

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...)
 - 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)**



L'équipe de programmation



**Gaëlle
MAINGUE**

Architecte /
programmiste
*mandataire du
groupement*

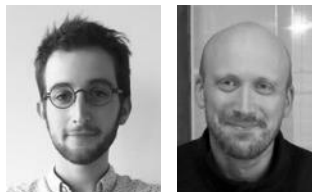
Grenoble



**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

ener+BAT
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)**.

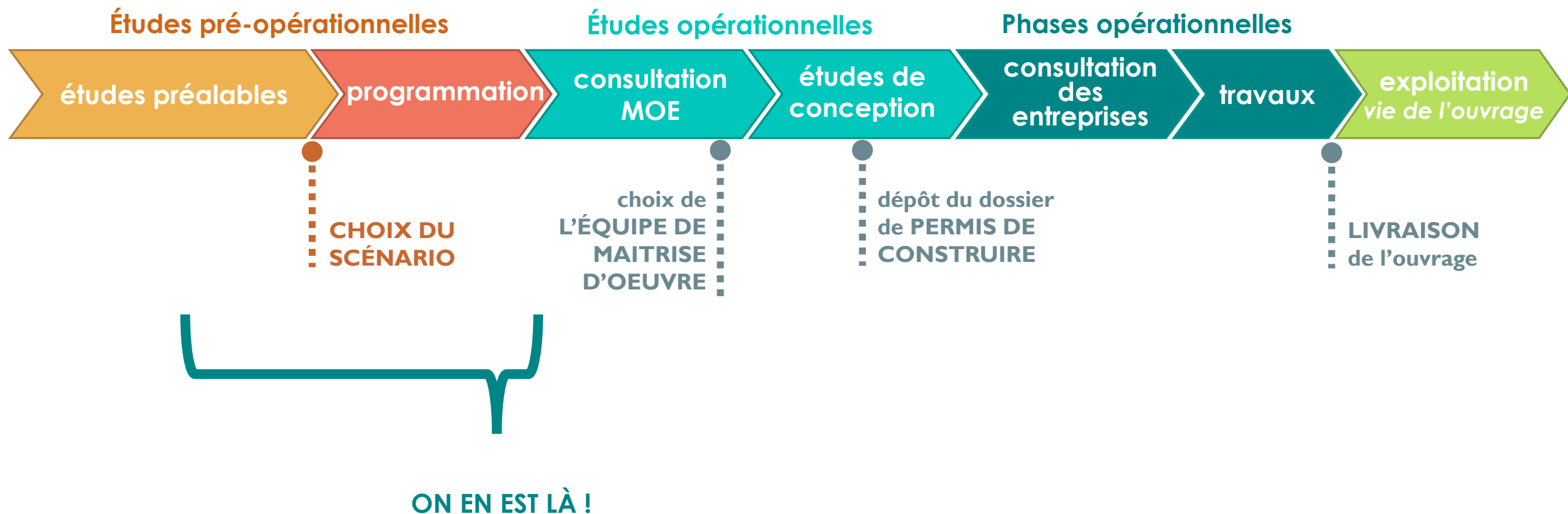


le maître d'ouvrage :
c'est celui qui a un projet en tête,
le client, le commanditaire
= la collectivité publique



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

Analyse de l'offre en habitat

Un habitat encore tourné vers la grande maison

Catégorie de logement	1964	1974	1982	1990	1999	2010	2021
Ensemble	148	175	211	252	294	377	405
Adossés pris/juifs	113	119	142	211	263	331	376
Indépendants et supérieurs accolés	22	26	29	21	19	17	0

Analyse territoriale



Développement urbain du centre-bourg



Périmètres de protection et risques



Analyse de la trame paysagère

Analyse d'usages

Parvis de la Mairie

Principalement occupé par des places de stationnements, dont une place PMR, le parvis n'est pas dédié aux usages piétons.

- Ces usages prennent place en limite est du parvis, avec un espace paysager autour de l'ancienne cabine téléphonique, qui marque les esprits des habitants, et du monument au mort. Ce dernier, tourné vers la route, rend difficile la commémoration annuelle.

L'accès PMR à la mairie débouche dans la salle du conseil, interrogeant sur l'avenir du RDC de la mairie

L'alignement des marronniers, historique de l'aménagement, participe néanmoins à la fraîcheur des lieux et offre un masque solaire pour une partie du bâtiment de la mairie.

Parvis de l'église

Le parvis de l'église joue également le rôle de parvis de la salle des fêtes. Les événements s'y déroulent mais la topographie interroge, avec différents trottoirs et marches présentes sur le site.

Le parvis est séparé en sous-espaces, avec une partie enherbée, sur laquelle on retrouve un banc dont la position interroge (pourquoi ce sens ?), tout autant que l'empilement des panneaux de sentiers pédestre, positionnés au plus près de la chaussée. Enfin, le parvis se prolonge par l'espace du chalet à pizza, offrant une table de pique-nique (celle-ci est intéressante, l'exploitante du chalet ne pouvant s'occuper d'une terrasse toute seule) et un panneau RIS, lui aussi dirigé vers la route plutôt que vers l'espace piéton.

Voirie et accès au centre

Les deux parvis sont bien délimités (trotoir, chaîne, cariveau, changement de matériau...) et séparés par la voirie : la priorité est donc bien donnée à la voirie dans l'espace ! Cette chaussée possède un gabarit relativement très important pour une desserte locale de ce type. Les trottoirs sont propres de part et d'autres de la chaussée, mais ceux-ci semblent utilisés par certains véhicules à l'occasion...



