



Le futur du château Laurent

COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS

Avril 2024



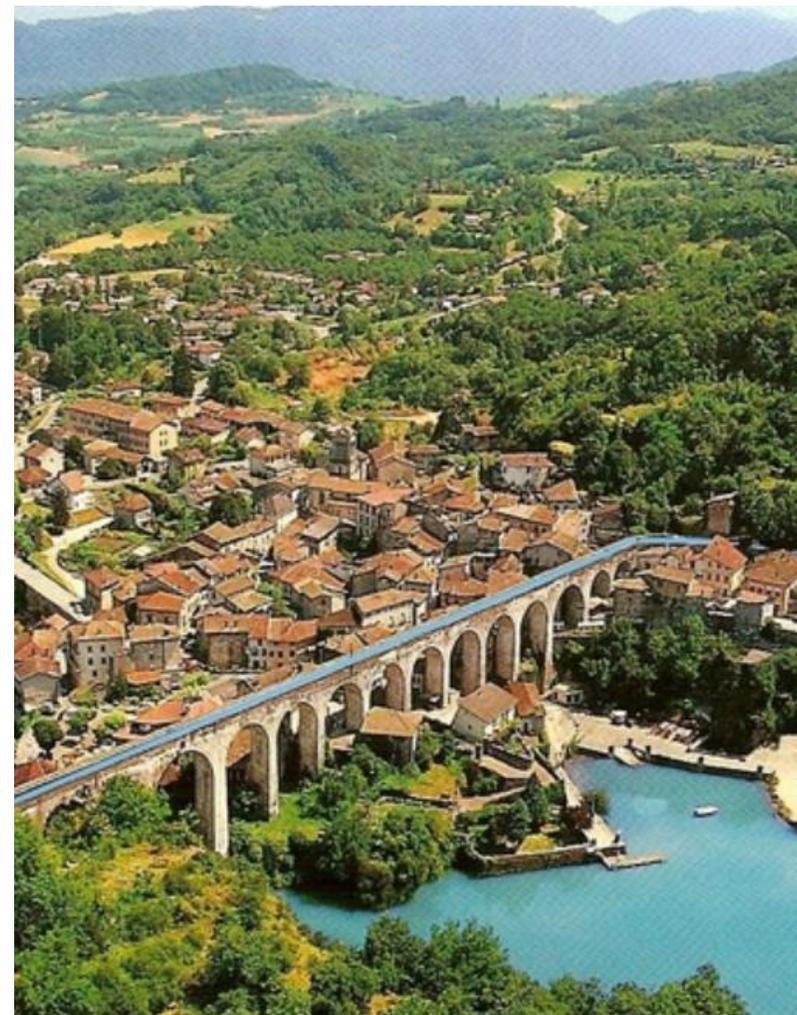
caue



agence nationale
de la cohésion
des territoires

Contexte et objectifs de la mission

- Saint-Nazaire-en-Royans est une **commune de 811 habitants** (2020), située dans le département de la Drôme. Elle appartient à la communauté de communes du Royans-Vercors, qui regroupe 18 communes pour 9 602 habitants.
- La commune est à la confluence de 2 Départements, et d'un bassin plus large avec la plaine de l'Isère.
- Au cœur du massif du Vercors, Saint-Nazaire-en-Royans bénéficie d'un **patrimoine naturel incontournable**, auquel s'ajoutent notamment l'aqueduc, le lac, l'Isère, la Bourne, la grotte de Thais. Gérer les flux touristiques est donc l'un des enjeux de la municipalité en complément du besoin de logements et de la revitalisation du centre-bourg. À cet égard, la place centrale du village a été rénovée tout récemment.
- Il y a environ 1 an, EPORA a acquis par préemption un terrain situé au bord de la Bourne. D'une **superficie de 18 000 m²**, il est composé de **3 parcelles cadastrales** :
 - un espace de 6500 m² à destination logements dans le PLU, sur lequel reste des bâtiments vacants de l'ex-MGEN, ancien propriétaire du site ;
 - un parc de 12 000 m², comprenant le château Laurent ;
 - à l'entrée du site, une ancienne chaufferie et ancienne maison du gardien (zone de 360m² constructible).
- **La commune souhaite réfléchir au futur de ce site, en intégrant notamment les acteurs du territoire. De par sa taille et sa localisation, l'avenir d'un tel tènement est stratégique pour la commune.**
- Pour ce faire, elle est **accompagnée dans la définition de son projet, et dans la concertation des acteurs locaux sur celui-ci.**

