

Commune de Réaumont

Étude de programmation architecturale et paysagère
Réflexion sur le devenir de deux bâtiments communaux et de la
place du centre-bourg

G. Maingue / Dyn'AMO / Toposcope / Ener'Bat / ARCEA / le BE associés • avril 2025

Atelier public



Ordre du jour

PARTIE PRESENTATION

1. Présentation de l'équipe et de la mission
2. Présentation succincte du diagnostic et des conclusions
3. Présentation des premières pistes de programmation

PARTIE ATELIER

- Echanges autour de l'importance des usages dans le bâtiment
- Echanges autour des priorités dans l'espace public

Introduction et contexte du projet

CONTEXTE DE LA MISSION

- Acquisition de la Maison Perrin
 - Une Mairie à l'étroit (bibliothèque, mairie...)
 - Un bâtiment passoire thermique
 - Un projet de place de village
-
- **Devenir des deux bâtiments (usages, rénovation énergétique...)**
 - **Devenir des espaces publics**

ORGANISATION DU PROJET

- Analyses architecturales, paysagères et urbaines
 - Recueil de besoins : entretiens avec utilisateurs, stand de participation en décembre 2024
-
- **Conclusion du diagnostic et enjeux (janvier 2025)**
 - **Premiers scénarios et pistes de programme (avril 2025)**



Les conclusions du diagnostic

Matrice AFOM récapitulative

Atouts

- **Proximité à Voiron et Rives**
- Très bonne connexion à la gare depuis le centre
- Un **écrin de verdure** visible tout autour du village
- Des **éléments patrimoniaux** végétaux et architecturaux de qualité
- Des accroches émotionnelles des habitants au bourg (tilleul, cabine téléphonique...)

Opportunités

- Une demande habitante pour des espaces de convivialité
- Un **développement urbain** avec de nouveaux logements à proximité du centre (OAP)
- Un **élan festif** porté par le Sou des Ecoles
- Une **salle des fêtes rénovée** et pouvant attirer du monde pour des événements

Faiblesses

- Un centre-bourg **peu développé en services**
- Un **espace public très découpé** (murets, grillage...)
- **Place de la voiture très importante** dans l'ambiance générale du centre
- Un important besoin d'accueil de véhicules doublé d'un passage du car scolaire concentré sur les entrées/sorties d'école (événement dimensionnant)
- Une mairie/bibliothèque qui tourne le dos à l'école

Menaces

- Un nombre de logements qui ne suffit pas à maintenir la population
- La **fermeture du bistrot** et le phénomène de ville dortoir au profit de Rives et Voiron
- La **baisse du nombre d'enfants** liées au vieillissement de la population et le manque de logements pour jeunes familles
- Un **risque inondation** important dans le centre-bourg

Synthèse des éléments de diagnostic



BATIMENT DE LA MAIRIE

- **Quelques désordres** (fissures en façade...)
- Planchers du R+1 non dimensionnés pour supporter des charges type archives
- **Bâtiment énergivore** / inconfort estival
- **Non-accessibilité PMR** de l'étage
- Problème de circulation de manière générale au RDC (PMR notamment)
- Locaux du personnel à revoir (pas de point d'eau au RDC)
- **Locaux associatifs vétustes**, stockage de matériel volumineux, déplacement des caisses de livres de la bibliothèque en R+1



MAISON PERRIN

- **Quelques désordres** (pièces de charpente, végétation sur façade...)
- Forte perméabilité à l'air, **bâtiment non isolé**
- Trame du bâtiment et ouvertures actuelles → enjeu de conserver les caractéristiques constructives du bâtiment dans la future occupation

RISQUE INONDATION

- **Protection des ouvertures** en amont et latérales (réhausse, murets...)

Rappel de la parole habitante

Partie bâtiment

Espaces conviviaux

- Une salle pour les associations (similaire la salle de réunion du 1er étage)
- Une salle de convivialité pour les Réaumontois, visible depuis l'extérieur → Dépend de la localisation de la salle « tiers-lieu »
- Un lieu de télétravail et de coworking → Salle « tiers-lieu » ?
- Un tiers-lieu
- L'organisation d'évènements festifs → Dépasse le cadre du bâtiment

