

# Etude de revitalisation Centres-bourgs Communauté de communes Bassée-Montois

---

Maître d'ouvrage  
**Communauté de  
communes  
Bassée-Montois**  
Équipe  
**Alphaville**  
**AZCA**  
**BTP**  
22 mars 2019

# Rappel des enjeux et ambitions de l'étude de revitalisation des centres-bourgs

En s'appuyant sur la **stratégie territoriale** élaborée dans le cadre de l'**Atelier des Territoires**, la **Communauté de communes du Bassée-Montois** souhaite poursuivre cette dynamique de projet en engageant une **Etude sur la revitalisation des centres-bourgs** confiée à l'agence Alphaville.

La notion de centre-bourg renvoie à **ce qui fait la centralité d'un territoire et d'une commune**. Pour penser la revitalisation des centres-bourgs du Bassée-Montois, il est important d'en connaître les forces, faiblesses et les perspectives de développement.

## 3 phases d'étude

### PHASE 1 : DIAGNOSTIC ET ENJEUX DE REVITALISATION

- > Capitalisation des documents existants
- > Analyse cartographique
- > Analyse théorique et référencée des typologies de revitalisation de centre-bourg
- > Analyse fines des sites pré-selectionnés par la CCBM

### PHASE 2 : PROGRAMMATION DES SITES PRÉ-SELECTIONNÉS

- > Visite de sites /Visites des biens communaux et réalisation de diagnostics architecturaux et techniques des bâtiments. Tous les sites ne feront pas l'objet d'une esquisse architecturale ou paysagère.
- > Propositions de programmes & Porteurs de projets et leviers d'action

### PHASE 3 : ESQUISSE DE PROJET SUR 2 SITES RETENUS

- > Faisabilité architecturale et/ou paysagère. Réalisation d'esquisses par BTP et AZCA qui pourront prendre la forme de schémas, croquis, dessins pour représenter de la manière la plus claire le devenir du bien faisant l'objet de l'étude.
- > Esquisse financière réalisée sur la base de ratio.

Le document suivant s'inscrit dans la **PHASE 1** de l'étude et se compose de 3 grandes parties dans lesquelles seront abordées :

#### Partie 1

### La revitalisation des centres-bourgs : de quoi parle-t-on ?

#### Partie 2

### Catégorisation des centres-bourgs du Bassée-Montois

#### Partie 3

### 12 perspectives de projets pour illustrer la diversité des projets de centre-bourg

# Sommaire Phase 3

PARTIE 1

**De la stratégie  
grand territoire au  
projet de centre-  
bourg**

PARTIE 2

**La valorisation  
de biens publics  
immobiliers**

PARTIE 3

**La valorisation  
de biens publics  
fonciers**

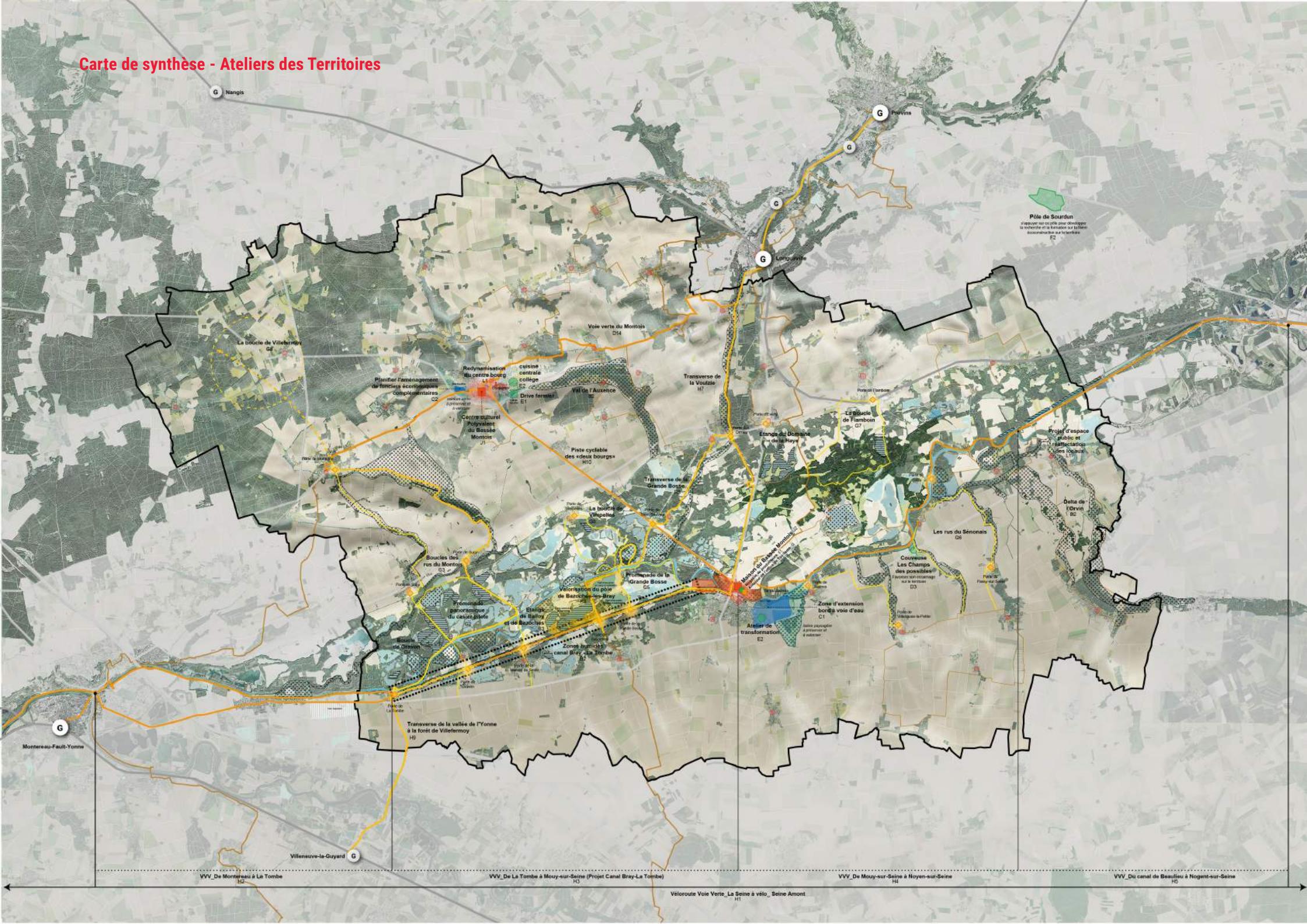
---

PARTIE 1

# De la stratégie grand territoire au projet de centre-bourg

---

## Carte de synthèse - Ateliers des Territoires



# Méthode. Différents critères pour catégoriser les centres-bourgs

La catégorisation des centres-bourgs du Bassée-Montois peut se définir suivant trois grands critères. Une analyse démographique permet de classer les communes par seuils de population. Une analyse des aménités permet de comprendre les dynamiques territoriales, les dépendances, les manques, les communes stratégiques, etc. Enfin, la question de la sphère publique et du bien commun amène une analyse plus qualitative des communes et de leur perception par les usagers. C'est par la suite le croisement de ces critères qui permet d'établir une catégorisation des communes.

