

# COMMUNE DE MEZIÈRES-SOUS-LAVARDIN

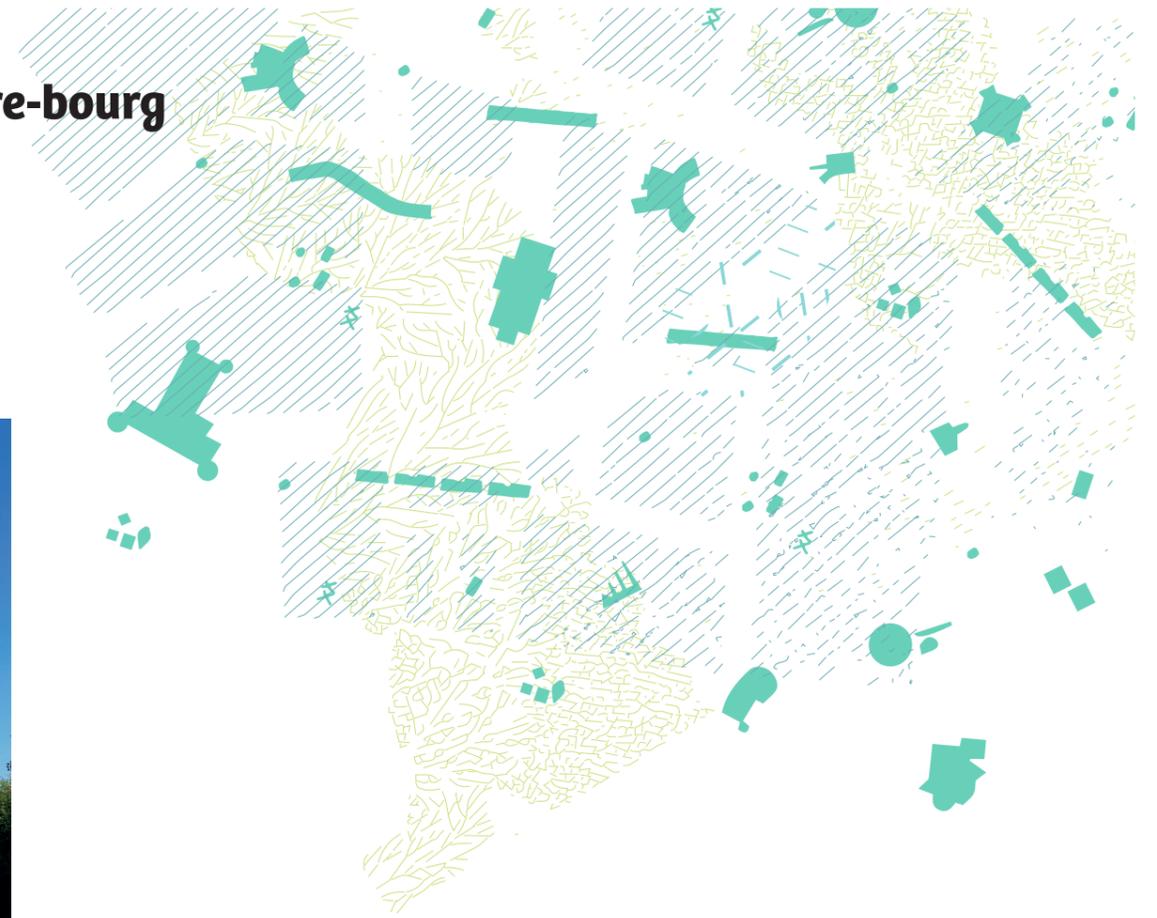
## Réflexion portant sur une vision à moyen terme sur le réaménagement du centre-bourg

30 Novembre 2021

### Les chargés d'études

Anne FROIDEVAUX, Architecte

Yezza-Lisbeth RAHMOUNE, Paysagiste conceptrice



72

Sarthe

**c|a.u.e**

Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement

1 Rue de la Mariette,  
72000 Le Mans  
02 43 72 35 31  
caue.sarthe@wanadoo.fr  
[www.caue-sarthe.com](http://www.caue-sarthe.com)

## AVERTISSEMENT

Les éléments contenus dans ce document s'inscrivent dans le cadre de la **mission du conseil d'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage publique** proposée par le CAUE de la Sarthe. Ce document constitue une **aide à la décision du maître d'ouvrage dans ses choix d'aménagements**. Ces éléments **ne peuvent être considérés comme des éléments de projet au sens de la maîtrise d'oeuvre**.

Conformément à la loi Maîtrise d'Ouvrage Publique de 1985 (M.O.P), cette mission peut porter sur :

- . les études préalables (opportunité et faisabilité)
- . la définition des éléments de programmation architecturale, paysagère et/ou urbaine (périmètres, usages, surfaces, etc.)
- . l'estimation de l'enveloppe financière prévisionnelle du coût des travaux
- . l'assistance à l'animation du débat public
- . l'assistance à l'organisation du recours à la maîtrise d'oeuvre

Ces éléments de mission sont effectués en collaboration avec la maîtrise d'ouvrage et sous sa responsabilité. Support d'aide à la décision, le document remis à la maîtrise d'ouvrage ne peut être considéré comme l'expression du projet au sens de la maîtrise d'oeuvre, cette mission étant exclue du champ de compétence des CAUE.

Après validation par le maître d'ouvrage des éléments contenus dans ce document, **le recours à une maîtrise d'oeuvre compétente - Architecte, Paysagiste concepteur, Urbaniste, ... - sera nécessaire pour traduire ces éléments de programme en projet et pour réaliser la mise en oeuvre éventuelle de ce projet**. Dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage publique, cette consultation devra être conduite conformément au code des marchés publics et sous la responsabilité du commanditaire.

# HISTORIQUE

## Du suivi et des étapes de l'étude

**21/04/2021** - Premier rdu avec l'équipe municipale, visite de terrain

**07/06/2021** - Second rdu avec l'équipe municipale, visite de terrain complémentaire

**30/11/2021** - Rendu de l'étude

## SOMMAIRE

### 1. PRÉAMBULE / p 3

Le cadre d'intervention du CAUE / p 4

De l'idée au projet / p 4

Rappel de la demande / p 5

### 2. CONTEXTE GÉNÉRAL ET ÉTENDUE DE L'ÉTUDE / p 5

### 3. HISTORIQUE DU BOURG - ÉVOLUTION MORPHOLOGIQUE / p 6-7

### 4. LE RUISSEAU LA GUÊPE ET SON AFFLUENT / p 8

Analyse de l'écoulement de l'eau / p 8

Enjeux du réaménagement en faveur de l'écoulement de l'eau / p 9-10

### 5. LES TRAMES ÉCOLOGIQUES / p 12

La trame verte et bleu à Mézières-sous-Lavardin / p 12

Les différentes trames / p 13

### 6. LES DÉPLACEMENTS / p 14

État des lieux / p 14-16

Enjeux : requalifier les voies pour un centre-bourg plus apaisé / p 17-21

### 7. VERS UN NOUVEAU QUARTIER / p 22

Questionnement de la commune sur l'extension du bourg / p 22

Atouts et contraintes des parcelles en question / p 23

Le recours à l'architecte ou à un paysagiste concepteur / p 24

Enjeux - références de lotissements / p 25-33

### 8. AMÉNAGEMENTS URBAINS ACCOMPAGNANT LE PATRIMOINE MAJEUR / p 34

Analyse du site / p 34

Enjeux : remettre en valeur le patrimoine en cœur de bourg par les plantations, les traitements différenciés des espaces... / p 35

### 9. LA PLACE CENTRALE / p 36

Analyse du site / p 36-37

Intentions de projet / p 38

Références / p 39

### 10. LE TERRAIN DE LOISIR / p 40

Analyse du site / p 40-41

Intentions de projet / p 42

Références / p 43

### 11. LA SALLE DES FÊTES/CANTINE SCOLAIRE / p 44

Diagnostic architectural, d'usage et thermique sommaire du bâtiment / p 44-45

Intentions de projet / p 46-47

### 12. ANNEXE / p 48

Liste d'arbres et arbustes locaux / p 49

# 1. PRÉAMBULE

## Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Sarthe, CAUE 72

Dans le cadre de ses missions, le CAUE de la Sarthe a pour vocation de promouvoir la qualité du cadre de vie à travers l'architecture, l'urbanisme, l'aménagement, et le paysage. Il veille à l'insertion harmonieuse des projets dans le milieu environnant, au respect des paysages et du patrimoine.

L'accompagnement du CAUE auprès des collectivités vise plus particulièrement, en l'expression ou la formulation d'orientations qualitatives architecturales, urbanistiques, paysagères ou environnementales, répondant aux objectifs d'intérêt public.

Le CAUE de la Sarthe garantit à la collectivité une démarche impliquant :

- . son concours technique et pédagogique avec une approche impartiale ;
- . le savoir-faire d'une équipe pluridisciplinaire complémentaire, mobilisant l'ensemble de son expérience de conseils et d'aide à la décision ;
- . sa connaissance de la diversité et des spécificités des territoires sarthois.

### **Pour rappel**

**En aucun cas, le CAUE ne peut se substituer à la maîtrise d'oeuvre ou réaliser lui-même une mission de maîtrise d'oeuvre.**

*La mission confiée au CAUE sera conduite selon les éléments de méthode suivants :*

### **PHASE N°1 D'ÉTUDE EXPLORATOIRE, DÉFINISSANT LA FAISABILITÉ ET LA PROGRAMMATION DE L'OPERATION**

#### **Objectifs // Faire émerger les intentions de projet, sensibiliser et former les élus et les techniciens**

- . Ré-interroger le projet : Mettre en perspective et préciser les besoins spécifiques de la municipalité en termes d'usages ;
- . Rencontre si besoin des futurs usagers ;
- . Mettre en avant les particularités et l'identité du territoire communal: Etat des lieux et diagnostics du site ;
- . Mise en perspective éventuelle d'autres sites susceptibles de répondre aux besoins ;
- . Définition des enjeux, des objectifs et des intentions d'aménagement ;
- . Etablissement de scénarios visant à aboutir à une proposition de programme répondant à la demande des élus ;
- . Présentation et/ou visites possibles d'opérations de références sarthoises ou hors départementales ;
- . Définition d'une enveloppe financière estimative en lien avec les travaux envisagés.

Cette première phase (lorsqu'elle est réalisée par le CAUE de la Sarthe) peut être poursuivie à la demande des élus par une deuxième phase

### **PHASE N°2 D'ACCOMPAGNEMENT POUR LE RECOURS A UNE EQUIPE DE MAÎTRISE D'OEUVRE**

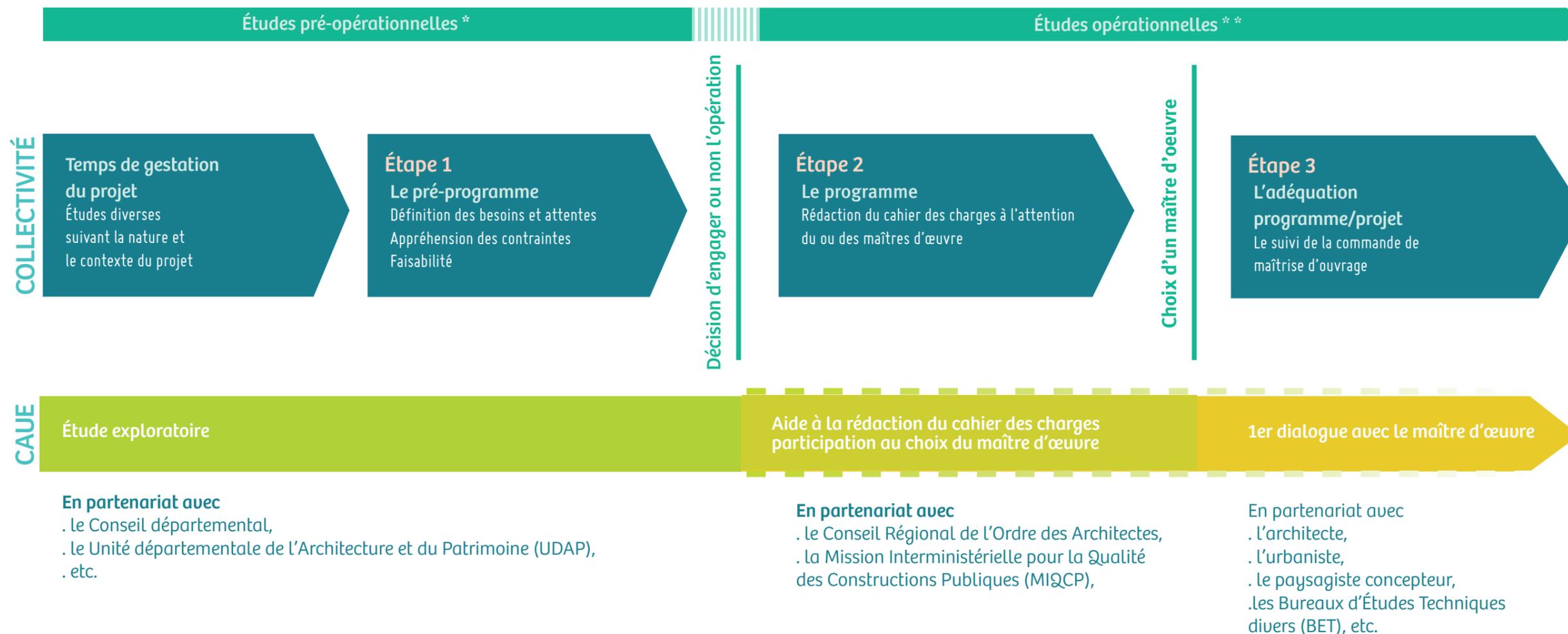
#### **Objectifs // Passer le relais vers une équipe de maîtrise d'oeuvre**

- . Aider à définition du mode de consultation approprié au dit projet ;
- . Aide à la rédaction de l'avis d'appel public à la concurrence, dans le respect du Code des marchés publics ;
- . Accompagnement de la collectivité dans les différentes phases d'analyse des offres reçues ;
- . Accompagnement dans l'analyse administrative /technique dans la phase de sélection des candidatures ;
- . Accompagnement dans l'analyse des offres dans la phase de choix de l'équipe de maîtrise d'oeuvre : proposition de rédaction du procès verbal n°1
- . Accompagnement dans l'organisation des auditions des équipes retenues à l'issue de la sélection : proposition de rédaction du procès verbal n°2
- . Passer le relais à l'équipe de maîtrise d'oeuvre retenue;

Les réunions de travail seront programmées en fonction des besoins et de l'évolution de la réflexion du projet.