Commerce et services

- Une boulangerie ou dépôt de pain, voire une supérette → Des habitants pourraient animer une épicerie dans le tiers lieu
- Un camion épicerie ambulante → Espace food-truck prévu
- Des locaux pour des professions libérales → Possibilité de l'intégrer dans le programme, souhait mairie ?
- Des locaux de vente de produits artisanaux (faisant référence à la production locale présente au marché de Noël) → Possible dans le « tiers-lieu »
- Une plus grande bibliothèque
- Un repair café (atelier réparation d'objets/petit électroménager) → Possible dans le « tiers-lieu »
- Un bistrot → Possible dans le « tiers-lieu »

Partie espaces publics

L'aménagement et le paysage du centre-bourg

- L'enlèvement de la barrière du tilleul
- La désimperméabilisation du sol
- La conservation de la cabine téléphonique
- La simplification de la topographie du sol (bordures de trottoir, marches...)
- La transformation extérieure de la salle des fêtes (« rajeunir/rafraîchir/relooker ») → Hors mission et budget

Les mobilités

- Préservation de la capacité à se garer → Suppression d'une dizaine de places mais maintien du parking
- L'accessibilité PMR aux bâtiments et fonctions (notamment dans la mairie)
- Installation d'arceaux à vélo

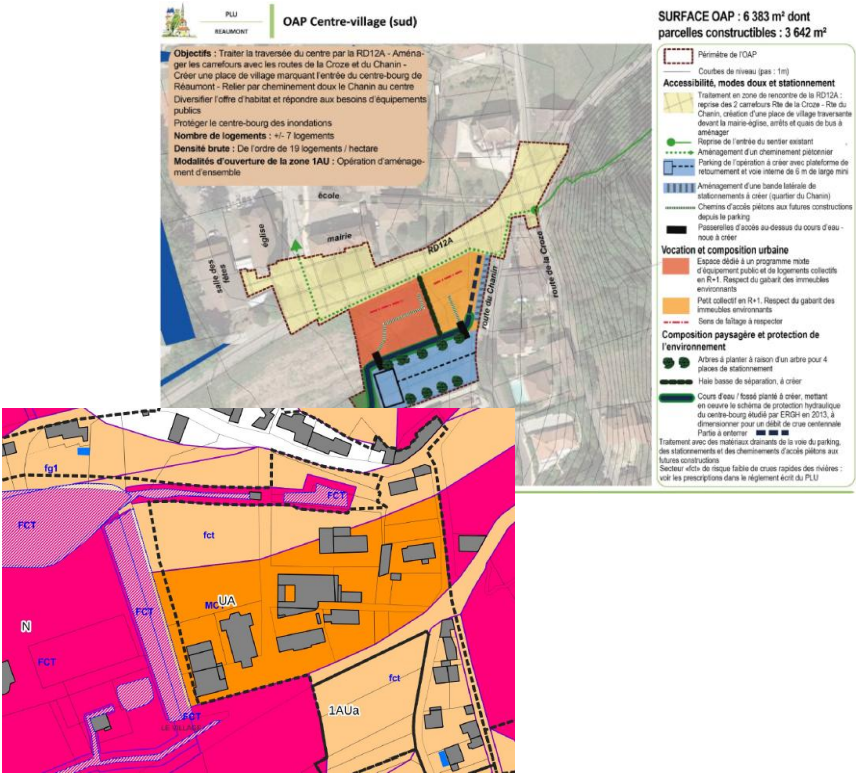
Des équipements de loisirs et sportifs

- Un espace football et de basket
- Des tables de ping-pong
- Un espace de glisse (skateboard, trottinette...) → Manque de surface : un travail à l'échelle du parc serait nécessaire
- Davantage de mobiliers jeux pour enfants (balançoires)
- Davantage d'assises
- La rénovation du terrain de boules