Réaumont | janvier 2025 | 16

Etat des lieux énergétique : enveloppe

Mairie

Etat des lieux

- La maison Perrin



Bilan énergétique

État sanitaire et préconisations

Maison Perrin

Règlementations

Enjeux de performance énergétique et environnementale

Etat des lieux

La maison Perrin



Etat des lieux

La mairie

- construction en 1901
- 2001-2003 : travaux réaménagement RDC + création chaufferie bois

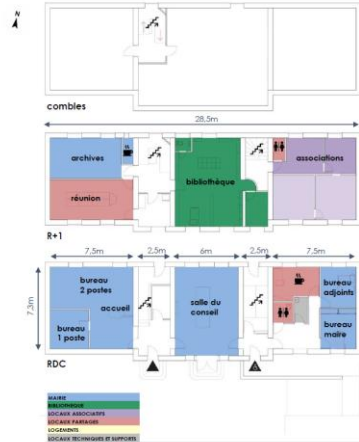
surfaces :

- niveau RDC : 198m² de surface dans œuvre estimée
- niveau 1 : 198m² de surface dans œuvre estimée
- combles : 215m² SDO estimée
- caves : 63m² ?
- SDO totale estimée hors caves et combles : 396m²

principaux dysfonctionnements constatés :

- pas d'accessibilité PMR de l'étage : bibliothèque, locaux associatifs
- cheminement PMR au RDC nécessite de traverser la salle du conseil
- confort thermique
- salle du conseil : local traversé par une circulation...
- locaux du personnel à revoir (pas de point d'eau au RDC, friterie étage exigée)
- archives maitres au R+1 sur plancher bois → portance ?
- locaux associatifs vétustes, stockage de matériel volumineux en R+1 (manutention...)

→ diagnostics amiante, plomb ?



Résumé | avril 2025 | 19

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

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'évènements 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 bistrot

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 »)
- Végétaliser entre la mairie et le monuments 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 mobiliers jeux pour enfants (balançoires, mobiliers plus diversifiés)



Rappel de la parole habitante

Partie bâtiment

Espaces conviviaux

- Une salle pour les associations (similaire la salle de réunion du 1^{er} étage)
- Une salle de convivialité pour les Réaumontais, 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 aimer 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 malin ?
- 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 répar 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

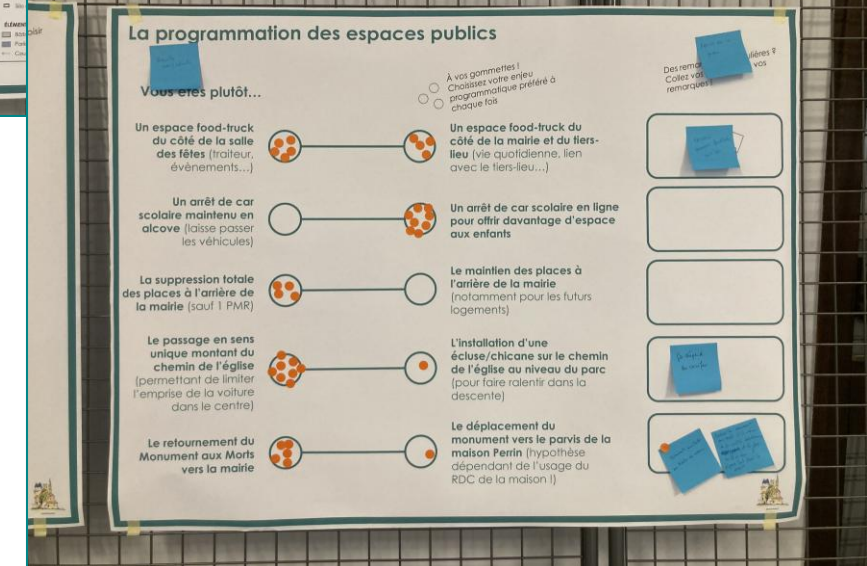
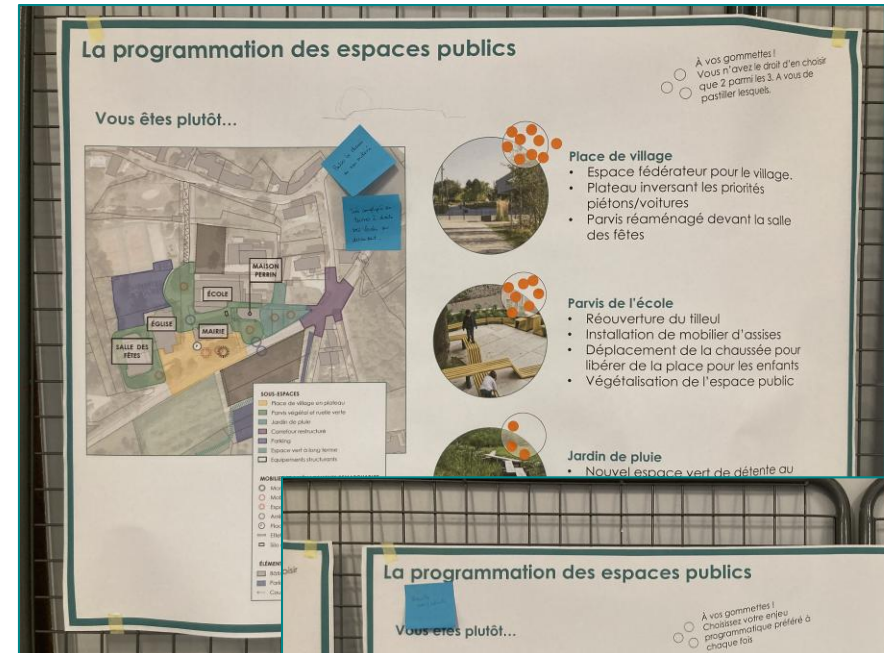
- L'enlèvement de la barrière du tilleul
- La désimperméabilisation du sol
- La conservation de la cabine téléphonique
- La simplification de la topographie du sol (bordures de trottoir, marches...)
- La transformation extérieure de la salle des fêtes («rajeunir/rafraîchir/relancer») → Hors mission et 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 mobiliers jeux pour enfants (balançoires)
 - Davantage d'assises
 - La rénovation du terrain de boules
- Manque de surface : un travail à l'échelle du parc serait nécessaire



