

LIVRE III



PLAN GUIDE LES FICHES ACTIONS

septembre 2023

- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLAN GUIDE
Diagnostic, scénarios & démarche participative
Périmètre et thématiques
- CARTE DE GRAINE DE COUFFÉ

EP ÉQUIPEMENT / ESPACE PUBLIC

SITUATION DES SECTEURS

EP1 – LE GARAGE, inventer un lien de partage, de commerce et renaturer les lieux	... #10
EP2 – LE PARTAGE : transformer le bâtiment de la sucrerie en salle(s) communale(s)	... #12
EP3 – LA SALLE POLYVALENTE "ÉLARGIE", agrandissement, liaisons douces et jardin public central	... #15
EP4 – LA PLAINE DES SPORTS, agrandir la salle, aménager l'entrée, accueillir le CTM et un nouveau terrain de foot	... #18
EP5 – DEVENIR DE LA MAIRIE ACTUELLE + LA PARCELLE ATTENANTE, pôle petite enfance + local des jeunes	... #20
EP5 bis – DEVENIR DE LA MAIRIE ACTUELLE + LA PARCELLE ATTENANTE, extension de la Mairie	... #21
EP6 – LE PRESBYTÈRE SE TRANSFORME EN MAIRIE, et autres potentiels	... #23
EP7 – LA VOIE VERTE, liaison structurante	... #25

PH PROJECTION D'HABITAT

SITUATION DES SECTEURS

PH1 - LA RIVIÈRE, y habiter, la renaturer	... #28
PH2 – OAP LA SUCRERIE, y habiter avec un cœur collectif et végétal	... #30
PH3 – OAP LES MARRONNIERS, habiter les jardins	... #32
PH4 – LE VILLAGE DES SÉNIORS	... #34

- ANNEXES
 - TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ACTIONS, DES ENVELOPPES BUDGÉTAIRES ET DES TEMPORALITÉS ... #37
 - DÉTAILS DES CHIFFRAGES DES ESPACES PUBLICS ... #38
 - EN AVANT LA NATURE
 - UNE AMBITION À LONG TERME ... #39
 - UN MAILLAGE STRUCTURANT ... #40
 - DES OUTILS À DÉVELOPPER ... #41

01

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLAN GUIDE

diagnostic, scénarios & démarche participative

La mission de Plan Guide a débuté avec 2 jours d'immersion, journées intenses de prise de contact à la fois avec les élus, les citoyens et le terrain.

Forts de ces premières impressions et rencontres, la construction d'un diagnostic pluriel s'est imposée à la maîtrise d'œuvre.

Cela a permis d'intégrer: le travail de site, de recherche et des regards croisés lors des mises en pratique avec les citoyens au cours des Ateliers conduits dans le cadre de la démarche participative.

Les propositions faites tiennent compte de la qualité des échanges, des propositions, de l'investissement de chacun, de l'environnement local, de la morphologie urbaine et des ambitions portées par la population coufféenne.

A partir des sites à enjeux identifiés, les propositions ont été réalisées sur :

- l'urbanisation et la construction de parcelles publiques et privées
- l'évolution du tissu urbain (changement d'usage, temporalité lointaine)
- la valorisation et l'évolution des équipements publics, des espaces publics et de leurs requalifications à terme
- le maillage, par le biais des mobilités actives et le développement de la trame verte et bleue.

Le Plan Guide établi devient l'outil de développement pour la commune, fil rouge des années à venir.

Le Plan Guide, document de référence, trouve une traduction à la fois simple et complète par déclinaison d'un plan général ambitieux et des fiches d'orientation d'aménagement sur deux thématiques :

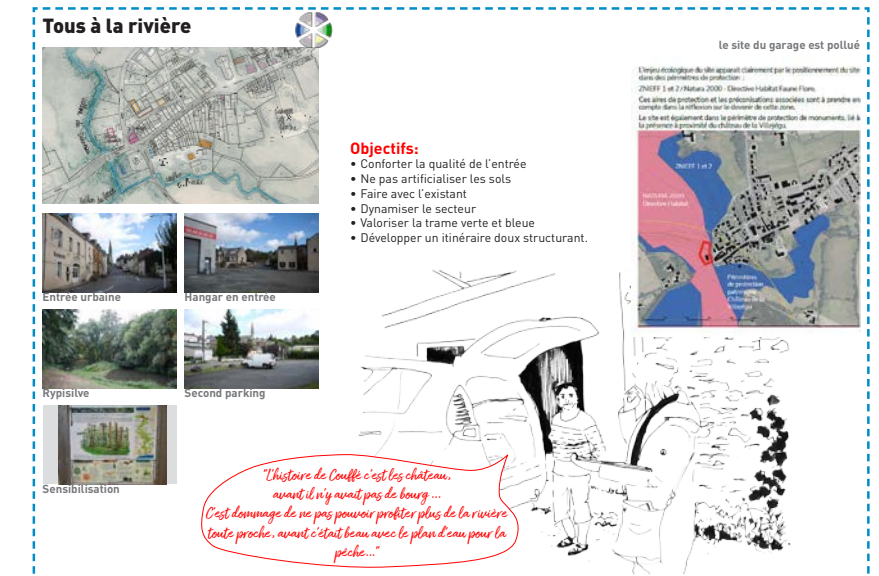
- PH / LA PROJECTION DE L'HABITAT
- EP / ÉQUIPEMENT /ESPACE PUBLIC



Atelier 1: «à la recherche de l'identité de Couffé»



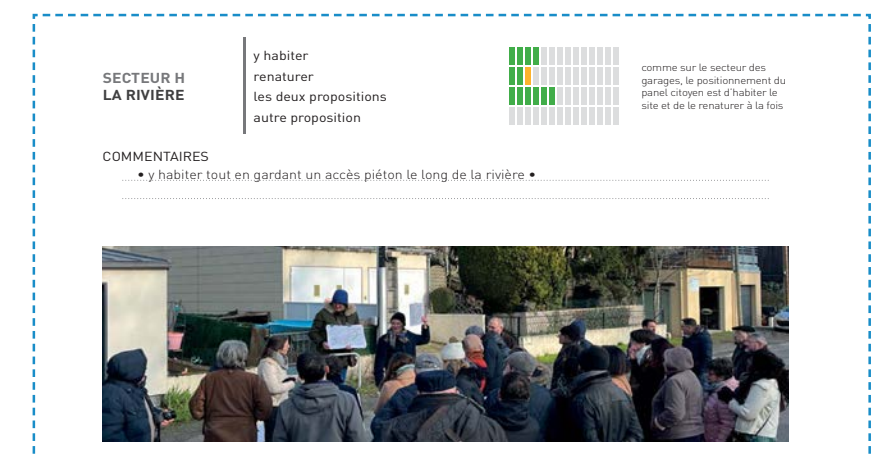
Atelier 2: « la cartographie des rêves »



Diagnostic



Atelier 2: « la cartographie des rêves »



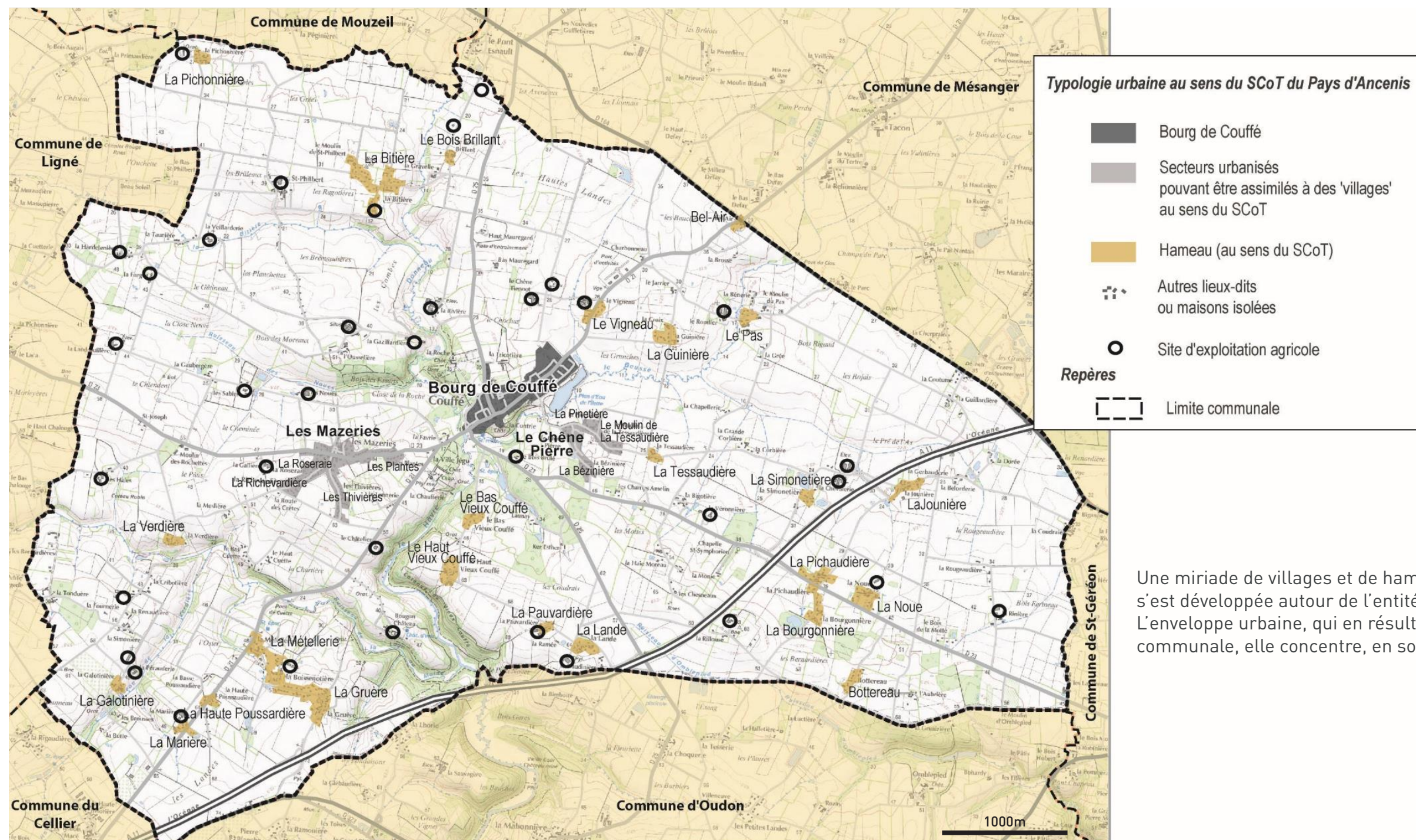
Atelier 3: « la balade urbaine pour nourrir le projet » .
Restitution sur site

01

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLAN GUIDE

diagnostic, scénarios & démarche participative

TPOLOGIE URBAINE



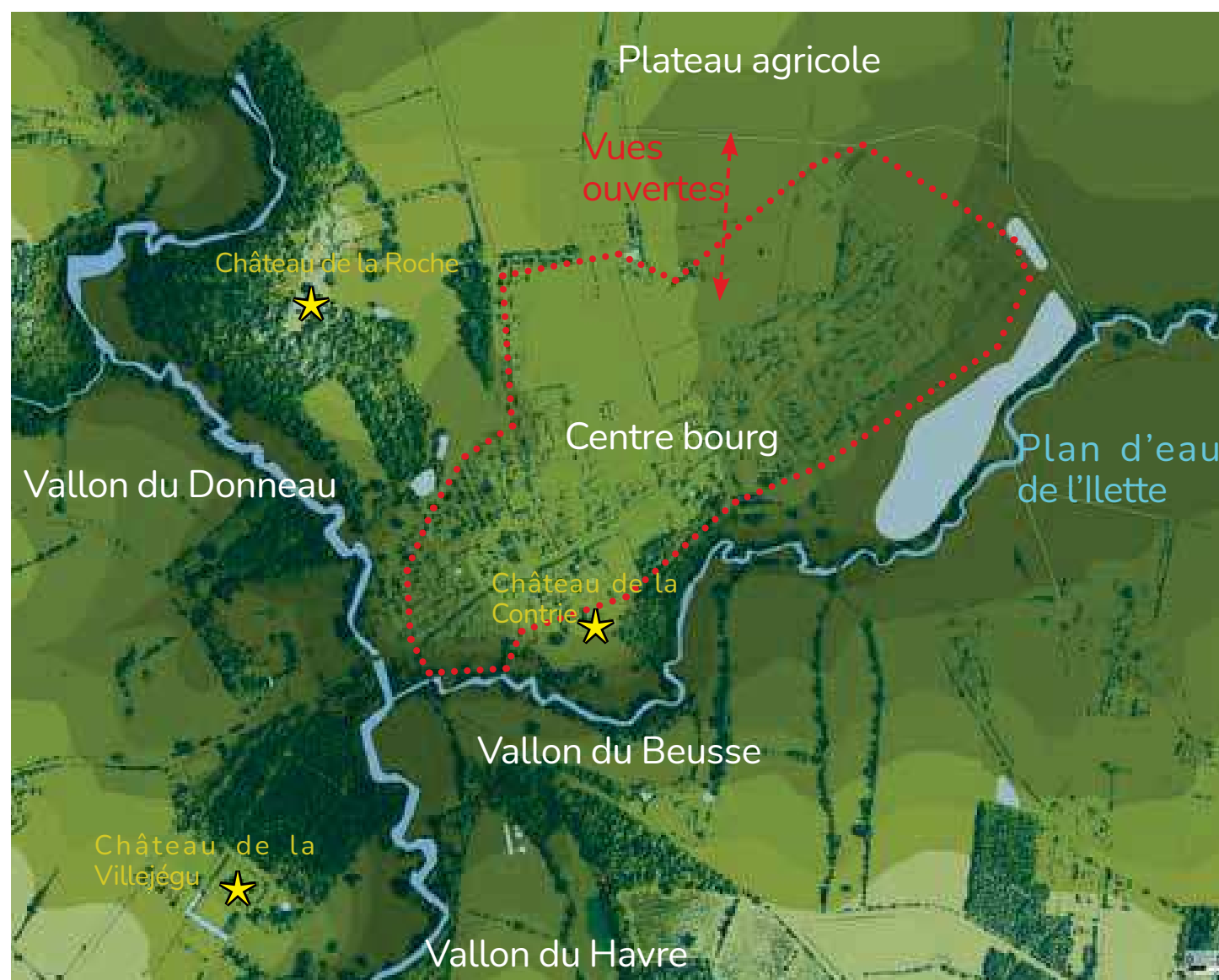
Une miriade de villages et de hameaux, plus ou moins conséquents, s'est développée autour de l'entité urbaine du bourg de Couffé. L'enveloppe urbaine, qui en résulte, est faible à l'échelle du territoire communal, elle concentre, en son sein, tous les équipements.

