



HÔTEL DE VILLE
1, rue de la Mairie
44850 Saint-Mars-du-Désert

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-deux, le 13 décembre, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en salle du Conseil, sous la présidence de Madame le Maire.

**Délibération
2022-0120**

THEME :

**Projet -
Investissement**

OBJET :

**AMI cœur de bourg,
intégration du projet
de pôle élémentaire
dans le périmètre**

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 26

Présents : 23

Absents : 3

Pouvoirs : 3

Votants : 26

Date de convocation du Conseil Municipal : le 8 décembre 2022

Présents :

Mme Barbara NOURRY, Mr Jean-François CHARRIER, Mme Karine MAINGUET, Mr Frédéric BOISLEVE, Mme Marie-Laure BRIAND, Mme Caroline BAUDOUIN, Mr Franck BOUQUIN, adjoints.

Mr Serge RAYNAUD, Mme Émilie CARROT, Mme Céline MARTINEAU, Mr Sylvain LOUARN, Mr Gérard LE FEL, Mme Céline LECOMTE, Mr Xavier LEPREVOST, Mr Jean-Yves RETIERE, Mme Lina PUTOLA, Mr Éric VANDAELE, Mme Armelle GEHIN, Mr Frédéric GEFFRIAUD, Mme Céline OLLIVIER, Mr Éric GAUTRON, Mme Louise DRÉAN, Mr Nicolas SEVESTRE, conseillers.

Étaient excusés :

- Mr Clément LECOMTE, (pouvoir à Mme Barbara NOURRY) ;
- Mme Annabelle RETIERE, (pouvoir à Mme Céline MARTINEAU) ;
- Mme Julie BRUN, (pouvoir à Mme Armelle GEHIN) ;

Secrétaire de séance : Monsieur Frédéric GEFFRIAUD est nommé secrétaire de séance.

Madame le Maire informe que dans sa séance du 7 juillet 2020, le Conseil Municipal, a présenté la candidature de la Commune à l'appel à projets du Département pour la revitalisation des cœurs de bourg avec les quatre opérations suivantes :

- Requalification dernière section de la rue du 3 août 1944.
- Requalification de la rue Julienne David (section cœur de bourg – rond-point de la Fresnaie).
- Projet de Tiers-Lieu.
- Projet de médiathèque.

Depuis 2011, la Commune de Saint-Mars-Désert s'est engagée dans des études de programmation urbaine afin de requalifier et revitaliser son cœur de bourg.

Ces études se sont traduites par un plan de référence 2014/2020 qui a vu les opérations suivantes se réaliser :

- Réalisation d'une nouvelle Mairie avec locaux mutualisés pour les associations.
- Transformations complètes des espaces publics de l'hypercentre à savoir la place Jean-Moulin et les rues du 3 août 1944, Julienne David, Guillet et Cadaran regroupées en deux tranches.
- Réalisation d'un pôle dédié à la petite enfance avec logements sociaux pour un public seniors.

044-214401796-20221213-2022-0120-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2022

En parallèle la Commune a organisé des projets urbains pour structurer son offre de logements et de services à la population par :

- La construction d'un pôle médical.
- La réalisation d'un projet urbain sur l'îlot de la Poste incluant des logements collectifs et des commerces.

Depuis quelques mois, la Commune s'est lancée dans la mise à jour de son plan de référence 2020-2026 en s'appuyant sur son programme dédié à la « ruralité heureuse » et aux études patrimoniales menées par le CAUE sur les bâtiments municipaux de l'hypercentre.

Ce plan de référence 2020-2026 entre totalement dans les opérations qui peuvent être soutenues par le Département et à ce jour il a été proposé quatre opérations majeures prévues dans ce mandat municipal :

➤ **Au titre des mobilités :**

- . Rue du 3 Août - tronçon Tranche 1 Cœur de Bourg – calvaire
- . Rue Julienne David – tronçon Tranche 2 Cœur de Bourg – giratoire St Jean-Fresnaie – avec les différentes variantes « chaucidou »

➤ **Au titre du développement des services au public :**

Dans le cadre de son programme de revitalisation de son centre-bourg pour une « ruralité heureuse », la Commune a souhaité mener une étude sur l'opportunité de réaliser un tiers lieu pour imaginer les services publics de demain et soutenir toutes les démarches de développement durable.

Le Tiers-Lieu projeté reprendra les objectifs formulés dans l'appel à projets de l'Etat sur les futures « fabriques de territoire » en matière de production de nouveaux services au public, d'inclusion numérique et de co-working.