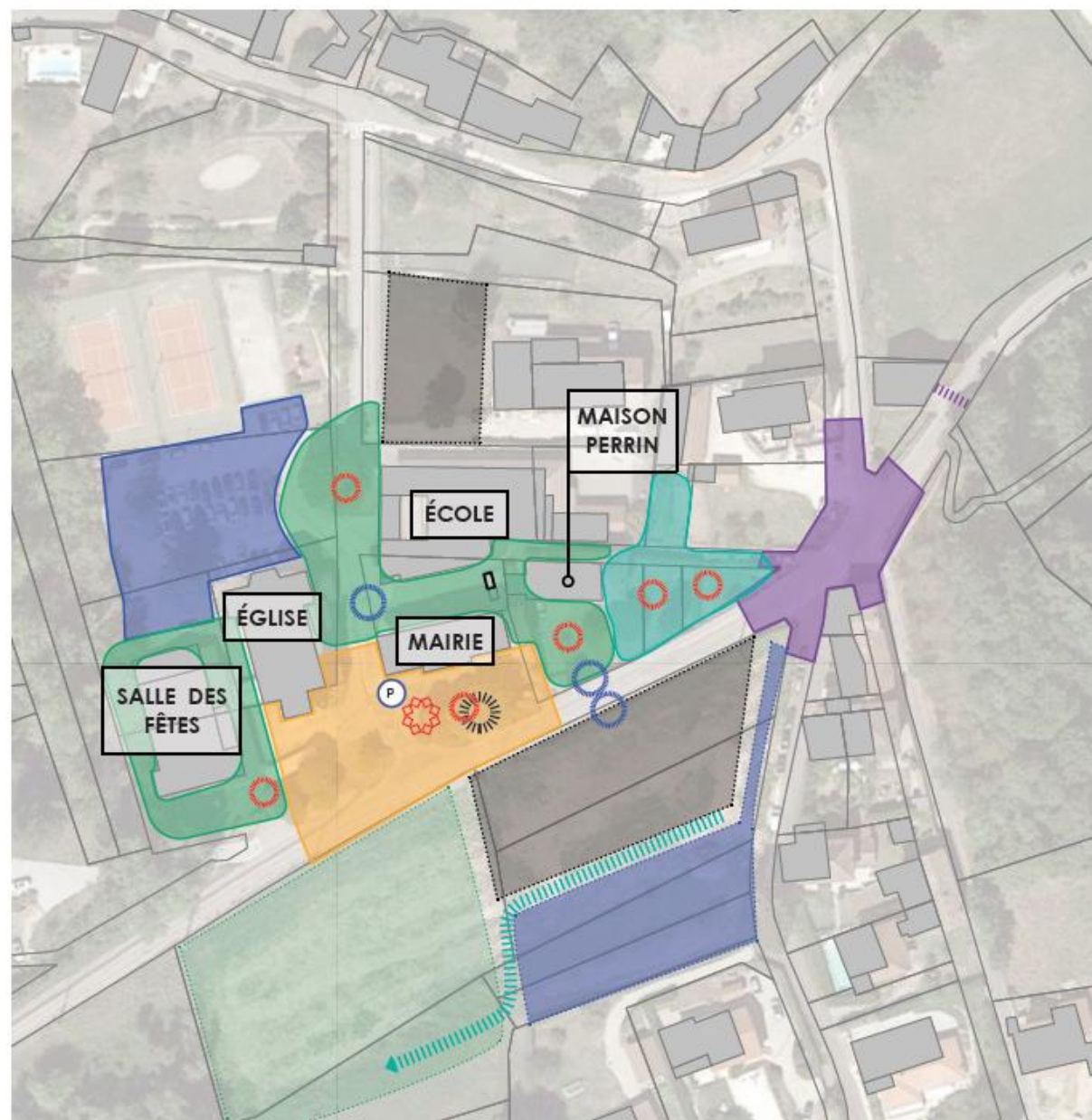
Les espaces publics

Invariants et éléments généraux du projet

- Une **grande place de village** est recherchée pour le cœur de village de Réaumont
- Le **parking du centre village est maintenu** afin d'offrir des stationnements pour les bâtiments et usages alentours : mairie, bibliothèque, salle des fêtes, parc...
- Le **chauffage urbain** demande un **accès au silo pour les semi-remorques** : l'espace entre l'école et la mairie doit intégrer cet usage.
- La **gestion du risque inondation** passe par la gestion intégrée des eaux pluviales dans l'espace public et l'aménagement de **murets en amont des entrées de bâtiment** afin de les protéger.
- Afin d'améliorer la **sécurité des enfants**, les cheminements depuis l'école vers le parc, la bibliothèque ou le tiers-lieu devront être aménagés en ce sens.
- A moyen-long terme, l'OAP sud sera réalisée et viendra implanter des fonctions de l'autre côté de la route départementale. La **réduction de la vitesse et la continuité de la place existante jusqu'à l'OAP** sera garantie.
- La **continuité cyclable** depuis le centre de Réaumont jusqu'à la gare devra être maintenue et enrichie de stationnements adaptés dans le centre
- Face à la place de village, le champ restera non construit au regard du règlement du PPRI.