01

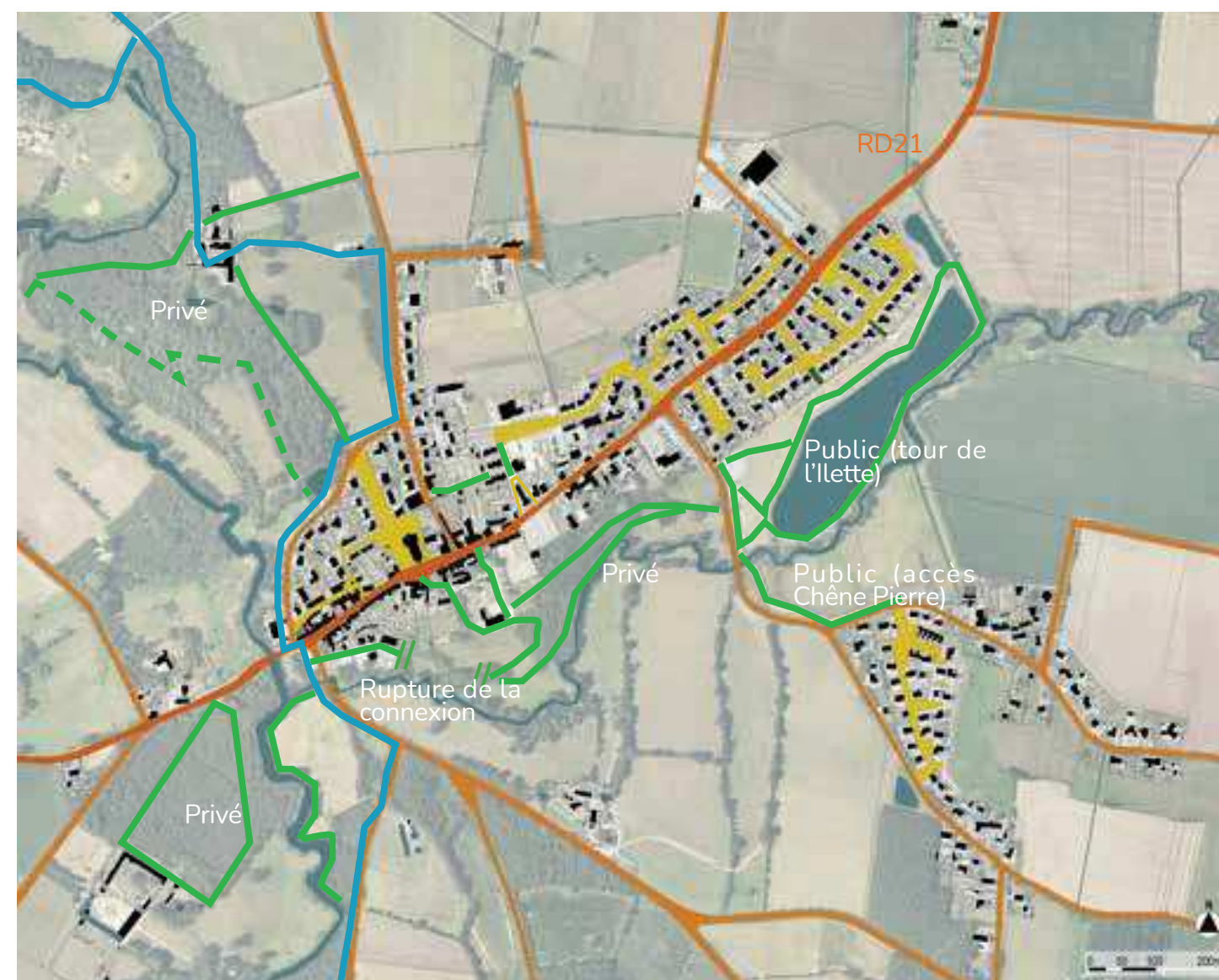
RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLAN GUIDE

diagnostic, scénarios & démarche participative

UN ENVIRONNEMENT BOISÉ ET AGRICOLE DOMINANT



LES MOBILITÉS



- Réseau viaire principal
- Réseau de dessertes locales
- Cheminements piétons existants mais en partie privés
- Itinéraires de randonnée préconisés, mixant voies piétonnes uniquement et cohabitation piétons/véhicules

01

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLAN GUIDE

diagnostic, scénarios & démarche participative

L'EXISTANT



L'enveloppe urbaine est contrainte à plusieurs titres :

. elle se trouve insérée dans les périmètres des châteaux, le château de Villéjégu au Sud/Ouest, le château de La Roche au Nord/ Ouest et le château de la Contrie en partie Sud,

. par la trame bleue, accompagnée par une topographie marquée en limites Sud/Ouest et Sud, elle est issue du réseau hydraugraphique constitué des ruisseaux du hâvre, du Beusse et du Donneau,

. La trame verte, elle a deux origines, la première en lien avec la ripisylve des cours d'eau et la seconde vient des boisements et des parcs paysagers bien conservés des châteaux.

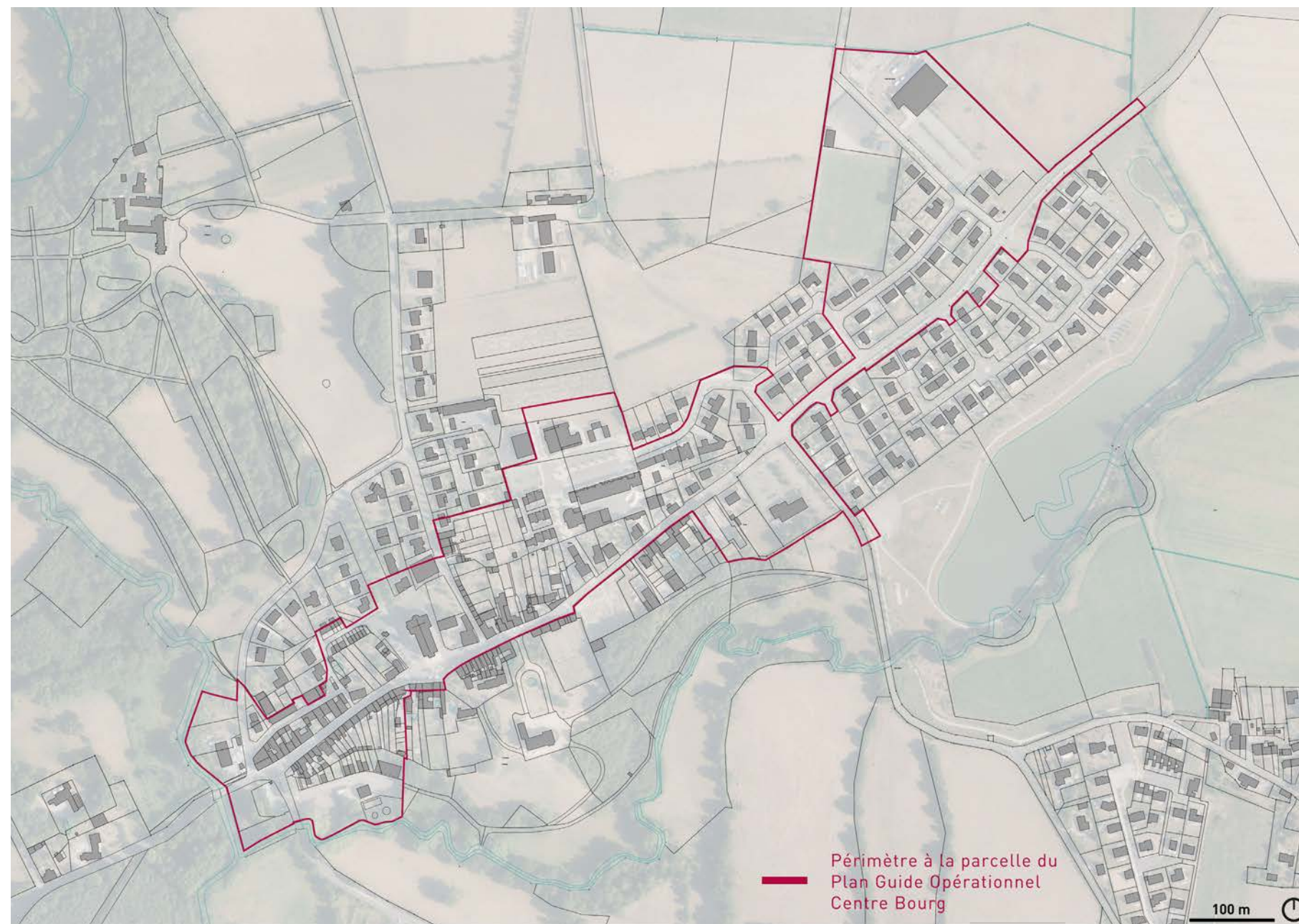
-  Boisement
 -  Prairie
 -  Cours d'eau
 -  Potentiel écologique des jardins et des espaces verts
- ... formant un écrin écologique

02

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLAN GUIDE

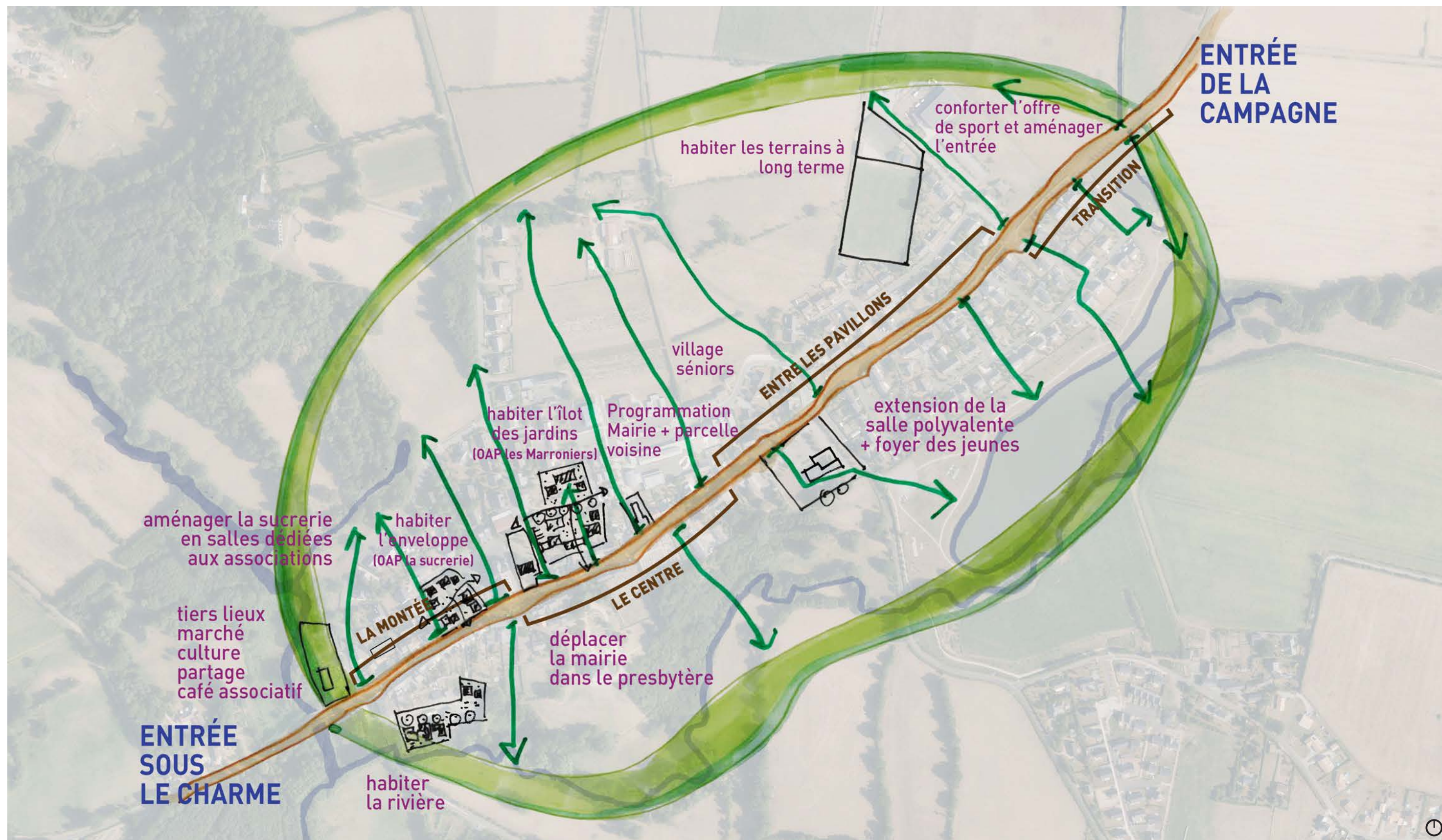
périmètre & thématiques

PÉRIMÈTRE DU PLAN GUIDE OPÉRATIONNEL «CŒUR DE BOURG»



CARTE DE GRAINE DE COUFFE

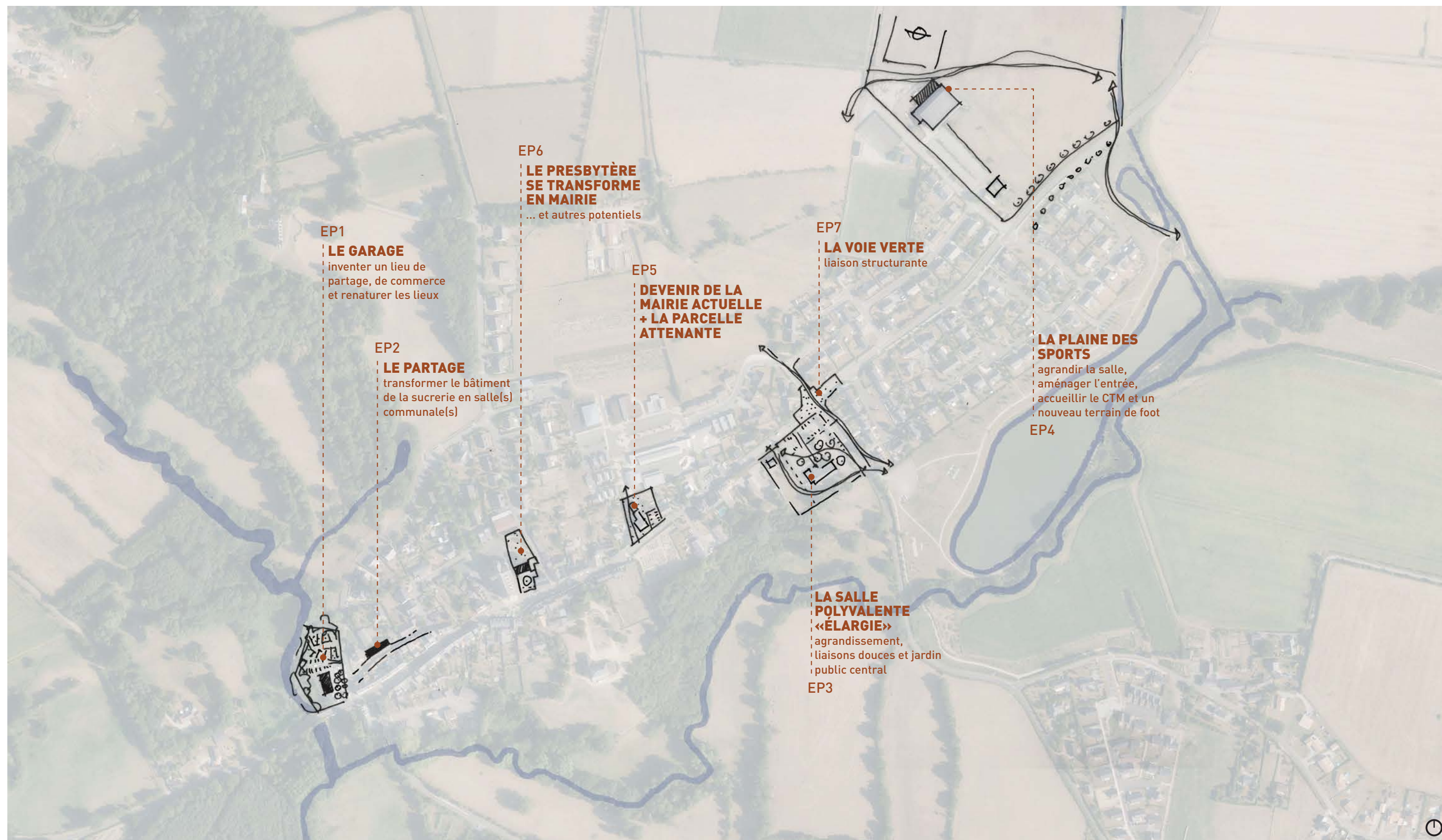
une ambition partagée



EP

ÉQUIPEMENT / ESPACE PUBLIC

SITUATION DES SECTEURS



EP1 LE GARAGE

inventer un lieu de partage, de commerce et renaturer les lieux

ENJEUX DU SITE

- > Position stratégique en entrée ouest de bourg, effet de totem, potentiel attractif
- > Valoriser la proximité de la rivière le Havre
- > Dépollution en 3 phases

