

ANCT – COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS

SITE EX-MGEN - CHATEAU LAURENT

3 juin 2024

Émetteur Egis Conseil
Destinataires Commune de Saint-Nazaire-en-Royans, DDT Drôme, ANCT, CAUE
Lieu Commune de Saint-Nazaire-en-Royans

ORDRE DU JOUR

- Restitution du livrable de la phase 2 auprès des élus et du CAUE
- Concertation habitante avec rappel des résultats de la phase 1 et présentation de la phase 2

DESTINATAIRES

Nom	Fonction	Entité
SAUDAX Rémi	Maire	Saint-Nazaire-en-Royans
BREYTON Perrine	Conseillère municipale	Saint-Nazaire-en-Royans
BRUYERE Karine	Conseillère municipale	Saint-Nazaire-en-Royans
BERNAUS Nicolas	Conseiller municipal	Saint-Nazaire-en-Royans
BERTHET Mathilde	Conseillère municipale	Saint-Nazaire-en-Royans
DE BLIC Claire	Responsable service	DDT Drôme
Lancelot RIPLEY	Chargé de projets	DDT Drôme
FREMAUX Michèle	Chargée de mission	CAUE Drôme
PATOIS-BEDEL Laurence	Chargée de mission	CAUE Drôme
Antonin BAHE	Directeur de mission - consultant	EGIS Conseil
Oscar DOUEL	Consultant	EGIS Conseil
Arnaud GERME	Chargé de mission territorial	ANCT

SYNTHESE DES ECHANGES

RAPPEL DU CONTEXTE

Dans le cadre d'une aide permise par l'ANCT, la commune de Saint-Nazaire-en-Royans est accompagnée d'une ingénierie en programmation et montage pour l'aider à concevoir le futur de l'ex-site MGEN, composé des locaux MGEN, du château Laurent, du parc associé et de la maison de l'ancienne chaufferie. Cette aide vient en complément d'un partenariat en cours avec le CAUE de la Drôme.

A la suite du lancement de la mission en janvier 2024, Egis Conseil et le CAUE ont pu réaliser la première phase de l'accompagnement, constitué d'un diagnostic urbain, morphologique et sensible, un diagnostic bâtiminaire des trois ensembles bâtis, de nombreux entretiens avec les élus et partenaires du territoire, d'études de marché sur différents segments (habitat, commerces, services, équipements publics), de premières orientations et d'une méthodologie pour animer la concertation qui s'est tenue en avril 2024.

A la suite de cette première phase et du retour de la concertation, une deuxième phase a permis d'établir des invariants concernant l'aménagement du parc dans le but de valoriser et d'optimiser son utilisation, puis l'élaboration de 2 scénarios programmatiques différenciés en tenant compte des besoins relevés lors de la phase 1. Ces scénarios ont été présentés aux élus et au CAUE, puis lors de la concertation du 3 juin permettant d'aider les élus et les habitants à se positionner sur choix possibles d'aménagement du site.

L'objectif est de transmettre à Egis un arbitrage sur le scénario préférentiel afin que cela soit approfondi en phase 3.

RESTITUTION AUPRES DES ELUS ET DU CAUE – 29 MAI

Un premier moment de restitution a été organisé afin de présenter les aménagements « invariants » nécessaires sur le site, puis les deux scénarios programmatiques qui déclinent plusieurs options.

Pour rappel, les aménagements « invariants » du site concernent les opérations suivantes :

- Réaménagement des berges
- Requalification des entrées du parc et amélioration de la signalétique
- Percées dans le mur est (au niveau du mémorial / jeux pour enfants)
- Installation d'aménagements et d'équipements publics dans le parc
- Animation du site / activités de loisirs

En option transversale aux deux scénarios, le devenir de l'ancienne conciergerie est proposé selon trois possibilités : démolition complète au bénéfice de l'espace public, au bénéfice de la construction de logements neufs, ou réhabilitation par un privé.

Puis, deux scénarios viennent proposer des choix contrastés d'aménagement et de programmation du site :

- **SCENARIO 1 : un investissement optimisé, centré sur l'espace public, le paysage public et l'accueil d'évènement**
 - Réhabilitation des locaux ex-MGEN :
 - Option 1 : Démolition complète au bénéfice de l'espace public
 - Option 2 : Démolition partielle au bénéfice de l'espace public
 - Option 3 : Démolition partielle pour du logement
 - Requalifier les entrées du site :
 - Option 1 : créer une entrée piétonne en face de la mairie des locaux ex-MGEN
 - Option 2 : Créer une nouvelle entrée carrossable entre la poste et le Proxi

