



## Groupe de travail – réhabilitation du Presbytère

### Compte-rendu n°1 / Relevé de conclusions

Date : samedi 30 janvier 2021

Participants :

- Mairie de La Chapelle Launay : Michel Guillard, Maire ; Nathalie Flauraud, adjointe à l'Urbanisme, Daniel Lecomte, adjoint à la voirie, Stéphane Daufouy, adjoint transition écologique, Agnès Amorim, Jean-Paul Huou, Yannick Cerclé, Julie Rabinand et Jean-Claude Bonhomme, conseillers municipaux et Marion Lory, DGS
- Cabinet d'architectes Forest-Debarre : Alain Forest, architecte
- Habitants volontaires pour participer au groupe de travail : Pascale Bonnier, Céline Johnston, Jean-Yves Chevalier, Frédéric Dréan, Sébastien Gournay, Bernard Miché, Thierry Gatefait, Dominique Bioret
- Excusés : Soizic Leroux, première adjointe, Céline Champenois, Emmanuel Lemerancier, et Guillaume Lafaye, conseillers municipaux ; Pierre Le Collen, Christian Picault et Paul Prampart, habitants

Points évoqués	Suivi par
- Ordre du jour <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contexte en enjeux du projet</li> <li>• Présentation du diagnostic architectural</li> <li>• Retour sur visites et idées pour l'aménagement</li> <li>•</li> </ul>	
<b>- éléments de contexte et enjeux du projet</b>  M. le Maire rappelle que la réhabilitation du Presbytère est un projet phare du mandat 2020-2026 qui s'inscrit dans le projet plus global de réhabilitation du centre-bourg. C'est pour cela qu'il fait l'objet d'une conduite de projet particulière avec un groupe dédié associant les habitants	
<b>- Présentation du diagnostic architectural</b>  Etat des lieux structural et architectural présenté par M. Forest	

Le bâtiment se compose de plusieurs parties de différentes époques (XVI<sup>ème</sup> et XVII<sup>ème</sup> pour les plus anciennes, pavillon XIX<sup>ème</sup> + 2 ajouts XX<sup>ème</sup> : agrandissement de fenêtres en portes)

Etat sanitaire

- désordres importants par rapport à la voie en enrobé à proximité du bâtiment, infiltrations d'eau dans les différentes maçonneries, compte tenu de l'absence de drain
- pignon petit pavillon enduit en ciment qui n'a pas la porosité de pierres d'où remontée d'humidité dans les pierres
- une partie de la charpente en chêne, le reste en résineux (sapin) avec des désordres constatés et stabilisés de méréule ; un peu d'amiante dans les dalles plastiques de salle de bains
- présentation des travaux à entreprendre concernant le clos et le couvert en maçonnerie, charpente, drainage des eaux pluviales, couverture et menuiseries extérieures... Le budget prévisionnel est de 400 780 € HT

Proposition de démolition du pavillon en ciment et en briques

Sans doute un des plus anciens bâtiments du bourg, au cœur de la ville.

#### **- retour sur visites et idées pour l'aménagement**

M. Lecomte indique qu'il s'agit d'un patrimoine à valoriser en centre-bourg

Pour M. Daufouy, l'emplacement en cœur de bourg et la superficie du bâtiment sont deux atouts, avec un vrai potentiel à développer

Mme Amorim connaissait le bâtiment mais plutôt seulement rez-de-chaussée ; l'ensemble du bâtiment est à valoriser

Mme Bonnier s'est inscrite dans le groupe car a connu le bâtiment avant ; possibilité de se projeter avec des activités de tiers-lieux et intergénérationnels (jeunes notamment dans combles, retraités, expositions, associations...). Elle interroge sur la structure du bâtiment et l'évacuation possible pour les combles.

M. Forest rappelle les contraintes liées à un établissement recevant du public : besoin d'un 2<sup>ème</sup> escalier pour les salles à l'étage ou ascenseur ; possibilité de ne pas utiliser certains niveaux en ERP

M. Cerclé relaie une idée de bâtiment multimodal.

M. Miché indique c'était sa 1<sup>ère</sup> visite du bâtiment, avec un vrai potentiel pour un bâtiment qui aujourd'hui est inoccupé et s'abîme ; peut-être s'interroger sur les besoins notamment des associations.

Inconvénient de petites pièces ; M. Forest présente les murs structurant le bâtiment et les surfaces (135 m<sup>2</sup> par niveau, 114 m<sup>2</sup> sous combles)

M. Chevalier : « aime bien les vieux cailloux », curieux de voir ce qu'on peut faire. Il s'interroge sur le petit passage vers l'église à envisager par rapport à l'accessibilité ; passage se compose avec un composant en briques ; de même, il demande si le drainage envisagé implique de réduire la chaussée, ce qui n'est pas le cas.

M. Gournay est impliqué dans le groupe en tant qu'habitant et aussi membre de l'association de producteurs marché bio de Feuillée. C'est sa 1<sup>ère</sup> visite de ce bâtiment structurellement habitable ; réflexion autour d'un tiers-lieu pour travailler le lien entre les générations, idée d'un magasin de producteurs avec un espace de restauration (contraintes ERP)

Pour M. Huou, le bâtiment est un vrai atout pour dynamiser le bourg en y mettant au cœur un certain nombre d'activités associatives

M. le Maire indique que la réflexion inclut l'accès à la vallée et au jardin de la cure, et utilisation du parking de l'église pour des animations

Mme Johnston connaissait plutôt de l'extérieur, dommage qu'il ne soit pas exploité en tant que bâtiment central du centre-bourg. Aime bien l'idée d'un lieu de rencontres

M. Gatefait interroge sur les contraintes des différents niveaux de sols (possibilité de recaler les planchers en fonction des usages ; idée d'une mise en valeur du jardin. Regrette l'absence des associations dans le groupe qui revendiquent le manque de salles ; sans doute réfléchir à relayer les besoins des associations.