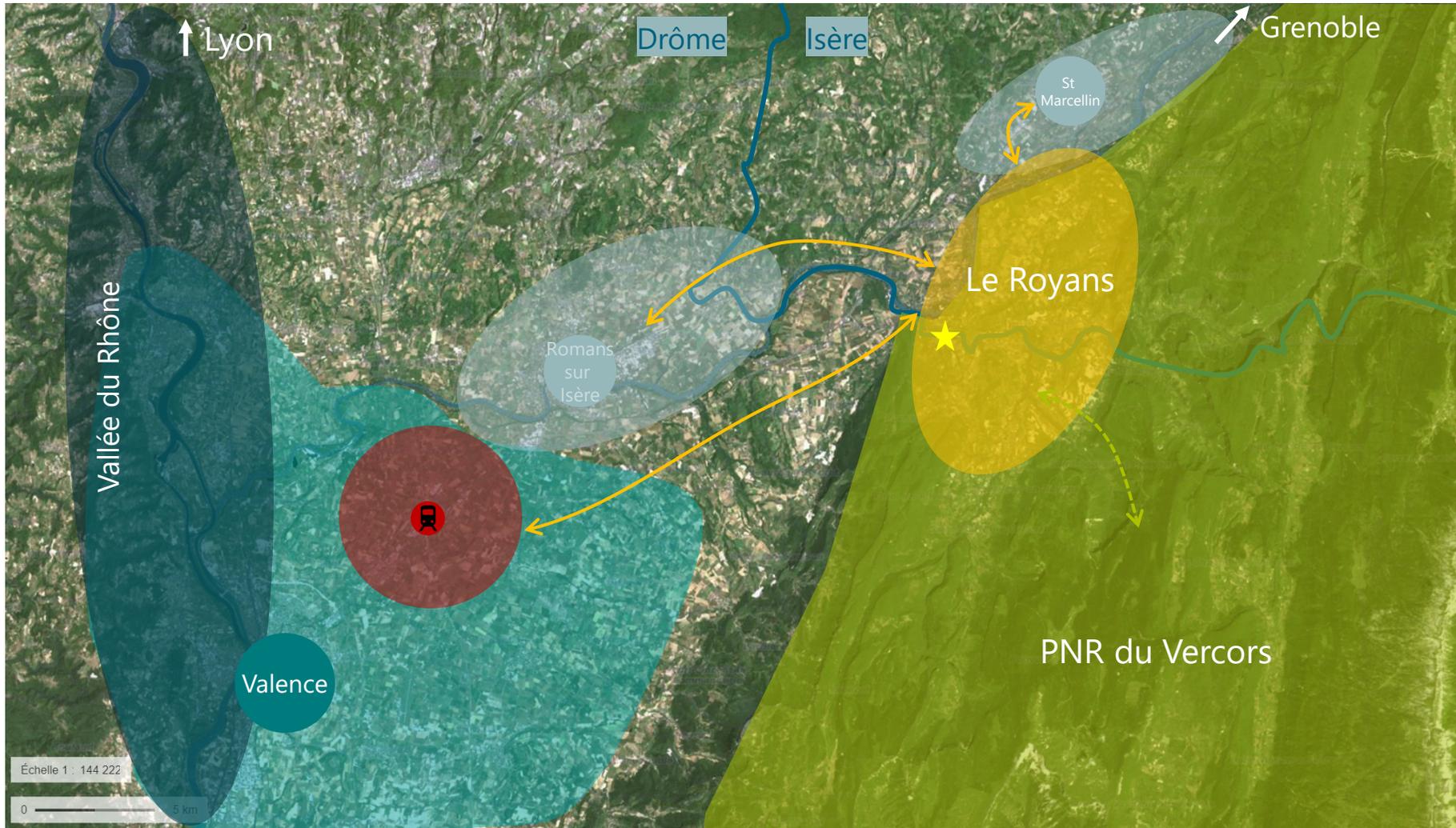


Diagnostic urbain



LE BASSIN DE VIE DE SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS

La porte d'entrée du Vercors depuis Valence



Saint Nazaire en Royans est à la croisée de plusieurs bassins de vie :

- **Valence**, et notamment le pôle économique formé autour de la gare **Valence TGV**, à l'ouest, représente une zone d'attractivité forte,
- **D'autres polarités secondaires** jouent également un rôle de bassin d'emploi à proximité, notamment **Romans sur Isère** et **Saint Marcellin**
- **Le plateau du Vercors** représente un territoire à part, isolé par ses caractéristiques topographiques.

Le Royans est ainsi la porte d'entrée du Vercors depuis la Vallée du Rhône et l'axe Valence – Grenoble.

De nombreux flux passent par le Royans, qu'ils soient routiers ou ferroviaires.

Site ex-MGEN

Périmètre et composantes

L'ex-site MGEN est situé à proximité du centre-bourg accessible directement depuis les bords de la Bourne ou via la RD 76 et collé aux Condamines qui se trouve à l'Est.

Le secteur OAP « les berges de la Bourne » n'est pas accessible au public. Son périmètre est clôturé et les préfabriqués sont condamnés avec présence d'amiante

Le château et la maison sont également en état de friche et rendus inaccessibles via des clôtures

Le parc est accessible au public via une entrée principale coté village et une ouverture au niveau de la rivière. Il est encerclé par une paroi fermée la nuit.

Il est classé en zone naturelle (NS) et représente un fort intérêt écologique en constituant un refuge et une zone de transition pour la faune locale.

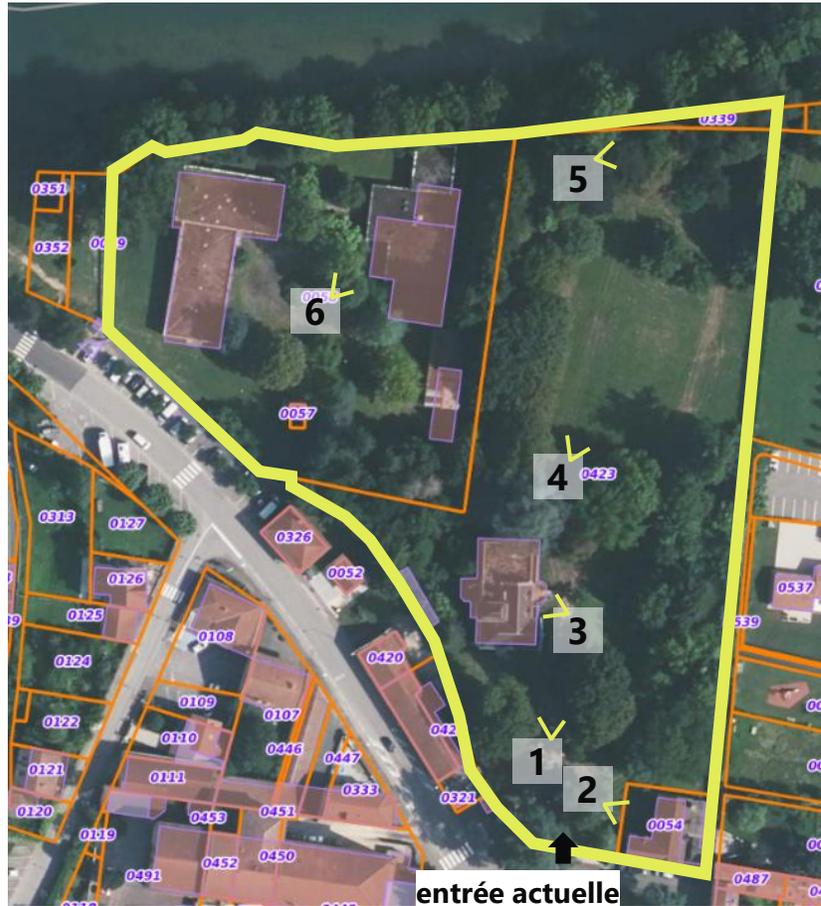
- Ex-site MGEN
- ① Périmètre OAP (bâtiments d'hébergement en préfabriqué)
- ② Parc public
- ③ Château Laurent
- ④ Maison, ex-infirmerie et dortoirs

- ⑤ Proxi
- ⑥ La Poste
- ⑦ Mairie
- ⑧ Mémorial
- Stationnement



Site ex-MGEN

Périmètre et composantes



Vues depuis le site :



1
Vue depuis l'entrée du site



2
La maison qui accueille l'ancienne chaufferie



3



4
Vue sur le parc du château



5
Les bords de rivière



6
Anciens locaux MGEN

Site ex-MGEN

Stationnement stratégique à proximité



= un total d'une centaine de stationnements à proximité immédiate (hors besoins des logements)

Stationnements à moins de 120m (soit moins d'une minute à pied) :

1



Possibilité d'une quinzaine de places à proximité immédiate du site à l'ouest



+ 5 existantes avant le pont

Enjeu de la circulation sur la rue en amont et des nuisances des riverains

2



30 stationnements + zone covoiturage + 3 emplacements cars + arceaux vélos de part et d'autre de la D76, en face du site

Enjeu d'accessibilité immédiate du site : passerelle ?

