DE L'ODET À L'OCÉAN

Livret 3 - Fiches actions

pour passer à l'étape suivante

sommaire

Livret 1 - Résidence architecturale
Préambule
Contexte de la commande
Calendrier - une résidence en 3 temps
Méthodologie - plusieurs instances participatives
Ateliers - chronologie de la résidence
Synthèse - d'une nébuleuse programmatique à un week-end de préfiguration
Retour sur les parcours des balades contées
Remerciements

Livret 2 - Diagnostic et enjeux de projet
Résumé de trois échelles de pertinence
A l'échelle de la commune, de l'Odet à l'Océan
A l'échelle du bourg, de l'Anse au Polder
A l'échelle du coeur de bourg culturel & citoyen

Livret 3 - Fiches actions
01. L'espace Saint-Joseph
02. La place publique et la rue commerçante
03. Ty Ar Barrez et la parcelle de l'évêché
04. La maison Lib' et son terrain
05. L'actuelle mairie
06. Le terrain SIVOM
Synthèse - organiser les actions dans le temps
Références

01. L'espace Saint-Joseph

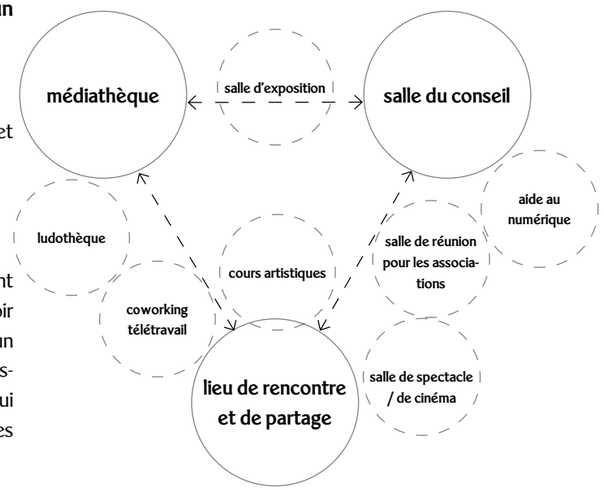
Diagnostic Architectural et Paysager : un bâtiment capable et contraint au sein d'un jardin support d'usages

Travailler avec des bâtiments existants pour les rénover et les adapter aux usages contemporains est un enjeu de société à l'heure où l'on assiste cycliquement à des pénuries de matériaux, une perte de savoir-faire et l'éloignement des cercles de production/transformation de la matière. Cependant, avant d'attribuer de nouveaux usages à un bâtiment il est nécessaire de comprendre sa structure, son organisation, d'évaluer ses qualités et ses contraintes pour limiter les interventions trop coûteuses. Il s'agit de penser intelligemment ces transformations : comment est conçu ce bâtiment ? quels usages s'y tenaient à l'époque ? que pourrait-il accueillir aujourd'hui sans modifier son cloisonnement ?

Qualités :
- bâtiment traversant,
- grande portée à l'intérieur = de très grandes pièces sans cloisonnement,
- impose sa présence en coeur de bourg de part sa grande dimension par rapport au reste des bâtiments
- structure porteuse massive en pierres de pays, forte inertie,
- un jardin clos de murets en pierres ou barrières en bois = procure un sentiment de sécurité, notamment pour laisser les enfants jouer
- des cadrages intéressants sur le clocher de l'église, les maisons typiques bigoudènes et probablement d'autres vues depuis l'étage du bâtiment

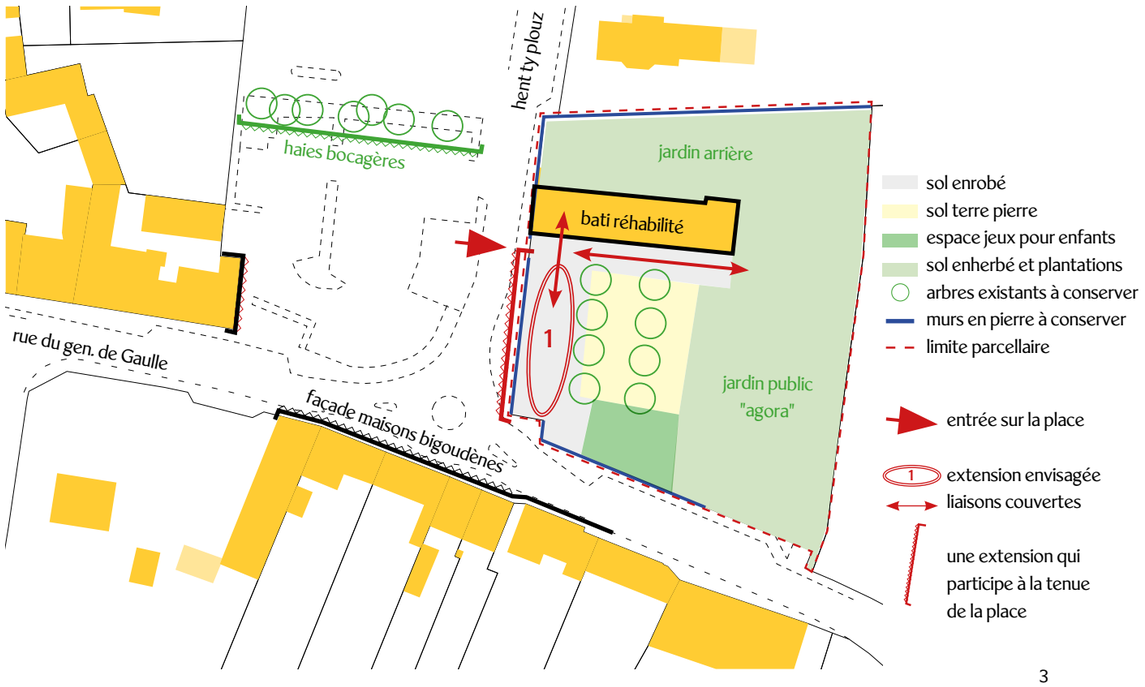
Contraintes :
- peu lumineux car peu ouvert,
- grands volumes à isoler et chauffer
- la structure en pierres est aussi une contrainte, sa transformation est vite très ouvrageuse
- couverture en mauvais état, planchers en bois en état moyen
- un jardin à l'arrière du bâtiment non qualifié
- en retrait de la place (actuel parking de la mairie), il manque un adressage sur cette place pour tenir ses limites

Enjeux de projet et d'usages : le coeur culturel et citoyen, un dialogue entre l'ancien et le contemporain



Enjeux programmatiques :
Le site de St Joseph a vocation à incarner le coeur culturel et citoyen de Combrit. Il accueillera donc 3 usages principaux :
- lieu de rencontre,
- médiathèque,
- salle citoyenne,
qui seront le support d'usages plus ponctuels ou nécessitant moins d'espaces, que l'on appelle les usages d'"entre" (voir schéma ci-contre). Tous ces programmes considérés comme un seul et même ensemble constituent ce qu'on appelle un "Tiers-lieu". Au-delà du nom, des financements existent aujourd'hui pour développer ce genre de programmes, notamment dans les espaces ruraux et les petites villes.

Enjeux architecturaux :
Il est nécessaire de penser l'actuel bâtiment St Joseph comme pouvant être rénové :
- en conservant ses proportions telles quelles,
- en limitant l'intervention sur les fenêtres à la suppression des allèges maçonnées (pas de modification de la structure porteuse),
- en ne chauffant pas tous les espaces de la même façon selon les usages qui s'y tiennent.
- en intégrant un escalier et un monte-personne pour garantir l'accessibilité à tous les publics
- en rénovant intelligemment sur le plan thermique, par exemple avec l'application d'un correctif thermique bio-sourcé sur les murs périphériques (enduit chaux-chanvre par exemple) et le remplacement des menuiseries.
Le paradoxe auquel doit faire face l'opération : répondre aux réglementations thermiques en vigueur tout en faisant le choix d'une intervention sobre et intelligente par rapport aux usages projetés - pour cela il sera intéressant de réfléchir à la dénomination des espaces pour ne pas être trop contraint (exemple : le lieu unique à Nantes).
Enfin, **une extension contemporaine** devra être ajoutée au bâtiment, à simple rez-de-chaussée, pour accueillir les espaces dédiés à la médiathèque qui nécessitent un accès direct de plain-pied et surtout beaucoup de lumière naturelle, une qualité que ne peut offrir le bâtiment St Joseph.