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 A 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)

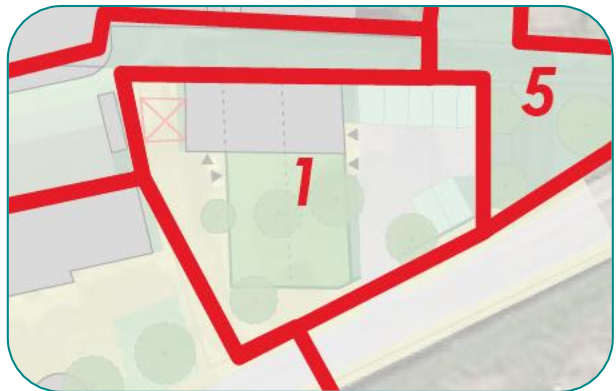
LIMITER ET COMPOSER AVEC LE RISQUE INONDATION PRESENT DANS LE CENTRE par une gestion intégrée des eaux pluviales et des stratégies d'évolution du bâti ancien

Les premières années du schéma directeur...

2026 - 2028

Réhabilitation de la maison Perrin

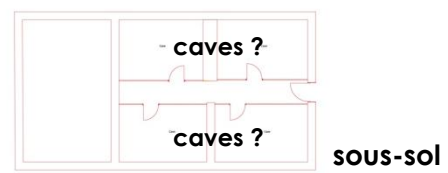
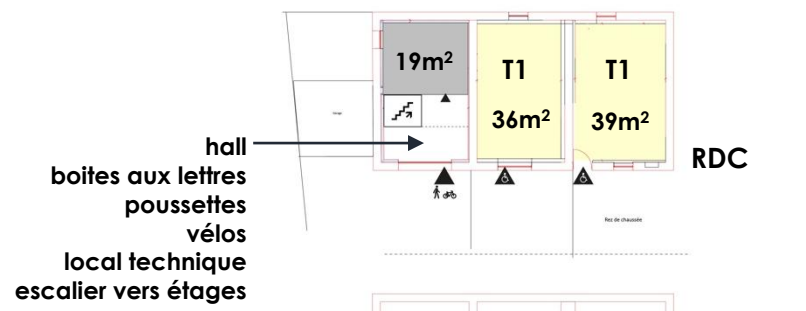
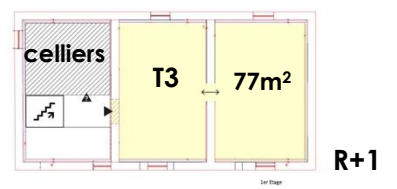
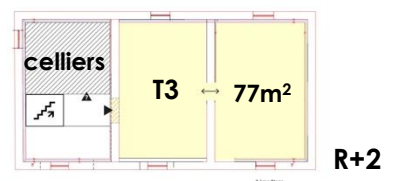
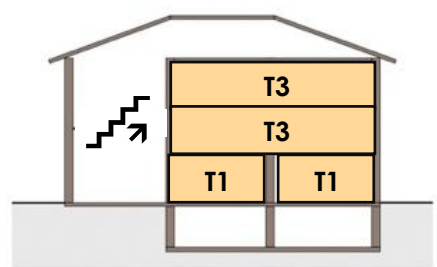
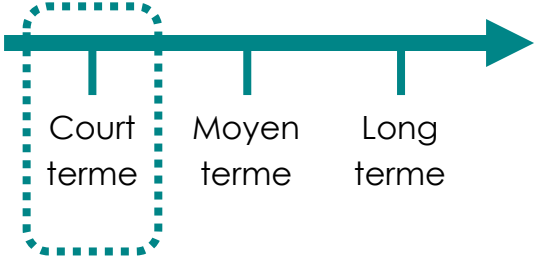
Localisation



Objectifs de l'action :

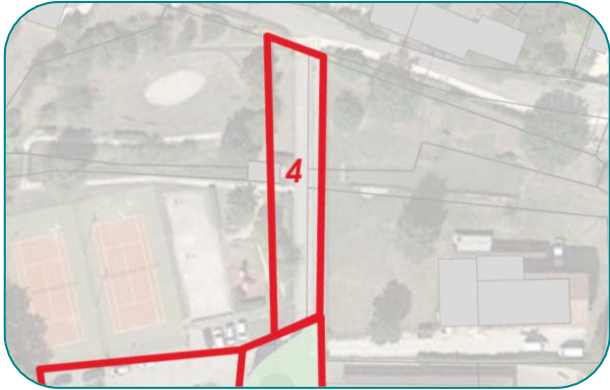
- Redonner une affectation à la Maison Perrin
- Doter la commune de logements communaux
- Proposer une offre de petits logements adaptés en RDC et accueillir de jeunes ménages