3



14 stationnements en face de l'entrée du château

Enjeu d'accessibilité immédiate du site : ouverture du mur ?

4

Enjeu du besoin des habitants de logements pour ces places



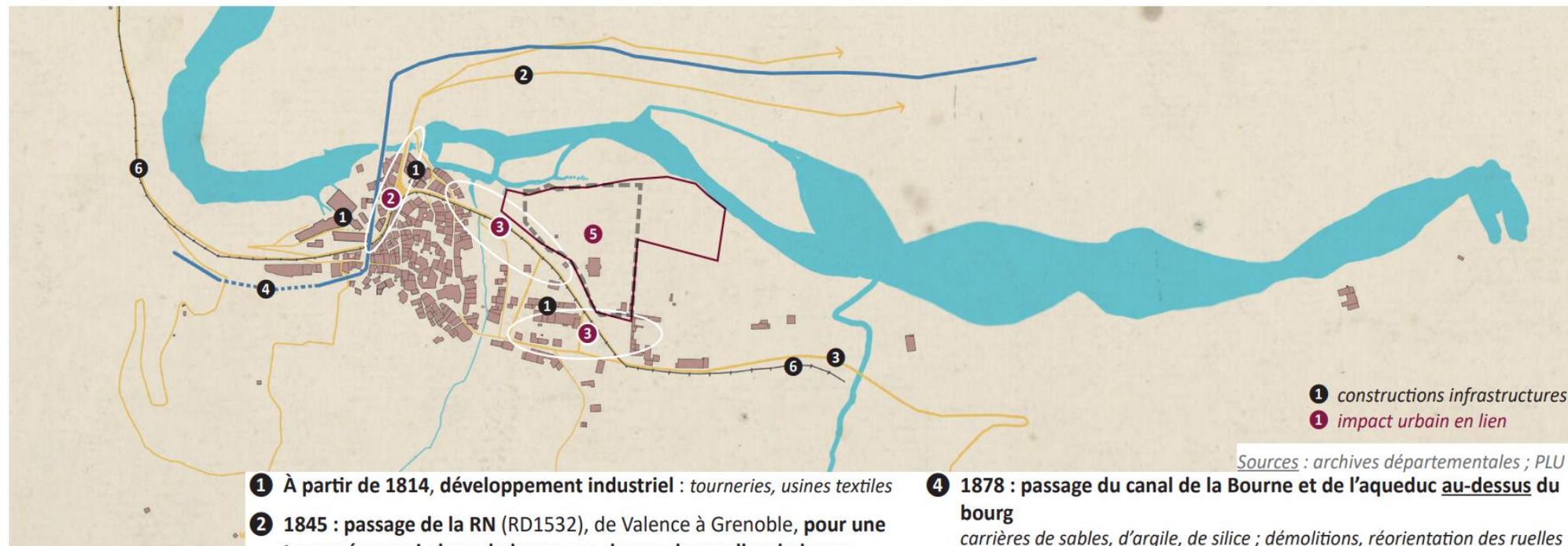
10 stationnements en longitudinal et en épi sur la place du Champ de Mars

5

17 stationnements, servant pour le monument (souvent vides), à proximité immédiate du site



Les grands travaux du XIX^e siècle



Sources : archives départementales ; PLU

- ❶ À partir de 1814, développement industriel : *tourneries, usines textiles*
- ❷ 1845 : passage de la RN (RD1532), de Valence à Grenoble, pour une traversée quasi plane du bourg, au-dessus des ruelles du bourg un nouveau pont sur la Bourne, four à Chaux, carrière de pierres ; démolition, réalignement des façades, surélévation des maisons pour s'ajuster au nouveau niveau de circulation, ruelles confidentielles, sous la route
- ❸ 1860 : passage de la RD76, de St Nazaire à St Jean, à niveau de la RN, au-dessus de la rue principale du bourg et du Rif rouge création de viaduc, de talus, de murs de soutènement 8 à 10m au-dessus de La Bourne ; aménagement du champ de Mars ; création du faubourg, aménagement Mairie/école dans vieilles fabriques ?

- ❹ 1878 : passage du canal de la Bourne et de l'aqueduc au-dessus du bourg carrières de sables, d'argile, de silice ; démolitions, réorientation des ruelles
- ❺ fin XIX^e : construction du **chateau Laurent et aménagement du parc** > architecture résidentielle, parc paysager, jardins vivriers
- ❻ 1901 : passage du tram, de Bourg-de-péage à Pont-en-Royans > aménagement de la voie sur la RD ; construction de la gare



Les grands travaux du XIX^e siècle (suite)



177 - LE DAUPHINÉ. - SAINT-SAZAIRE. - LL.



