



COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR-DES-LANDES

« CONTRAT D'OBJECTIFS DÉVELOPPEMENT DURABLE »

CELESTE | GWENAËL MASSOT ARCHITECTE + COMMUN ACCORD

3. ELABORATION D'UN PROGRAMME D'ACTIONS

JUILLET 2023



1. CONTEXTE ET MISSION

Objectifs de l'étude

Rappel du cahier des charges :

“L'étude a pour objectifs de formuler des propositions d'aménagements qui seront faites à partir d'une vision globale du territoire. Elle sera nécessaire pour appréhender les enjeux et répondre aux différents points présentés ci-après.

Au préalable et d'une manière générale, le chargé d'études devra, tout au long de l'étude, prendre en considération les objectifs définis par l'équipe municipale. Ces objectifs s'inscrivent dans une démarche globale de développement durable par la mise en oeuvre de mesures respectueuses de l'environnement et la valorisation de l'identité communale.

Les objectifs de l'étude sont multiples :

- _Devenir des bâtiments communaux (dont le Presbytère)
- _Maintien et développement des commerces de proximité
- _Maintien et développement des services de santé,
- _Propositions à destination de l'enfance et de la jeunesse (ALSH ado)
- _Circulation et sécurité,
- _Urbanisation future

La question du lien social, enjeu majeur pour la municipalité, doit traverser l'ensemble de la réflexion.

DEVENIR DES BÂTIMENTS COMMUNAUX

Le principal sujet concernant le bâti communal est le devenir du Presbytère. Ce bâti, à forte valeur patrimoniale, se compose d'un rez-de-chaussée R + 2 dont des combles, dispose d'une cour fermée à l'avant et d'un jardin fermé de plein pied à l'arrière à valoriser. Sa position en coeur de bourg est stratégique car situé entre la médiathèque, la mairie, la salle de sports et l'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH). Récemment libéré de toute location, les élus s'interrogent donc sur son devenir et son usage futur.

A proximité de l'église, se trouve un autre bâtiment communal, l'ancien local paroissial utilisé uniquement pour du stockage, qui se dégrade (travaux de réfection de la couverture réalisés en 2021). Il s'agit d'une longère d'un seul tenant sans étage d'une superficie d'environ 150 m2. Se pose donc la question de sa réhabilitation et de l'usage à lui donner.

Plus globalement, les élus s'interrogent sur le sujet de la vacance dont souffre le bas de la rue du Coglais. Le CCAS vient de délibérer pour lancer une opération de réhabilitation du 13 rue du Coglais, l'architecte est retenu et l'étude est en cours.

MAINTIEN ET DÉVELOPPEMENT DES COMMERCES DE PROXIMITÉ ET DES SERVICES

La commune souhaite favoriser la venue de commerces ambulants en complément des commerces – restaurant en activité, boulangerie-snacking en devenir.

L'équipe retenue examinera la faisabilité pour organiser les conditions d'accueil d'un marché et des commerces ambulants, afin de renforcer l'attractivité des commerces existants et du centre-bourg.

D'autre part, le maintien d'un service de santé sur la Commune est un enjeu à court terme compte tenu de l'état du local. Etant inadapté, la commune va déployer une solution transitoire pour l'accueil des permanences via un modulaire. L'équipe appuiera la commune pour trouver un lieu pérenne et trouver des pistes d'usage pour le local existant appartenant au CCAS (12 rue du Coglais).

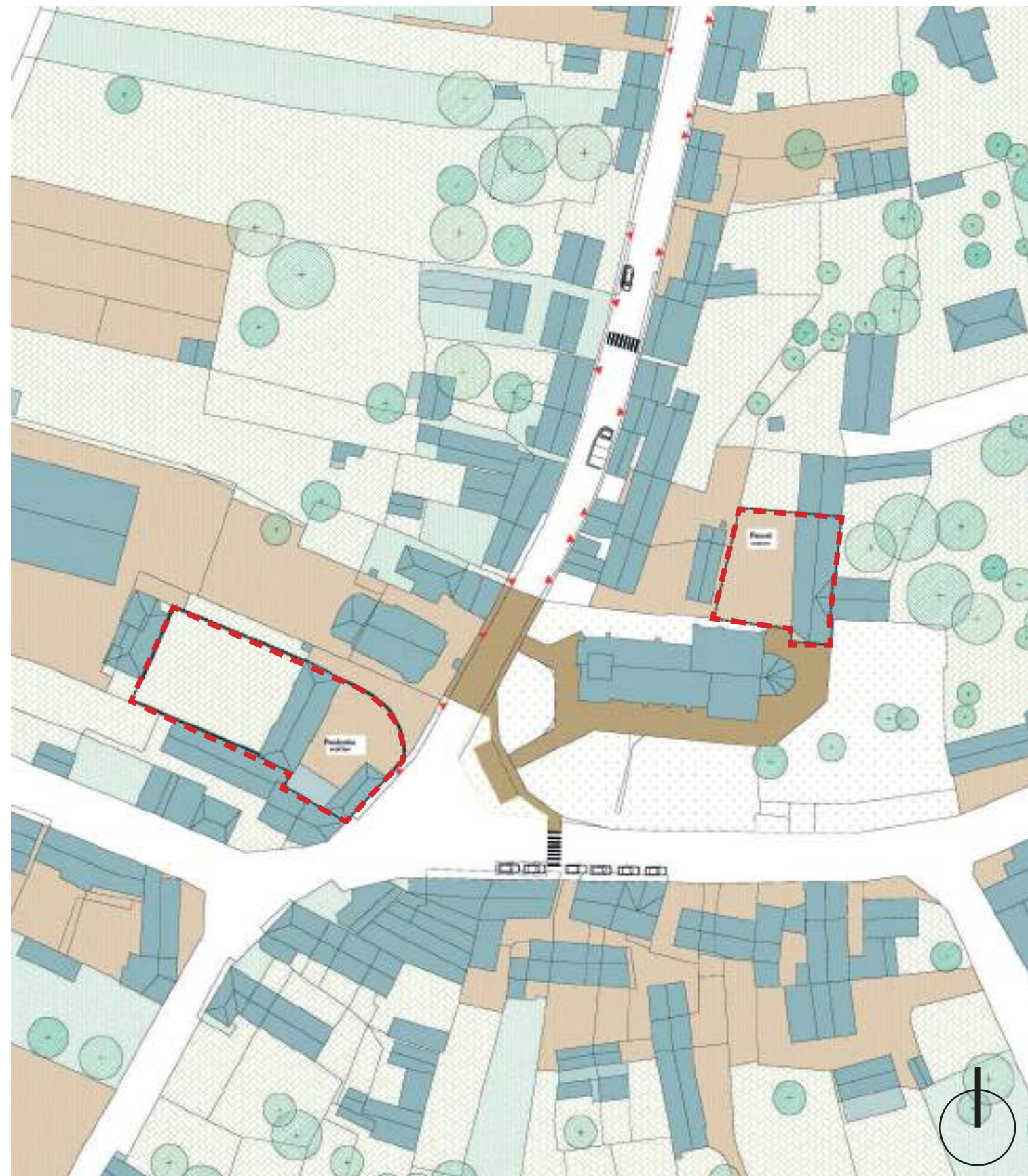
L'objectif est non seulement de maintenir les permanences existantes mais de se doter de locaux permettant de les développer. Les permanences actuelles sont assurées par des professionnels de la maison médicale de Saint Ouen des Alleux avec lesquels il conviendra de concerter pour définir leurs besoins et perspectives de développement sur Saint Sauveur des Landes.

PROPOSITIONS À DESTINATION DE L'ENFANCE ET DE LA JEUNESSE

Trouver un local dédié aux jeunes afin qu'ils puissent se retrouver et organiser des activités sous couvert de la CSF (Alsh ado). Limité, du fait du déficit de lieu, à une activité de 3 semaines l'été, l'ambition est de permettre son développement (1 soirée par semaine, petites vacances scolaires, été). La CSF qui gère l'ALSH devra être pleinement associée à ce point de l'étude.“

Etapas de l'étude

1. Réalisation d'un diagnostic global du territoire et du périmètre défini par l'étude
2. Proposition de plusieurs scénarii à partir des objectifs fixés
3. Elaboration d'un programme d'actions



2. ENJEUX URBAINS

EQUIPEMENTS

- _ Bon niveau d'équipements
- _ 2 pôles d'équipements non connectés (au centre et au Nord)
- _ enfance éloignée du bourg
- _ Manque d'un espace public fédérateur valorisant les commerces

COMMERCES

- _ Boulangerie excentrée du coeur du bourg
- _ Créer une place du centre bourg conviviale et fédératrice
- _ Manque de commerces de proximité

VIAIRE

- _ Suffisamment d'espace de stationnement
- _ Renforcer la sécurité dans la rue du Coglais
- _ Créer des liaisons sécurisées entre l'école et le centre bourg
- _ Améliorer la mobilité par les transports en commun

FIGURE URBAINE

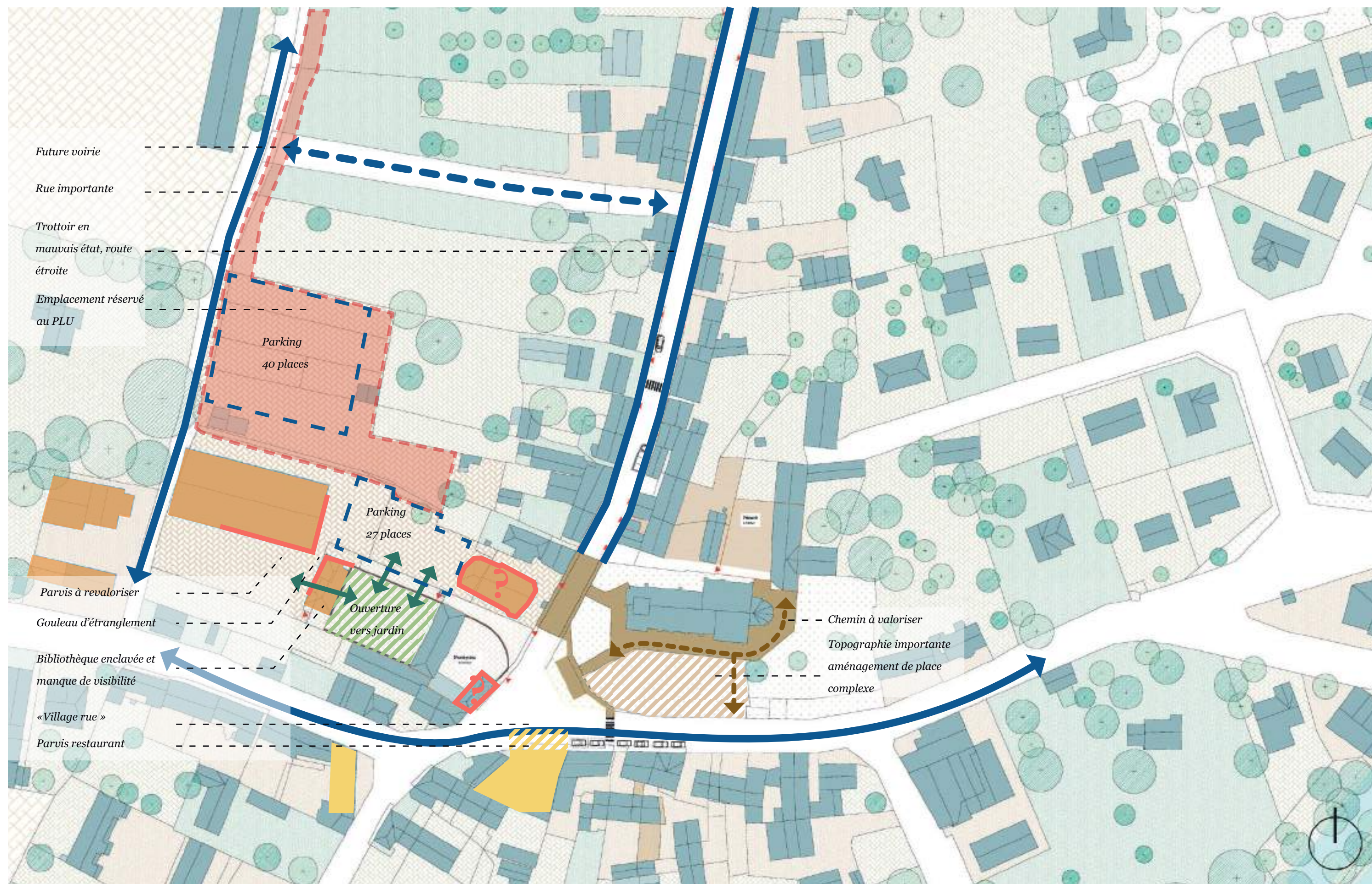
- _ «Village rue»
- _ Nouveaux lotissements mal implantés par rapport au bourg
- _ Ecole non implantée dans le centre bourg et isolée

PAYSAGE

- _ Parc du Douet apprécié pour sa convivialité
- _ Renforcer les aires de jeux adaptées à tous les âges



Échelle- 1.500ème



3. BÂTIMENTS ÉTUDIÉS

Le Presbytère

Le Presbytère est perçu comme un bâtiment iconique de la commune de Saint-Sauveur-des-Landes par ses habitants.

Présentation

Epoque de construction	fin XIX ^e /début XX ^e
Gabarit	R+1 + Combles
Mode constructif	Granit et moellons
Dernier usage	Inconnu
Niveau d'occupation	Inoccupé
Adresse	4, place de l'Eglise
Réf. cadastrales	AB n°204 et 205
Superficie parcelles	1426 m²



Le Prieuré

Présentation

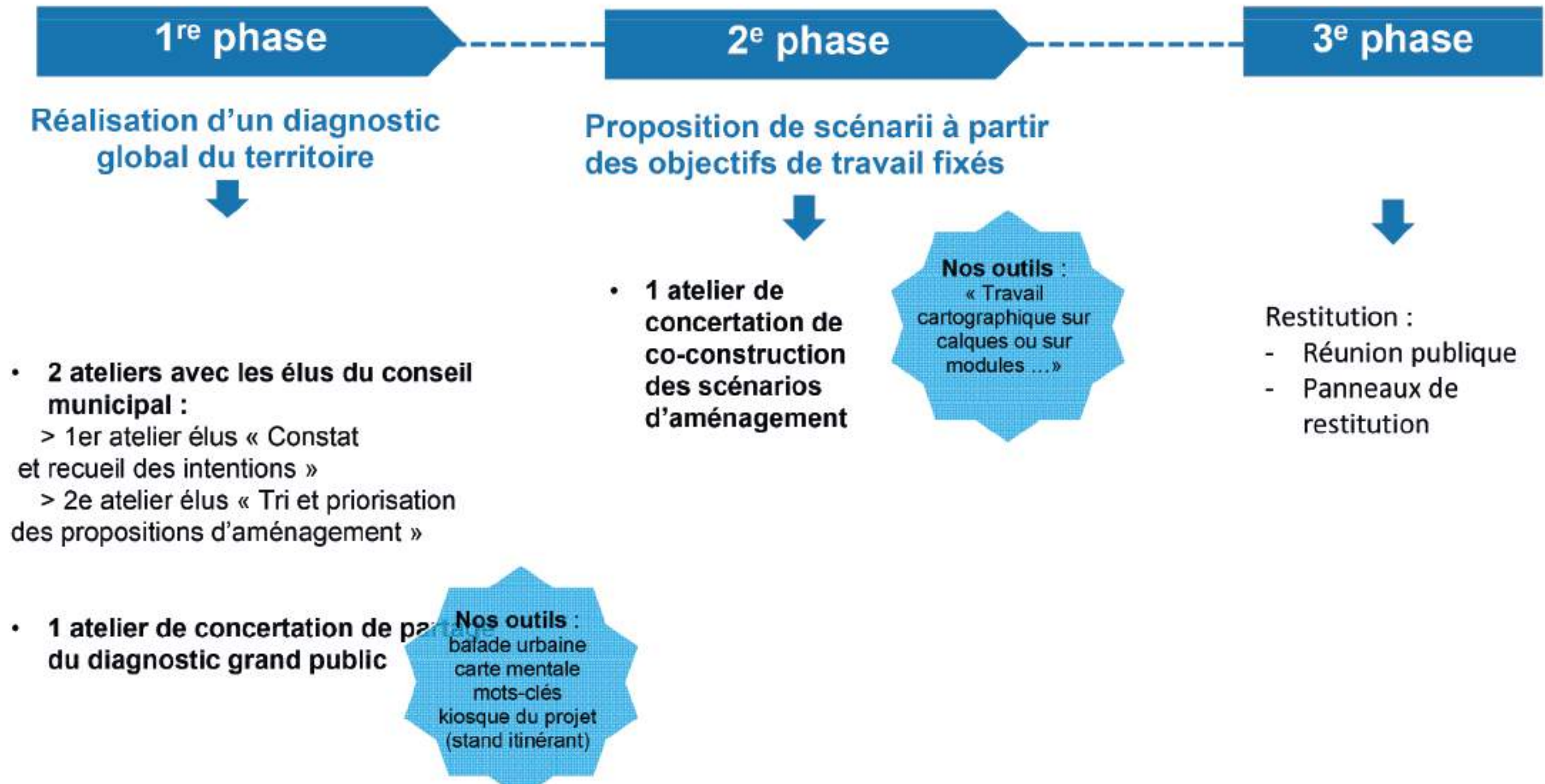
Époque de construction :	XVIII ^e
Gabarit :	R+1
Mode constructif :	Granit et moellons
Dernier usage :	Salle paroissiale
Niveau d'occupation :	Rangement communal
Adresse :	4, place de l'Eglise
Réf. cadastrales :	AB n°300
Superficie parcelles :	496 m ²



