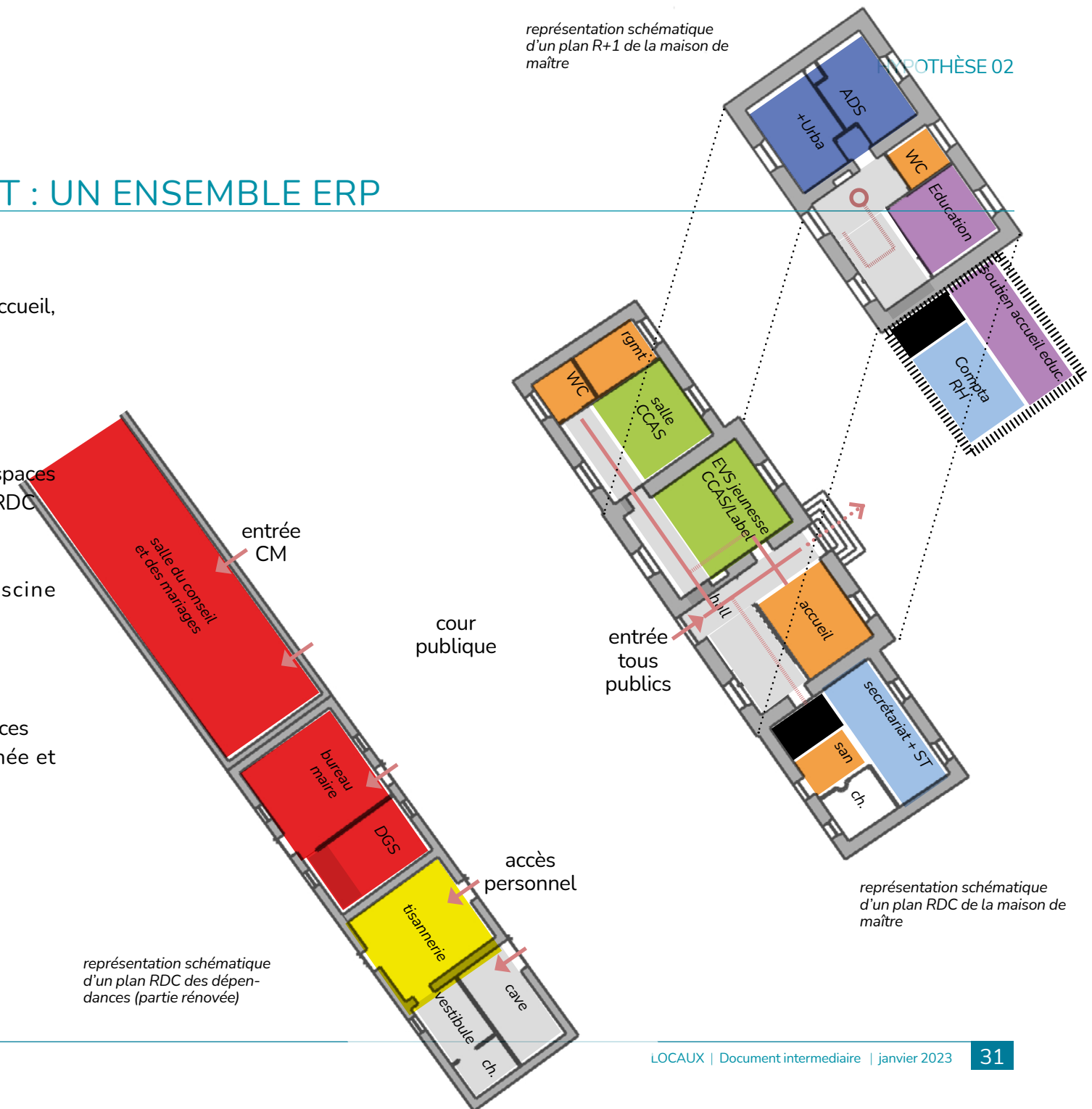
- Création percement mur refend RDC
- Création cloison+banque accueil pour l'accueil, le bureau du maire et le secrétariat
- Réhabilitation lourde du garage atelier

### ■ Les +

- Un regroupement des services
- Une proximité Maire+DGS
- Une accessibilité ERP de l'ensemble des espaces
- une conservation des espaces nobles du RDC

### ■ Les -

- Pas d'aménagement de l'espace piscine communale extérieur
- construction d'une surélévation
- une salle du conseil mal proportionnée
- Pas d'espace couvert
- Pas d'utilisation des étages des dépendances
- une salle des conseils mal proportionnée et mono-orientée



