

# LIVRE I



## PLAN GUIDE DIAGNOSTIC & SYNTHÈSE DES ENJEUX

10 octobre 2022

## PRÉALABLES

Le Planning	... #3
La Commande	... #4
Processus / Méthode	... #5

## REGARDS CROISÉS

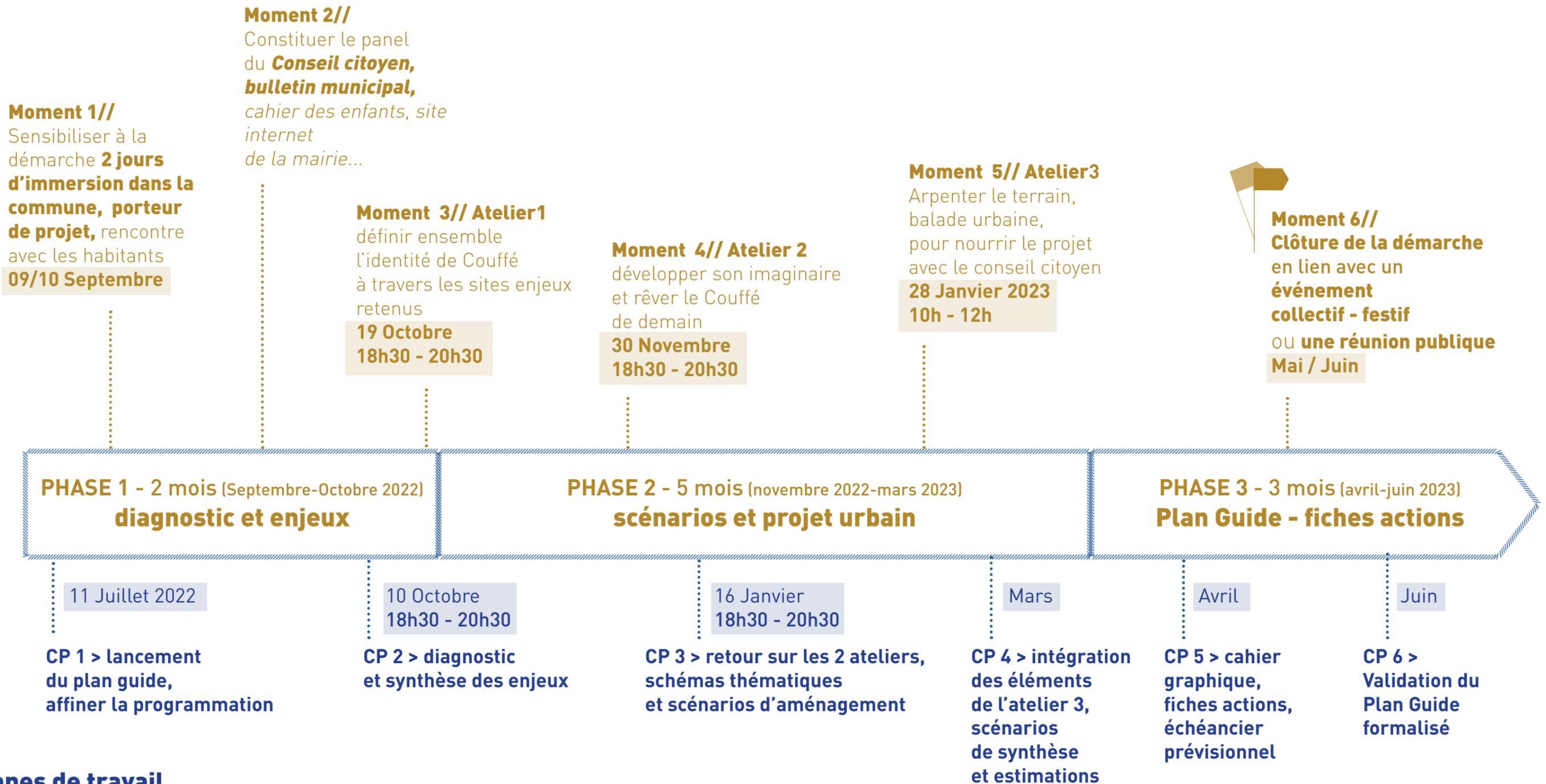
1. Il était une fois la bibliothèque	... #7
2. Salle polyvalente ou pas?	... #9
3. Chlorophylle etc...	... #12
4. Bienvenue!	... #14
5. Graine de bourg	... #16
6. Fleur de bitume	... #18
7. Habiter les jardins	... #20
8. Accueillir la création	... #22
9. Construire l'enveloppe	... #24
10. Révéler le patrimoine	... #27
11. Tous à la rivière	... #34
12. Axe principal // support des commerces	... #37
13. Environnement communal	... #39

## TRANSVERSALITÉS

L'existant	... #42
Trame verte à développer	... #43
Les liaisons douces projetées	... #44

# LE PLANNING

## Etapes de la démarche participative



**Etapes de travail avec élus et techniciens et partenaires** (CAUE, agence routière, Communauté de communes, ....)  
**Comité de Pilotage - CP**

# COMMANDE ET PRÉALABLES

## La Commande

A travers l'élaboration du plan guide, engager une réflexion à la fois globale et ciblée sur le cœur de bourg et les sites à enjeux déterminés dans le cahier des charges



Équipement



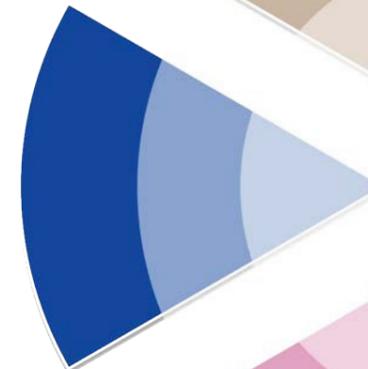
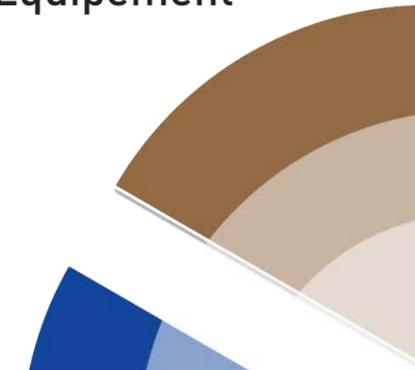
Mobilité