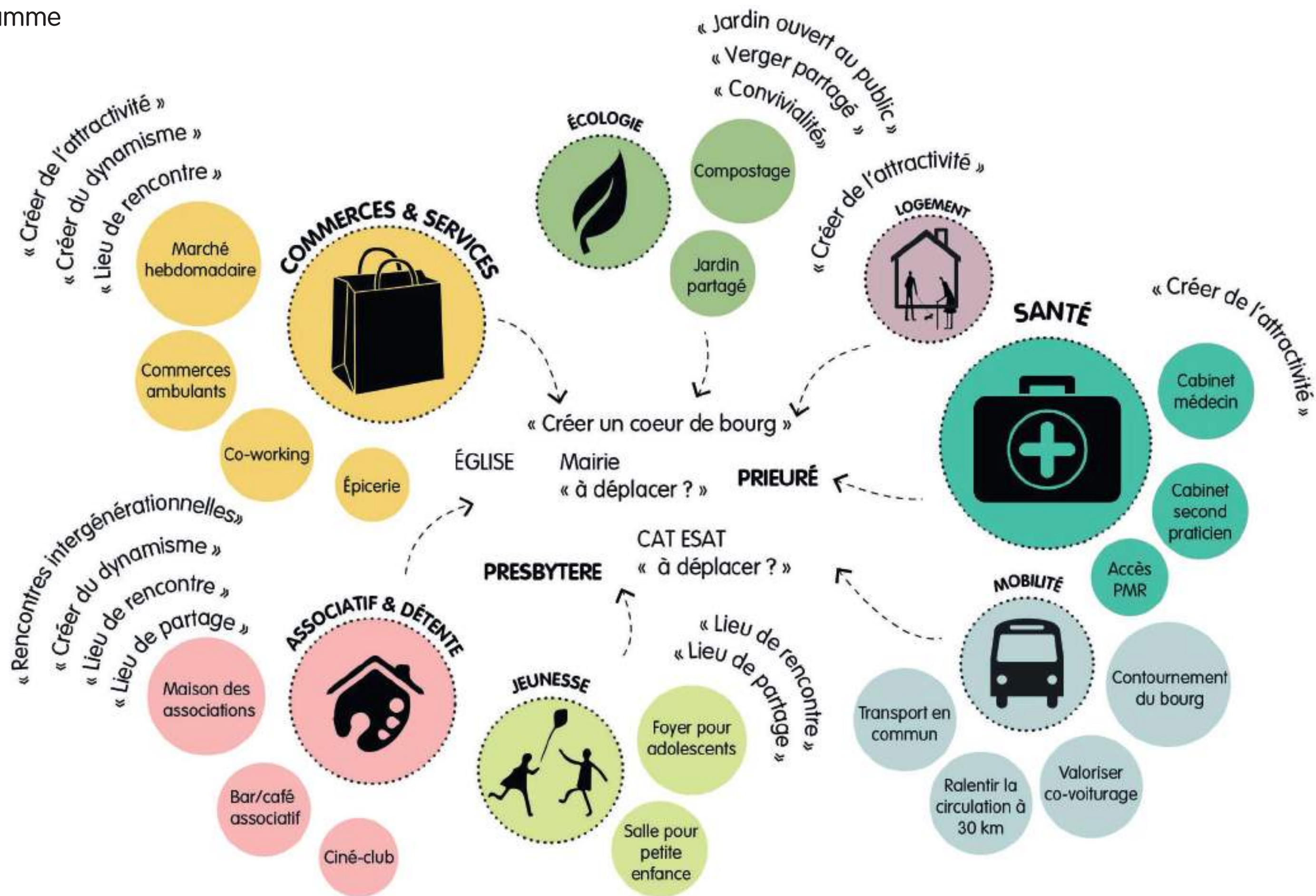
4.1 MÉTHODOLOGIE DE LA DÉMARCHE & PROGRAMMATION

Calendrier

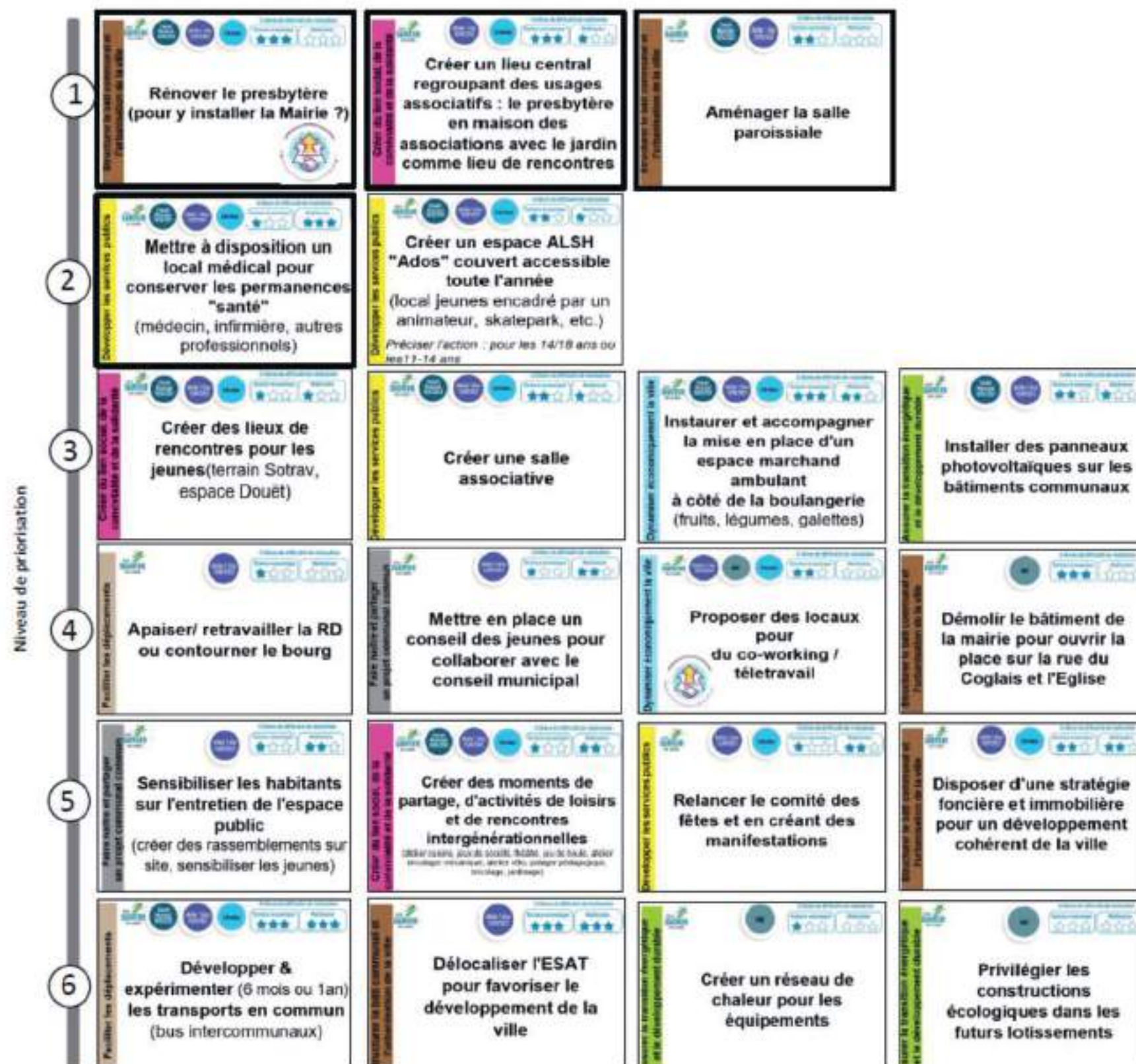
2. Le déroulement méthodologique du contrat d'objectif



Programme



4.2 RETOUR SUR LA STRATÉGIE DU CODD SELON LE CONSEIL MUNICIPAL



I/ La stratégie du CODD selon le conseil municipal

Cette stratégie du Contrat d'Objectif Développement Durable est une synthèse du travail réalisé par les élus. Lors de l'atelier les groupes de travail ont réalisé une sélection des 20 actions prioritaires sur les 56 actions soumises et issues des réunions précédentes, des entretiens réalisés sur la commune en Juin 2022 et de suggestions du groupement d'études.

Vous retrouverez ci-contre la stratégie du CODD en 23 actions prioritaires.

Les thématiques des
56 actions soumises :

- Gouvernance
- Créer du lien social, de la convivialité et de la solidarité
- Développer les services publics
- Faciliter les déplacements
- Dynamiser économiquement la ville
- Diversifier les types de logements
- Structurer le tissu communal et l'urbanisation de la ville
- Renforcer les aménagements paysagers
- Assurer la transition énergétique et développement durable
- Faire naître et partager un projet communautaire commun

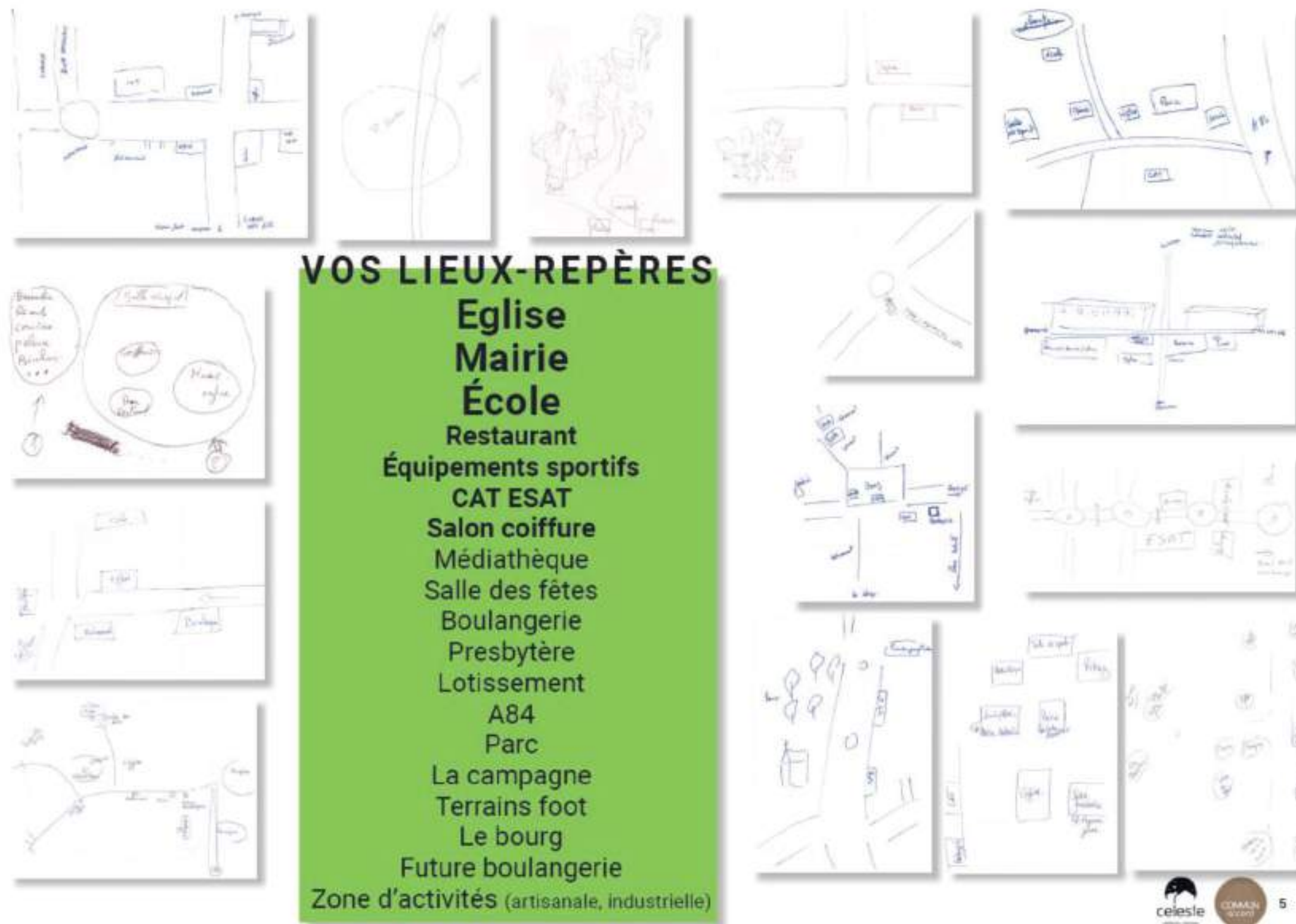
 à  Actions sélectionnées par l'ensemble des groupes

 Positionnement identique aux arborescences de tous les groupes



4.3 RETOUR SUR L'ATELIER 1 DE CONCERTATION DU CODD

1. Atelier n°1 de concertation : La commune et ses lieux repères



4.3 RETOUR SUR L'ATELIER 1 DE CONCERTATION DU CODD

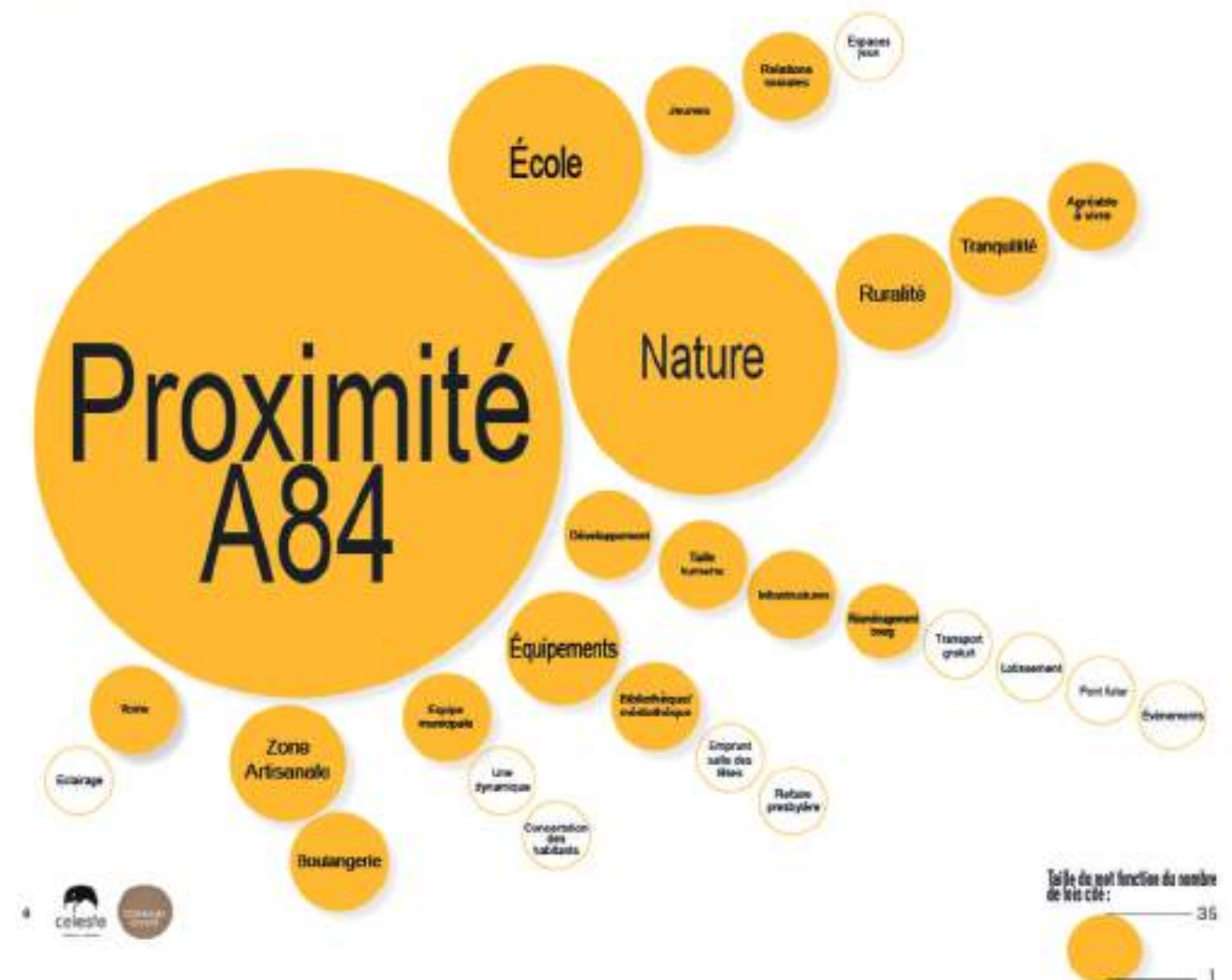
2. Atelier n°1 de concertation : Les atouts de votre commune

Selon le conseil municipal :



Selon le Grand public :