# HYPOTHÈSE 03

## UNE INTUITION DE LA COLLECTIVITE: FAIRE AVEC L'EXISTANT

### ■ interventions architecturales

- Création percement mur refend RDC
- déconstruction de l'escalier
- création d'une surelevation contemporaine ponctuelle
- création galerie de circulation reliant les deux ailes
- pas de réhabilitation du garage atelier

### ■ Les +

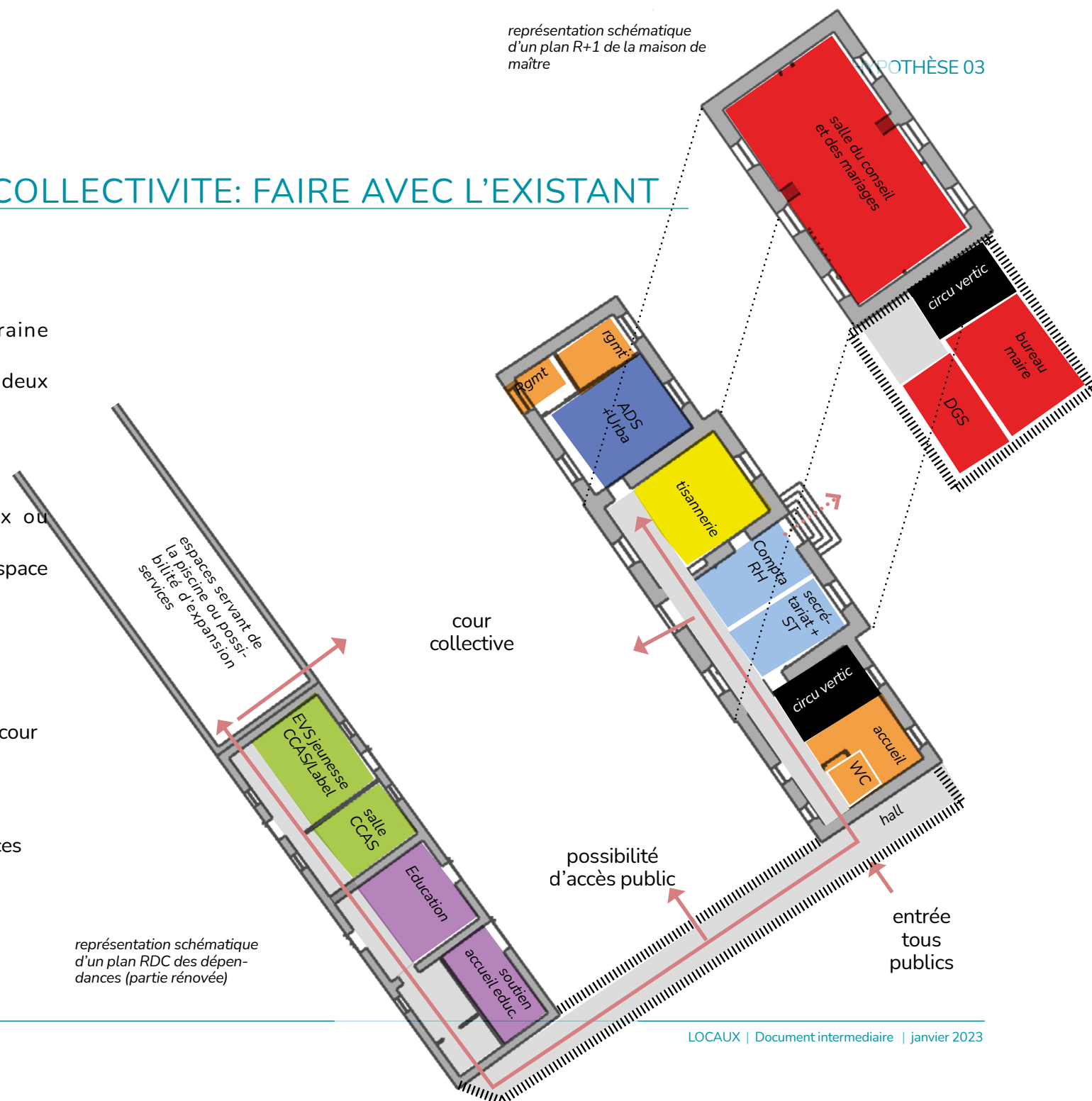
- Possibilité d'expansion des bureaux ou d'installation de la piscine dans la grange
- utilisation possible de la grange comme espace couvert
- tous les services connectés en RDC
- intégration future de la piscine au projet
- une salle du conseil bien proportionnée
- identification de l'entrée
- possibilité d'utilisation indépendante de la cour