## Critère n° 1 / Analyse démographique (nombre d'habitants / fonction résidentielle / sphère privée ou « domestique » )

### Indicateurs / ACTIONS

1. Population 2014
2. Population 1999
3. Analyse de la croissance démographique de la chaque commune (1999 - 2014)

## Critère n° 2 / taux d'activité, de services, et d'équipements (autres fonctions hors structure du territoire)

**Service(s) :** Organisme chargé d'une fonction d'utilité commune

**Equipement(s) :** Ensemble des infrastructures et des installations sociales et culturelles nécessaires à la vie d'une collectivité

**Données alimentées par les questionnaires transmis aux communes**

### Indicateurs / ACTIONS

1. Analyse de l'activité et de l'emploi
2. Taux d'équipement des communes (proximité, intermédiaire, rayonnant)
3. Taux de commerces et services des communes
4. Taux de fonctions touristiques des communes

## Critère n° 3 / aménités, sphère publique ou « bien commun » (structure du territoire)

**Commun :** À la disposition de tout le monde.

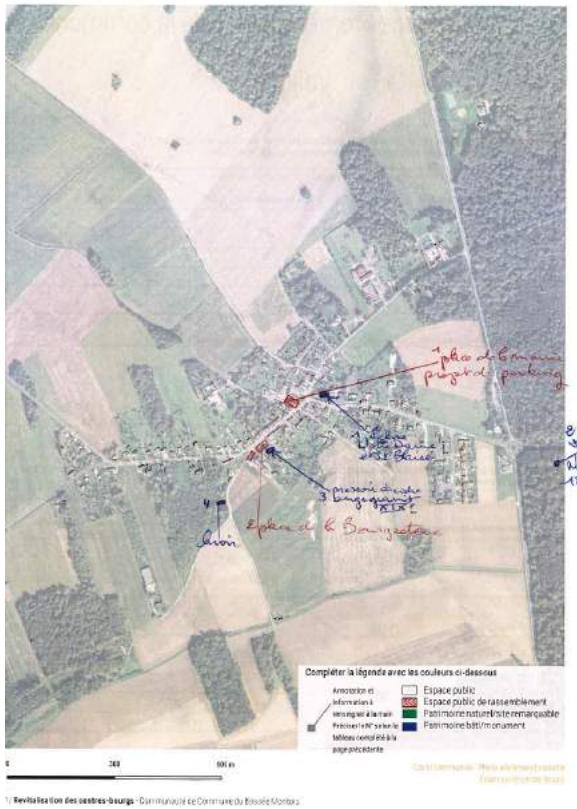
**Aménités :** Qualité de ce qui est agréable à voir ou à sentir, douceur

**Espace public :** espace commun par excellence...

### Indicateurs / ACTIONS

1. Espace d'événementiel
2. Lieux de rassemblement
3. Équipements culturels et cultuels
4. Espaces, lieux et patrimoines remarquables (éléments à voir et à valoriser). Ces espaces peuvent être différents du « centre » de la commune. Il s'agit de sélectionner les éléments les plus spectaculaires de la commune (bâti, espace naturel, point de vue, etc.)

# Compréhension des situations territoriales par les questionnaires



Une analyse qualitative des communes par le biais des questionnaires !

## 86 % de participation au questionnaire

La démarche de centre-bourg est un sujet qui semble mobiliser la quasi totalité des communes de la CCBM.



## Peu de commune sans espace commun et/ou lieux de rencontre

- **94 % ont des lieux de rassemblement dans leur commune**
- **78% ont des équipements dans leur commune**

>> Interroger la mutualisation et la complémentarité entre les communes

>> Redynamiser les communes en réactivant ces espaces par le lien social

## Des accès aux offres commerciales et servicielles inégalement réparties

- **44 % déclarent être dotées de commerces**
- **34% déclarent être dotées de services**

>> Interroger la mutualisation et la complémentarité entre les communes

## Des centralités existantes malgré des manques exprimés quant aux commerces et services

- **92% affirment disposer d'une centralité dans leur commune**

## La majorité des communes n'identifient pas de bassin de vie intermédiaire à Donnemarie-Dontilly et Bray-sur-Seine

# 12 grandes thématiques pour aborder la revitalisation des centres-bourgs du Bassée-Montois

Les réponses aux questionnaires ont permis d'établir une liste de six grandes thématiques représentatives des réalités du territoire.

Chaque thématique est ensuite déclinée en sous-thèmes et certaines communes ont été sélectionnées pour faire l'objet par la suite de l'étude d'un approfondissement par le biais d'un projet.



## ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

- 1** Comment conserver le caractère champêtre du centre-bourg?
- 2** Comment se développer en confortant son centre-bourg ?
- 3** Quelle réponse au vieillissement de la population ?  
Comment bien vieillir dans le Bassée Montois ?



## INTERVENIR SUR LA VACANCE

- 7** Quel projet de réaffectation des bâtiments publics libérés ?
- 8** Quelle perspective de réaffectation des bâtiments vacants remarquable ?
- 9** Quelle perspective de renouvellement des friches ?



## DÉVELOPPER DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES COMPLÉMENTAIRES

- 4** Quelle(s) action(s) pour affirmer le rôle des villages relais ?
- 5** Quelle(s) action(s) pour structurer une zone de vie de proximité ?



## PORTER ATTENTION AUX ESPACES PUBLICS

- 10** Quel rôle pour la place centrale dans la revitalisation des centre-bourgs ?
- 11** Quel rôle de l'espace public dans l'identité Bassée-Montoise ?



## ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALES

- 6** Comment développer une offre de services innovants adaptée au contexte ?



## SOUTENIR LES INITIATIVES LOCALES

- 12** Quel processus pour accompagner une dynamique de projet ?



# Phase 3

# Intentions

La problématique de la vacance (foncière et immobilière) ne semble pas être si importante sur le territoire que ce que l'on avait pu envisager. Avec finalement assez peu de fonciers ou d'immobilier vacants (ou sous-utilisés) identifiés par les élus dans le cadre de la présente étude (réponses au questionnaire), la valorisation de ces sites, qui plus est quand bien situés par rapport au centre-bourg et maîtrisés par la puissance publique, a fortiori par la commune, reste un levier essentiel de projets quels qu'ils soient. Au regard des enjeux de mutualisation évoqués dans la phase 2 de l'étude, et comme le montre les deux projets de Territoires d'hyper proximité, la question de la réaffectation des biens publics, fonciers et/ou immobiliers, devrait néanmoins se poser de plus en plus à l'avenir.