OBJECTIFS DE L'ACTION

- > Créer un pôle attractif et identitaire dès l'entrée dans le tissu urbain
- > Valoriser le potentiel de la parcelle tout en respectant l'environnement sensible
- > Maîtriser cet espace de co-visibilités

- | | |
|---|---|
| ☐ Eclairage | ☒ Mobilités douces |
| ☒ Signalétique | ☐ Eaux pluviales |
| ☒ Stationnement | ☐ Effacement réseaux |
| ☒ Mobilier urbain | ☒ Désimperméabilisation |
| ☒ Dépollution | ☒ Acquisition foncière |
| ☒ Renaturation | |
| ☐ Végétalisation | |

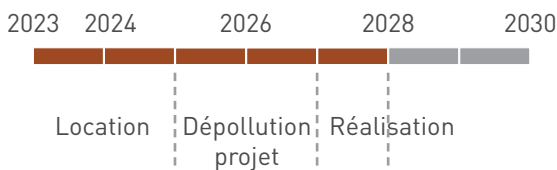
DURETÉ FONCIÈRE



OUTILS ET PROCÉDURES

- > AMI, DDTM, COMPA
- > Négociation financière, portage par l'EPF?
- > Fond friche
- > Dépollution
- > Mise aux normes du bâtiment (accès)
- > Renaturation, schéma directeur de végétalisation
- > Concertation citoyens / Participation
- > Consultation maîtrise d'œuvre

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE A AFFINER



DESCRIPTION DE L'ACTION

Le site de l'ancien garage s'inscrit dans le paysage coufféen comme un élément fort. L'occupation des lieux se doit d'être à la hauteur de son potentiel d'attraction et de l'ambition de la population de qualifier un espace collectif, lieu de partage et de vie à l'image du dynamisme communal.

Les idées tournent autour : d'un tiers-lieu, co-working, café associatif, guinguette, réparation de vélo, activités collectives et sociales, culturelles et artistiques. Une aire de jeux et des tables de piques niques implantées sous les arbres vont garantir des îlots de fraîcheur fort appréciables en période estivale.

La situation en bordure de rivière confère à la parcelle un atout à valoriser en respectant la végétation spontanée et en prévoyant de renaturer les espaces. Les stationnements pourront être implantés au nord et être mutualisés avec une aire de co-voiturage. Ils vont s'intégrer dans une trame végétale à développer avec une continuité pouvant accueillir des jardins nourriciers collectifs et des vergers.

Outre les travaux de dépollution le projet devra à la fois être visible et proposer un espace extérieur à vivre, éloigné des nuisances sonores liées à la proximité de la route. Les pressoirs pourraient être exposés dans le bâtiment.



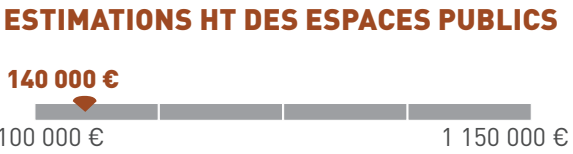
PRÉCISIONS

Zonage : Ues
Périmètre : 2 200 m²
Destination : espace collectif
Stationnement : 15 places minimum
Contraintes : périmètre du patrimoine château de Villejégu, ZNIEFF 1 et 2 et natura 2000

FICHE ACTION :
☒ Equipement / Espace public
☐ Projection d'Habitat

EP1 LE GARAGE

inventer un lieu de partage, de commerce et renaturer les lieux



EP2 LE PARTAGE

transformer le bâtiment de la sucrerie en salle(s) communale(s)

ENJEUX DU SITE

- > Bâtiment patrimonial, ancienne sucrerie témoin de l'histoire de Couffé.
- > Valoriser le secteur en rénovant ce bâtiment public.

OBJECTIFS DE L'ACTION

- > Réhabiliter un bâtiment historique en cœur de bourg
- > Apporter de la vie dans ce noyau ancien.

☒ Eclairage	☒ Mobilités douces
☒ Signalétique	☐ Eaux pluviales
☒ Stationnement	☐ Effacement réseaux
☒ Mobilier urbain	☒ Désimperméabilisation
☐ Dépollution	☐ Acquisition foncière
☐ Renaturation	
☒ Végétalisation	

DURETÉ FONCIÈRE



OUTILS ET PROCÉDURES

- > AMI
- > Programmation à affiner
- > Mise aux normes du bâtiment (accès)
- > Consultation Maîtrise d'œuvre
- > Relevé précis du bâtiment et de ses abords
- > Les travaux peuvent se réaliser de façon fragmentée
- > Foncier porté par l'EPF depuis 2022, rétrocession en 2027

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE



DESCRIPTION DE L'ACTION

Le bâtiment de la sucrerie, identifié dans le PLU, fait figure d'un énorme vaisseau avec des portes sous-dimensionnées, élément architectural atypique du bourg. Il s'agit de travailler l'élément contraint par une forte pente comme une longue nef que l'on vient fragmenter en 2 plateaux de 80 m² s'articulant de part et d'autre d'une circulation centrale où se déroule l'escalier à l'étage sur lequel un plancher de 60m², hauteur supérieur à 1.80m, est susceptible d'être réalisé sur la partie ouest. La partie Est est traitée en double hauteur et ne constitue pas de surface de plancher. Cette organisation de l'espace projette des lieux modulables proposant aux utilisateurs des configurations différentes à mettre en lien avec leurs activités.

Le projet de réhabilitation du bâtiment de la sucrerie implique l'aménagement de la rue du même nom. La mise en sens unique de cette rue étroite permet la circulation automobile des riverains (en marquant également au sol les places de stationnement) et crée un espace partagé où les mobilités actives trouvent leurs places.

Au sujet de la mise en sens unique, l'usage prône un sens unique montant mais la répurgation utilise actuellement les lieux en sens descendant.... L'aménagement paysager de la rue avec des plantations en pied de mur va participer à la mise en scène du bourg et projeter une ambiance bucolique et piétonne de cette charmante voie, faisant le lien entre l'église et la rivière.

Proposition d'un aménagement par étape, fragmenté pour un usage de «replis» (fête de la musique, le plus grand des petits festivals): mise en accessibilité, nettoyage, mise en sécurité. Envisager de le faire sous la forme d'un chantier participatif.



PRÉCISIONS

Zonage : Ua – classé au P.L.U.
Périmètre : 160 m²
Destination : ERP
Stationnement : à matérialiser
Contraintes : peu d'espace public, pente prononcée, problème d'accès, de lumière, valeur patrimoniale, murs 37cm d'épaisseur.



PLAN DU SECTEUR

EP2

LE PARTAGE

transformer le bâtiment de la sucrerie en salle(s) communale(s)



SCHÉMA PROJET

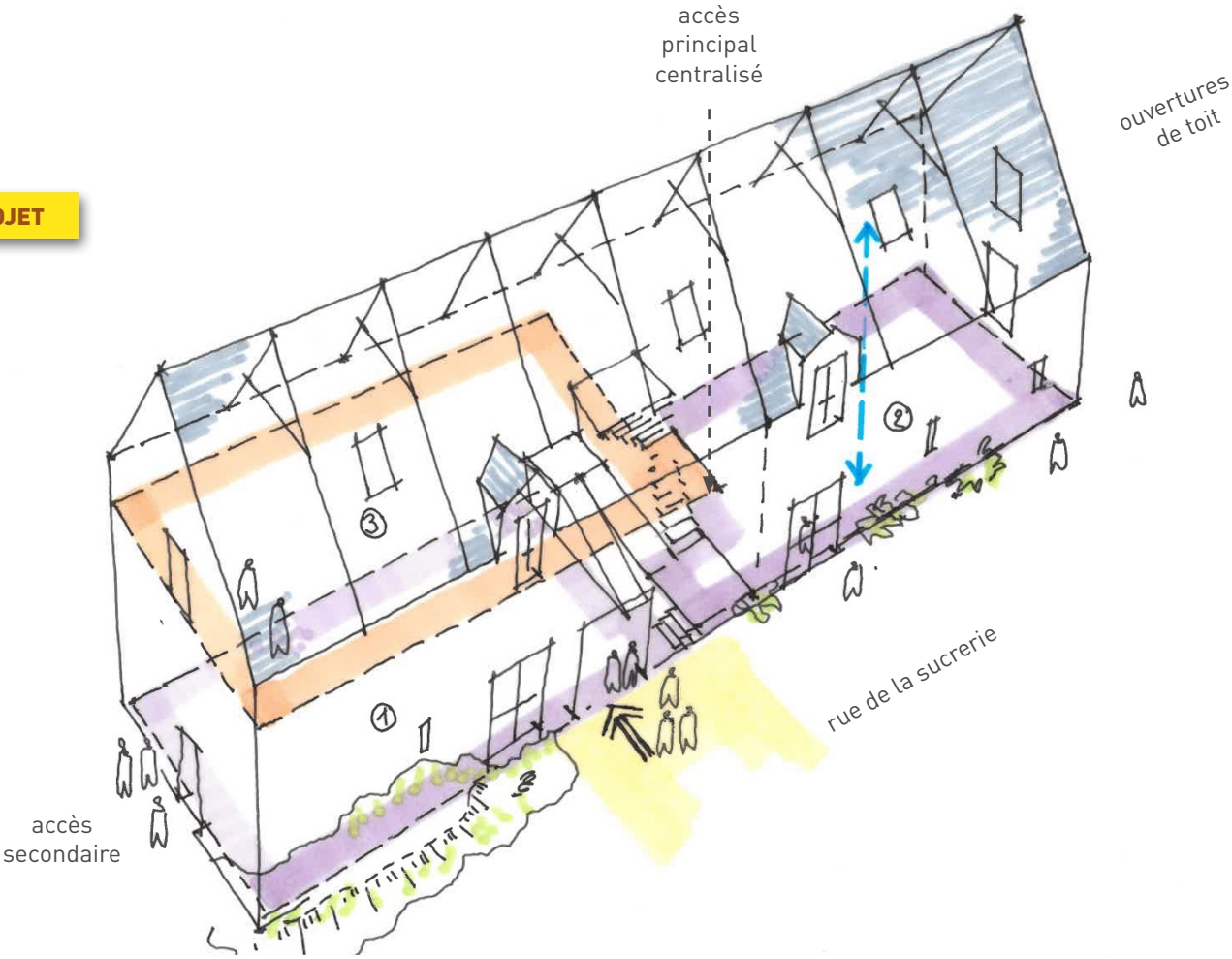
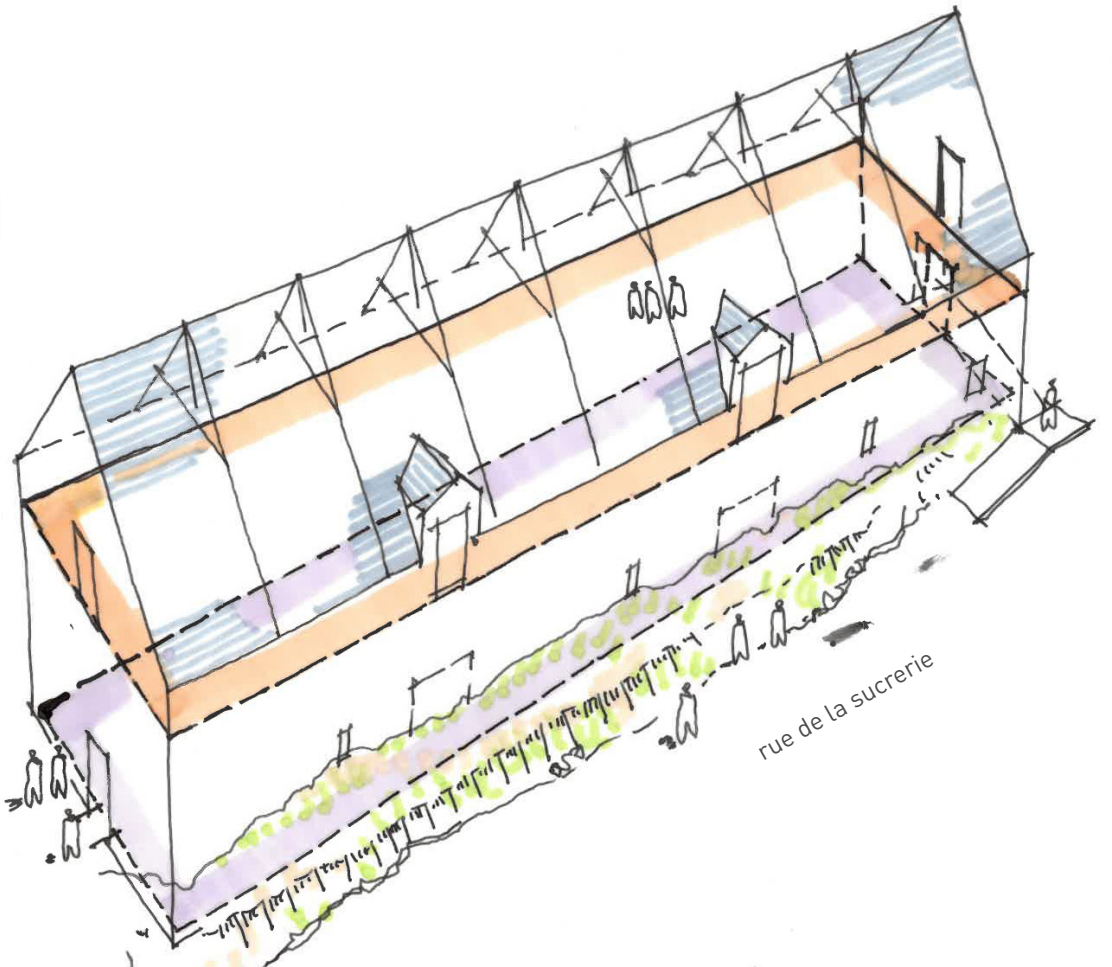