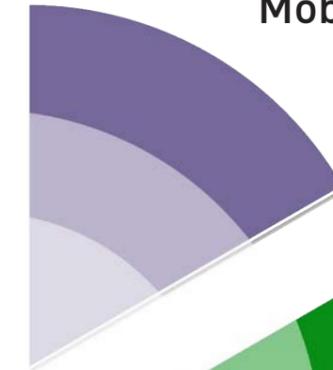
Espace Public



Trame bleue  
Trame verte



Commerce



Habitat



## Les Principes

Respecter et valoriser les singularités Coufféennes

Faire ensemble en associant les acteurs, tous les acteurs

Limiter les constructions en valorisant le potentiel existant

Améliorer les usages actuels, devancer les besoins futurs

Mais aussi un droit à l'imagination en projetant Couffé dans le futur



# PROCESSUS ET MÉTHODE

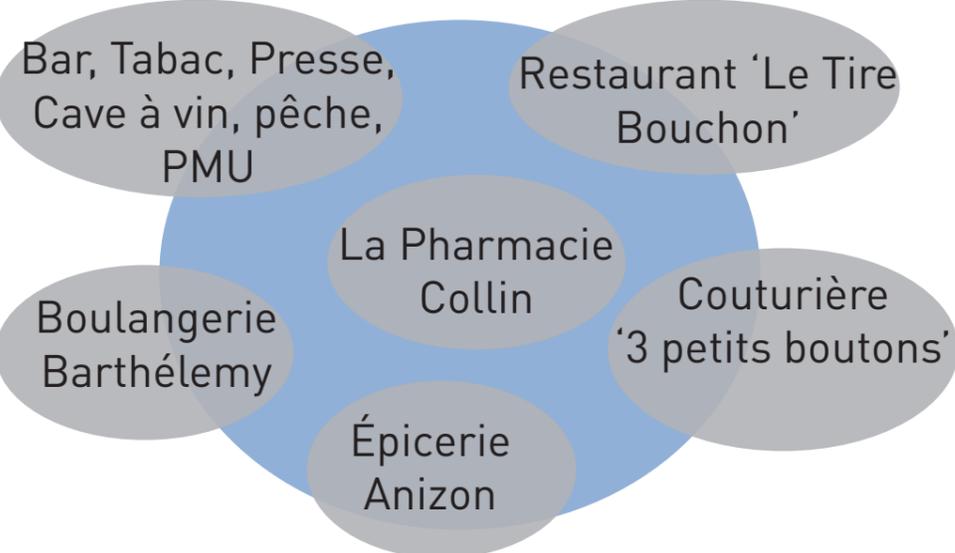


Études antérieures ( CAUE, PREAU, ..) comme supports du diagnostic vécu et raconté



## Entretiens avec les personnes ressources

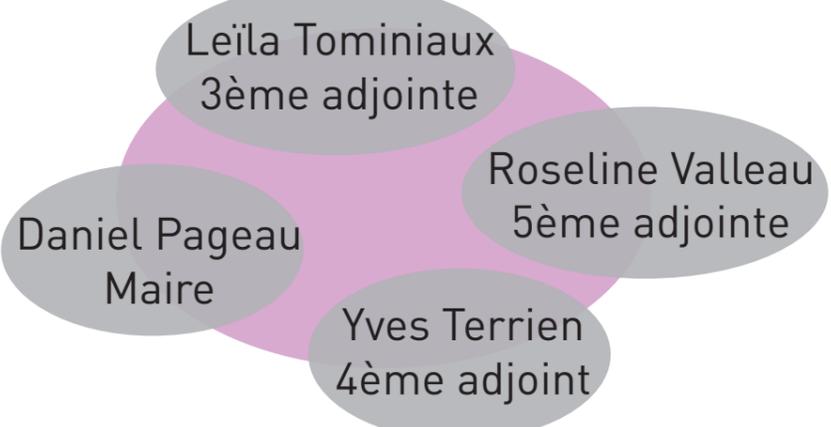
### Acteurs économiques



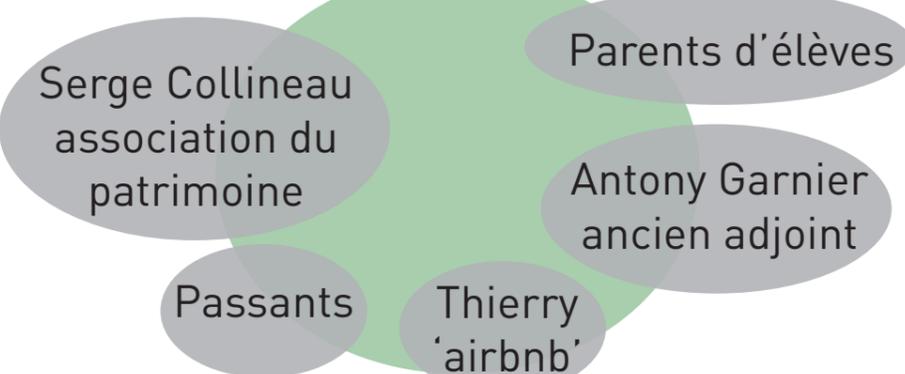
### Acteurs associatifs et scolaire



### Acteurs municipaux



### Rencontres informelles



# REGARDS CROISÉS



# Il était une fois la bibliothèque...



## Aspects Valorisants

joli bâti ancien, rénové avec soin, mur en pierres apparentes, toiture en zinc.  
Massif de plantes vivaces en fleur

positionné en centralité, bel aménagement intérieur, chaleureux et attractif

## Points noirs

équipement très en retrait vis-à-vis de la rue Saint Jérôme, il n'est pas visible depuis la voie, impasse vers l'école

difficile pour sortir des places de stationnement, danger, problème de visibilité par rapport à l'axe principal

*Une équipe engagée avec des bénévoles Coufféens.  
Il y aura au moins un bénévole dans le panel citoyen!*



# Salle polyvalente ou pas?



# Salle polyvalente ou pas?



## Aspects

position centrale, espace de respiration dans le bourg, articulation très intéressante avec le futur parc de l'ilette, vue sur le plan d'eau, espace dégagé sur le parc du château. Possibilité d'intégrer des ombrières

## Valorisants

faire avec l'existant, limiter l'artificialisation des sols ; les habitations sont éloignées... Potentiel avec la parcelle à l'ouest

## Points

potentiel pour réaliser de l'habitat en cœur de bourg, renouvellement urbain, densité

## noirs

salle ancienne, rénovation complexe/extension coûteuse. Accessibilité PMR

*Espaces publics généreux, si la salle est maintenue en lieu et place, elle devra pouvoir accueillir 600 personnes et non 400 comme actuellement*



