

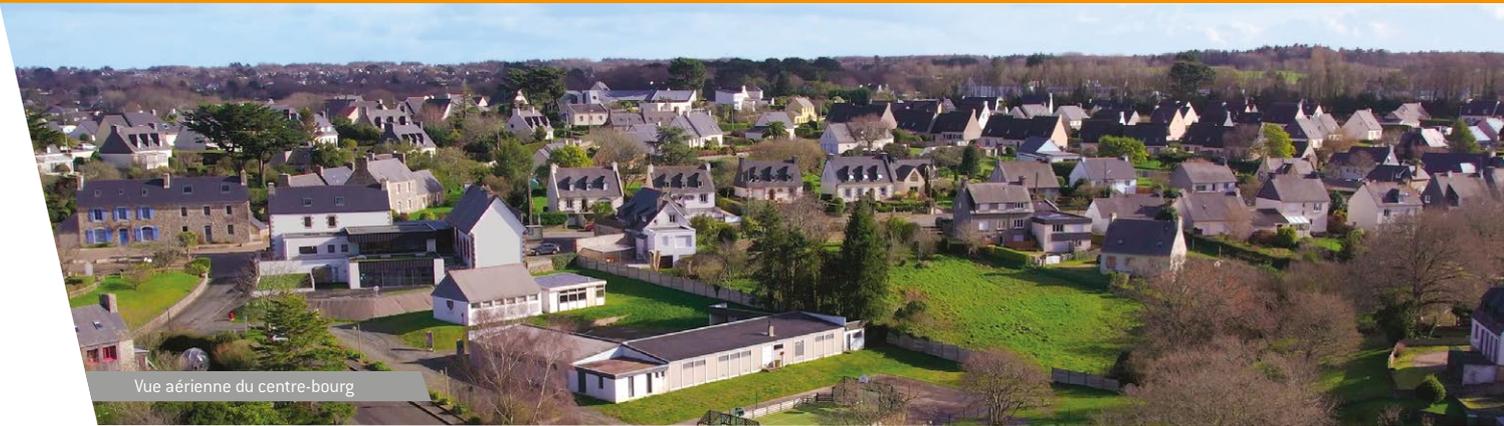
# Vivre à Saint-Quay

## CARNET DE CHANTIER

CENTRE-BOURG #1

lettre d'information municipale de Saint-Quay-Perros

HORS-SÉRIE



Vue aérienne du centre-bourg

## UN CŒUR POUR SAINT-QUAY-PERROS

→ Comme annoncé dans la lettre d'information du *Vivre à Saint-Quay* n°163, j'ai choisi de dissocier les gros chantiers du mandat des autres informations communales. Ces dossiers seront plus approfondis, parce que l'aménagement d'un territoire n'a pas la même temporalité que les autres événements et informations présentés dans le *Vivre à Saint-Quay*.

Comme toutes les communes françaises insérées dans un tissu urbain et politique au milieu d'autres, Saint-Quay-Perros court le risque d'une dissolution de son unité. Cependant, plus et mieux que d'autres petites villes ou villages, Saint-Quay-Perros dispose d'atouts géographiques et symboliques propres à garantir son identité.

Dans toutes les communes petites ou grandes, l'urbanisme hérite de la politique générale d'aménagement conduite sur tout le territoire depuis la période des Trente Glorieuses. Le choix de l'organisation des villes a été dicté par le primat accordé au déplacement automobile et à la séparation des fonctions urbaines en "zones" (habiter, travailler, consommer, jouer...). Saint-Quay-

Perros s'inscrit dans cette tendance générale. À partir des onze hameaux d'origine, on a développé un habitat majoritairement pavillonnaire organisé en "grappes". Il en résulte une incontestable qualité de vie.

Dans le même temps, cette forme de développement a tendance à faire disparaître les occasions d'échanges et de rencontres (commerces de proximités, loisirs, culture, promenades...) qui constituent une part essentielle des qualités d'une ville ou d'un village, quelle que soit sa taille. Réduit à sa seule fonction résidentielle, une ville, un village devient vite une banlieue dite "dortoir".

L'intérêt, la nécessité d'un centre ne sont pas seulement d'ordre pratique. La dimension symbolique est essentielle. Le sentiment d'appartenance à une ville ou à un village est largement conditionné par les images qu'on s'en fait.