Temporalité



Mise en sens unique du chemin de l'église

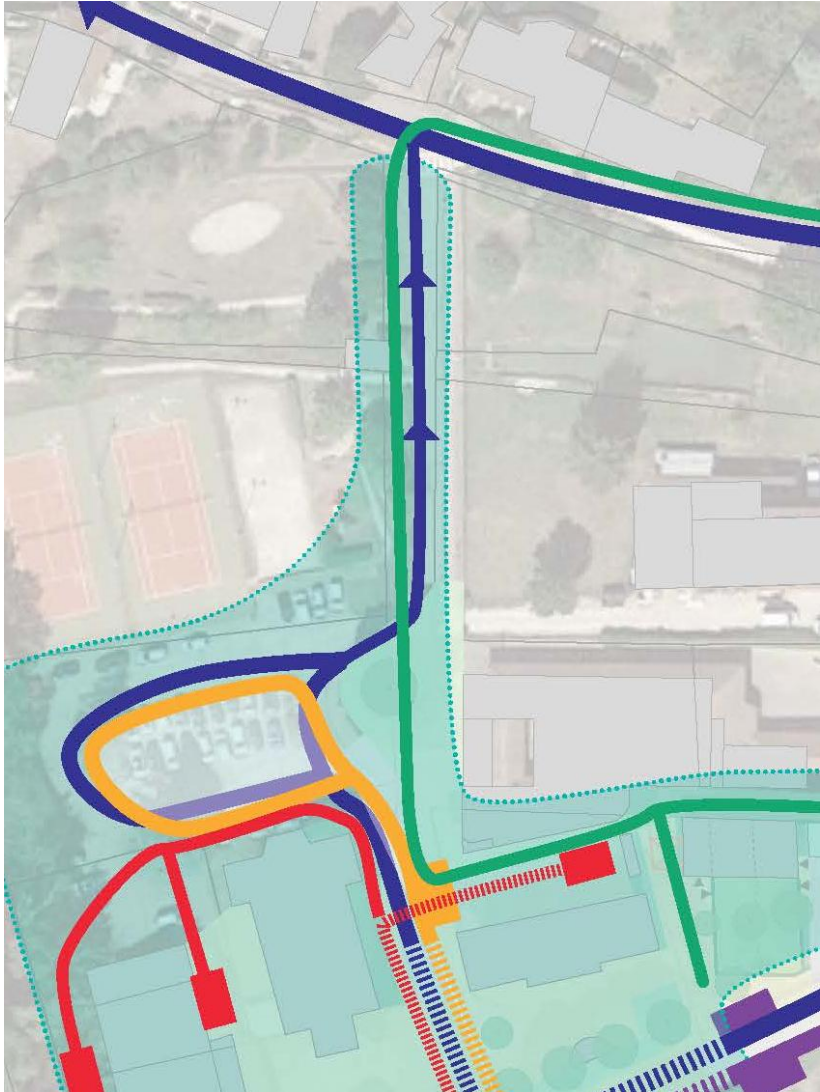
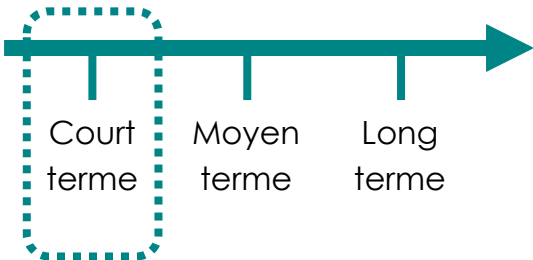
Localisation



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

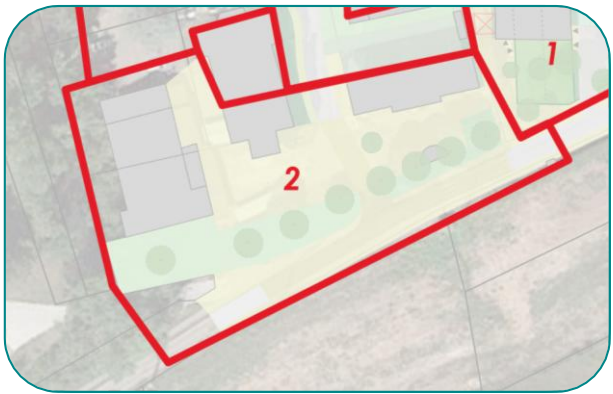
- Voiture (avec chaussée marquée)
- Voiture (avec bande roulante peu visible)
- Car scolaire
- Bus / arrêt de bus
- Services supports et techniques (chauffage, salle des fêtes...)
- Modes actifs
- Zone de rencontre

Après les premiers résultats...

2030 - 2035

Réhabilitation de la mairie et aménagement de la place du village

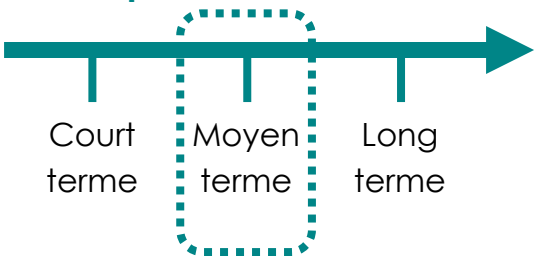
Localisation



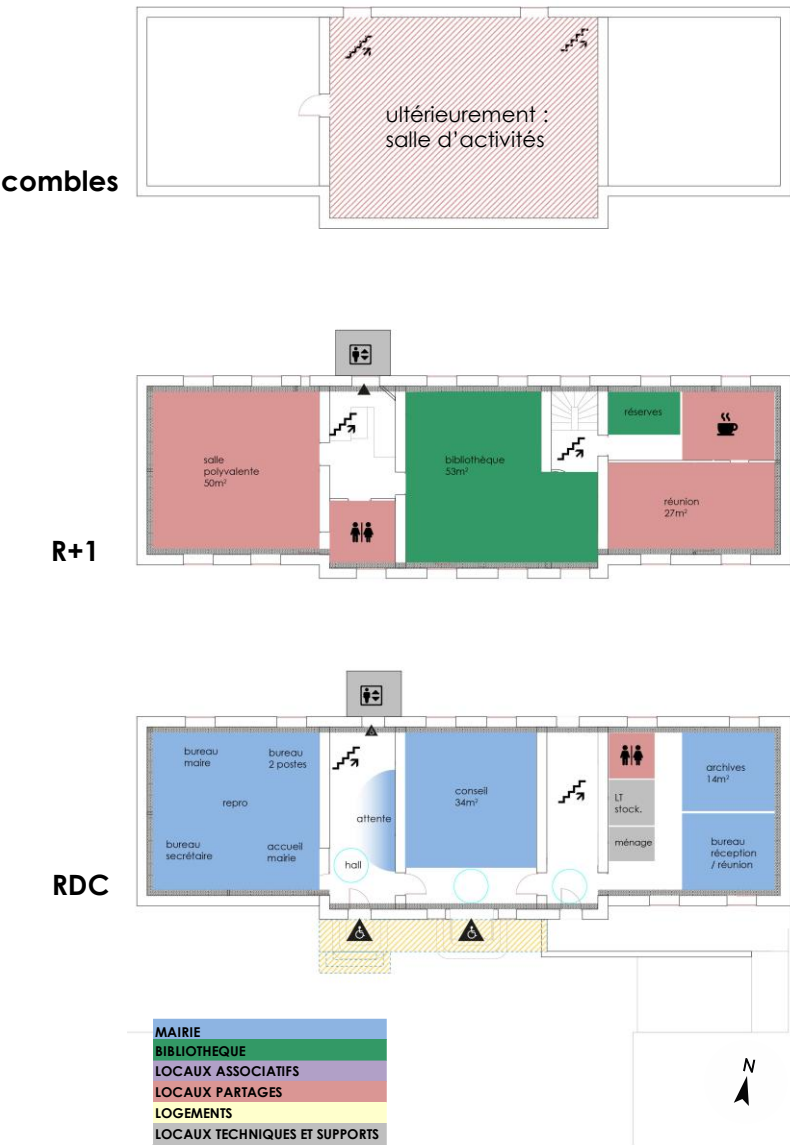
Objectifs de l'action :