SCHÉMA EXISTANT



AXONOMÉTRIE

EP2 LE PARTAGE

transformer le bâtiment de la sucrerie en salle(s) communale(s)

ESTIMATIONS HT DES TRAVAUX DE RESTRUCTURATION

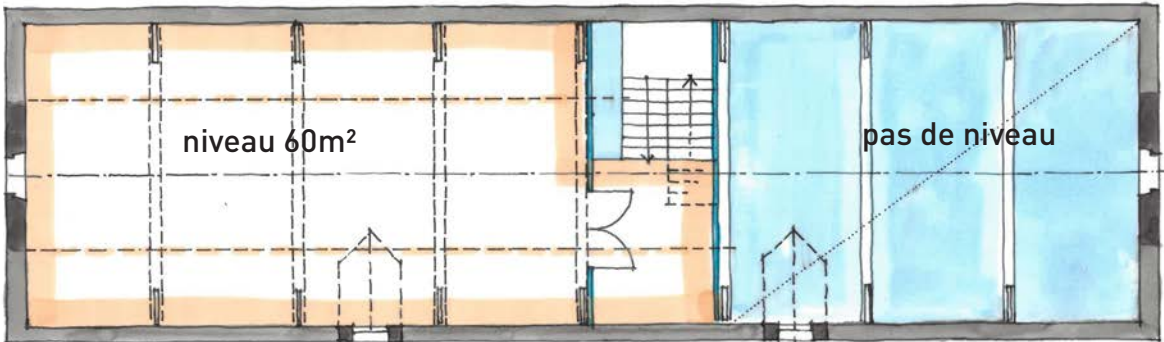


RÉHABILITATION RDC	236 m²	2000.00 €/m²	472 000,00 €
RÉHABILITATION R+1	236 m²	2000.00 €/m²	472 000,00 €
Aléas 10%			94 400,00 €
Maitrise d'œuvre, BE 15%			155 760,00 €
HT SUCRERIE			1 194 160,00 €
TTC SUCRERIE			1 432 992,00 €

Un scénario de rénovation du bâtiment de la Sucrerie peut également être envisagé à moindre coût afin d'assurer la sécurisation du bâtiment, le maintien en état du clos couvert et l'utilisation exceptionnel de l'espace du rez de chaussée (une autorisation pour la sécurité incendie sera nécessaire).

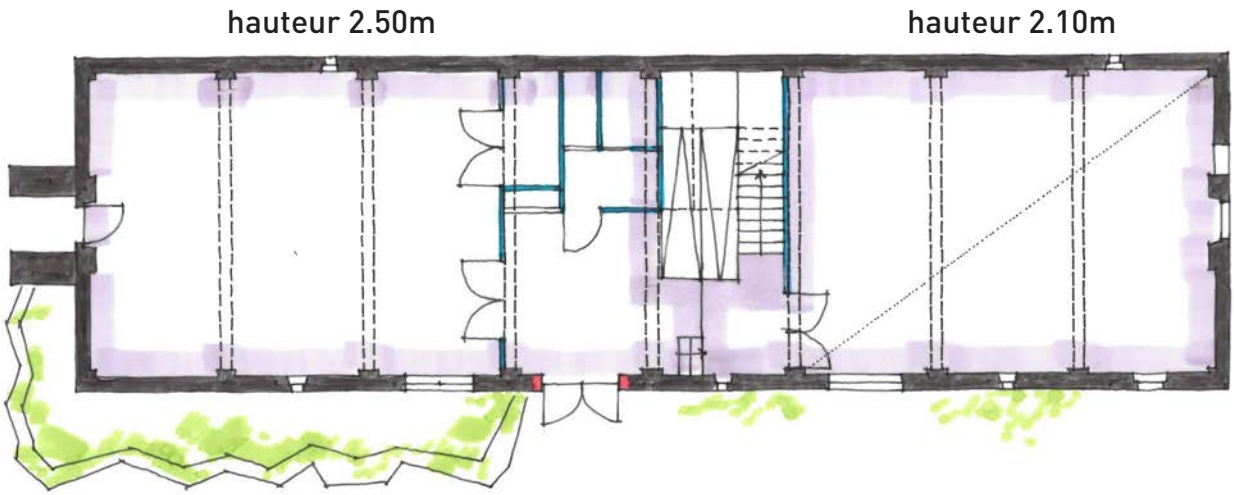
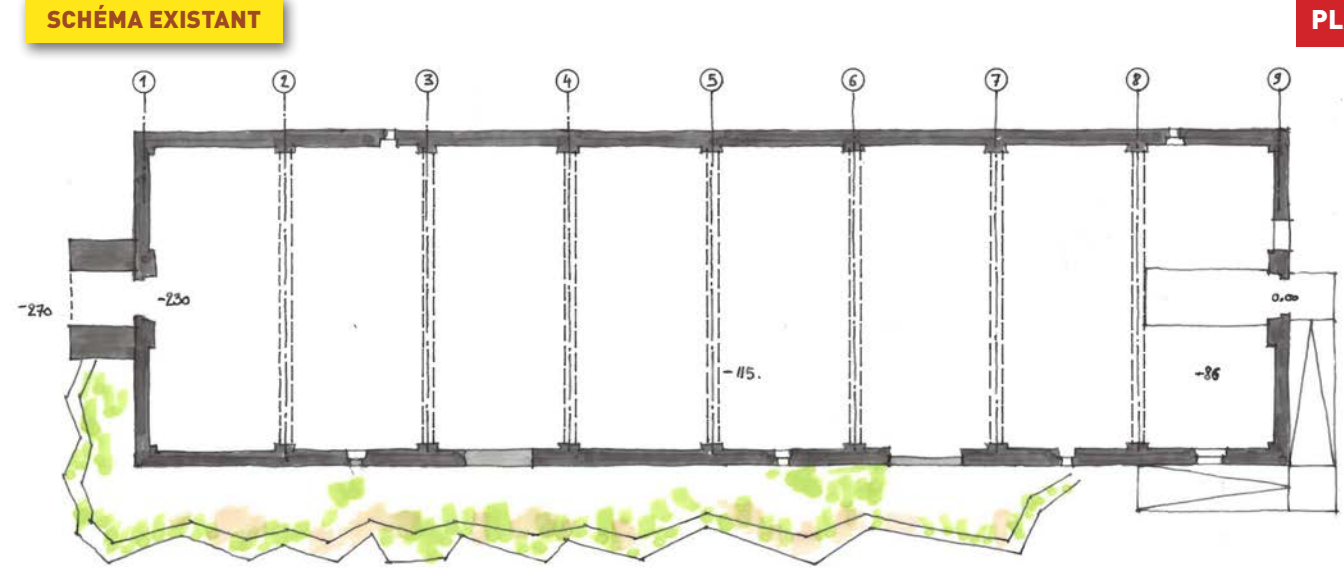
Dans cette hypothèse le coût travaux global peut être estimé à 300 000€ HT (360 000€ TTC). Il est nécessaire de retirer les cuves et divers matériels entreposés au rdc et à l'étage. Au moins une poutre (N°6) est à remplacer. La préservation du bâtiment va nécessiter des visites et des inspections régulières des ouvrages et une libération des espaces est aussi indispensable pour cette raison.

PLAN DE L'ÉTAGE



PLAN DU RDC

SCHÉMA PROJET



FICHE ACTION :

- ☒ Equipement / Espace public
☐ Projection d'Habitat

EP3 LA SALLE POLYVALENTE «ÉLARGIE»

agrandissement, liaisons douces et jardin public central

ENJEUX DU SITE

- > Conforter l'équipement en cœur de bourg
- > Rendre l'espace attractif
- > Mailler avec la centralité commerciale et le Parc de l'Ilette

OBJECTIFS DE L'ACTION

- > Offrir une salle adaptée aux besoins des coufféens
- > Créer un espace jardin utilisé par tous
- > Anticiper l'avenir en intégrant la parcelle privée du projet.

- | | |
|---|---|
| ☒ Eclairage | ☒ Mobilités douces |
| ☒ Signalétique | ☒ Eaux pluviales |
| ☒ Stationnement | ☐ Effacement réseaux |
| ☒ Mobilier urbain | ☒ Désimperméabilisation |
| ☐ Dépollution | ☐ Acquisition foncière |
| ☐ Renaturation | |
| ☒ Végétalisation | |

DURETÉ FONCIÈRE



- > Projet pouvant être réalisé en 2 temps

OUTILS ET PROCÉDURES

- > AMI
- > Schéma directeur de végétalisation
- > Concertation riverains et associations
- > Consultation de maîtrise d'œuvre
- > Acquisition de la parcelle à l'ouest.

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE POUR LE BÂTI



DESCRIPTION DE L'ACTION

Cette action doit permettre de conforter un pôle public majeur au sein du tissu urbain en :

- >réhabilitant la salle polyvalente
- >requalifiant l'ensemble des espaces extérieurs et en associant la parcelle privée, à l'ouest, dans la réflexion.

La programmation du bâtiment définit des besoins capacitaires pour la réalisation d'un office/cuisine, d'un bar, d'un vestiaire et d'un lieu de stockage. La taille de la salle est suffisante pour accueillir environ 400 personnes. L'extension partielle du bâtiment doit s'inscrire dans un aménagement global en lien avec le tissu urbain, le parc de l'Ilette et la vallée boisée du Beusse.

Le parti d'aménagement se positionne sur la mise en œuvre d'un vaste jardin, futur îlot de fraîcheur (désimperméabilisation du site) dans lequel s'inscrit le bâtiment. Les espaces de stationnement sont organisés en pourtour de l'espace planté (environ 74 places) pouvant être mutualisés avec le parking du parc de l'Ilette. Un plan de stationnement objectif doit être réalisé, par la collectivité, sur l'ensemble de la commune. Ces stationnements sont projetés avec un revêtement perméable, ils peuvent également accueillir des ombrières à terme.

L'espace jardin fait le lien entre l'angle où se trouve la pharmacie et l'angle est en relation avec le Parc de l'Ilette. Le site intègre la parcelle privée dont l'actuelle habitation pourrait accueillir des professions médicales et/ou le local jeune, la programmation reste à affiner. L'espace paysager se compose à partir de deux cheminements, un cheminement traversant depuis la pharmacie jusqu'au Parc de l'Ilette tout en desservant la salle et un autre cheminement qui longe la limite ouest en traversant un verger puis s'avance vers le point de vue sur la vallée du Beusse profitant de l'effet belvédère et de l'ombrage des arbres remarquables protégés.



PRÉCISIONS

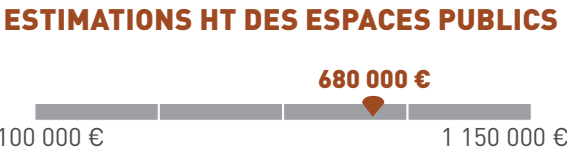
Zonage : Ua
Périmètre : 10 140 m²
Destination : ERP
Stationnement : 74 places
Contraintes : conserver un nombre de place de stationnement important, jouer avec la topographie des lieux, permettre des usages à la fois privés et publics de la salle et de ces abords

FICHE ACTION :
☒ Equipement / Espace public
☐ Projection d'Habitat

EP3

LA SALLE POLYVALENTE «ÉLARGIE»

agrandissement, liaisons douces et jardin public central



CROQUIS D'AMBIANCE

FICHE ACTION :
☒ Equipement / Espace public
☐ Projection d'Habitat

EP3

LA SALLE POLYVALENTE «ÉLARGIE»

agrandissement, liaisons douces et jardin public central

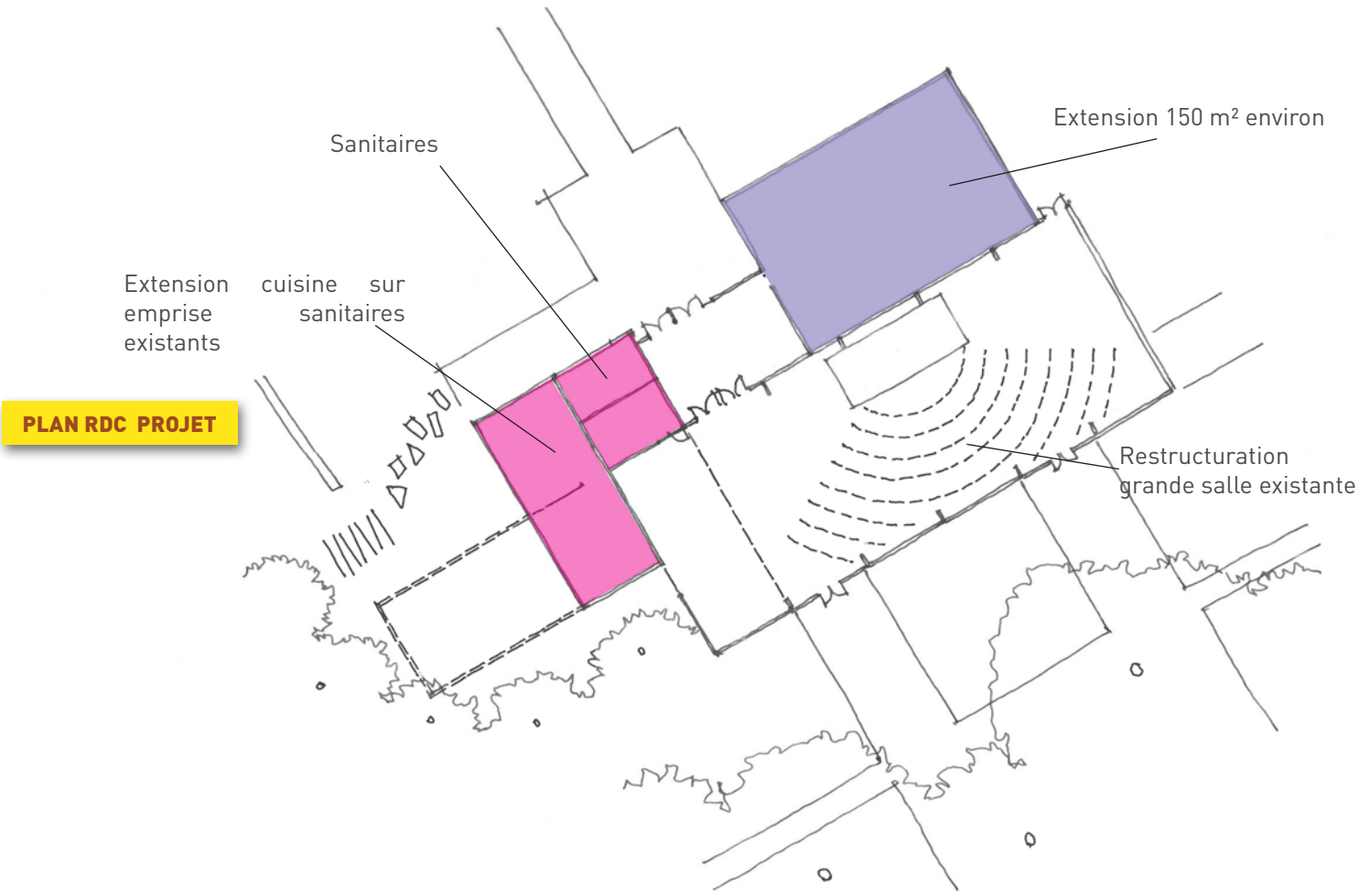
ESTIMATIONS HT DES TRAVAUX DE RESTRUCTURATION / EXTENSION

COUT DE MAITRISE D'ŒUVRE ENVIRON



REHABILITATION RDC	400 m²	1800.00€/m²	720 000,00 €
EXTENSION	100 m²	3000.00€/m²	300 000,00 €
Aléas 10%			102 000,00 €
Maitrise d'œuvre, BE 15%			168 300,00 €

Chiffrage hors acquisition foncière de la parcelle privée située à l'Ouest



FICHE ACTION :

- ☒ Equipement / Espace public
☐ Projection d'Habitat

EP4 LA PLAINE DES SPORTS

agrandir la salle, aménager l'entrée, accueillir le CTM et un nouveau terrain de foot

ENJEUX DU SITE

- > Mettre en scène l'entrée de Couffé
- > Assurer le potentiel de développement du site à long terme.