18 - SAINT-SAZAIRE-en-TOYANS - Le Jus de Broue

↑ les usines



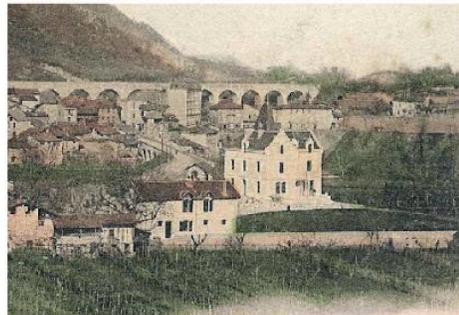
↑ le château Laurent



↑ le passage du tram



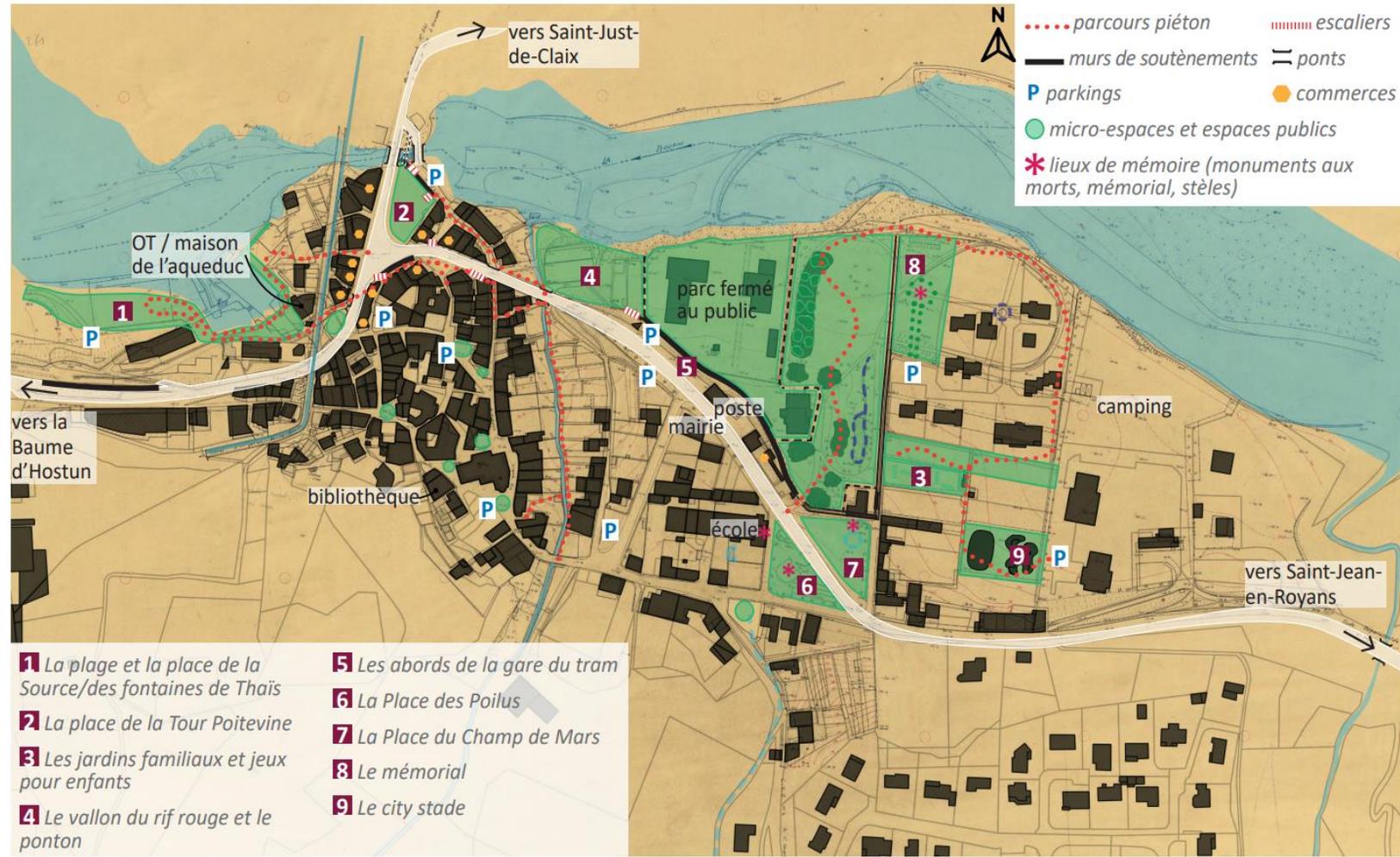
↑ l'aménagement de la RD



↑ Coupe de principe

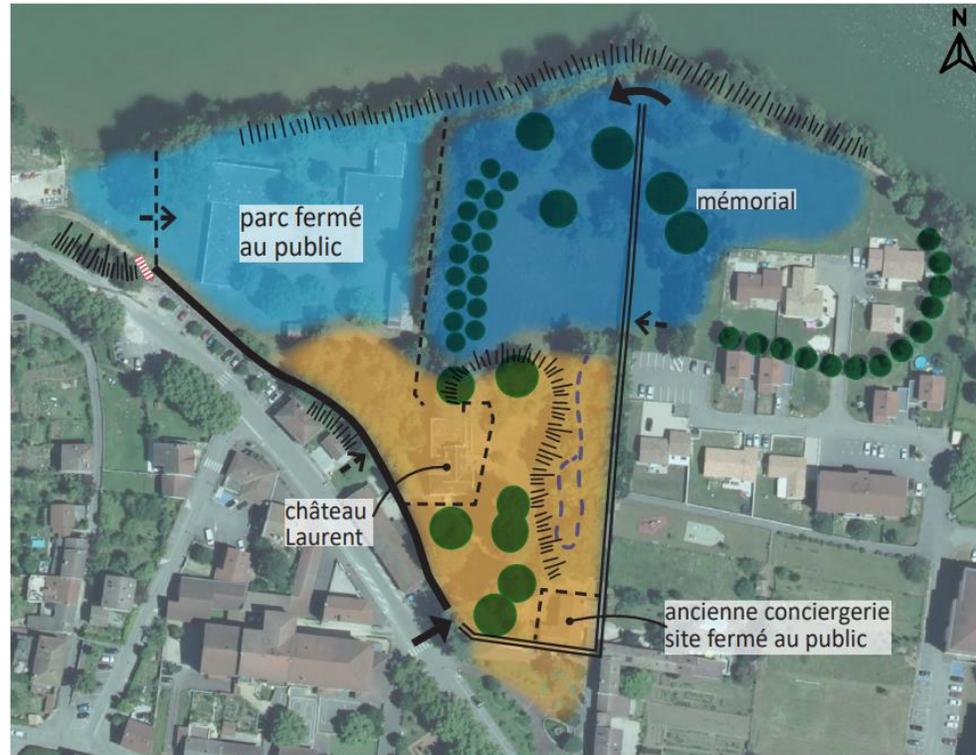
Les espaces publics du bourg

- Un site villageois à la morphologie complexe
- Des espaces publics fortement contraints et déterminés par les infrastructures routières, l'aqueduc, le relief et les cours d'eau.
- Des micros-espaces dans le tissu dense ancien et des espaces très vastes (plages, berges, ponton, parc du château Laurent) juste au-delà en proximité forte mais en accessibilité contrainte/restreinte.