# PRÉAMBULE

## De l'idée au projet



### \* Études « pré-opérationnelles » :

Elles rassemblent l'ensemble des études préalables nécessaires à la définition du projet de construction du maître d'ouvrage (études d'opportunités, recherche de sites, faisabilité...) et aboutissent à la constitution d'un pré-programme posant l'ensemble des bases de définition de l'opération de construction.

### \*\* Études opérationnelles :

Elles traduisent les études pré-opérationnelles de manière à définir l'ouvrage dans sa matérialité. En programmation, elles donnent lieu à la rédaction du document programme et au suivi de la commande grâce à l'adéquation programme/projet.

# PRÉAMBULE

## Rappel de la demande



**Maire**

**Killian TRUCAS**

Officier de sapeurs pompiers professionnel

**Secrétaire de mairie**

**Céline GOUAISBAULT**

**Adjoint-e-s**

**Linda GOISBAULT**

**Lucie POUSSET**

**Guénoélé LEGAGNEUX**

**Jérôme RENOUE**



**Superficie de la commune :** 1 530 hectares

**Nombre d'habitants :** 700 méziérois, méziéroises

**Éléments d'intérêts patrimoniaux :** Le Vieux Lavardin et La Corbinière

**Éléments d'intérêts écologiques :** forêt de Mézière

**Secteur sauvegardé/AVAP... :** Le Vieux Lavardin et La Corbinière (servitude pour protection des Monuments Historiques)

**Documents d'urbanisme :** RNU

**Écoles :** RIP (La Longuève)

**Entreprises, commerces :** 11 entreprises, 1 commerce

**Principaux équipements collectifs :** salle communale, terrain de loisirs comprenant terrain de pétanque

La commune de Mézières-sous-Lavardin a fait appel au CAUE pour mener une réflexion sur le réaménagement de son centre bourg à moyen terme. Les problématiques sont très diverses : le réaménagement du ruisseau la Guêpe et de son affluent ; la mise en sécurité des déplacements (piétons, cyclistes, véhicules) et la réduction de la vitesse des véhicules ; la valorisation du patrimoine communal à travers les nouveaux espaces à aménager, avec notamment la place centrale ; la valorisation du grand terrain de loisir à agrandir ; le devenir de la salle des fêtes aujourd'hui dévolue quasi exclusivement à la cantine scolaire, avec des problématiques architecturale, énergétique et d'usage.

Afin d'aider la commune dans sa réflexion à plus ou moins long terme, l'étude du CAUE présente un état des lieux de l'existant sur ces différents sujets et les enjeux à prendre en compte dans les futurs projets d'aménagement.

## Les sujets de l'étude



### Légende

- Réaménagement de la place centrale
- Réaménagement du terrain de loisirs
- Réaménagement de la salle des fêtes
- Réflexion sur la sécurité au niveau de la circulation dans la commune
- Plantation de haies
- Réflexion sur l'aménagement de nouveaux lotissements
- Réflexion sur la gestion de l'écoulement de l'eau
- Réflexion sur la mise en valeur du patrimoine bâti

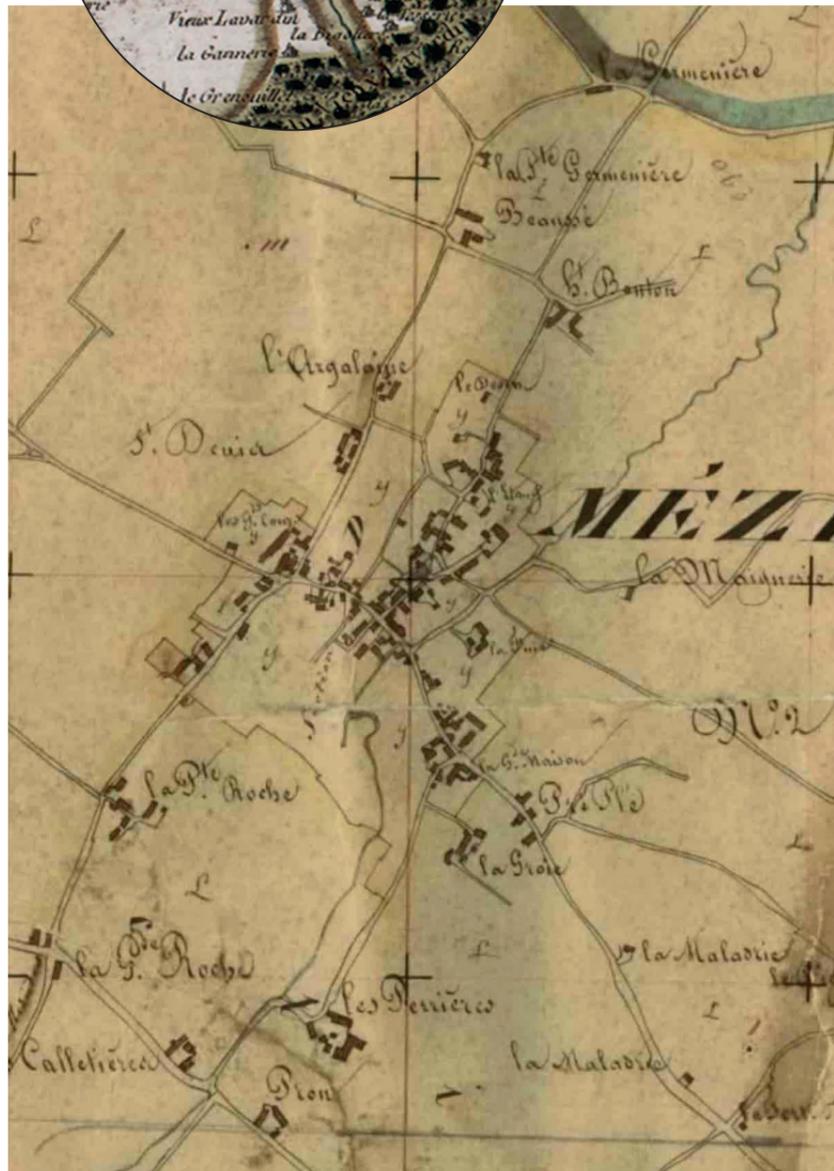
# 3. HISTORIQUE DU BOURG

## Evolution morphologique



Carte de Cassini (XVIII<sup>ème</sup> s.)

Plan napoléonien (1830)



**Bâti**

- Bâti antérieur à 1830 toujours existant

**Réseau viaire, chemins et ruisseau**

- - - Rues/routes antérieures à 1830
- - - Chemins antérieures à 1830
- Ruisseau la Guêpe

- ① L'église
- ② La maison (en 3 parties sur l'ancien cadastre)
- ③ Le lavoir n'est pas encore couvert
- ④ Le fossé de la Guêpe
- ⑤ Une petite partie de la maison (future maison des associations) a été conservée et agrandie ultérieurement



### Cadastre napoléonien 1830

Un bourg autour de l'église et quelques hameaux autour de fermes.  
 Des rues structurantes et quelques chemins.  
 Le ruisseau La Guêpe limite le bourg au sud est.  
 La maison destinée à devenir la maison des associations comporte une partie antérieure à 1830 qui a été préservée et agrandie.

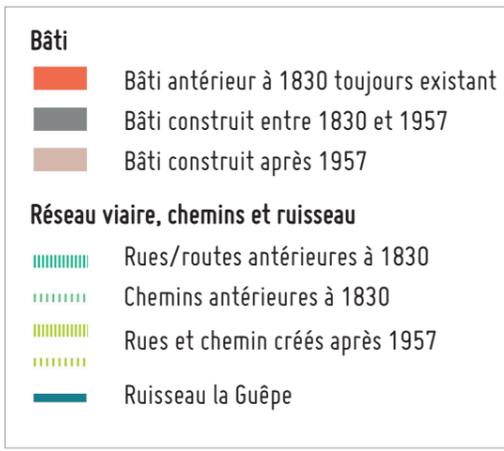
# 3. HISTORIQUE DU BOURG

## Evolution morphologique



### Cadastre 1957

Le bâti s'est un peu étendu entre certains hameaux et le centre bourg.  
 Le centre bourg s'est densifié (en 120 ans le nombre des constructions a environ doublé).  
 Des constructions sont apparues de l'autre côté du ruisseau  
 Le lavoir est maintenant couvert.  
 Pas de nouveau réseau viaire, hormis la rue des ruelles.



- ① L'église
- ② La mairie



### Cadastre 2021

Les constructions sont très nombreuses entre 1957 et aujourd'hui (en 74 ans le nombre des constructions a plus que quadruplé).  
 Le bourg s'étend de part et d'autre de la Guêpe, et s'étire le long des routes du Mans, de Beaumont et de Conlie. De petites zones pavillonnaires s'insèrent entre la rue de l'Argaline et la route de Beaumont, le long de la route de Conlie, et très récemment 4 nouveaux pavillons face au cimetière.  
 Pas de nouvelles rues mais des chemins transformés en rue, mis à part la création de la petite rue de l'Ormeau.

# 4. LE RUISSEAU «LA GUÊPE» ET SON AFFLUENT

## Analyse de l'écoulement de l'eau

L'écoulement et l'infiltration de l'eau dans la commune est contrainte par le busage important du ruisseau de la Guêpe qui passe à travers le centre-bourg.

Le bourg présente une forme de cuvette ce qui accélère l'écoulement de l'eau sur les routes qui rejoignent le centre.

-  Ruisseau à ciel ouvert
-  Buse existante sous-dimensionnée
-  Buses et fossés



**Le ruisseau «La Guêpe» dans la zone humide**  
Le ruisseau prend sa source dans une zone humide au sud du centre-bourg. Il est ensuite enterré entre la rue principale et le terrain de loisirs où il rejaille.



**Le ruisseau «La Guêpe» sur le terrain de loisirs**  
Le ruisseau rejaille sur le terrain de loisirs ou il est rejoint par un affluent à l'est.



**Le ruisseau «La Guêpe» enterré**  
Le busage de ce ruisseau est une des causes d'inondations qui se produisent fréquemment au centre-bourg sur les parcelles 390 et 139.

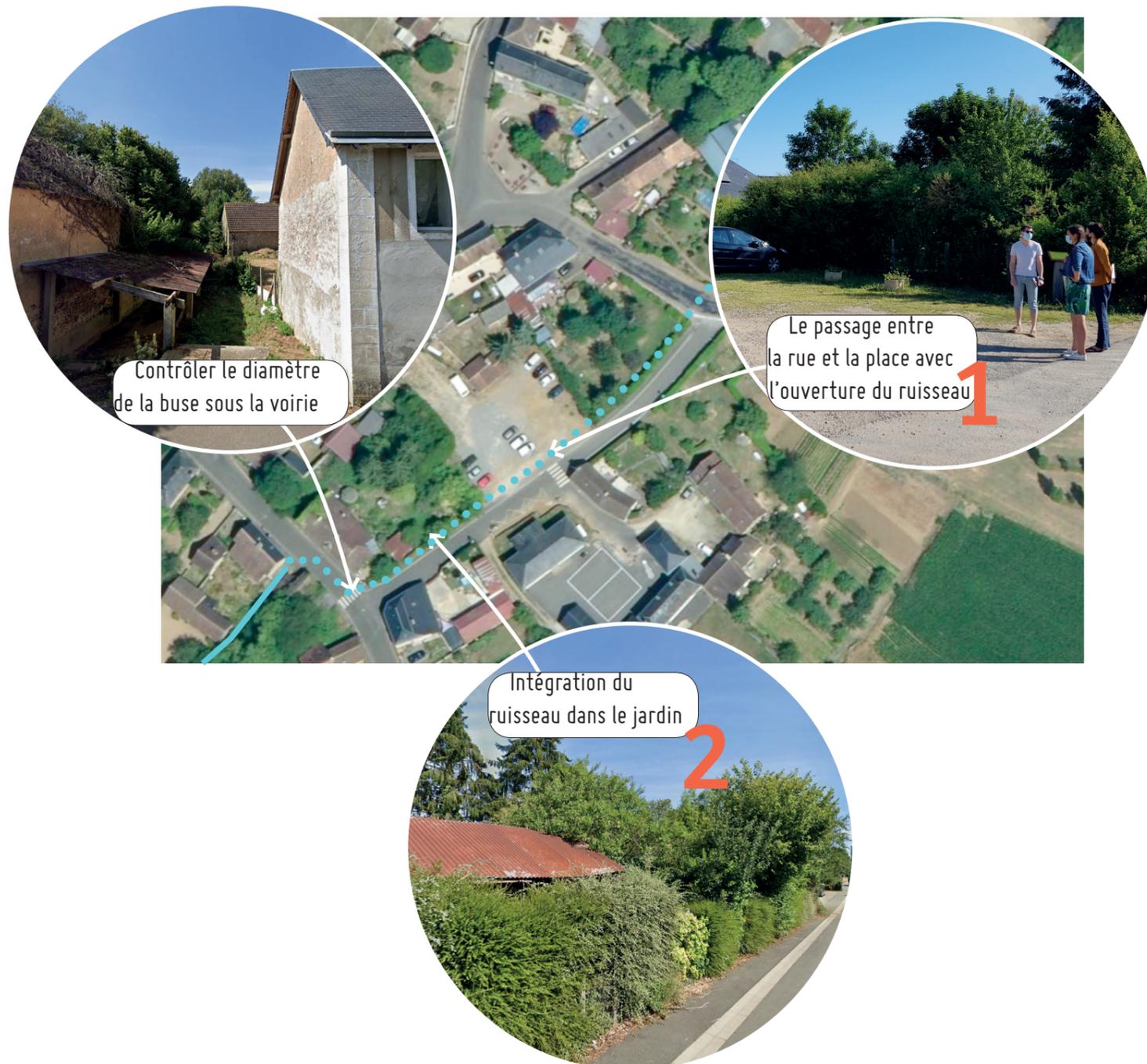


**Le ruissellement**  
La route du Mans cumule une grande quantité d'eaux de ruissellement qui participent à l'inondation du centre-bourg.