L'articulation des programmes : identifier les lieux du communs et les espaces dédiés

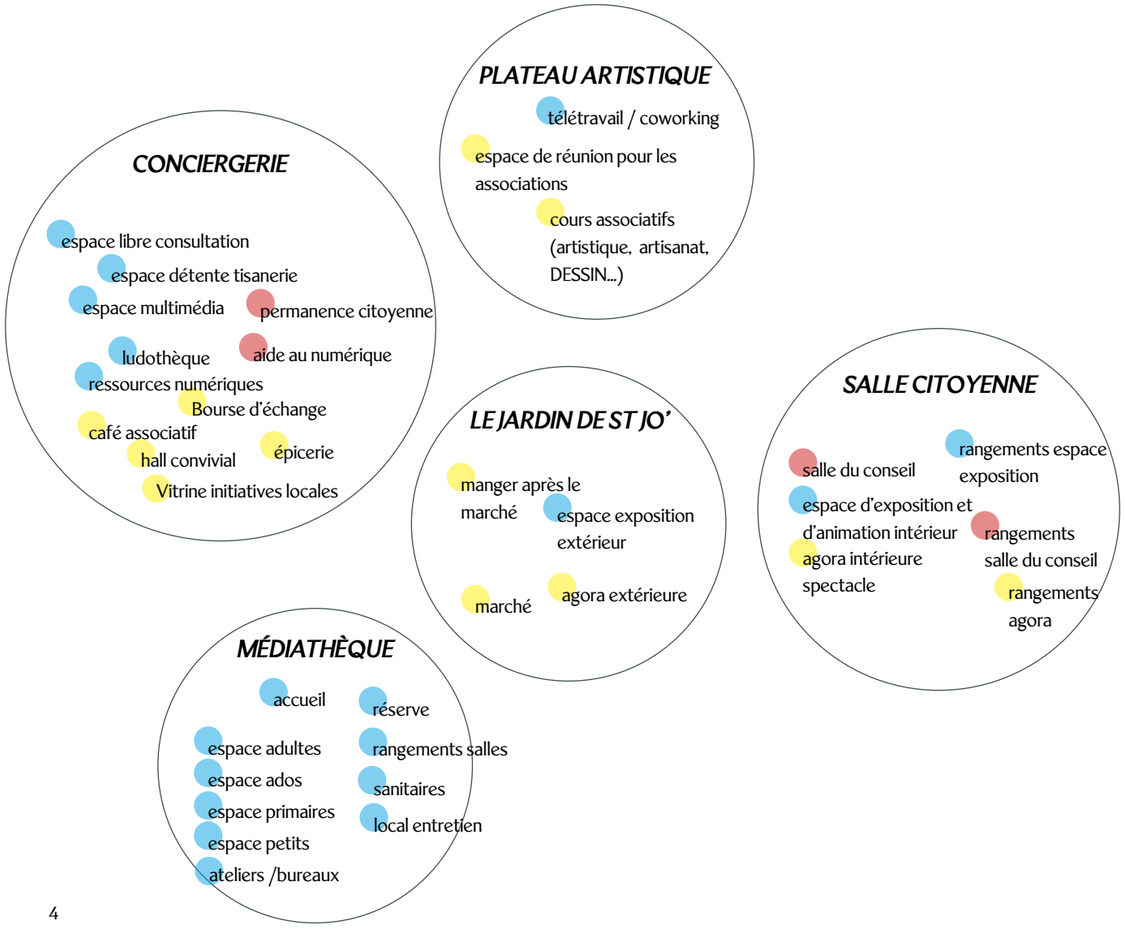
Dans ce programme mixte d'équipement culturel et citoyen il est important de différencier les espaces et usages où les rencontres seront fortuites mais attendues, des espaces mutualisables ponctuellement ou encore des espaces dédiés à un seul usage.

Dans l'espace St Joseph, la médiathèque sera ouverte ou fermée sur ses propres horaires pour tout ce qui concerne le rayonnage des livres et les espaces de lecture. En revanche, l'espace multimédia, ludothèque et de libre consultation (magazines) seront mutualisés avec le reste du bâtiment de façon à animer la conciergerie, pierre angulaire du programme.

Il s'agit d'un espace d'accueil chaleureux et convivial doté d'un espace bar/tisanerie, où un café associatif pourrait s'installer, de même qu'une épicerie/point de vente des produits issus de la production agricole locale. C'est ici que l'on pourra trouver un accompagnement au numérique, éventuellement le comptoir France Service. L'idée de cette "conciergerie" étant bien de créer un espace de rencontre intergénérationnel ou chacun se rend pour une raison différente.

La salle citoyenne, qui manque cruellement d'espace dans l'actuelle mairie, deviendra un espace à part entière utilisable en priorité pour les conseils municipaux et les événements officiels (mariages...) mais aussi à tous les citoyens pour par exemple organiser une exposition par la médiathèque, tenir l'assemblée générale d'une association, organiser un spectacle ou une projection de cinéma...

Enfin, le bâtiment dans ses grands volumes a la capacité d'accueillir des cours artistiques (peinture, musique, yoga, cirque...), qui pourront se succéder sur le plateau artistique du 1er étage, ainsi que des petits espaces de co-working (télétravail) où il est possible de se concentrer tout en rencontrant du monde autour d'un café dans la conciergerie.



Récapitulatif du programme par surfaces

USAGES	SURFACES m2
TOTAL PROGRAMME TIERS-LIEU ESPACE ST JO	**705**
	(dont 50m2 préau)

1/ Conciergerie	**60**
Espace d'accueil	
- accueil	5
- permanence citoyenne	
Espace numérique	
- aide au numérique	
- espace multimédia	20
- ressources numériques de la médiathèque	
Espace détente	
- café associatif	10
- tisanerie, espace détente employés médiathèque	
Espace jeu et lecture périodique	
- libre consultation périodiques	20
- ludothèque	
Espace des initiatives	
- bourse d'échanges	
- épicerie	5
- grainothèque	
- vitrine des initiatives locales	

2/ Salle citoyenne (l'Agora)	**90**
La grande salle	
- conseil municipal	
- spectacles	80
- projection cinéma (écran + vidéo-projecteur)	
- exposition animation médiathèque	
Rangements	10

3/ Médiathèque	**205**
Espaces lecture et consultation	
- poste d'accueil / retour des livres	10
- espace adultes	30
- espace ados	20
- espace primaires	30
- espace petits	20
Locaux du personnel	
- atelier/bureaux	20
- rangements	20
- réserve	15
Locaux techniques	
- local entretien	20
- sanitaires	20

4/ Plateau artistique	**90**
- salle de cours artistiques	65
- salle de réunion associations	25

5/ Espace de travail partagé	**40**

6/Espace jeux – (babyfoot, jeux d'arcade...)	**40**

7/ Espaces techniques	**130**
- sanitaires	30
- escalier & ascenseur	30
- circulations	40
- rangements	30

8/ Espace de circulation extérieur couvert	**50**

Les chiffres-clés

surface du terrain : 3 780 m2
> dont surface du jardin principal (stabilisé + enherbé) : 1600 m2
> dont surface jardin arrière : 1080 m2
> dont surface enrobé : 600 m2
> dont emprise bâtiment existant : 300 m2
> dont aire de jeux enfants : 200 m2

surface plancher du bâtiment existant : 450 m2
surface à ajouter en extension bâtie : 200 m2
surface extérieure couverte à ajouter : 50 m2

coût travaux hors taxes moyen d'un projet de rénovation-extension et mise en accessibilité : 2 500 à 3 000 €/m2

Concrètement, c'est quoi la suite ?

