

# 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 • novembre 2025

**Présentation du schéma directeur et fiches actions**



# Introduction et contexte du projet

## CONTEXTE DE LA MISSION

- Acquisition de la Maison Perrin
- Une Mairie à l'étroit (bibliothèque, mairie...)
- Une 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)



# L'équipe de programmation



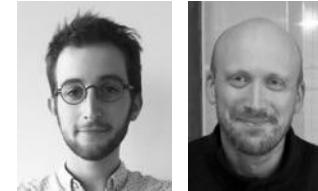
**Gaëlle  
MAINGUE**  
Architecte /  
programmiste  
mandataire du  
groupement

Grenoble



**Stéphanie  
ERB**  
*DYN'AMO*  
Ingénieur /  
programmiste

Chambéry



**Victor HAZAN**  
**Alexis BISIAUX**  
Toposcope  
Urbanistes /  
Paysagistes  
Concepteurs

Lyon



**Valérie  
GENIVET**  
ARCEA  
Économiste  
de la  
construction

Grenoble



**Olivier REY**  
**Marion JACQUELIN**  
ENER'BAT  
Qualité  
Environnementale  
des bâtiments

Entremont le Vieux

**Victor HAVELANGE**  
**Eric MERLIN**  
Le BE associés  
Ingénieurs structure /  
architectes

Lyon

Gaëlle MAINGUE  
architecte hmonp  
programmiste

*dyn\*AMO*  
Assistance Maîtrise d'Ouvrage

  
**TOPO  
SCOPE**  
URBANISME  
PAYSAGE  
CONCERTATION

 Arcea

  
**EnerBAT**  
Producteur d'économies d'énergie

**Le BE**  
associés

# La démarche de projet d'une étude de programmation : vocabulaire

Le métier de **programmiste**, c'est en somme jouer un rôle d'interface entre le **maître d'ouvrage (MOA)** et le **maître d'œuvre (MOE)**.

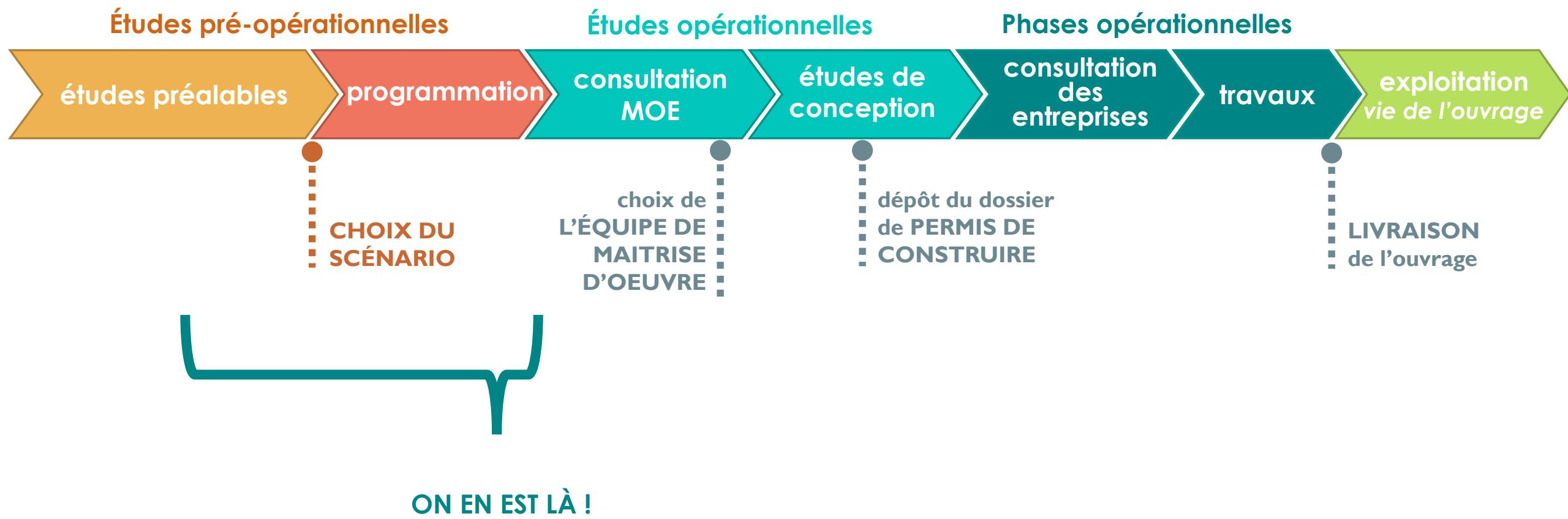


le maître d'ouvrage :  
c'est celui qui a un projet en tête,  
le client, le commanditaire  
= la collectivité publique