# 4. LE RUISSEAU «LA GUÊPE» ET SON AFFLUENT

## Enjeux du réaménagement en faveur de l'écoulement de l'eau

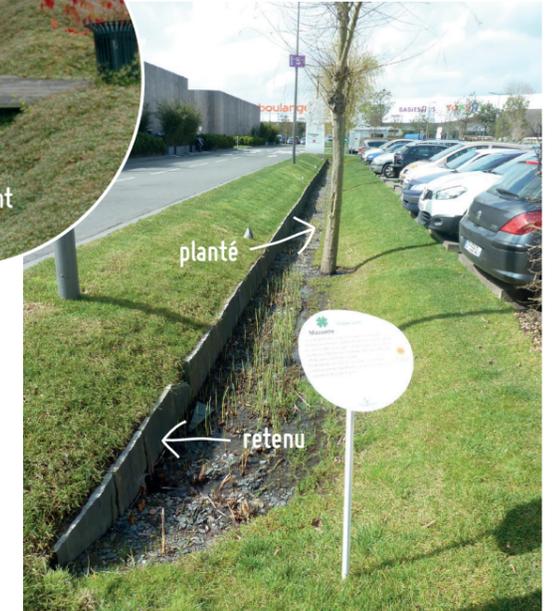
L'ouverture du ruisseau «La Guêpe» présente plusieurs enjeux d'aménagement :



1



L'ouverture de «La Guêpe» implique l'aménagement de passages pour la traverser, sous forme de pont ou de buse.

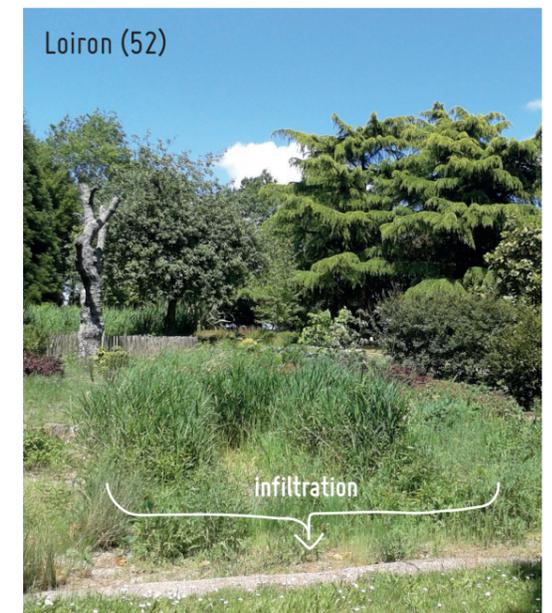


La différence de niveau entre la route et le ruisseau ouvert suppose la plantation des bords du ruisseau, et si besoin, le soutènement de la route afin de retenir la terre.

2



Au niveau du jardin, le ruisseau peut-être canalisé en retenant la terre ainsi ou avec des plantations...



...ou bien être intégré dans un jardin de pluie (filtrant) pour augmenter l'infiltration de l'eau en créant une petite zone humide.

# 4. LE RUISSEAU «LA GUÊPE» ET SON AFFLUENT

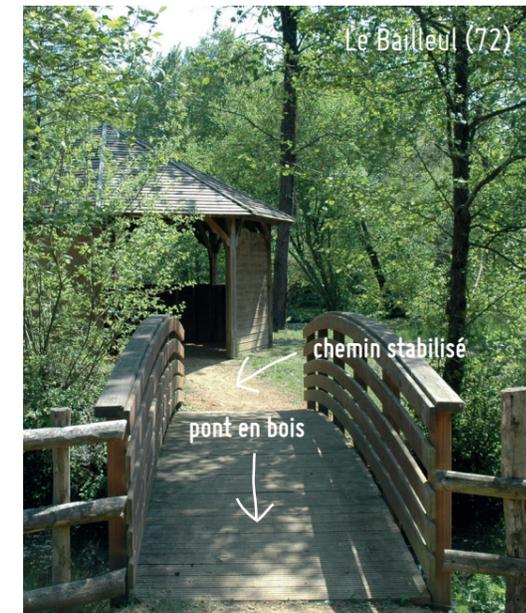
## Enjeux du réaménagement en faveur de l'écoulement de l'eau



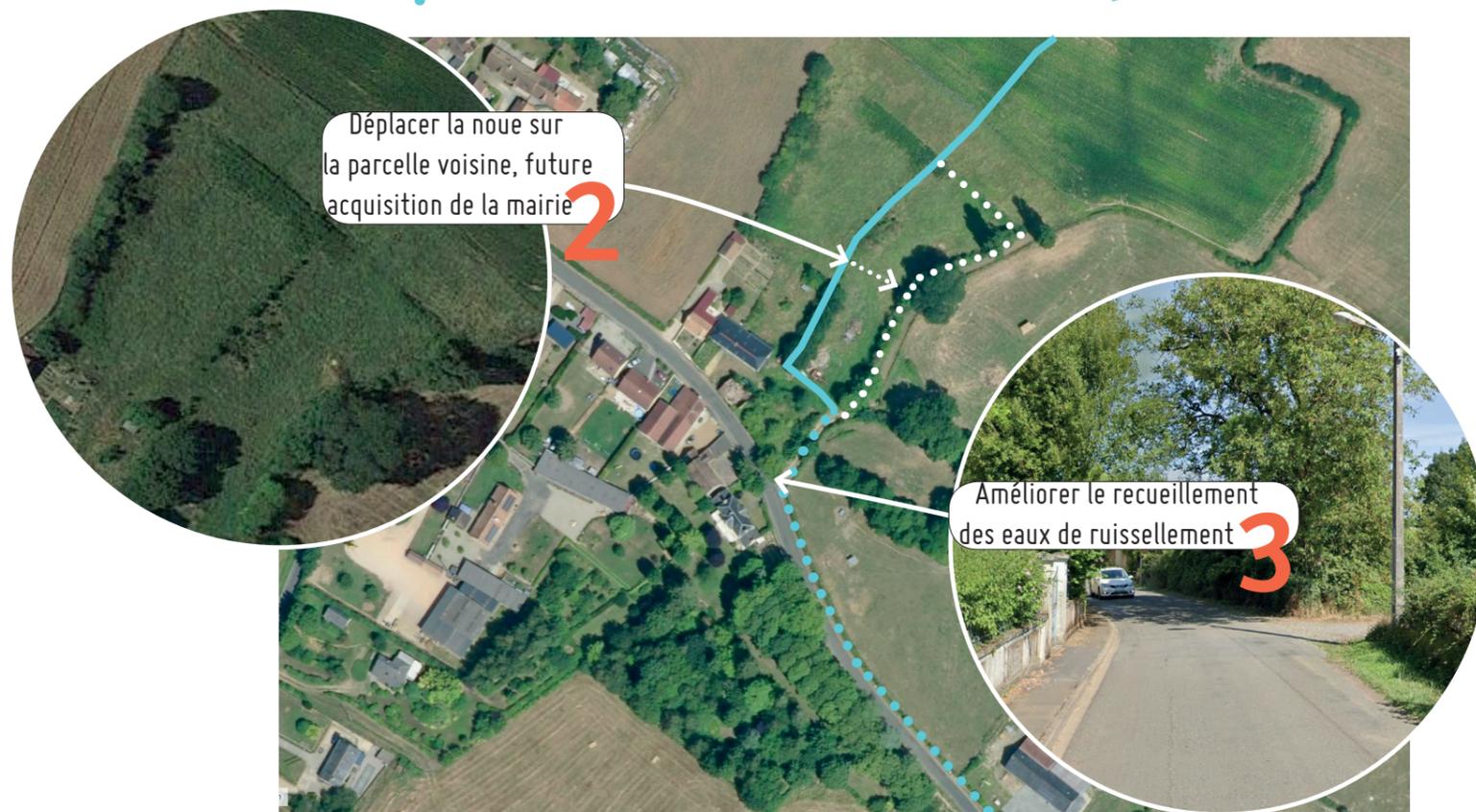
1



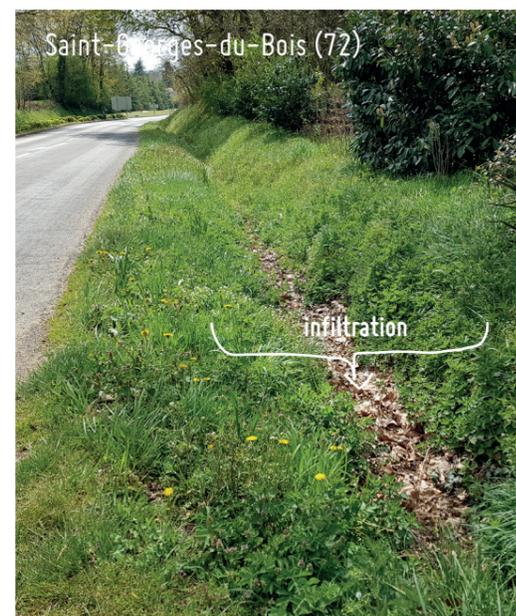
Un pont léger, le plus souvent en bois, peut être prolongé par un platelage bois sur pilotis si le sol est souvent gorgé d'eau...



ou bien par un chemin stabilisé (sable ou gravier) afin de maintenir la perméabilité du sol.



2  
3



Pour qu'un maximum des eaux de ruissellement puissent s'infiltrer, il est conseillé de privilégier les fossés aux buses. Plus il y a de fossés, plus il y a de surface perméable sur le chemin de l'eau afin de s'infiltrer.



Si la pression est trop forte dans le fossé, mettre en place un mur de soutènement.



# 5. LES TRAMES ÉCOLOGIQUES

## La trame verte et bleue - indicateur du bocage



# 5. LES TRAMES ÉCOLOGIQUES

## Les différentes trames écologiques



Aveze : haie champêtre, fossé fauché



Coulaines : gestion différenciée, tonte et fauche

### Fonction de la Trame vert et bleue

La trame verte et bleue permet de rendre compte de l'habitat disponible à la faune et flore favorisant la biodiversité.

Le recensement des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques indique les zones d'habitat à améliorer. Un corridor écologique discontinu, par exemple, réduit l'habitat disponible. Il est recommandé de densifier ces corridors afin d'améliorer la continuité écologique entre réservoirs.

### La continuité écologique

La continuité écologique nécessite des liaisons ininterrompues entre plusieurs réservoirs de biodiversité.

Tandis que la liaison entre mares peut se faire par des noues et cours d'eau, la liaison entre bois se fait avant tout par les haies.



Cornillé-les-Caves (49) : haie champêtre, bande fleurie

### Haie de différentes strates



#### LES BÉNÉFICES D'UNE HAIE (EN PORT LIBRE) :

- > Coupe-vent -> créatrice de micro-climats
- > Réservoir de biodiversité : refuge et nourriture pour de nombreuses espèces animales
- > Attire les pollinisateurs
- > Fournisseur de fruits, tisanes, plantes médicinales, champignons, bois de chauffage, vannerie
- > Régulateur d'humidité
- > Retenu du sol
- > Création d'une continuité écologique (Trame Verte & Bleue)



La Chapelle-sur-Erdre (44) : bassin de rétention naturel



### La Trame noire

Elle recense le réseau de corridors écologiques qui permet aux espèces nocturnes de se déplacer dans l'obscurité. Son importance est d'autant plus grande en milieu rural que la diversité d'espèces y est plus grande.

L'éclairage artificiel peut créer des espaces infranchissables aux espèces qui fuient la lumière ou, au contraire, devenir un piège pour celles qui sont attirées par elle.



Les Herbiers (85) : lampadaires : petits, tourné vers le sol

Afin de réduire l'impact lumineux, privilégier :

- une lumière orange
- une moindre puissance de lumière
- une lumière tournée vers le sol afin de réduire la dispersion lumineuse
- de petits lampadaires qui éclairent près du sol pour éclairer le minimum nécessaire
- optimiser le temps d'éclairage en allumant qu'à certaines heures

### La Trame brune

Elle comptabilise la continuité des sols perméables. Un sol perméable, c'est à dire, dans lequel l'eau et l'air peuvent s'infiltrer et circuler, est un sol vivant car il permet aux micro-organismes de vivre et aux nappes phréatiques de se remplir. Il est important de choisir un revêtement qui maintient la perméabilité du sol pour contribuer à sa richesse et à sa biodiversité.

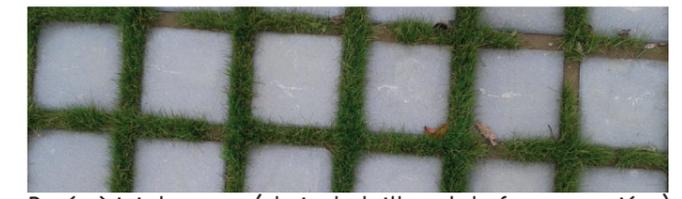
Quelques revêtements perméables :



Sol naturel (pas de dalle / jardinière / etc.)