Deux communes, en plus des communes de Villiers-sur-Seine et de Noyen-sur-Seine, ont fait remonter une problématique de biens publics non-utilisés à valoriser dans le cadre d'un projet de centre-bourg. L'une avec des propriétés immobilières vacantes au contact du centre-bourg, l'autre avec une propriété foncière à l'interface entre le centre bourg et le grand paysage. Dans les deux cas, plusieurs scénarios de projets peuvent être identifiés, plus ou moins « ambitieux », d'échelle communale ou intercommunale

# La valorisation des biens publics immobiliers

CHAPITRE 1

## Diagnostic et enjeux

(rappel phase 2)

CHAPITRE 2

## Projet

CHAPITRE 3

## Chiffrage

CHAPITRE 4

## Calendrier

CHAPITRE 5

## Subventions et financement

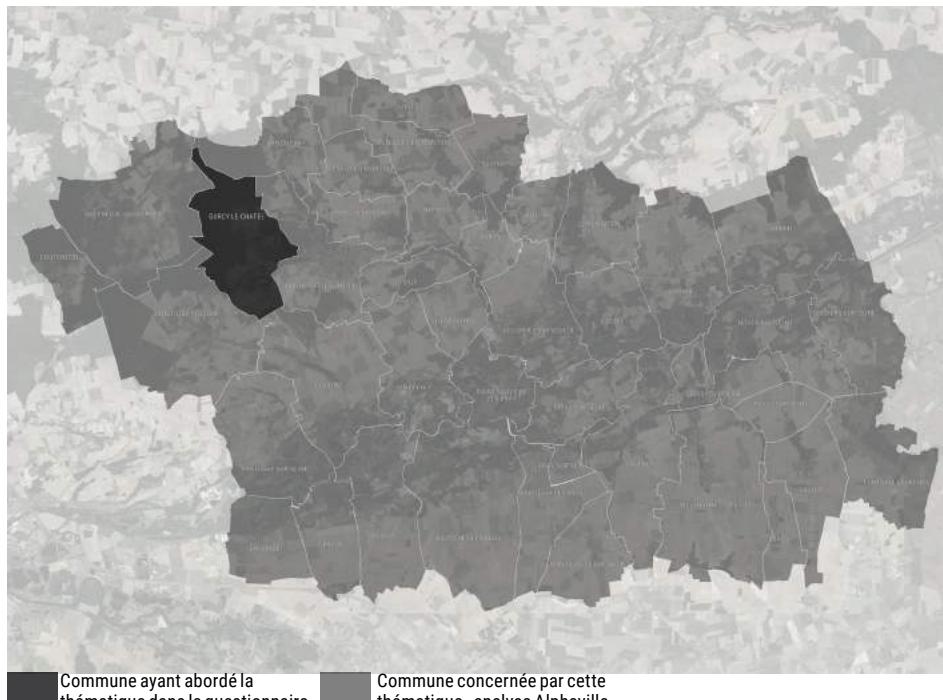
# Diagnostic et enjeux (rappel Phase 2)

## Fiche d'identité

La présence de bâtiments vacants dans le cœur de bourg est un phénomène qui traduit souvent le départ d'une activité, le déménagement d'habitants, la réorganisation des structures administratives, etc.

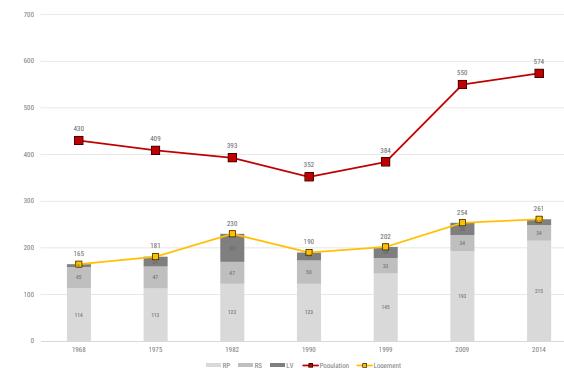
Ces bâtiments, lorsqu'ils sont propriétés de la commune, sont bien souvent l'opportunité d'un projet de revitalisation et d'implantation de nouveaux programmes en cœur de bourg.

Ici, les bâtiments vacants se situent dans le bourg et sont au nombre de 5. Ils peuvent être le support d'un projet communal qu'il s'agit de cadrer et de consolider pour répondre à la fois aux besoins communaux mais aussi apporter un complément d'activités liés à une échelle plus large de territoire.



## Le bourg et le centre-bourg

### Critère n°1\_Population / Rang



Un village rural en croissance depuis les années 1990. La commune est considérée comme un «Village rural» de 574 habitants en 2014.

### Critère n°2\_Offre de services et d'équipements

Sur la commune, sont présents :

- Une école
- Une mairie
- Une salle des fêtes
- Des équipements sportifs en extérieur (sport et aire de jeux)

### Critère n°3\_Aménités

La commune est traversée par le réseau de boucle de randonnée du Basse-Montois. Les espaces naturels qui l'entourent sont un atout incontestable de la qualité de vie de cette commune proche de Donnemarie-Dontilly.

La présence du SDIS assure une présence tout au long de l'année.

# Contexte communal et site de projet



## Un patrimoine communal en entrée de ville

Le secteur est composé de plusieurs entités bâties, dont les états et qualités architecturales sont variables. Certains des bâtiments sont occupés de manières ponctuelles, quand d'autres ont été remis aux normes et loués.

Emprise foncière : 4 726 m<sup>2</sup>

1) Maison qui a été entièrement réhabilitée et louée. Cette maison est liée au bâtiment à côté dédié exclusivement à de l'activité économique (au titre du PLU). Aujourd'hui, il est impossible de louer la maison indépendamment de l'exercice d'une activité dans le bâtiment accolé.  
- 82 m<sup>2</sup> au sol

2) Bâtiment de structure saine et offrant de grandes qualités (luminosité, grand espace, des accès variés, etc.)  
- 480 m<sup>2</sup> au sol

5) Bâtiment ouvert ponctuellement pour accueillir l'événementiel de Gurcy-le-Châtel, l'exposition photographique animalière.  
- 383 m<sup>2</sup> au sol

3) 4) Bâtiments à réhabiliter qui ne sont plus occupés.