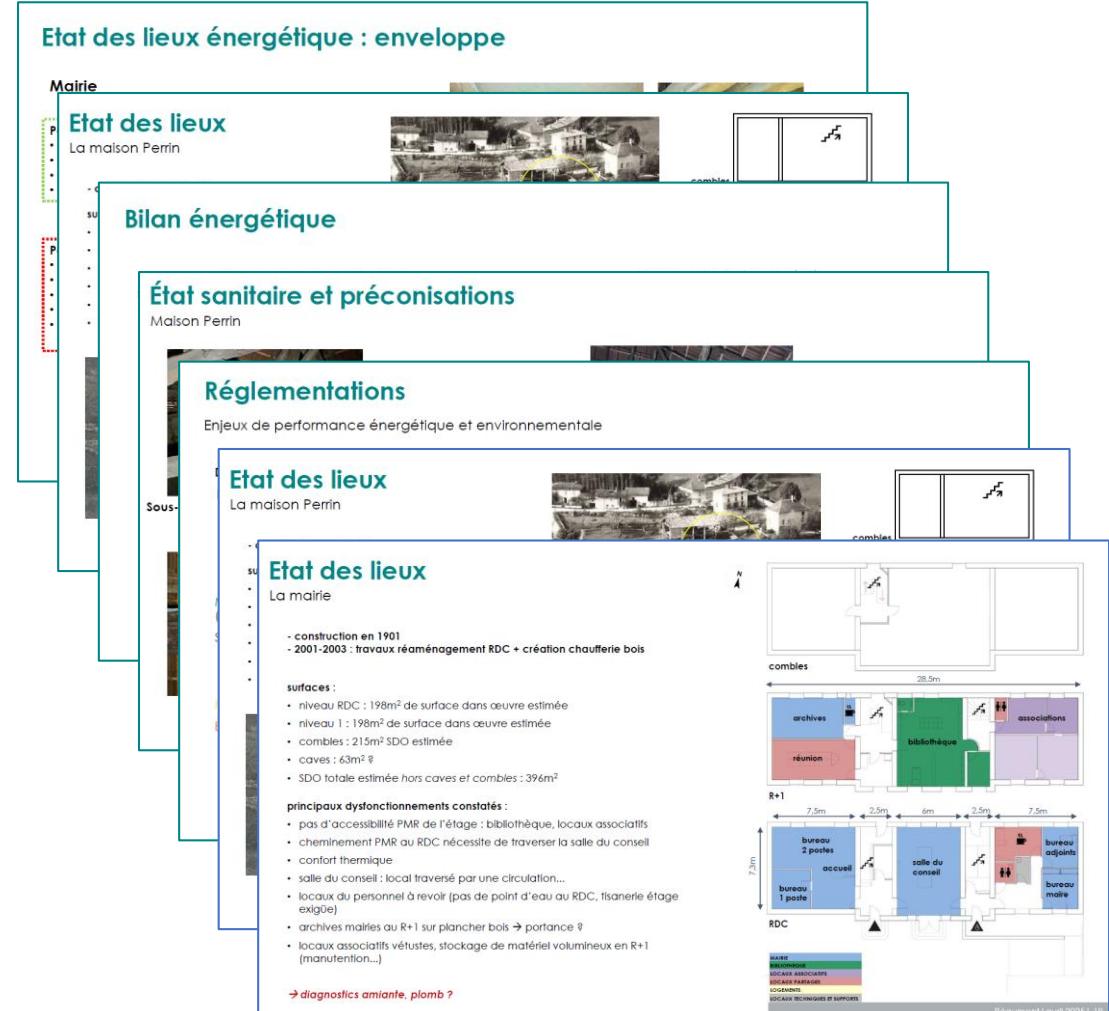
la maîtrise d'œuvre :  
c'est généralement une équipe  
de prestataires que l'on recrute  
pour mener à bien le projet du  
maître d'ouvrage  
= l'architecte, les bureaux  
d'études techniques

# La démarche de projet d'une opération de maîtrise d'œuvre



# **Les conclusions du diagnostic**

# Un diagnostic transversal et à plusieurs échelles



# Matrice AFOM récapitulative

## A touts

- **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...)

## O pportunités

- 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 évènements

## F aiblesses

- 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 (évènement dimensionnant)
- Une mairie/bibliothèque qui tourne le dos à l'école

## M enaces

- 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

## Ateliers participatifs de recueil de besoins

Deux stands se sont tenus sur le village pour le recueil de besoins et des envies des habitants de Réaumont, les 3 et 6 décembre, à la sortie d'école et lors du marché de Noël. Au cours de ces ateliers, les participants ont apporté les idées suivantes, réorganisées en 5 familles :

### La convivialité

- Une salle pour les associations (similaire à la salle de réunion du 1er étage de la mairie)
- Une salle de convivialité pour les Réaumontois, visible depuis l'extérieur
- Un lieu de télétravail et de coworking
- Un tiers-lieu
- L'organisation d'événements festifs

### Les commerce et services

- Une boulangerie ou dépôt de pain, voire une supérette
- Un camion épicerie ambulante
- Des locaux pour des professions libérales
- Des locaux de vente de produits artisanaux (faisant référence à la production locale présente au marché de noël)
- Une plus grande bibliothèque
- Un repair café (atelier réparation d'objets/petit électroménager)
- Un bistro

### 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/ratrapper/relooker »)
- Végétaliser entre la mairie et le monument aux morts, enlever les voitures

### Les mobilités

- Préservation de la capacité à se garer
- 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...)
- Davantage de mobilier jeux pour enfants (balançoires, mobilier plus diversifiés)



## 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, → Dépend de la localisation de la salle « tiers-lieu »
- Un lieu de télétravail et de coworking → Salle « tiers-lieu » ?
- Un tiers-lieu → Dépasse le cadre du bâtiment
- L'organisation d'événements festifs

#### 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 bistro → 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/ratrapper/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...)
- Davantage de mobilier jeux pour enfants (balançoires)
- Davantage d'assises
- La rénovation du terrain de boules

Réaumont | avril 2025 | 11

## La programmation des espaces publics

**Vous êtes plutôt...**

À vos gommettes ! Vous n'avez le droit d'en choisir que 2 parmi les 3. A vous de pastiller lesquels.

**Place de village**

- Espace fédérateur pour le village.
- Plateau inversant les priorités piétons/voitures
- Parvis réaménagé devant la salle des fêtes

**Parvis de l'école**

- Réouverture du tilleul
- Installation de mobilier d'assises
- Déplacement de la chaussée pour libérer de la place pour les enfants
- Végétalisation de l'espace public

**Jardin de pluie**

- Nouvel espace vert de détente ou

## La programmation des espaces publics

**Vous êtes plutôt...**

À vos gommettes ! Choisissez votre enjeu programmatoirement préféré à chaque fois

**Un espace food-truck du côté de la salle des fêtes (traiteur, événements...)**

**Un arrêt de car scolaire maintenu en alcove (laisse passer les véhicules)**

**La suppression totale des places à l'arrière de la mairie (sauf 1 PMR)**

**Le passage en sens unique montant du chemin de l'église (permettant de limiter l'emprise de la voiture dans la descente)**

**Le renouvellement du Monument aux Morts vers la mairie**

**Des remontées Colas vers vos idées & vos remarques**

# Rappel des grands enjeux du projet

**DONNER A REAUMONT UNE CŒUR DE VILLAGE CONVIVIAL** en proposant des espaces agréables pour se retrouver, des équipements de qualité et accessibles pour tout le monde

**RETRouver UN CARACTERE NATUREL ET HISTORIQUE POUR LE CENTRE-BOURG** en diminuant le vocabulaire routier et l'emprise de la voiture et en valorisant le patrimoine végétal et architectural local

**ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN À VENIR** pour lutter contre le vieillissement de la population et les risques qu'il entraîne sur la vitalité villageoise et la pérennité de l'école

**APPUYER LA SYNERGIE ENTRE LES FONCTIONS ET EQUIPEMENTS** en cherchant à penser les équipements et fonctions en système et à les rapprocher physiquement