Dalles alvéolées



Pavés à joints creux (choix de tailles et de formes variées)



Gravier stabilisé



Sable stabilisé

# 6. LES DÉPLACEMENTS

## État des lieux - ensemble du bourg

### Circulation des véhicules :

#### Atouts :

- Poche de stationnement centrale ou poches dédiées (mairie et espace de loisir).
- Peu de besoins de stationnement sur les chaussées.
- Une zone 30km/h a été mise en place mais ne fonctionne pas très bien.

#### Contraintes :

- Vitesse excessive des véhicules en entrée de bourg sur les départementales, route du Mans et route de Conlie.
- Les deux plateaux mis en place dernièrement sont peu efficaces. Les véhicules contraints de ralentir reprennent de la vitesse pour traverser le bourg.
- Quelques stationnements «sauvages» sur la chaussée, aucun marquage sur les rues principales.
- Une grande poche de stationnement centrale non aménagée.

### Circulation des piétons :

#### Atouts :

- Quelques chemins sécurisés (en cours d'aménagement) dédiés exclusivement aux piétons et notamment aux collégiens.

#### Contraintes :

- Aucun trottoir ne respecte la largeur réglementaire (1,40 m) pour le cheminement des personnes à mobilité réduite.
- La majorité des trottoirs sont très étroits avec une largeur inférieure à 80cm.
- Certaines portions sont même impraticables avec une largeur inférieure à 30 cm ou trottoirs encombrés de mobilier urbain ou autres constituant des obstacles (mât d'éclairage, marches...)

### Circulation des cars et engins agricoles :

#### Contraintes :

- Les contraintes principales pour le passage des cars sont: le carrefour chemin de la fuie/route du Mans (un muret a d'ors et déjà été abattu pour faciliter la manœuvre), et celui de la route du Mans/route de Conlie.
- Le passage des engins agricoles constitue une contrainte forte pour les aménagements urbains avec un passage étroit au niveau des parcelles 328 et 63/64 sur la route de Beaumont, entre deux pignons de maisons.



# 6. LES DÉPLACEMENTS

## État des lieux - ensemble du bourg

- ① Des trottoirs très étroits (non PMR) et parfois impraticables, une vitesse des véhicules excessive



Route de Beaumont.

- ② L'itinéraire des collégiens à aménager et à sécuriser



Route de Conlie. L'arrêt du car est accessible par un étroit trottoir.

- ③ Les passages critiques pour les cars et engins agricoles



Route de Beaumont, pour les engins agricoles.

- ④ Le grand parking central non aménagé



Route du Mans.



Le chemin des collégiens. Projet d'éclairage en cours.



Carrefour chemin de la fuie/route du Mans (un muret a d'ors et déjà été abattu pour faciliter la manœuvre du car).

- ⑤ Les plateaux insuffisamment efficaces pour réduire la vitesse des véhicules dans le bourg.



Route du Mans, devant la future maison des associations.



Route de Conlie. La large visibilité n'incite pas à ralentir.



Route du Mans. La largeur du carrefour et l'absence de marquage n'incite pas à ralentir.

# 6. LES DÉPLACEMENTS

## État des lieux - zone 30 km/h

### Les aménagement du coeur de bourg :

- La zone 30 km/h est mal respectée. La vitesse des véhicules reste excessive sur cette zone.
- Plusieurs aménagements de voirie, type voie partagée, ont été mis en place sur cette zone mais leur lecture n'est claire ni pour les piétons ni pour les automobilistes et ne permet pas un sentiment de sécurité fort pour les piétons :

- 6 • La voirie «partagée» sur la route de Beaumont, devant la mairie : le trottoir est effacé côté mairie, avec la circulation des piétons matérialisée par le caniveau et un changement de couleur. Cependant la largeur de cheminement peu confortable et l'encombrement par les mâts d'éclairage ne permettent pas un réel sentiment de sécurité sur cet accotement; de l'autre côté le trottoir est de faible largeur également, non PMR.
- 7 • La voirie «partagée» du chemin de la Fuie : aucune bordure mais un caniveau d'un côté et un marquage au sol de l'autre côté (à partir de l'école jusqu'à la route de Saint Chéron) marque l'espace piétons. Mais sans traitement différencié pour l'espace piétons et la chaussée, même matériaux, même coloris.
- 8 • Le chemin de la Fuie débouche sur la route de Saint Chéron : c'est l'itinéraire emprunté par les écoliers pour aller à la cantine, et par les habitants allant au terrain de loisir ou à la salle de fête. L'absence de trottoir et/ou de matérialisation de la chaussée est problématique.
- 9 • La voirie «partagée» devant l'église : le pavage de couleur différente annonce la zone centrale du bourg; un trottoir est conservé côté épicerie mais il est encombré par l'escalier d'une maison et des mâts d'éclairage, les piétons doivent se déporter sur la chaussée; côté église la circulation des piétons n'est pas matérialisée, ni protégée. Des plots protègent l'angle du mur de l'église à l'est mais entrave le passage des piétons qui doivent là aussi se déporter sur la chaussée.



### Circulation des voitures

- Route départementale
- ▬ Vitesse excessive en entrée de bourg
- Zone 30 km/h
- Voirie «partagée»
- Plateau de ralentissement

### Circulation des piétons

- ▬ Trottoir étroit non PMR souvent < 80 cm
- ▬ Trottoir impraticable < 30 cm
- ▬ Absence de trottoir devant habitations
- ▬ Voirie partagée mais non aménagée
- ▬ Chemin piéton non aménagé (ou en cours d'aménagement)

### Circulation des cars et engins agricoles

- ▬ Circuits des cars
- Arrêt car collégiens
- ★ Passage critique pour engins agricoles



9 Route de Beaumont devant l'église. A droite trottoir encombré de l'escalier, à gauche aucune protection pour le piéton.



9 A gauche le plot et à droite le mât d'éclairage force le piéton à marcher sur la chaussée.



7 Chemin de la Fuie



6 Route de Beaumont devant la mairie



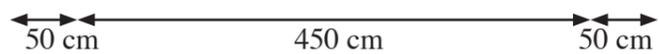
8 Route de Saint-Chéron vers la salle des fêtes et le terrain de loisir



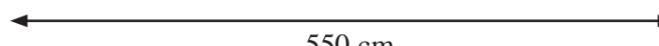
# 6. LES DÉPLACEMENTS

ENJEUX : requalifier les voies pour un centre-bourg plus apaisé

Références voiries : faible emprise visuelle de la chaussée, piétons protégés, gestions des eaux pluviales



Largeur visuelle de la chaussée



Largeur réelle de la chaussée

## 6. LES DÉPLACEMENTS

ENJEUX : requalifier les voies pour un centre-bourg plus apaisé

Références voiries : du contraste dans les coloris et les matériaux



Références chemin piéton : piétons protégés, présence forte du végétal



# 6. LES DÉPLACEMENTS

ENJEUX : requalifier les voies pour un centre-bourg plus apaisé

Références voies partagées, plantations, stationnements...



Voie apaisée avec stationnement latéral (Brûlon 72)



Plantations de pied de mur dans un espace contraint (Sablé-sur-Sarthe 72)



Voie véhicule traversant une place



Transition entre voie partagée et rue (Luché-Pringé 72)



L'aménagement participe au ralentissement des véhicules



Transition entre voie partagée et rue (Luché-Pringé 72)



Plantations de pied de mur dans un espace contraint (Sablé-sur-Sarthe 72)



Espaces bien différenciés (Maigné 72)

# 6. LES DÉPLACEMENTS

ENJEUX : requalifier les voies pour un centre-bourg plus apaisé

Références entrée de bourg marquée par la végétation - les arbres : un signal fort



Auvers-le-Hamon (72)



Crosnières (72)



Chédigny (37)

Références plateaux - du contraste dans les coloris ou les matériaux



Surlageur de sécurité piétons



Stries en résine gravillonnée



Plateau en pavés béton



Enrobé coloré

# 7. VERS UN NOUVEAU QUARTIER

## Questionnements de la commune sur l'extension du bourg



# 7. VERS UN NOUVEAU QUARTIER

## Atouts et contraintes des parcelles en question



### PARCELLES SUD : EXTENSION DU BOURG ?

Hypothèse d'une parcelle d'environ 6000 m<sup>2</sup> pour la construction de 9 logements (8 + 1 avec parcelle <400 m<sup>2</sup>)

#### Atouts :

- Construire dans une «dent creuse» du village et assurer une continuité bâtie sur la route de Conlie
- Voirie à créer restreinte
- Vues vers le grand paysage de la vallée
- Proximité immédiate du centre bourg avec jonction piétonne possible (à terme) pour rejoindre le chemin des collégiens et le centre bourg
- Requalification du trottoir le long du lotissement pour un cheminement sécurisé et agréable

#### Vigilance :

- Maintenir un cône de vue vers la vallée (par l'impasse).



### PARCELLES NORD : EXTENSION DU BOURG ?

Hypothèse d'une parcelle de 11 000 m<sup>2</sup> pour la construction de 17 logements (15 + 2 avec parcelle <400 m<sup>2</sup>)

#### Atouts :

- Vues vers le grand paysage
- Voiries d'accès périphériques existantes
- Phasage possible de l'opération

#### Vigilance :

- Suppression sur le point de vue sur le clocher en entrée de bourg.
- La commune a jusqu'à présent préserver des entrées de bourg qualitatives. Le travail de conception du lotissement en terme de paysage sera d'autant plus important dans ce contexte.
- Liaison piétonne qualitative à créer pour rejoindre le centre bourg.



### PARCELLES ADJACENTES AU CIMETIÈRE : EXTENSION DU CIMETIÈRE ?

#### Atouts :

La surface importante permet d'envisager :

- Une extension du cimetière paysagée.
- Une zone de stationnement paysagée prenant le relais du parking de la place centrale lors de manifestation sur cette place.

#### Contraintes :

?



# 7. VERS UN NOUVEAU QUARTIER

## Le recours à l'architecte ou au paysagiste concepteur

Le nouvel article L. 441-4 du code de l'urbanisme (créé par l'article 81 de la loi 81 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, loi LCAP) prévoit que toute demande de permis d'aménager concernant un lotissement de surface de terrain à aménager supérieur à un seuil fixé par décret, ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre les travaux a fait appel aux compétences d'un architecte **pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE).**

Le décret n° 2017-252 du 27 février 2017, (publié au Journal Officiel du 28 février 2017), pris pour l'application de cet article prévoit ainsi l'obligation de recourir à un architecte pour établir le projet architectural, paysager et environnemental d'**un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 mètres carrés. Désormais recours à un architecte ou à un paysagiste concepteur.**

Ce seuil est applicable aux demandes de permis d'aménager déposées depuis le 1er mai 2017.

### LA MISSION D'ÉTUDES URBAINES DE L'ARCHITECTE (CONTRAT DE PERMIS D'AMÉNAGER UN LOTISSEMENT)

#### LES MISSIONS DE L'ARCHITECTE OU DU PAYSAGISTE CONCEPTEUR

- Analyse de l'état initial du site
- Élaboration de l'avant-projet
- Mise au point de l'avant-projet d'aménagement et établissement du schéma d'aménagement
- **Etablissement du PAPE (projet architectural, paysager et environnemental)**
- Etablissement du projet de règlement de lotissement, le cas échéant (urbaniste qualifié ou architecte-urbaniste uniquement)
- Dossier de demande de permis d'aménager
- Etablissement des documents nécessaires à la commercialisation par l'aménageur (ou la commune) des lots ou des macro-lots (Établissement du cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères annexé au cahier des charges du lotissement)
- Etablissement des prescriptions à respecter par les acquéreurs, lorsque l'opération d'aménagement comporte des constructions accolées.
- Coordination des demandes de permis de construire faites par les acquéreurs de parcelles

#### LES AUTRES PRESTATAIRES

Dans le cadre de l'opération l'aménageur (ici la commune) peut faire appel à d'autres acteurs (contrats séparés)

GÉOMÈTRE, BUREAUX D'ÉTUDES VRD, ÉCOLOGUE, SOCIÉTÉ DE RECONNAISSANCE DES SOLS, BET LOI SUR L'EAU...

#### LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

L'architecte rédige un projet de règlement, par définition plus restrictif que le PLU, qui traduit en langage réglementaire les dispositions du PAPE. Ce document qui s'impose contractuellement aux co-lotis pendant une durée minimale de 10 ans, doit être réalisé par l'architecte, car il met en œuvre le projet architectural, paysager et environnemental

#### LE CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT (LE CAHIER DE PRESCRIPTION URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRE)

Ce document a pour objet de définir les règles à suivre par les acquéreurs et leurs maîtres d'œuvre afin de garantir une cohérence d'ensemble au projet d'aménagement. Ce document distingue les prescriptions à suivre pour les lots individuels et les lots collectifs.

## FOCUS SUR L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

#### MAITRISE DE L'ÉNERGIE

Création de place, de cours ou de jardins ensoleillés  
Création (ponctuelle) de conditions pour développer des logements compacts et mitoyens avec des façades ensoleillées  
Définition des bandes constructibles sur les parcelles (limiter les ombres portées entre parcelles voisines)

#### DÉPLACEMENTS

Création de placettes reliées par des cheminements piétons assurant les liaisons avec le centre-bourg  
Dissociation de certains parcours piétonniers et automobiles pour sécuriser les modes de déplacement

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Organisation d'un bassin d'orage paysager avec cheminement piéton associé  
Emploi de matériaux naturels drainants et faible utilisation des enrobés pour limiter l'imperméabilisation des sols  
Récupération des eaux pluviales à la parcelle.