# Salle polyvalente ou pas?

## Rue Saint Jérôme - Route de la Bezinière

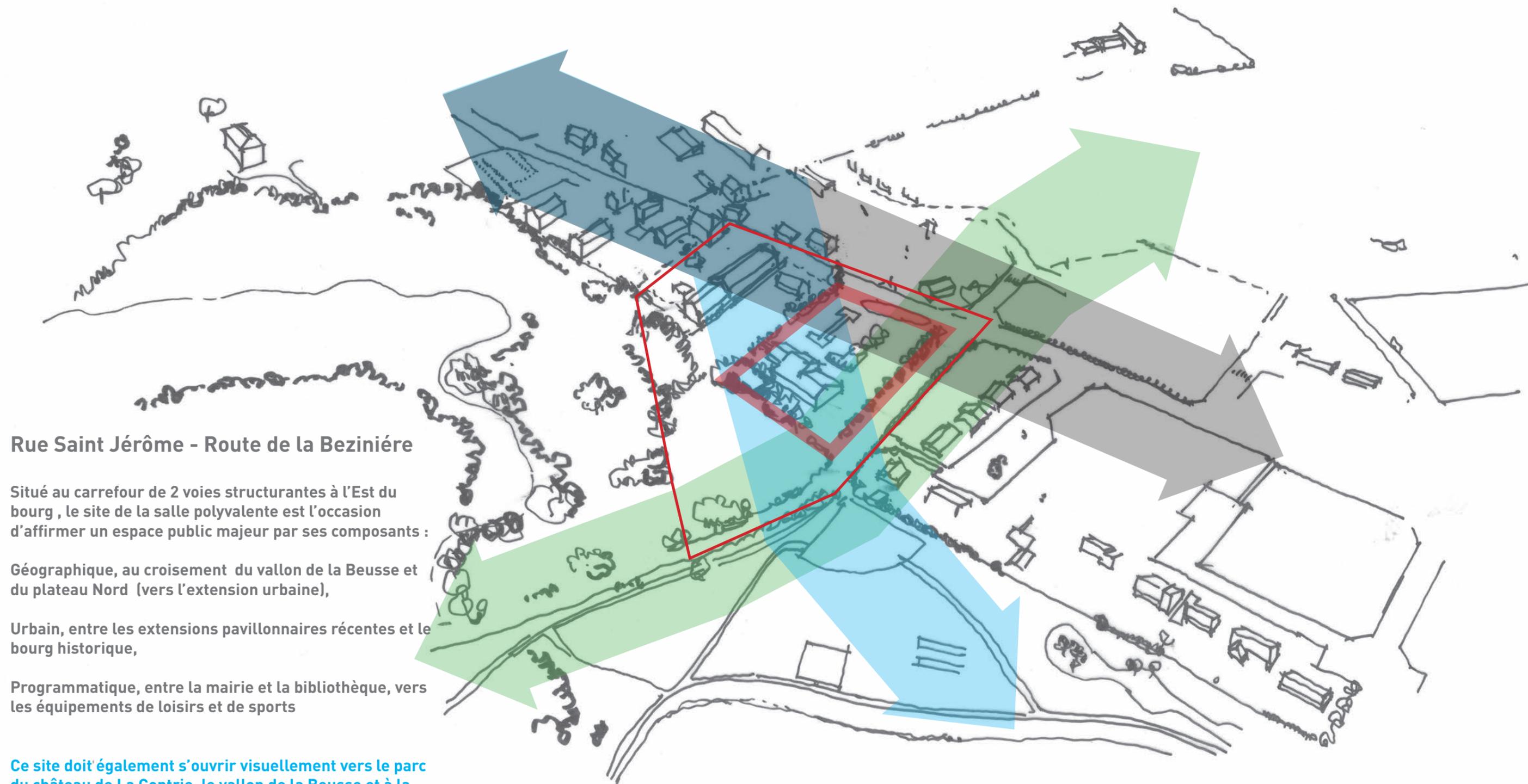
Situé au carrefour de 2 voies structurantes à l'Est du bourg, le site de la salle polyvalente est l'occasion d'affirmer un espace public majeur par ses composants :

Géographique, au croisement du vallon de la Beusse et du plateau Nord (vers l'extension urbaine),

Urbain, entre les extensions pavillonnaires récentes et le bourg historique,

Programmatique, entre la mairie et la bibliothèque, vers les équipements de loisirs et de sports

**Ce site doit également s'ouvrir visuellement vers le parc du château de La Contrie, le vallon de la Beusse et à la fois intégrer le grand paysage au Sud.**