Plan programme d'ensemble



SOUS-ESPACES

- Place de village en plateau
- Parvis végétal et ruelle verte
- Jardin de pluie
- Carrefour restructuré
- Parking
- Espace vert à long terme
- Equipements structurants

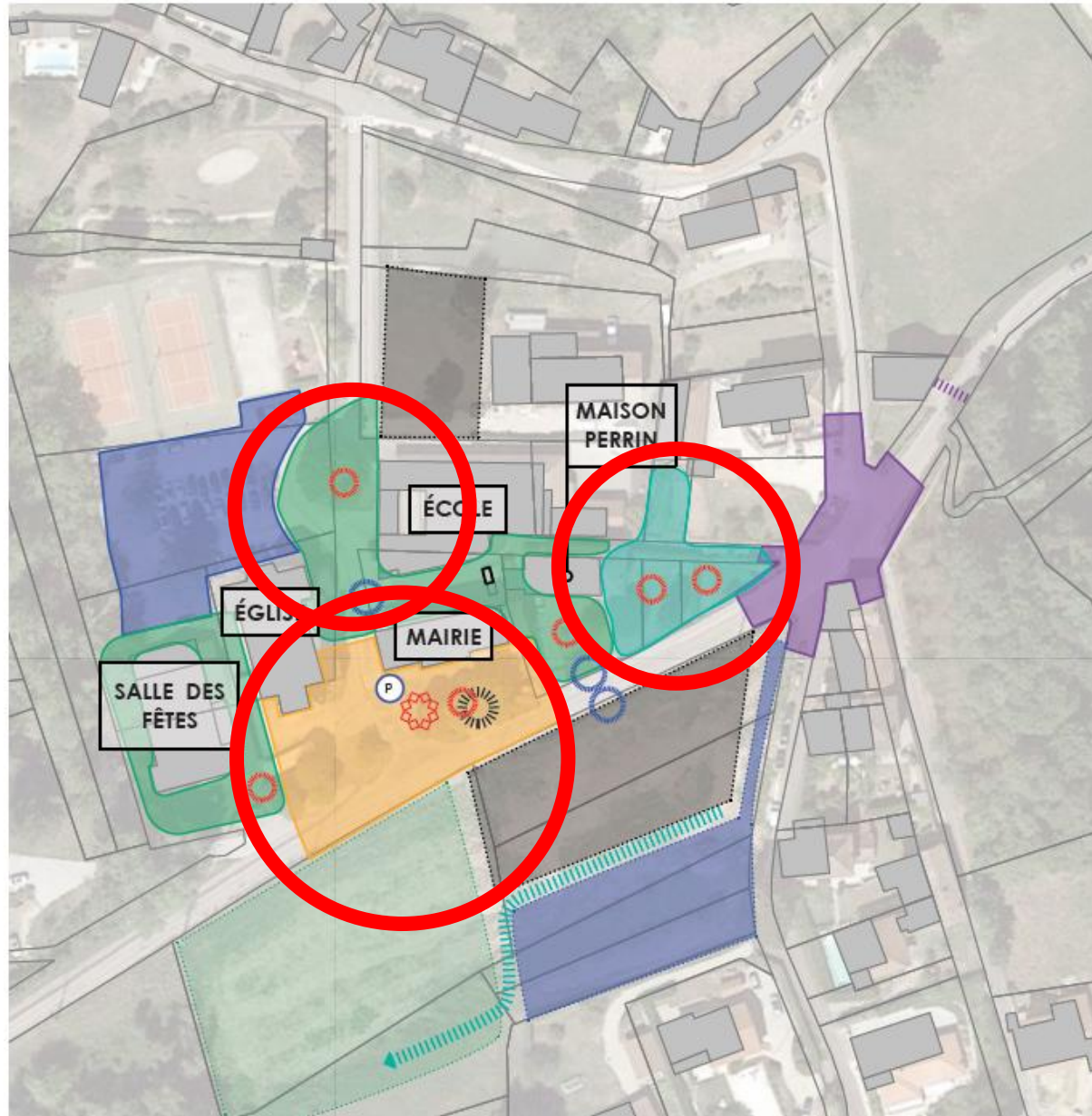
MOBILIER ET AMÉNAGEMENTS REMARQUABLES

- Monument aux morts
- Mobilier d'assise
- Espace food-truck
- Arrêt de car / Arrêt de bus
- Places de stationnement PMR
- Effet de seuil d'entrée de bourg
- Silo chaudière bois