OBJECTIFS DE L'ACTION

- > Conforter le pôle sportif dans son attractivité
- > Matérialiser un maillage adapté aux mobilités actives
- > Offrir une entrée de bourg identitaire
- > Déplacer le CTM et créer un lieu de stockage

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| Eclairage | Mobilités douces |
| Signalétique | Eaux pluviales |
| Stationnement | Effacement réseaux |
| Mobilier urbain | Désimperméabilisation |
| Dépollution | Acquisition foncière |
| Renaturation | |
| Végétalisation | |

DURETÉ FONCIÈRE



OUTILS ET PROCÉDURES

- > AMI
- > Concertation auprès des associations et des services techniques pour affiner la programmation
- > Acquérir de la terre agricole
- > Ouvrir la zone 2AUL
- > Concertation auprès des jeunes pour l'aménagement de leur local
- > Consultation de maîtrise d'œuvre

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE



DESCRIPTION DE L'ACTION

Le secteur s'étend sur une surface d'environ 5 ha, intégrant les zonages UL et 2AU du P.L.U. L'aménagement de ces terrains se situe à plusieurs échelles :

- Territoire communal → qualifier l'entrée dans l'agglomération tout en prolongeant un maillage de liaisons douces contribuant à la mise en œuvre de la ceinture verte de Graine de Couffé. Dans ce but, une liaison structurante s'articule depuis le Parc de l'Illette, traverse la RD et longe le fossé qui traverse les terrains. L'aménagement s'accompagne d'un cortège végétal local.

- Le développement du sport, avec la création, à terme, d'un terrain de football et de l'extension de la salle Louis Colas pour accueillir un dojo, des vestiaires pour le foot, une salle de danse, une salle de convivialité, ... (dessin environ 600 m²)

- Le repositionnement du Centre Technique Municipal (bâti 500 m², parcelle 5 000 m² sur le dessin proposé) dans un espace adapté tout en traitant la limite nord avec les terrains agricoles par une haie bocagère épaisse.

- La construction en lieu et place des plateformes des anciens poulaillers, d'un bâtiment sous forme de halle, du local jeune, ...

- 15 places de stationnement supplémentaires sont positionnées, le parking actuel est mutualisable avec la possibilité d'accueillir des ombrières.



PRÉCISIONS

Zonage : UL et 2AU
Périmètre : 68 772.8 m²
Destination : sports - CTM
Stationnement : environ 15 en +
Contraintes : déplacement du CTM, artificialisation des sols, ouverture de la zone 2AUL, création d'une plateforme adaptée pour accueillir le nouveau terrain de foot

FICHE ACTION :
☒ Equipement / Espace public
☐ Projection d’Habitat

EP4

LA PLAINE DES SPORTS

agrandir la salle, aménager l’entrée, accueillir le CTM
et un nouveau terrain de foot

ESTIMATIONS HT DES ESPACES PUBLICS



DURÉE DES TRAVAUX ESTIMÉE



COUT DE MAITRISE D’ŒUVRE POUR
L’AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLIC



PROGRAMME CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

Bâti 350 m² + 150m² de stockage
Parcelle 5 000 m²

COUT CTM ENVIRON HT



CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL			
CONSTRUCTION RDC	350 m²	1000.00€/m²	350 000,00 €
AMÉNAGEMENT / VIABILISATION	5000 m²	50.00€/m²	250 000,00 €
Aléas 10%			60 000,00 €
Maitrise d'œuvre, BE 15%			99 000,00 €
ST HT CTM			759 000,00 €
ST TTC CTM			910 800,00 €

Rajouter le coût du foncier pour réaliser le terrain de foot et le CTM

COUT SALLE DE SPORT ENVIRON HT



EXTENSION SALLE DE SPORTS			
EXTENSION RDC	600	1800	1 080 000,00 €
ADAPTATION EXISTANT	forfait	50000	50 000,00 €
Aléas 10%			113 000,00 €
Maitrise d'œuvre, BE 15%			186 450,00 €
ST HT			1 429 450,00 €
ST TTC			1 715 340,00 €



EP5 DEVENIR DE LA MAIRIE ACTUELLE + LA PARCELLE ATTENANTE = PÔLE PETITE ENFANCE + LOCAL DES JEUNES

ENJEUX DU SITE

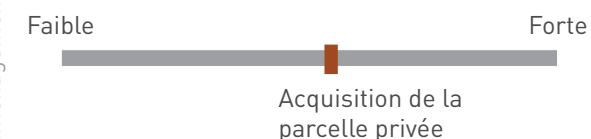
- > Maintenir un équipement public en lieu et place
- > Développer des services pour les coufféens.

OBJECTIFS DE L'ACTION

- > Assurer une pérennité au site en intégrant la parcelle à l'Est dans la réflexion
- > Acquisition de la parcelle située à l'Est
- > Aménager les lieux avec l'ambition d'influer sur le tracé de la rue du Général Charrette
- > Conserver, renforcer le maillage des liaisons douces.

- | | |
|---|--|
| ☒ Eclairage | ☒ Mobilités douces |
| ☒ Signalétique | ☐ Eaux pluviales |
| ☒ Stationnement | ☐ Effacement réseaux |
| ☒ Mobilier urbain | ☐ Désimperméabilisation |
| ☐ Dépollution | ☒ Acquisition foncière |
| ☐ Renaturation | |
| ☒ Végétalisation | |

DURETÉ FONCIÈRE



OUTILS ET PROCÉDURES

- > AMI
- > Concertation auprès des associations et des services techniques pour **affiner la programmation**
- > Concertation auprès des jeunes pour l'aménagement de leur local
- > Consultation de maîtrise d'œuvre.

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE



DESCRIPTION DE L'ACTION

Préciser une programmation pour projeter un aménagement et des usages sur ce secteur à enjeux.

Les éléments de programme énoncés par les élus :

Halte garderie 230 m² environ, local jeune 150 m² environ, salles des associations, co-working, médiathèque, archives de la mairie à l'étage, éveil musical, salle de danse, salle de musique...

Le scénario présenté permet de :

- > Libérer des espaces pour les mobilités douces aux abords de «l'ancienne» mairie, confortant les usages vers le pôle petite enfance et les équipements scolaires,
- > Dégager des stationnement en lien avec la voirie
- > Offrir un espace conséquent pouvant être bâti



PRÉCISIONS

Zonage : Ua
Périmètre : parcelle de la mairie + parcelle privée à l'Est
Destination : renforcement du pôle petite enfance, local jeunes...
Stationnement : 12 places
Contraintes : acquisition foncière de la parcelle située à l'Est, ...



PLAN DU SECTEUR

EP5 BIS DEVENIR DE LA MAIRIE ACTUELLE + LA PARCELLE ATTENANTE = PÔLE PETITE ENFANCE + LOCAL DES JEUNES

ENJEUX DU SITE

- > Conforter une programmation enfance jeunesse dans le secteur Est du Bourg.
- > Donner au bâtiment de la Mairie actuelle un usage adapté avec la re-connaissance du lieu.
- > Conforter un axe de liaison douce.

OBJECTIFS DE L'ACTION

- > Donner une pérennité au site en faisant évoluer son usage
- > Modifier le maillage des liaisons douces
- > Limiter les coûts d'investissement (pôle jeunesse dans mairie actuelle)

- | | |
|---|--|
| ☒ Eclairage | ☒ Mobilités douces |
| ☒ Signalétique | ☐ Eaux pluviales |
| ☒ Stationnement | ☐ Effacement réseaux |
| ☒ Mobilier urbain | ☐ Désimperméabilisation |
| ☐ Dépollution | ☒ Acquisition foncière |
| ☐ Renaturation | |
| ☒ Végétalisation | |

DESCRIPTION DE L'ACTION

Affiner la programmation du pôle enfance pour adapter l'esquisse en fonction des surfaces utiles et des accès (enfants, parents), pour projeter un aménagement et des usages sur ce secteur à enjeux.

Les éléments de programme énoncés par les élus :
Utilisation de la Mairie actuelle dédiée à l'espace jeunesse et utilisation de la parcelle Est pour pôle Enfance.

- Le scénario présenté permet :
- Utiliser les locaux de la mairie pour accueillir le pôle jeunesse.
 - Proposer des stationnements dédiés au pôle enfance.

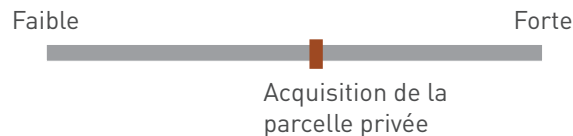
MAIRIE EN POLE JEUNESSE / PÔLE ENFANCE			
"RELOOKAGE" ET ADAPTATION RDC	144	250	36 000,00 €
EXISTANT R+1	72	0	0,00 €
PÔLE JEUNESSE RDC	250	3000	750 000,00 €
Aléas 10%			3 600,00 €
Maitrise d'œuvre, BE 15%			118 440,00 €
ST HT			908 040,00 €
ST TTC			1 089 648,00 €

Hors coût d'acquisition de la parcelle privée située à l'Est

PRÉCISIONS

Zonage : Ua
Périmètre : parcelle de la mairie + parcelle privée à l'Est
Destination : renforcement du pôle petite enfance, local jeunes...
Stationnement : 12 places
Contraintes : acquisition foncière de la parcelle située à l'ouest, quid des éléments techniques à l'arrière du bâtiment mairie?

DURETÉ FONCIÈRE



ESTIMATIONS HT DES TRAVAUX DE RESTRUCTURATION / EXTENSION



OUTILS ET PROCÉDURES

- > AMI, Département
- > Concertation auprès des services et des élus pour **affiner la programmation**
- > Concertation avec le groupe jeune pour vérifier adaptation bâtiment / usage.
- > Consultation de maîtrise d'œuvre.

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE



EP5 BIS DEVENIR DE LA MAIRIE ACTUELLE + LA PARCELLE ATTENANTE = EXTENSION DE LA MAIRIE

ENJEUX DU SITE

- > Maintenir un équipement public en lieu et place
- > Bâtiment Mairie connu des habitants
- > Conserver la circulation et les stationnements aux abords du bâtiment

OBJECTIFS DE L'ACTION

- > Assurer une pérennité du site en intégrant la parcelle à l'Est dans la réflexion
- > Aménager les lieux avec l'ambition d'influer sur le tracé de la rue du Général Charrette
- > Modifier le maillage des liaisons douces
- > Limiter les coûts d'investissement

- | | |
|---|--|
| ☒ Eclairage | ☒ Mobilités douces |
| ☒ Signalétique | ☐ Eaux pluviales |
| ☒ Stationnement | ☐ Effacement réseaux |
| ☒ Mobilier urbain | ☐ Désimperméabilisation |
| ☐ Dépollution | ☒ Acquisition foncière |
| ☐ Renaturation | |
| ☒ Végétalisation | |

DESCRIPTION DE L'ACTION

Affiner la programmation pour projeter un aménagement et des usages sur ce secteur à enjeux.

Les éléments de programme énoncés par les élus :

Extension de la Mairie actuelle sur site en utilisant la parcelle acquise à l'Est

Le scénario présenté permet de :

- Réaliser une extension pour accueillir la programmation de la mairie : nouvelle salle du conseil, bureaux supplémentaires et accessible de plain pied.

. Proposer des stationnements en lien avec la voirie

MAIRIE RESTRUCTURATION / EXTENSION			
RÉHABILITATION RDC	144 m ²	750.00€/m ²	108 000,00 €
RÉHABILITATION R+1	72 m ²	500.00€/m ²	36 000,00 €
EXTENSION RDC	230 m ²	3000.00€/m ²	690 000,00 €
Aléas 10%			14 400,00 €
Maitrise d'œuvre, BE 15%			127 260,00 €
ST HT MAIRIE			975 660,00 €

Hors coût d'acquisition de la parcelle privée située à l'Est

PRÉCISIONS

Zonage : Ua

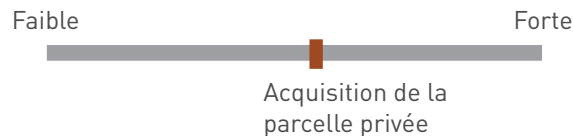
Périmètre : Mairie + parcelle à l'Est

Destination : extension de la mairie

Stationnement : 15 places

Contraintes : acquisition foncière de la parcelle située à l'ouest, quid des éléments techniques à l'arrière du bâtiment mairie?

DURETÉ FONCIÈRE



ESTIMATIONS HT DES TRAVAUX DE RESTRUCTURATION / EXTENSION



OUTILS ET PROCÉDURES

- > AMI
- > Concertation auprès des services et des élus pour **affiner la programmation**
- > Consultation de maîtrise d'œuvre.

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE



EP6

LE PRESBYTÈRE SE TRANSFORME EN MAIRIE ET AUTRES POTENTIELS....

ENJEUX DU SITE

- > Conserver et faire vivre ce bâtiment emblématique de la centralité
- > Préserver le caractère public du site
- > Apporter de l'activité dans le bourg.

OBJECTIFS DE L'ACTION

- > Rendre le presbytère attractif pour y développer les services de la Mairie
- > Intégrer l'aménagement des espaces extérieurs et conforter ainsi la présence de la future Mairie.