- Réaliser une rénovation thermique de l'ensemble du bâtiment
- Améliorer la fonctionnalité et l'accessibilité des usages actuels
- Créer une salle polyvalente
- Conserver la capacité d'aménagement du R+2

Temporalité

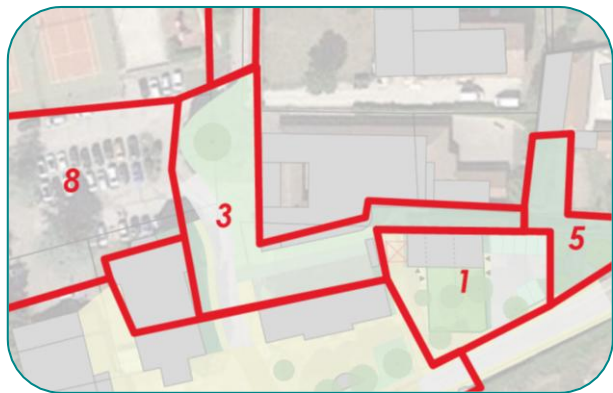


Organisation projetée :



Végétalisation du parvis de l'école et de la ruelle

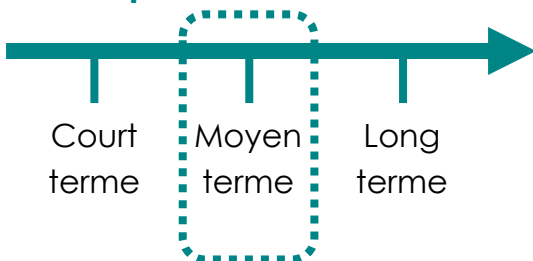
Localisation



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

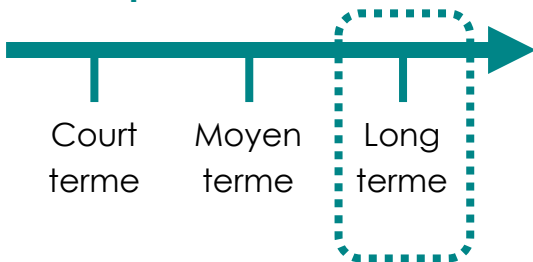
Localisation



Objectifs de l'action :

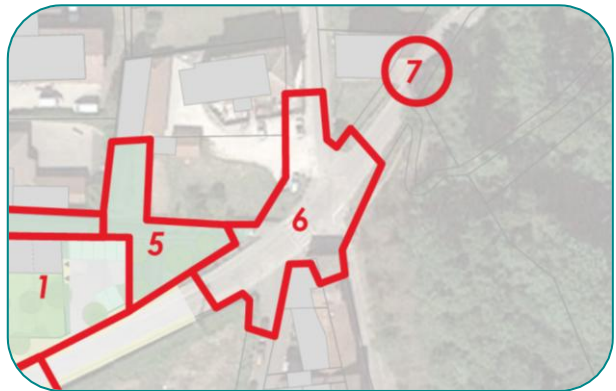
- Végétaliser le cœur de Réaumont
- Développer de l'espace public accueillant
- Participer à la mise en valeur de l'eau et du risque lié

Temporalité



Réaménagement du carrefour et du seuil d'entrée de bourg

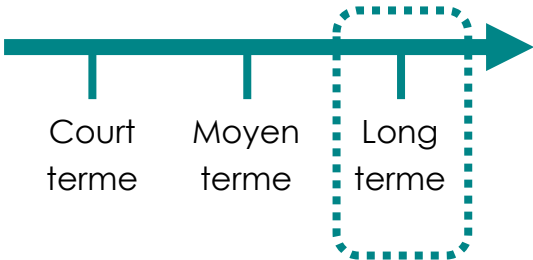
Localisation



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

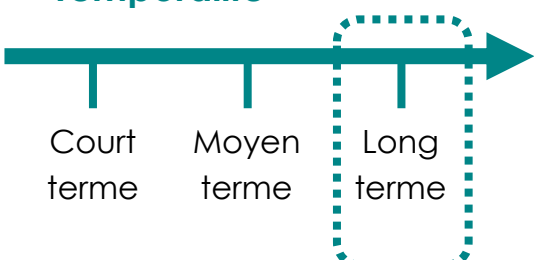
Localisation



Objectifs de l'action :