L'histoire urbaine de Saint-Quay-Perros a placé sur un même territoire, au-dessus de son vallon central, les trois fonctions et symboles qui fondent la centralité des villes et des villages français : l'école, l'église et la mairie. À cette trinité majeure, le projet du centre-bourg vient adjoindre une quatrième fonction essentielle : celle du marché, à travers la création d'une halle.

Partout en France, la désertion des activités et des habitants des centres-villes au profit de périphéries indifférenciées est en passe d'être redressée. Au cours des derniers mois, l'intensification rapide et violente des crises climatique, sanitaire et géopolitique, leurs conséquences sur les usages quotidiens individuels et collectifs, sur les modes de consommation et de déplacement, impliquent la mise en place de nouvelles offres urbaines.

Tels sont les défis et les opportunités que Saint-Quay-Perros intègre dans la reconstitution de son centre au cours de la prochaine décennie. Telles sont les questions auxquelles le projet du centre-bourg prétend répondre.

Le plan-guide élaboré au cours de l'année écoulée constitue l'outil propre à organiser les actions de toutes sortes qui doivent progressivement doter Saint-Quay-Perros d'un programme urbain qui garantisse la pérennité de son identité.

L'importance du programme et sa complexité (sa richesse) justifient qu'une information particulière sur l'avancement du projet et ses nécessaires évolutions soit adressée de manière distincte aux Kénanais-es : tel est le rôle des "Carnets de chantier".

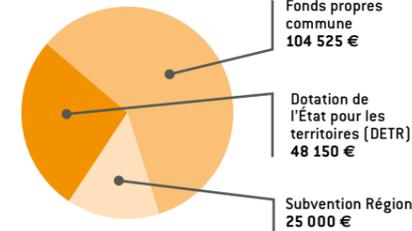
Olivier HOUZET - maire de Saint-Quay-Perros

## DÉCONSTRUCTION DE L'ANCIENNE ÉCOLE

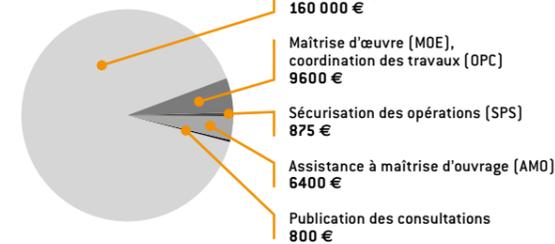
☉ La plupart des Kénanais-es a été, à un moment de sa vie en contact, interaction avec ce lieu, comme élève, parent, enseignant-e, membre d'association... Depuis sa fermeture en tant qu'école en octobre 2000, cet espace était devenu un espace associatif peu à peu délaissé pour finir insalubre. Il était plus que temps de s'en séparer. La démolition de ces vieux bâtiments doit être considérée aux yeux de tous comme un point de départ. Le premier coup de pelle sera ainsi l'inauguration du chantier sur lequel nous installerons dans un futur proche un nouveau lieu de partage et de rencontres.

### Répartition du coût de la déconstruction de l'ancienne école

#### • RÉPARTITION PAR RESSOURCES



#### • RÉPARTITION PAR POSTE



### Pourquoi déconstruire ?

Les chaudières récentes mises en place par la mandature précédente ont été réinstallées à la Salle Yves Guégan pour remplacer son système de chauffage défaillant. Le local de la banque alimentaire a été déplacé il y a maintenant plus d'un an, dans un endroit plus adapté et mieux équipé. Les bourses aux vêtements et aux jouets se déroulent dorénavant dans la grande salle Yves Guégan. Tous les matériels et matériaux récupérables l'ont été par les agents des services techniques : faux plafonds réutilisés, barres métalliques de la bourse aux vêtements pour confectionner des mains courantes comme la rampe d'escalier devant la salle, le peu de mobilier encore en état replacé dans d'autres salles...

Le bâtiment, son organisation, ses équipements et sa sécurité ne répondaient plus à aucune norme. La présence de produits toxiques, l'absence de sorties de secours, l'insalubrité des sanitaires et des locaux ont conduit à une déconstruction inévitable.

Pour le souvenir, la mémoire de ce lieu, nous avons demandé aux architectes en charge de la construction d'intégrer certains des éléments de la structure de l'ancienne école afin de les mettre en évidence aux abords du futur bâtiment.