Les atouts de Saint Sauveur des Landes



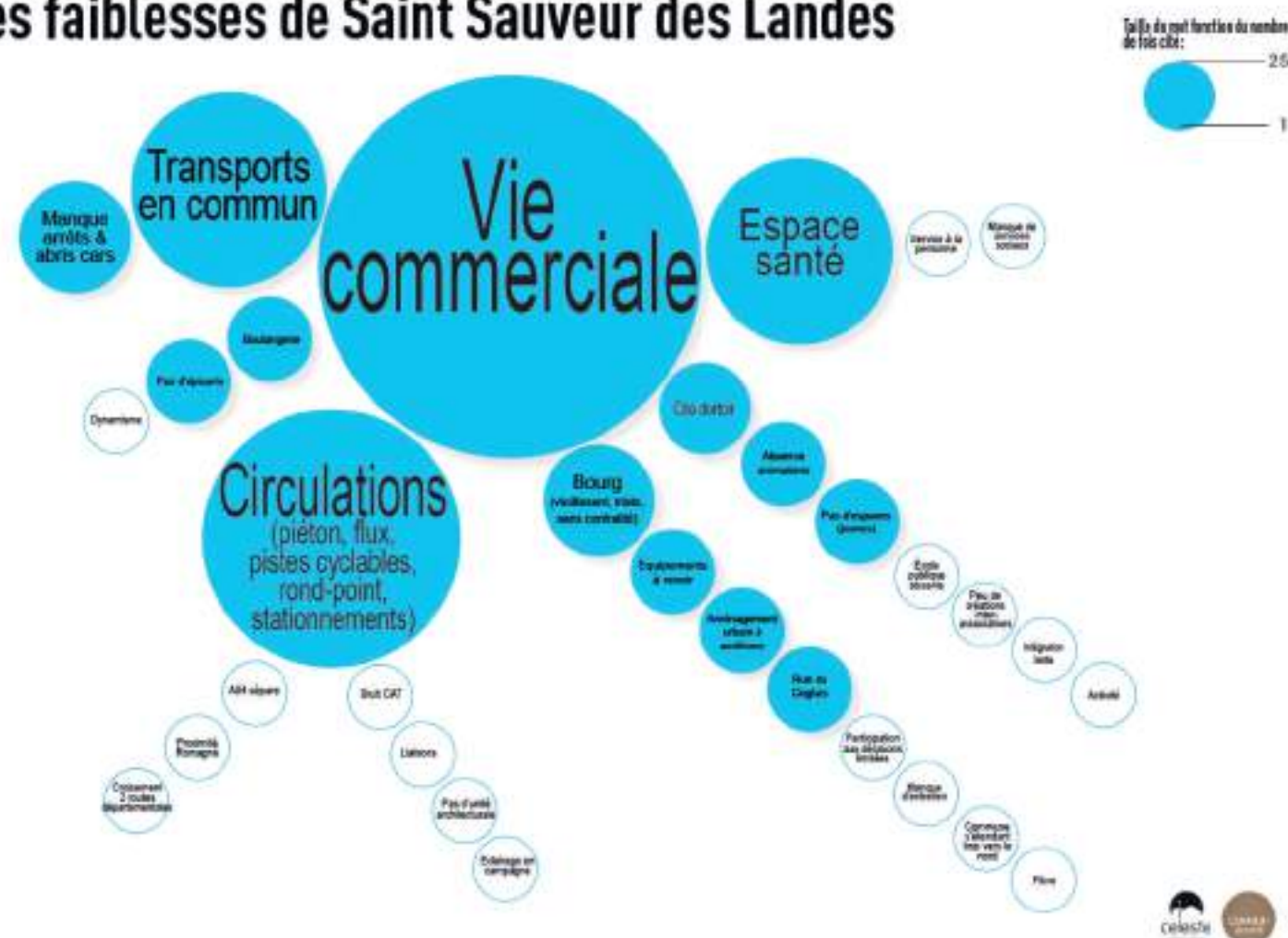
2. Atelier n°1 de concertation : Les faiblesses de votre commune

Selon le conseil municipal :



Selon le Grand public :

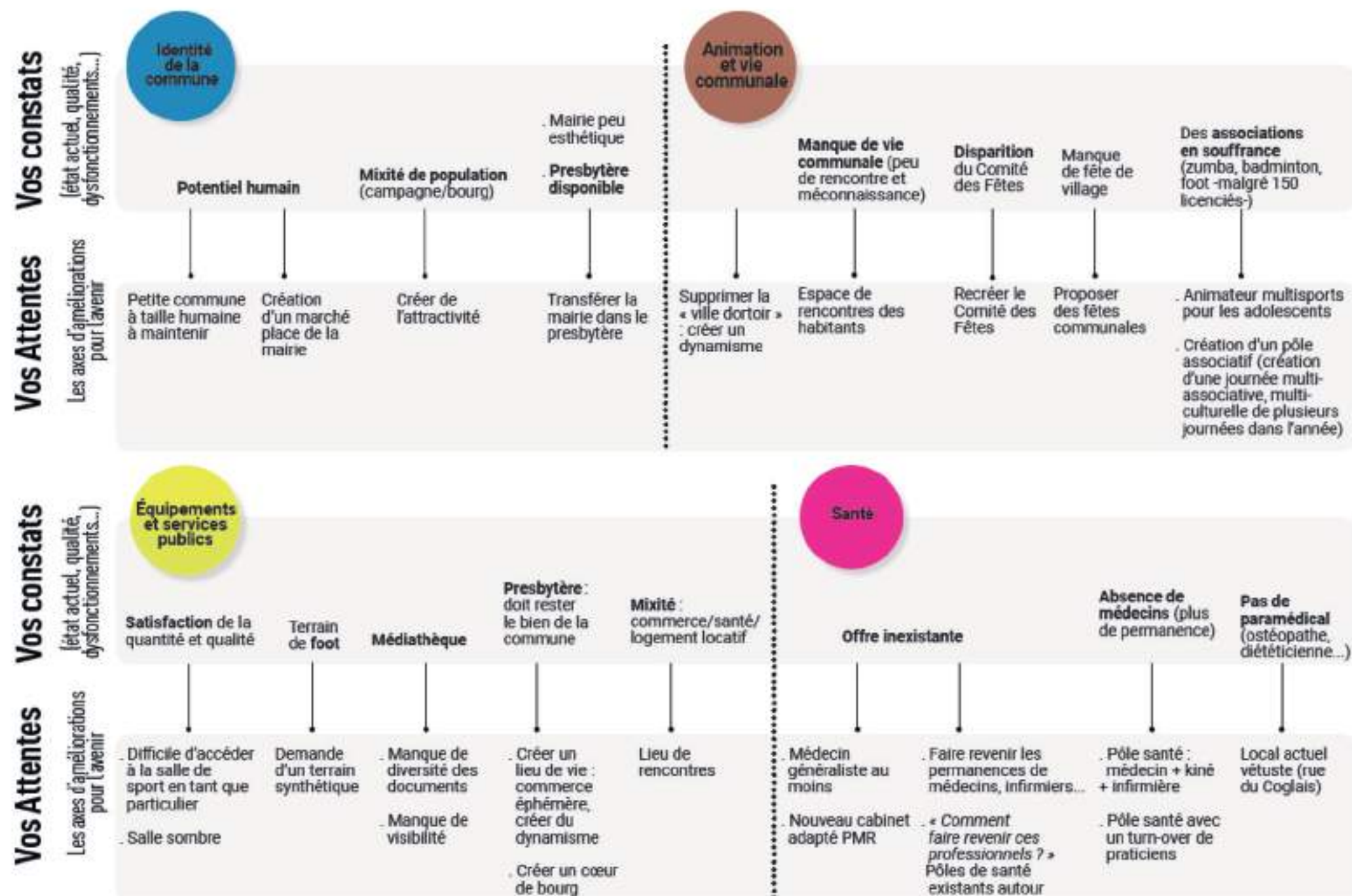
Les faiblesses de Saint Sauveur des Landes



4.3 RETOUR SUR L'ATELIER 1 DE CONCERTATION DU CODD

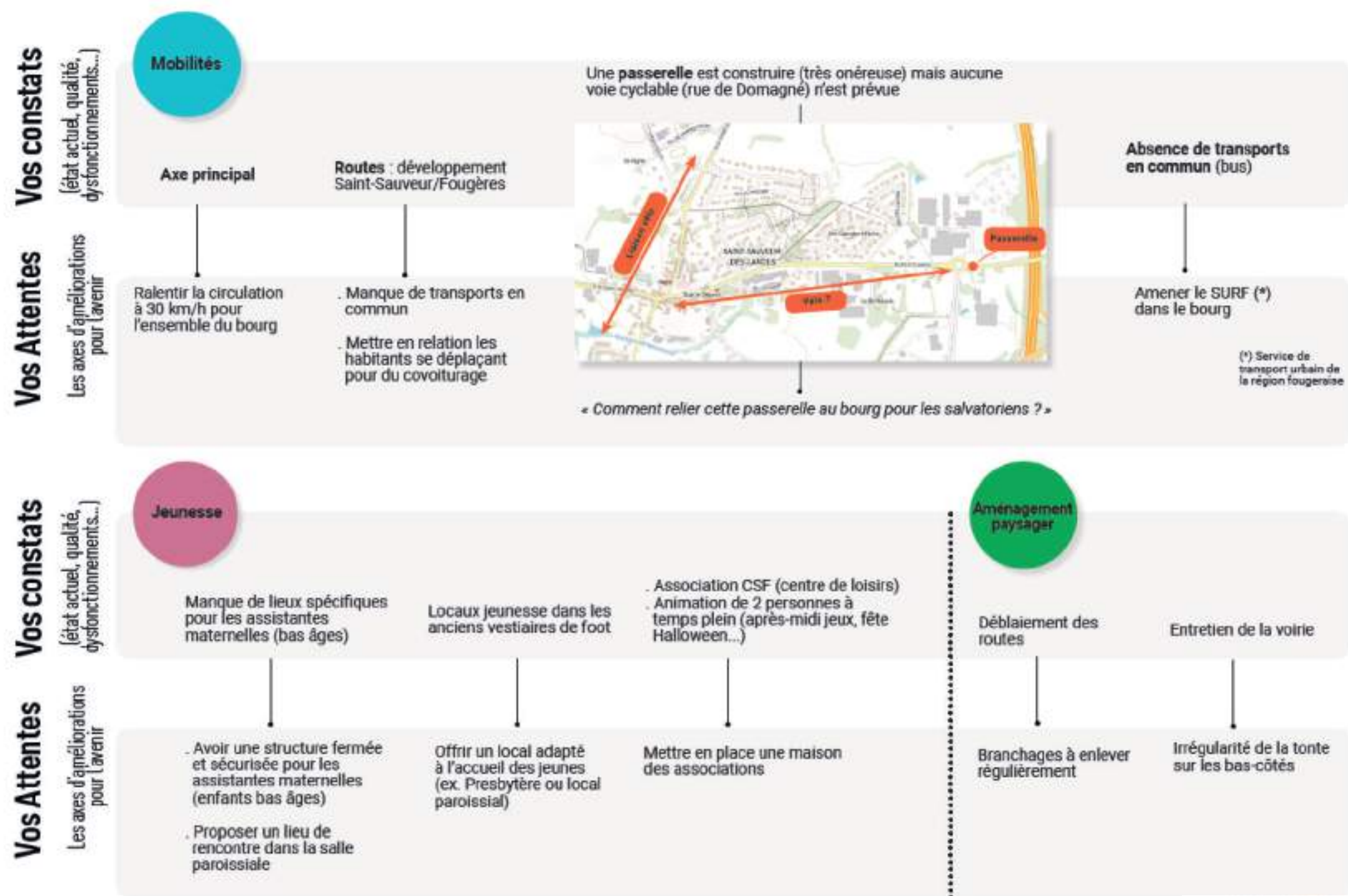
2. Atelier n°1 de concertation : La co-construction du diagnostic

Les contributions des participants



2. Atelier n°1 de concertation : La co-construction du diagnostic

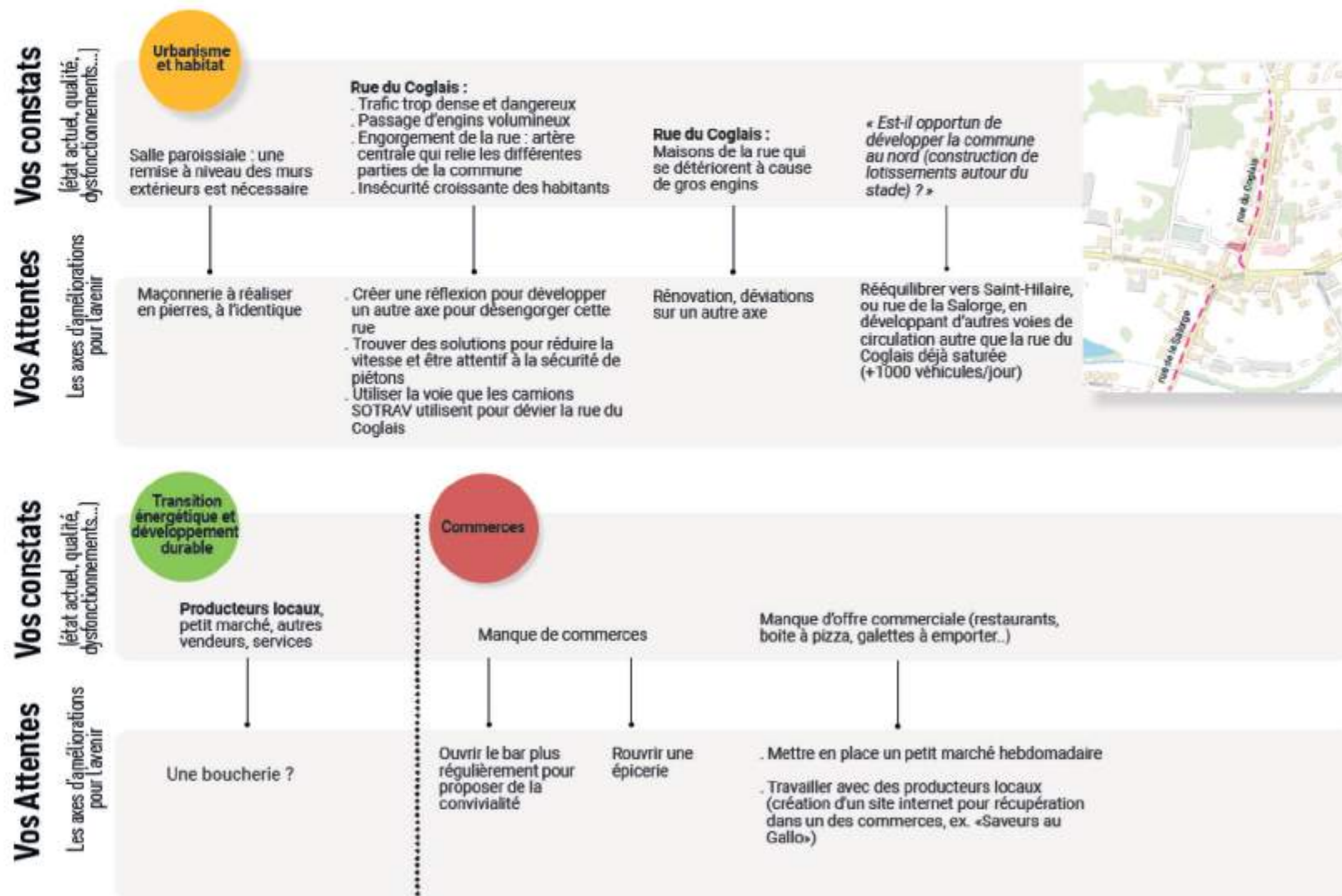
Les contributions des participants



4.3 RETOUR SUR L'ATELIER 1 DE CONCERTATION DU CODD

2. Atelier n°1 de concertation : La co-construction du diagnostic

Les contributions des participants



2. Atelier n°1 de concertation : Quel avenir pour ces bâtiments :

Les attentes des participants lors de l'atelier n°1 et de la visite sur site

> Quels mots clés pour caractériser ces bâtiments ?