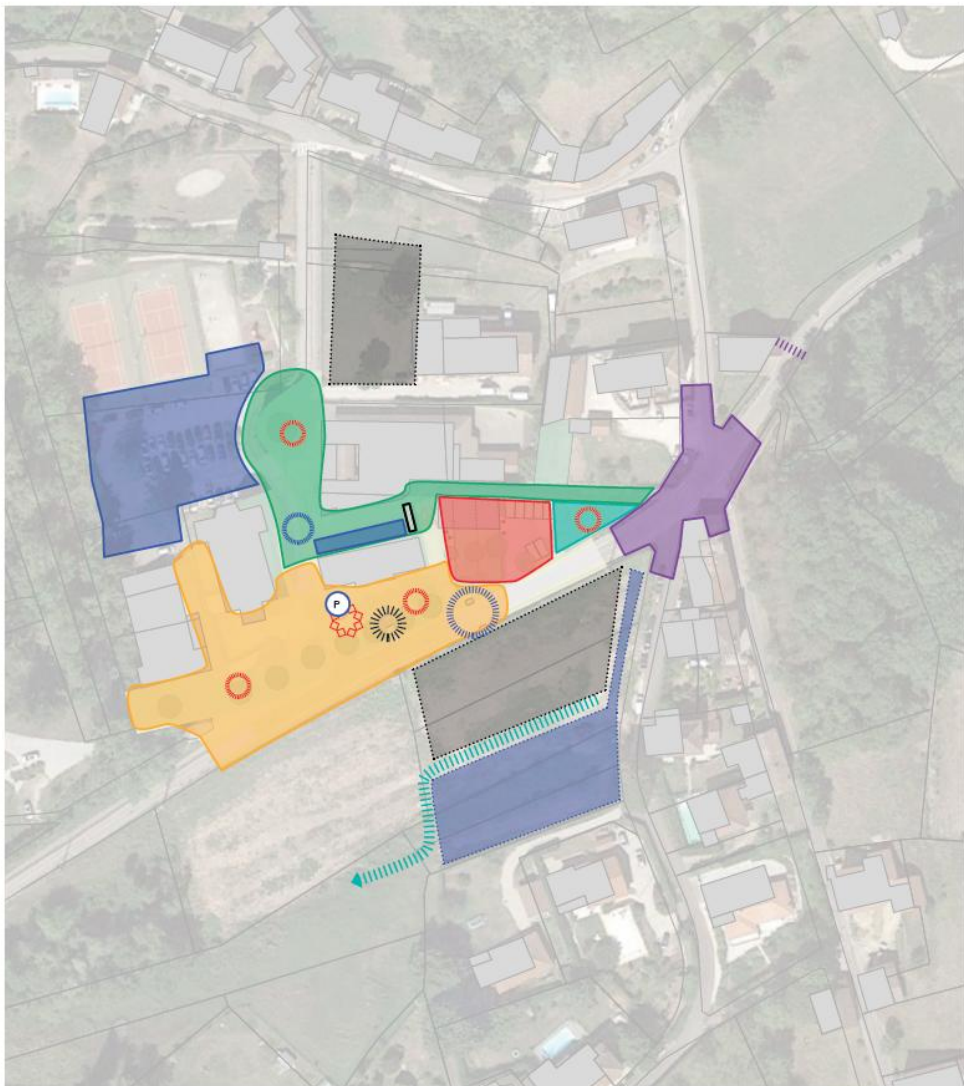
- Réduire l'effet d'ilot de chaleur dans le centre de Réaumont
- Améliorer la GIEP des espaces publics du centre
- Végétaliser l'espace public

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

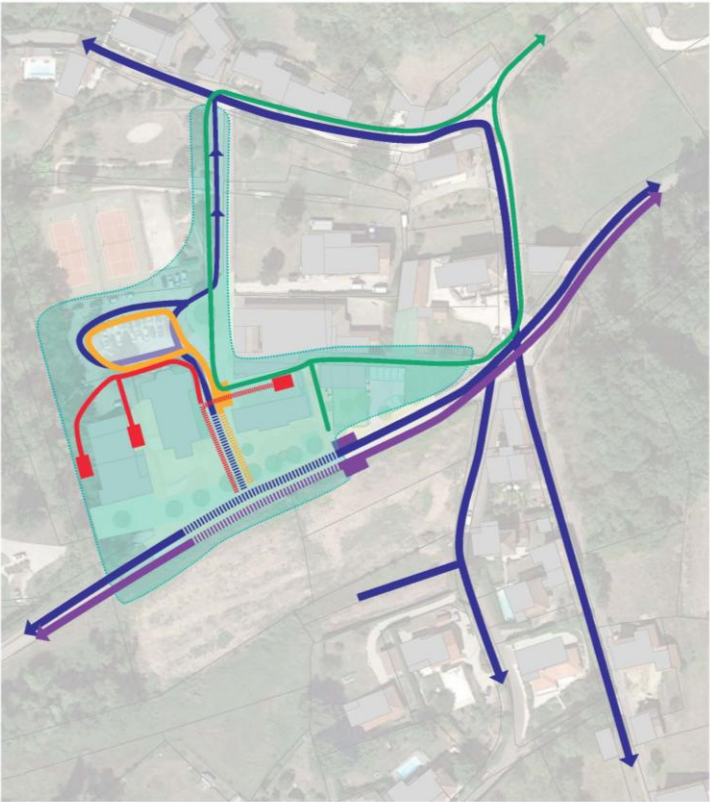
- Monument aux morts
- Mobiliers d'assise
- Espace food-truck
- Arrêt de car / Arrêt de bus
- Places de stationnement PMR
- Effet de seuil d'entrée de bourg
- Silo chaudière bois