# Bâtiment principal

Maison réhabilitée



Bâtiment principal



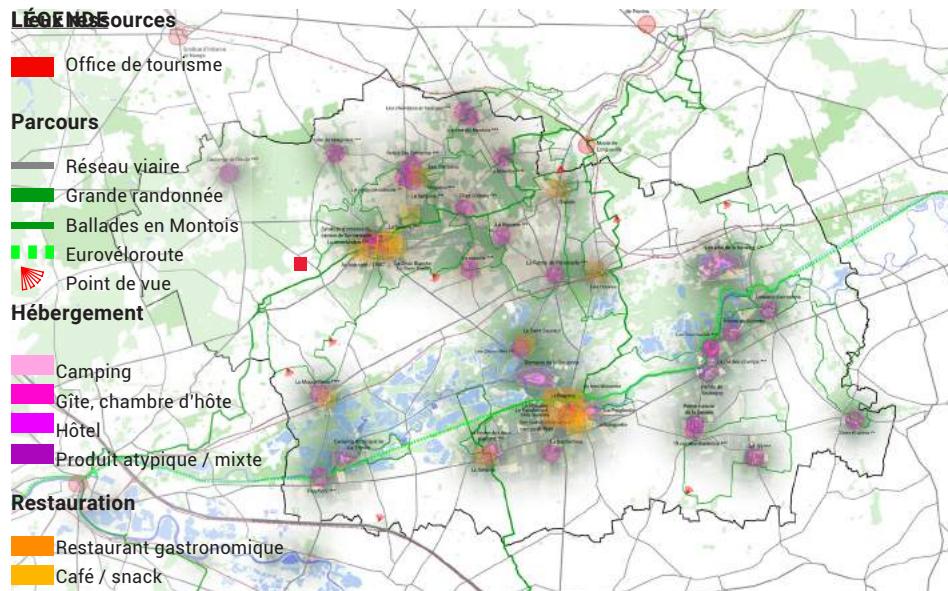
Bâtiment événementiel



# Enjeux. Compléter l'offre au service du grand territoire

## Renforcer l'offre touristique à l'ouest du territoire

De par son positionnement géographique sur les boucles de randonnée et sa situation à l'écart de l'offre d'hébergement touristique, la commune de Gurcy peut jouer un rôle pour compléter l'offre à l'échelle du territoire de la CCBM.  
Son statut de propriétaire des fonciers fléchés dans l'étude permet d'envisager un projet allant dans le sens d'un complément touristique.



État des lieux de l'offre touristique actuelle sur le territoire ( Atelier des Territoires, 2016)

## Mettre en valeur les événements déjà présents à rayonnement potentiel

La commune de Gurcy-le-Châtel organise chaque année un festival de photographie animalière et des actions autour de la préservation de la Nature.  
La commune est par ailleurs traversée par des boucles de randonnées.

La consolidation d'un pôle culturel et dédié à l'animation artistique sur le territoire pourrait être envisagé.



Lieux accueillant le Festival de photographie

# Enjeux et programme

## Affirmer l'offre résidentielle de la commune

Le foncier concerné par l'étude offre plusieurs bâtiments, dont certains sont déjà réhabilités ou fléchés pour accueillir des programmes préférentiels.

La maison située à l'ouest de la parcelle a été entièrement réhabilitée pour être louée. Aujourd'hui, la location de la maison est liée à l'activité économique située dans le bâtiment accolé.  
-> Dans ce cas, il s'agit de clarifier le changement de domaine lors de l'écriture du PLUI. La maison doit être inscrite comme indépendante de l'activité économique présente dans le bâtiment d'à coté.

Cette location permettrait à la municipalité de percevoir des loyers dans le but d'investir dans d'autres projets pour la commune.

Pour louer des 2 bâtiments à des fins résidentiels, il s'agira aussi de réaménager l'ensemble des espaces extérieurs de la parcelle et de clarifier les espaces publics des espaces privés.



## Développer un atout touristique

Le bâtiment d'environ 960 m<sup>2</sup> est aujourd'hui loué pour des activités économiques et lié à la maison réhabilitée.

Il est composé de 2 niveaux :

- RDC : grands espaces, une belle hauteur sous plafond, lumineux
- Étage structuré autour d'un long couloir desservant plusieurs pièces vitrées de surfaces variables.

Le bâtiment, bien que peu utilisé, est encore sain et pourrait être réhabilité pour de nouveaux usages.

> L'offre d'hébergement touristique, notamment de groupe est quasi inexistante sur le territoire. Il pourrait être envisagé de créer un lieu d'hébergement associés à des espaces collectifs en rez-de-chaussée.

Gurcy offrirait donc un programme d'hébergement de groupe, (randonneur, classe verte, centre de loisir pendant les temps périscolaire, etc.) de rayonnement intercommunal.

Pour cela, le bâtiment doit être entièrement réhabilité et mis aux normes ERP pour accueillir du public.

Il existe plusieurs modes de gestion (associative, privé, communal, intercommunal) pour ce type de lieu.

D'autre part, la proximité avec le SDIS pourrait être un atout pour limiter les frais de fonctionnement (restauration commune, buanderie), un partenariat pourrait être envisagé.

Le château du SDIS, aujourd'hui inoccupé, pourrait à terme, si la dynamique d'hébergement s'étendait intégrer ce réseau de gîte et d'hébergement de groupe.

## Conforter la dynamique culturelle engagée

La commune est engagée dans une démarche culturelle depuis quelques années, avec la mise en place du Festival de Photographie Animalière. Pour accueillir ce festival, la commune met à disposition différents lieu dont le dernier bâtiment de la parcelle étudiée.

Ce bâtiment d'environ 380 m<sup>2</sup> a été réhabilité en partie pour accueillir le public lors de ce festival. L'ensemble du bâtiment n'est pas mobilisable du fait du manque de moyen pour réhabiliter tout le bâtiment.

> Dans une logique de consolider l'offre et la dynamique culturelle engagée par la commune, il est envisagé que cet espace puisse accueillir une vocation artistique toute au long de l'année. Une réhabilitation complète du bâtiment pour un usage permanent est plus adaptée.

L'implantation d'un lieu de résidence d'artiste pourrait être envisageable, notamment en gestion communale. Ce type d'espace offre à la fois une occupation permanente à l'année, mais aussi des évènements ponctuels qui viennent animer la commune.



# Un programme qui peut intervenir à plusieurs échelles



Le projet de Gurcy-le-Châtel s'inscrit dans un environnement communal remarquable (forêt, plaine calcicole...) avec des perspectives de partenariat à construire avec l'AGRENABA.

Le document de travail réalisé en séance avec les élus de la commune donne à voir comment le projet pourrait avoir des résonances à l'échelle du bourg et plus largement à l'échelle du Bassée-Montois.