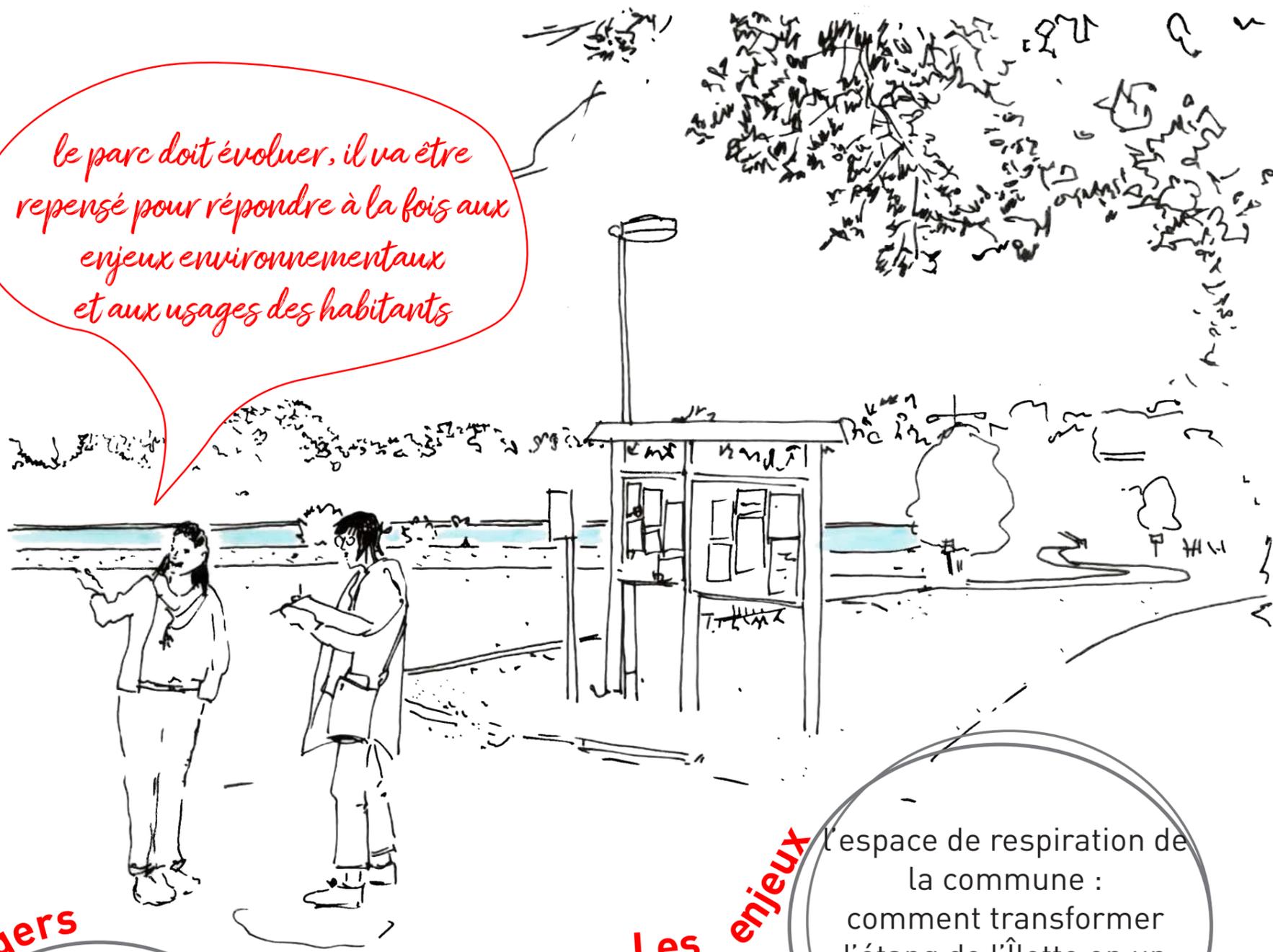


# Chlorophylle etc.





*le parc doit évoluer, il va être repensé pour répondre à la fois aux enjeux environnementaux et aux usages des habitants*



**Les Usagers**

enfants et parents après l'école, les promeneurs, les sportifs, les jeunes, les voisins, les pêcheurs...

**Les enjeux**

faire lien avec le bourg, la salle polyvalente, la plaine de sport inscrire «Chlorophylle etc...» dans le territoire élargi du centre bourg, une boucle dédiée aux mobilités douces

l'espace de respiration de la commune : comment transformer l'étang de l'Îlette en un parc sensible et à la fois fréquenté par tous?

# Bienvenue!



100 m



## Qualifier l'entrée de Bourg

- Mobilités » liaison douce rive sud  
» traversée depuis le Parc de l'îlette vers la plaine sportive = traversée piétonne confortable et sécurisée
- Image » végétal de part et d'autre?  
» construire rive nord et rive sud interface végétale?  
» linéaire singulier à traiter
- Usage/sécurité » réduction de la chaussée, travail des carrefours

## Préparer l'avenir

- Potentiel important : développement de la salle de sport «Louis Colas»? // devenir du terrain de foot en Zone UB? // implantation du Foyer des jeunes? une nouvelle salle polyvalente? des vestiaires de foot? emplacement du CTM? Possibilité d'implanter des ombrières...

## Maîtriser les interfaces

- avec le grand paysage, le cœur de bourg,
- le site de la Tricotière

*nous sommes l'ancien et le nouveau président de "la Varappe", nous ne pouvons rien mutualiser. L'association refuse du monde (environ 80 adhérents) nous avons besoin d'une salle de bloc attenante au bâtiment. Le local matériel est devenu trop étroit.*



# Graine de bourg



100 m



## Aspects positifs

proposer une nouvelle offre de logements et permettre le développement du bourg.

## Point de vigilance

créer une troisième enveloppe urbaine «sans» lien avec les deux précédentes

*L'attente est conséquente sur le site de la Tricotière, la commune n'a plus d'offre de logements aussi bien en achat qu'en locatif. L'acquisition des nouvelles parcelles, l'implantation de la résidence seniors, la création d'un jardin partagé et le maillage des mobilités douces sont autant de thématiques auxquelles il va falloir répondre.*



# Fleur de bitume





**Le secteur des écoles** bénéficie d'un environnement fonctionnel pour les voitures et les cars scolaires.

Ce fonctionnement optimal génère des surfaces d'enrobé donc minérales conséquentes. L'aménagement par son échelle et ses revêtements ne correspond ni à la singularité du bourg, ni à l'environnement bucolique proche. Le stationnement est très ponctuel. Peu de temps d'occupation, sur une journée des places de parking.

Plusieurs facteurs vont permettre de requalifier ce vaste espace minéral :

- > l'urbanisation des secteurs de la Tricotière et de l'îlot des Marronniers
- > l'implantation d'une résidence pour les seniors
- > la requalification du local jeune ici ou ailleurs
- > la mise en œuvre de liaisons douces structurantes

**\*parents entendus à la sortie de l'école Saint Joseph (la plupart des enfants et parents se sont déplacés à pied, ils résident à proximité)**

*"Il y a un vrai problème de logement, les prix sont attractifs mais il n'y a rien à louer ou à acheter"*

*"C'est dommage que l'épicerie soit fermée le mercredi"*

**\*parents entendus à la sortie de l'école Hugues Auffray (beaucoup habitent dans les villages)**

*"Devant l'école lorsque le car est stationné, il empêche les voitures de sortir"*

*"Il manque des liaisons sécurisées, avec de l'éclairage entre le bourg et les villages"*



# Habiter les jardins



100 m

# Habiter les jardins



**Îlot des Marronniers**, espace constitué d'un petit parcellaire laniéré accueillant des jardins.

Périmètre à projeter en élargissant le fonctionnement du futur lieu en intégrant à minima la rue du Général Charette de la Contrie.

Ambition forte de conserver des espaces en trame marron, limiter l'artificialisation du sol tout en apportant des réponses innovantes en matière d'habitat.