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

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

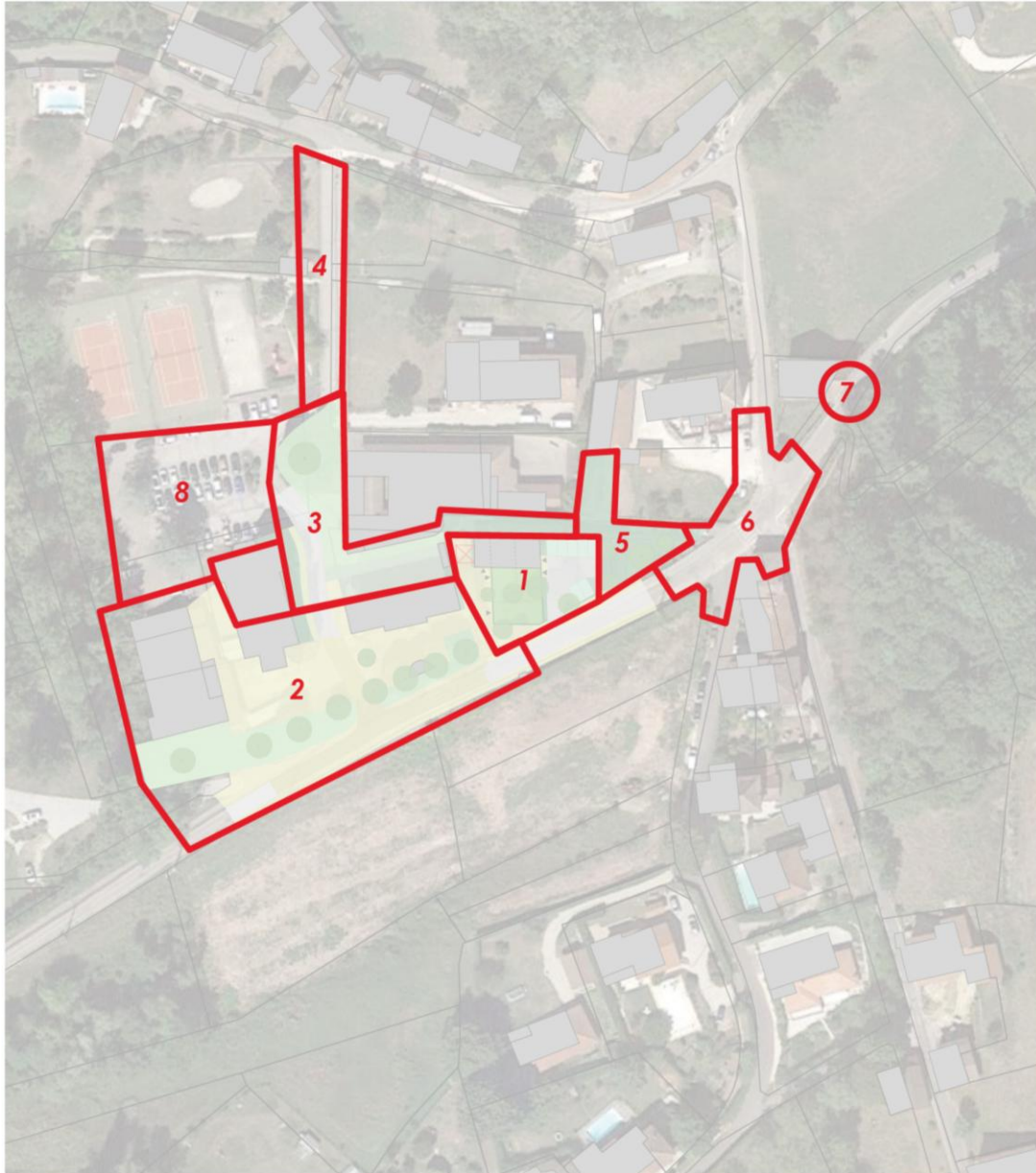
Gestion intégrée des eaux pluviales



STRATÉGIE AUTOUR DE L'EAU ET DU RISQUE

- A. Piéger/capter l'eau dans un jardin de pluie en amont des espaces publics du centre village
- B. 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
- C. Amener jusqu'au cours d'eau de fond de vallée après l'OAP Sud
- D. Installer des bancs-murets dans l'espace public afin de gérer la protection des ouvertures des bâtiments

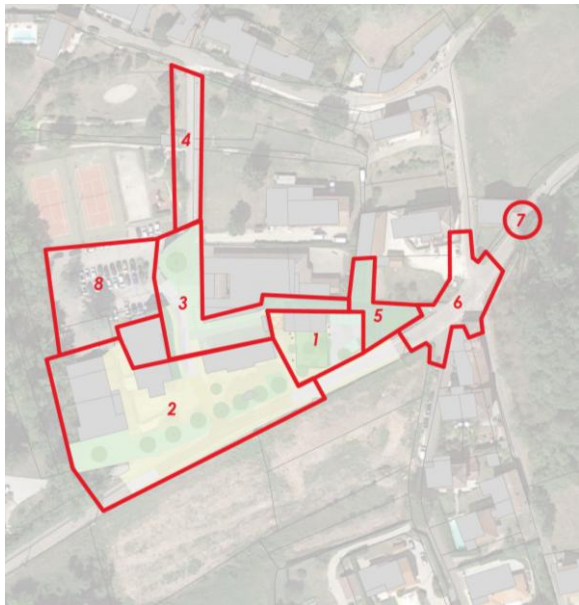
Plan programme d'ensemble – Proposition de découpage