Presbytère



Central	Jardin-verger
Belle superficie	Bâtiment historique
Beau bâtiment	À conserver
Intergénérationnel	Vaste
Patrimoine	À rénover
Élégant	(Para)médical
À vendre	Bâtiment imposant
Rendez-vous jeunesse	Mairie
Rencontres	Stratégique
Mise en valeur	Bien-être
Guinguette éphémère	Pierre
Lumineux	Associations
Cloisonné	Valeur
	Emerveillé

Prieuré
Salle paroissiale

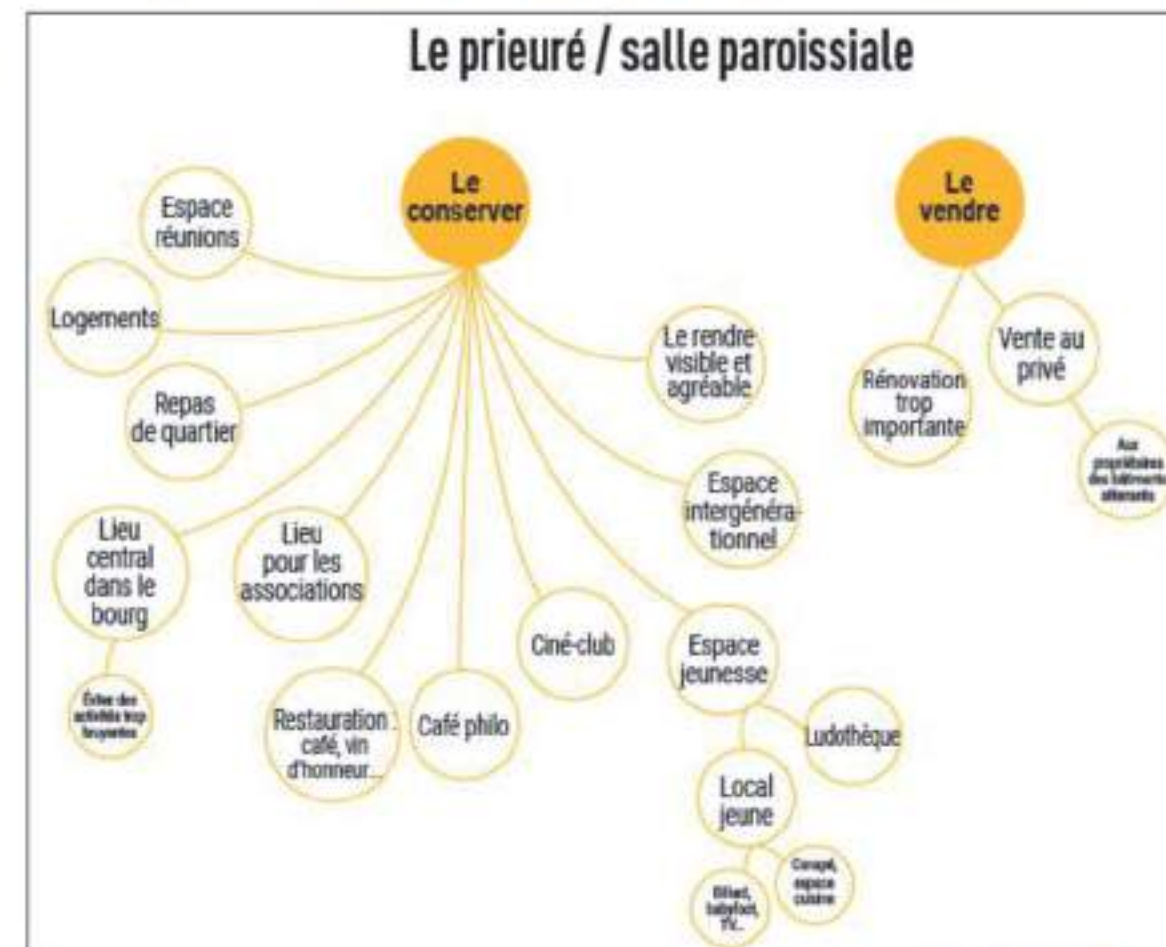
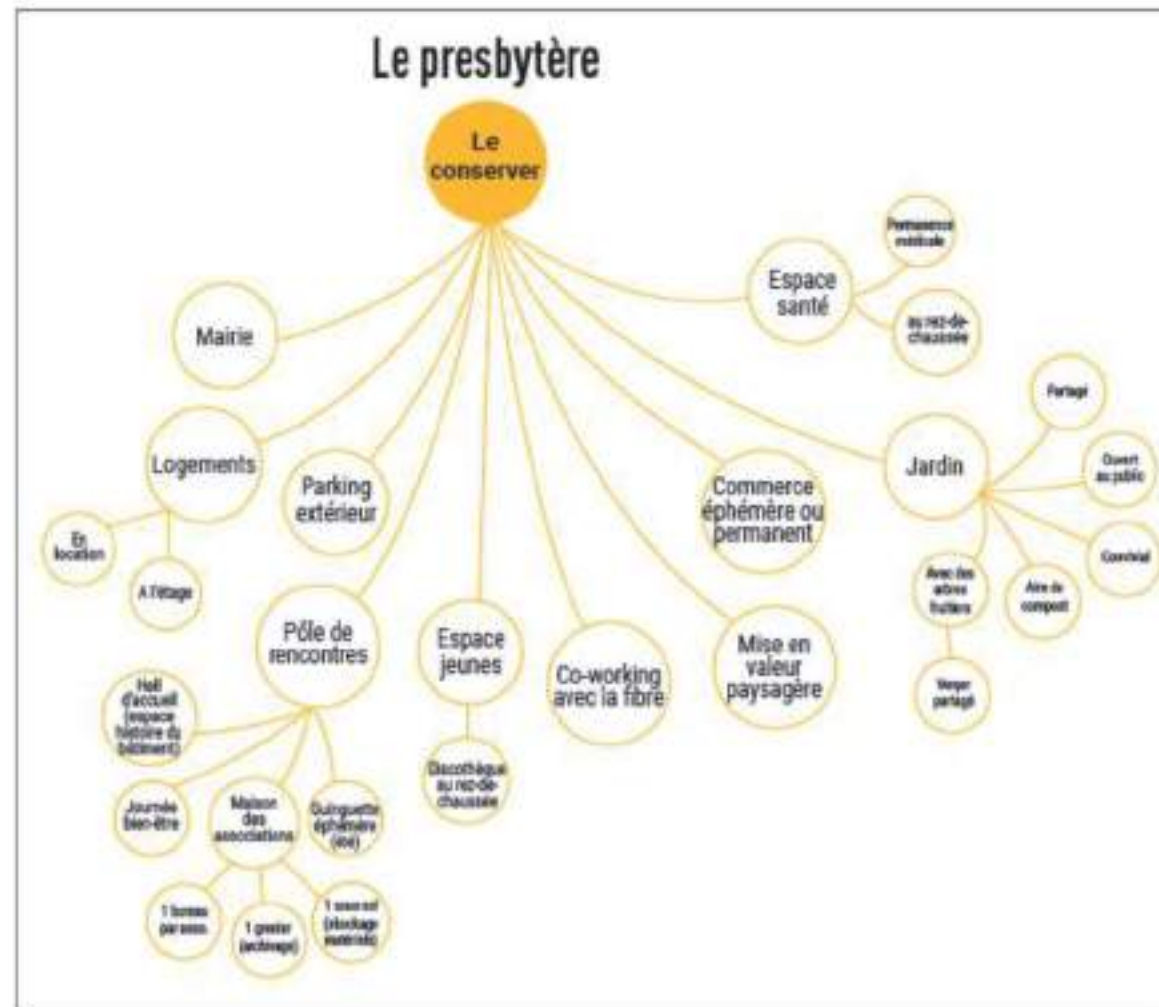


À restaurer	À réhabiliter
Invisible	
Garder la même construction en terme de maçonnerie	Fantomatique
Local jeune	Inconnu
Café philo	Ancien lieu du Bal
Ciné club	Propriété
Mise en valeur patrimoine	Bâtiment conviendrait en salle associative et autres
Accessibilité	Jeux
Espace cuisine	Spacieux
Potentiel	Caché
Bâtiment en pierres	Historique
Sans cachet	

4.3 RETOUR SUR L'ATELIER 1 DE CONCERTATION DU CODD

2. Atelier n°1 de concertation : Quel avenir pour ces bâtiments :

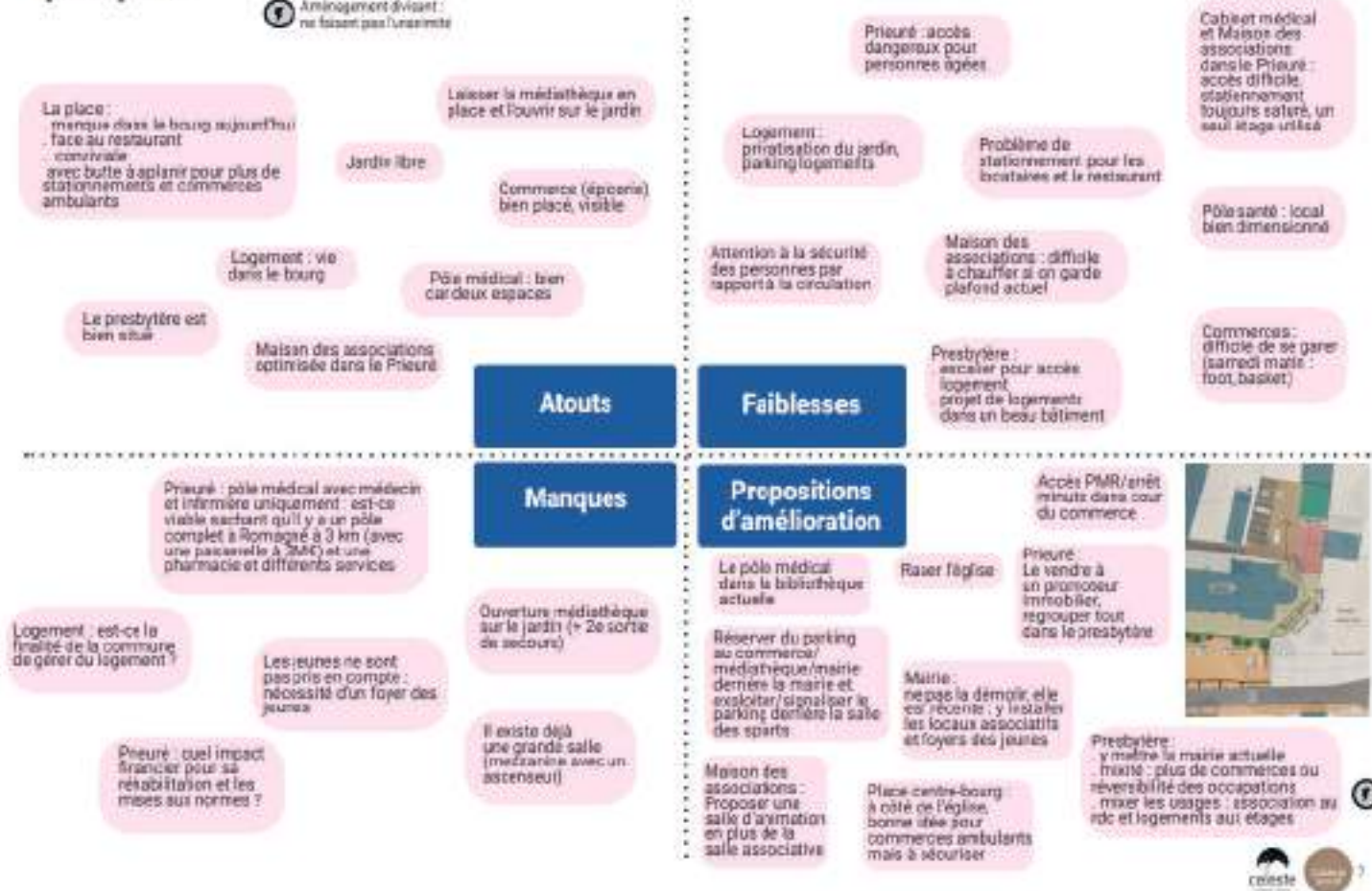
Les attentes des participants lors de l'atelier n°1 et de la visite sur site



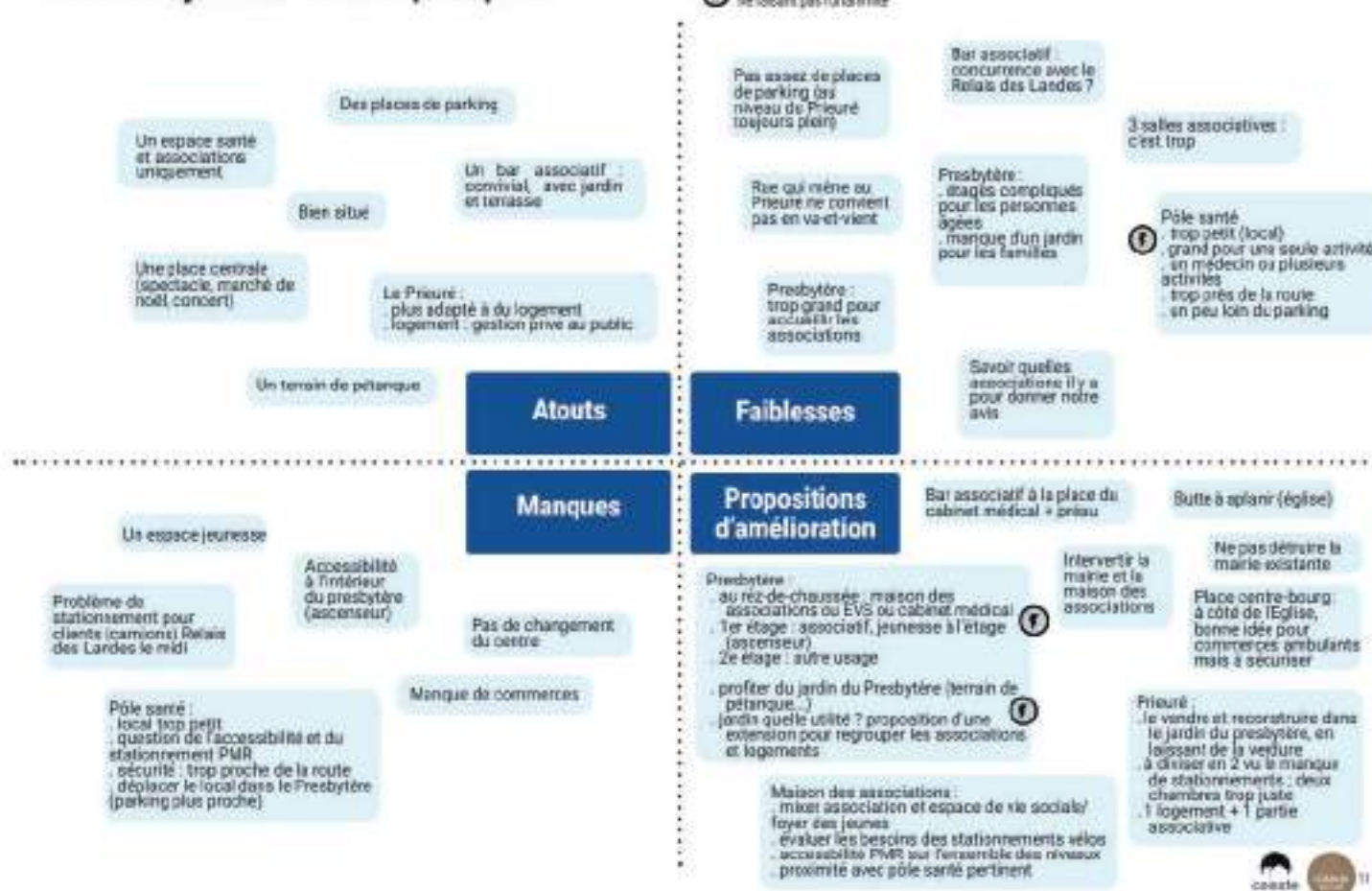
4.4 RETOUR SUR L'ATELIER 2 DE CONCERTATION DU CODD

Retours des habitants sur la présentation des différents scénarios

> Les atouts/faiblesses, manques/propositions d'amélioration du « Scénario 1 : logements et commerces » selon les participants



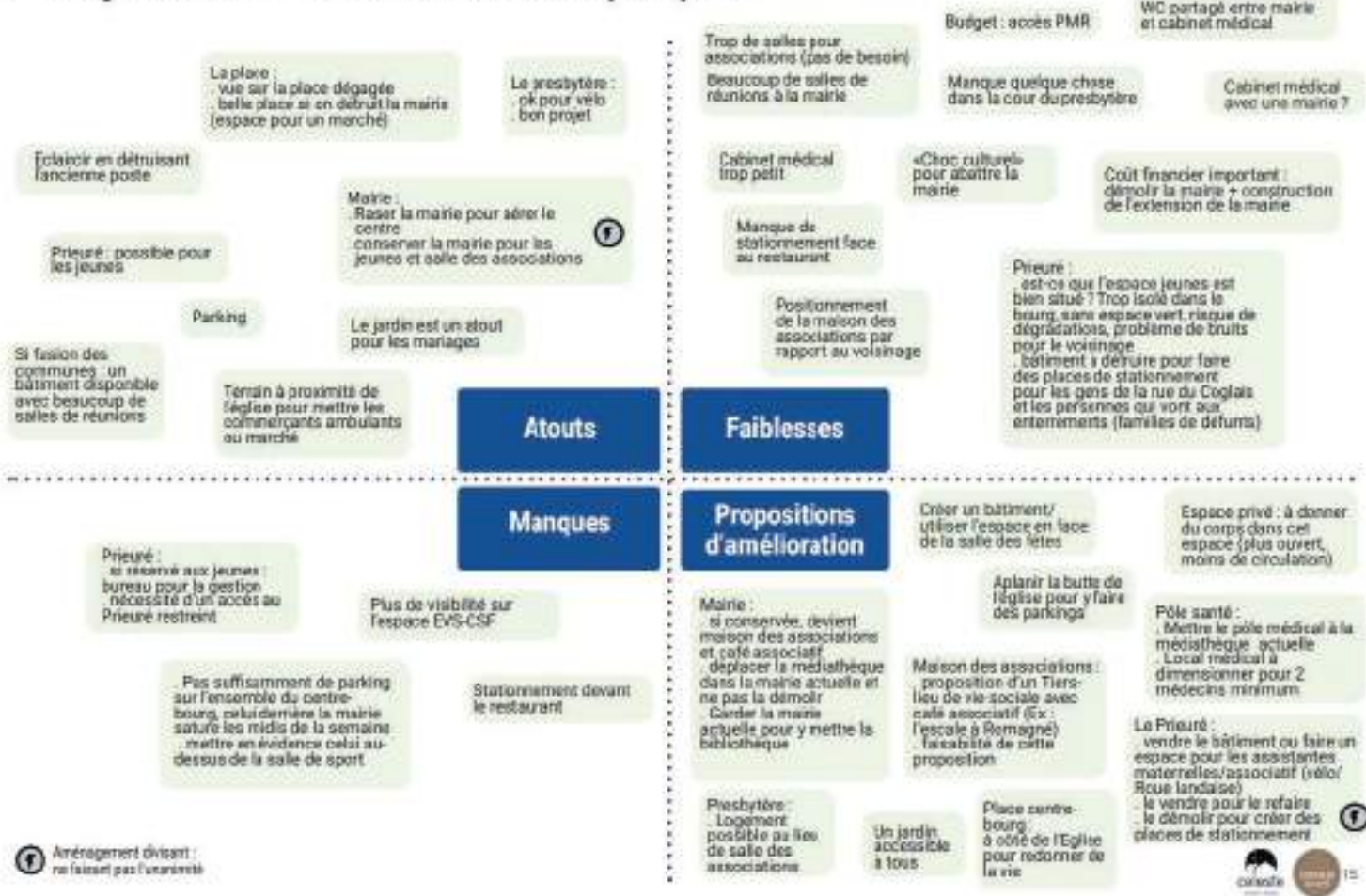
> Les atouts/faiblesses, manques/propositions d'amélioration du « Scénario 2 : Maison des associations/ café associatif / jeunesse » selon les participants