Importance à l'échelle du cœur de bourg : intégrer une liaison douce structurante

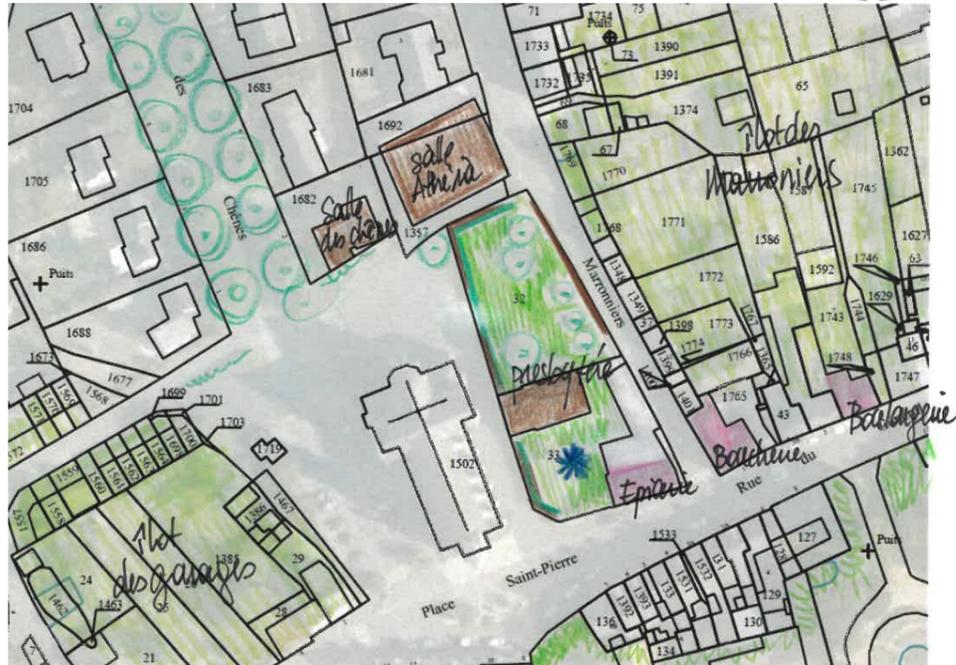
*J'envisage, sur mes parcelles, de construire des logements pour faire des locatifs, il faut que je trouve une solution pour l'accès pompier...*



# Accueillir la création



# Accueillir la création



## 1. Etat du presbytère

Urgence : faire réaliser un diagnostic par un architecte spécialisé (patrimoine) afin d'avoir connaissance du coût uniquement de la remise en état du bâtiment (diagnostic du CAUE en 2016 assez alarmant sur l'état du bâtiment).

## 2. Définir sa vocation

Le maintien, l'importance du presbytère et de son jardin dans le tissu urbain semblent faire aujourd'hui l'unanimité :

- > le rendre vivant
- pistes à hiérarchiser: tiers lieux // résidence d'artistes // co-working // commerce // foyer des jeunes // mairie ...
- > implanter une halle de marché



*l'enjeu du presbytère nécessite de s'assurer de la faisabilité technique et financière de la rénovation du bâtiment. A l'issue du résultat il nous semble opportun de proposer 2 à 3 scénarios d'occupation des lieux et de souder la population sur le devenir de ce bâtiment emblématique!!!*



un lieu festif



Façade du presbytère



Le jardin



Un lieu de passage

# Construire l'enveloppe



# Construire l'enveloppe



## 1. s'interroger sur l'image que l'on projette sur l'enveloppe

- . conserver un cœur d'îlot végétalisé et valoriser le patrimoine arboré existant,
- . retisser avec le bâti à proximité,
- . anticiper les co-visibilités futures

## 2. définir la programmation

- . densifier avec du bâti R+1+ combles,
- . concevoir un cœur végétalisé
- . offrir des garages,
- . créer une ouverture sur la rue de la Vallée du Havre?
- . présence de commerces en RDC?



Un espace enclavé



Un espace en cœur de bourg



La prise en compte du bâti existant



*C'est un bel espace entouré de garage, il y a un vieux puits ça serait bien de le garder!*