**PORTER L'INTEGRATION DU CENTRE-BOURG A SON ENVIRONNEMENT** communal (les hameaux aux alentours, la gare), territorial (les liens à Voiron, à Rives) et naturel (la multitude des sentiers et cheminements modes actifs dans les collines)

**LIMITER ET COMPOSER AVEC LE RISQUE INONDATION PRESENT DANS LE CENTRE** par une gestion intégrée des eaux pluviales et des stratégies d'évolution du bâti ancien

# **Les premières années du schéma directeur... 2026 - 2028**

# Réhabilitation de la maison Perrin

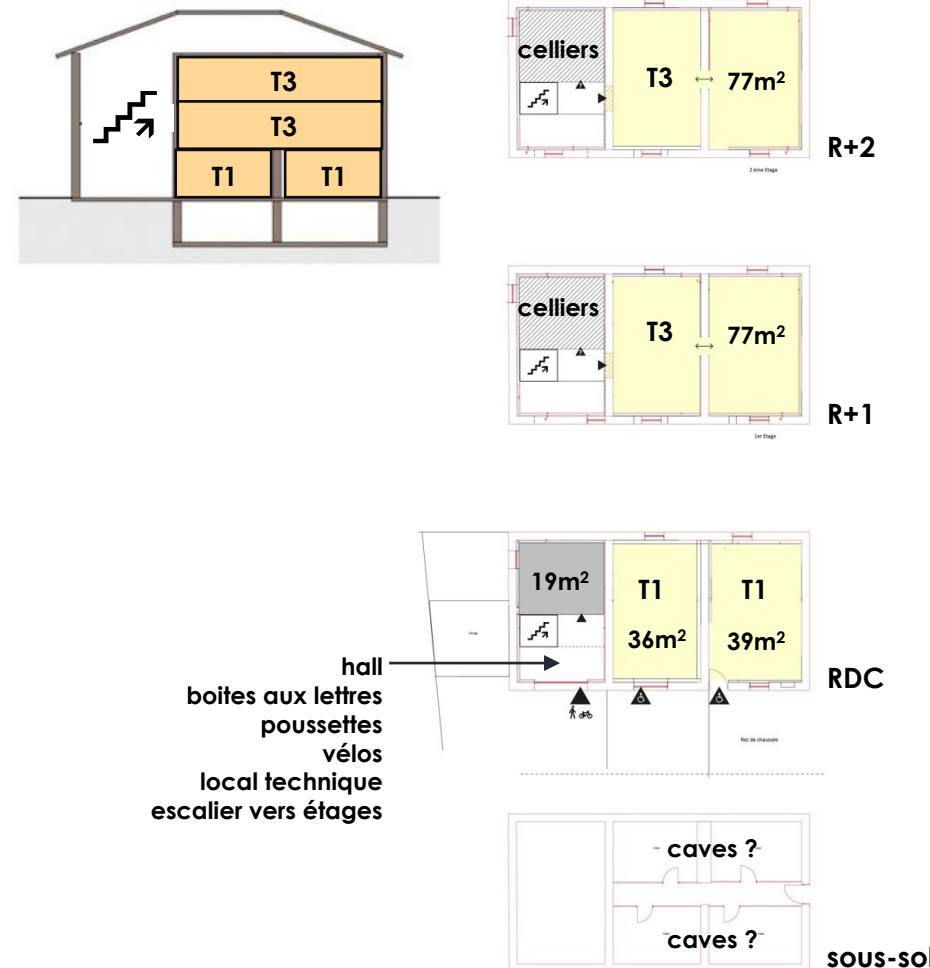
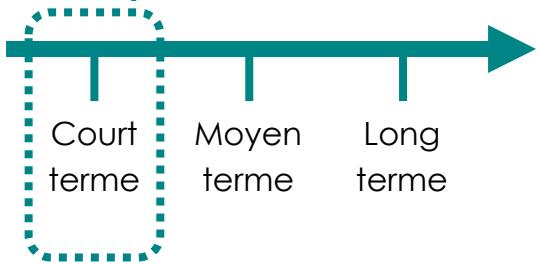
## Localisation



## Objectifs de l'action :

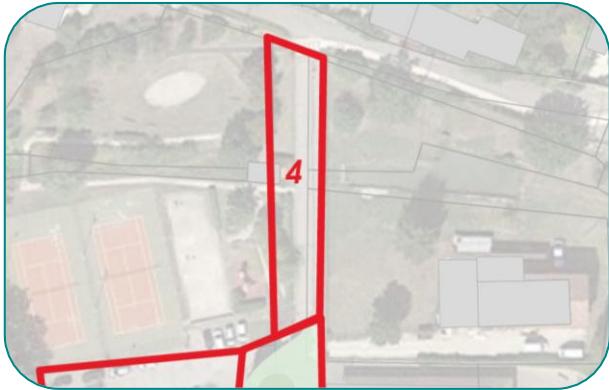
- Redonner une affectation à la Maison Perrin
- Doter la commune de logements communaux
- Proposer une offre de petits logements adaptés en RDC et accueillir de jeunes ménages