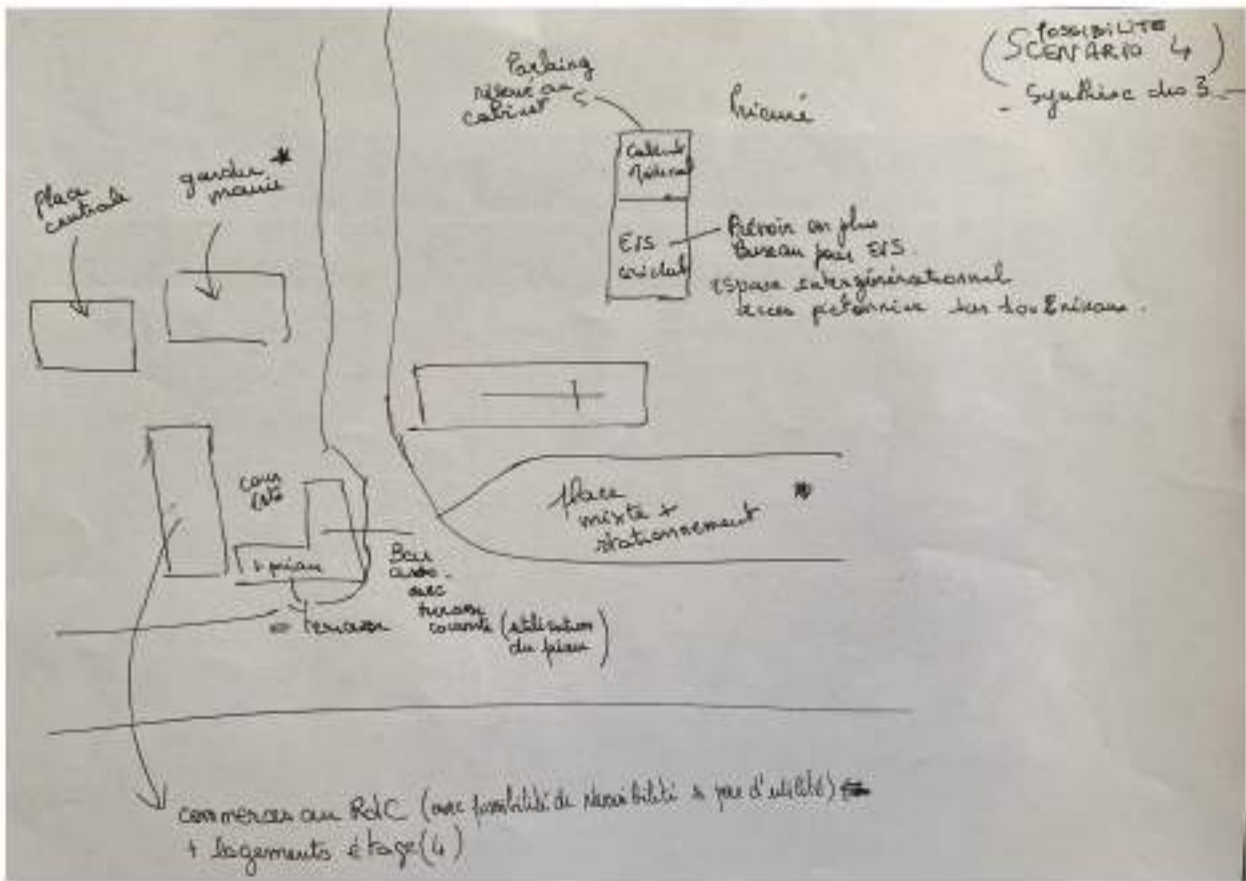
4.4 RETOUR SUR L'ATELIER 2 DE CONCERTATION DU CODD

Retours des habitants sur la présentation des différents scénarios

Les atouts/faiblesses, manques/propositions d'amélioration du « Scénario 3 : Extension Mairie / nouvelle place du bourg/ maison des associations neuve » selon les participants



Proposition d'un 4e scénario faite par les participants

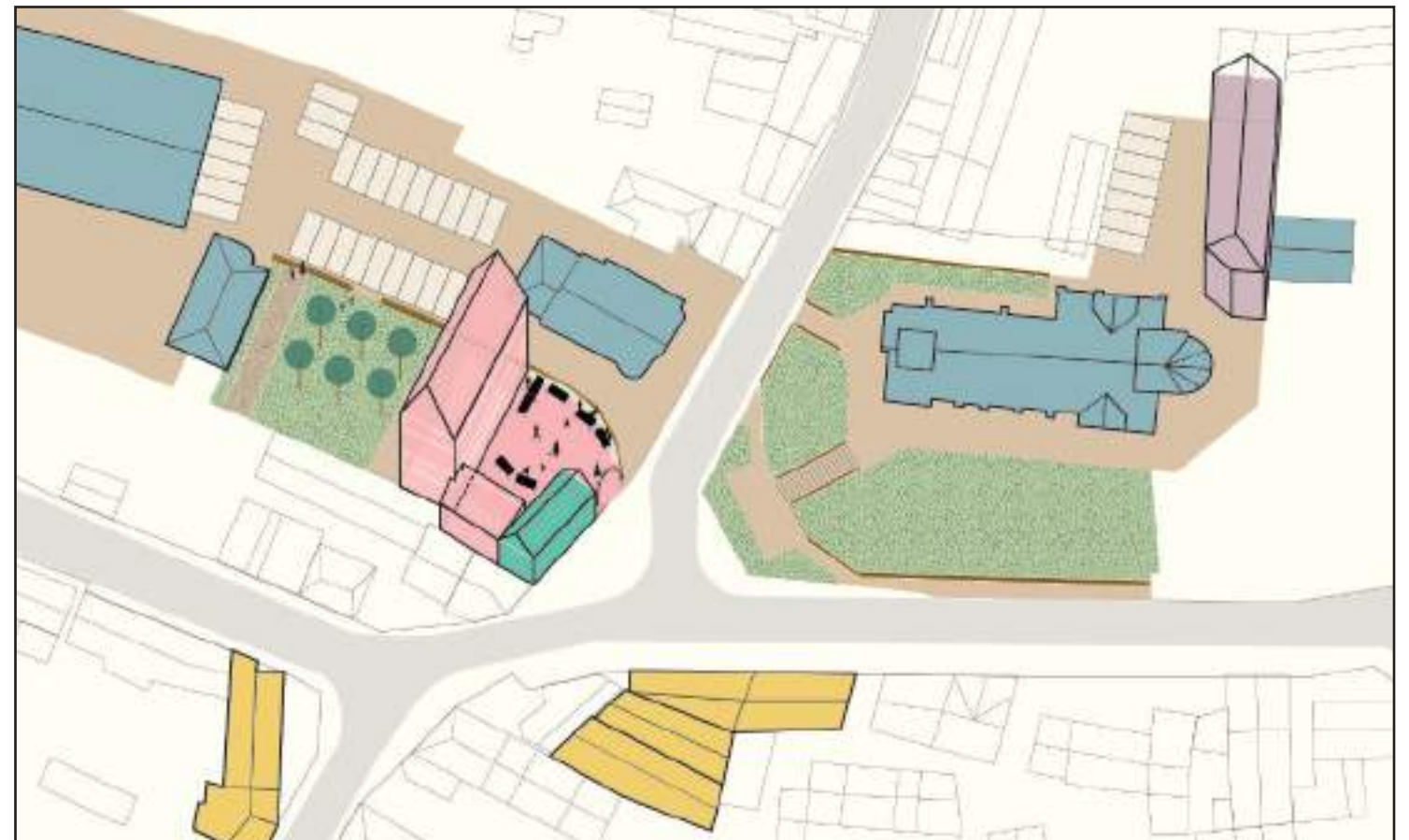


4.5 RETOUR SUR LA VALIDATION D'UN SCÉNARIO FINAL

Arbitrages de la commission CODD et du Conseil Municipal



SCENARIO 1



SCENARIO 2



SCENARIO 3

Arbitrages

Les scénarios d'aménagement ont été présentés :

_le 08/02/23 en COPIL où était invité l'ensemble du Conseil Municipal, dont 11 membres étaient présents

_le 04/04/23 en atelier de concertation public, durant lequel chaque scénario a été travaillé par chaque table de participants (6 groupes de travail au total)

Suite à ces présentations et atelier de travail sur les scénarios d'aménagement, un autre COPIL a été organisé le 08/06/23, en présence de 12 élus, pour travailler aux choix de la municipalité sur les propositions faites au scénarios. Les orientations retenues étaient :

_le bâtiment actuel de la Mairie doit être conservé

_création d'une place en bas de l'Eglise, sur l'axe principal de la commune (D18)

_installer la Mairie dans le bâtiment du Presbytère, avec démolition de l'arrêt de car et du préau. Pas d'exentions au RDC pour la salle du conseil/mariage, mais à situer au R+1.

_cabinet médical installé dans le Prieuré, avec salle à l'étage.

_salle polyvalente dans le Prieuré.

_bâtiment actuel de la Mairie : pas de travaux, garder comme tel, et y installer une maison des associations, un tiers-lieu.

Enfin, ces orientations ont été présentées au Conseil Municipal du 13/06/23 et ont été adoptées à l'unanimité.

5.1 SCÉNARIO FINAL

Fonctionnement

OBJECTIFS

- Déplacer les locaux de la Mairie dans le Presbytère et l'investir pour des locaux associatifs et culturels
- Ouvrir le jardin du Presbytère au public, en connexion des espaces existants (parking & médiathèque)
- Déplacer le muret de l'Eglise et aplanir la partie Sud de la place l'Eglise afin de créer le coeur de bourg et accueillir un marché hebdomadaire et des événements

Presbytère

- Placer les locaux la Mairie au RDC et R+1 avec stockages dans les combles
- Démolition des bâtiments annexes afin de libérer l'espace pour un parvis public devant le bâtiment

Prieuré

- Aménagement de deux salles adaptées aux PMR pour une permanence médicale
- Création d'une salle polyvalente en double hauteur pour accueillir des événements ponctuels
- Création d'un étage avec mise à disposition d'une salle de réunion (associations)



- Local pour permanence médicale
- Salle polyvalente & salle de réunion à l'étage
- Tiers-lieu / Maison des associations dans l'ancienne Mairie
- Nouveaux locaux pour la Mairie
- Jardin public aménagé
- Parvis public dégagé
- Démolition abris bus et préau
- Place conviviale du coeur de bourg à prendre sur l'emprise de l'Eglise, et à mettre au niveau de la rue

Légende

	Mairie
	Santé
	Jeunesse
	Association
	Commerces

Plan masse



plan masse - 1.500ème

6 LE PRESBYTÈRE



6 LE PRESBYTÈRE

Existant_ Plan R-1

R-1

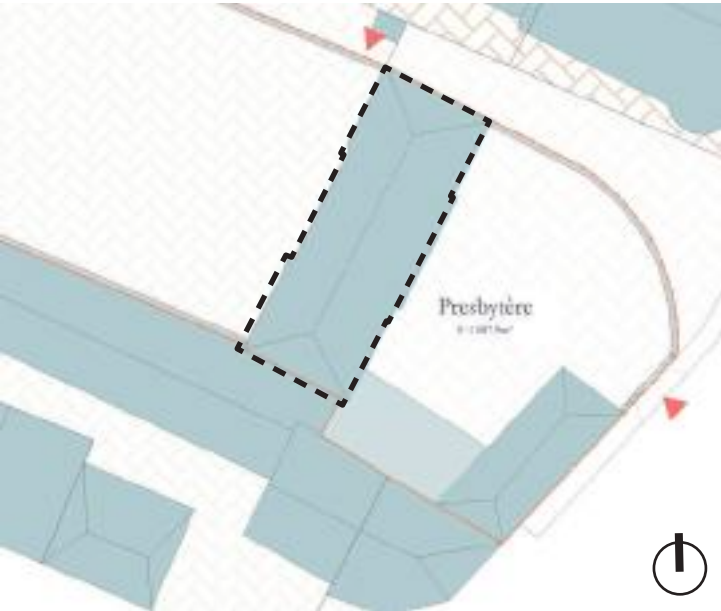
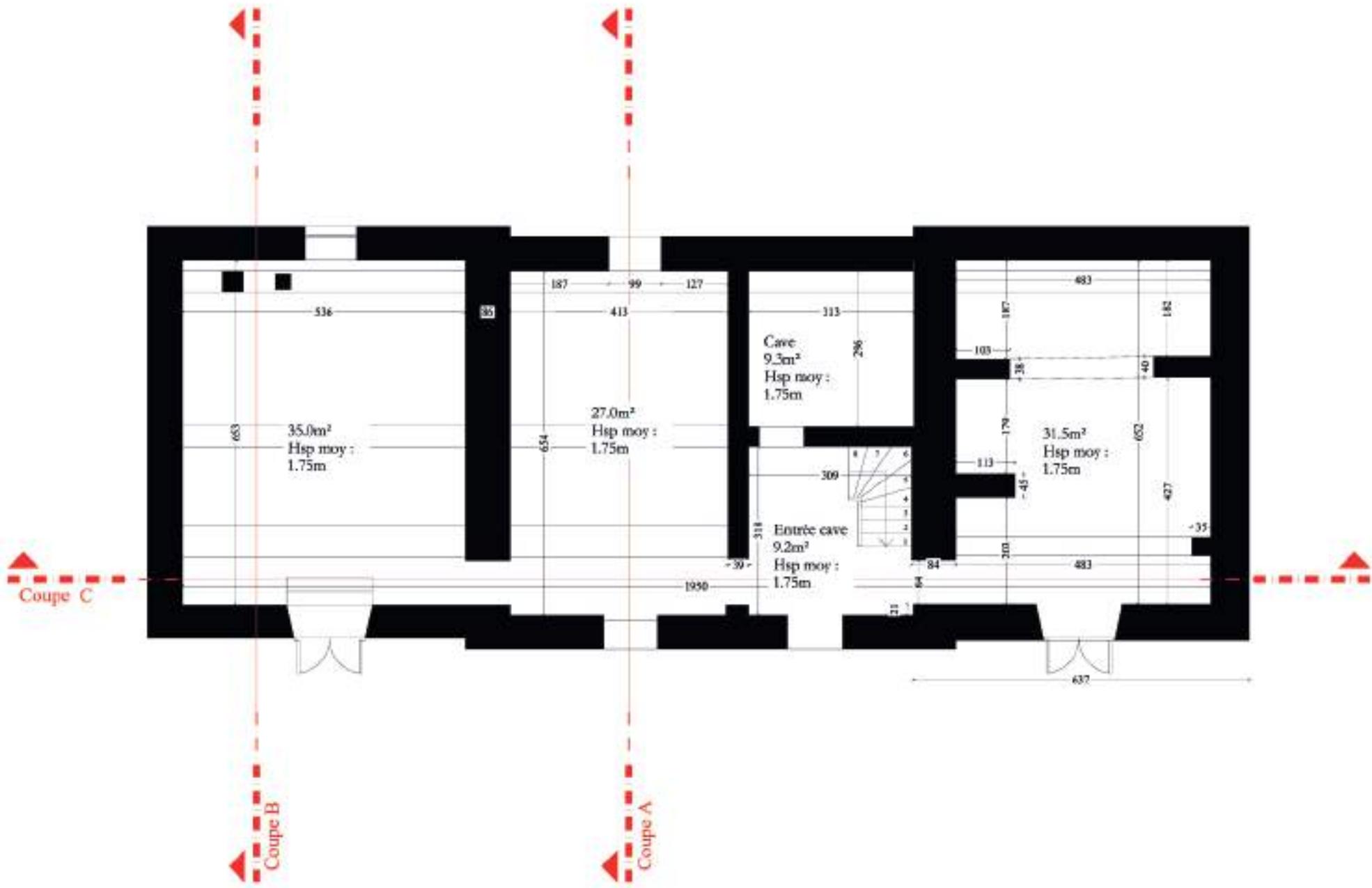
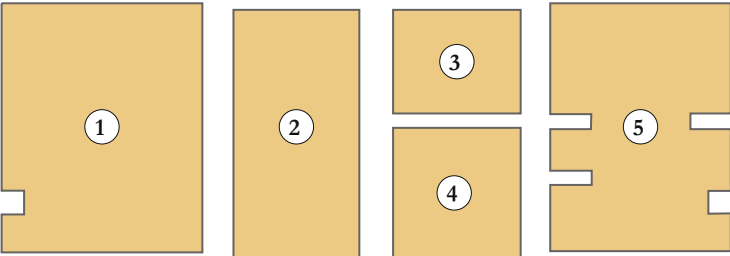