☒ Eclairage	☒ Mobilités douces
☐ Signalétique	☐ Eaux pluviales
☐ Stationnement	☐ Effacement réseaux
☒ Mobilier urbain	☐ Désimperméabilisation
☐ Dépollution	☐ Acquisition foncière
☐ Renaturation	☐ Collecte des déchets
☒ Végétalisation	

DURETÉ FONCIÈRE



OUTILS ET PROCÉDURES

- > AMI
- > Chiffrage
- > Consultation d'une maîtrise d'ouvrage sur la base d'une programmation affinée.

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE



DESCRIPTION DE L'ACTION

Le presbytère, bâtiment du patrimoine coufféen à l'abandon depuis de nombreuses années est susceptible d'accueillir les services de la Mairie. La réhabilitation du bâtiment portera sur l'aménagement des 4 niveaux, ils représentent chacun des plateaux d'environ 120 m². L'implantation d'un ascenseur n'est pas une obligation à partir du moment où le RDC, avec tous les services, sont accessibles aux Personnes à Mobilités Réduites.

Pour réaliser une salle du conseil confortable en vue d'accueillir l'ensemble des élus, il faut envisager la réalisation d'une extension en rez-de-chaussée avec une forme architecturale contemporaine créant un signal depuis la rue des Marronniers. Il est conseillé d'externaliser les archives pour éviter de multiplier les contraintes.

- Le jardin au Nord est préservé en état, notamment pour permettre le déroulement du plus grand des petits festivals

- L'aménagement du jardin d'accueil est nécessaire afin d'asseoir la présence de la Mairie. Le mur de pierre doit être remanié, abaissé pour ouvrir des perspectives sur le bâtiment.

- Le mauvais état de la construction adossée au pignon ouest et les différences de niveau impliquent de démolir cette construction. Un accès pourra être envisagé sur ce pignon le long d'une allée piétonne créée entre la rue du Général Charrette et la salle Althéa.



PRÉCISIONS

Zonage : Ua
 Périmètre : 1 200 m²
 Destination : services publics
 Stationnement : mutualisés avec les équipements voisins
 Contraintes : coût financier important, devenir du bâtiment de la mairie actuelle

PLAN RDC

EP6 LE PRESBYTÈRE SE TRANSFORME EN MAIRIE ET AUTRES POTENTIELS....

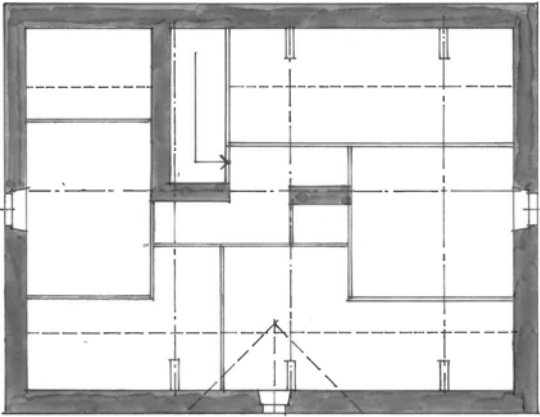
ESTIMATIONS HT DES TRAVAUX

DURÉE DES TRAVAUX ESTIMÉE



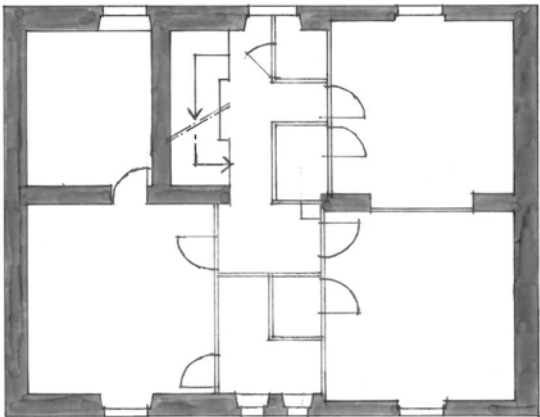
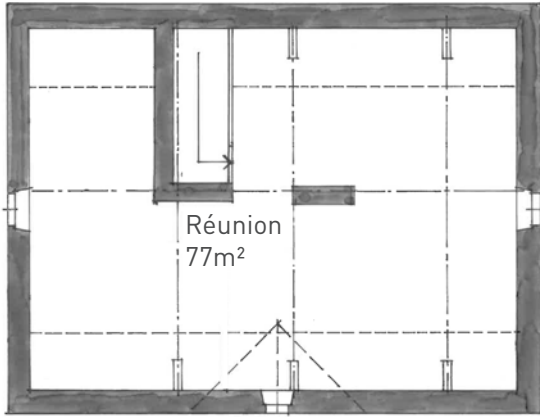
PRESBYTÈRE > MAIRIE	UNITAIRE	€	€
DÉMOLITION	51 m²	1000.00€/m²	51 000,00 €
RÉHABILITATION RDC	130 m²	1750.00€/m²	227 500,00 €
RÉHABILITATION R+1	130 m²	1750.00€/m²	227 500,00 €
RÉHABILITATION R+2	130 m²	1750.00€/m²	227 500,00 €
EXTENSION	100 m²	3000.00€/m²	300 000,00 €
AMÉNAGEMENT EXT.	1/forfait	125 000.00€	125 000,00 €
Aléas 10%			103 350,00 €
Maitrise d'œuvre, BE 15%			181 627,00 €
HT PRESBYTÈRE			1 443 477,00 €

EXISTANT
PLATEAU DE 130M²

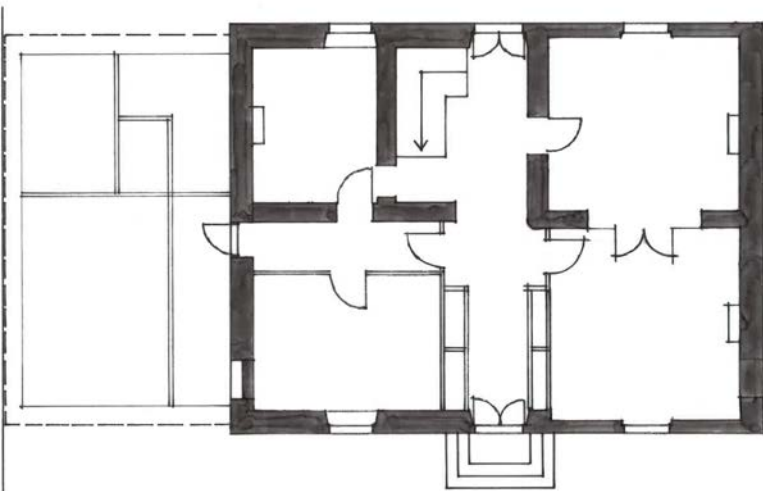
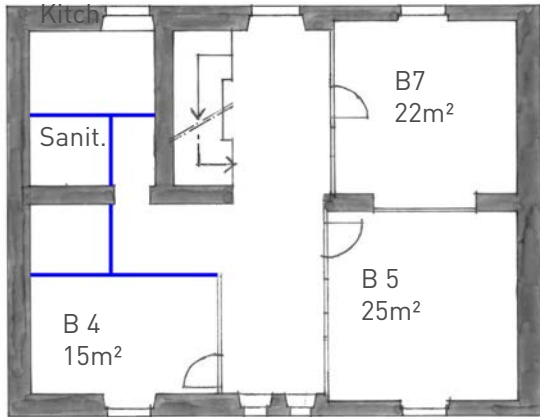


PLANS DES COMBLES

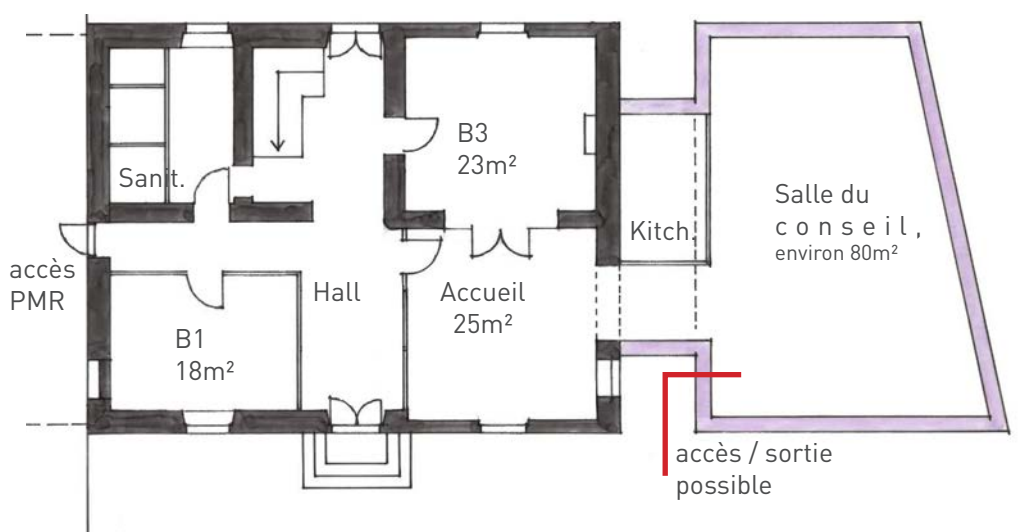
PROJET



PLANS DE L'ÉTAGE



PLANS DU REZ DE CHAUSÉE



EP7 LA VOIE VERTE

ENJEUX DU SITE

> Créer une voie verte reliant 3 pôles importants

OBJECTIFS DE L'ACTION

> Matérialiser un itinéraire sécurisé permettant d'accéder: au plan d'eau de l'Îlette, à la salle polyvalente et son jardin, au pôle scolaire, futur village seniors et à la tricotière

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| Eclairage | Mobilités douces |
| Signalétique | Eaux pluviales |
| Stationnement | Effacement réseaux |
| Mobilier urbain | Désimperméabilisation |
| Dépollution | Acquisition foncière |
| Renaturation | Collecte des déchets |
| Végétalisation | |

DURETÉ FONCIÈRE



OUTILS ET PROCÉDURES

- > AMI
- > A intégrer dans le plan de mobilité
- > Chiffrage
- > Consultation d'une maîtrise d'ouvrage sur la base d'une programmation affinée.

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE



DESCRIPTION DE L'ACTION

Les liaisons douces dans le bourg de Couffé sont peu nombreuses. La création de cette voie verte va offrir aux habitants, petits et grands, un itinéraire identifié, sécurisé, agréable et arboré (sous réserve de la présence des réseaux souterrains).

Un parcours structurant nord/sud, reliant le quartier de la Tricotière et le pôle scolaire au plan d'eau de l'Îlette.

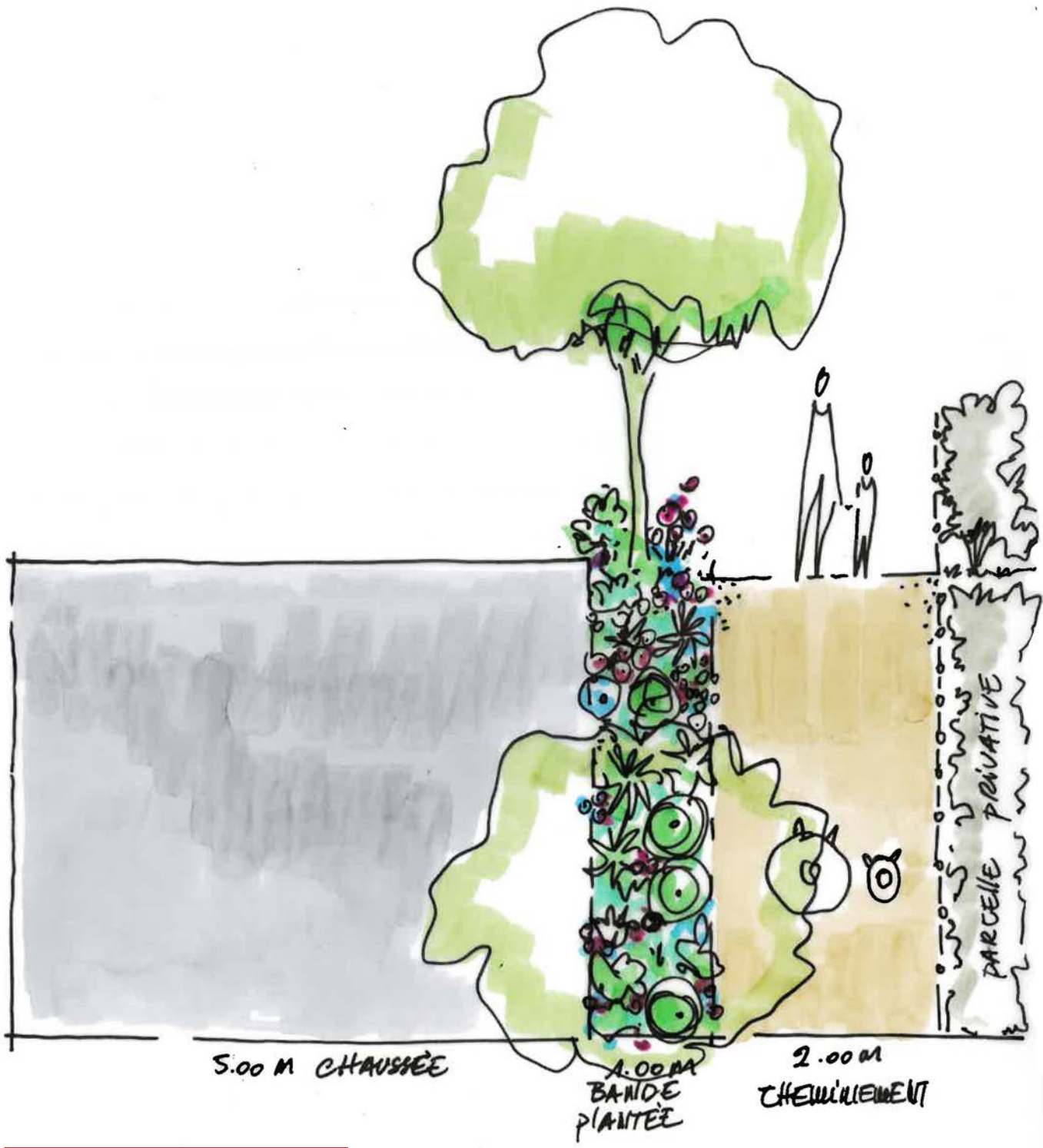
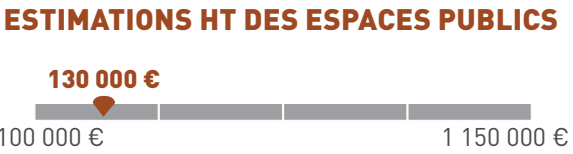


PRÉCISIONS
Zonage : U
Périmètre : 2 261m²
Destination : Voie verte
Stationnement :
Contraintes : l'aménagement des carrefours et des jonctions avec les différents pôles attractifs