↑ Fond de carte de 1950 modifié avec le bâti actuel - source : Archives de la Drôme et PCI de 2021 / Échelle au 4000°

Le site du château Laurent dans le bourg



- mur de soutènement
- == mur de clôture
- - - simple grillage
- ➔ accès existants
- ➔ accès possible
- talus
- escaliers
- terrasse haute et abords du château
- terrasse basse du grand parc paysager
- terrasse basse ouverte sur les berges et tournée vers la Bourne et le village
- bosquets, arbres isolés ou alignements d'arbres de valeur patrimonial pour le site/parc

↑ Échelle au 2500° - source : IGN-BD-Ortho 2020

- Un poumon vert pour Saint-Nazaire, un patrimoine paysager avec plusieurs espaces distincts : le parc paysager, le mémorial, le site MGEN privé au public.
- Un site paisible, clos, à l'écart du village mais aussi «enclavé» dans le tissu urbain.
- Un patrimoine arboré vraiment intéressant mais dégradé et vieillissant pour certains sujets ou certains secteurs (berges, etc?)



Diagnostics bâtementaires



PERIMETRE

Sur le site, les bâtiments suivants ont été étudiés :

- 1| Bâtiments ex-MGEN
- 2| Château Laurent
- 3| Ancienne conciergerie



Localisation du site, transmis par la DDT

Château Laurent

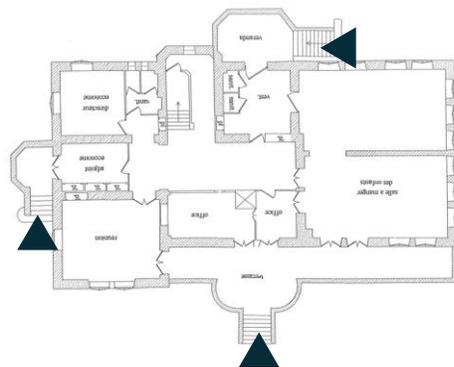
Le château Laurent se décompose en deux constructions distinctes. La partie historique, surmontée d'une toiture en ardoise, a été construite entre la fin du XIX^{ème} siècle et le début du XX^{ème}.

La deuxième partie, qui offre une toiture terrasse en son sommet, date plutôt de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle (après-guerre). Cette partie reprend les codes architecturaux du bâtiment historique, et notamment en façade, offrant ainsi une certaine cohérence à l'ensemble bâti. Nous pouvons toutefois différencier l'ordonnancement des façades Sud et Nord qui suggère bien les deux époques de construction distinctes.

Le château se développe sur 4 niveaux dont 1 est semi-enterré dans sa partie Sud-Est. Le rez-de-chaussée est légèrement surélevé par rapport au niveau du sol. Ses accès, que l'on compte au nombre de trois, se font donc systématiquement par des volées de marche.

A l'abandon depuis une dizaine d'année, le château était autrefois utilisé pour accueillir des groupes d'enfants en colonie de vacances.

Il est entouré d'un parc arboré d'environ 17 600 m² situé en bordure de la Bourne.



1- Façade Est – démarcation entre les deux parties du bâtiment



Plan de repérage - Google Maps



2- Façade Sud



3- Façade Nord

Château Laurent

Clos-couvert

ETAT VETUSTE

- Structure
- Couverture
- Façades
- Menuiseries Extérieures

Second œuvre

ETAT D'USURE

Nota : la nature des travaux sur ces lots dépendra essentiellement du projet

Aménagements extérieurs

ETAT D'USAGE

Nota : la nature des travaux sur ces lots dépendra essentiellement du projet

Courants Forts – Courants faibles

ETAT VETUSTE

- Installation électrique existante non utilisable

CVCD-PB

ETAT VETUSTE

- Chauffage : équipements vétustes présentant des risques de fuites
- Climatisation / Ventilation / Désenfumage : équipements obsolètes
- Plomberie : équipements sanitaires dégradés et installation à fiabiliser

Synthèse

Le bâtiment est de bonne conception, mais son état s'est détérioré au cours des dix dernières années (*vacance des locaux*).

Il développe de nombreuses surfaces et dispose d'espaces libres et végétalisés à ses environs.

Le clos couvert est vétuste et non performant, un projet de rénovation énergétique ainsi qu'une rénovation globale sont à envisager.

La technique est vétuste et présentant des risques en cas de réemploi (fuites, sécurité électrique...). La conservation d'une partie des installations ne représenterait donc pas de plus-value.

L'ensemble est à reprendre en cohérence avec la nouvelle programmation.

Les sujets réglementaire, notamment sécurité incendie et accessibilité, sont à traiter selon le projet et le futur usage.

Bâtiments MGEN

Les anciens bâtiment MGEN ont à priori été construits dans la seconde moitié du XX^{ème}.

Ils ne comportent qu'un seul niveau et comptent trois accès chacun.

A l'abandon depuis une dizaine d'année, ils avaient autrefois un usage médico-social.

Le bâtiment A est constitué de deux ailes reliées par un hall de distribution central. Le bâtiment B s'organise plutôt quant à lui autour de deux longs couloirs de distribution centrés dans le plan.

Ils sont entourés d'un parc arboré d'environ 17 600 m² situé en bordure de la Bourne.