Une façade Sud ouverte sur le bourg

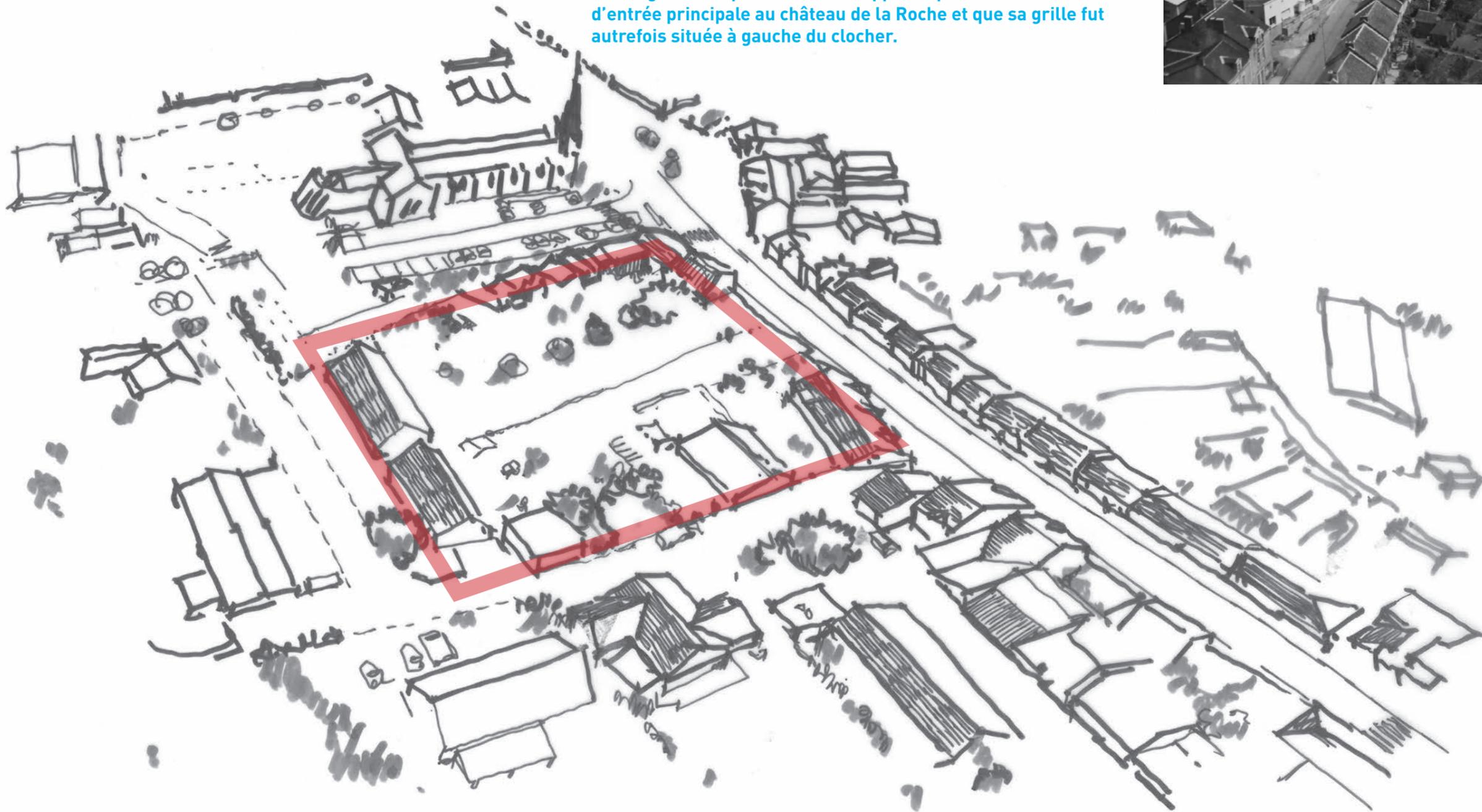
# Construire l'enveloppe

## Rue de la Sucrierie - Rue de la Vallée de Havre

Situé en cœur de bourg, le site de la rue de la Sucrierie offre une occasion unique de renouveler et d'expérimenter un habitat contemporain qualitatif.

Au-delà de l'écriture architecturale, c'est surtout la forme urbaine et la générosité des espaces communs et publics qui doivent guider la réflexion et le projet. La présence des potagers, des arbres de haute tige, et la gestion commune de l'espace doivent servir de guide à la programmation et au projet.

L'OAP actuelle, pointe la question de la conservation et la valorisation du mur Sud, le long de la rue de la Vallée du Havre. Il est également possible de se rappeler que ce site servit d'entrée principale au château de la Roche et que sa grille fut autrefois située à gauche du clocher.



# Révéler le patrimoine



# Révéler le patrimoine



## 1. L'origine du bourg à 200 ans :

C'est une histoire ancienne, dont la structure convoque les formes urbaines actuelles et futures.

C'est une trame qui doit inspirer l'aménagement du bourg aujourd'hui.

## 2. Confirmer la structure de l'espace public

La création de la commune au niveau de la grande rue centrale, puis dans l'entre deux des 2 châteaux, induisent une structure centrale qui s'étoffe progressivement transversalement. La longue histoire du tissu urbain montre une remise en question des statuts des façades avant et arrière, modifiées en fonction de la diffusion de l'espace commun et partagé.



*L'emplacement actuel du bourg est lié au déplacement du "vieux bourg" au niveau des entrées des châteaux de la Roche et de la Contrie au début du XIX<sup>ème</sup> siècle. L'installation contrainte entre les deux domaines gagne en épaisseur et s'étend progressivement vers le coteau au Nord du bourg.*



La présence du Schiste et du granit



La vigne



Identité industrielle et matériaux modernes



L'espace public et les façades témoignent des strates historiques et de leur évolution