#### GESTION DES DÉCHETS

Réservation d'un emplacement à proximité d'une placette en partie centrale ou à l'entrée de l'aménagement pour le ramassage des ordures ménagères (et ainsi éviter les nuisances sur tout le site)

# 7. VERS UN NOUVEAU QUARTIER

## Les espaces partagés - zones de rencontre, square, place...



Vern sur Seiche (35)

PLACETTES



Fillé sur sarthe (72)



Le Grand-Lucé (72)



Chantepie (35)

ZONES DE RENCONTRES



St Léger des Bois (49)

ESPACE MUTABLE

Les zones de rencontres peuvent prendre la forme de petites placettes à proximité des zones de stationnements (un revêtement de sol qualitatif peut l'indiquer). Cela peut également être un cheminement un peu large et bien traité sur les abords (on peut imaginer des moments de discussion entre voisins «en marchant» vers son logement).



St Léger des Bois (49)

# 7. VERS UN NOUVEAU QUARTIER

## Les espaces partagés - zones de rencontre, square, place...

### AIRES DE JEUX



Les aires de jeux sont des vecteurs de lien sociaux au cœur du nouveau quartier. Ils doivent être pensés en amont du projet, ils sont conçus pour s'intégrer aux espaces naturels ou peuvent s'en inspirer fortement (jouer avec la topographie du site, utiliser des matériaux naturels). Ramener les espaces de jeux au cœur du quartier permet de donner un sentiment d'appropriation beaucoup plus important aux futurs habitants.



Fribourg (All.)

### PARCS



Gatines (35)



Changé (53)

Cela peut également prendre la forme d'un espace partagé «actif» comme un jardin collectif. Ou bien une petite placette rappelant les places des villages (présence de mobilier, matérialité d'un espace qui a du sens)



### JARDINS PARTAGÉS



Vern sur Seiche (35)

# 7. VERS UN NOUVEAU QUARTIER

Qualité architecturale - lotissements référents pour la qualité environnementale des constructions



Eysines (33)

TRADITIONNEL  
CONTEMPORAIN  
RELATION PAYSAGE



CONCEPTION BIOCLIMATIQUE  
VARIANTES TYPOLOGIQUES  
MATÉRIAUX



VOLUMÉTRIE  
COULEURS



Bazouges sous Hédé (35)



Villevêque (49)



St Léger des Bois (49)



Étival-Les-Le Mans (72)



# 7. VERS UN NOUVEAU QUARTIER

La parcelle privée - formes urbaines, mitoyenneté, front de rue, vis à vis...



GESTION DES VIS-À-VIS  
MITOYENNETÉ  
FORMES URBAINES  
GESTION DES ANGLES



VARIANTES TYPOLOGIQUES  
TRANSITION PUBLIC/PRIVÉ



# 7. VERS UN NOUVEAU QUARTIER

## Organisation des espaces publics, voies d'accès...

### PROFIL DE VOIE



Vern sur Seiche (35)



Villevêque (49)

### MATÉRIAUX DIFFÉRENCIÉS



Acigné (35)

### STATIONNEMENTS LATÉRAUX



### Revêtement voirie

Les voies peuvent avoir un revêtement perméable qui soit assez stable pour les véhicules, comme le béton filtrant par exemple. Les lignes d'eau peuvent être dessinées en pavés.

# 7. VERS UN NOUVEAU QUARTIER

## Les déplacements

### Les cheminements

Les cheminements piétons doivent être attractifs pour leurs usagers, afin de favoriser les déplacements à pied. Ces derniers sont de préférence associés aux noues et haies qui passeront à travers le lotissement pour que le piéton soit amené à longer les espaces végétalisés.

Il serait également avantageux de placer les cheminements du côté de la parcelle qui offre une vue sur le paysage agricole environnant.



### Une voie partagée

Idéalement, la majorité de la voirie serait partagée afin de réduire la place de la voiture tout en économisant sur la largeur de la voie. Tout l'espace disponible pourra ainsi être planté afin d'embellir l'espace public et de rafraîchir les usagers.



Les accès au lotissement nécessitent d'être multiples afin de l'intégrer au mieux dans le quartier existant.

Tandis que l'accès aux véhicules pourra être réduit, les cheminements doux pourront traverser tout le quartier.



### Déplacements

Création de placettes reliées par des cheminements piétons assurant les liaisons avec le centre-bourg  
Dissociation de certains parcours piétonniers et automobiles pour sécuriser les modes de déplacement



### Revêtement cheminements doux

Les cheminements peuvent être revêtus de sable stabilisé, dalles béton à joints creux, pavés à joints creux, pavés, etc.



### Vitesse

les voies partagées nécessitent une limitation de vitesse à 20 km/h jusqu'à la prochaine voie réservée aux véhicules.

# 7. VERS UN NOUVEAU QUARTIER

## Le stationnements des véhicules

### Piétons et voitures

Afin de préserver la qualité de l'espace public, les piétons ne doivent pas être gênés par des véhicules stationnés. Le stationnement dans l'espace public doit être regroupé à des endroits stratégiques.



### Stationnement

Les places de stationnement doivent avoir un revêtement perméable, les solutions en sont nombreuses : dalles béton alvéolés, pavés à joints creux/engazonnés, sable ou gravier stabilisé, etc.



La conception du nouveau quartier doit particulièrement insister sur le caractère naturel du site. Il faut préserver un maximum de la perméabilité du sol.



# 7. VERS UN NOUVEAU QUARTIER

## La gestion des eaux pluviales et la continuité écologique



### La continuité écologique

Les espaces plantés doivent être pensés en fonction du rôle écologique qu'ils assurent sur le terrain. Cela implique de les relier les uns aux autres et à ceux déjà existants afin de créer une trame verte : par la plantation de haies et en mettant en place des linéaires végétalisés, non-interrompus, de manière générale.



### La gestion des eaux pluviales

Dans la rue, la récupération des eaux peut se faire par une ligne d'eau au milieu de la rue et des pied de mur végétalisés sur les côtés de la voie.



La création de noues reliant les noues et mares existantes permettra la mise en place d'une trame bleue (réseau continu de cours d'eau/zones humides/plans d'eau).

Il existe également une trame brune qui désigne la continuité du sol qui devra être le plus perméable possible dans tout le lotissement.



- Organisation d'un bassin d'orage paysager avec cheminement piéton associé
- Emploi de matériaux naturels drainants et faible utilisation des enrobés pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Récupération des eaux pluviales à la parcelle



Les essences utilisées pour les plantations doivent être locales avec l'exception des jardins particuliers et éventuellement des essences d'arbres plus résistantes à la sécheresse et la chaleur dans les rues.

# 7. VERS UN NOUVEAU QUARTIER

## La gestion des limites

### Les limites

La limite séparative de l'espace privée et public doit être aussi fluide que possible afin d'éviter toute sensation d'isolement des terrains. L'espace public peut être une prolongation des jardins privés si ceux-ci le permettent. Cela permet de créer plus d'espaces communs, par exemple avec une haie champêtre qui ne donne pas d'aspect «mur» et qui profite aux deux espaces.



### Vis-à-vis

Entre le quartier existant et les nouvelles constructions, le risque de vis-à-vis nécessite d'employer des plantations brise-vue dans le but de maintenir l'intimité du voisinage. Des alignements d'arbres peuvent remplir cette fonction entre deux parcelles qui sont séparées par une voie.



### Limite entre espace bâti et espace public

La séparation entre le bâti et l'espace public peut être fluide grâce à des plantations de pied de mur et des alignements d'arbres qui «habillent» les murs.

### Limite entre 2 parcelles

La limite séparative de deux parcelles privées est de préférence plantée d'une haie champêtre (ou bien une clôture vivante de type saule tressé).. Cela évite la plantation de deux haies ou d'une seule haie sur un seul terrain pour compléter une clôture qui serait posée sur la limite.



# 8. AMÉNAGEMENTS URBAINS ACCOMPAGNANT LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE

## État des lieux

Eglise et maisons patrimoniales du cœur de bourg



Dans la maison médiévale face à l'église, vestiges des anciennes fenêtres à meneau avec banquettes latérales.

**Actuellement :** un traitement du sol (pavés béton) marque le cœur du bourg, met en valeur l'église et les maisons patrimoniales du cœur de bourg, affirme le parvis de l'église. Mais le traitement de l'ensemble est très minéral et trop homogène sans différenciation des différents espaces (parvis, chaussée, circulation piétonne...).

**Enjeux pour revaloriser le patrimoine du cœur de bourg :** différencier espace piétons (cheminement et parvis), lignes d'eau, chaussée, par des matériaux et coloris différents; prévoir un stationnement minute pour le commerce ; intégrer des plantations en pleine terre pour mettre en valeur l'église et les maisons patrimoniales.

Placette du monuments aux morts dans la perspective de la rue principale



**Actuellement :** la placette du monument aux morts est isolée par un grand carrefour traité en enrobé. La placette, qui propose pourtant un panneau d'information pour les randonneurs, semble inaccessible pour le piéton, absence de trottoir y menant et de passage clouté. La placette en elle-même est peu engageante. L'espace devant le monument est insuffisant et peu pratique pour célébrer les commémorations.

**Enjeux pour revaloriser le patrimoine du cœur de bourg :** intégrer pour mettre en valeur le monument aux morts dans un traitement d'ensemble de la place de l'église. Redonner un espace devant le monument pour les commémorations. Repenser l'espace en apportant une ambiance ombragée et végétale (arbres et plantations en pleine terre) . L'espace randonneur est reporté sur le site aménagé central.



Anciennement, des arbres étaient présents devant le mur sud de l'église dans l'ancien jardinet où avait été disposé le monument aux morts.



De grands arbres à l'emplacement actuel du monument aux morts

# 8. AMÉNAGEMENTS URBAINS ACCOMPAGNANT LE PATRIMOINE

Enjeux : mettre en valeur le patrimoine en cœur de bourg, par les plantations, les traitements différenciés des espaces...



# 9. LA PLACE CENTRALE

## Analyse du site



### Atouts

- 1 Centralité de l'espace
- 2 Bâti patrimonial
- 3 Perspectives à préserver, Ouverture sur le chemin de la Fuite
- 4 Ouverture du ruisseau = nature au centre-bourg
- 5 Présence de WC public
- 6 Jardins à exploiter
- 7 Haies qualitatives en limite de parcelle
- 8 Parcelle traversante, lien entre les services

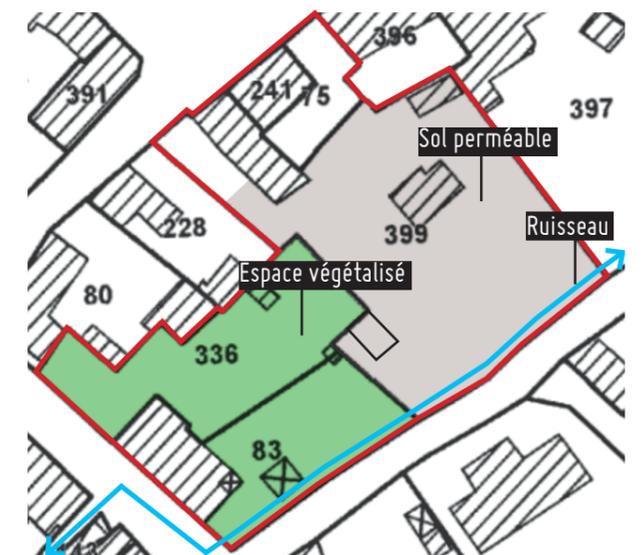
### Contraintes

- 1 Nouvel accès à une maison depuis la place
- 2 Présence d'un garage appartenant à la maison
- 3 Dénivelé de l'espace
- 4 Ouverture du ruisseau = gestion du ruisseau
- 5 Manque d'intégration des WC dans l'espace

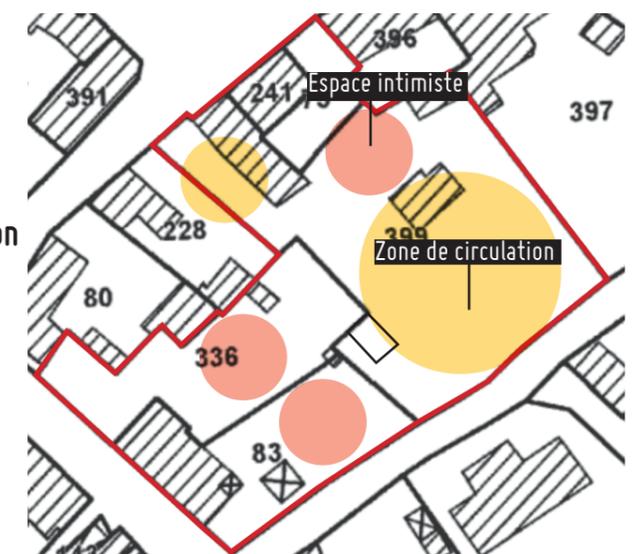
### Circulations & Accès



### Patrimoine naturel



### Fréquentation de l'espace



# 9. LA PLACE CENTRALE

## Analyse du site en photos



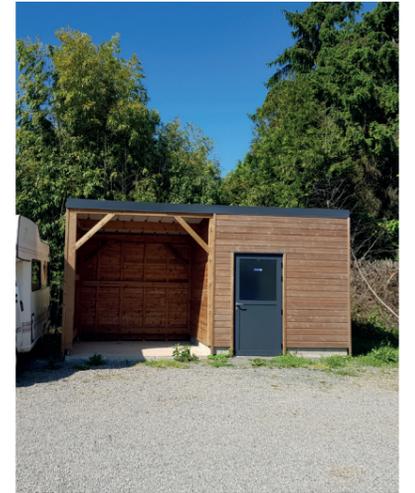
Place très centrale avec vue sur le clocher de l'église