## Temporalité



# Mise en sens unique du chemin de l'église

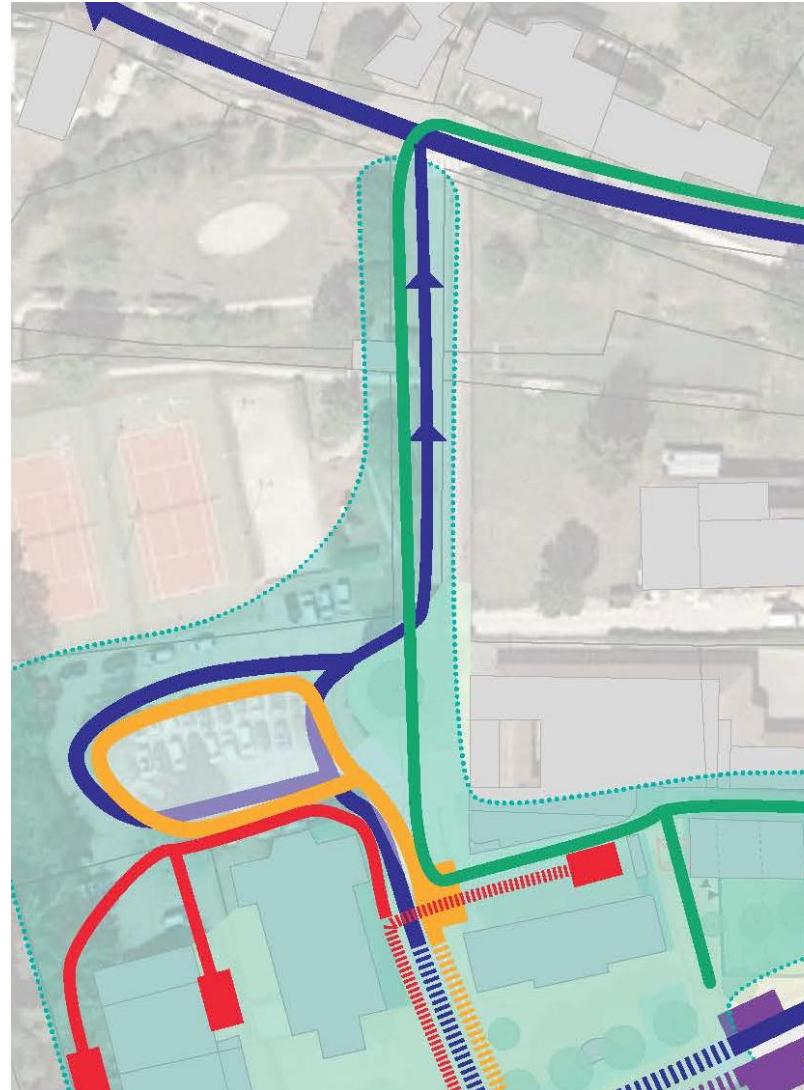
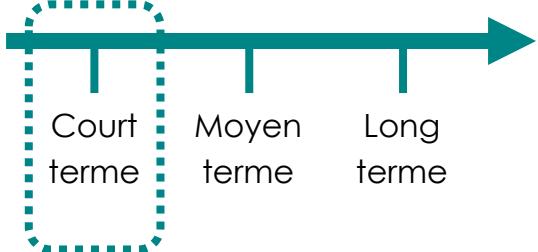
## Localisation



## Objectifs de l'action :

- Sécuriser les abords de l'école
- Réduire la vitesse et le trafic dans le cœur de village
- Réduire l'emprise de la voiture dans le centre

## Temporalité



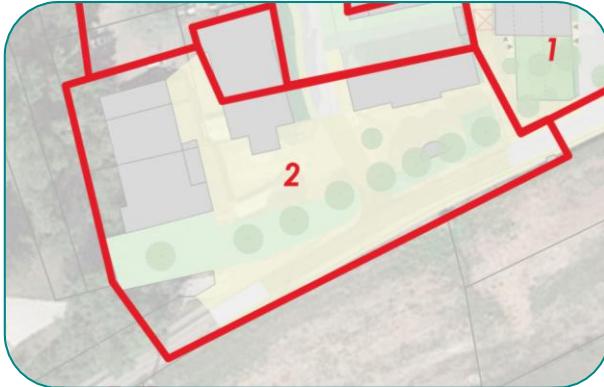
## FLUX VÉHICULES MAJEURS

- 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
- Zone de rencontre

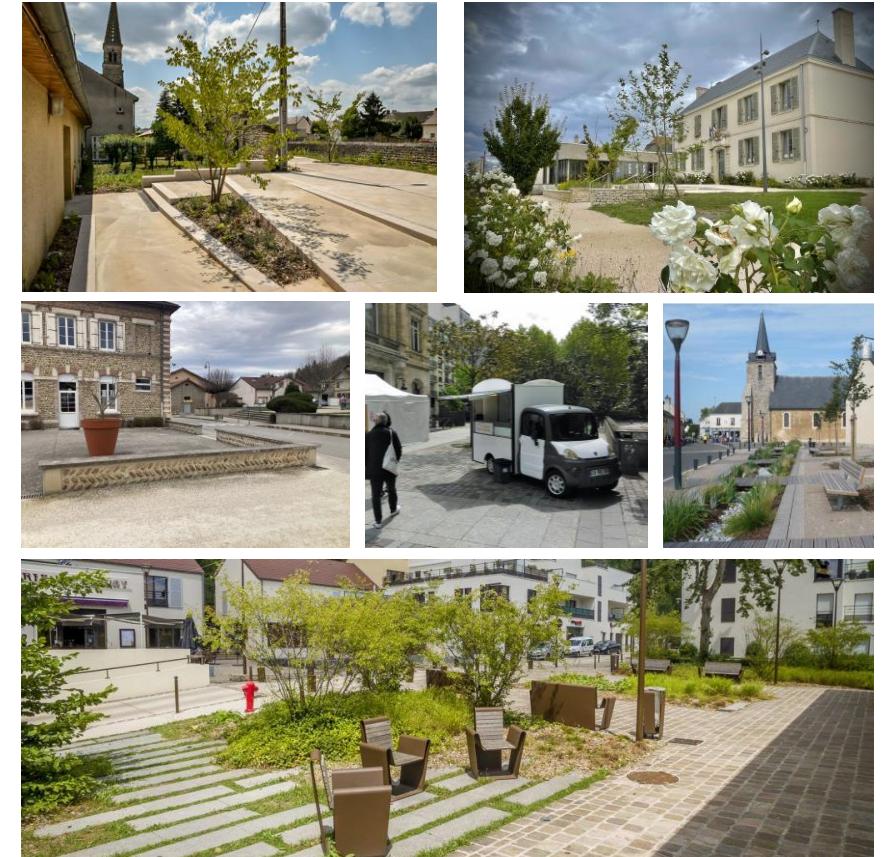
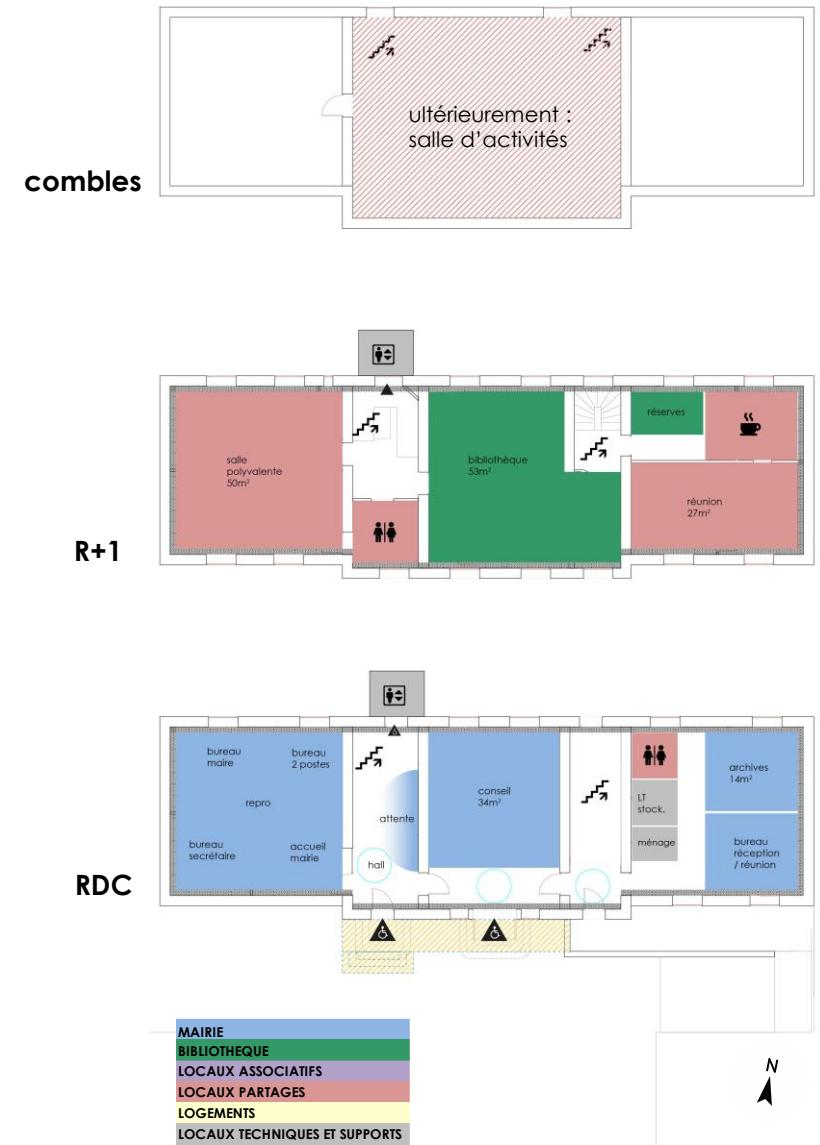
**Après les premiers résultats...  
2030 - 2035**