ÉLÉMENTS DES OAP DU BOURG

- Bâtiments des OAP
- Parking de l'OAP
- Cours d'eau dévoilé

3 espaces publics majeurs



1. La place du village
2. Le parvis de l'école et la ruelle
3. Le nouveau jardin de pluie

Place du village

Usages

- Un **espace fédérateur pour le village**.
- Un parvis végétalisé devant la salle des fêtes
- Un lieu de commémoration avec le monument aux morts retourné vers la place
- Un point de rendez-vous des marcheurs et promeneurs avec croisement des sentiers de randonnées.
- Un parvis-jardin pour le tiers-lieu (dans le scénario correspondant)
- Un lieu de vente type camion à pizza/food-truck

Liens fonctionnels et mobilités

- Le **plateau traverse la RD et a le statut de zone de rencontre**
- Amélioration de l'accès PMR des bâtiments
- Inversion des priorités de modes (piétons > véhicules)
- Diminution de l'emprise dédiée à la voiture (suppression des places devant la mairie !)
- Resserrement de la chaussée allant à l'école
- Installation de stationnements vélos

Ambiances

- Un espace dédié avant tout aux piétons : la voiture y est tolérée !
- Une **place ouverte et sobre révélant les bâtiments**
- Maintient de l'alignement d'arbres dans l'esprit villageois
- Un axe visuel majeur vers le tilleul

Particularités, matériaux, naturalité...

- Aucune bordure de trottoir
- La gestion des eaux pluviales avec les espaces verts
- La bande roulante presque invisible dans le revêtement de la place
- Des **murets avec assises en amont des entrées de bâtiment** pour gérer le risque inondation
- Reprise de tout l'éclairage au service des usages



Parvis de l'école

Usages

- Un **espace dédié aux enfants et aux parents** à la sortie de l'école
- Un passage agréable en ruelle verte vers la mairie
- Un pied de tilleul mis en scène et retrouvé
- Un arrêt de car scolaire

Liens fonctionnels et mobilités

- Connexion confortable et sécurisée vers la place du village
- Connexion confortable et plus agréable vers l'aire de jeu
- **Eloignement et sécurisation par rapport à la voirie** et au parking (décalage de la voirie)
- Sécurisation de l'arrêt de car (proche de l'entrée de l'école)
- Maintien de la livraison de bois
- Statut de zone de rencontre jusqu'en haut de la rue de l'église

Ambiances

- Un **parvis végétal** avec le tilleul en pièce maitresse
- Une ruelle verte à l'arrière de la maison Perrin
- Une bande roulante resserrée qui fait ralentir

Particularités, matériaux, naturalité...

- Une **surface désimperméabilisée** importante
- Plus de bancs pour les parents et les enfants, avec du mobilier ludique
- Une **signalétique au sol** pour les enfants jusqu'à la place du village
- Reprise de tout l'éclairage au service des usages



Le jardin de pluie

Usages

- Un **nouvel espace vert** accueillant en cœur de bourg
- Un espace au service de la réduction du risque inondation
- Un espace mettant en scène l'eau et sa gestion

Liens fonctionnels et mobilités

- Accessibilité sécurisée depuis la ruelle par les enfants
- Accessibilité sécurisée depuis la place de village (parvis de la maison Perrin ou trottoir
- Accessibilité au carrefour et continuité marquée vers le Fays et le Chanin