Tableau de surface

Presbytère - Existant		
R-1		
Pièces	N°	Surface (m²)
Pièce 1	1	35
Chaudière	2	27
Cave	3	9,3
Entrée sous-sol	4	9,2
Pièce 5	5	31,5
Sous total		112



Échelle- 1.100ème

Projet_ Plan R-1

R-1

Création escalier et ascenseur

Isolation par l'intérieur

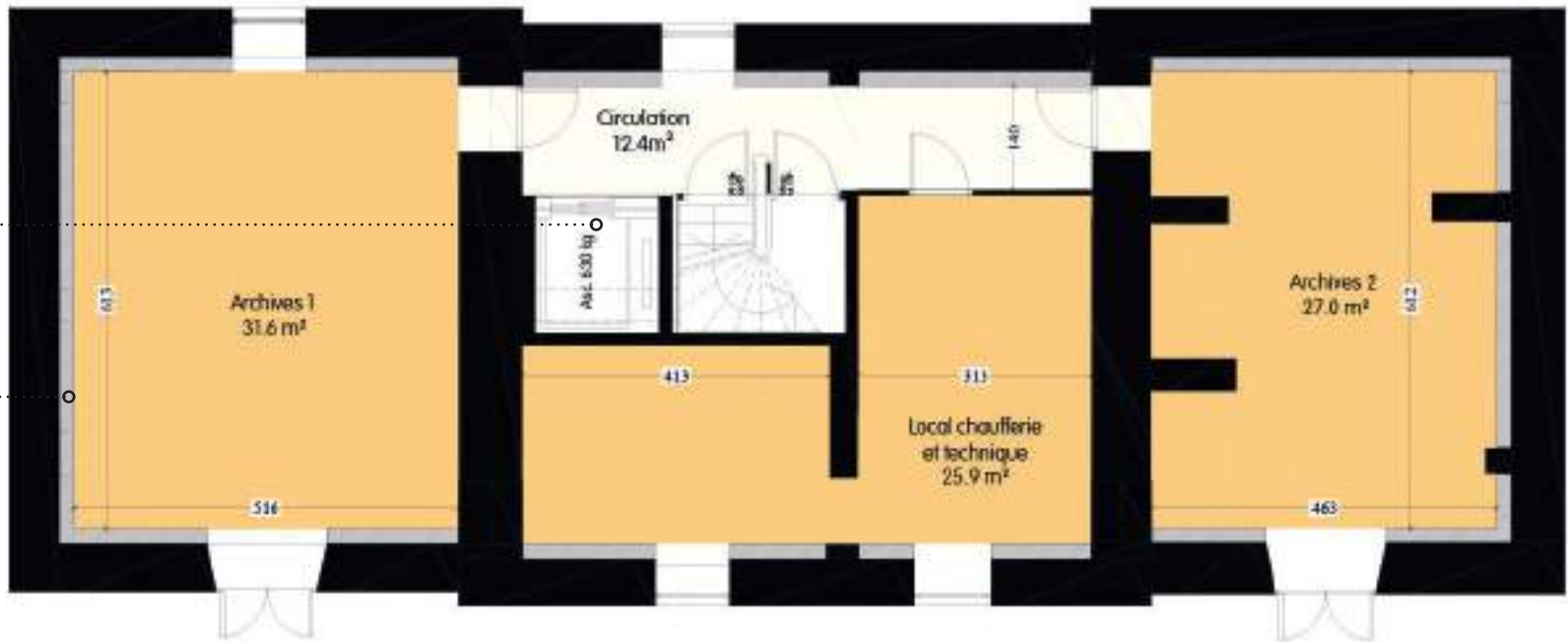


Tableau de surface

Presbytère sans extension		
Etage	Espace	Surface (m²)
R-1	Local chaufferie et technique	25,9
	Archives 1	31,6
	Archives 2	27
	Circulation	12,4
Sous total		96,9

Légende

- Cloison supprimée
- Espace remanié
- Mairie

Échelle- 1.100ème

6 LE PRESBYTÈRE

Existant_ Plan RDC

RDC

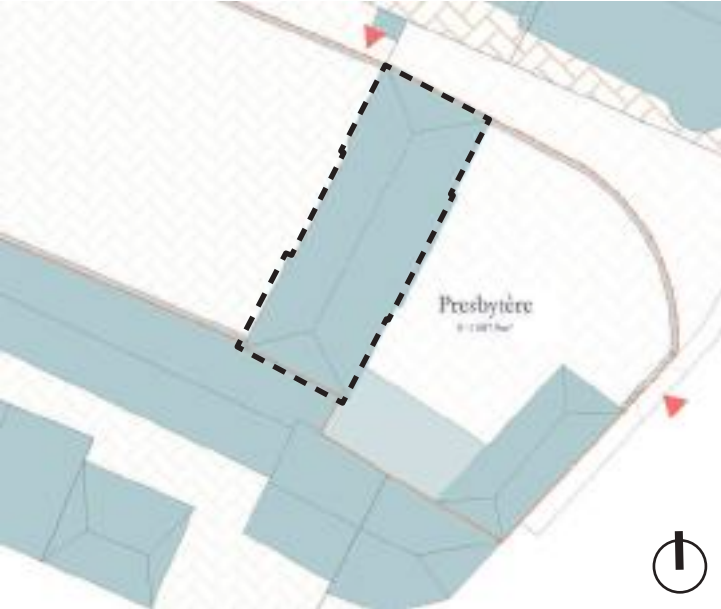
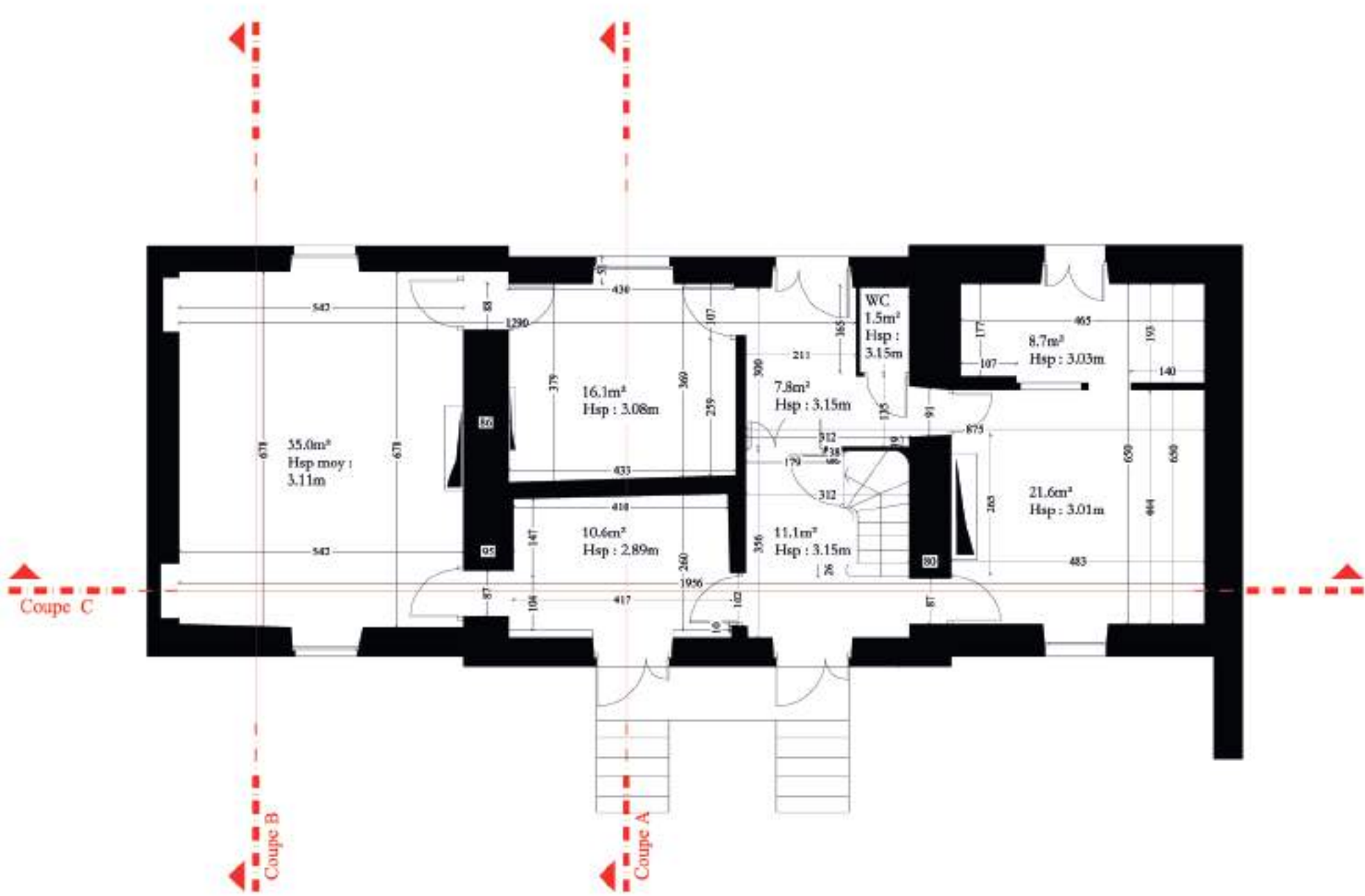
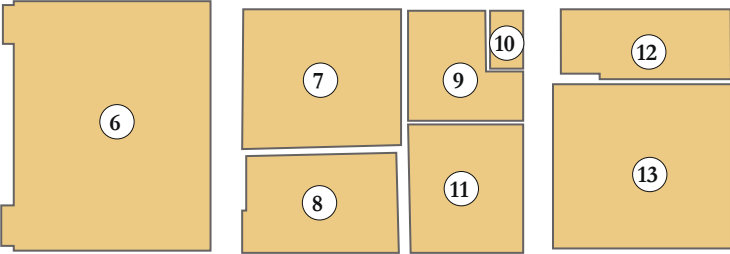


Tableau de surface

RDC		
Pièces	N°	Surface (m²)
Pièce 6	6	35
Pièce 7	7	16,1
Pièce 8	8	10,6
Pièce 9	9	7,8
WC	10	1,5
Entrée	11	11,1
Kitchenette	12	8,7
Pièce 13	13	21,6
Sous total		112,4



Échelle- 1.100ème

Projet_ Plan RDC



Tableau de surface

RDC	SAS	4,4
	Attente	3,7
	Accueil	11,3
	Bureau 1	10,7
	Local ménage	2,5
	Local reprographie	4,2
	WC	2
	Dégagement	3,74
	WC PMR	3,4
	Bureau du Maire	15,5
	Bureau DGS	12,4
	Circulation	25,3
Sous total		99,14

Légende

- Cloison supprimée
- Espace remanié
- Mairie

6 LE PRESBYTÈRE

Existant_ Plan R+1

R+1

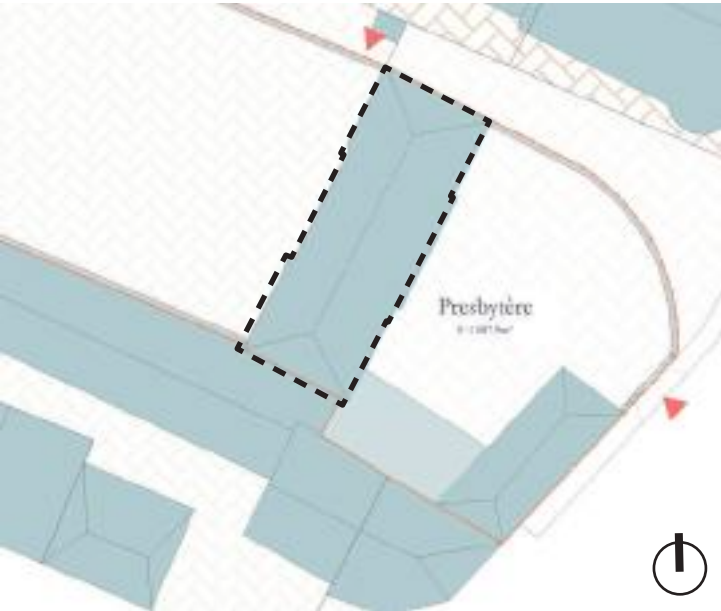
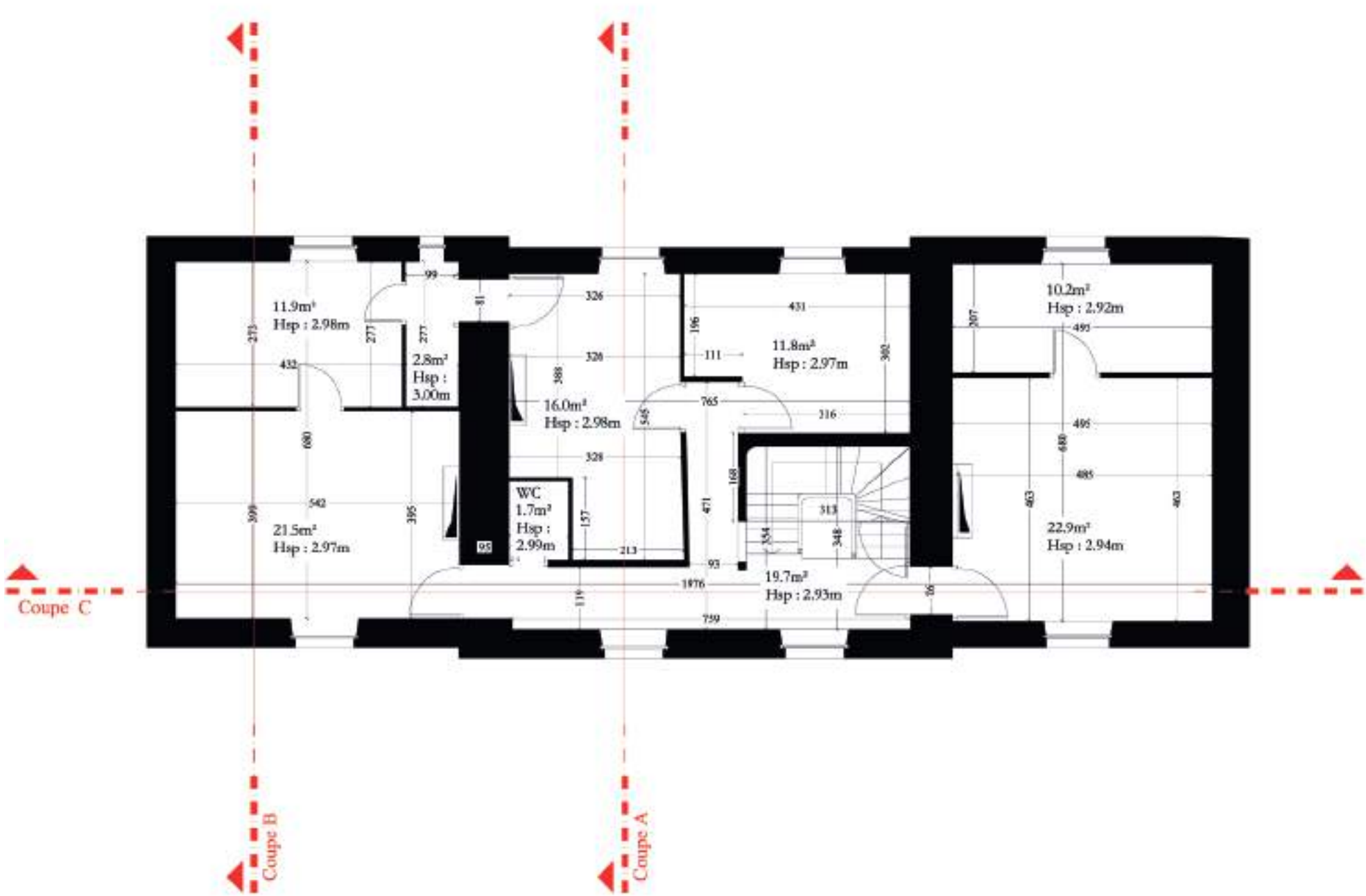
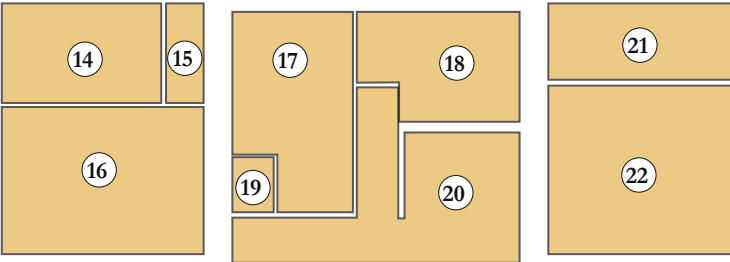


Tableau de surface

R+1		
Pièces	N°	Surface (m²)
Pièce 14	14	11,9
Salle de bain	15	2,8
Pièce 16	16	21,5
Pièce 17	17	16
Pièce 18	18	11,6
WC	19	1,7
Circulation	20	19,7
Pièce 21	21	10,2
Pièce 22	22	22,9