Bâtiment A

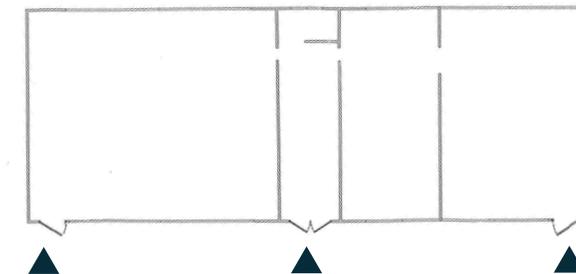


Hall du bâtiment A



Couloir du bâtiment B

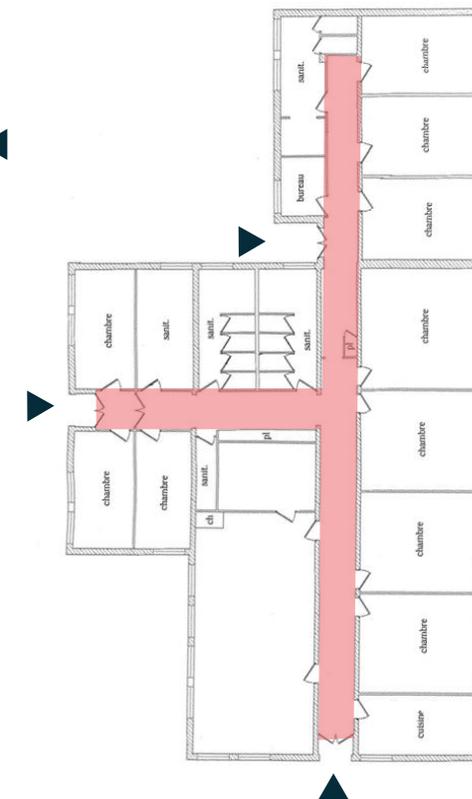
C. Rez-de-chaussée



A. Rez-de-chaussée



B. Rez-de-chaussée



Bâtiments MGEN

Clos-couvert

ETAT VETUSTE

- Structure
- Couverture
- Façades
- Menuiseries Extérieures

Second œuvre

ETAT VETUSTE

Nota : la nature des travaux sur ces lots dépendra essentiellement du projet

Aménagements extérieurs

ETAT D'USAGE

Nota : la nature des travaux sur ces lots dépendra essentiellement du projet

Courants Forts – Courants faibles

ETAT VETUSTE

- Installation électrique existante non utilisable

CVCD-PB

ETAT VETUSTE

- Chauffage : équipements vétustes présentant des risques de fuites
- Plomberie : équipements sanitaires dégradés

Synthèse

Les bâtiments présentent une conception standard rationalisée. Leur état s'est largement détérioré au cours des dix dernières années (*vacance des locaux*).

Ils développent néanmoins des surfaces assez importantes et disposent d'espaces libres et végétalisés à leurs environs.

Le clos couvert est vétuste et non performant, un projet de rénovation énergétique ainsi qu'une rénovation globale sont à envisager.

La technique est vétuste et présentant des risques en cas de réemploi (fuites, sécurité électrique...).

L'ensemble est à reprendre en cohérence avec la nouvelle programmation.

Les sujets réglementaire, notamment sécurité incendie et accessibilité, sont à traiter selon le projet et le futur usage.

Ancienne conciergerie

La conciergerie a à priori été construite dans la seconde moitié du XX^{ème}. Elle se développe sur 2 niveaux, qui sont tous deux uniquement accessibles par l'extérieur. L'accès au niveau supérieur se fait donc par une volée de marche.

A l'abandon depuis une dizaine d'année, elle accueillait autrefois des hébergements pour les gestionnaires du site.

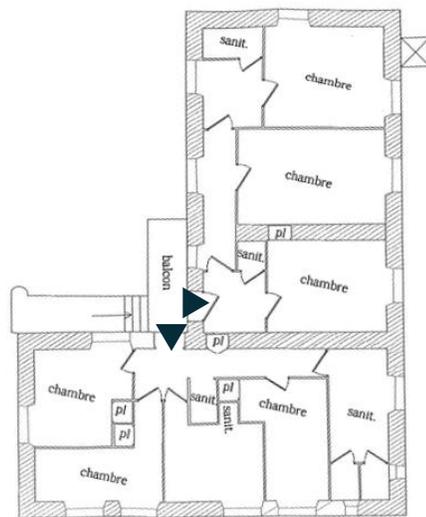
Elle est entourée d'un parc arboré d'environ 17 600 m² situé en bordure de la Bourne.



Rez-de-chaussée



1^{er} étage



Ancienne conciergerie

Clos-couvert

ETAT VETUSTE

- Structure
- Couverture
- Façades
- Menuiseries Extérieures

Second œuvre

ETAT VETUSTE

Nota : la nature des travaux sur ces lots dépendra essentiellement du projet

Aménagements extérieurs

ETAT D'USURE

Nota : la nature des travaux sur ces lots dépendra essentiellement du projet

Courants Forts – Courants faibles

ETAT VETUSTE

- Installation électrique existante non utilisable

CVCD-PB

ETAT VETUSTE

- Chauffage : équipements vétustes présentant des risques de fuites ou dysfonctionnements
 - Plomberie : équipements sanitaires dégradés
- Compte tenu de l'arrêt prolongé des installations, prévoir procédure de remise en service avec désinfection

Synthèse

Le bâtiment présente une conception standard. Son état s'est largement détérioré au cours des dix dernières années (*vacance des locaux*).

Il offre des surfaces assez restreintes, mais dispose d'espaces libres et végétalisés à ses environs.

Le clos couvert est vétuste et non performant, un projet de rénovation énergétique ainsi qu'une rénovation globale sont à envisager.

La technique est vétuste et présentant des risques en cas de réemploi (fuites, sécurité électrique...).

L'ensemble est à reprendre en cohérence avec la nouvelle programmation.

Les sujets réglementaire, notamment sécurité incendie et accessibilité, sont à traiter selon le projet et le futur usage.

Synthèse des diagnostics

	CHÂTEAU	MGEN	CONCIERGERIE
Accessibilité	Accès piéton, accès véhicule à viabiliser Pas d'accès de plain-pied	Accès piéton à viabiliser et accès véhicule à créer Tous les accès en plain-pied	Accès piéton à viabiliser et accès véhicule à créer Un accès sur deux en plain-pied
Fonctionnalité/surfaces	1150 m ² SHON Une seule circulation verticale Modularité des espaces limitée par la présence de murs porteurs (surtout dans la partie historique), mais découpage par niveau envisageable	1265 m ² SHON Les parois des distributions porteuses laissent peu de place à la modularité	300 m ² SHON Présence de deux grands locaux techniques au rez-de-chaussée difficiles à revaloriser. Pas de connexion entre les deux niveaux
Potentiel de reconversion	Pas d'intérêt à reconduire le dernier usage car les équipements techniques ont disparu Surface et caractère atypique qui laisse beaucoup de possibilité (programmation mixte, tiers-lieu, équipement public,...)	Peut convenir pour un programme qui nécessite beaucoup de cloisonnement, une distribution des pièces par un couloir central (ex: petite enfance ?)	Logement ?
Contraintes particulières /spécificités/points de vigilance	Fissuration entre les deux parties du bâtiment	Présence d'amiante	Assainissement des locaux et traitement antifongique
BILAN	Conservation et rénovation globale avec option de ne pas occuper tous les niveaux pour alléger le budget	Bâtiments moins qualitatifs, la présence d'amiante rend la démolition plus coûteuse	Bâtiment qui coutera moins cher à rénover car il représente moins de surface. A conserver si un besoin en phase avec le potentiel existe