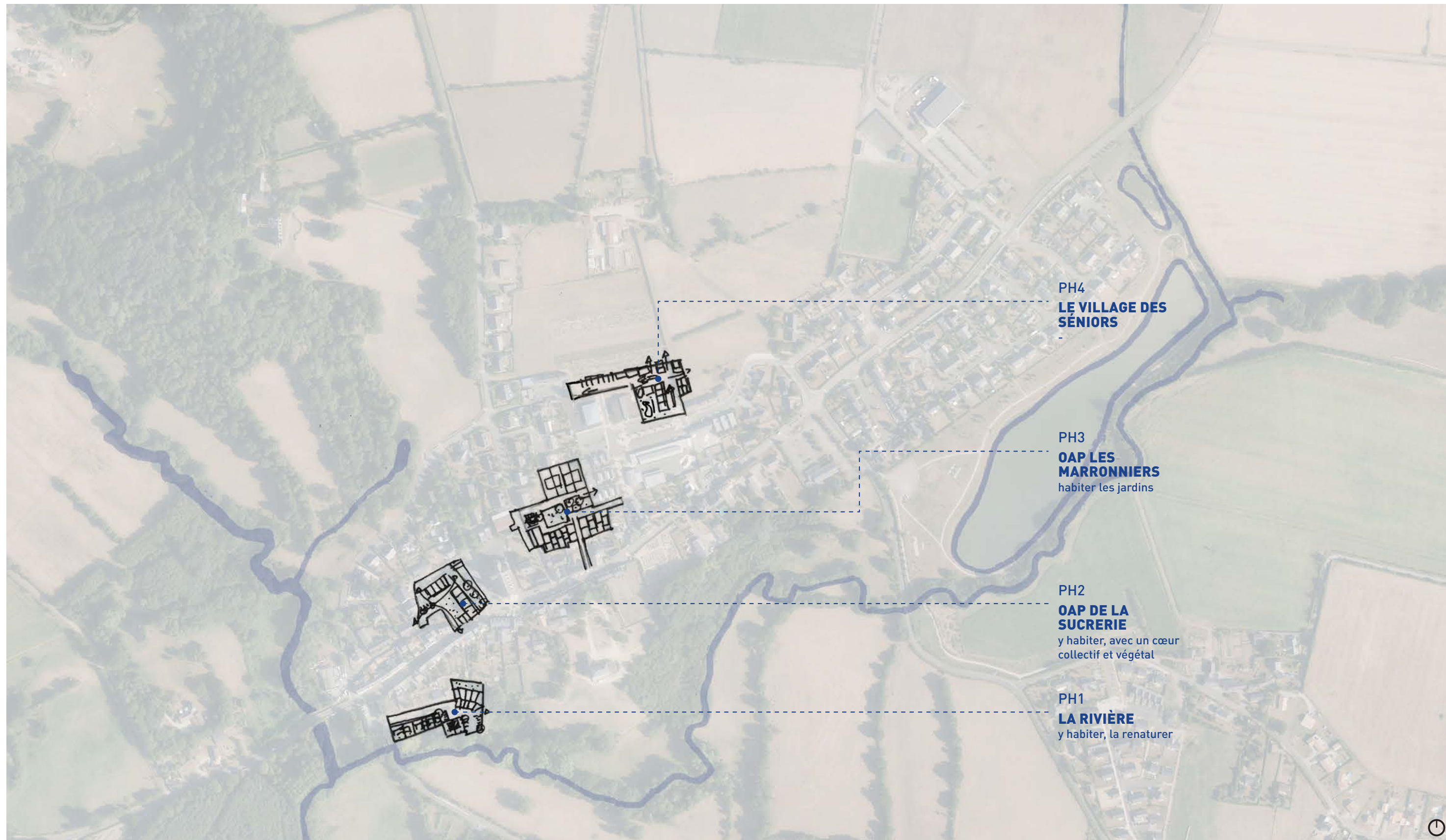


FICHE ACTION :
☒ Equipement / Espace public
☐ Projection d'Habitat

EP7 LA VOIE VERTE



PLAN/COUPE DE LA VOIE VERTE



FICHE ACTION :

- ☐ Equipement / Espace public
☒ Projection d'Habitat

PH1 LA RIVIÈRE

y habiter, la renaturer

ENJEUX DU SITE

- > Site sensible en bordure de rivière
- > Entrée de bourg
- > Espace situé dans la continuité du tissu urbain
- > Reconquête en partie de la parcelle de l'ancienne station d'épuration
- > Centre Technique Municipal qui peut être déplacé (CTM).

OBJECTIFS DE L'ACTION

- > Répondre au besoin en logements
- > Limiter l'imperméabilisation des sols pour développer des logements
- > Préserver un environnement fragile
- > Maîtriser l'image de l'entrée de ville
- > Maintenir un potentiel pour le covoiturage

- | | |
|--|---|
| ☒ Habitat diversifié | ☐ Liaisons douces |
| ☒ Densité | ☒ Stationnement |
| ☒ Végétalisation | ☒ Espace à usage public |
| ☐ Accès voirie | ☒ Renaturation |

DURETÉ FONCIÈRE



OUTILS ET PROCÉDURES

- > AMI
- > Commande d'un plan de géomètre
- > Élaboration d'un Permis d'Aménager
- > Demande d'examen au cas par cas
- > Dossier Loi sur l'Eau
- > Concertation riverains
- > Consultation maîtrise d'œuvre.

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE



DESCRIPTION DE L'ACTION

Ce secteur au pied du bourg représente un potentiel significatif pour habiter la centralité, participer à la renaturation de la ripysilve et maîtriser l'entrée dans le bourg de COUFFÉ. La voie existante est réaménagée dans un esprit de trottoirs traversants, zone 20 km/h.

L'intervention proposée sur le site peut se décomposer en 3 entités :

- > une frange de maisons individuelles implantées parallèlement à la rivière (R+1)
- > un îlot bâti adossé au coteau avec des logements à minima en R+2 (voir R+3) habitat collectif avec un jardin en RDC et des balcons ou terrasses à l'étage, belle orientation Sud dirigée vers la rivière
- > une aire de stationnement mutualisée

Ce cadre singulier est propice à des démarches de montage d'opération et de programmations particulières.

L'habitat partagé ou l'habitat participatif sont à encourager. Les typologies d'habitat pourront être variées : habitat individuel / collectif / intermédiaire / maisons en bande...

Les perspectives et prolongements vers l'espace naturel où coule le Beusse ainsi que la recherche d'une orientation très favorable des espaces de vie et espaces privatifs extérieurs doivent être intégrés dans la programmation.

Préservation des terrains au Nord du ruisseau, volonté forte de protéger les espaces naturels sensibles avec les grands arbres qui accompagnent la présence du cours d'eau.



PRÉCISIONS
Zonage : Ua
Périmètre : 4 434.7 m²
Hauteur maxi. : R +2 (voir R+3)
Surface plancher : 23 logements (8 individuels, 15 collectifs).
Destination : lot libre / collectif
Stationnement : 18 publics, 16 privés
Contraintes : construire adossé au coteau, déménager le CTM – périmètre du patrimoine: château de Villejégu, ZNIEFF de type 1 et 2, proximité zonage NATURA 2000

PLAN DU SECTEUR

FICHE ACTION :
☐ Equipement / Espace public
☒ Projection d'Habitat



ESTIMATIONS HT DES ESPACES PUBLICS



COUT DE MAITRISE D'ŒUVRE ENVIRON



DURÉE DES TRAVAUX ESTIMÉE



NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS



PH2 OAP DE LA SUCRERIE

y habiter, avec un cœur collectif et végétal

ENJEUX DU SITE

> Nommé également « îlot des garages », le site est composé d'un espace central constitué de jardins et d'une rive nord occupée par des garages, ces occupations permettent la projection de logements, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

OBJECTIFS DE L'ACTION

- > Offrir en cœur de bourg des logements adaptés aux attentes des futurs habitants
- > Développer des commerces et services
- > Composer un maillage de liaisons douces
- > Préserver le cœur végétal de l'îlot

- | | |
|--|---|
| ☒ Habitat diversifié | ☒ Liaisons douces |
| ☒ Densité | ☒ Stationnement |
| ☒ Végétalisation | ☒ Espace à usage public |
| ☐ Accès voirie | ☒ Renaturation |

DURETÉ FONCIÈRE



OUTILS ET PROCÉDURES

- > Modification de l'OAP actuelle et de son périmètre
- > Réaliser un relevé de géomètre sur le périmètre du projet
- > Élaboration d'un Permis d'Aménager et d'une mission de maîtrise d'œuvre complète.

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE



DESCRIPTION DE L'ACTION

Le secteur aujourd'hui peu dense va permettre de recomposer cet îlot véritablement situé en plein cœur de bourg. L'opportunité est à saisir pour construire un îlot urbain à la fois compact, dense et habité, tout en préservant la mare et le mur de pierres ainsi que le cœur végétalisé offrant un espace collectif central généreux.

L'implantation des bâtiments se compose en lien avec les axes de dessertes créant des fronts construits intégrés à l'image de centre de Couffé. L'habitat est collectif afin de minimiser notamment l'imperméabilisation du sol.

Les orientations des bâtiments sont nord/sud et est/ouest, projection de logements traversants :

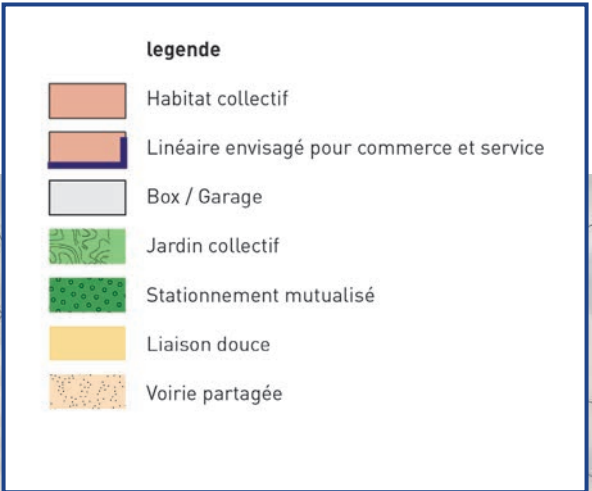
- > 15 logements sont en RDC avec une surface moyenne de 70 m², il est envisagé 1 étage ou 2, plus comble sur ce site.

Une offre de commerces et/ou de services est à questionner pour une implantation dans l'angle sud/est en relation directe avec le pôle commercial du bourg.

L'organisation bâtie maîtrise la vue sur l'église depuis la rue de la Vallée du Hâvre.

Un cœur végétal généreux et collectif est dessiné en partie centrale, constitué de jardins et de fruitiers ; il est ouvert à tous par le biais des liaisons douces qui se croisent en son centre.

Les 9 garages sont recréés à l'alignement de la rue de la Sucrierie, la rue devient alors un espace partagé : zone 20 km/h. 23 places de stationnements, avec un revêtement perméable et des plantations arborées et arbustives, viennent compléter l'ensemble du projet.



FICHE ACTION :
☐ Equipement / Espace public
☒ Projection d'Habitat

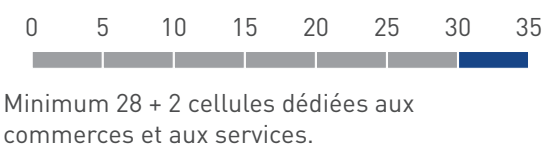
PH2 OAP DE LA SUCRERIE

y habiter, avec un cœur collectif et végétal

PARTENAIRES A MOBILISER

- > Étude de maîtrise d'œuvre ou promoteur ou bailleur social
- > Groupe / association pour développer de l'habitat participatif.

NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS



PH3 OAP LES MARRONNIERS

habiter les jardins

ENJEUX DU SITE

- > Conforter les mobilités actives
- > Diversifier l'offre d'habitat dans le centre bourg, opération de renouvellement urbain
- > Préserver les interfaces avec les constructions existantes

OBJECTIFS DE L'ACTION

- > Proposer une nouvelle offre d'habitat individuel, collectif et possiblement en partie social, à proximité immédiate des équipements scolaires, commerces et services de la centralité
- > Créer des porosités du cheminement à travers ce projet.

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Habitat diversifié | Liaisons douces |
| Densité | Stationnement |
| Végétalisation | Espace à usage public |
| Accès voirie | Renaturation |

DURETÉ FONCIÈRE



OUTILS ET PROCÉDURES

- > AMI
- > Acquisition foncière
- > Modification de l'OAP actuelle et de son périmètre
- > Réaliser un relevé de géomètre sur le périmètre du projet
- > Élaboration d'un Permis d'Aménager et d'une mission de maîtrise d'œuvre complète.

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE



DESCRIPTION DE L'ACTION

Ce site est idéalement situé entre les équipements scolaires à l'Est, les salles culturelles à l'Ouest et les enseignes commerciales au Sud. L'îlot est entouré de maisons individuelles adossées les unes aux autres le long de la rue Général Charette de la Contrie et en partie haute de la rue des Marronniers, la partie basse étant constituée essentiellement de garages, la limite Est est composée de maisons en bandes d'habitat social orientées nord/sud. Conserver la mare située en limite Nord/Est des terrains dans un espace communal.

Le projet ouvre la rue des Marronniers par une perspective plantée dans laquelle s'intègre les aires de stationnement nécessaires aux futurs habitants et mutualisables avec les usages de la salle Athéna. Cette ouverture représente le seul et unique accès véhicule, la rue des Marronniers restera en sens unique. Elle doit être aménagée comme une zone de rencontre, zone 30km/h dotée d'un double sens cyclable. A l'intérieur de l'îlot des voies de 4.00m desservent les constructions, ces ruelles sont circulées exceptionnellement (déménagement, pompier, ...).

L'offre d'habitat se décline avec des parcelles organisées de part et d'autre du mail central. Ces unités bâties se composent de maisons en bande, de petits intermédiaires offrant une mixité d'occupation des lieux. Une attention toute particulière est portée sur la gestion de l'interface et des co-visibilités entre les habitants présents et les futurs logements. Cette directive dicte les hauteurs à respecter et les masques à créer.

Un maillage de liaisons douces irrigue le secteur avec une nouvelle antenne raccordant la rue du Général Charette. Conformément aux qualités des lieux, le cœur d'îlot se compose d'un jardin collectif généreusement planté pouvant accueillir des usages et des occupations à définir avec les futurs habitants des lieux.



FICHE ACTION :
☐ Equipement / Espace public
☒ Projection d'Habitat

PH3

OAP LES MARRONNIERS

habiter les jardins

PARTENAIRES A MOBILISER

- > Étude de maîtrise d'œuvre ou promoteur ou bailleur social
- > Groupe / association pour développer de l'habitat participatif.

NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS



PH4 LE VILLAGE DES SÉNIORS

ENJEUX DU SITE

- > Développer une offre d'habitat destinée aux personnes âgées dans le coeur de Couffé
- > Faire une greffe dynamique avec les équipements scolaires et leurs occupants

OBJECTIFS DE L'ACTION

- > Ne pas impacter les parcelles plantées de vignes et la haie à l'est
- > Préserver l'accès à la desserte du restaurant scolaire
- > Prévoir un lieu commun de rassemblement
- > Préserver la possibilité d'extension du restaurant scolaire au nord
- > Proposer des logements adaptés aux personnes âgées.