Sous total	118,3
------------	-------



Échelle- 1.100ème

Projet_ Plan R+1

R+1

Création escalier et ascenseur

Isolation par l'intérieur

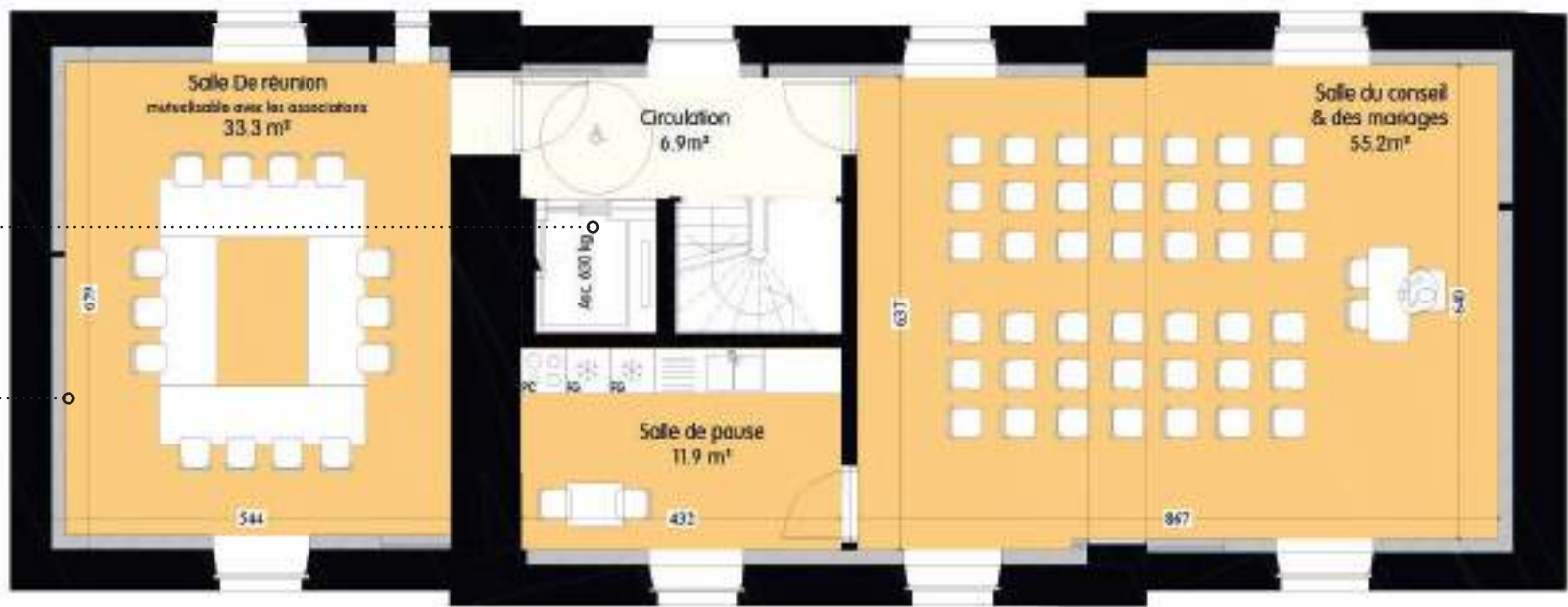


Tableau de surface

R+1	Salle de réunion	33,3
	Salle de pause	11,9
	Salle du conseil & mariages	55,2
	Circulation	6,9
Sous total		107,3

Légende

- Cloison supprimée
- Espace remanié
- Mairie



Échelle- 1.100ème

6 LE PRESBYTÈRE

Existant_Plan combles

COMBLES

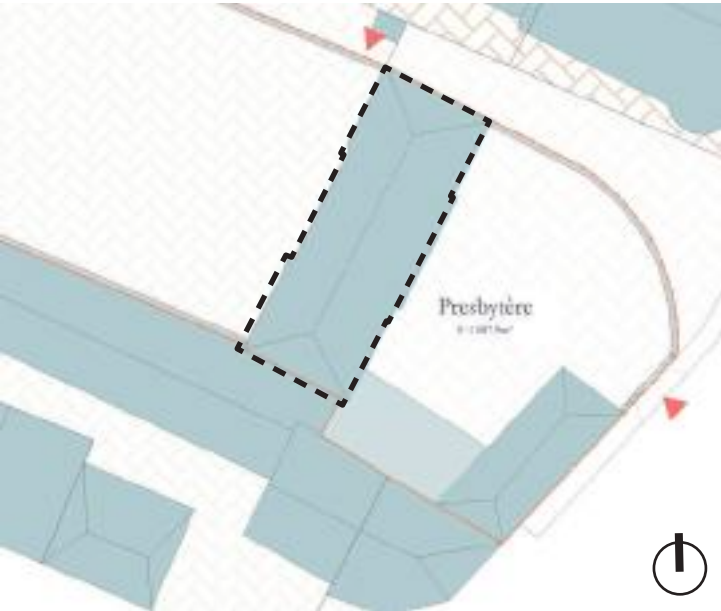
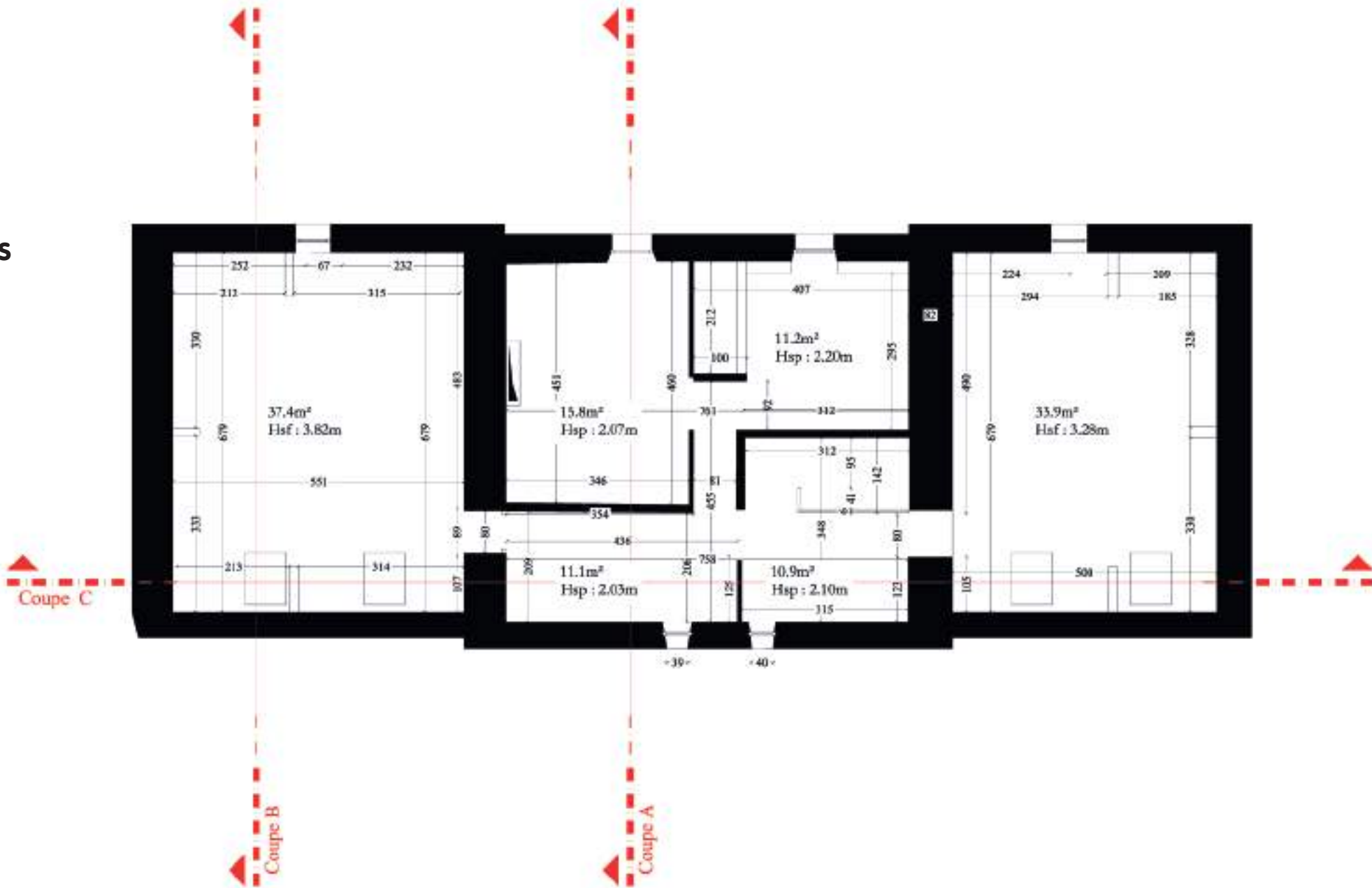
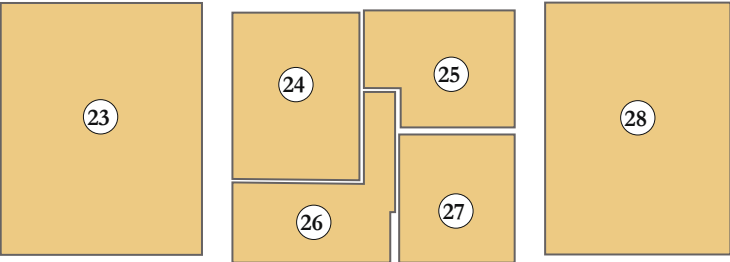


Tableau de surface

Combles		
Pièces	N°	Surface (m²)
Pièce 23	23	36,9
Pièce 24	24	15,8
Pièce 25	25	11,2
Pièce 26	26	11,2
Pièce 27	27	10,9
Pièce 28	28	33,9
Sous total		119,9



Échelle- 1.100ème

Projet_Plan combles

COMBLES

Création escalier et ascenseur

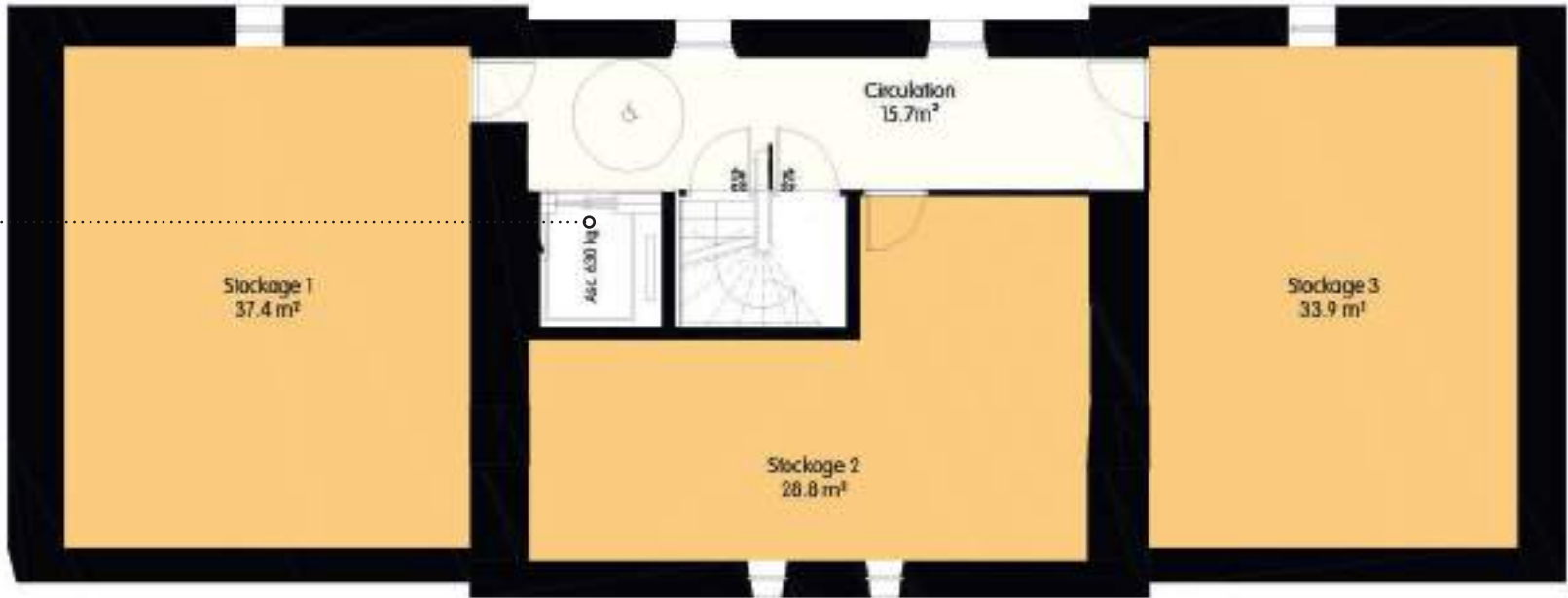


Tableau de surface

Combles	Stockage 1	37,4
	Stockage 2	28,8
	Stockage 3	33,9
	Circulation	15,7
Sous total		115,8
TOTAL		419

Légende

- Cloison supprimée
- Espace remanié
- Mairie

6 LE PRESBYTÈRE

Option ou phase 2 de travaux_Extension en RDC

RDC

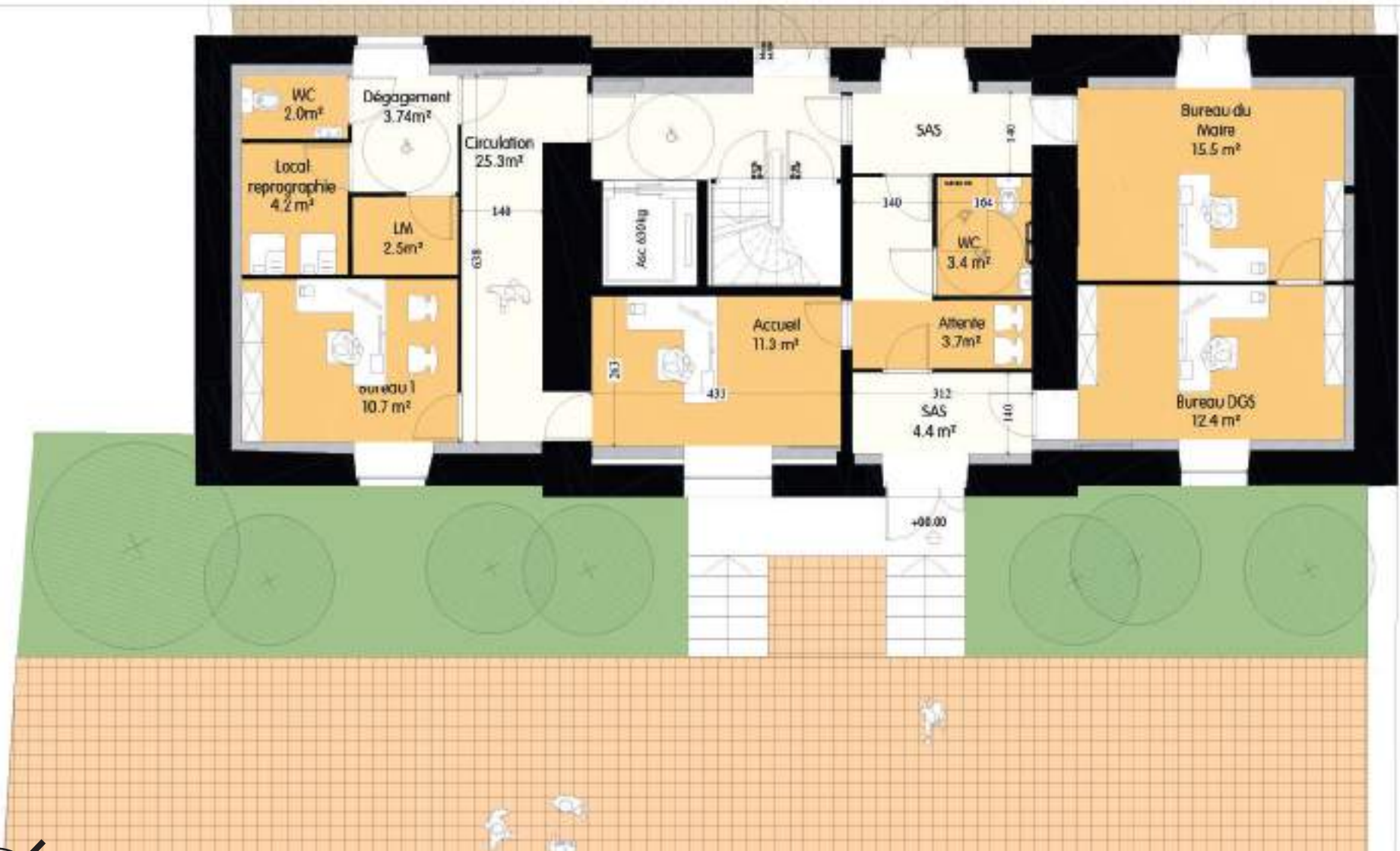


Tableau de surface

RDC	SAS	4,4
	Attente	3,7
	Accueil	11,3
	Bureau 1	10,7
	Local ménage	2,5
	Local reprographie	4,2
	WC	2
	Dégagement	3,74
	WC PMR	3,4
	Bureau du Maire	15,5
	Bureau DGS	12,4
	Circulation	25,3
Sous total		99,14