# Révéler le patrimoine /// Carte de Cassini 1740 FEUILLE DE PAIMBOEUF N°130

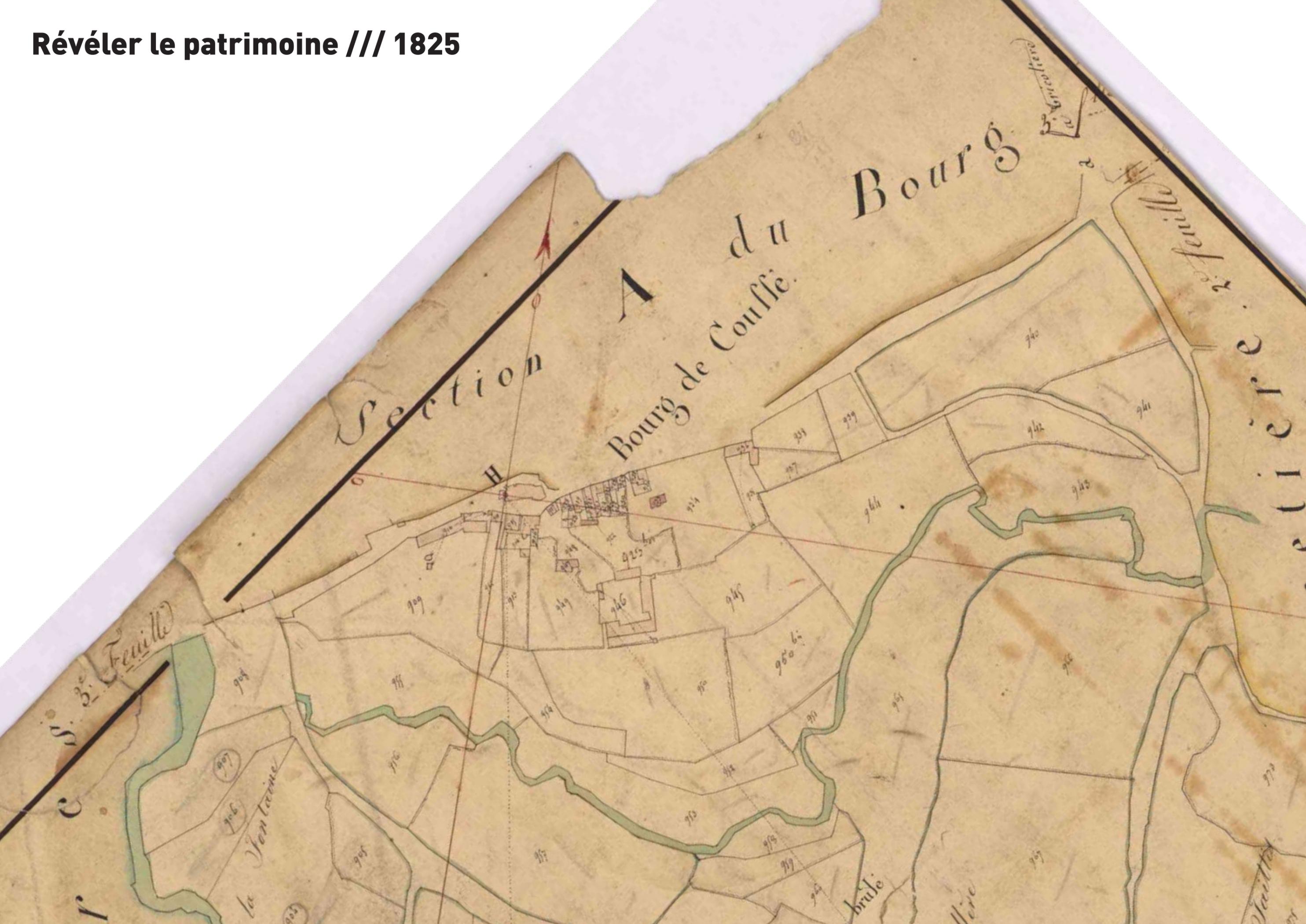


# Révéler le patrimoine /// Carte d'État Major 1866 Ancenis



Révéler le patrimoine /// 1825





Révéler le patrimoine /// 1825



la Nourichette

BOURG DE CORREY

la Fontaine

la Nourichette

la Nourichette

la Nourichette

BOURG DE CORREY

la Fontaine

la Nourichette

la Nourichette

la Nourichette

BOURG DE CORREY

la Fontaine

la Nourichette

la Nourichette

la Nourichette

BOURG DE CORREY

la Fontaine

la Nourichette

la Nourichette

la Nourichette

BOURG DE CORREY

la Fontaine

la Nourichette

la Nourichette

la Nourichette

BOURG DE CORREY

la Fontaine

la Nourichette

la Nourichette

la Nourichette

BOURG DE CORREY

la Fontaine

la Nourichette

la Nourichette

la Nourichette

BOURG DE CORREY

la Fontaine

la Nourichette

la Nourichette

la Nourichette

BOURG DE CORREY

la Fontaine

la Nourichette

la Nourichette

la Nourichette

BOURG DE CORREY

la Fontaine

la Nourichette

la Nourichette

# Révéler le patrimoine /// E1 feuille dressée en 1826 - mise à jour en 1948



**COUFFÉ** (Loire-inférieure)  
Section E dite du Bourg

1<sup>ère</sup> Feuille

# Révéler le patrimoine /// 1948



# Révéler le patrimoine

comprendre l'évolution des usages

Arrivée par la route de Ligné

sources :  
Archives départementales 44  
Google 2014

## Paysages et usages

L'iconographie disponible nous renseigne sur l'évolution des paysages, leurs persistances et l'évolution des usages. Entre ces deux clichés, ce qui nous étonne, c'est la persistance du paysage et l'évolution des usages. La pratique de la marche semble appartenir à un monde révolu. Le tracé de la route moderne donne au faisceau routier un caractère prépondérant et confisque l'espace aux piétons. Le caractère urbain s'éloigne à mesure que la voiture s'impose aux autres modes de déplacements.



# Révéler le patrimoine /// identité et formes architecturales remarquables



## Rue de la Vallée du Havre

Sur la frange Sud de la Rue de la Vallée du Havre, les accès individuels aux logements sont équipés d'escaliers extérieurs maçonnés parallèles à la façade.

Initialement implantés orthogonalement à la rue, ces ouvrages sont une contrainte au niveau de la largeur circulé des trottoirs.

Mais la largeur des escaliers protège également à de nombreux endroits un espace planté en pied de façade et crée une épaisseur «semi publique» Cette épaisseur végétale participe à la qualité de la rue et lui apporte une identité spécifique.

Pourquoi ne pas utiliser ces espaces pour positionner des bancs, afin de faire halte le long de la longue ascension de la rue ?

# Tous à la rivière





le site du garage est pollué

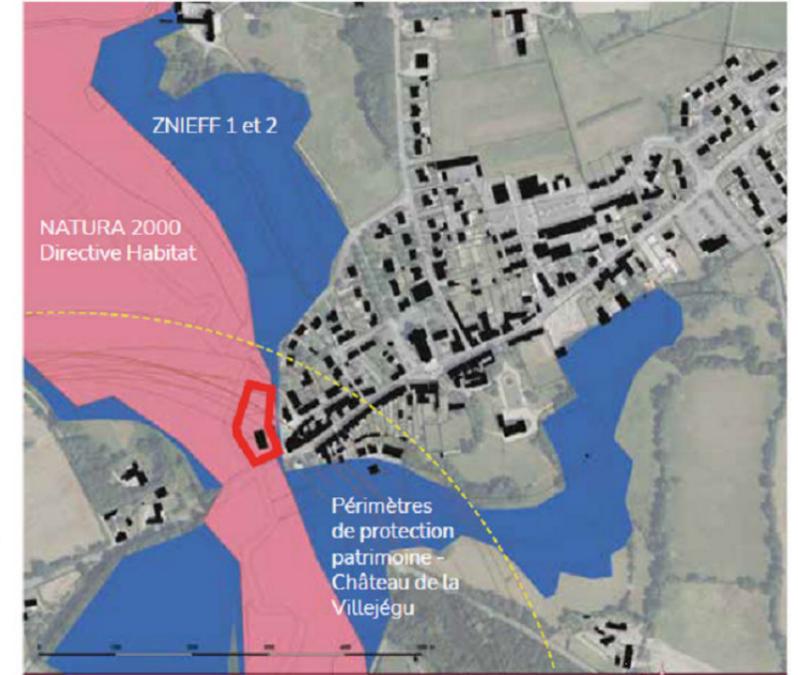


L'enjeu écologique du site apparaît clairement par le positionnement du site dans des périmètres de protection :

ZNIEFF 1 et 2 / Natura 2000 - Directive Habitat Faune Flore.

Ces aires de protection et les préconisations associées sont à prendre en compte dans la réflexion sur le devenir de cette zone.

Le site est également dans le périmètre de protection de monuments, lié à la présence à proximité du château de la Villejégu.



## Objectifs:

- Conforter la qualité de l'entrée
- Ne pas artificialiser les sols
- Faire avec l'existant
- Dynamiser le secteur
- Valoriser la trame verte et bleue
- Développer un itinéraire doux structurant



Entrée urbaine



Hangar en entrée



Ripysilve



Second parking



Sensibilisation



*L'histoire de Couffé c'est les château,  
avant il n'y avait pas de bourg ...  
C'est dommage de ne pas pouvoir profiter plus de la rivière  
toute proche, avant c'était beau avec le plan d'eau pour la  
pêche...*

# Tous à la rivière



## Scénario 1

donner de l'épaisseur aux cours d'eau, créer une halle gourmande et un petit collectif



## Scénario 2

réutilisation du bâtiment : activité touristique/commerces  
projeter de l'habitat en bordure du Beusse

# Axe principal // support des commerces



# Axe principal // support des commerces



## 1. Un réseau de commerces dynamique à conforter

Un constat : La commune présente une offre commerciale très complète :  
Épicerie, «bon emplacement, il faudrait que tout le monde joue le jeu du commerce de proximité...»  
Boulangerie, «beaucoup de clientèle de passage, importance du stationnement, mettre du stationnement pour les vélos»  
Boucher / Traiteur,  
Pharmacie,  
Coiffeur Esthéticienne,  
Café / Tabac, «problème d'accessibilité PMR, pas de projet d'agrandissement»  
Couturière, «atelier et cours, l'entreprise fonctionne avec 50% de la clientèle de Mésanger »  
Soins de suite

## 2. Dessiner le parcours de chalandise

Le renforcement du réseau commercial peut s'accompagner par la réalisation de parcours de chalandise. En effet, la structure commerciale existante présente une implantation très espacée le long de la grande rue...