Ce projet aux multiples partenariats sera un démonstrateur écologique (réhabilitation smart reno) et social (objectif rural).

➤ **Au titre du développement des services au public et l'offre culturelle :**

Les études architecturales et urbaines du CAUE ont confirmé tout l'intérêt que représentent les bâtiments patrimoniaux et notamment le presbytère pour y imaginer la médiathèque sous la forme d'un tiers-lieu culturel.

Il conviendrait de lancer de nouvelles programmation urbaine pour avancer dans le projet.

- Coût d'une étude de programmation pour une médiathèque et tiers-lieu culturel : 20 000 € HT
- Coût prévisionnel des travaux de la médiathèque : 1 500 000 € HT.

La candidature de la Commune a été retenue et les dossiers de demandes de subvention ont été ou seront déposés au Département.

Depuis, la Commune par délibération en date du 16 février 2021 s'est engagée dans l'élaboration d'un projet de territoire en transitions et d'un plan guide « innovant et partagé » pour la revitalisation du cœur de bourg.

Dans l'idée d'un partenariat renforcé et nécessaire entre Erdre et Gesvres et la Commune, il semble qu'il soit devenu impératif de prendre du recul sur le plan guide opérationnel afin de mieux avancer et de définir une stratégie globale.

Aussi, il semble opportun dans le cadre d'un projet de territoire en transitions, de définir une stratégie pour la revitalisation du cœur de bourg. L'objectif de cette étude sera de construire une vision d'aménagement du cœur de bourg, appréhendée à l'échelle de la commune et qui tiennent compte de ses interactions avec les territoires environnants. Il s'agit de proposer un projet global qui servira de « plan guide » opérationnel aux élus et partagés avec tous les acteurs.

Cette étude permettra ainsi de définir et de hiérarchiser les projets d'aménagements à mener à plus ou moins long terme pour répondre aux problématiques auxquelles est confrontée la commune.

Pour ce faire, la Commune a proposé le lancement d'une démarche d'ingénierie territoriale totalement innovante et sur un temps long, à savoir un mandat municipal 2021-2026, incluant le plan guide pour la revitalisation du cœur de bourg sur les principes suivants :

- **La redynamisation du cœur de bourg : la VITALITE, le nouvel urbanisme et les nouvelles formes d'HABITER la ruralité (habitat, commerces éphémères, convivialité, coworking, tiers-lieux, design services mairie...). Pour un plan guide innovant et partagé pour le cœur de bourg, où les orientations spatiales laissent la place à l'humain.**

Aussi, les opérations au titre des mobilités étant réalisées grâce au soutien départemental ainsi que le lancement programmé des travaux du tiers-lieu, il est proposé de soumettre de nouveaux projets pouvant entrer dans l'AMI départemental au titre du développement du cœur de bourg et répondant aux critères prédéfinis.

Il est donc proposé quatre opérations majeures prévues d'ici 2026 dans ce mandat municipal.

Au titre de la structuration du cœur du bourg et en parallèle de l'étude commerciale menée sur la Commune par Erdre et Gesvres en lien avec le projet de territoire en transitions :

Elaboration d'un plan guide opérationnel – PGO.

L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « cœur de bourg / cœur de ville » est renouvelé tous les ans.

Cet appel à manifestation d'intérêt s'adresse aux communes de moins de 15 000 habitants ainsi qu'aux communes lauréates de l'initiative de l'État « petites villes de demain ».

Les communes candidates sont invitées à élaborer et/ou mettre en œuvre un projet global de requalification de leur « cœur de bourg / cœur de ville », formalisé dans le cadre d'un plan-guide opérationnel. Ce document définit les axes structurants du projet de requalification, le périmètre d'intervention, le plan d'actions et son calendrier de mise en œuvre.

L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) a pour objectif d'accompagner les communes retenues à toutes les étapes du projet : de la phase d'initialisation de la stratégie de transformation du « cœur de bourg / cœur de ville » à la phase de déploiement des actions.

L'objectif de l'étude est de construire une stratégie d'aménagement de la commune grâce à un projet global, qui vise à appréhender les enjeux de requalification du « cœur de bourg / cœur de ville » : notamment en termes de réhabilitation et de restructuration de l'habitat, de transition écologique, de développement commercial, de facilitation des mobilités, de mise en valeur de l'identité, de l'espace public et du patrimoine, d'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle, sportive et de loisirs.