### Quand déconstruire ?

Cela fait plus de 20 ans que ce bâtiment aurait dû être démantelé. Désaffecté à l'ouverture de l'école Albert Jacquard, il fut peu à peu réaffecté, et le coût de sa déconstruction devint de plus en plus important au fil du temps. La nouvelle majorité municipale a inscrit la réhabilitation de ce site associatif dans ses engagements. Nous avons attendu d'avoir un projet d'aménagement à présenter aux institutions sur ce site pour pouvoir obtenir des subventions et ainsi minimiser l'impact de ce désamiantage et cette déconstruction sur le projet global. C'était un des objectifs du plan-guide.

La déconstruction débute cet été, après les événements culturels et festifs de la Coulée verte. Le site sera restitué mi-novembre 2022, libre de toute contrainte.

### Comment déconstruire ?

La déconstruction et le désamiantage ne sont pas des chantiers anodins. Une maîtrise d'œuvre expérimentée, assurant la sécurité du chantier, la garantie des conditions de désamiantage et la garantie de son coût est donc indispensable. Elle a été choisie lors d'une consultation. L'entreprise de démantèlement sera désignée par une Commission d'Appel d'Offre (CAO, obligatoire pour des chantiers publics de cette envergure) sur des critères financiers et opérationnels. Pour accompagner la commune, les élus se font assister (AMO) des services de LTC compétents en la matière.

## MAISON KÉNANAISE

### Le programme

Partant des usages associatifs dans tous les lieux de la commune, nous avons réorganisé les destinations des salles existantes et futures afin de ne pas manquer de place mais de ne pas surdimensionner le projet non plus. Les questionnaires soumis aux associations et les ateliers citoyens du plan-guide ont permis d'affiner cette organisation.

Il en ressort le besoin incontestable d'une **salle importante** constamment meublée (notamment pour éviter les manipulations) afin **d'accueillir réunions et goûters** pour environ 70 personnes.

Les évolutions des pratiques, les crises passées et actuelles ont mis en évidence de nouveaux besoins. La Maison Kénaïse ne doit pas seulement répondre à un besoin actuel, mais aussi et surtout futur. Un **"tiers-lieu"**, espace partagé, de rencontre, de travail avec tous les moyens de connexion, de communication nécessaire est donc programmé. Il se compose d'une **salle de coworking**, d'un **espace repair café** et d'un **local de vente ou de services**.

De nombreuses associations de la commune ont besoin **d'espaces de stockage**

à proximité des lieux d'activité. Pour la kermesse, pour le fest-noz, pour les concerts, pour les expositions, les animations, des locaux de stockage ont donc été prévus.

Enfin, ni intérieure ni extérieure, une **halle-préau** comme nous aurions aimé en avoir lors des concerts du 18 juin dernier permettra d'accueillir toute une diversité de pratiques en écho au bien vivre ensemble kénaïse.

La proximité de la maison et de la halle concourra au décloisonnement des usages, elle permet au même endroit et aux mêmes moments, concerts, marchés, restauration, moments informels, associatifs... Ces deux infrastructures complémentaires abriteront en commun plusieurs manières de vivre la cité, de vivre ensemble. Tous ces lieux seront connectés, équipés et accessibles à tous, afin que notre centre-bourg soit celui de 2030. Leur emplacement central est un formidable accélérateur de rencontre.

Tout cet aménagement sera directement relié au parvis de la bibliothèque, à celui sous la mairie, à la salle Yves Guégan, au city-stade et enfin à la Coulée verte et la future résidence du centre-bourg voisine.

### Le choix de l'architecte

La désignation d'un architecte pour un marché public de cette importance est très réglementée. Une **consultation** lancée en avril a permis de recevoir 10 candidatures. Les services de LTC et les élus ont conçu une grille de critères incluant le coût et les références que présentait chaque candidat. Un seul cabinet d'architecte a été retenu. Ce choix, présenté en commission d'appel d'offre, a été validé en conseil municipal le 31 mai dernier.