Pour passer à l'étape suivante il ne faut pas laisser retomber le soufflet ! Il faut rédiger un appel d'offre de maîtrise d'œuvre architecturale sur la base de ce programme, avec l'aide du CAUE 29 et du réseau des bibliothèques de Bretagne.
C'est aussi (et surtout !) le moment de chercher les **subventions** qui correspondent au programme : médiathèque / tiers-lieu / rénovation énergétique / petite ville de demain
Sachant que le **coût travaux** d'une rénovation/construction à l'aide de matériaux bio-sourcés (ambition : être exemplaire) est aujourd'hui compris entre 2500 et 3000 € HT/m2.

Et en terme de délais ?

- recherche de subventions : en cours + 4 mois
- rédaction d'un appel d'offres : 2 mois
- réponses à l'appel d'offres : 1 mois
- analyse des offres + attribution du marché : 1 mois - mi 2023
- études de conception : 12 mois
- chantier : 18 mois

livraison de l'équipement : fin 2025

Répartition schématique du programme en plan

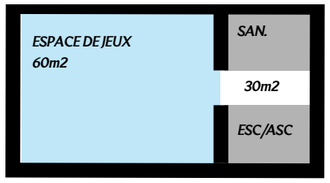


SCHÉMA NIVEAU 2

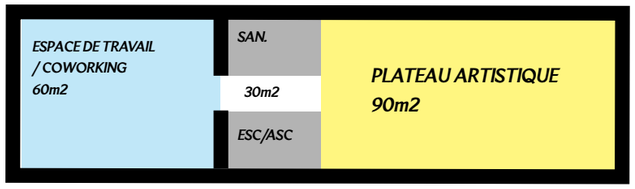


SCHÉMA NIVEAU 1

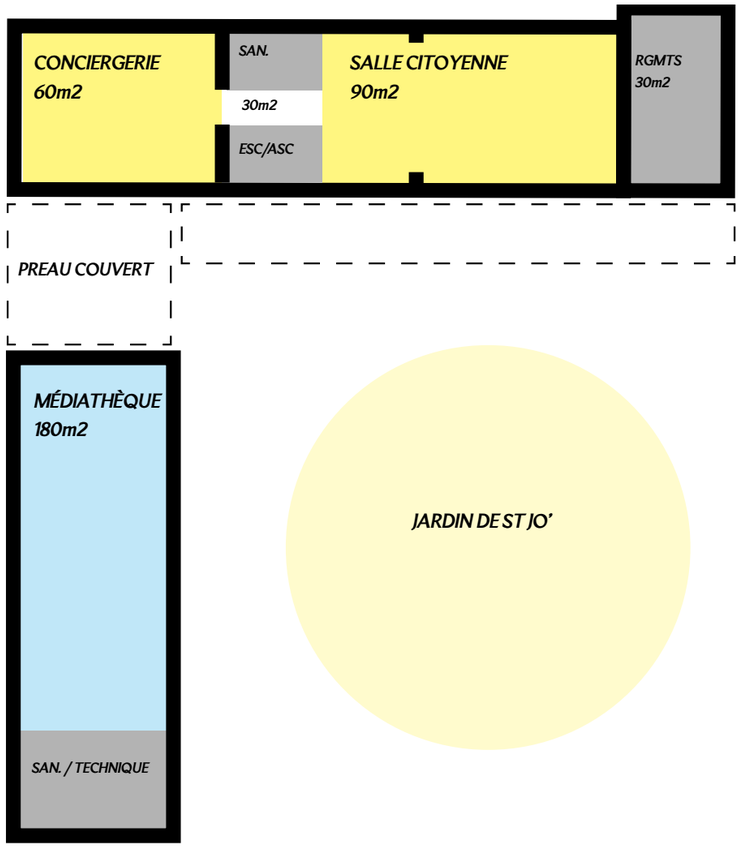
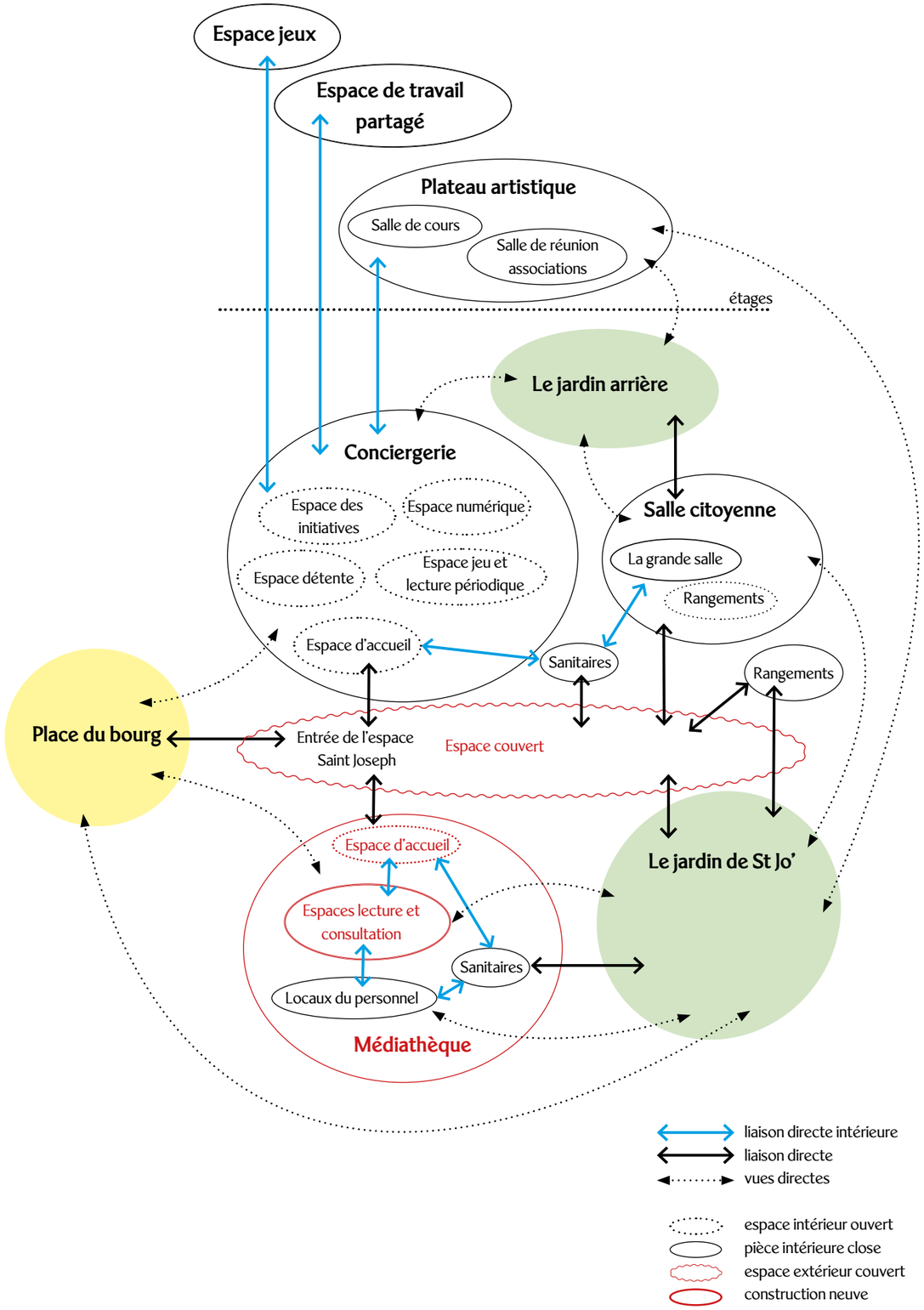


SCHÉMA RDC

Schéma programmatique - quels liens entre quels usages ?