Au regard des enjeux identifiés, le plan-guide opérationnel doit permettre de préciser la stratégie, déclinée sous la forme d'un plan d'actions qui comporte le périmètre d'intervention, les actions à engager et les étapes du calendrier de déploiement.

L'objectif de l'étude pourrait s'articuler autour de 3 points :

- Une stratégie d'aménagement basée sur les enjeux et priorités définis en phase diagnostic,

- Un programme opérationnel qui détaillera pour chaque secteur les procédures à suivre, les travaux à réaliser, les éventuels outils à mettre en place (pour des projets à plus long terme) afin que la collectivité puisse planifier dans le temps et dans l'espace les actions à engager pour mettre en œuvre le projet. Ce programme opérationnel devra être une conséquence du « fil rouge » préalablement défini.
- Une proposition d'enveloppes budgétaires nécessaires à la réalisation de chacune des actions.

L'élaboration de ce plan guide opérationnel s'inscrit dans la proposition du Département d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « cœur de bourg / cœur de ville ».

Pour cette étude urbaine en tant que maître d'ouvrage, dans le cadre de l'AMI cœur de bourg, les financements sont de 40 ou 50% de prise en charge par le Département (selon les communes) et de 50% du reste à charge par la CCEG, sous réserve d'un accompagnement technique de la CCEG.

En général, le coût des études est situé entre 45 000 € (Héric) et 60 000 euros (Grandchamp) par exemple.

Au titre des mobilités :

- Création d'une plateforme multimodale et sécurisation des carrefours RD9/ Tourmentinerie/P. Touzot avec accès au nouveau pôle élémentaire: enjeux de conforter et développer l'offre de transports alternatifs à la voiture sur le secteur de Pinsoison (co-voiturage, abris vélos, etc...). Sécurisation des carrefours de la RD9/Tourmentinerie desservant les équipements sportifs et la future école élémentaire par la réalisation notamment de cheminements doux.
Enjeux de facilitation des mobilités, dont aménagements cyclables, zones de circulation apaisée, multimodalité.
Coût travaux prévisionnels : 650 000 € HT hors MOE

Requalification de la rue Guillet en entrée du cœur de bourg : Enjeux de sécurisation routière et de facilitation des mobilités, dont aménagements cyclables, zones de circulation apaisée, multimodalité.
Coût travaux prévisionnels : 400 000 € HT hors MOE

Liaison douce entre l'ancienne Gare de la commune (voie verte) et le bourg en partenariat avec l'intercommunalité : Enjeux de sécurisation routière et de facilitation des mobilités, dont aménagements cyclables, zones de circulation apaisée, multimodalité.
Coût travaux prévisionnels : chiffrage et études en cours par l'intercommunalité Erdre et Gesvres

➤ Au titre du développement des services au public :

Dans le cadre de son programme de revitalisation de son centre-bourg pour une « ruralité heureuse », la Commune souhaite développer des équipements destinés aux enfants, aux jeunes et aux familles.

Pôle élémentaire incluant école, ALSH et restaurant scolaire

Face à l'évolution démographique du territoire et des perspectives de développement, la commune a souhaité mener une étude de programmation pour la réalisation d'une nouvelle école élémentaire associant un restaurant et un ALSH.

Pour ce faire, il a été confié au cabinet GALAND MENIGHETTI une étude complète de programmation menée en totale concertation et co-construction avec la communauté éducative et les associations de parents d'élèves.

Ce travail de concertation mené auprès des services de la Mairie, des élus, des représentants des parents d'élèves et des représentants des écoles s'est fait en parallèle d'un travail de diagnostic et de prospective scolaire aboutissant aux constats suivants :

- L'augmentation prévisible de la population scolaire dans les prochaines années induisant une ouverture de 3 classes à terme,
- Un éclatement spatial des équipements scolaires sur la commune impliquant des déplacements d'enfants à pieds ou en bus,
- Une saturation des locaux actuels de l'école George Sand,

Fort de ces constats, l'étude de programmation a conclu au principe de reconstruction de l'école élémentaire George Sand, d'un restaurant scolaire et d'un accueil périscolaire / ALSH en remplacement des structures actuelles permettant de regrouper géographiquement ces équipements.