Les élus indiquent le souhait de faire un état des lieux sur les besoins de salles, compte tenu de l'état dégradé des actuelles salles du Moulin. M. le Maire évoque aussi le projet de local jeunesse avec la CCES, mise en place de modulaires avec idée de mutualiser des espaces avec utilisation jeunesse estimée à 15j par an ; interroge sur le besoin d'une salle en plus en cœur de bourg.

M. Bioret indique être un peu surpris du nombre de pièces aux étages , ce qui pose des problèmes de circulation pour les personnes à mobilité réduite. Il a l'idée d'un espace possible pour les associations voire d'une salle de convivialité (mariages, enterrements...)

M. Dréan est habitant depuis 2013 et ingénieur structure en bâtiments. Pour lui, le regroupement de salles dans un même lieu permet de limiter les coûts pour la commune. Il n'imagine pas ascenseur dans ce type de bâtiment avec problème des combles. Il demande quel budget serait alloué au projet.

Pour l'instant, la commune n'a en sa possession que l'estimation du cabinet à 400 780 € HT pour les travaux de clos et de couverts. Les travaux nécessaires à l'accessibilité PMR et à l'aménagement intérieur seraient de l'ordre de 300 000 €. La commune envisage de solliciter des subventions auprès de la Préfecture Loire-Atlantique (Dotation de Soutien à l'Investissement local) et du Département de Loire-Atlantique (Appel à Manifestation d'Intérêt Cœur de bourg). D'autres partenaires pourraient être sollicités : Région Pays de la Loire, Communauté de Communes Estuaire et Sillon, mécénats, fondation d'entreprises. Mme Bonnier indique l'existence de fonds dédiés pour les tiers-lieux.

M. Bonhomme évoque le patrimoine religieux pour le presbytère – importance de l'attention de la commune sur le sujet tout comme élément de patrimoine historique. Pour lui, le projet doit trouver sa place dans le cadre de la politique associative avec idée de développer l'offre de locaux pour développer les associations. Il est intéressé par les idées d'intergénérationnel du fait du besoin de vie dans le bourg (sentiment qu'il se meure).

Concernant le budget, il indique que le projet va coûter, quels que soient les usages du bâtiment ; il milite pour un projet mixte (associations...) avec des espaces rapportant à la commune (logements). Il faudra évaluer les complémentarités des usages car cela peut mixer des problèmes (logement, réunion...)

Mme Rabinand fait part du retour d'expériences sur réseau BRUDED et de la commune de Bouvron en la matière avec tiers-lieu la Minothèque (espace supplémentaire à la bibliothèque, embauche d'une personne pour animer l'ensemble et structurer les animations...) = crée un vrai maillage au cœur du bourg

M. Chevalier relaie l'idée d'un espace de stockage pour les associations et attire l'attention sur les enjeux acoustiques dans un tel projet.

M. Bonhomme imagine un travail d'étude sur le centre-bourg avec enjeu de disparition des salles du Moulin ; enjeu de dynamiser le bourg (réhabilitation boulangerie, commerces ambulants, accueil du marché bio en centre-bourg...). Les déplacements doux sont aussi un enjeu (trottoirs, circulation douce...)

Mme Johnston évoque le projet complémentaire de réhabilitation de la maison Ayala avec une orientation plutôt sur du locatif social aujourd'hui ; problématique de circulation routière en cœur de bourg, élément de contrainte du projet. De même est évoqué un local appartenant à la commune, ancien local traiteur, rue du Pilory.

M. le Maire évoque la situation budgétaire de la commune avec désendettement en cours mais un centre-bourg en l'état (question accessibilité du bourg, piétons, vélos...). Il souhaite une cohérence entre le comité consultatif « vitalité du bourg » et le groupe de travail associations, la commune étant garante de l'articulation entre les projets. Il y aura à entreprendre un travail de communication et de pédagogie sur le projet : avec l'idée d'une maquette de centre-bourg consultable en mairie avec boîte à idées

Mme Flauraud interroge sur obligation de créer parking (places disponibles sous l'Eglise...) : besoin de prendre la question du stationnement en compte et le plan de circulation

M. Bonhomme demande s'il y a des contraintes patrimoniales sur bâtiment, classement ? besoin de préserver les deux baies XVIème et XVIIème siècles. Idée de l'identifier au petit patrimoine de la commune sur un bâtiment pas classé. Le bâtiment est à préserver d'un point de vue architectural, des panneaux solaires pourraient le dénaturer.

Envoi du lien vers vidéo BRUDED

<p>M. Daufouy demande s'il y a un potentiel sur le sous-sol ? Il y a un accès existant à la cave avec une pièce de 30 m<sup>2</sup> environ d'1,50 m de haut. Il faudra un diagnostic structurel des planchers car il y a une incidence sur le projet (pas les mêmes charges entre un logement, une salle associative...)</p>	
<p><b>Calendrier et prochaine réunion :</b></p> <p>M. le Maire indique la volonté de statuer sur les usages du futur bâtiment courant 2021, en prenant le temps de concerter avec les habitants.</p>	