02. La place publique et la rue commerçante

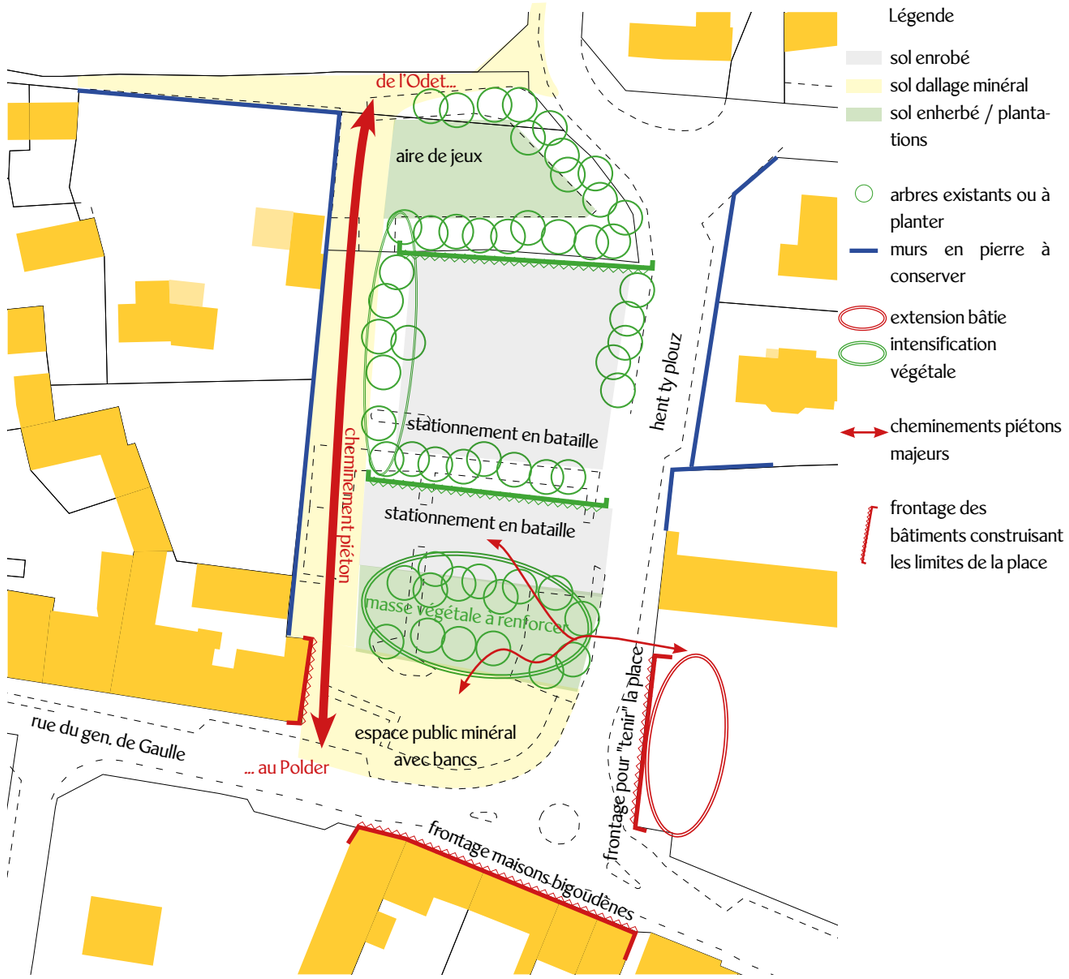
Diagnostic Architectural et Paysager : du parking à la place, il n'y a qu'un pas
L'actuel parking de la mairie se trouve à un **emplacement stratégique pour le coeur de bourg** de Combrit, à l'articulation entre la rue commerçante principale (Ar Vigouden / général de Gaulle) et la traversée nord-sud de la commune, de la rivière au polder, qui constitue un axe piéton majeur à aménager. Cet espace public, aujourd'hui principalement routier (grandes surfaces d'enrobé) est donc une opportunité pour la commune de renforcer sa collection d'espaces publics avec une place, en complément du parc de Kerobistin, de la promenade linéaire du port et celle de la rivière, ou encore du jardin de St Jo.

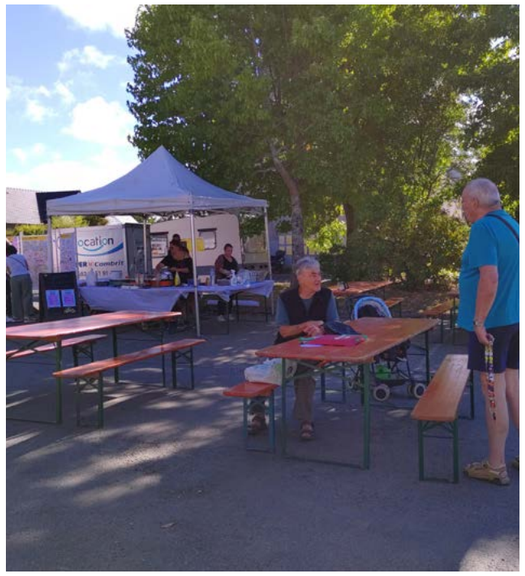
Qualités :
- grande surface libre en coeur de bourg
- présence de haies bocagères qui tiennent les limites de la place et constituent un fond de scène végétal qualitatif
- poches de végétation disséminées sur l'actuel parking
- point de passage visible pour les véhicule sortant des lotissements au nord du bourg de Combrit, et ceux remontant depuis Croas Ver
- donne accès à "l'épaisseur" de la rue de bourg = les cheminements en arrière (ex : chemin creux le long du terrain SIVOM)

Contraintes :
- nécessité de conserver une capacité de stationnement importante
- caractère très routier de l'espace public actuel
- présence des container poubelle et verre
- pauvreté d'usages à destination du piéton (absence de bancs, tables, aire de jeux...)

Enjeux de projet et d'usages : la place de village, rotule urbaine et sociale
On connaît tous des places de village qui nous semblent accueillantes, pleines de vie, agréable pour se promener. L'enjeu pour Combrit est de transformer un parking en cette place agréable et support d'usages. Des fonctions structurantes sont déjà identifiées :
- aménager un chemin piéton en arrière, le long des limites mitoyennes construites pour rejoindre le terrain du SIVOM via un cheminement dédié, loin des voitures
- la tenue d'un marché de producteurs locaux nocturne (jeudi ou vendredi soir) à destination de tous les ménages, y compris pour ceux qui travaillent en journée, qui peut être accompagné de petits concerts à la belle saison, afin de proposer une offre complémentaire au marché qui se tient le mercredi matin à Sainte-Marine.
- renforcer la structure végétale de la place et abriter des bancs sous les arbres
- de manière générale ponctuer le cheminement piéton de bancs, qui peuvent aussi être support de jeux pour les enfants si leur design n'est pas trop classique, de façon à constituer un maillage de chemins accessibles aux personnes de la maison de retraite et aux personnes à mobilité réduite de la commune en général
- déplacer la barrière devant le chemin creux pour permettre aux fauteuils roulants de passer
- aménager une aire de jeux d'extérieurs (pétanque, galoche...)
- optimiser la répartition des places de stationnement voiture et camping-car

Cependant, **une place ne se pense pas seule**. Il est nécessaire de réfléchir à l'ensemble de l'espace public du coeur de bourg et leur évolution avant d'acter les transformations qui auront lieu sur la place. Il convient donc de commencer par la réalisation d'un plan guide, soit un plan urbain et de paysage opérationnel sur l'ensemble du bourg, phasé dans le temps.
Cette étape est primordiale pour **anticiper** et penser globalement la transformation de l'espace, et ainsi ne pas avoir à défaire une partie d'un aménagement neuf pour passer de nouveaux réseaux (ex : réseau de chaleur). En revanche, il est d'ores et déjà possible d'**initier une dynamique de décroûtage de l'enrobé pour semer des espaces fleuris**, comme autant de mini-friches contenues dans des carrés d'enrobé décroûté. De même qu'il est possible de tracer des places de stationnement de façon plus optimisée pour dégager de l'espace public pour les usages de place à proprement parlé (ex : marché, bancs).
Il serait particulièrement intéressant d'organiser en octobre-novembre 2023 et 2024 des **chantiers participatifs** pour décroûter l'enrobé et planter de nouvelles essences, ainsi la population sera impliquée dans le processus de transformation du bourg.