Les principaux enjeux pris en compte pour la conception du projet :

- Conception d'une école durable par rapport aux besoins en intégrant la possibilité d'extension des locaux,
- Recherche de mutualisations d'espace entre les équipements,
- Orientation de l'école vers la nature et les sports nature,
- Faciliter l'accès aux espaces sportifs durant ces temps scolaire, périscolaire et d'accueil de loisirs,
- Répondre aux normes d'accessibilité handicapés et à l'ensemble des contraintes réglementaires applicables à ce type de construction,
- Prendre en compte des objectifs environnementaux dans la conception du bâtiment : bâtiment à énergie positive et à haute performance environnementale avec un niveau minimum E3C1 selon le référentiel « énergie carbone » pour les bâtiments neufs de juillet 2017,
- Optimiser le foncier disponible pour la construction de cet équipement.

Le futur pôle élémentaire accueillera des enfants de 6 à 12 ans et disposera à terme de :

- Une école élémentaire de 12 classes soit environ 300 à 325 élèves (+3 classes/existant),
- Un restaurant scolaire permettant d'accueillir 90% des effectifs de l'école soit environ 113 places assises enfants et 17 places adultes avec un service en self (2,5 rotations) et une livraison des repas en liaison chaude,
- Un accueil périscolaire / accueil de loisirs permettant d'accueillir jusqu'à 157 enfants (agrément actuel),

Le futur pôle élémentaire représente donc, un besoin global de surfaces se répartissant en :

- 1 206.88 m² de surfaces utiles pour l'école élémentaire,
- 241.60 m² de surfaces utiles pour l'accueil périscolaire,
- 308.30 m² de surfaces utiles pour le restaurant scolaire,
- 2094.87 m² de surfaces extérieures ou abritées (cour, préau, aire de livraisons, parvis).

Le site retenu pour la création de cet équipement est le site de la Verdière, localisé au Sud-Ouest du bourg, impasse Philippe Touzot car bénéficiant :

- De la proximité avec le complexe sportif actuel,
- De la mutualisation possible des places de stationnements et bus existantes,
- De la capacité du foncier à disposition permettant de disposer d'une réserve foncière pour l'extension du complexe sportif

Pour la création de ce futur pôle élémentaire intégrant une école élémentaire de 12 classes, un accueil périscolaire / ALSH et un restaurant scolaire et qui se fera en deux tranches, l'enveloppe financière est donc estimée à :

- Coût HT travaux 5 100 000 € HT,
 - Coût TTC travaux : 6 120 000€ TTC,
- Coût travaux tranche 1 – école et espaces extérieurs : 3 676 250 € HT
Coût travaux tranche 2 – ALSH et restaurant : 1 426 715,55 € HT
- Coût d'opération Toutes Dépenses Confondues : 7 973 708€ TDC (y compris honoraires MOE, contrôle technique, SPS et aléas).

Espace de glisse

Face à la demande accrue d'activités de loisirs de plein air, les parcs réservent une large place aux espaces ludiques, sportifs et de loisirs intergénérationnels. L'aménagement d'un espace de glisse au sein du complexe de plein air de la Verdière sera pensé comme un espace de loisirs ouverts à tous : pratiquants, familles, visiteurs, curieux. Il sera conçu comme un espace convivial et agréable permettant à tous les publics de pratiquer les activités autorisées ou de regarder les personnes qui évoluent dans l'équipement.

Afin de coconstruire ce projet, une démarche originale a été initiée par la municipalité afin d'associer les usagers et les riverains directement concernés par les usages de ce secteur au droit notamment du complexe sportif Desormeaux et du local jeunes. Un groupe de travail a été constitué et a pu réfléchir, en collaboration avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, à un projet répondant aux usages.

L'opération « espace de glisse » telle qu'elle est arrêtée, comprend :

- Un skate-park avec différents modules ;
- Un pumptrack : piste de glisse universelle pour les initiés de la glisse à rollers, skate ou trottinette ;
- Des aménagements paysagers ; des mesures en faveur de la transition écologique et la réinterprétation de l'implantation des espaces verts existants.

La municipalité s'est engagée à ce que le service jeunesse assure un réel rôle de médiateur auprès des jeunes de la Commune pour que tous les usages du site se fassent dans le respect des règles de bon voisinage. Un règlement d'utilisation du futur espace de glisse sera rédigé avant sa mise en service.

Une convention d'utilisation et d'animation de l'équipement sportif sera signée par le porteur de projet et les utilisateurs de l'équipement précisant les créneaux prévisionnels qui seront réservés aux utilisateurs signataires et les créneaux en accès libre. La convention devra en effet garantir des créneaux en accès libre pour le grand public.