### ■ Les -

- création d'extension
- Pas d'utilisation des étages des dépendances

représentation schématique  
d'un plan R+1 de la maison de  
maître

HYPOTHÈSE 03



représentation schématique  
d'un plan RDC des dépen-  
dances (partie rénovée)



principe de circulation non chauffée (projet de réhabilitation d'une école en sarthe par Scheubel et genty architectes)



principe de circulation extérieur couverte unifiant des éléments architecturaux hétérogène (scheubel et genty architectes)



principe d'extension de plein pied avec circulation verticale contemporaine (philippe madec architecte)



principe d'extension contemporaine a étage dont salle (mairie déléguée de Landemont 49 par A propos architectes)

# CONCLUSION

## URBANISME

- Après la finalisation de l'achat du site, enclencher une **démarche de pré-diagnostic paysager et écologique du site** : recensement faune flore
- Evaluer la nécessité et la quantité de stationnement (hors PMR) à proximité immédiate du site
- Anticiper une **logique de mobilité douce** reliant le parc au bourg de Saint Jean
- Bien **positionner l'entrée de la mairie** vis à vis des cheminements publics
- Qualifier le **statut de la cour**

## PROGRAMME

- Quelle **anticipation du projet de piscine municipale** : fonctionnement humain, besoin en terme de surface, ancrage au parc, accessibilité
- Quelle nécessité d'un **espace couvert** à proximité des équipements publics et du parc?
- Difficulté de **faire projet sans construction de surface**
  - > **Quelles surfaces réhabiliter/construire pour quelles économies?**
- Aménager **une salle des conseils bien proportionnée**, si possible ouverte sur le paysage
- Est il redhibitoire de rendre **ERP l'étage** ?
  - > **Nécessité de réaliser les diagnostics nécessaires sur le bâti existant : notamment structure**
- **Structurer les circulations intérieures** pour permettre à l'ensemble des services de travailler ensemble de manière conviviale
- Nécessité de **prêter attention aux qualités intrinsèques des différents espaces intérieurs**



■ Qualifier la cour et positionner l'entrée.



■ Ne pas dénaturer l'existant



■ Optimiser l'ERP







2 boulevard de l'Estuaire - CS 56215  
44262 NANTES cedex 2  
Tél. : 02 40 20 20 44

[www.caue44.com](http://www.caue44.com)  
[caue44@loireatlantique-developpement.fr](mailto:caue44@loireatlantique-developpement.fr)  
[www.facebook.com/caue44](https://www.facebook.com/caue44)





# HYPOTHÈSE 01

## FAIRE AVEC L'EXISTANT : UNE INTUITION DE LA COLLECTIVITÉ

### ■ Les +

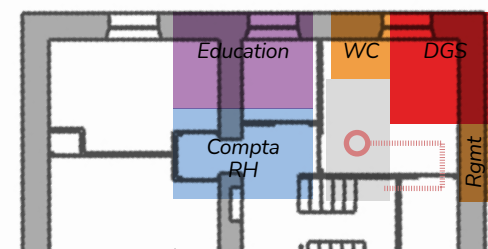
- Pas de travaux d'extension
- Pas de transformation des étages

### ■ Les -

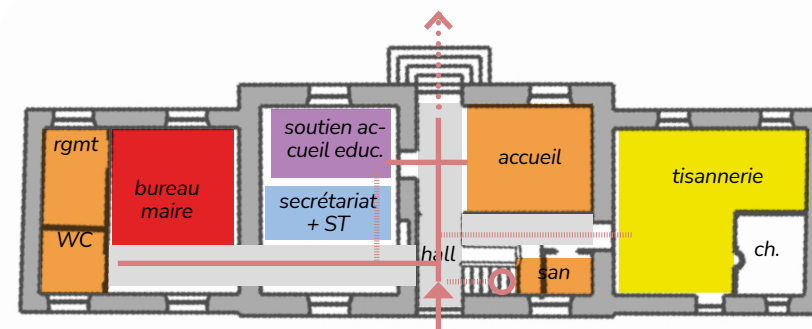
- Pas d'aménagement de l'espace piscine communale extérieur
- altération des espaces nobles du RDC de la maison de maître
- Explosion des sous ensembles programmatique
- Pas d'espace couvert
- Pas d'utilisation des étages des dépendances