Les chiffres-clés
surface de l'ensemble du parking actuel existant (de la rue du général de Gaulle au terrain SIVOM) :

> dont surface future place : 1 050 m2
> dont surface laison piétonne Odet / Polder : 800 m2
> dont surface futur espace stationnement voiture : 1 000 m2
> dont surface stationnement camping-car conservé : 700 m2
> dont surface de la future aire de jeux : 550m2

coût travaux : à déterminer par la commune selon subventions et moyens pour déterminer l'ambition du projet et donc du programme à soumettre à l'équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine et paysagère

Périmètre à étudier dans le cadre du plan guide des espaces publics et paysagers du centre-bourg de Combrit
La priorité doit être mise sur la rue Ar Vigouden et du général de Gaulle, en commençant par la place, mais l'étude par un paysagiste-concepteur et son équipe de bureaux d'études doit prendre en compte "l'épaisseur" de la rue centrale du bourg. C'est-à-dire qu'elle doit englober les liaisons identifiées comme étant à fort enjeu pour la commune (de l'Odet à l'Océan) ainsi que les "chemins de traverses", liaisons piétonnes au caractère typique du paysage des bocages alentours, à conserver dans leur état bucolique (murets de pierres, talus végétalisés, arbres de haute tige laissés en port libre), mais à rendre accessible PMR en adaptant les barières anti-scooter et les seuils entre 2 types de revêtement de sol.

Concrètement, c'est quoi la suite ?
L'aménagement de l'espace public est aussi important que la rénovation de l'école St Joseph. Pour la suite, il faut lancer un appel d'offre de maîtrise d'œuvre paysagère et urbaine par tranches pour demander la réalisation d'un plan d'ensemble (plan guide) pour le réaménagement de toute la rue Ar Vigouden, la rue du général de Gaulle et "l'épaisseur" de cet axe central que constituent les arrières, les respirations dans le tissu bâti, les chemins parallèles, ainsi que l'axe Odet/Croas Ver. La place (actuel parking) est la première tranche opérationnelle à déclencher.

Et en terme de délais ?
à partir de 2024
- rédaction d'un appel d'offres : 2 mois
- réponses à l'appel d'offres : 1 mois
- analyse des offres + attribution du marché : 1 mois
- études de conception : 12 mois
- chantier phasé dans le temps pendant 5 à 10 ans / chantier de la place : 6 mois

livraison de la place : premier semestre 2026

03. Ty Ar Barrez et la parcelle de l'évêché

Diagnostic Architectural et Paysager : conforter l'axe Nord Sud de l'odet au polder, de la place du bourg à Croas Ver

Au croisement entre la rue commerçante et le futur axe Nord Sud de l'Odet au Polder, la parcelle de l'évêché et Ti ar Barrez représentent une opportunité foncière stratégique pour le centre bourg. Le rétrécissement des voies au croisement entre la rue de Croas Ver et la rue du Général de Gaulle complique la déambulation piétonne vers le sud de la commune. L'acquisition de cette parcelle permettrait de conforter les liens entre les activités de la rue commerçante et le pôle sportif de Croas Ver. Le bâtiment du patronage et du presbytère, de la même époque de construction, ne présentent pas d'intérêt architectural majeur, au contraire la bâtisse du presbytère bloque les vues longues qui descendent vers le Polder. Cette grande parcelle est l'occasion de réfléchir à un projet de nouvelle mairie et de logements sociaux à haute valeur environnementale en centre bourg.

Qualités :
- grande surface libre en coeur de bourg
- présence de murs en pierre et d'arbres en limites de parcelles
- topographie qui pourrait générer des vues vers le polder
- parcelle située à l'angle entre la rue commerçante et le futur axe nord sud
- capacité actuelle d'accueil d'associations

Contraintes :
- topographie importante à prendre en compte
- bâtiments existants présentant peu de qualité architecturale et coûteux à déconstruire (amiante)
- murs en pierre de clôture très haut qui empêche les vues lointaines
- pauvreté d'usages à destination du piéton (absence de bancs, tables, aire de jeux...)

Enjeux de projet et d'usages : une nouvelle mairie à l'angle entre la rue commerçante et le nouvel axe de l'Odet au Polder, du logement social en coeur d'îlot

La mairie de Combrit est aujourd'hui à l'étroit dans un bâtiment peu adapté à son usage (ancien bâtiment d'habitation). Acquérir la parcelle de l'évêché et Ty Ar Barrez permettrait de penser un projet de construction neuve de mairie tout en conservant sa position stratégique en cœur de bourg mais aussi de faciliter la déambulation piétonne entre Croas Ver et le coeur de bourg. La dimension de la parcelle permet aussi de projeter un projet de construction de logements sociaux complémentaire de l'offre de logement existante sur la commune.

Enjeux programmatiques et architecturaux :
La parcelle a vocation à accueillir plusieurs fonctions programmatiques tout en permettant une déambulation piétonne entre le bourg et Croas Ver à travers un parc arboré. Y sont donc projetés les usages suivants :
- un parvis de mairie (=placette aménagée pour le piéton pour permettre le rassemblement ou l'attente) sur la rue commerçante pour une mairie visible et ouverte sur le bourg,
- une mairie où les espaces sont hiérarchisés selon le niveau d'intimité nécessaire, du plus public (accueil) au plus privé (bureaux ne recevant pas de public),
- des logements sociaux de type individuels groupés ou intermédiaires, dans un environnement calme et arboré, agrémentés de jardins privés et exemplaire en matière de construction écologique (visibilité maximale du programme en coeur de bourg)
- une chaufferie collective pour alimenter à terme les différents équipements publics du coeur de bourg (St Joseph, mairie, logements sociaux, éventuellement EHPAD)
- les locaux du CCAS et la gendarmerie accessibles directement depuis la rue

Programme mairie : une nouvelle mairie adaptée pour être accessible à tous et un lieu de travail confortable où les espaces sont hiérarchisés selon le niveau d'intimité nécessaire