Ambiances

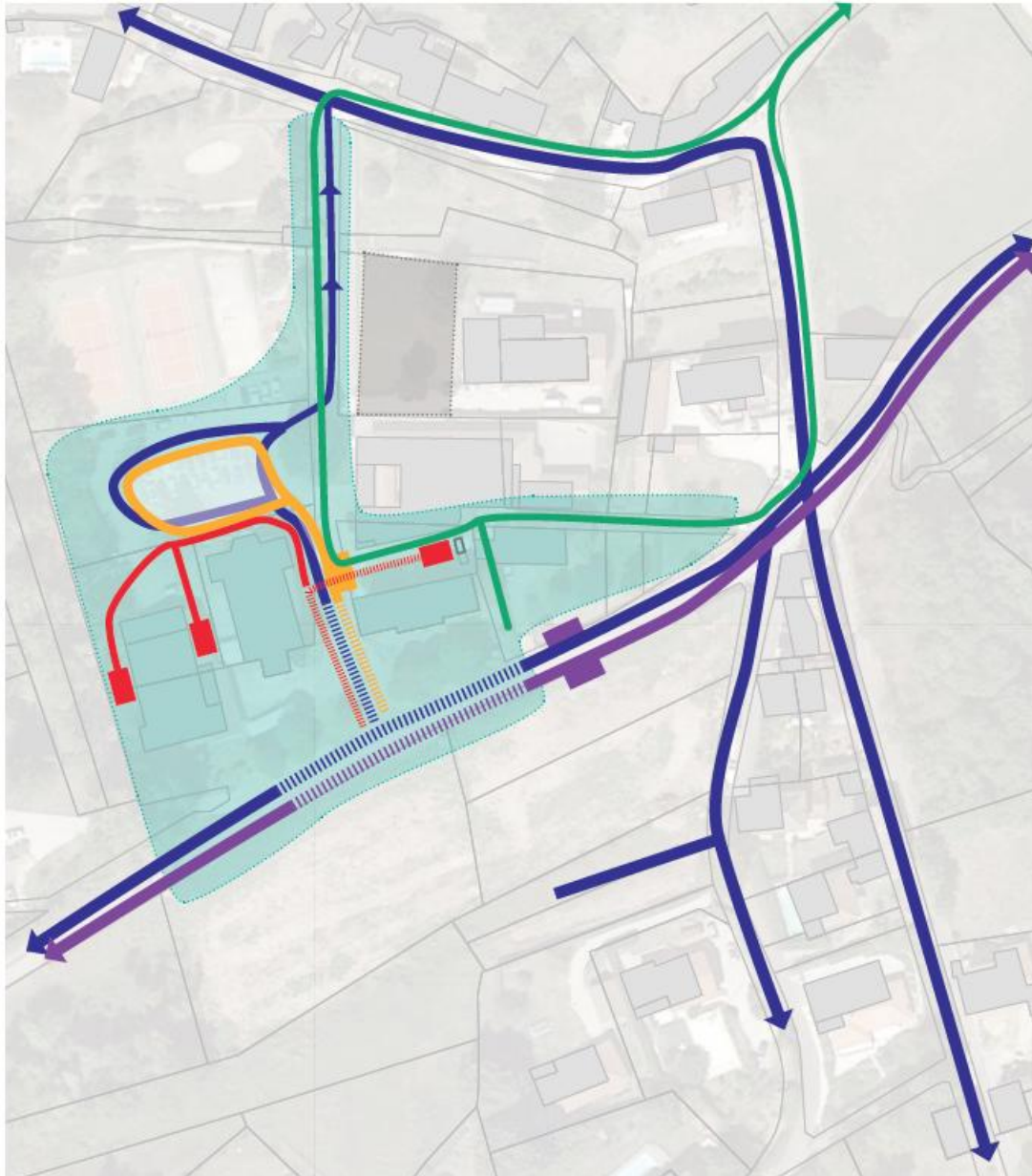
- **Jardin de pluie en contrebas**, en écrin de verdure
- Mise en scène de l'eau possible : mare, noues...
- Ecrin de verdure mais ouvert : pas ou peu de barrières, murets...

Particularités, matériaux, naturalité...

- **Gestion des eaux pluviales mise en scène**: stockage/infiltration en jardins de pluie (plusieurs espaces plutôt qu'un grand)
- Aménagement d'un parcours de l'eau mis en scène rejoignant le cours d'eau réouvert
- Bancs et aménagements de calme
- Eclairage léger et bas, enjeu de biodiversité particulièrement important
- Signalétique pédagogique autour de l'eau et de la biodiversité



Plan des mobilités



FLUX VÉHICULES MAJEURS

- Voiture (avec chaussée marquée)
- Voiture (avec bande roulante peu visible)
- Car scolaire
- Bus / arrêt de bus
- Services supports et techniques (chauffage, salle des fêtes...)
- Modes actifs (piétons, vélos...)
- Zone de rencontre

Premiers éléments financiers

	SCÉNARIO 1
Place de village	De 260 k€ à 280 k€
Parvis de l'école	De 90 k€ à 105 k€
Jardin de pluie	De 50 à 70 k€
ESTIMATION COÛT TOTAL	450 k€ HT
Estimation coût d'opération Toutes Dépenses Confondues (compris honoraires MOE, assurances, provision aléas, TVA à 20%...) x1,4	620 k€ TTC

- Enveloppe travaux ne comprenant pas les abords de la maison Perrin
- Enveloppe travaux ne comprenant pas les réseaux

...à prioriser en atelier !
et des options à discuter !

