

# ANCT – COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS

## SITE EX-MGEN - CHATEAU LAURENT RESTITUTION PHASE 3

4 septembre 2024

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

### ORDRE DU JOUR

---

- Restitution du livrable de la phase 3 auprès des élus et du CAUE
- Présentation des actions à mener à court terme pour faire atterrir le projet

### 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
RIPLEY Lancelot	Chargé de projets	DDT Drôme
FREMAUX Michèle	Chargée de mission	CAUE Drôme
BAHE Antonin	Directeur de mission - consultant	EGIS Conseil
DOUEL Oscar	Consultant	EGIS Conseil
ZERATHE David	Chargé de mission territorial	ANCT

---

## RAPPEL DU CONTEXTE

La commune de Saint-Nazaire-en-Royans est accompagnée d'une ingénierie en programmation et montage grâce au concours de l'ANCT 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.

A la suite du retour de cette concertation et de cette deuxième phase, Egis a approfondi le scénario préférentiel en détaillant les différentes étapes à mener et en les hiérarchisant en termes de priorisation et de temporalité. Un calendrier prévisionnel et une feuille de route stratégique ont été élaborés afin de guider la commune à court terme pour leur permettre de réaliser les prochaines actions à court terme tout en ayant une vision sur le long terme.

## RESTITUTION DE LA DERNIERE PHASE – 04 SEPTEMBRE

Une synthèse des résultats des deux premières phases a été réalisée permettant ensuite de présenter les étapes constituant le scénario préférentiel, un pré-chiffrage détaillé des actions à mener dans chaque étape et un calendrier prévisionnel permettant de temporaliser et hiérarchiser ces étapes.

### **Un scénario préférentiel optimisé qui déploie toutes les étapes jusqu'à une vision à long terme.**

Construit à partir des retours de la phase 2, ce scénario est composé de 4 étapes. Les 2 premières sont les plus importantes et devront être priorisées sur le court/moyen terme, alors que les étapes 3 et 4 restent optionnelles et permettent de conserver une vision à long terme et de proposer des directives à mener en cas d'aménagement ambitieux.

### **ETAPE 1 : Aménagement du parc**

- Plan guide intermédiaire listant les actions à prioriser pour aménager le parc (sécurisation des zones fermées, sécurisation du château, délimitation des zones ouvertes au public...)
- Défrichage
- Aménagement de mobilier
- Entrées carrossables
- Réflexion sur le type de sécurisation du château Laurent (future démolition/ revalorisation)

## ETAPE 2 : Démolition des locaux ex-MGEN

- Désamiantage / Démolition des bâtiments
- Options :
  - Construction de logements collectifs
  - Implantation d'une MAM

## ETAPE 3 : Options concernant la réhabilitation du château

- Continuer la sécurisation a minima
- Démolir
- Réhabiliter (à condition d'avoir réalisé une sécurisation ambitieuse auparavant)

## ETAPE 4 : Aménagements sur le long terme

- Démolition/aménagement ancienne conciergerie
- Aménagement de la place du Champ de Mars
- Densification de la surface commerciale le long de l'avenue Leon Laurent

## PRE-CHIFFRAGE :

Dans chaque étape, les actions ont été classées en 2 catégories :

- Actions prioritaires : dont le budget correspond à la somme minimale pour compléter l'étape
  - Actions secondaires : qui sont à réaliser en fonction des volontés de la commune mais qui ne sont pas prioritaires
- La commune a un budget limité et toutes les actions présentées comme étant **prioritaires** ne sont **pas obligatoires**. Les actions sont présentées comme toutes les possibilités imaginées au cours de cette mission mais c'est ensuite à la commune de piocher les actions qui lui semblent les plus cohérentes avec son projet et ses ambitions.

## FEUILLE DE ROUTE :

Une liste des actions à mener et des acteurs à interroger a été proposée pour permettre à l'équipe municipale d'avoir des directives à très court terme pour faire atterrir le projet le plus vite possible et commencer les démarches pour valoriser le site en prenant contact avec les acteurs clés pour cet aménagement.

## REMARQUES ET BILAN DE LA RESTITUTION

- La maire a rappelé l'envergure et la dimension du projet dans son ensemble, face aux faibles moyens humains, techniques et financiers de l'équipe municipale ainsi que le faible soutien intercommunal.

**ATTENTION** : ce document décrit de nombreuses actions envisageables sur ce terrain mais il n'est pas indispensable de toutes les réaliser (même les prioritaires). La revalorisation du site se fera plus au moins vite en fonction des étapes réalisées mais seule quelques actions de l'étape 1 constituent déjà une avancée significative pour revaloriser le site, proposer et expérimenter de nouveaux usages.

- Un retour auprès des habitants sur les résultats de la dernière phase est encouragé d'ici 2024/début 2025 pour continuer de les informer sur l'avancée du projet et faciliter une potentielle mobilisation en cas d'ateliers participatifs.
- Plusieurs acteurs ont été fléchés pour une prise de contact rapide (collectif ETC, Fondation du Patrimoine, acteurs immobilier...). Une poursuite des échanges avec l'EPORA reste prioritaire pour discuter de leur rôle concernant la démolition, la vente du foncier, la sécurisation, et un rendez-vous a été pris au début du mois d'octobre.
- En complément des informations communiquées dans le livrable sur les financements et subventions possibles par les différents acteurs publics, le CAUE, la DDT et l'ANCT ont pu en évoquer d'autres en complément (notamment des dispositifs Départementaux et Régionaux). Ces acteurs restent à disposition de la commune pour l'accompagner dans ses recherches et dépôts de demandes d'aide de financement.
- Le maire a indiqué faire un retour rapide au reste de l'équipe municipale, dans le but de communiquer certains éléments auprès des habitants, et de préparer un budget 2025 intégrant quelques actions prioritaires pour le site.