# Réhabilitation de la mairie et aménagement de la place du village

## Localisation



## Organisation projetée :



# Végétalisation du parvis de l'école et de la ruelle

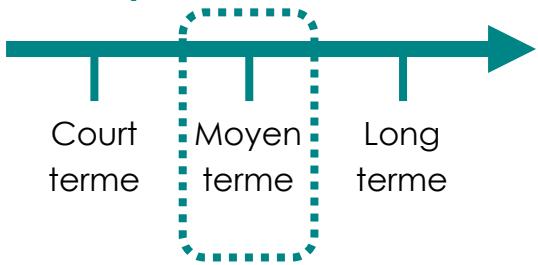
## Localisation



## Objectifs de l'action :

- Végétaliser le cœur de Réaumont
- Mettre en valeur le Tilleul
- Sécuriser les abords de l'école et améliorer la qualité des espaces publics

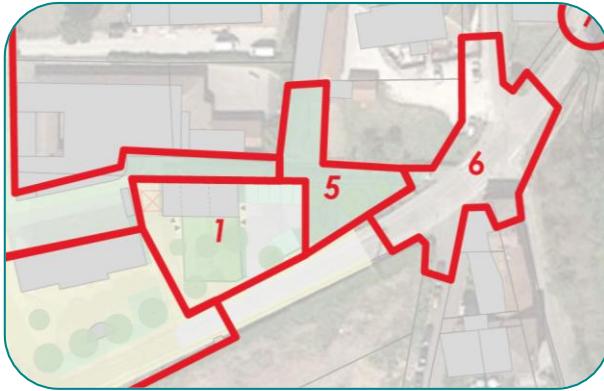
## Temporalité



**Puis à très long terme...**  
**2035 - 2045**

# Aménagement d'un jardin de pluie et de biodiversité

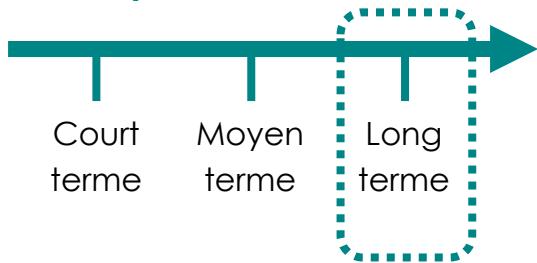
## Localisation



## Objectifs de l'action :

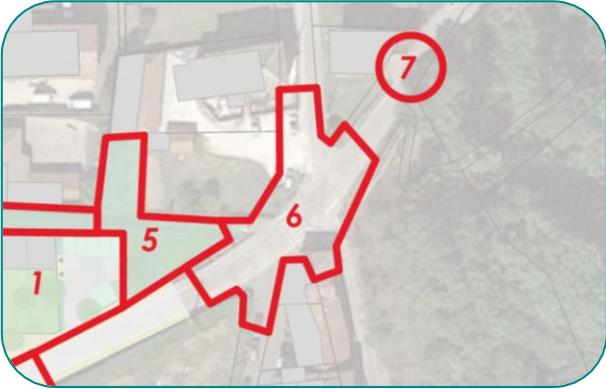
- Végétaliser le cœur de Réaumont
- Développer de l'espace public accueillant
- Participer à la mise en valeur de l'eau et du risque lié

## Temporalité



# Réaménagement du carrefour et du seuil d'entrée de bourg

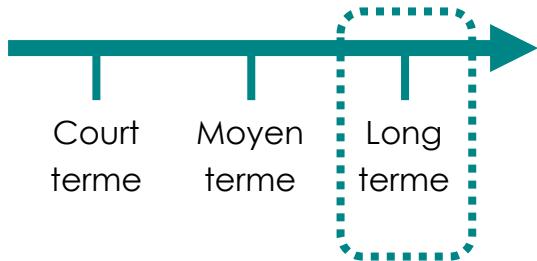
## Localisation



## Objectifs de l'action :

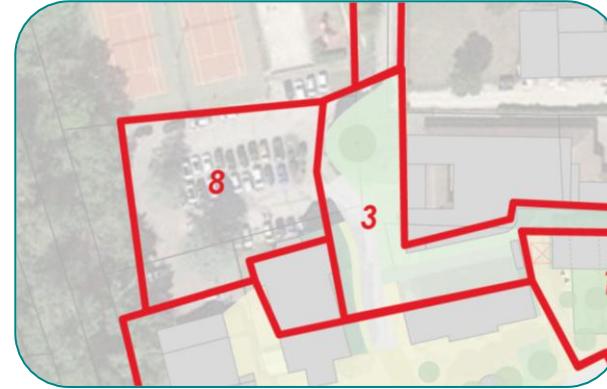
- Restructurer le carrefour
- Réduire la vitesse et symboliser l'entrée de bourg
- Gérer les eaux pluviales via les espaces verts