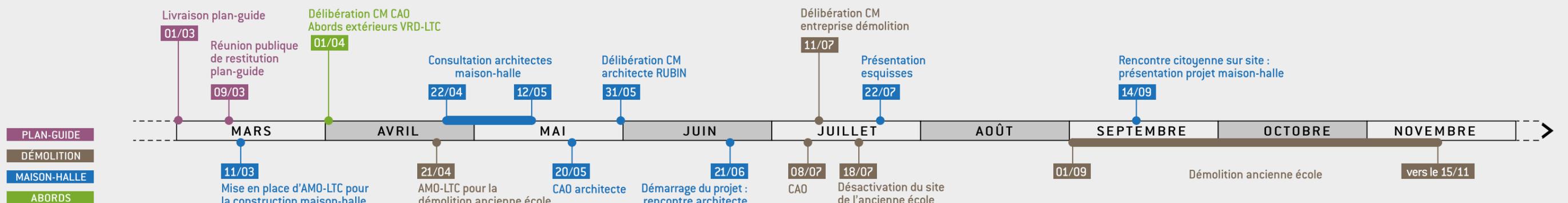
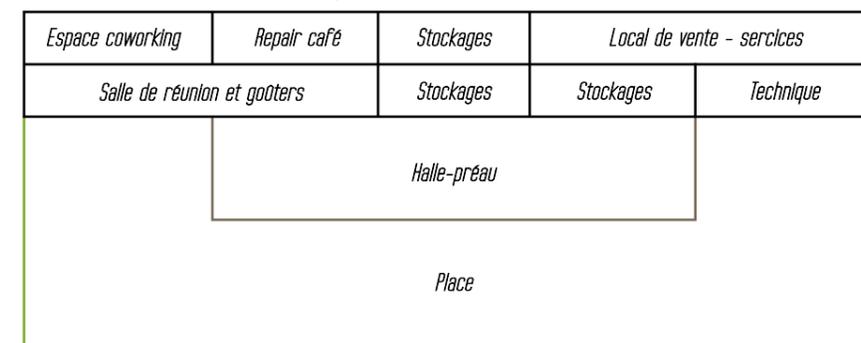
Une réunion de lancement a eu lieu le 21 juin afin de détailler et d'expliquer le programme qui était présenté lors de la consultation. **L'atelier "Rubin associés"** est en charge de la maîtrise d'œuvre de la construction du bâti (maison et halle). Les architectes vont nous **proposer des esquisses** répondant à nos besoins et au programme fin juillet.

Nous avons fait le choix de cette méthode dans un souci d'efficacité, d'autres méthodes plus longues et plus coûteuses auraient pu être choisies.

### Les abords et liens vers les autres équipements

Les aménagements extérieurs seront dessinés par le cabinet d'architectes qui conçoit l'ensemble du projet, mais ils seront mis en œuvre par le bureau VRD (Voirie Réseaux Divers) de LTC. Ce choix nous garantit une efficacité et une réactivité importantes ainsi qu'un coût minimisé.

Répartition schématique des espaces programmés



# 04 // Centre-bourg #1

## L'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

La commune a signé une convention avec le bureau d'étude bâtiment de LTC dans laquelle il assiste la commune :

- dans les démarches administratives obligatoires liées au projet,
- dans la préparation du programme, de l'enveloppe financière et du calendrier prévisionnel, en proposant les conditions administratives et techniques selon lesquelles l'opération sera étudiée et réalisée,

- dans la préparation des dossiers de demandes de subventions,
- dans la gestion financière de l'opération.

Le bureau d'étude ne prend aucune décision pouvant entraîner le non-respect du programme et/ou de l'enveloppe financière prévisionnelle et/ou du calendrier prévisionnel. Il propose toutes modifications ou solutions qui lui apparaîtraient nécessaires ou opportunes, soit techniquement, soit financièrement. Enfin il assurera une cohérence et une mise en compatibilité en matière

de conception et de coordination entre les différents acteurs du projet.

## Présentation d'une esquisse

L'esquisse et l'avant-projet sommaire (APS), qui répondent à nos besoins, feront l'objet d'un prochain carnet de chantier à l'automne 2022, après une présentation lors d'une rencontre publique sur site en septembre.