- **SCENARIO 2 : Réhabilitation du château Laurent en favorisant la mixité d'usages et en valorisant le parc paysager**
 - Réhabilitation du château : Occupation d'environ 60% de la surface totale du château en implantant les usages et activités recensés lors de la phase 1 et de la première concertation.
 - Option 1 : RDC actif
 - Option 2 : R+2 actif
 - Réhabilitation des locaux ex-MGEN
 - Démolition complète au bénéfice de logements
 - Requalifier les entrées de site :
 - Option 1 : Créer une nouvelle ouverture entre la poste et le Proxi
 - Option 2 : Etendre l'espace du Proxi au bénéfice du commerce / Suppression du local des Fleurs Bleues

Concernant le pré-chiffrage (sur la base de ratios) de ces scénarios :

- Invariants : 500 K€ à 700 K€ en fonction des options retenues
- Scénario 1 : 1 365 K€ à 1 955 K€
- Scénario 2 : 3 285 K€ à 4 470 K€

Suite à cette présentation, les élus ont formulé plusieurs remarques :

- Augmenter la capacité du parking du ponton pose la difficulté de l'augmentation des passages et des nuisances sur la rue qui le dessert, et qui n'est pas dimensionnée pour une circulation en double-sens, d'autant plus que sa localisation ne permet pas d'accéder facilement au site. L'autre entrée proposée entre la Poste et le bâtiment communal pourrait être envisagé.
- Un échange avec l'équipe communale et la Fondation du Patrimoine permettrait d'envisager une aide financière relativement conséquente en cas de réhabilitation du château.
- La mise en œuvre du projet nécessitera une implication collective qui dépasse l'échelle des élus de la commune, et doit embarquer les compétences et financement extra-communales, ainsi que la volonté habitante et associative pour faire vivre le lieu, d'autant plus si c'est le scénario 2 de réhabilitation du château qui est envisagé.

CONCERTATION HABITANTE DU 3 JUIN

La concertation s'est tenue en salle de fêtes le 3 juin à 18H30, et a réuni une trentaine d'habitants. L'événement s'est organisé autour de la restitution du livrable, avec de nombreux moments de questions-réponses et remarques des habitants et des élus.

Réaménagement des berges :

- Question par rapport à la possibilité d'empierrer les berges, et vis-à-vis de la déclivité importante et de la largeur nécessaire pour lisser la pente
 - L'enrochement n'est pas favorisé par les autorités environnementales, privilégiant les techniques de génie végétal.
 - Solutions techniques recommandées : re-talutage des berges, adoucissement de la pente (3m de large pour 1m de hauteur)
- Impact du cheminement piéton sur les arbres en bord de rivière : il conviendra de faire appel à un écologue pour vérifier la qualité des arbres à conserver
- Plusieurs habitants ont mentionné la nécessaire implication d'EDF (exploitant) pour participer au coût financier

Scénarisation du château :

- A été mentionnée l'idée d'accueillir des locaux tertiaires dans les espaces non occupés
- La libération des locaux de la mairie pourrait accueillir des locaux pour des professions libérales, au-delà des commerces.

Pré-chiffrage :

- De nombreux habitants ont partagé leur avis selon lequel le coût de réhabilitation du château paraît démesuré par rapport à la capacité économique de la commune.
- Selon le maire, la question du phasage des travaux est essentielle pour étaler les opérations sur le temps en fonction de leur priorité, afin d'éviter d'endetter la commune

Quelques remarques supplémentaires :

- A la place de l'habitat collectif, certains habitants ont demandé s'il était possible d'utiliser cet espace pour implanter des usages et services en neuf, proposés dans le château dans le scénario 2, afin d'avoir des locaux mieux adaptés aux besoins recensés. Egis Conseil rappelle à ce titre la sous-occupation des bâtiments et équipements publics sur la commune, à peut-être investir en priorité plutôt que de construire en neuf.
- Est également évoqué l'impact environnemental des 2 scénarios, les déchets produits, la quantité de matériaux réutilisés, la quantité de CO2 émise, invitant à une réflexion plus frugale sur l'ambition du projet, notamment l'idée de prévoir les aménagements minimums pour revaloriser le parc, sans endetter la mairie.

BILAN DE LA CONCERTATION

La présentation du coût économique des différentes options a suscité de nombreuses réactions. Le coût du second scénario concernant la réhabilitation du château Laurent a permis de remettre en question la volonté annoncée dans la première phase de le revaloriser, et de questionner l'attachement collectif à celui-ci, vis-à-vis du coût et de l'endettement qu'il représente.

SUITES A DONNER ET PROCHAINES ECHEANCES

- **COFIL / débrief de la concertation : 26 juin à 14H (visio-conférence)**
- **COTECH / COFIL de restitution de la phase 3 : à définir à partir de septembre**