Les bâtiments

Synthèse des objectifs énergétiques

OBJECTIFS COMMUNS AUX DEUX BATIMENTS

- Prendre en compte la **particularité des murs en pisé et en pierre**
- Amélioration de la **qualité de l'air intérieur**
- Amélioration de l'**étanchéité** à l'air
- **Maîtriser les coûts en raisonnant en coût global** (entretien, maintenance, robustesse des systèmes ...)
- Pouvoir assurer une continuité dans la connaissance du bâtiment et de sa gestion
- **Empreinte carbone la plus faible possible** avec l'utilisation de matériaux biosourcés

BATIMENT DE LA MAIRIE

- Assurer un confort estival et améliorer le confort hivernal (surtout à l'étage)
- Objectif d'au moins 40% de gains énergétiques
- Une installation photovoltaïque sur la toiture sera étudiée en option

MAISON PERRIN

- Assurer un confort hivernal tout en réduisant les consommations énergétiques et en conservant un confort estival.
- Rénovation globale + raccordement au réseau de chaleur plaquettes
- Etude d'un chauffe-eau solaire collectif

Synthèse des objectifs fonctionnels

	Surface utile totale
MAIRIE	127 m²
BIBLIOTHEQUE	71 m²
LOCAUX PARTAGES	113 m²
salle de pause	12 m²
salle de réunion	25 m²
Salle multiactivités (tiers-lieu)	60 m²
sanitaires à répartir (adultes et enfants)	26 m²
LOGEMENTS	212 m²
LOCAUX TECHNIQUES ET SUPPORTS	19 m²
TOTAL SURFACE UTILE	566 m²
<i>estimation SP</i>	<i>≈ 707 m²</i>

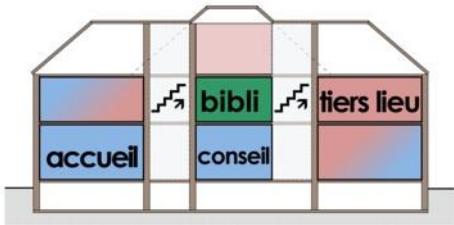
- **3** postes de travail à la mairie (postes administratifs accueil, urbanisme, secrétaire général)
- **1** bureau du maire (*15 élus au conseil municipal, 4 adjoints*)
- La **salle du personnel** de **6 personnes**
- La **salle du conseil** de **20 personnes à table**.
- La **salle de réunion** est dimensionnée pour **15 personnes**.
- La **bibliothèque** : nombre d'ouvrages identique à l'actuel, avec en plus un espace permettant l'**accueil d'une classe**.
- En fonction de l'activité et du mobilier employé, la **salle multiactivités** (type tiers-lieu) peut recevoir **15 à 50 personnes**.
- Les logements : **2xT2** et **2xT3**.

3 scénarios : une vue d'ensemble

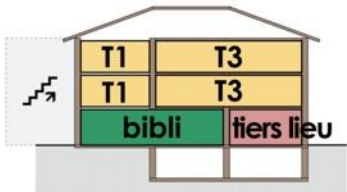
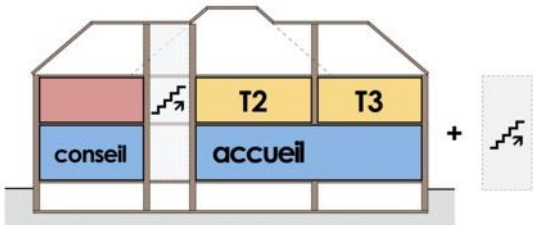
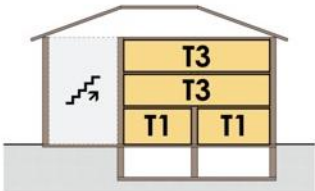
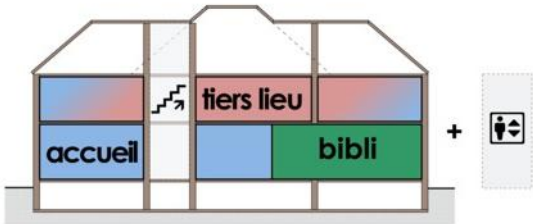
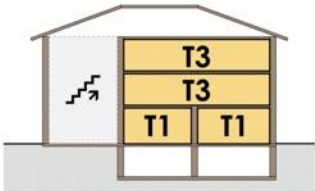
	scénario 1	scénario 2	scénario 3
BÂTIMENT MAIRIE	• mairie • bibliothèque • locaux partagés • Rénovation thermique pour atteindre les objectifs réglementaires • Conservation des volumes existants • Installation d'un élévateur en intérieur (accessibilité)	• mairie • bibliothèque • locaux partagés • Rénovation thermique plus ambitieuse, production d'électricité • Construction d'une extension pour gérer la desserte verticale (accessibilité)	• mairie • logements • Rénovation thermique plus ambitieuse, production d'électricité • Construction d'une extension pour gérer la desserte verticale (accessibilité)
MAISON PERRIN	• Logements • Rénovation thermique globale et raccordement au réseau de chaleur • Conservation des volumes existants	• Logements • Rénovation thermique globale plus poussée, raccordement au réseau de chaleur et ECS solaire • Conservation des volumes existants	• bibliothèque • locaux partagés • Logements • Rénovation thermique globale plus poussée, raccordement au réseau de chaleur et ECS solaire • Conservation des volumes existants mais interventions ponctuelles de gros-œuvre