Pour le projet de la Commune de Saint-Mars-Du-Désert, le Conseil Départemental a émis un avis favorable pour être cosignataire de cette convention via l'animation départementale et les associations locales.

Coûts prévisionnels :

Études	9 900,00 €
Assistance à maîtrise d'œuvre Atelier 360	21 247,24 €
Travaux dont étude acoustique	243 630,00 €

Terrain de football de grand jeu synthétique

Dans le cadre de son plan de revitalisation du cœur de bourg, la municipalité a fait le choix de construire un nouveau pôle élémentaire en plein cœur du complexe sportif Philippe TOUZOT en lieu et place du terrain engazonné actuel.

Ce choix participe à la volonté municipale d'étendre le périmètre du cœur de bourg, périmètre qui fera l'objet du futur plan guide opérationnel. C'est au sein de ce nouveau périmètre que la municipalité souhaite inscrire son action en matière de développement urbain durable que ce soit en matière de production de logements comme par exemple sur le site de l'école actuelle, de mobilités actives, d'équipements publics et de transition écologique et végétalisation.

Aussi, le futur pôle élémentaire qui accueillera aussi un centre de loisirs et un restaurant scolaire sera totalement intégré aux équipements sportifs du cœur de bourg dans une volonté assumée de permettre aux enfants et à la jeunesse marsienne de s'épanouir par le sport et le bien-être.

Pour ce faire, il a été proposé de réaliser un nouveau terrain de football de grand jeu à proximité immédiate du futur pôle élémentaire. Au regard des derniers éléments climatiques, de la sécheresse récurrente et des restrictions d'eau, il a été convenu que ce terrain serait en synthétique.

Coût travaux prévisionnels : 650 000 € HT de travaux hors MOE

Requalification et végétalisation du cimetière

La municipalité s'est engagée dans un projet de requalification écologique du cimetière situé dans l'hyper centre.

Ce projet s'inscrit dans le projet de territoire en transitions pour renaturer les espaces publics et assurer une cohérence végétale. Il permettra de répondre aux enjeux suivants :

- Réduire les phénomènes d'érosion et de ruissellement
- Offrir de nombreux habitats pour la faune et la flore
- Développer la trame verte au sein de la Commune
- Réduire les phénomènes d'îlot de chaleur
- Offrir un cadre de recueillement intime et paisible
- Améliorer les conditions d'entretien
- Maintenir et sauvegarder le petit patrimoine

Coût travaux prévisionnels : Entre 200 000 et 250 000 € HT de travaux hors MOE

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **FAIT acte de candidature et SOUMET les huit opérations suivantes dans l'AMI cœur de bourg et dans le contrat à signer avec le Département de la Loire-Atlantique :**
 - **Elaboration d'un plan guide opérationnel – PGO**
 - **Construction d'une bibliothèque/Médiathèque**
 - **Construction d'un pôle élémentaire (école, ALSH, restaurant scolaire).**
 - **Création d'une plateforme multimodale et sécurisation des carrefours RD9/Tourmentinerie/P. Touzot avec accès au nouveau pôle élémentaire**
 - **Requalification de la rue Guillet en entrée du cœur de bourg**
 - **Requalification et végétalisation du cimetière**
 - **Liaison douce Gare - Bourg**
 - **Création d'un skate-park, d'un pumptrack et aménagements paysagers**
 - **Création d'un terrain de football synthétique**

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents ou représentés, AUTORISE Mme le Maire à signer toutes les pièces relatives à cette affaire et à déposer les demandes de subvention auprès du Conseil Départemental selon l'avancée des projets inclus dans le plan.

A Saint-Mars-du-Désert, le 13 décembre 2022,

Frédéric GEFFRIAUD



Secrétaire de séance

Barbara NOURRY



Maire de SAINT-MARS-DU-DESERT

Accusé de réception en préfecture
04-214401796-20221213-2022-0120-DE
Date de réception en préfecture : 12/12/2022

« Pour extrait conforme au registre »

Pour ampliation et par délégation,

Benoît RICHARD

Directeur Général des Services

Le Maire informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la date soit de transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Acte qui a été reçu en Préfecture le 20/12 /2022 et publié à la mairie le 20/12 /2022

N° de télétransmission.....044 - 214401796 - 20221213 - 2022 - 0120 - DE.

Accusé de réception en préfecture
044-214401796-20221213-2022-0120-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2022