Stationnement non délimité, manque d'arbres



Limite qualitatives, haies champêtres



Toilettes publiques non intégrées dans le site



Espace de circulation à exploiter, vigilance au niveau du dénivelé



Espace juxtaposé au seul commerce du bourg



Vue sur l'église depuis le four à pain



Four à pain non mis en valeur



Place spacieuse mais vide, manque de végétation



Limite entre la place et le jardin de la maison des associations à ouvrir



Chemin de la fuite donnant accès à la place, chaussée partagée

# 9. LA PLACE CENTRALE

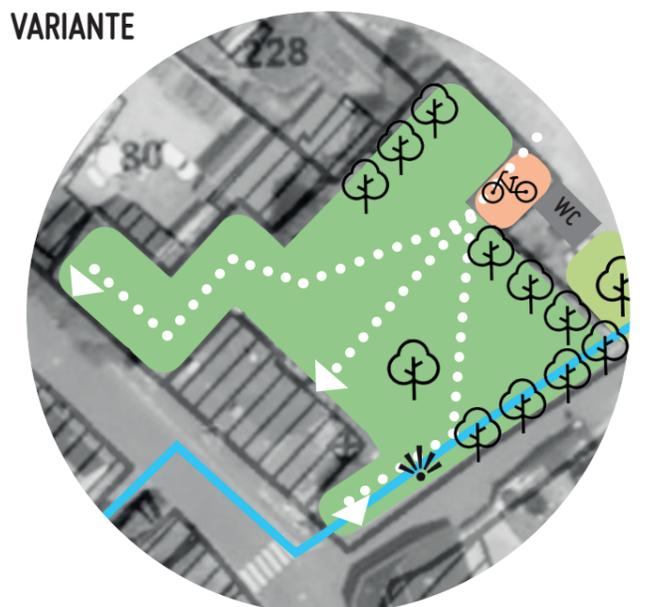
## Intentions de projet



### LÉGENDE

-  • Priorité à la circulation **piétonne**
-  • Stationnement arboré pour environ 20 **voitures**
-  • Réflexion sur le traitement de la **clôture**
-  • Mise en valeur du **four à pain** par un **parvis** qui serve aussi d'aire de **pique-nique** et d'accueil pour les **randonneurs**
-  • Agrandissement du **jardin de la maison des associations**, ouverture au public
-  • Construction d'un **logement avec jardin**
-  • **Nouvel accès** privé à la «maison à vendre» par le parvis
-  • **Stationnement vélo** entre le parvis et le jardin de la maison des associations
-  • **Accès au garage** par le parvis ou l'espace planté au nord du four à pain
-  • **Plantations** pour dissimuler le WC, le garage
-  • Préservation des **perspectives** aux abords de l'espace
-  • **Entrée et terrasse** du commerce
-  • Ouverture du **ruisseau** avec **plantations**
-  • **Bâti** à connecter
-  • **Passerelle** pour voiture ou piéton
-  • **Arrêt car** sur la voie partagée

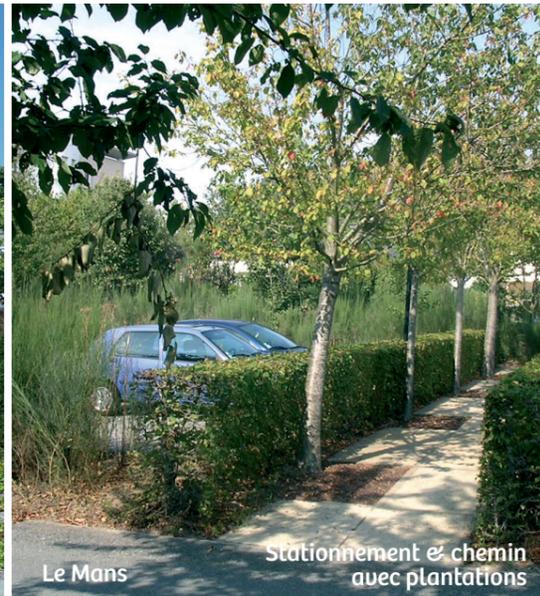
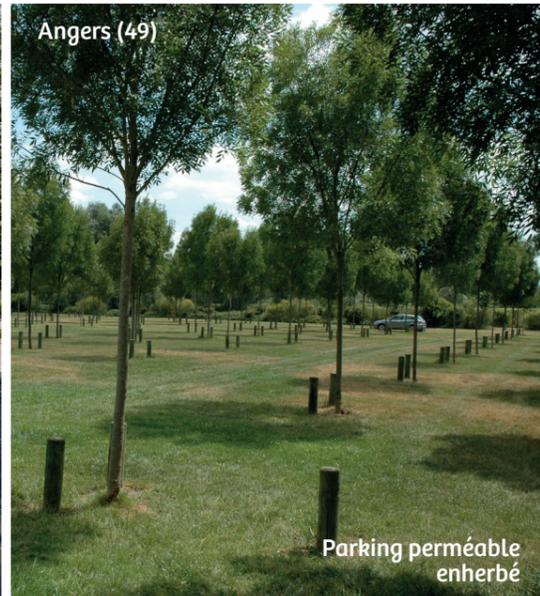
### VARIANTE



# 9. LA PLACE CENTRALE

## Références

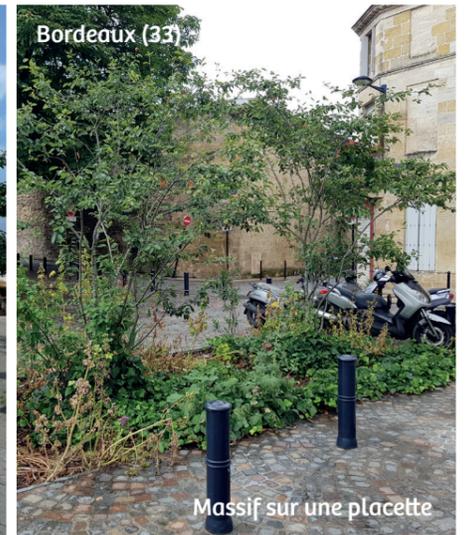
### STATIONNEMENTS & CHEMINS



### JARDINS & AIRES DE REPOS



### PLANTATIONS & PLACETTES



# 10. LE TERRAIN DE LOISIRS

## Analyse du site



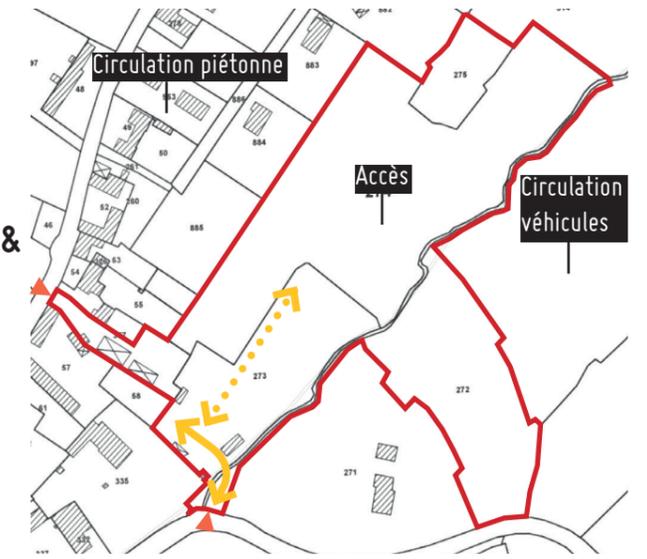
### Atouts

- 1 Grand espace en pelouse
- 2 Terrains de pétanque à deux endroits différents
- 3 Le ruisseau et la noue se rejoignent sur la parcelle
- 4 Belle perspective
- 5 De nombreux arbres pour apporter de l'ombre
- 6 Une grande parcelle à exploiter

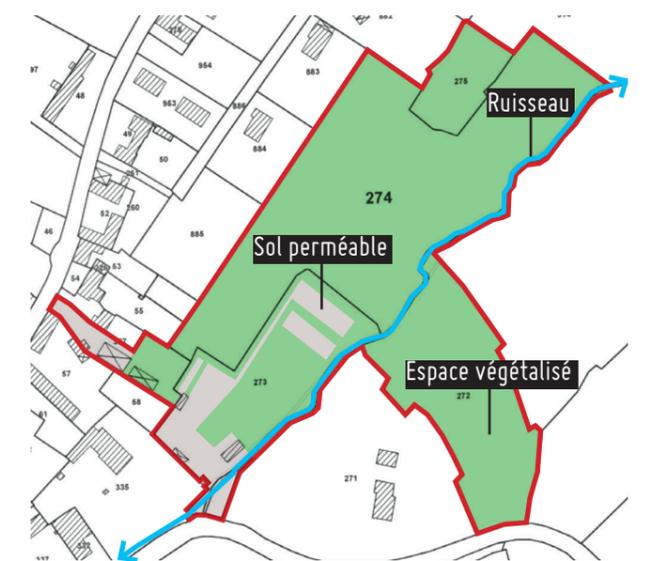
### Contraintes

- 1 Le stationnement de voitures sur le terrain de loisirs
- 2 Atelier communal à l'entrée du terrain de loisirs

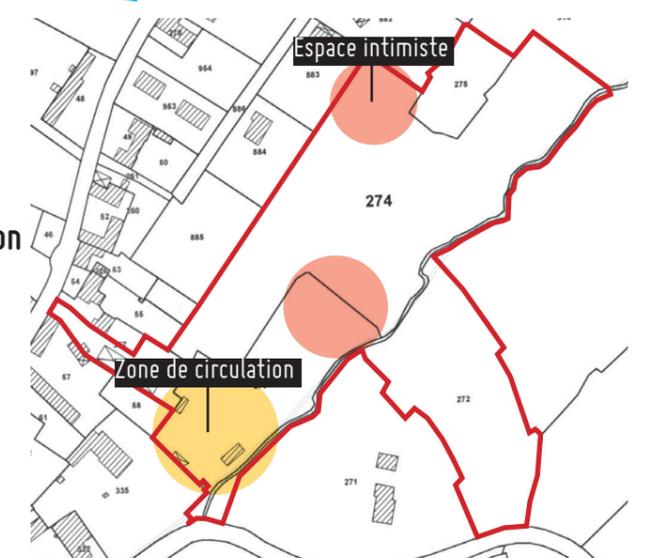
### Circulations & Accès



### Patrimoine naturel



### Fréquentation de l'espace



# 10. LE TERRAIN DE LOISIRS

## Analyse du site en photos



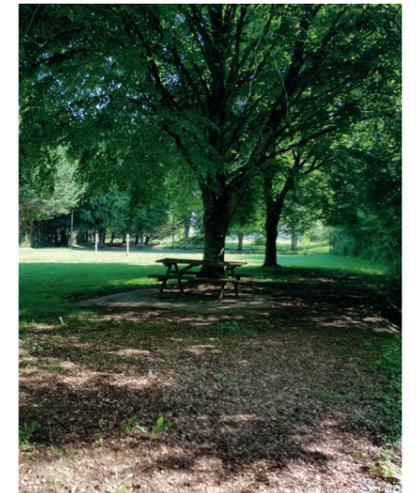
Chemin de la fuie, donnant accès au terrain de loisirs, chaussée partagée



Stationnement manquant d'ombre et d'encadrement à l'entrée du terrain de loisirs



Entrée du terrain de loisirs, manque de visibilité entre piétons et automobilistes



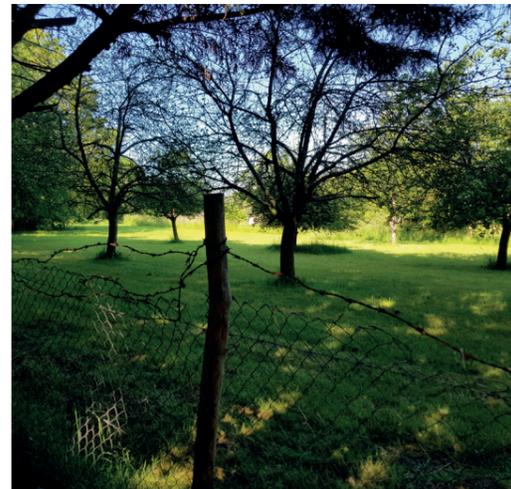
Aire de pique-nique ombragée



Ancien abri à réhabiliter en atelier communal



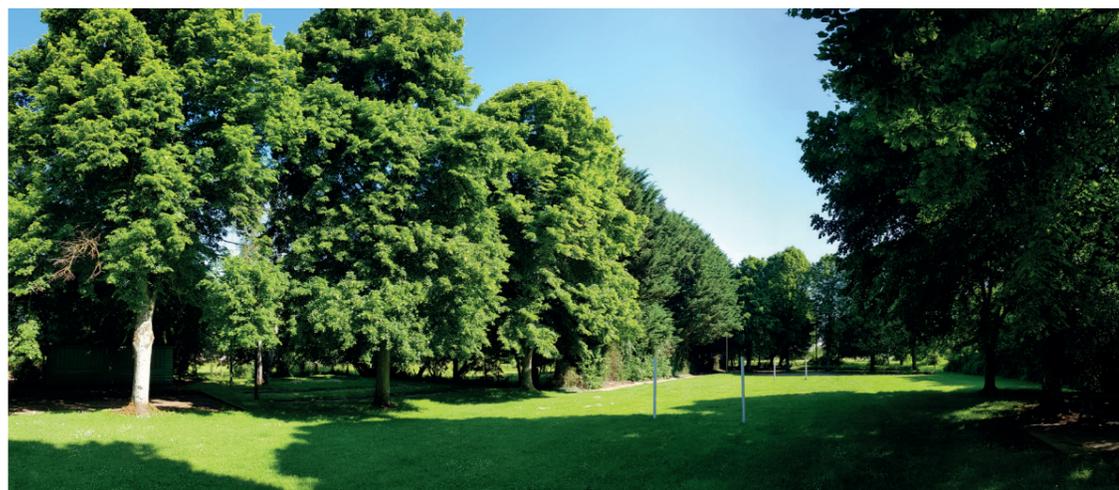
Terrains de pétanque ombragés



Verger non connecté au terrain



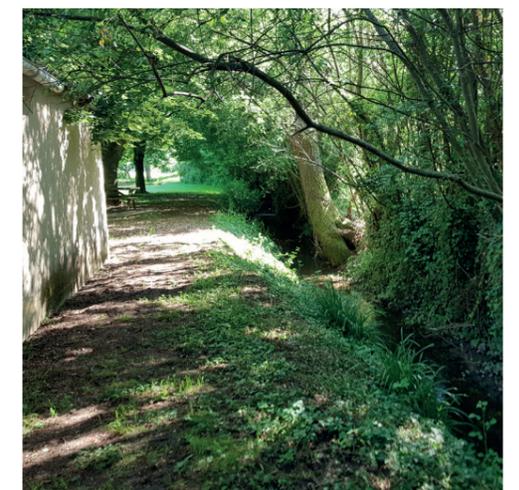
Futur verger communal bien inséré dans le site