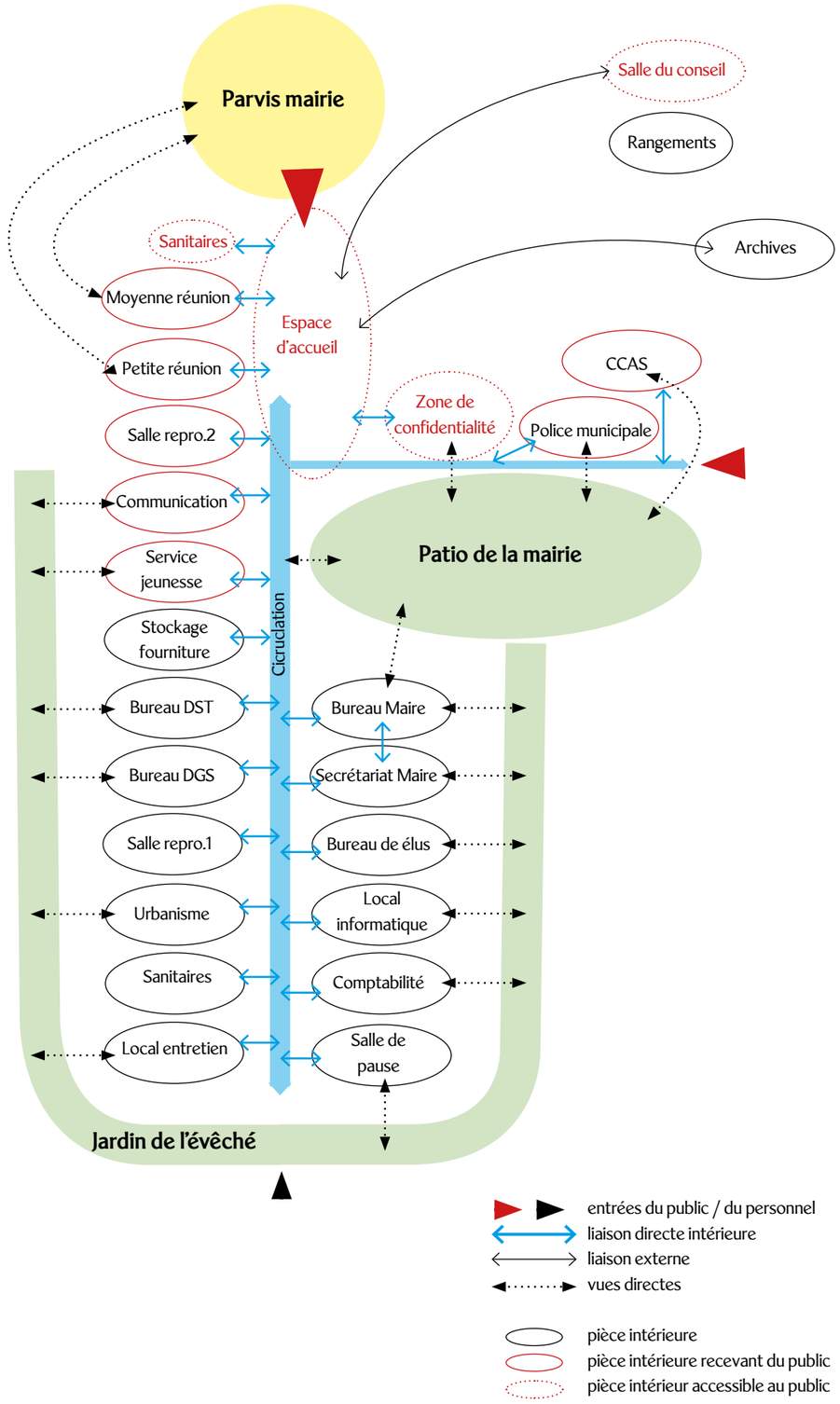
TOTAL PROGRAMME MAIRIE			483
	effectif	visite public	
1/ Locaux communs			**140**
accueil			20
zone de confidentialité	2	oui	16
réunion (6p) et opposition	6	oui	18
réunion (12p)	12	oui	36
sanitaires		oui	20
salle détente, pause			30
2/ Usages dédiés			**248**
ccas	1	oui	16
service jeunesse	3	oui	24
police municipale	1	oui	16
bureau du dst	2	oui	16
bureau du dgs + archives	1		16
secretariat du maire	1		12
communication	1	oui	16
Urbanisme + documents	2		24
bureau du maire	1	oui	16
bureau des élus	2		16
comptabilité	2		16
archives			60
3/ Espaces techniques			**95**
espace repro 1			10
espace repro 2			10
local informatique			10
stockage fournitures			10
local entretien			10
circulations			45

Concrètement, c'est quoi la suite ?
La réflexion sur la parcelle de l'évêché et de Ty Ar Barrez doit être activée dès aujourd'hui. Il s'agit dans un premier temps d'engager les discussions avec les propriétaires tout en confirmant les besoins programmatiques de la mairie pour monter un partenariat public privé.
Dès l'acquisition du terrain, la traversée nord sud de l'îlot peut être préfigurée.
En parallèle, il faut étudier les éventuelles subventions et leurs conditions d'attribution. L'idéal sera d'attendre la fin des travaux de Saint Joseph (qui accueillira les usages associatifs actuels de Ty Ar Barrez) pour lancer les travaux de la mairie.

Et en terme de délais ?
- montage partenariat public/privé, négociations avec propriétaires : de mi-2023 à fin 2024
- rédaction d'un appel d'offres premier semestre 2025 : 2 mois
- réponses à l'appel d'offres : 1 mois
- analyse des offres + attribution du marché : 1 mois
- études de conception : 12 mois
- début du chantier : deuxième semestre 2026
- chantier : 24 mois

livraison mairie + logements : mi-2029

Schéma programmatique - quels liens entre quels usages ?



04. La maison Lib' et son terrain

Diagnostic Architectural et Paysager

La maison dite "Liberman" en rapport à son dernier propriétaire, le docteur Liberman, a été acquise par la mairie dans le but de conserver la maîtrise foncière des terrains et bâtiments situé en coeur de bourg. La construction de la maison date des années 70, elle est bâtie en maçonnerie et a été rénovée récemment pour être isolée à l'aide de laine de verre, doublage en placo-plâtre. Cette maison a vocation à devenir un espace citoyen public, utilisable par les associations, le comptoir France Service ou encore les élus ou membres de la mairie pour leurs réunions. Le terrain présente une surface totale de 1600m2 et est viabilisé dans sa partie arrière. Deux arbres sont présents sur la parcelle, le reste étant simplement enherbé.

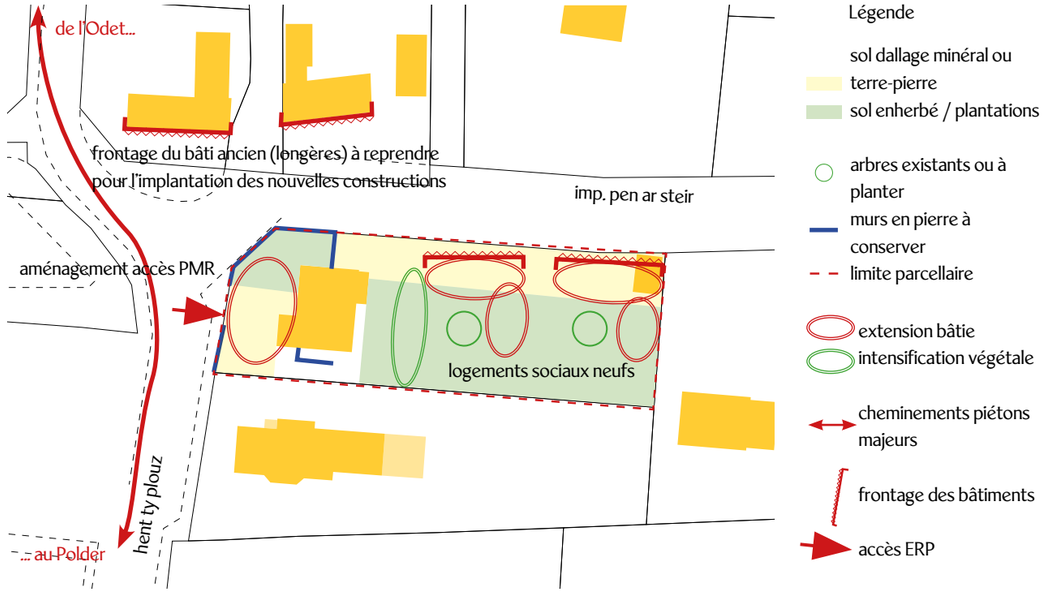
Enjeux de projet et d'usages : une maison-laboratoire pour le futur espace St Jo'

Enjeux programmatiques :
La maison Liberman, ou maison Lib', est une réelle opportunité pour la mairie de faire monter en puissance dès aujourd'hui les fonctions associatives et culturelles qui seront à termes accueillies dans l'espace St Joseph :
- cours de dessin, peinture, musique, danse, cuisine,...
- espace de télé-travail,
- salle de réunion,
- salle d'exposition.
Elle doit donc être considérée comme un "laboratoire d'usages", une chance pour que les actions engagées pendant le temps de la résidence perdurent dès aujourd'hui et ce jusqu'à l'inauguration du nouvel équipement public. En terme de fonctionnement il existe un fort enjeu autour de la gouvernance de la maison Lib, qui annoncera aussi les prémices de l'espace St Jo. L'idée de constituer une association d'associations a été donnée, dans le but que cet espace soit utilisé par tous et non seulement par une ou deux associations. Les personnes indépendantes souhaitant proposer des cours pourraient alors simplement faire partie de l'association générale. Un exemple de ce mode de gestion est la maison du projet de la caserne Mellinet à Nantes qui regroupe plusieurs associations regroupées sous le nom de "la Générale" et qui gèrent collectivement le lieu.