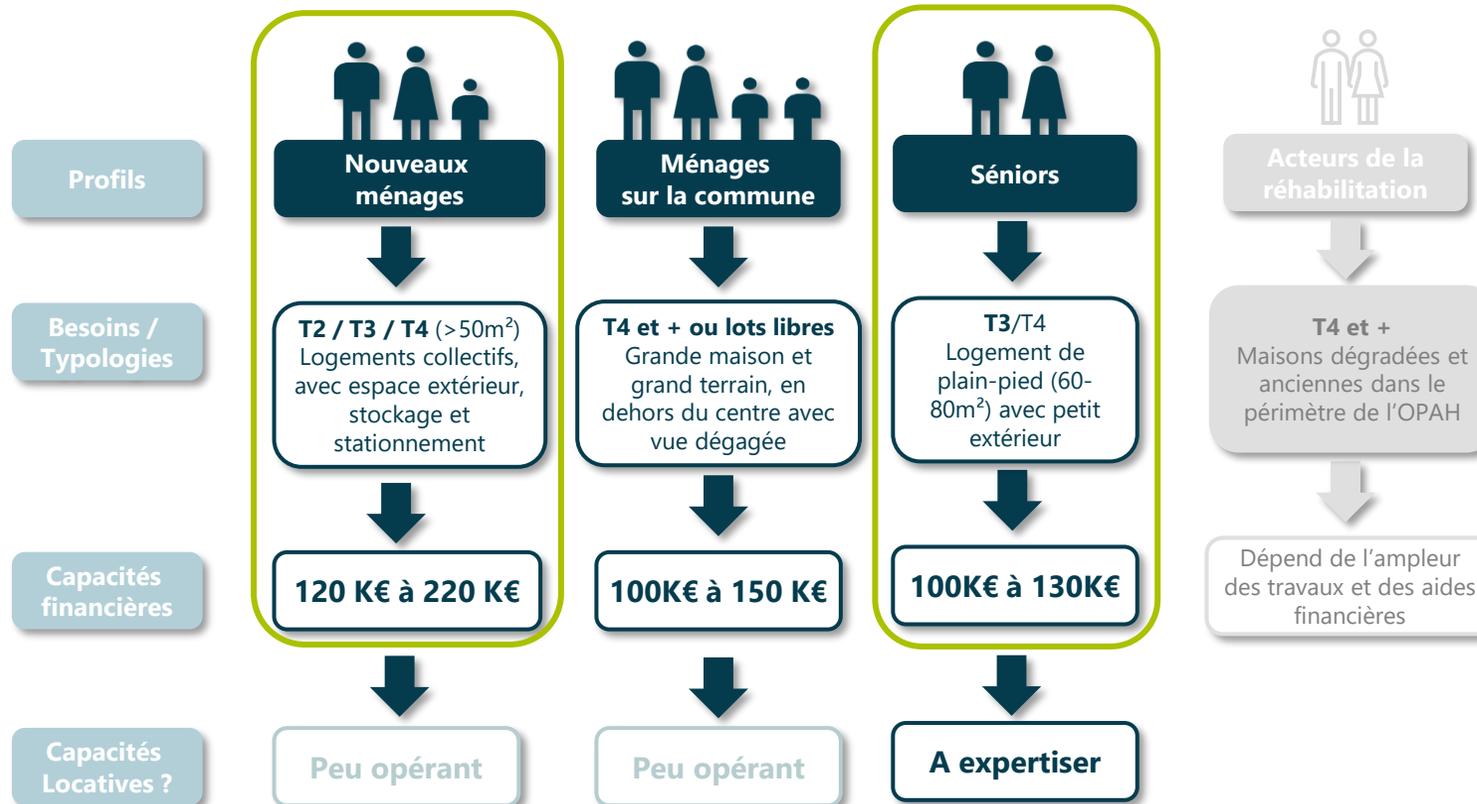
Les trois ensembles sont concernés par le même niveau de rénovation (une rénovation globale est nécessaire). Dans le cadre d'une enveloppe budgétaire contrainte, nous préconisons par conséquent de **prioriser le bâtiment dont la rénovation aura le plus d'impact à l'échelle de la commune**, c'est-à-dire le château.

Etudes de marché



Habitat Synthèse

Une forte demande de la part de nouveaux ménages pour acheter des appartements neufs



Demande principale selon les professionnels du secteur

Des indispensables

- Espace extérieur de qualité (min 20m² pour une terrasse)
- Ascenseur
- Place de stationnement
- Cave pour avoir un espace de stockage

La quasi-totalité de la demande concerne l'achat.

La dynamique du marché immobilier du territoire sur ces dernières années tend à projeter un prix moyen de **2000€/m² minimum**.

Considérant la localisation du site, des **habitats denses** peuvent être conçus, sous couvert d'un accès **extérieur**.

Il convient de se concentrer sur les **T3 et T4**, avec **aménités** précitées.

Autres segments

Etat des lieux sur la commune

Le centre de Saint-Nazaire bénéficie de quelques **commerces de proximité et restaurants**, mais est surtout caractérisé par la présence de plusieurs **activités économiques et touristiques**.

La commune se démarque également par la présence d'**équipements publics** (école, bibliothèque, poste), ainsi que la présence de monuments et **sites d'intérêt touristique** (aqueduc, plage, mémorial, bords de la rivière).