## Temporalité



# Désimperméabilisation du parking du bourg

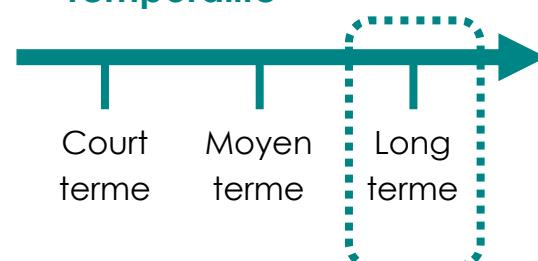
## Localisation



## Objectifs de l'action :

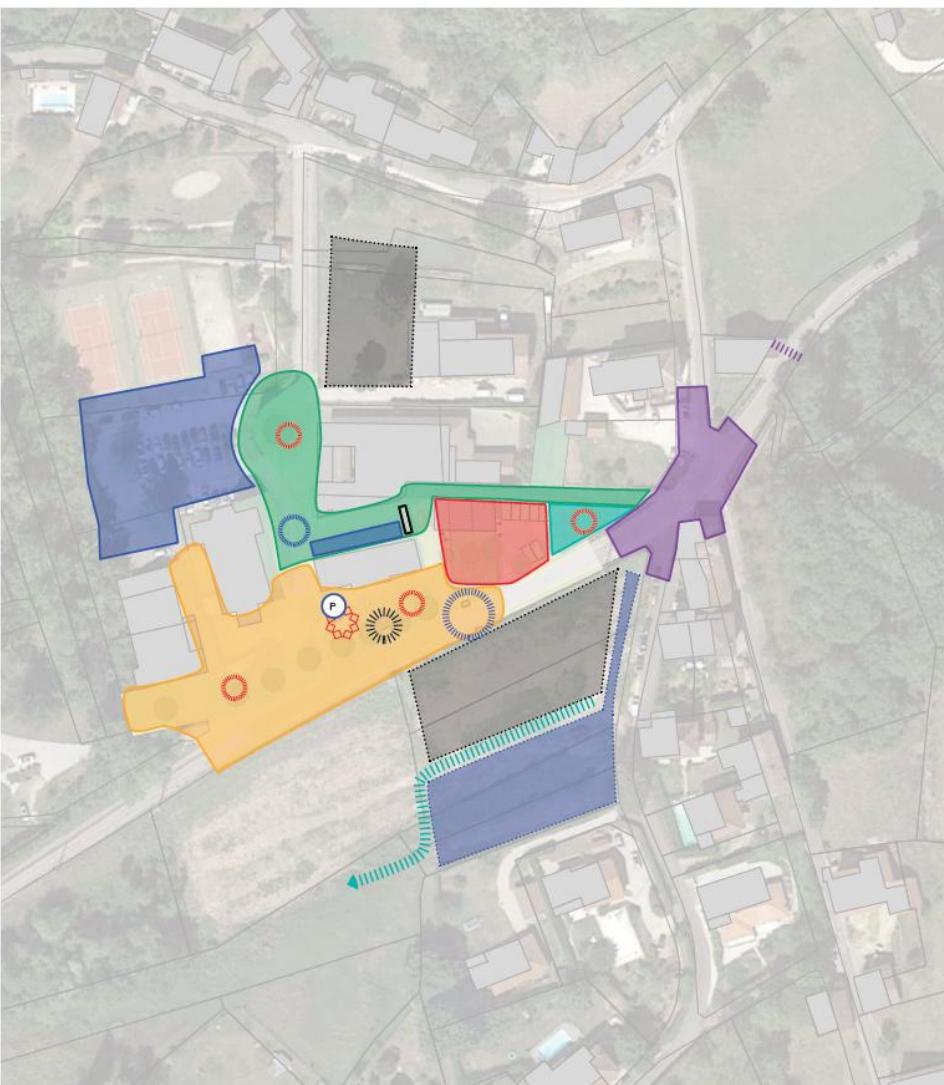
- Réduire l'effet d'ilot de chaleur dans le centre de Réaumont
- Améliorer la GIEP des espaces publics du centre
- Végétaliser l'espace public

## Temporalité



# **Vue d'ensemble du cap à atteindre**

# Plan programme d'ensemble



## SOUS-ESPACES

- Place de village
- Maison Perrin et son jardin
- Parvis végétal et ruelle verte
- Jardin de pluie
- Carrefour d'entrée de village
- Stationnement

## MOBILIERS ET AMÉNAGEMENTS REMARQUABLES

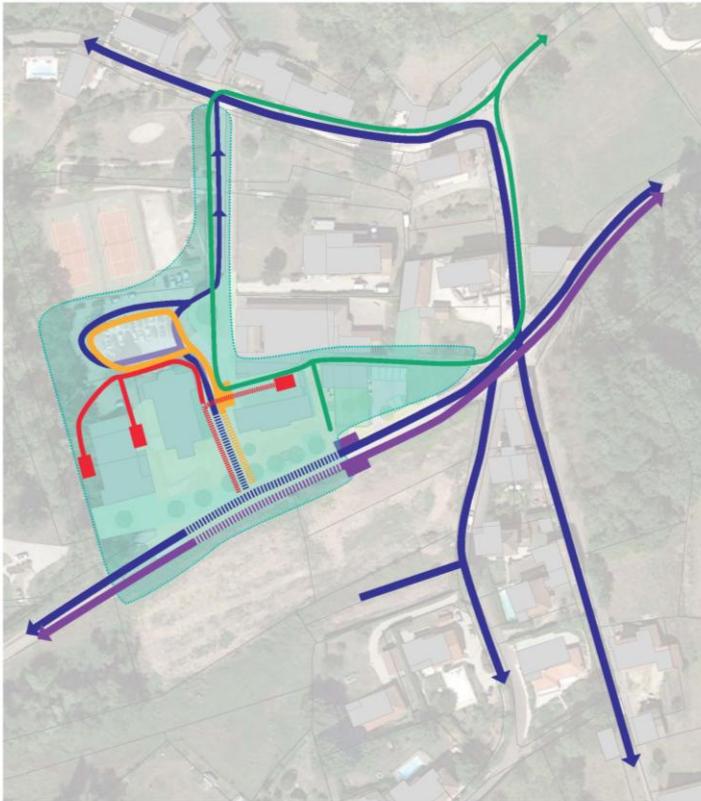
- Monument aux morts
- Mobiliers d'assise
- Espace food-truck
- Arrêt de car / Arrêt de bus
- Places de stationnement PMR
- Effet de seuil d'entrée de bourg
- Silo chaudière bois