### ■ interventions architecturales

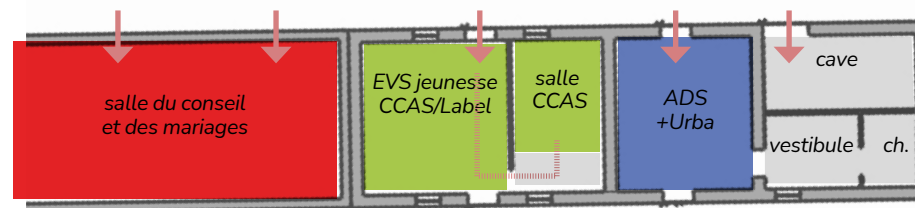
- Création percement mur refend RDC
- Création cloison+banque accueil pour l'accueil, le bureau du maire et le secrétariat
- Réhabilitation lourde du garage atelier



représentation schématique d'un plan R+1 de la maison de maître



représentation schématique d'un plan RDC de la maison de maître



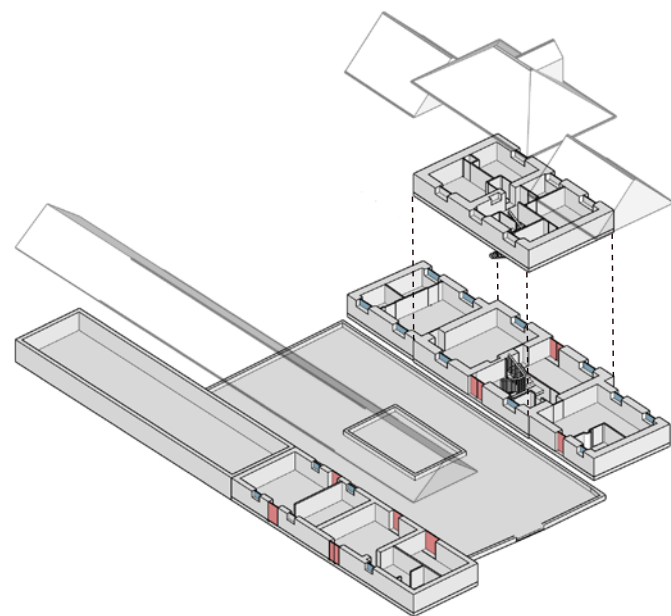
représentation schématique d'un plan RDC des dépendances (partie rénovée)

# HYPOTHÈSE 02

## FAIRE AVEC L'EXISTANT : UNE INTUITION DE LA COLLECTIVITÉ

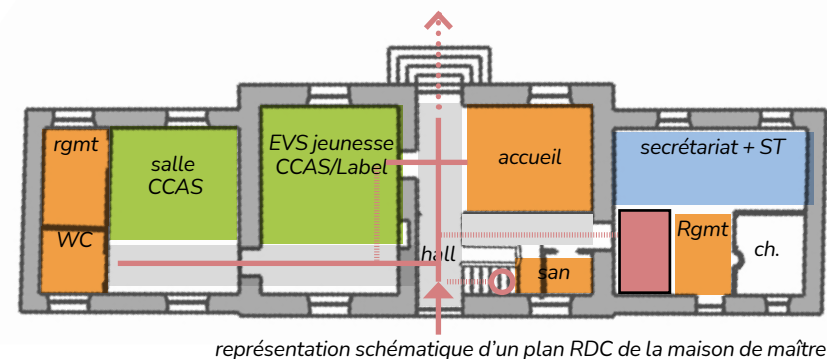
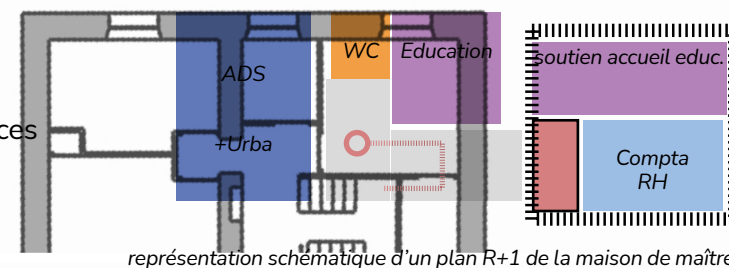
### ■ Les +

- Un regroupement des services
- Une proximité Maire+DGS
- Une accessibilité ERP de l'ensemble des espaces
- une conservation des espaces nobles du RDC



### ■ Les -

- Pas d'aménagement de l'espace piscine communale extérieur
- construction d'une surélévation
- Pas d'espace couvert
- Pas d'utilisation des étages des dépendances



### ■ interventions architecturales

- Création percement mur refend RDC
- Création cloison+banque accueil pour l'accueil, le bureau du maire et le secrétariat
- Réhabilitation lourde du garage atelier