3 scénarios : les avantages fonctionnels

bâtiment mairie



maison Perrin



CE QUI NOUS SEMBLE INTÉRESSANT

- bibliothèque et salle tiers-lieu sur le même niveau = lien
 - intervention modérée sur le volume de la maison Perrin
 - 2 logements au RDC de la Maison Perrin en lien avec les espaces extérieurs → pourrait devenir une MAM
-
- bibliothèque au RDC, visibilité sur parvis
 - construction d'un ascenseur (extérieur) pour améliorer l'accessibilité PMR
 - intervention modérée sur le volume de la maison Perrin
 - 2 logements au RDC de la Maison Perrin en lien avec les espaces extérieurs → pourrait devenir une MAM
-
- mairie regroupée au RDC
 - bibliothèque tiers-lieu au RDC de la maison Perrin : lien entre les 2 fonctions, et bénéficie d'espaces extérieurs
 - nombre de logements possibles plus important

LES POINTS FAIBLES

- bibliothèque et tiers-lieu au R+1
 - gestion de l'accessibilité PMR dans la mairie complexe (monte personne)
 - surfaces d'objectif bibliothèque et tiers-lieu non atteintes
-
- tiers-lieu et bibliothèque sur 2 niveaux différents
 - tiers-lieu au R+1, peu visible
-
- mairie et bibliothèque à distance (perte de l'effet d'attraction mutuelle)
 - superposition équipements publics et logements
 - surface d'objectif du tiers-lieu non atteinte (extension ?)
 - Pas de logements en RDC

Quelques images références...

Quelques références de
réhabilitation de
façades anciennes
avec coursives



Un exemple de
monte-personne



3 scénarios : premières approches économiques

	SCÉNARIO 1	SCÉNARIO 2	SCÉNARIO 3
Restructuration de la mairie	De 570 k€ à 770 k€	De 650 k€ à 880 k€	De 910 k€ à 1,2 m€
Aménagement Maison Perrin	De 520 k€ à 705 k€	De 590 k€ à 800 k€	De 715 k€ à 965 k€
ESTIMATION COÛT TOTAL SCÉNARIO	1 282 500 € HT	1 459 500 € HT	1 911 500 € HT
Estimation coût d'opération Toutes Dépenses Confondues (compris honoraires MOE, assurances, provision aléas, TVA à 20%...) x1,64	2 103 300 € TTC	2 393 600 € TTC	3 134 900 € TTC

- Enveloppe travaux hors mobilier, désamiantage, déplombage, reprises de charpentes... et autres éléments particuliers
- Enveloppe travaux hors aménagements extérieurs

...à discuter en atelier !

Les deux ateliers

Deux ateliers, deux approches de la décision

LA PROGRAMMATION BATIMENT

- La qualité d'usage et les atouts fonctionnels
- La performance énergétique
- L'organisation interne

→ Choisir par la qualité !

APPROCHE PAR
LES SCÉNARIOS

APPROCHE PAR
LES OBJECTIFS

LA PROGRAMMATION ESPACES PUBLICS

- La qualité d'usage et les atouts fonctionnels
- L'effet de changement d'image
- Les contraintes budgétaires

→ Choisir par la priorité !

APPROCHE PAR
LES ESPACES

Place aux échanges !

**Ecrivez vos idées et vos
remarques sur les post-it !!**