Légende

- Cloison supprimée
- Espace remanié
- Mairie



Échelle- 1.100ème

Projet_Plan RDC



Tableau de surface

RDC	SAS	4,4
	Attente	3,7
	Accueil	11,3
	Bureau 1	10,7
	Local ménage	2,5
	Local reprographie	4,2
	WC	2
	Dégagement	3,74
	Salle du conseil	48,4
	WC PMR	3,4
	Bureau du Maire	15,5
	Bureau DGS	12,4
	Circulation	25,3
Sous total		147,54

Légende

- Cloison supprimée
- Espace remanié
- Mairie



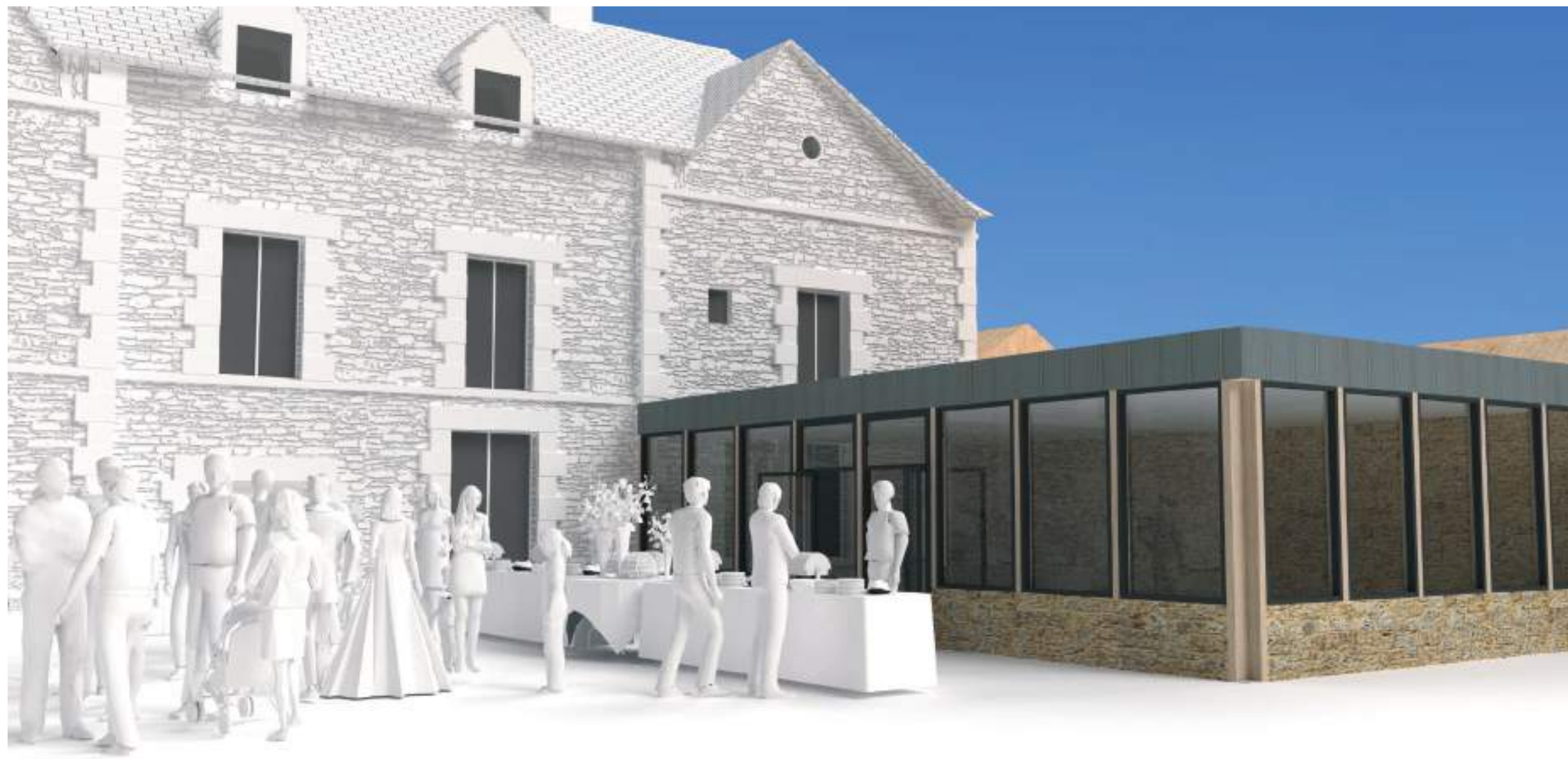
Échelle- 1.100ème

6 LE PRESBYTÈRE

Vue_parvis de la Mairie



Vue_option de l'extension sur le jardin





7 LE PRIEURÉ

Le Prieuré_Existant

RDC

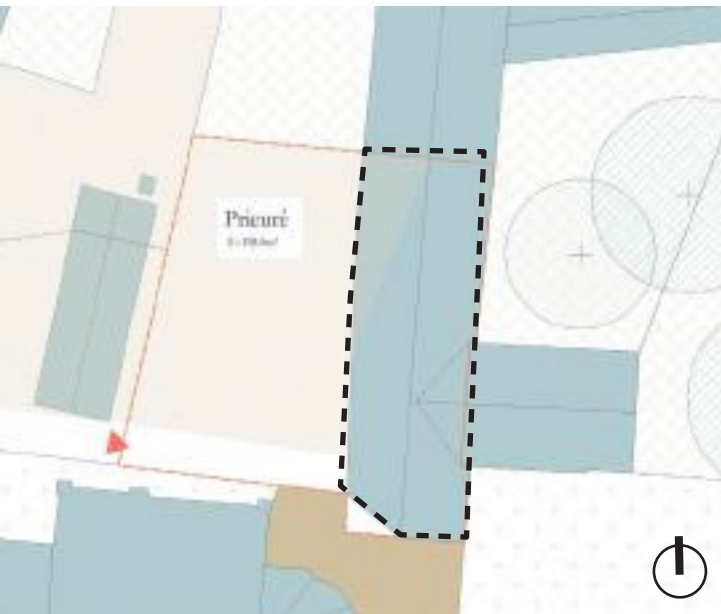
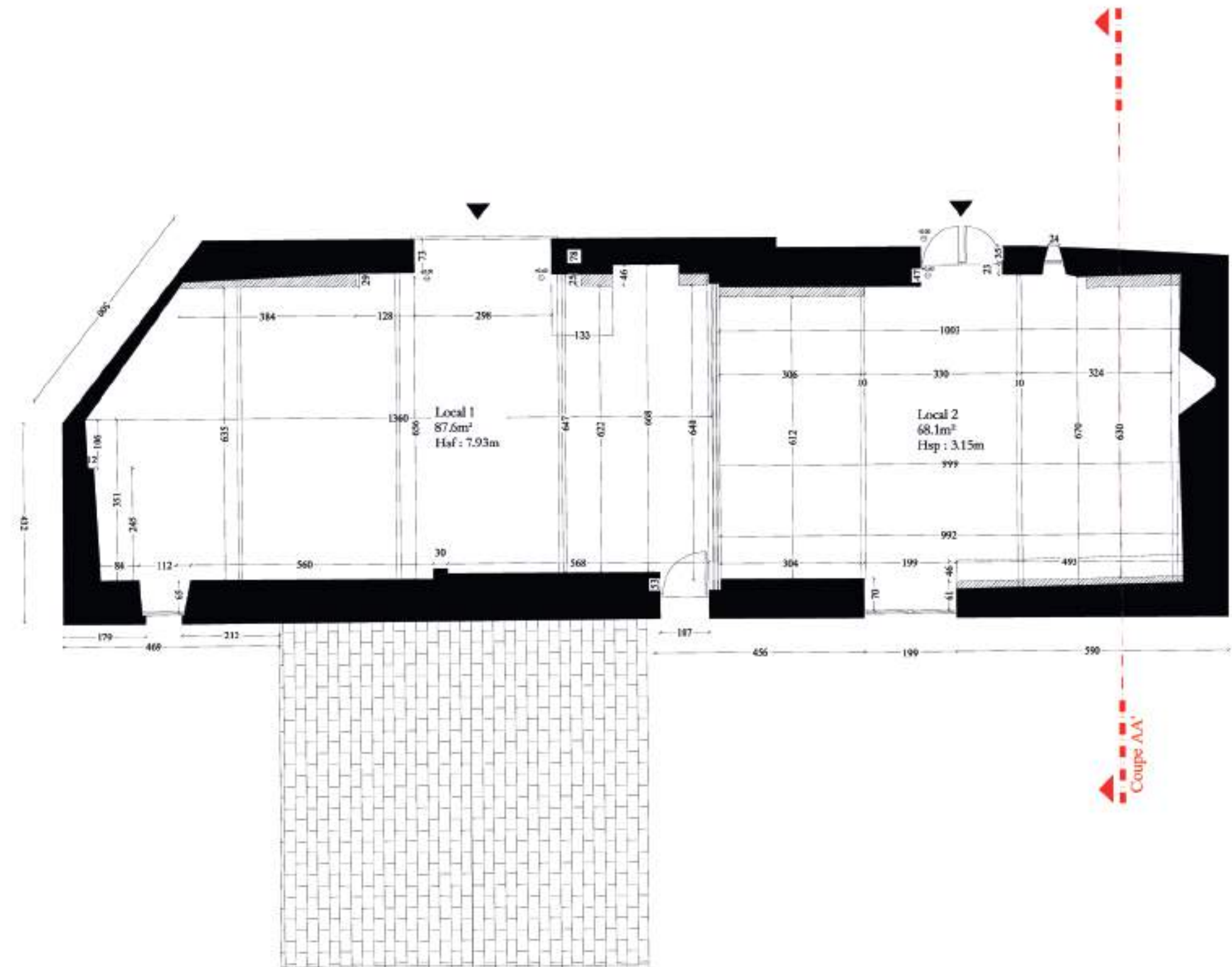
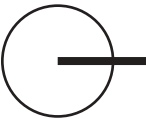
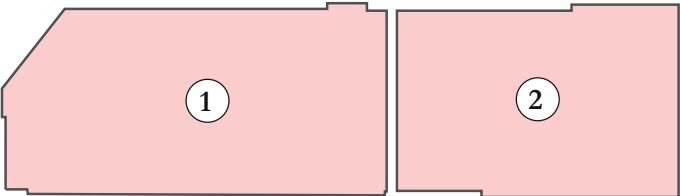


Tableau de surface

Prieuré - Existant		
RDC		
Pièces	N°	Surface (m²)
Stockage mairie	1	87,7
Stockage église	2	68,1
Sous total		155,8



Échelle- 1.100ème

Le Prieuré - Projet Plan RDC



Tableau de surface

Ancien Prieuré		
Etage	Espace	Surface (m²)
RDC	Sas	14,2
	Salle associative	55,8
	WC PMR	4,1
	Local ménage	3,1
	Sas	4
	Attente	8,9
	Cabinet médecin	21,5
	Cabinet infirmier	20,7
	WC PMR	4,6
	Sous total	136,9

Légende

- Cloison supprimée
- Espace remanié
- Association/ Espace Jeune
- Santé

Échelle- 1.100ème

7 LE PRIEURÉ

Le Prieuré_Projet Plan R+1

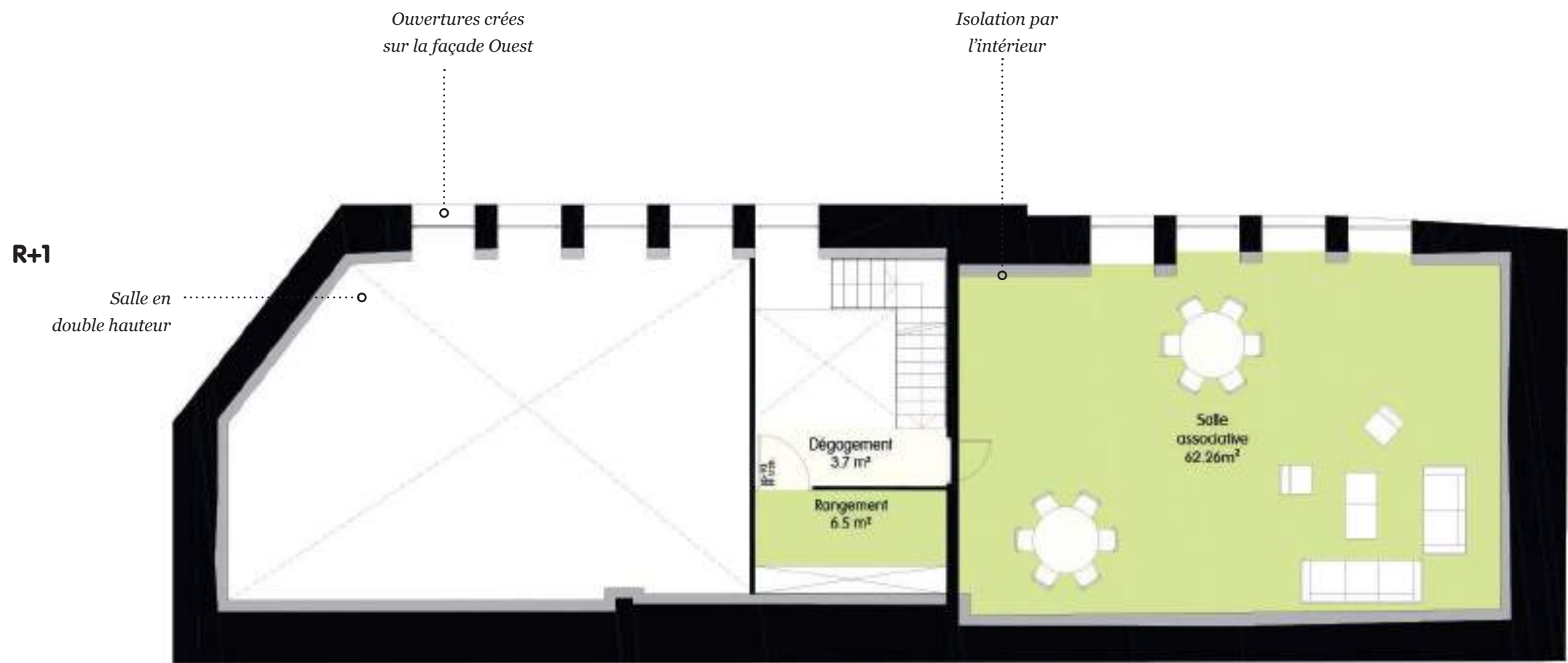


Tableau de surface

R+1	Dégagement	3,7
	Salle associative	62,3
	Rangement	6,5
Sous total		72,5
TOTAL		209

Légende

- Cloison supprimée
- Espace remanié
- Association/ Espace Jeune
- Santé

Vue_façade principale



8 LA PLACE CENTRALE



La place centrale - Projet Plan

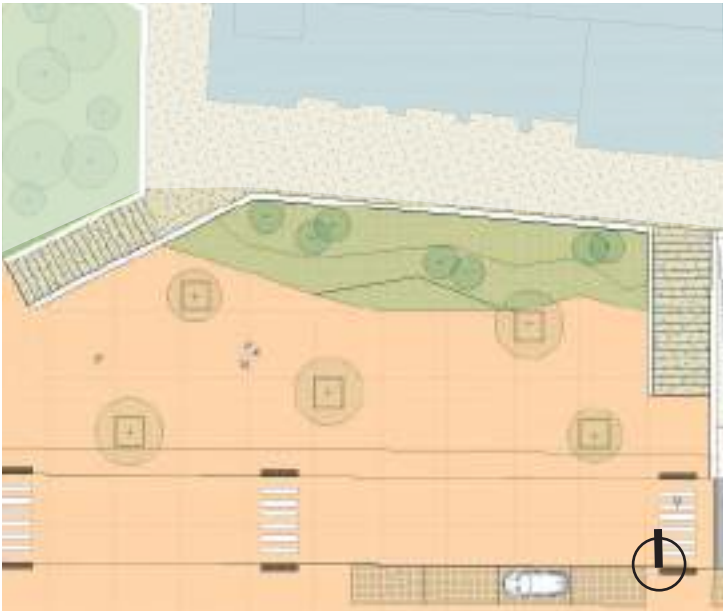


Tableau de surface

Place centrale		
Etage	Espace	Surface (m²)
RDC	Parvis de la Mairie	325
	Place centrale	840
	Terrasse commerce	80
Sous total		1245
TOTAL		1245

- Accès au Parvis de l'Église
- Carrefour modifié et sécurisé
- Terrain aplani, création d'une place
- Strates végétales
- Création d'un escalier
- Muret conservé
- Places de stationnement conservées

9 RÉFÉRENCES DE PROGRAMME

EXEMPLES D'AMÉNAGEMENTS COOPÉRATIFS



Centre socio-culturel - Servon sur Vilaine



Aire de jeux aménagées par les habitants - Commune Bazouges Sous-Hédé



Jardin partagé en réalisation participative - Rennes

EXEMPLES DE RÉHABILITATION DE PRESBYTÈRES



Médiathèque, maison des associations - Lanvaudan



Mairie et logements - Commune de Tréouergat



Mairie & salle associative - Riec-sur-Belon

EXEMPLES PLACE DE MARCHÉ



Place du village- Commune de Moutiers-en-Bauce



Place centre-bourg - Commune de Chouzy-sur-Cisse



Place de l'Eglise - Commune de Moriers

EXEMPLES DE MAISONS DES ASSOCIATIONS



Maison des associations - Commune de Trémeven



Maison des associations - Saint-Aignan-Grandlieu



Maison des associations - Commune de Kerlouan