Au regard de l'importance des sites et bâtiments évoqués ci-avant, une réflexion d'échelle intercommunale devra être engagée et poursuivie.

Carte et document de travail réalisé en séance avec les élus de Gurcy-le-Châtel

# Synthèse des enjeux



## Positionner le programme dans son environnement immédiat et l'intégrer aux projets en cœur sur la commune

La commune a engagé de multiples projets dans le cœur de bourg.

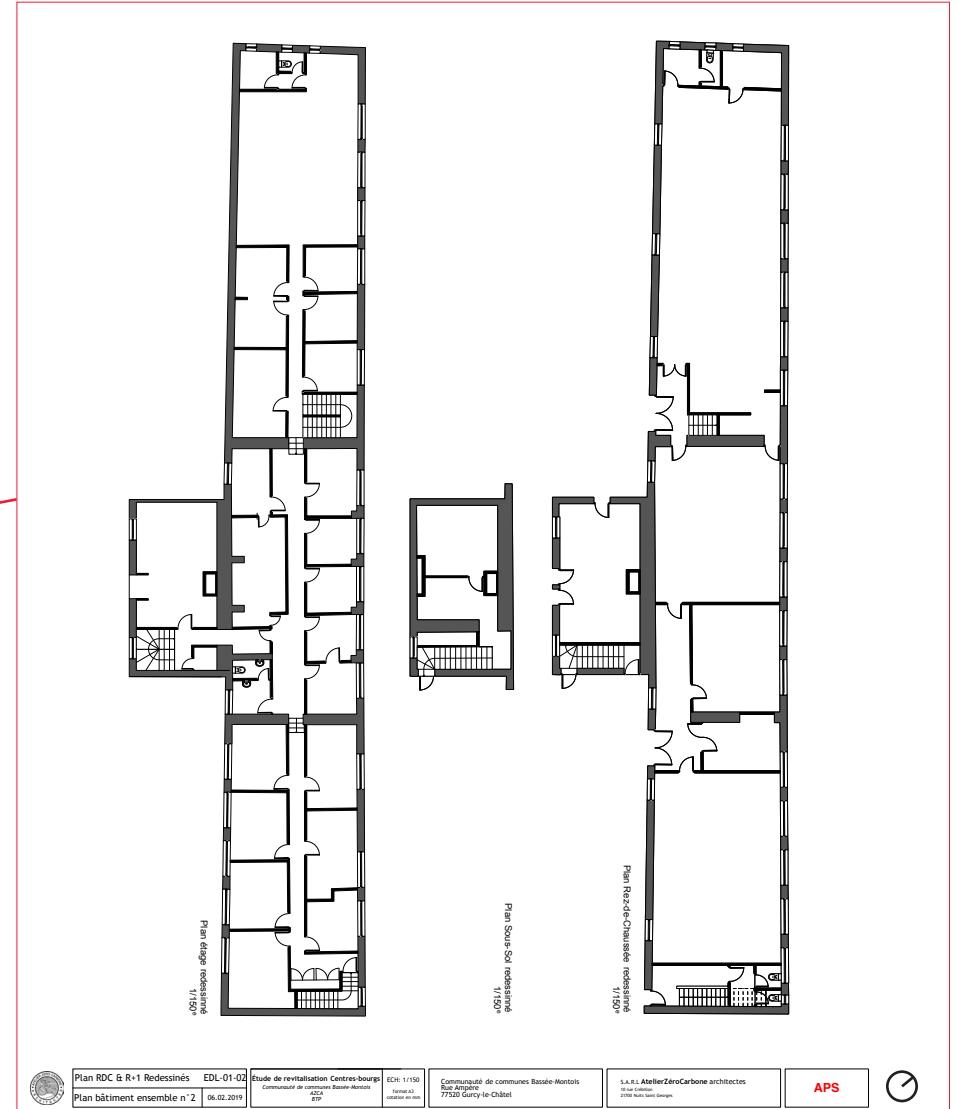
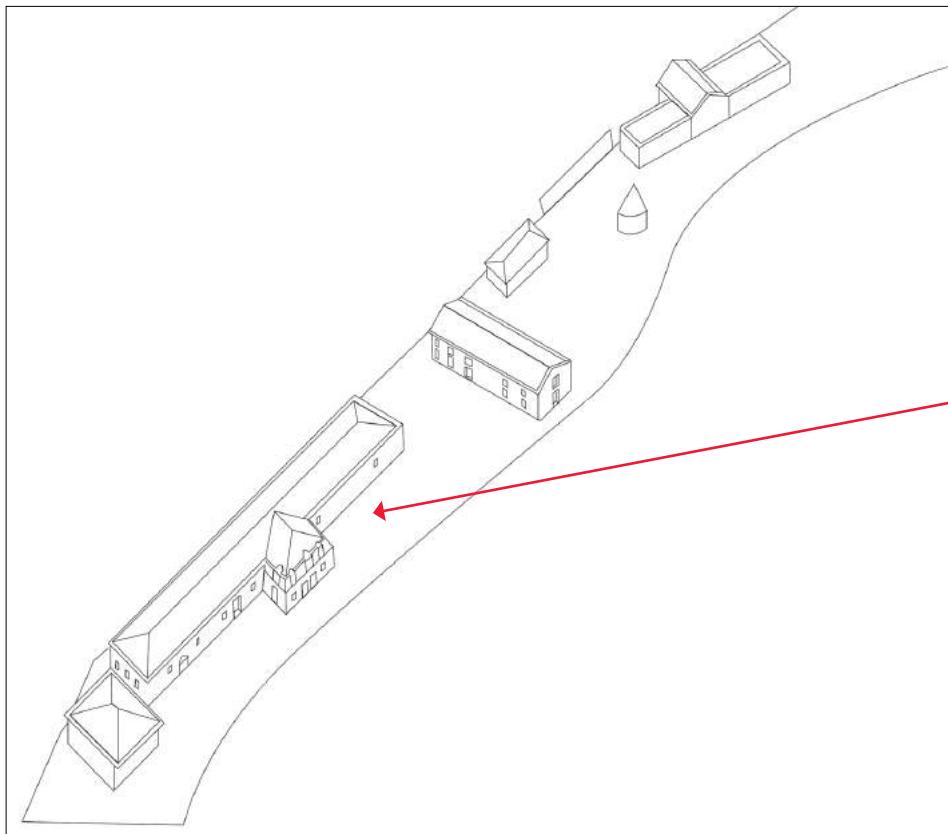
- Préservation et reboisement de l'arboretum à proximité de la mairie
- Aménagement d'un bâtiment pour l'accueil de l'exposition de photographie animalière une fois par an.