## ÉLÉMENTS DES OAP DU BOURG

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

# Plan programme d'ensemble - Fonctionnement

**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
- Zone de rencontre

**Trame verte et paysage**



**APPROCHE EN LIGNES DE FORCES PAYSAGÈRES**

- Préserver l'écrin de verdure du centre village de Réaumont et les vues
- Compléter la trame verte par la végétalisation du centre-bourg (parvis de l'école, parvis-jardin de la maison Perrin, jardin de pluie...)
- Recadrer les vues de la place de village sur le fond de scène mairie-église
- Conserver un axe majeur paysager sur le tilleul patrimonial

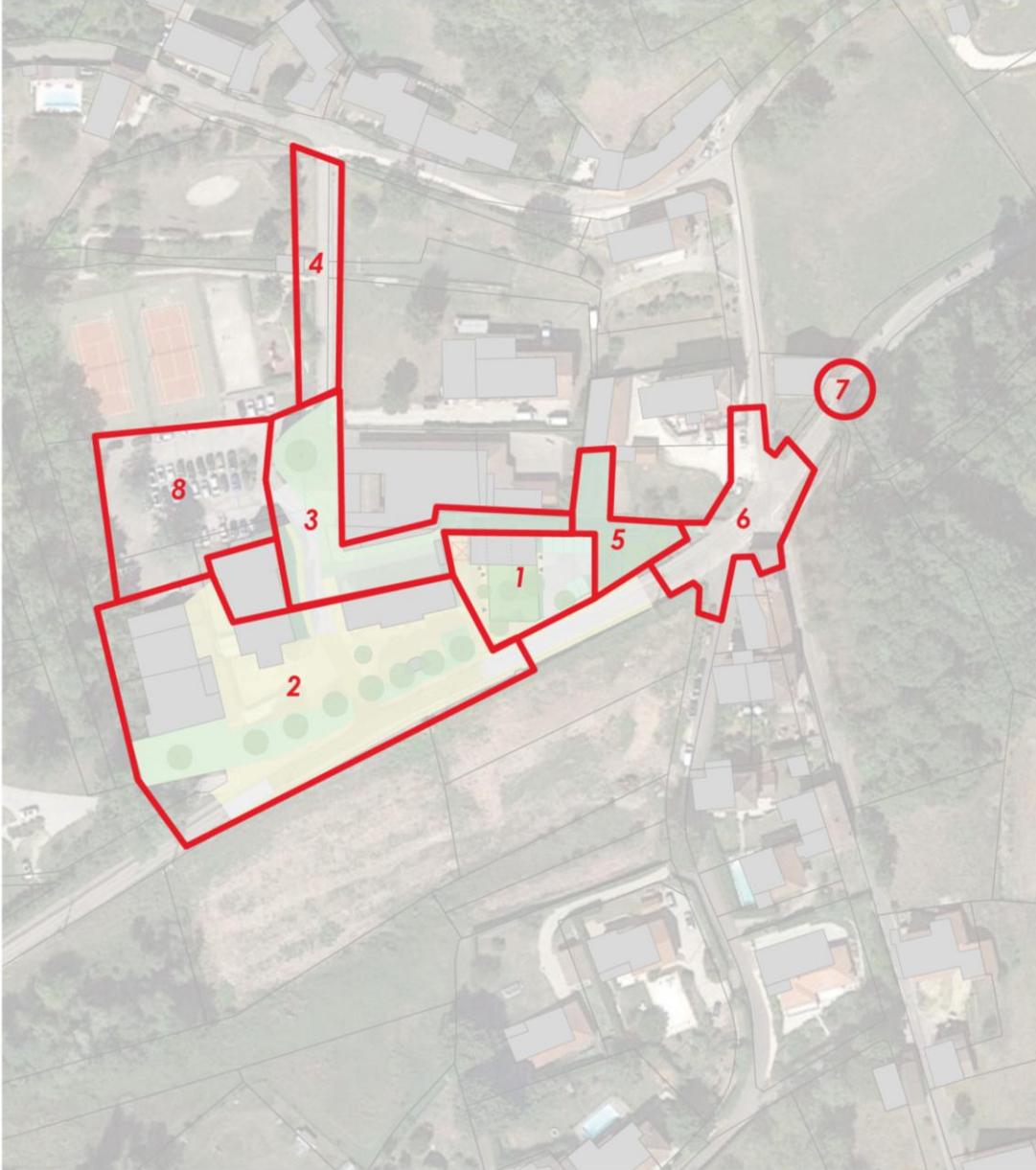
**Gestion intégrée des eaux pluviales**



**STRATÉGIE AUTOUR DE L'EAU ET DU RISQUE**

- Piéger/capter l'eau dans un jardin de pluie en amont des espaces publics du centre village
- Désimperméabiliser les espaces publics et végétaliser afin de réduire le risque, mettre en valeur l'eau et en faire un élément de l'identité de Réaumont
- Amener jusqu'au cours d'eau de fond de vallée après l'OAP Sud
- Installer des bancs-murets dans l'espace public afin de gérer la protection des ouvertures des bâtiments