Milieu du terrain de loisirs, bien arboré



Futur agrandissement du terrain de loisirs, dans le prolongement du site



Chemin au bord du ruisseau manquant non lisible

# 10. LE TERRAIN DE LOISIRS

## Intentions de projet

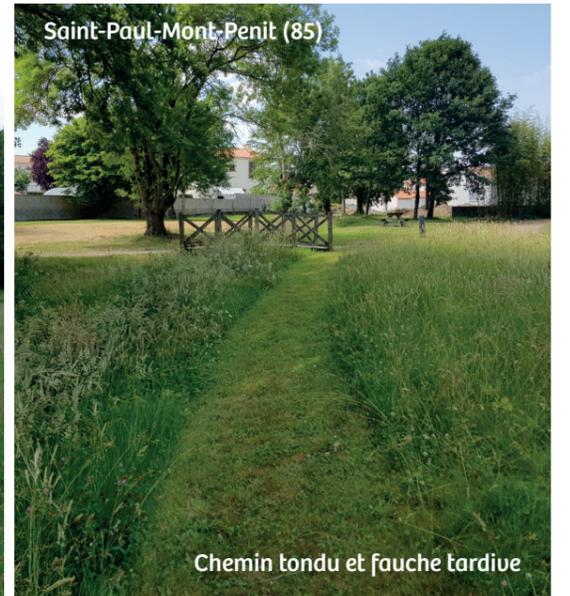
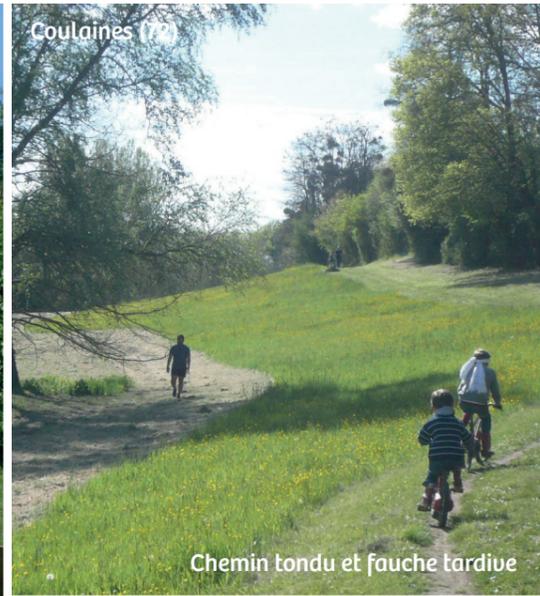
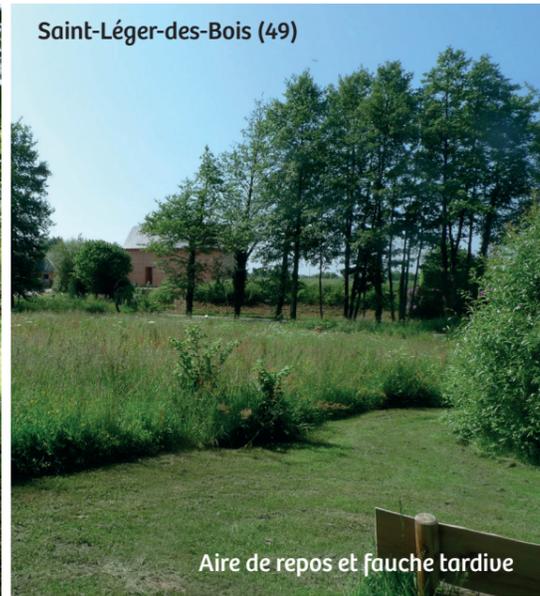


### LÉGENDE

-  • Espace naturel avec chemins stabilisés pouvant servir au roller
-  • Verger communal connecté au terrain de loisirs
-  • Terrain de foot enherbé
-  • Enclos éco-pâturage
-  • Terrain de basket
-  • Terrains de pétanque regroupés, proche de l'abri et de la buvette
-  • Aire de jeux connectée à l'aire de pique-nique et au camping
-  • Aire de pique-nique à l'intersection et avec une vue sur tous les autres espaces
-  • Stationnement arboré à l'entrée du terrain de loisirs
-  • Préservation des perspectives aux abords de l'espace
-  • Ruisseau valorisé par un chemin
-  • Changement d'usage du bâti
-  • Passerelle pour circulation douce

# 10. LE TERRAIN DE LOISIRS

## Références



### VERGERS

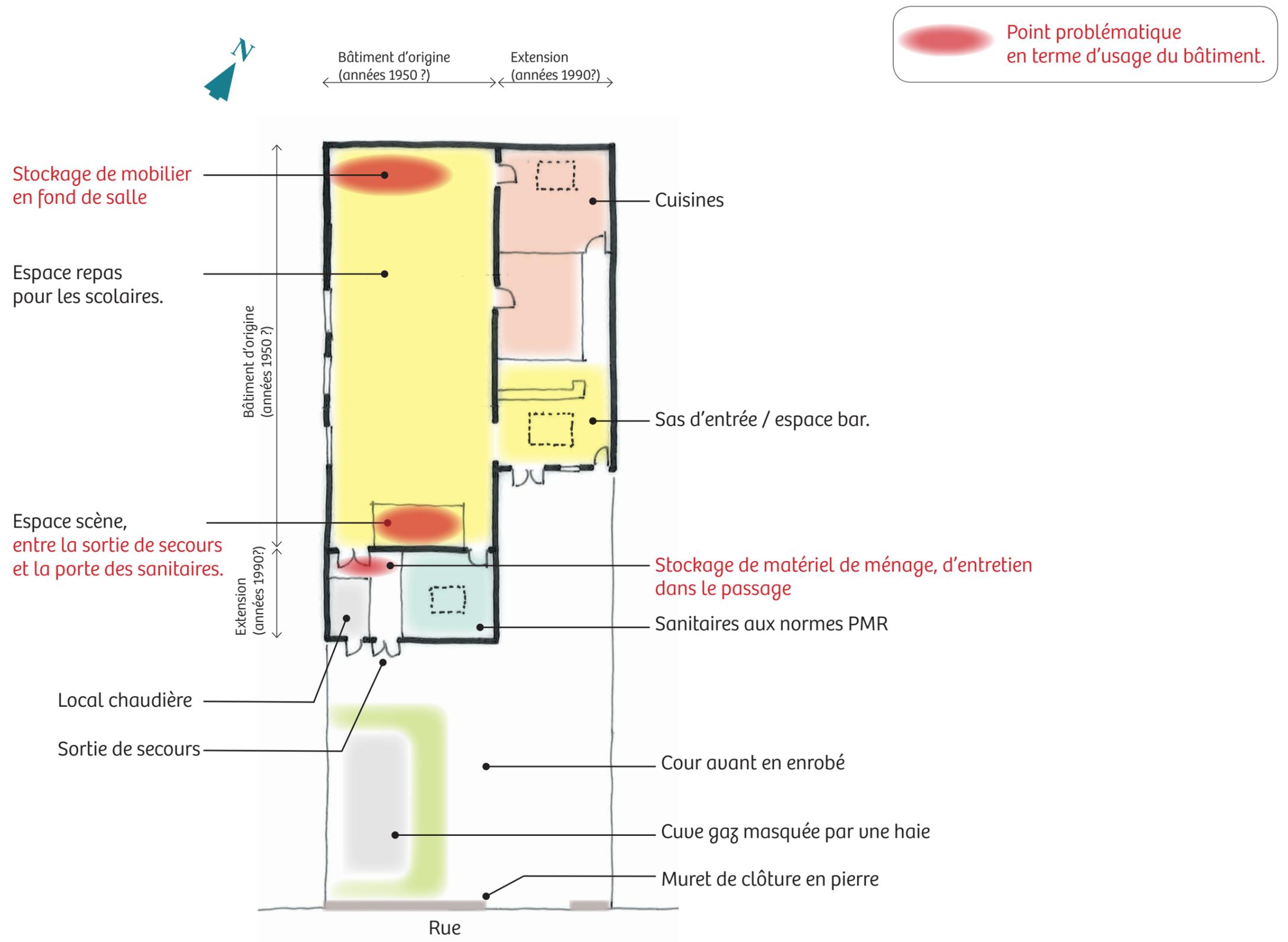


### AIRES DE JEUX ET DE REPOS



# 11. LA SALLE DES FÊTES/CANTINE SCOLAIRE

## Diagnostic architectural, d'usage et thermique sommaire du bâtiment existant



# 11. LA SALLE DES FÊTES/CANTINE SCOLAIRE

## Diagnostic architectural, d'usage et thermique sommaire du bâtiment existant

Le bâtiment d'origine abritant la grande salle principale, a été construit dans les années 1950 ou antérieurement. Les murs sont en brique (briques porteuses ou en remplissage d'une structure en bois ?), la charpente est en bois. La toiture à deux pentes présente une hauteur plus importante côté rue. Deux extensions plus récentes sont accolées au sud (sanitaires et local chaudière) et à l'est (cuisines).

L'espace extérieur est assez restreint, situé entre le bâtiment et la rue, encombré aujourd'hui par une cuve gaz extérieure masquée par une large haie. Un muret en pierre avec un portail en bois clôturent la parcelle sur la rue.

L'usage de la salle est quasi-exclusivement dévolue à la cantine scolaire et occasionnellement pour des événements organisés par la commune.

La commune s'interroge aujourd'hui sur les améliorations possibles de la salle des fêtes/cantine scolaire en terme :

- de fonctionnement des espaces,
- de luminosité et d'isolation acoustique
- de rénovation énergétique.

Nous analysons donc ci-dessous les atouts et points problématiques du bâtiment sous trois volets.



Vue depuis la rue.



Cour avant, vue vers la rue.



Entrée / espace bar.



Dégagement sortie de secours.



Grande salle, vue vers les cuisines.



Grande salle, vue vers les fenêtres hautes.



Scène et vue vers l'entrée.



Sanitaires.

### Volet architectural

#### Atouts :

- Un grand **volume** simple et haut de plafond.
- Une entrée/espace bar **distincte** de la salle principale.
- Des circulations réduites, la salle dessert tous les différents espaces, **économie de surfaces**.

#### Contraintes ou point problématiques :

- Une architecture simple mais **sans qualité architecturale** particulière.
- Une façade d'entrée peu **engageante**.
- Un **manque important de lumière naturelle et de vue** vers l'extérieur dans la grande salle, notamment pour les enfants qui prennent leur repas quotidiennement (petites fenêtres et très hautes).
- L'audit énergétique du 04/02/2021 émet l'hypothèse d'un ancien plafond **amianté** laissé en place au dessus du plafond actuel.

### Volet usages

#### Atouts :

- Bâtiment **proche** de l'école et du centre bourg.
- Un espace extérieur petit mais **bien exposé**, plein sud.
- Le terrain de loisir à **proximité** pallie à l'étroitesse de l'espace extérieur de la salle.
- **Accessibilité PMR** des sanitaires.

#### Contraintes ou point problématiques :

- **Disposition peu pratique** de la scène entre la porte de secours et la porte des sanitaires.
- **Absence de lieux de stockage** du mobilier occasionnel (tables et chaises supplémentaires), pour le matériel de ménage et d'entretien.
- Une cour avant **inexploitée**, peu accueillante.
- **Isolation acoustique inexistante** (la salle n'est plus utilisée en location privée à cause des nuisances sonores pour les voisins).

### Volet thermique et environnemental

#### Atouts :

- **Compacité** de la volumétrie, limitant les déperditions thermiques.
- Performance thermique acceptable des **extensions récentes** (cuisines et sanitaires)
- La cuisine au nord-est constitue un **espace tampon** qui contribue à protéger thermiquement la grande salle.

#### Contraintes ou point problématiques :

- **Très faible performance thermique** (mur, plafond et sol) du bâtiment d'origine (grande salle), cf. audit énergétique du 04/02/2021.
- Les sanitaires accolés sur la façade sud empêchent en partie les **apports solaires** dans la grande salle.
- Ventilation en fonctionnement **permanent**, gaspillage d'énergie électrique.

# 11. LA SALLE DES FÊTES/CANTINE SCOLAIRE

## Intentions de projet

Les enjeux sont ici doubles :

- requalifier cette salle des fêtes aujourd'hui sombre, peu accueillante et peu pratique dans ses usages,
- et rénover thermiquement un bâtiment aujourd'hui très énergivore.

Attention :

Un projet de rénovation énergétique, porte sur une réflexion technique pour isoler, mettre en place des équipements performants, mais c'est avant tout un projet architectural global qui envisagera de manière non seulement technique mais également bioclimatique la construction : comment bénéficier par exemple de plus d'apports solaires.

### Intervention architecturale

**Enjeux :**

Bénéficier des apports solaires sur les façades exposées au sud et faire rentrer la lumière dans la grande salle. Ouvrir le bâtiment sur le parvis d'entrée. Requalifier la cour pour la rendre accueillante, végétalisée et ombragée.



- Pour rendre les façades plus attractives et plus ouvertes sur l'espace extérieur, apporter de la **lumière** dans la grande salle et bénéficier des **apports solaires** sud : création de grandes ouvertures dans le pignon sud, sur la façade est, et création d'une grande paroi vitrée sur l'entrée s'ouvrant sur le parvis.
- Ouvertures **zénithales** pour faire rentrer un maximum de lumière dans la grande salle.
- L'enfouissement de la cuve gaz (prévu actuellement par la commune) permettra de requalifier entièrement la cour pour créer un **espace extérieur accueillant, végétalisé et ombragé** (plantation d'arbres), comme un jardin d'entrée.