*Le maintien et le renforcement de ces commerces passent par un accompagnement des espaces publics : stationnements, complémentarité, interface / collectivité, visibilité*



Pharmacie



Café Tabac



Boucherie traiteur



Épicerie

# Environnement communal





*Entretien avec Yves Terrien (adjoint à l'agriculture, la transition écologique et les espaces vert)*



## Politique communale:

- > La résilience vis-à-vis de l'eau
- > Végétaliser les secteurs trop minéraux
- > Supprimer les bâches, les remplacer par du mulch
- > Réaliser une fauche tardive, notamment autour du plan d'eau, il faut sensibiliser la population
- > Compenser tout arrachage de végétal
- > Supprimer les haies monospécifiques sans intérêt (conifère, laurier crème, pyracantha, ...)
- > Valoriser les temps de travail

Prochain projet : Le cœur d'îlot devant le tabac



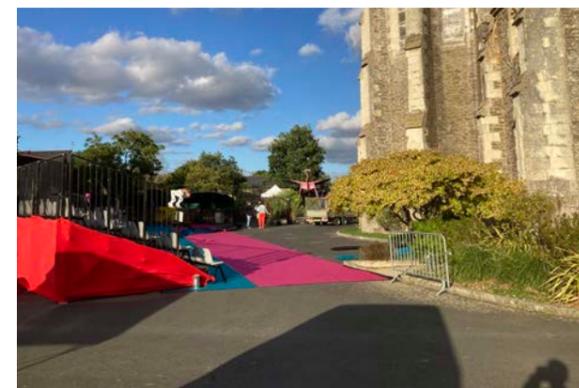
Aux confins des 3 vallons



Aux abords de la salle des  
chênes



Chemin arboré



Massifs de l'église



Plantations en pied de mur

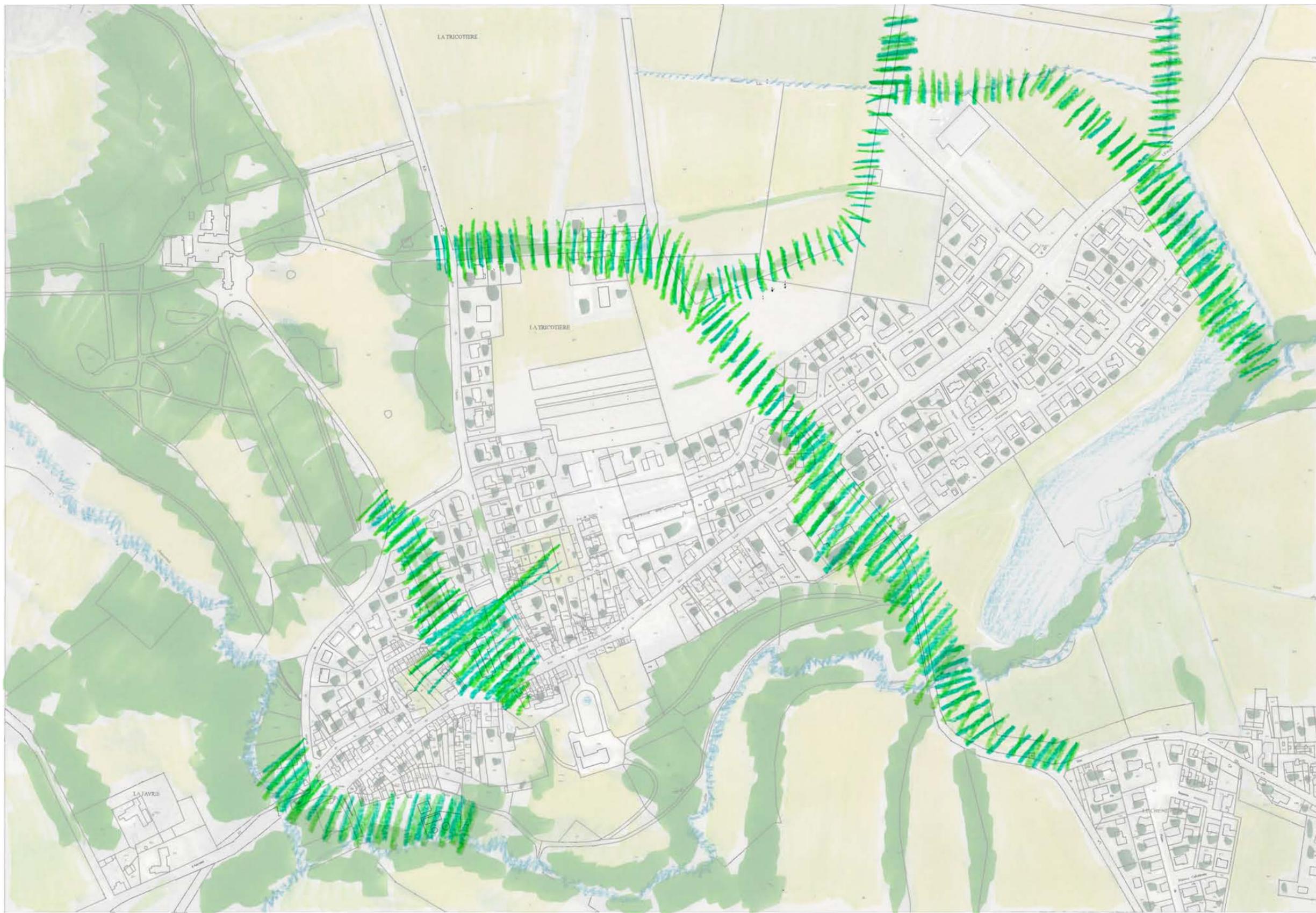
# TRANSVERSALITÉS

# L'existant



-  Boisement
-  Prairie
-  Cours d'eau  
... formant un écran écologique
-  Potentiel écologique des jardins et des espaces verts

# Trame verte à développer



# Les liaisons douces projetées