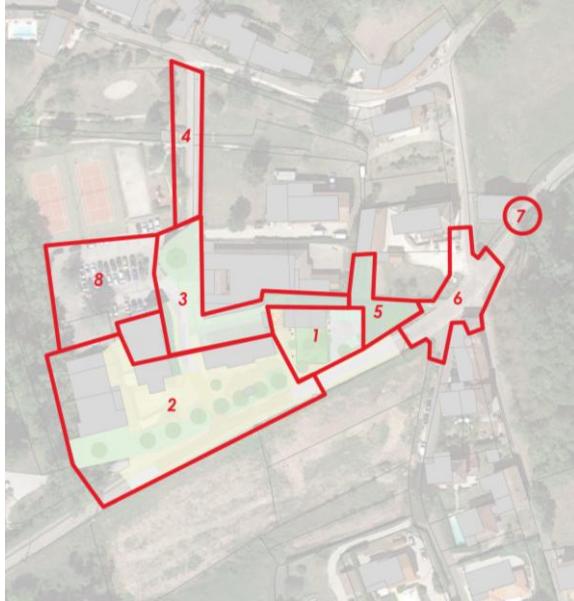
# Plan programme d'ensemble – Proposition de découpage



## Sous-opérations :

1. Aménagement de logements dans la Maison Perrin et aménagement des espaces extérieurs adjacents
2. Aménagement dans la mairie et son parvis
3. Aménagement du parvis végétal de l'école et végétalisation de l'arrière de la mairie et de la ruelle
4. Mise en sens unique du chemin de l'église
5. Aménagement du nouveau jardin de pluie
6. Restructuration du carrefour
7. Création d'un seuil d'entrée de bourg
8. Désimperméabilisation du parking

# Synthèse opérationnelle



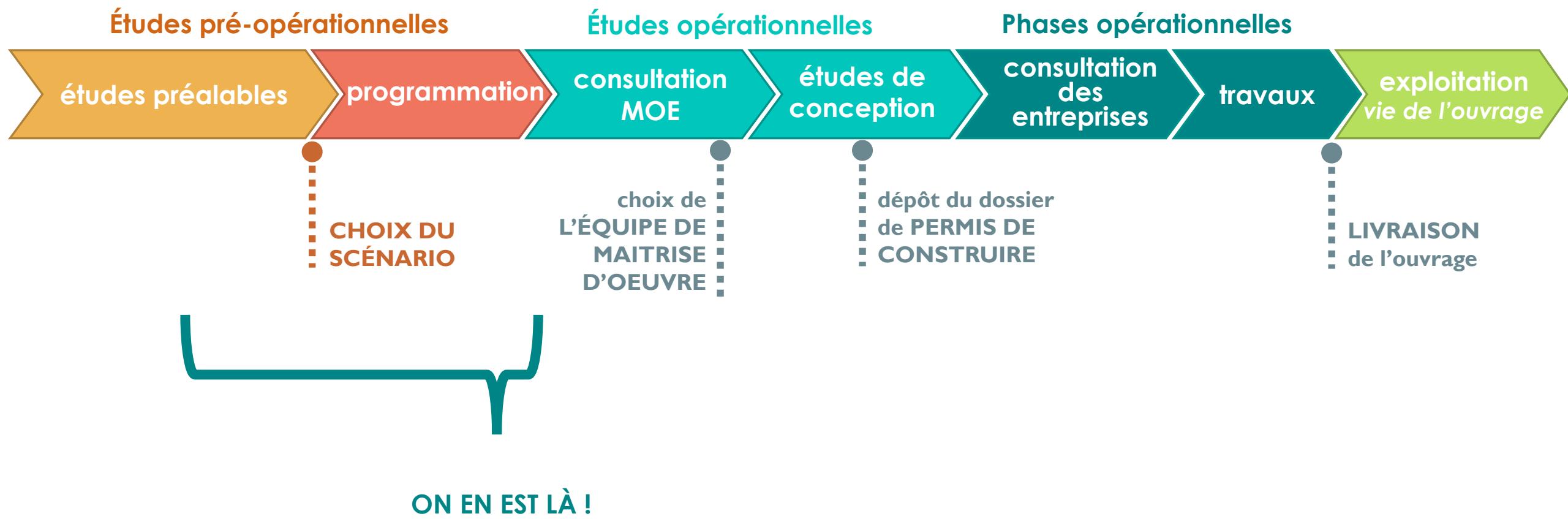
nota :

- les coûts présentés sont des estimations de coûts travaux, ils ne tiennent pas compte d'éventuelles subventions de financement.
- les coûts estimés portent sur les travaux, ils ne comprennent pas les honoraires, assurances, et autres dépenses liées à l'opération.
- les fourchettes basses et hautes traduisent des niveaux de qualité différents liés aux matériaux utilisés, aux finitions, aux performances... et permettent d'intégrer un certain niveau d'aléa.

	Temporalité de réalisation			Estimation des coûts travaux (€ HT)	
	court terme	moyen terme	long terme	fourchette basse	fourchette haute
1. Aménagement de logements dans la Maison Perrin et aménagement des espaces extérieurs adjacents	court terme			715 000 € HT	967 000 € HT
4. Mise en sens unique du chemin de l'église	court terme			signalétique et communication habitants	
2. Aménagement dans la mairie et son parvis		moyen terme		986 000 € HT	1 334 000 € HT
3. Aménagement du parvis végétal de l'école et végétalisation de l'arrière de la mairie et de la ruelle		moyen terme		50 000 € HT	60 000 € HT
5. Aménagement du nouveau jardin de pluie			long terme	25 000 € HT	30 000 € HT
6. Restructuration du carrefour			long terme	57 000 € HT	73 000 € HT
7. Création d'un seuil d'entrée de bourg			long terme	7 000 € HT	10 000 € HT
8. Désimperméabilisation du parking			long terme	139 000 € HT	209 000 € HT

**Concrètement, dans les prochains mois et les prochaines années...**

# La démarche de projet d'une opération de maîtrise d'œuvre



# Action n°1 – La maison Perrin et ses extérieurs

Planning prévisionnel de l'opération :

	2025				2026				2027				2028			
<b>Conditions et études préalables</b>																
<b>Recrutement MOE</b>																
<b>Etudes de conception</b>																
<b>Consultation des entreprises</b>																
<b>Chantier</b>																

A fournir pour les études de conception :  
- éventuel plan de recollement des réseaux et relevé de géomètre de l'ensemble du terrain

Sélection des candidats admis à remettre une offre et auditions après les élections municipales

Dépôt PC fin janvier 2027

Préparation chantier octobre 2027

Réception et mise en service fin 2028

# Dans l'attente, des possibilités d'urbanisme transitoire

## Désimperméabilisation brute transitoire

- Ruelle verte
- Parvis végétal de l'école



## Marquage au sol

- Parvis de l'école et abords du tilleul
- Espace entre le parvis de l'église et de la mairie



# Merci !