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



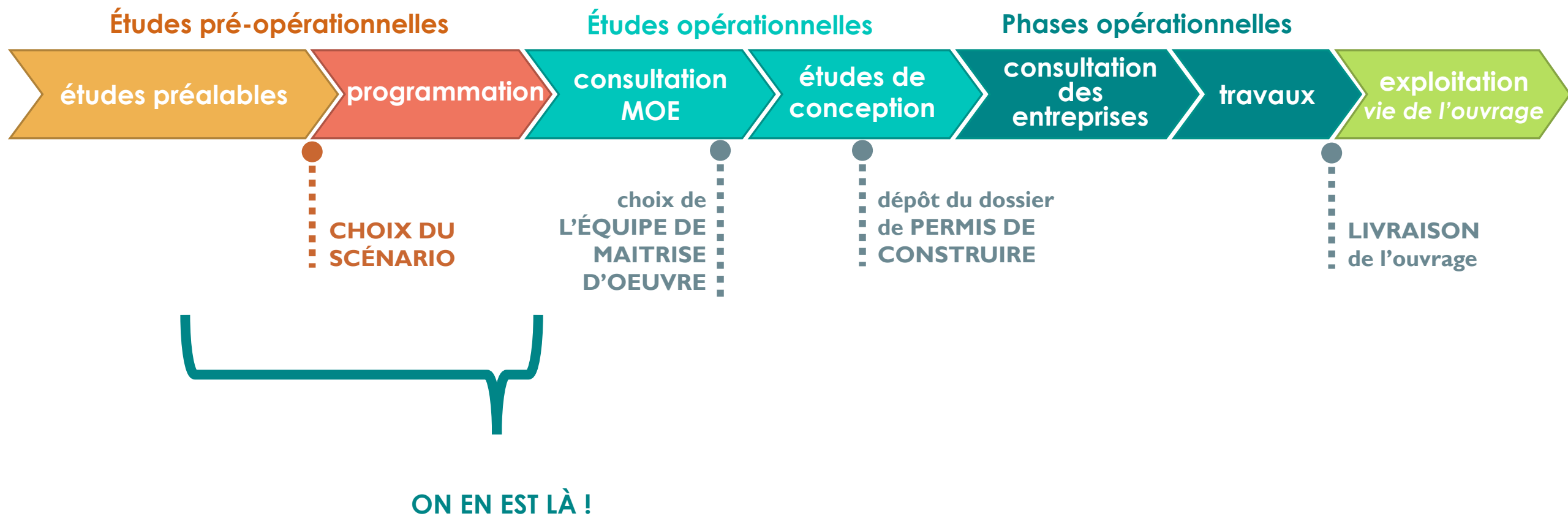
nota :

- 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

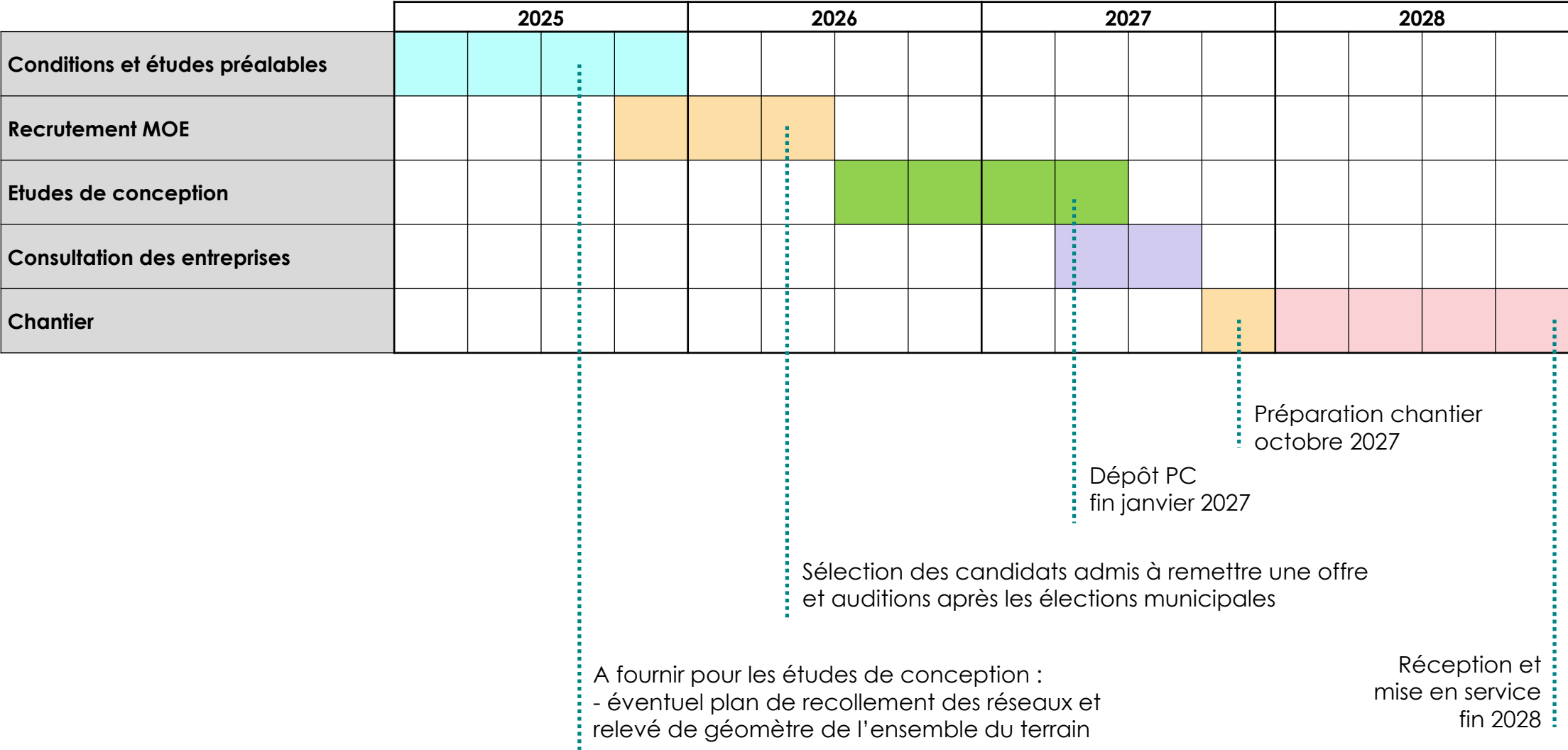
Concrètement, dans les prochains mois et les prochaines années...

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 :



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 !