Dans un second temps, le terrain peut également être mis en projet pour construire des logements individuels groupés (2 ou 3) en logement social ou logement saisonnier pour renforcer la mixité d'habitants en coeur de bourg et garder la main sur le foncier pour les générations futures.

Enjeux architecturaux :
Le changement de destination et la mise en accessibilité de la maison Lib' est primordial pour l'ouverture du bâtiment au public et l'organisation d'ateliers en son sein. Il s'agit donc de faire les démarches administratives nécessaires et de réaliser une rampe d'accès conforme aux normes PMR en vigueur.

Concernant les logements sociaux à construire sur le terrain, il conviendra de les penser en bonne intégration dans le paysage bâti environnant, en s'inspirant notamment des anciennes longères situées de l'autre côté de l'impasse pen a steir. L'implantation le long de la rue, pouvant se retourner en L pour former des jardins-patio, devra être respectée et la hauteur des maisons sera à RDC+combles ou R+1 maximum pour accompagner la transition du bourg vers les chemins du Bois de Roscouré.



Concrètement, c'est quoi la suite ?
- mise en accessibilité et changement de destination de la maison Lib'
- fédérer les associations de la commune autour de la maison Lib' en le présenter comme l'éprouvette de ce qu'il adviendra dans l'espace St Joseph
- consulter des bailleurs sociaux pour la future construction de logements, à mutualiser avec le projet à venir sur la parcelle de l'évêché / conserver le principe de bail emphytéotique pour garder la main sur le foncier.

Et en terme de délais ?
- mise en accessibilité : 3 mois
- travaux : 1 mois
- ouverture officielle au public + proposition d'ateliers par l'association d'associations : début 2023
(préparer un programme à diffuser auprès des habitants pour annoncer les ateliers à venir et faire connaître le lieu)
- consultation de bailleurs sociaux + architectes pour la construction de logements : 2024-2025 puis suivre le calendrier du chantier mairie + logements
> études 12 mois de mi 2025 à mi 2026
> chantier 18 mois
> livraison logements mi-2029

05. L’actuelle mairie

Diagnostic Architectural et Paysager : manifeste pour la conservation du bâti ancien
Le bâtiment de la mairie actuelle se trouve à une place stratégique dans le coeur de bourg de Combrit et est caractéristique du bâti ancien bretons. Il s’agit d’une bâtisse en pierres dont la façade est enduit en blanc pour ne laisser les pierres apparaître qu’au niveau des encadrements de fenêtres, couverture en ardoises et menuiseries bois. Elle s’étend sur un étage + des combles et constitue un linéaire de façade important pour la rue principale du bourg. En revanche les fonctions que le bâtiment accueille sont à l’étroit entre ses murs. En effet la mairie, le CCAS, les services techniques, les archives et la police municipale cohabitent à l’étroit entre le bâti ancien et un algeco posé dans l’espace extérieur, désormais très restreint.

Qualités :
- grande façade à l’alignement de la rue commerçante
- encadrements de fenêtres en pierres
- architecture typique bretonne, avec des volumes importants (bonne hauteur sous plafond)
- terrain attenant
- visibilité du rez-de-chaussée, présence sur des axes de circulation majeurs
- accès différenciés possibles (rue / jardin)
- bâtiment traversant (notamment dans les étages, faible épaisseur)

Contraintes :
- intérieur peu qualitatif, à rénover à moyen terme dans son entièreté
- présence d’un algeco sur le terrain
- pas de stationnement sur la parcelle
- jardin exposé nord

Enjeu de projet et d’usages :
Le jour où la mairie sera déplacée sur le terrain de l’évêché, dans une construction à son échelle et des espaces adaptés, le bâtiment de l’actuelle mairie sera alors vidé de ses fonctions. Quelle opportunité ! Un bâtiment ancien en coeur de bourg, dont l’extérieur est en bon état mais l’intérieur est à rénover : c’est une chance pour la commune sur le plan de l’habitat et du commerce ! En effet le bâtiment constitue une réserve foncière bâtie pour la commune. L’on sait d’ores et déjà que la gestion du foncier par la commune est l’une des clés pour accompagnement son développement par l’accueil de nouveaux commerçants et nouveaux habitants. Pour ce bâtiment le but est de le transformer en :
- 2 à 3 locaux commerciaux au rez-de-chaussée
- 3 logements locatifs sociaux avec accès par le jardin collectif à l’arrière

Encore une fois, le but pour la mairie est de conserver la main sur le terrain et de confier la rénovation à un bailleur social qui s’occupera de la rénovation de l’ensemble du bâtiment en une seule et même opération, puis de la gestion locative des espaces commerciaux et logements.

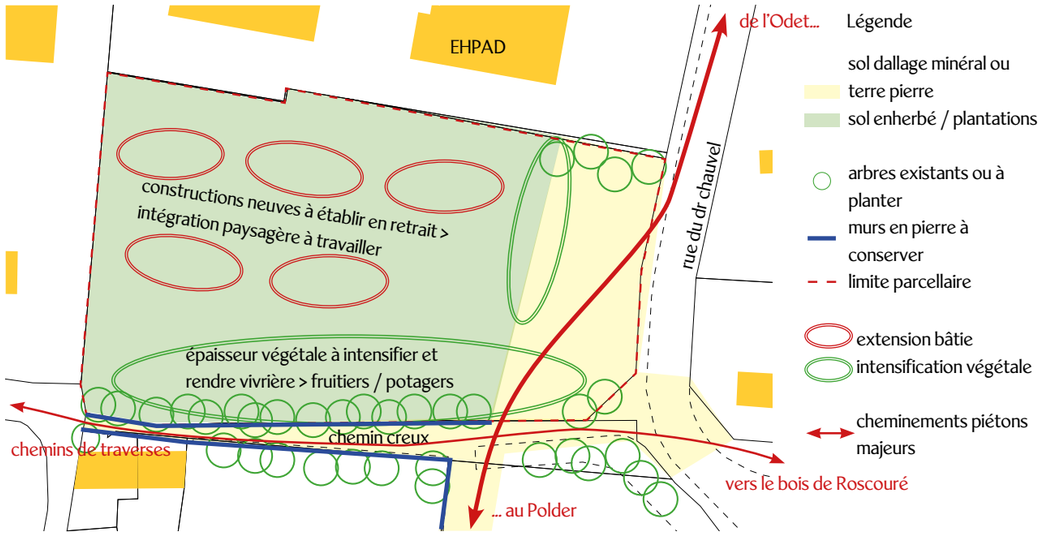
Concrètement, c’est quoi la suite ?
- effectuer des réparations sur le bâti lorsque cela est nécessaire pour le conserver dans un état de salubrité complet
- trouver un bailleur pour porter les travaux de rénovation du bâti et d’exploitation des espaces locatifs par la suite
- attendre la transformation de la parcelle de l’évêché en mairie et locaux communaux (CCAS, police...)