- | | |
|--|---|
| ☐ Habitat diversifié | ☒ Liaisons douces |
| ☒ Densité | ☒ Stationnement |
| ☒ Végétalisation | ☒ Espace à usage public |
| ☒ Accès voirie | ☐ Renaturation |

DURETÉ FONCIÈRE



OUTILS ET PROCÉDURES

- > AMI, Département «habitat inclusif»
- > Réaliser un relevé topographique par un géomètre expert
- > Élaboration d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire
- > Consulter un promoteur ou un bailleur social.

TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE



DESCRIPTION DE L'ACTION

Le projet de village dédié aux séniors se dessine en creux entre le restaurant scolaire et les maisons implantées le long de la rue des vignes. Une voie en sens unique rentrant est construite entre ces deux pôles. Sur la rive droite, la haie existante est maintenue et confortée par un cheminement.

Sur la rive gauche, un collectif joue l'épannelage, avec les hauteurs des six logements en R+2 en pignon sur l'espace public et 4 logements en R+1 au nord. L'orientation des habitations est/ouest avec des épaisseurs favorise les logements traversants. A cette construction sont adossés 2 boxs, un ascenseur et des coursives sur la façade est. Le volume se prolonge de l'autre côté par une nouvelle voie, sous la forme de deux maisons en RDC dotées de deux boxs et de jardinets.

Le village se compose d'un jardin central traversé par un maillage d'arbres de grand développement abritant une liaison douce. Élément de porosité supplémentaire vers le futur quartier de la Tricotière. Dans cet espace de partage, une maison commune vient compléter le projet. Elle sera le lieu de réunions, de partage, de lieu de réception de la famille, de biens mis en commun, d'activités...

La frange nord est organisée avec trois maisons en RDC et jardinets, orientation nord/sud et plus à l'ouest en pignon sur la voie de desserte en sens unique viennent s'aligner 6 cars-ports. L'ensemble est en relation avec son environnement et ouvert visuellement et physiquement aux Coufféens.



PH4 LE VILLAGE DES SÉNIORS

ESTIMATIONS HT DES ESPACES PUBLICS



DURÉE DES TRAVAUX ESTIMÉE



COUT DE MAITRISE D'ŒUVRE ENVIRON



NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS



AXONOMÉTRIE GÉNÉRALE



CROQUIS D'AMBIANCE

- TABLEAU // RÉCAPITULATIF DES ACTIONS, DES ENVELOPPES BUDGÉTAIRES ET DES TEMPORALITÉS.
- EN AVANT LA NATURE
 - > Une ambition à long terme
 - > Un maillage structurant
 - > Des outils à développer.

TABLEAU // RÉCAPITULATIF DES ACTIONS,
DES ENVELOPPES BUDGÉTAIRES ET DES TEMPORALITÉS

ACTIONS		COÛT ESTIMATIF / COMMENTAIRE	TEMPORALITÉ DE MISE EN ŒUVRE
EQUIPEMENT / ESPACE PUBLIC		Hors Taxe	Propositions
EP1	LE GARAGE, inventer un lien de partage, de commerce et renaturer le site	Dépollution: 200 000.00€ Espaces publics: 140 000.00€	Dépollution 2026 Réalisation 2028
EP2	LE PARTAGE, transformer le bâtiment de la sucrerie en salle communale	Mise en sécurité: 300 000.00€ Réhabilitation totale: 1 194 160.00€	Réalisation 2026 Réalisation 2030
EP3	LA SALLE POLYVALENTE «ÉLARGIE», agrandissement, liaisons douces et jardin public central	Agrandissement au bâti: 1 290 300.00€ Espaces publics: 680 000.00€	Réalisation 2028
EP4	LA PLAINE DES SPORTS, agrandir la salle, aménager l'entrée, Accueillir le CTM et un nouveau terrain de foot	Agrandissement de la salle: 1 429 450.00€ Espaces publics + T.Foot = 1 110 000.00€ Nouveau CTM: 759 000.00€	Réalisation 2027
EP5	DEVENIR DE LA MAIRIE ACTUELLE + parcelle attenante, pôle petite enfance + local jeunes	Pôle petite enfance + local jeunes = programmation à affiner : 908 040.00€	Réalisation 2028
EP5 BIS	DEVENIR DE LA MAIRIE ACTUELLE + parcelle attenante, extension de la mairie	Extension de la mairie: 975 660.00€	Réalisation 2026
EP6	LE PRESBYTÈRE SE TRANSFORME EN MAIRIE	Réhabilitation: 1 443 477.00€	Réalisation 2026
EP7	LA VOIE VERTE, Liaison structurante	Mise en œuvre: 120 000.00€	Réalisation 2029
PROJECTION D'HABITAT		Hors Taxe	Propositions
PH1	LA RIVIÈRE y Habiter, la renaturer	185 000.00€: coût de la réalisation des espaces publics	Réalisation 2028
PH2	OAP LA SUCRERIE y Habiter, avec un cœur collectif et végétal	Dureté Foncière	Réalisation 2027
PH3	OAP LES MARRONNIERS Habiter les jardins	Dureté Foncière	Réalisation 2030
PH4	LE VILLAGE DES SÉNIORS	240 000.00€: coût de réalisation des espaces publics	Réalisation 2026

DÉTAILS DES CHIFFRAGES DES ESPACES PUBLICS

	EP1 - Garage	EP3 - Salle polyvalente	EP4 - Plaine des sports	EP7 - Voie verte	PH1 - Rivière	PH5 - Séniors	ESTIMATION GLOBALE
TERRASSEMENT - VOIRIE - BORDURES							
TRAVAUX PREPARATOIRES							
Installation de chantier - Travaux préparatoires	16 300,00	18 800,00	15 200,00	15 500,00	15 500,00	16 300,00	97 600,00
Travaux de dépose et nettoyage	3 800,00	24 400,00	0,00	5 000,00	3 000,00	3 300,00	39 500,00
STRUCTURES ET VOIRIES EN TERRAIN ORDINAIRE							
Voirie légère et stationnement	31 300,00	0,00	0,00	0,00	83 900,00	58 300,00	173 500,00
Trottoir - Allée piétonne - Cheminement	5 400,00	58 400,00	22 800,00	31 200,00	2 800,00	12 400,00	132 900,00
Divers (mise à niveau, essais de plaque,...)	19 600,00	18 700,00	4 100,00	2 200,00	4 700,00	12 400,00	61 700,00
STRUCTURES ET VOIRIES SUR CHAUSSEE EXISTANTE							
Voirie et stationnement	0,00	230 100,00	0,00	36 300,00	0,00	0,00	266 400,00
Trottoir - Allée piétonne - Cheminement	0,00	0,00	0,00	5 500,00	0,00	0,00	5 500,00
Divers (mise à niveau)	0,00	25 900,00	0,00	6 400,00	0,00	0,00	32 300,00
BORDURES / PAVES							
Bordures Béton	5 600,00	23 000,00	0,00	5 600,00	14 700,00	14 700,00	63 600,00
Bordures Granit	0,00	14 500,00	0,00	4 400,00	0,00	0,00	18 900,00
SIGNALISATION							
Signalisation horizontale et verticale	5 700,00	32 300,00	0,00	3 000,00	4 800,00	7 500,00	53 300,00
MOBILIER / MACONNERIE / DIVERS							
Mobilier - Equipement	15 800,00	41 500,00	1 065 800,00	0,00	0,00	0,00	1 123 100,00
Maçonnerie	0,00	23 700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 700,00
SOUS-TOTAL	103 500,00 €	511 300,00 €	1 107 900,00 €	115 100,00 €	129 400,00 €	124 900,00 €	2 092 100,00 €
ESPACES VERTS							
SOUS-TOTAL	14 708,63 €	84 755,40 €	0,00 €	10 919,38 €	15 996,47 €	29 514,23 €	155 894,10 €
ASSAINISSEMENT EP-EU							
EAUX PLUVIALES							
Réseau gravitaire EP	0,00	32 700,00	0,00	0,00	14 600,00	14 700,00	62 000,00
Branchement(s) et grille(s) EP	0,00	4 700,00	0,00	0,00	3 700,00	0,00	8 400,00
BASSIN DE RETENTION	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52 500,00	52 500,00
ESSAIS ET CONTROLES	0,00	1 200,00	0,00	0,00	600,00	1 000,00	2 800,00
SOUS-TOTAL	0,00 €	38 600,00 €	0,00 €	0,00 €	18 900,00 €	68 200,00 €	125 700,00 €
RESEAUX SOUPLES - DEFENSE INCENDIE							
ECLAIRAGE PUBLIC							
Réseau à créer	0,00	25 300,00	0,00	0,00	12 300,00	6 300,00	43 900,00
Candélabre(s)	0,00	18 800,00	0,00	0,00	7 800,00	7 800,00	34 400,00
SOUS-TOTAL	0,00 €	44 100,00 €	0,00 €	0,00 €	20 100,00 €	14 100,00 €	78 300,00 €
RECAPITULATIF							
TOTAL H.T.	118 208,63 €	678 755,40 €	1 107 900,00 €	126 019,38 €	184 396,47 €	236 714,23 €	2 451 994,10 €
T.V.A. 20%	23 641,73 €	135 751,08 €	221 580,00 €	25 203,88 €	36 879,29 €	47 342,85 €	490 398,82 €
TOTAL T.T.C.	141 850,35 €	814 506,48 €	1 329 480,00 €	151 223,25 €	221 275,76 €	284 057,08 €	2 942 392,92 €



L'approche financière globale ne prend pas en compte :
- Les éventuels coûts supplémentaires liés à l'extraction et au retraitement des terres polluées, en l'absence d'analyse de pollution des sols.
- Les éventuels coûts supplémentaires liés à l'extraction et au retraitement des terres polluées, en l'absence d'analyse HAP et amiante sur les revêtements bitumineux existants.
- L'enfouissement des réseaux aériens existants.

Cette approche est basée sur des ratios habituellement constatés. Elle reste en l'état seulement indicative.
Les règles d'urbanisme, échanges avec concessionnaires, mairie, services techniques pouvant faire évoluer le projet initial, une étude plus approfondie en phase opérationnelle permettra de préciser cette approche financière.

Secteur EP1 - Le Garage
- L'approche financière comprend l'apport de terre végétale d'une épaisseur de 0,50m au niveau des jardins partagés. Elle ne comprend pas les aménagements spécifiques de de ces jardins partagés (clôtures, jardinières ...).
- Il n'est pas prévu de gestion des eaux pluviales.
- Le montant alloué à la partie "Espaces verts" correspond à 15% du montant estimé de la partie "Voirie et Réseaux Divers".

Secteur EP3 - La Salle polyvalente
- L'approche financière comprend la reprise de l'enrobé de voirie de la RD21 au nord.
- Il n'est pas prévu de gestion des eaux pluviales.
- Le montant alloué à la partie "Espaces verts" correspond à 15% du montant estimé de la partie "Voirie et Réseaux Divers".

Secteur EP4 - La plaine des sports
- L'approche financière comprend uniquement la réalisation de cheminements piétons, de deux passerelles ainsi que la création d'un terrain de football (y compris éclairage spécifique, mains courantes et autres équipements nécessaires).
- Il n'est pas prévu de travaux concernant les espaces verts.
- Il n'est pas prévu de gestion des eaux pluviales.

Secteur EP7 - Voie verte
- L'approche financière comprend la reprise de la voirie et du trottoir opposé sur la route de la Bézinière.
- Il n'est pas prévu de gestion des eaux pluviales.
- Le montant alloué à la partie "Espaces verts" correspond à 10% du montant estimé de la partie "Voirie et Réseaux Divers".

Secteur PH1 - Habiter la rivière
- L'approche financière ne comprend pas la viabilisation (EU, AEP, BT et TEL) des futurs lots bâtis.
- Le poste de refoulement existant est conservé.
- Il n'est pas prévu de gestion des eaux pluviales.
- Le montant alloué à la partie "Espaces verts" correspond à 10% du montant estimé de la partie "Voirie et Réseaux Divers".

Secteur PH5 - Résidence séniors
- L'approche financière ne comprend pas la viabilisation (EU, AEP, BT et TEL) des futurs lots bâtis.
- Il n'est pas prévu le déplacement du poste haute tension existant.
- Il est prévu de gestion des eaux pluviales en casiers enterrés (100 m3).
- Le montant alloué à la partie "Espaces verts" correspond à 15% du montant estimé de la partie "Voirie et Réseaux Divers".

EN AVANT LA NATURE

UNE AMBITION A LONG TERME

-  Projet de renaturation en lien avec l'eau
-  Conserver le terrain de foot, changer le zonage du PLU
-  Développer les équipements sur les surfaces déjà imperméabilisées en priorité (parking / ancien poulailler) Gestion des EP en aérien
-  Mettre en oeuvre un bouclage de liaison douce structurante; une partie existante, une partie à créer
-  Jonction structurante à paysager (mail, simple/double, plantations de pieds de mur, ...)
-  Végétaliser la colonne vertébrale en fonction des séquences
 1. La montée
 2. Le centre
 3. Les pavillons
 4. La transition



EN AVANT LA NATURE

UN MAILLAGE STRUCTURANT



EN AVANT LA NATURE

DES OUTILS A DÉVELOPPER



RENATURATION : UNE AMBITION

Quelle place voulons-nous donner à la nature ?
Question à se poser systématiquement lors de la projection d'aménagement pour s'engager dans l'avenir :

- . réchauffement climatique
- . ressources en eau
- . artificialisation des sols

OBJECTIFS :

Créer des conditions favorables à la reconquête des espaces par la nature pour : développer la biodiversité végétale et animale, réaliser des refuges écologiques, établir des continuités écologiques, favoriser le développement de milieux humides, désimperméabiliser les sols, créer des îlots de fraîcheur...



BOUCLAGES DE LIAISONS DOUCES AUTOUR DU BOURG

. Matérialiser une boucle de balade généreuse, agréable et sécurisée à l'échelle de l'enveloppe urbaine

. Créer un anneau planté, épais et structurant. A la fois support de biodiversité et élément de jonction entre les différents milieux ruraux (ri-pisylves, prairies, haies, boisements) et le cœur du bourg

. Anneau végétal perceptible et repérable dans le paysage comme une enceinte verte singulière. Membrane au dessin évolutif en fonction de la dureté foncière

LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Enjeux à long terme de tisser élément par élément des liens plantés structurants entre le bourg et la campagne et les cours d'eau en passant par la ceinture végétale projetée.



VÉGÉTALISER LA COLONNE VERTÉBRALE

- 1) **La montée** : plantations en pied de mur et assises
- 2) **Le centre** : lisser la voie entre les deux rives : priorisant le piéton// espace partagé = Esprit: «trottoirs traversants»
- 3) **Les pavillons** : conforter des liaisons douces de part et d'autre de la voie et matérialiser fortement les traversées piétonnes
- 4) **La transition** : planter les rives, remanier les gabarits des carrefours, développer les traversées piétonnes.