## RÉSIDENCE

### Quel objectif ?

Dès le début du mandat actuel, la commune a acquis un terrain d'une surface de 3085m<sup>2</sup> pour un prix de 95 000 € en plein centre-bourg afin de pouvoir y construire un habitat collectif intergénérationnel mais surtout accessible aux personnes âgées kénanaises. Ce **projet d'intérêt communal** vise à permettre à des personnes seules ou en couple de rester sur Saint-Quay-Perros durant tout leur parcours résidentiel. Habitant une grande maison inadaptée à leur usage actuel, ils pourraient investir ces nouveaux logements plus petits, plus pratiques, libérant ainsi le leur pour de nouvelles familles. C'est tout le sens du courrier que vous avez tous reçu dans votre boîte à lettres le mois dernier et pour lequel plusieurs ont montré un intérêt certain.

Le site peut accueillir une dizaine de logements, essentiellement des T3, de plain-pied,

regroupés, avec des espaces communs. La proximité des lieux de vie comme la cantine, la Maison kénanaise, la halle, le centre-bourg, leur confère un atout indéniable. Le cadre de la Coulée verte y ajoute l'apaisement nécessaire.

### Quels moyens ?

La municipalité de Saint-Quay-Perros ne peut pas raisonnablement mener sur ses fonds propres plusieurs projets d'envergure en même temps. Ne voulant pas reporter cet engagement pris, nous souhaitons proposer à un bailleur social la maîtrise d'œuvre et la gestion locative du site. Sous conditions !

Le bailleur aura des engagements à respecter sur l'attribution des logements en **priorité aux Kénanais**. Les logements devront répondre aux standards de **construction frugale** (matériaux, énergie, circuits courts...), être en harmonie avec le site tout en restant

à des loyers abordables.

Pour atteindre cela, nous envisageons de céder le terrain au bailleur qui rétrocédera ensuite tous les espaces publics qui y seront aménagés (voirie, parking, espaces verts, jardins partagés...). Ceci revient donc à un équilibre pour la municipalité qui bénéficie de ce développement et retrouve son investissement initial via une rétrocession d'aménagements de qualité.

### Quelle opération ?

Le bailleur social qui porte ces engagements travaille en **totale adéquation** avec la municipalité. Nous choisirons ensemble l'aménageur et l'architecte, et définirons le programme de construction dans sa totalité. Après achèvement, la commune et l'opérateur seront liés par une convention dans l'attribution des logements et dans leur gestion.

## GLOSSAIRE

➤ **AMO, assistance à maîtrise d'ouvrage** : contrat selon lequel un maître d'ouvrage public fait appel aux services d'une entité tierce pour l'aider à définir, piloter et exploiter le projet. Elle a un rôle de conseil, d'assistance et de proposition, le décideur restant le maître d'ouvrage.

➤ **APS, avant-projet sommaire** : document qui donne les grandes lignes de la conception fonctionnelle, architecturale et technique de l'ensemble d'une opération à partir d'une esquisse validée.

➤ **CAO, commission d'appel d'offre** : instance obligatoire à tout conseil municipal qui attribue des marchés selon une procédure encadrée par le code des collectivités lorsque ceux-ci sont d'envergure importante.

➤ **Construction frugale** : construction qui s'inscrit dans une démarche économe tant en ressources qu'en énergie, et privilégie des matériaux et savoir-faire locaux. Elle marque la volonté de faire évoluer les standards pour prendre en compte les enjeux climatiques sur le long terme.

➤ **Coworking** : nouvelle méthode d'organisation du travail qui regroupe un espace de travail partagé et un réseau de travailleurs pratiquant l'échange et l'ouverture.

➤ **Maîtrise d'œuvre / maîtrise d'ouvrage** : le maître d'ouvrage est le client (ici la commune) qui a commandité le chantier et le maître d'œuvre est le professionnel en charge de la gestion du chantier. La maîtrise d'œuvre a comme objectif de répondre aux ordres de la maîtrise d'ouvrage mais aussi d'être l'intermédiaire avec les entrepreneurs effectuant les travaux.

➤ **Parcours résidentiel** : évolution dans le temps des besoins en termes de logement, en fonction des changements de situation, notamment du nombre de personnes qui composent le foyer et des moyens financiers. Cela sous-entend des changements de résidence à certains moments de la vie.

➤ **Repair café** : local pour apprendre à réparer ensemble nos objets défectueux au lieu de les jeter.

➤ **Tiers-lieux** : les tiers-lieux sont les nouveaux lieux du lien social, des initiatives collectives et du faire-ensemble. Ils se positionnent au cœur des échanges entre les acteurs publics, les acteurs privés et les citoyens. Ce sont des espaces physiques pour faire ensemble.