Et en terme de délais ?
- dialogue avec bailleurs et promoteurs à partir de 2025
- choix du bailleur : deuxième semestre 2026
- rédaction programme + appel d’offres : 2 mois
- consultation : 1 mois
- choix d’une maîtrise d’œuvre (architecte) : 1 mois
- études de conception : 12 mois
- déménagement mairie / démarrage chantier : mi-2028
- chantier : 18 mois
- livraison commerces et logements : début 2030

06. Le terrain SIVOM

Diagnostic Architectural et Paysager : une réserve foncière à valoriser
Le long du futur axe de l’Odet au polder, entre un chemin creux et la maison de retraite, cette parcelle constructible constitue une réserve foncière d’importance pour l’avenir de la commune. Comment habiterons-nous ce coeur de bourg dans 10 ou 15 ans ? Comment profiter des temporalités longues pour faire émerger des projets innovants ? Comment profiter de cet espace en attendant ?

Enjeux de projet et d’usages : vers une diversité de manières de vivre-ensemble sur la commune, préparons le terrain
La temporalité longue du projet peut permettre de mettre en place une démarche d’habitat participatif intergénérationnel, de prendre le temps de constituer un groupe d’habitant et réfléchir aux modes d’habiter ensemble dans le centre bourg de Combrit.
Dès aujourd’hui et pour initier cette démarche, une partie du terrain peut être mis a disposition pour jardiner et/ ou planter des fruitiers, pour les habitants Combritois, les écoles, la maison de retraite ... Ces usages permettront d’aider à préfigurer de futurs espaces communs et de commencer à réfléchir le futur projet par les espaces paysagers.



Concrètement, c’est quoi la suite ?
Les abords de cette parcelle doivent être étudiés dans le cadre de l’étude de maitrise d’œuvre urbaine et paysagère afin de proposer une implantation pérenne du verger et/ou potager et des futurs logements.
Dans l’optique de réaliser un projet d’habitat participatif intergénérationnel, une réflexion sera menée sur le montage économique de l’opération afin que la commune conserve la maitrise du foncier.

Et en terme de délais ?
- étude des abords de la parcelle dans le cadre du plan guide: 2024
- discussions SIVOM/commune : 2025
- montage d’un groupe d’habitants + montage partenariat public/privé et rédaction d’un programme - 24 mois
- appel d’offres : 1 mois - début 2028
- analyse des offres + attribution du marché : 1 mois
- études de conception participatives : 24 mois
- chantier : 18 mois
- livraison habitat participatif : deuxième semestre 2032

Synthèse - organiser les actions dans le temps

janv 2022 — janv 2023 — dec 2024

Activer
mise en place d'une vision stratégique, montage financier des 1ères opérations et test in-situ des usages

Fonder
passage à l'opérationnel sur St Joseph et la place, pierres angulaires du projet de bourg

1-Espace Saint Joseph
- 7 mois — résidence PAF ! — préfiguration wkd festif — festival — 2024 — festival
- 4 mois — recherche subventions
- 2 mois — rédaction prog. + budget
- 1 mois — appel d'offre MOE
- 1 mois — choix architecte
- 12 mois — études de conception
- 18 mois — chantier

2- La rue Ar Vigouden et la place
- 7 mois — résidence PAF ! — préfiguration wkd festif — festival — festival
- 2 mois — mise en place marché nocturne sur la place — rédaction prog. + budget
- 1 mois — appel d'offre MOE
- 1 mois — choix paysagiste
- 12 mois — études de
- 6 mois — tranche 1 — chantier participatif - décroûtage d'enrobé

3-Ty Ar Barrez et l'évêché
- 7 mois — résidence PAF ! — préfiguration wkd festif — festival — festival
- 14 mois — discussions avec évêché + EPF + CDC pour achat parcelle
- 2 mois
- 1 mois
- 1 mois
- 12 mois
- 24 mois

4-Maison Lib'
- 7 mois — résidence PAF ! — préfiguration wkd festif — festival — festival
- 3 mois — instruction mise en accessibilité et changement de destination
- 14 + 2 mois — consultation bailleurs sociaux
- 1 mois
- 1 mois
- 12 mois
- 18 mois — travaux — inauguration

5-Actuelle mairie
- 7 mois — résidence PAF ! — programmation — festival — festival
- 12 + 1 mois
- 2 mois
- 1 mois
- 1 mois
- 12 mois
- 18 mois

6-Terrain SIVOM
- 7 mois — résidence PAF ! — programmation — festival — festival
- 12 mois — études abords
- 8 mois
- 24 mois
- 1 mois
- 1 mois
- 24 mois
- 2 + 2 + 18 mois — chantier participatif plantation verger

janv2025 — janv 2027 — janv 2032

Etoffer
le maillage d'équipements publics et l'offre de logements en coeur de bourg

Confirmer
poursuivre la valorisation du bâti de coeur de bourg par l'installation de commerces et logements

2025 — festival — 2026 — fin mandat en cours — festival — 2027 — 2028 — 2029 — 2030 — 2031 — 2032 — fin mandat suivant

- chantier — inauguration
- festival — festival
- conception plan guide
- chantier place — inauguration de la place — chantiers autres tranches d'aménagement des espaces publics
- festival — festival
- rédaction prog. + budget
- appel d'offre MOE
- choix architecte + bailleur
- études de conception
- chantier mairie + logements — inauguration mairie + emménagement logements
- festival — festival
- rédaction prog. + budget
- appel d'offre MOE
- choix architecte
- études de conception
- chantier — emménagement logements
- festival — festival
- discussions avec bailleurs — choix du bailleur
- rédaction prog. + budget
- appel d'offre MOE
- choix architecte
- études de conception
- réaménagement salle du conseil en bureau — déménagement mairie — chantier — ouverture commerces
- festival — festival
- parcelle dans le plan guide
- discussions SIVOM
- montage d'un groupe d'habitants participatifs + opérateur privé (promoteur)
- appel d'offre MOE
- choix architecte
- études de conception
- chantier participatif potagers — chantier — emménagement

Références - Espace Saint Joseph

Le lieu unique à Nantes - P. Bouchain N. Concordet

Hotel pasteur à Rennes - Sophie Ricard

La quincaillerie - Tiers lieu à Guéret

Ateliers de cuisine

Co working - H arquitectes - Barcelone

Théâtre de verdure - La Chapelle Basse Mer

Réhabilitation extension médiathèque - BPMA architectes

Réhabilitation extension médiathèque - BPMA architectes

Références - Place et espaces publics

Jeux paysagers pour enfants

Traitement végétalisé cohérent à l'échelle de la commune

Réemploi de l'enrobé en muret - La terre ferme - Saint nazaire

Place publique minérale et végétale

Réemploi des pierres des bâtiment - Nantes - Bellastock

Place publique minérale et végétale

Décroûtage d'enrobé - Wagonn Landscaping

Références - Démarches participatives

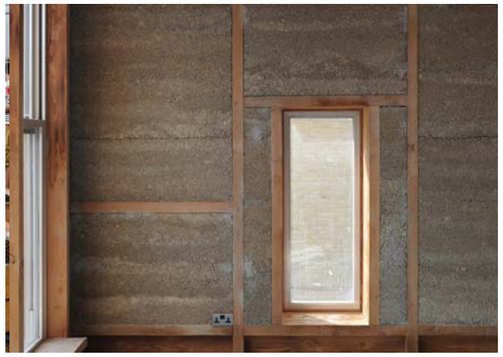
Habitat participatif - Paris - Atelier de l'Ourcq

Jardins participatifs

Conception participative des logements et espaces publics

Matériaux biosourcés et chantiers participatifs - Practive architecture

Réhabilitation collective - Collectif encore



Briques de terre crue - Belenfant Daubas

socle
atelier d'architecture, d'urbanisme et de réflexion
16, rue Victor Fortun 44400 Rezé - socle.atelier@gmail.com