Il est envisagé d'alimenter ces projets par une mise en valeur du centre-bourg. Celle-ci passe par la création d'une liaison en cœur de bourg entre l'arboretum et le secteur de projet.

Redonner une place au bassin, aujourd'hui dans le périmètre du SDIS, hier piscine municipale. Il s'agit de retrouver une fonction à cet espace aujourd'hui rotule des fonctions dans le cœur de bourg.

# Projets

## Objet(s) du projet



Plan Rdc & R+1 Redessinés

EDL-01-02

Etude de revitalisation Centres-bourgs

Communauté de communes Bassée-Montois

219

ECH: 1/150

Format A3

Création en 2019

Communauté de communes Bassée-Montois

Rue Ampère

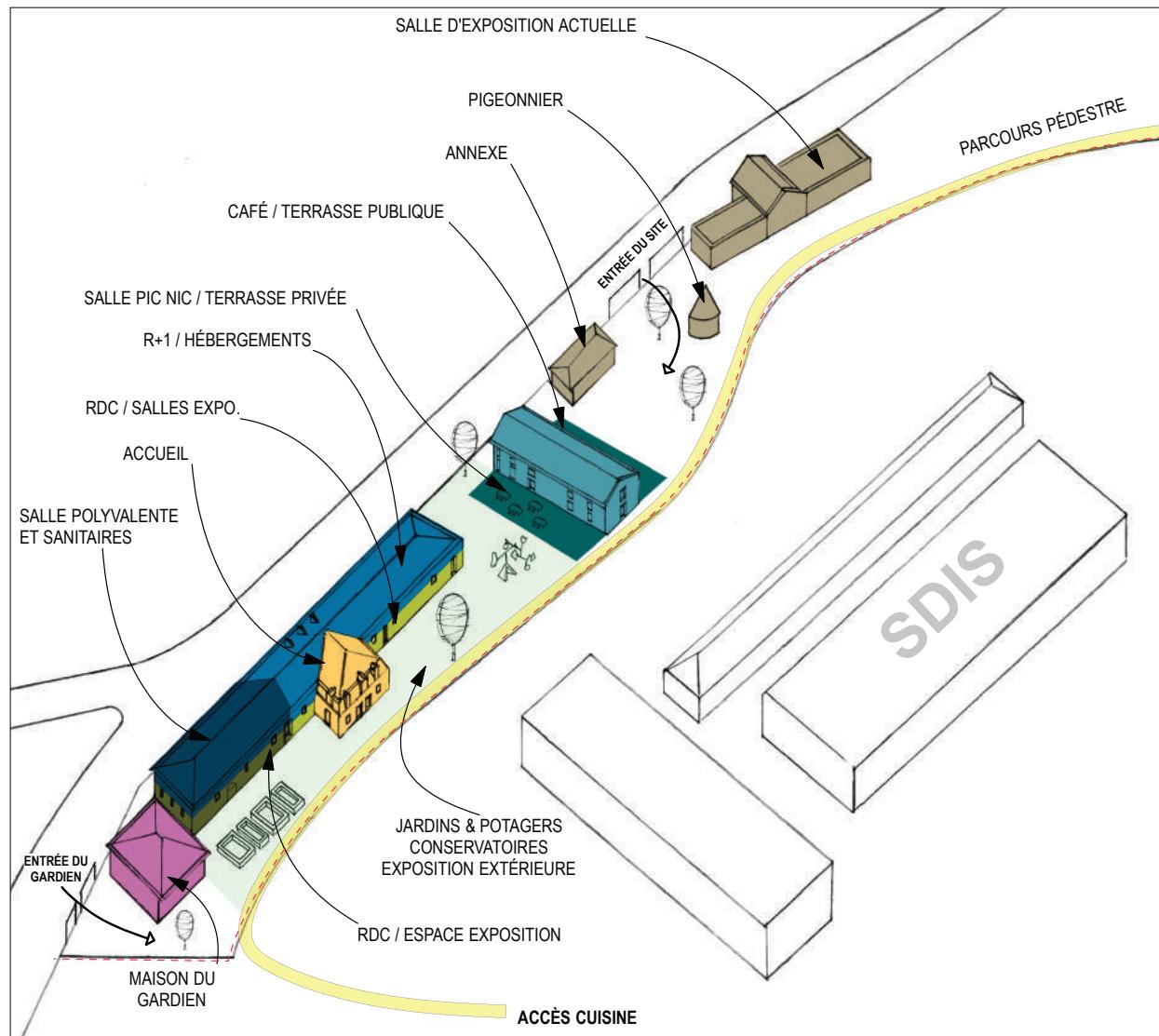
77320 Gurcy-le-Châtel

S.A.R.L AtelierZeroCarbone architectes  
10 rue Georges  
77100 Melun

APS



# Option 1. 100% réhabilitation



## LÉGENDE / FONCTIONS DU BÂTIMENT

- Logement réhabilité pour le gardien, non compris dans le chiffrage
- Café coté entrée, pour tous public. Table en libre service coté jardin pour les promeneurs
- Terrasse en relation avec respectivement le café et les tables en libre service
- Jardins et potagers conservatoires pour exposer les légumes et variétés anciennes ainsi que les témoins de la biodiversité
- Accueil du site, café déservant la partie hébergement et la partie exposition, avec ascenseur
- Espace exposition. Divisible en 2 volumes accessibles directement par le jardin ou par l'accueil. 200 m<sup>2</sup>
- Zone commune, conférence, cours avec sanitaires pour 40 personnes. 145 m<sup>2</sup>
- Espace hébergement. Accueil de 37 à 42 personnes, chambres de 4 personnes
- Zone polyvalente, sanitaires
- Annexes à réhabiliter dans une seconde phase

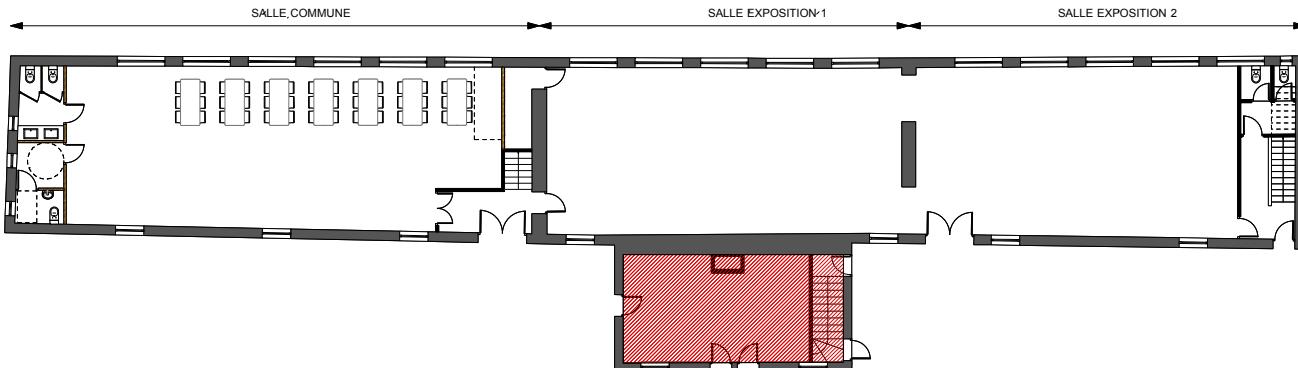
## AVANTAGES

- Préservation du patrimoine
- Plus value foncière
- Emprise au sol minérale.
- Grands espaces extérieurs
- Potentielle réhabilitation exemplaire en matériaux naturels et biosourcés.