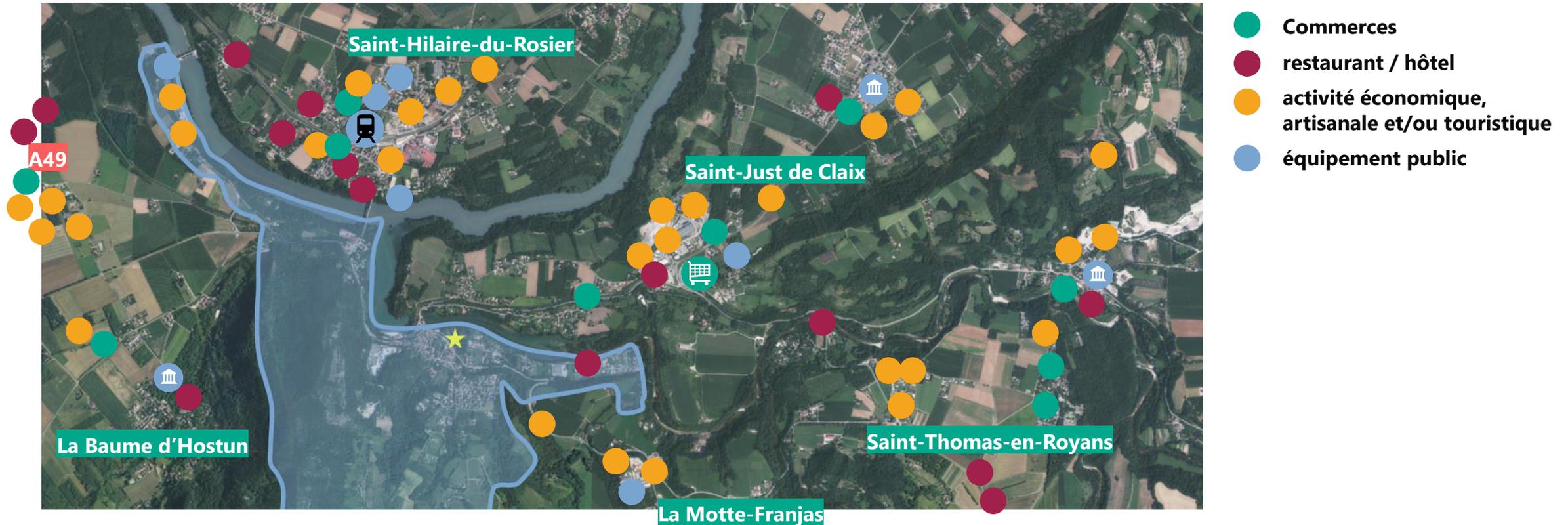
L'étroitesse de ses trottoirs en centre-bourg limite la déambulation piétonne de part et d'autre de la commune.

- **commerces**
- **restaurant / hôtel**
- **activité économique, artisanale et/ou touristique**
- **équipement public**



Autres segments

Etat des lieux à proximité de la commune



Saint-Nazaire est représentatif de son bassin de vie, marqué par la **présence d'activités économiques, agricoles, artisanales et touristiques**, ainsi que l'existence de **quelques commerces et restaurants** sur chacune des communes voisines.

La proximité immédiate avec la montée vers le **Vercors** au sud invite cette partie du territoire à se tourner sur son front nord, côté Isère, notamment vers Saint-Hilaire-du-Rosier. La présence de l'**A49** à l'ouest joue également dans la relative attractivité du bassin de vie.

Synthèse du diagnostic et premières pistes



Des premières intuitions objectivées par les études de marché



- **L'aménagement du site comme espace public** reste un élément clé pour permettre d'accueillir des **usages sportifs** et de **connexion à la nature et aux rives de la Bourne**.
- **L'hébergement** pourrait accueillir quelques nouveaux ménages ou des publics seniors autonomes.
- **La restauration collective** reste en débat, et nécessite un partenariat sur l'équipement à investir.
- **La crèche** est un équipement à portée intercommunale qui est envisageable mais reste à expertiser
- **Des activités culturelles** peuvent être accueillies, selon les capacités d'investissement à l'échelle de la commune
- **L'accueil d'activités touristiques** est un fort potentiel, mais nécessite un positionnement collectif.

Un enjeu à prioriser ces programmes au regard des capacités du site, et des possibilités d'investissements publics :

- Des bâtiments très dégradés, nécessitant une stratégie de priorisation et de phasage
- Un potentiel d'aménagement transitoire pour tester des activités et usages ?

Synthèse multi-segments

	Habitat libre	Habitat social	Commerce	Services	Tourisme	Equipements publics	Autres (associatif, tiers-lieu,...)
Etat de l'offre	Habitat dégradé dense en centre / grandes maisons en périphérie	79 logements sociaux sur la commune	Quelques commerces en revente	Offre existante dans un rayon de 15km	De l'hébergement touristique et quelques activités à proximité	De nombreux équipements, ainsi qu'une sous-utilisation des bâtiments publics.	Divers projets associatifs, publics et privés, sur les communes du bassin de vie
Etat de la demande	Potentiel d'accueil des nouveaux ménages et seniors	Légère demande non assouvie	Une demande difficilement quantifiable		Une dynamique touristique qui pourrait se développer selon les aménagements	Plusieurs enjeux : restauration collective, crèche, culture, locaux,...	Une demande difficilement qualifiable
Souhait politique	Une création d'offre peut être envisagée sur ce site		Une création d'offre uniquement s'il y a un potentiel		Un positionnement non marqué	<ul style="list-style-type: none"> • Crèche : à mûrir • Restauration collective : un enjeu commun avec Saint-Hilaire, peu avec la CCRV • Culture et locaux : relocalisation bibliothèque 	Un positionnement non marqué
Pertinence sur le site	Le projet est pertinent réglementairement Tout dépend de la proportion et de son impact sur le site (et sur les espaces publics)		Business model fragile voire impossible si bâtiment neuf : nécessite une intervention publique ou la création d'un concept spécifique		L'ensemble des programmes peuvent s'ouvrir au tourisme, sous couvert de trouver un opérateur...	<ul style="list-style-type: none"> • Un positionnement politique à assumer • Une pertinence à évaluer au regard des investissements souhaités et des bâtiments existants sur la commune 	Fort potentiel d'hybridation des fonctions au regard des autres programmes souhaités
						 	



Atelier de concertation



Atelier de concertation – mercredi 3 mars

Visite du site, commentée par le Maire



Restitution d'éléments de restitution de la première phase de diagnostic par Egis Conseil et le CAUE

Une cinquantaine de personnes présentes !

Organisation de tables rondes :

1. Reprise des enjeux, connaissances et usages du site
2. Tour de table des attentes pour le site
3. Par secteur du site, état des contraintes pour installer chacun des programmes presentis :

1 Le château Laurent

2 Le parc du château

3 La maison du gardien

4 Les bureaux MGEN

5 Les espaces publics extérieurs