### Volet usages

**Enjeux :**

Revoir l'emplacement de la scène pour un usage pratique. Créer un lieu de stockage. Élargir la communication entre espace bar et salle, et prévoir une fermeture occasionnelle possible ?



- La scène pourrait prendre place en fond de salle, pour **dégager l'accès aux sanitaires et à la sortie de secours**.
- Créer un **local de stockage** à l'arrière de la salle, en laissant une circulation latérale pour l'accès aux cuisines et à la scène.
- La cour végétalisée et ombragée pourra permettre de nouveaux usages : **verre de l'amitié, espace de jeux pour les enfants, bancs et tables extérieures...**

### Volet thermique et environnemental

**Enjeux :**

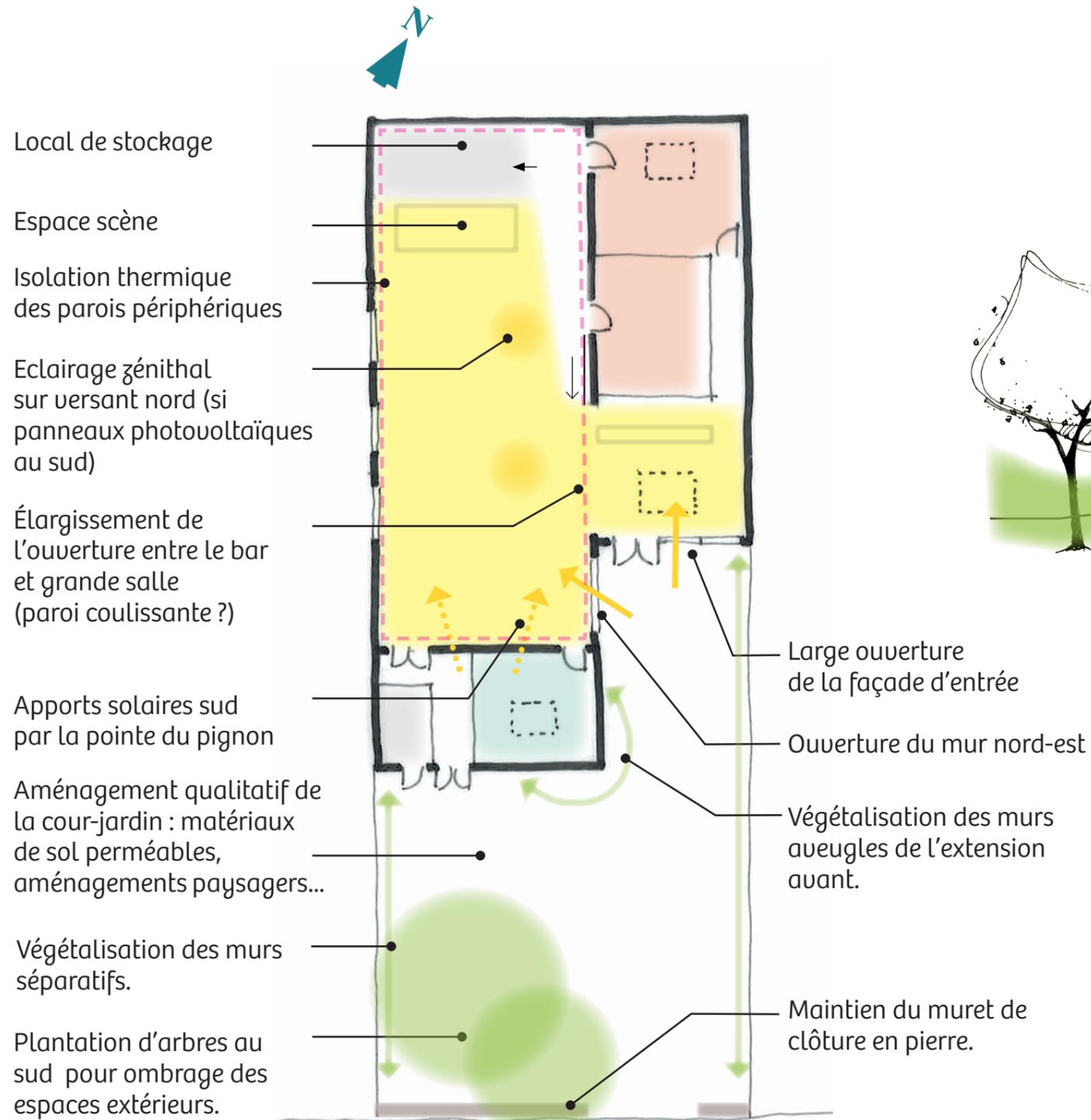
Améliorer thermiquement en raisonnant globalement sur l'ensemble du bâtiment et en utilisant des matériaux de préférence sains et biosourcés pour le confort et la santé des enfants.



- Sur la grande salle : **isolation par l'intérieur** du plafond et des parois périphériques donnant directement sur l'extérieur.
- **Pose de survitrage et amélioration de l'étanchéité** des menuiseries de la grande salle (qui sont en bon état d'après l'audit énergétique).
- **Remplacement** des menuiseries de l'entrée.
- Installation d'une VMC simple flux sur **horloge**
- Changement d'énergie pour le chauffage (préconisé par l'audit énergétique) avec :
  - soit un **système à granulés de bois** (prévoir un local spécifique pour le stockage des granulés)
  - soit une **PAC** (vigilance : impact visuel des équipements sur les façades ou le jardin, bien choisir les emplacement et prévoir des masques).
- **Maintien** des équipements en bon état (radiateurs, ballon ECS...)
- Équipements électriques **peu énergivores** à mettre en place (éclairage LED)
- La mise en place de **panneaux solaires** est envisageable sur la toiture de la grande salle sur le versant sud-ouest en prévoyant vraisemblablement un renfort de charpente.

# 11. LA SALLE DES FÊTES/CANTINE SCOLAIRE

## Intentions de projet



**Atténuer l'effet de l'angle saillant peu accueillant et des façades aveugles peu engageantes à l'entrée du bâtiment.**  
> Végétalisation des murs de l'extension

**Pour une entrée lumineuse, accueillante et largement ouverte sur le parvis + apports solaires**  
> Élargissement de l'ouverture sur la façade d'entrée sud-est



# ANNEXES

# RÉFÉRENCES

## Liste d'arbres & arbustes locaux (non exhaustive)

Essence		Type
Ulmus lutèce 'Nanguen'	Orme Lutèce 'Nanguen'	M
Althaea officinalis	Guimauve officinale / sauvage / Mauve blanche	P
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	P
Cytisus scoparius	Genêt à balais	P
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	P
Hippophae rhamnoides	Argousier / faux-nerprun / Argouset / Baie aux faisans / Bourdaine marine / Épine matante / Griset faux-nerprun / Olive du Nord / Saule épineux	P
Juniperus communis	Genévrier commun / cade / oxycèdre / rampant / Genièvre / Pétrot	P
Lonicera periclymenum	Chèvrefeuille des bois	P
Lonicera xylosteum	Chèvrefeuille des haies / à balais / Camérisier à balais	P
Rhamnus alaternus	Nerprun alterne / Alaterne	P
Rhamnus cathartica	Nerprun purgatif / cathartique / officinal	P
Rosa canina	Rosier des chiens / des haies / sauvage / Églantier des chiens	P
Salix fragilis	Saule fragile / rouge	P
Salix viminalis	Saule des vanniers / Vime / Osier blanc / vert	P
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe / commun / Landier / Bois jonc / Jonc marin / Vigneau	P
Viburnum lantana	Viorne lantane / mancienne / flexible / Lantane / Mantienne / Cochène	P
Viburnum opulus	Viorne obier / Boule de neige	P

Les arbres et arbustes de cette liste sont conseillés pour les nouvelles plantations. Ils ne nécessitent pas de taille.

L'établissement de la biodiversité dans un site nouvellement aménagé dépend de l'habitat disponible pour la faune et la flore. Les arbres et arbustes en port libre constituent un habitat indispensable - entre autres - à l'aviifaune.

Type :

H : arbre haut-jet

M : arbre moyen

P : petit arbre / arbuste

Essence		Type
Ulmus resista 'Sapporo Gold'	Orme résistant 'Sapporo Gold'	H
Acer campestre	Érable champêtre	M
Cornus mas	Cornouiller mâle / sauvage	M
Corylus avellana	Noisetier commun / Coudrier	M
Crataegus laevigata	Aubépine lisse / à deux styles / épineuse	M
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne / à un style	M
Ilex aquifolium	Houx commun	M
Laburnum anagyroides	Cytise faux ébénier / à grappes / aubour / Faux ébénier	M
Ligustrum japonicum	Troène du Japon	M
Ligustrum vulgare	Troène commun	M
Malus sylvestris	Pommier sauvage / des bois / Boquettier	M
Mespilus germanica	Néflier commun	M
Prunus cerasifera	Myrobolan / Prunier-cerise / myrobolan	M
Prunus mahaleb	Cerisier de Sainte-Lucie / Faux merisier / Bois de Sainte-Lucie	M
Prunus padus	Cerisier à grappes / Merisier à grappes / Amaruvier / Bois-puant / Putier / Putiet / Putet / Pétafouère	M
Prunus spinosa	Prunellier / Prunel / Épine noire	M
Pyrus pyraeaster	Poirier sauvage	M
Rhamnus frangula	Bourdaine / Bourgène	M
Salix alba	Saule blanc / commun / argenté / Osier blanc / Saule Vivier	M
Salix atrocinerea	Saule roux / noir cendré / à feuilles d'olivier	M
Salix caprea	Saule marsault / des chèvres	M
Salix cinerea	Saule cendré / gris	M
Salix purpurea	Osier pourpre / rouge / Saule pourpre / Petit saule	M
Salix triandra	Saule à trois étamines / Osier brun / Saule amandier / Noir de Villaines	M
Sambucus nigra	Grand sureau / Sureau noir	M
Sorbus domestica	Cormier / Sorbier domestique	M
Sorbus torminalis	Alisier torminal / des bois / Sorbier torminal	M
Syringa vulgaris	Lilas commun / français	M

Essence		Type
Acer platanoides	Érable plane	H
Acer pseudoplatanus	Érable sycamore	H
Alnus cordata	Aulne à feuilles en cœur / de Corse / cordé	H
Alnus glutinosa	Aulne glutineux	H
Betula pendula	Bouleau blanc / verruqueux / commun	H
Betula pubescens	Bouleau pubescent	H
Carpinus betulus	Charme commun	H
Castanea sativa	Châtaignier commun	H
Fagus sylvatica	Hêtre commun	H
Fraxinus angustifolia	Frêne à feuilles étroites / du Midi / oxyphylle	H
Fraxinus excelsior	Frêne élevé / commun	H
Fraxinus ornus	Frêne à fleurs / à manne / Orne	H
Juglans nigra	Noyer noir / d'Amérique	H
Juglans regia	Noyer commun	H
Ostrya carpinifolia	Charme-houblon / Ostryer à feuilles de charme	H
Populus alba	Peuplier blanc / argenté / de Hollande / à feuilles d'érable / Abèle / Aube / Ypréau / Piboule	H
Populus nigra	Peuplier noir	H
Populus tremula	Peuplier tremble / Tremble	H
Prunus avium	Merisier / Cerisier des oiseaux	H
Quercus cerris	Chêne chevelu / lombard / cerris	H
Quercus petraea	Chêne rouvre / sessile / à trochets / mâle / noir / des pierriers	H
Quercus pubescens	Chêne pubescent	H
Quercus pyrenaica	Chêne tauzin / des Pyrénées / brosse / noir / Tauzin	H
Quercus robur	Chêne pédonculé	H
Quercus rubra	Chêne rouge	H
Robinia pseudoacacia	Robinier faux-acacia / Acacia	H
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles / à feuilles en cœur / à feuilles cordées / d'hiver	H
Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles / de Hollande	H
Ulmus minor	Orme champêtre / Ormeau / Petit orme	H

**«L'architecture est une expression de la Culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. En conséquence, (...) des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement sont institués.» (CAUE)**  
Loi n° 77-2 du 3 Janvier 1977 sur l'architecture

Institué par la loi d'Architecture du 3 Janvier 1977, **mis en place en 1979 par le Conseil Départemental de la Sarthe**, et **présidé depuis 2015 par Emmanuel Franco**, Vice-Président du Département, le CAUE de la Sarthe assure **des missions d'intérêt public.**

« Le CAUE a pour mission de développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation du public dans le domaine de l'architecture, d'urbanisme et de l'environnement. » Loi du 3 Janvier 1977, article 7, alinéa 1

**« Il contribue, directement ou indirectement à la formation et au perfectionnement des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités** qui interviennent dans le domaine de la construction. » Loi du 3 Janvier 1977, article 7, alinéa 2

**« Il fournit aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils** propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain, ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'oeuvre... »

Loi du 3 Janvier 1977, article 7, alinéa 3

**« Il est à la disposition des collectivités et des administrations publiques** qui peuvent le consulter sur tous les projets d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement... »

Loi du 3 Janvier 1977, article 7, alinéa 4

**Suivez-nous !**

[www.caue-sarthe.com](http://www.caue-sarthe.com)

[caue.sarthe@wanadoo.fr](mailto:caue.sarthe@wanadoo.fr)

02 43 72 35 31



72

Sarthe

**c|a.u.e**

Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement

1 Rue de la Mariette,  
72000 Le Mans  
02 43 72 35 31  
[caue.sarthe@wanadoo.fr](mailto:caue.sarthe@wanadoo.fr)  
[www.caue-sarthe.com](http://www.caue-sarthe.com)