## INCONVÉNIENTS

- Réhabilitation lourde.
- Temps de chantier conséquent. Date de livraison lointaine.
- Budget élevé
- Etude plus poussée
- Mise aux normes compliquées (ascenseurs, rampes, sanitaires, etc.)
- Négociations avec les services concernés.
- Monopolisation du budget au détriment de ceux alentours.

# Option 1. 100% réhabilitation

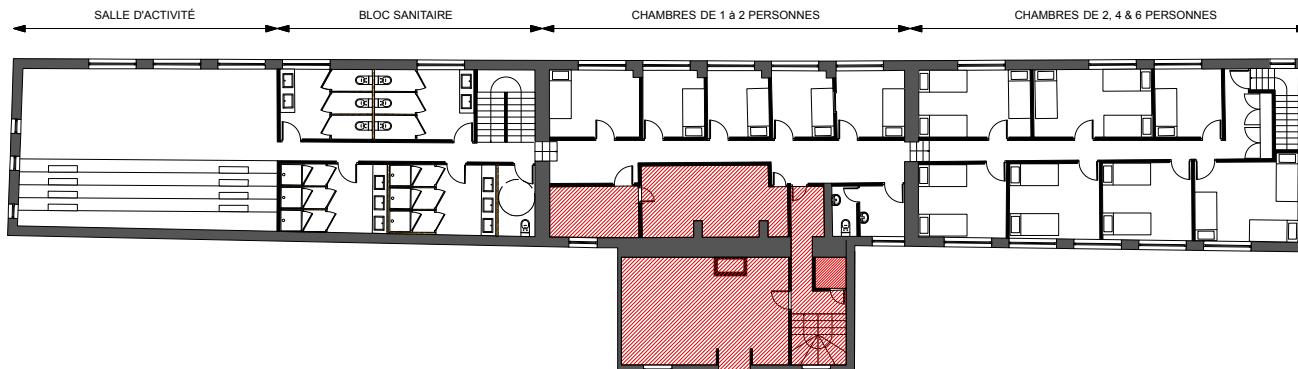


Le bâtiment est isolé, les meuniseries changées et les réseaux remis aux normes.

Seuls les blocs sanitaires du rez-de-chaussée et R+1 sont créés.

Les salles d'exposition sont situées au rez-de-chaussée et concentrent une surface de 200 m<sup>2</sup>.

La capacité d'accueil du lieu est de 37 à 42 personnes.



Variante 1 : RDC & R+1      APS-01-01  
Plan bâtiment ensemble n°2      06.02.2019

Étude de revitalisation Centres-bourgs  
Communauté de communes Bassée-Montois  
ALPHAVILLE  
AZCA  
BTP

ECH: 1/150  
format A3  
cotation en mm

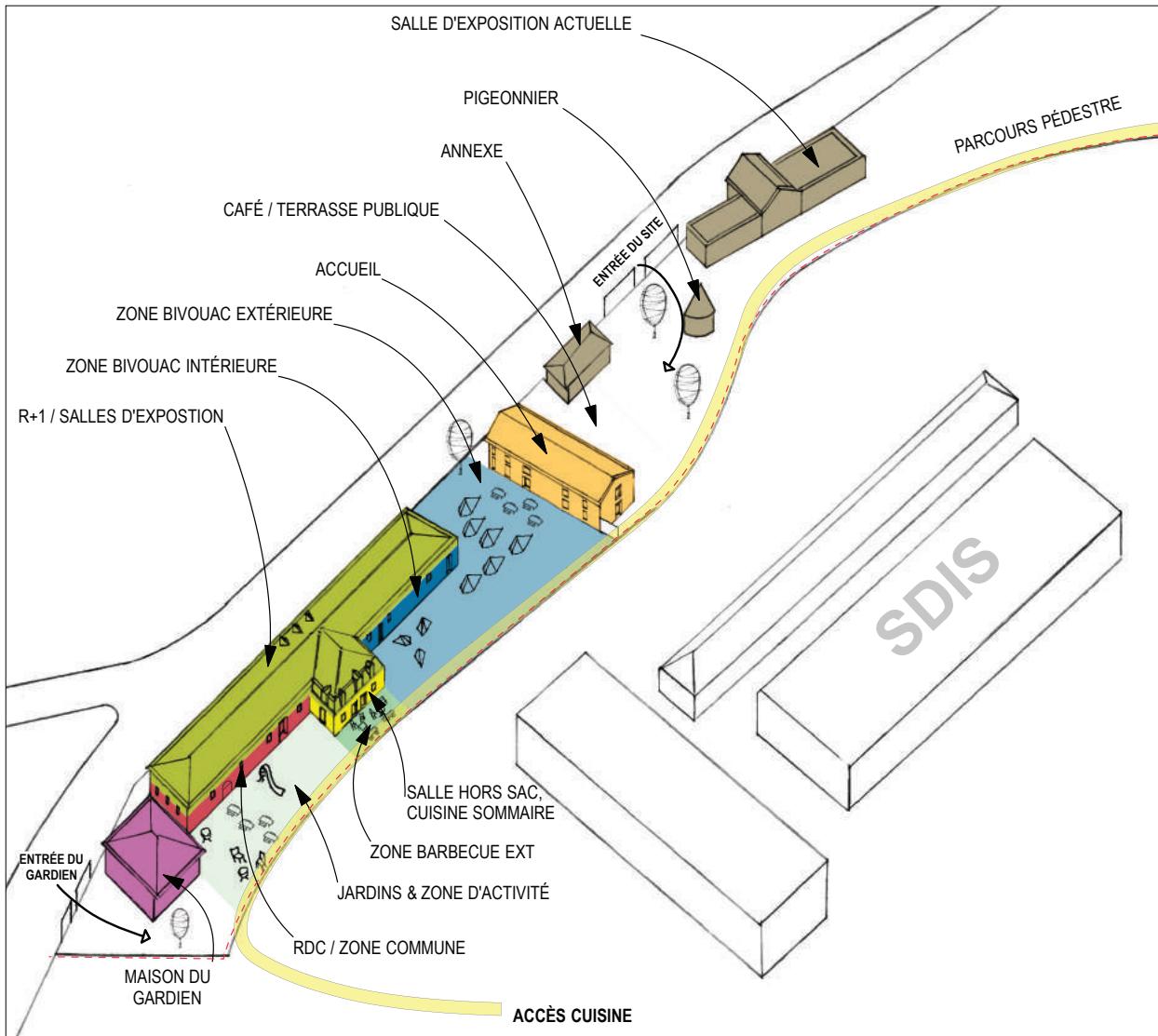
Commune de Gurcy-le-Châtel  
Rue Ampère  
77520 Gurcy-le-Châtel

S.A.R.L AtelierZéroCarbone architectes  
10 rue Crétillon  
27100 Nutts Saint Georges

APS



# Option 2. Espace bivouac



## LÉGENDE / FONCTIONS DU BÂTIMENT

- Logement réhabilité pour le gardien
- Accueil du site, bureau des guides du Bassée Montois
- **Espace Exposition** non chauffé, divisible en 3 volumes
- Zone d'activité avec aire de jeux.
- Zone de service bivouac, cuisine sommaire, barbecues, bureau partagé chauffé
- Zone de pic nic intérieure avec tables, casiers, kitchinette, ...
- Espace de bivouac intérieur, chauffé au poêle, possibilité de poser les tentes.
- Espace bivouac extérieur pour les beaux jours.
- Zone commune avec salle polyvalente et sanitaires.
- Annexes à réhabiliter dans une seconde phase

## AVANTAGES

- Concept de service au randonneur
- Réhabilitation minimale.
- Durée de chantier relativement courte
- Coûts limités. Pas d'isolation nécessaire. Système de chauffage sommaire.
- Peu de mises aux normes PMR
- Emprise au sol minimale et rentabilisée.
- Espaces extérieurs investis
- Utilisable pour le festival
- Convient pour une utilisation au relâchi comme pour les moments de grande affluence.

## INCONVÉNIENTS

- Confort minimum.
- Public restreint.
- Possible image de «camping/friche»
- Entretiens du bâtiment moins évident.

# Option 2. Espace bivouac



L'idée est de continuer le concept de la marche/randonnée en proposant un bâtiment rachraîchi au minimum et une mise aux normes type «Palais de Tokyo». Aucune isolation n'est prévue.

Les tentes sont posées sur une estrade chauffante pour assurer un minimum de confort, complété par un chauffage d'appoint type poêle à bois pour l'atmosphère.

Seul le bloc sanitaire et la salle commune sont aménagés.

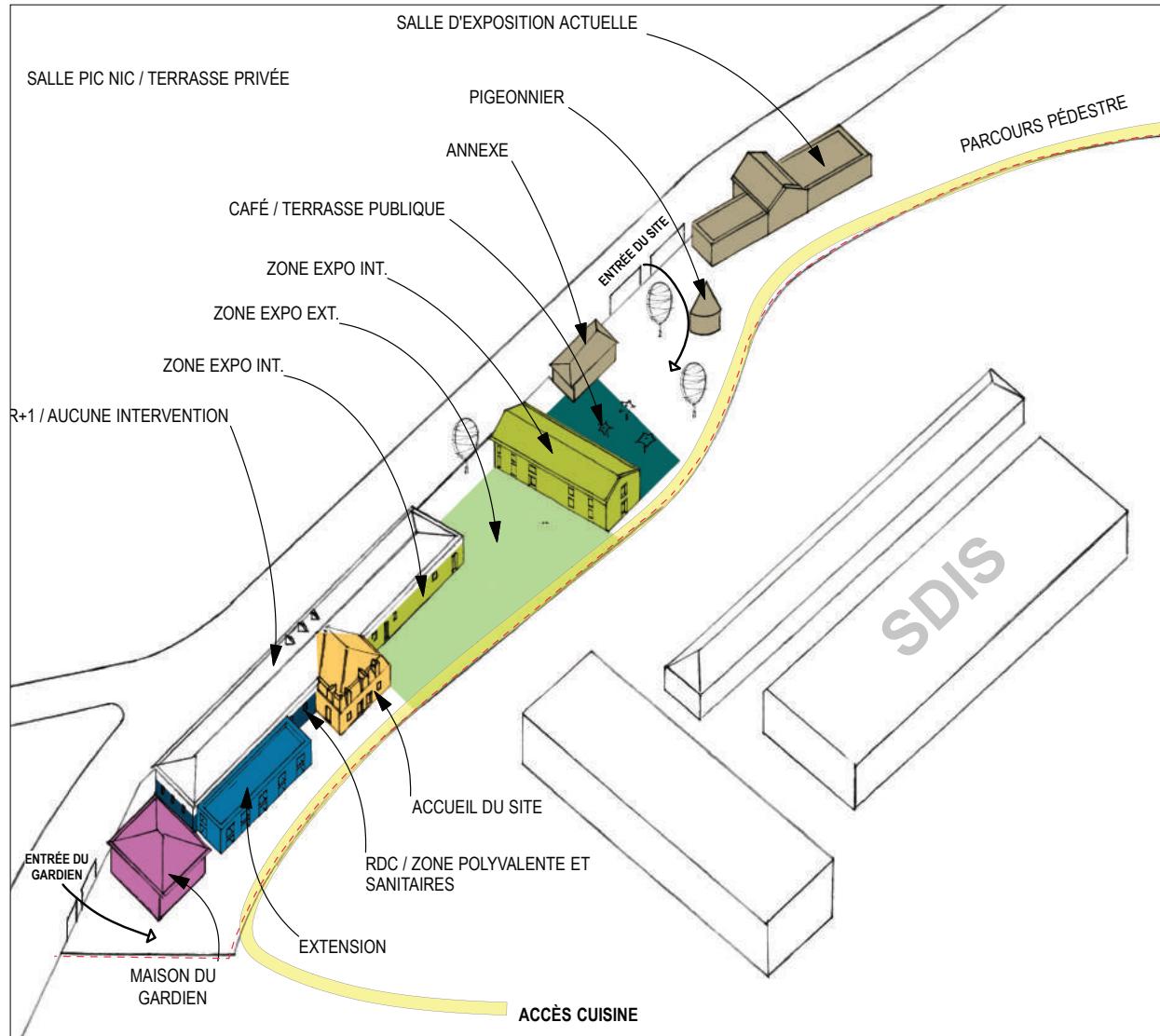
Les salles d'exposition viennent en R+1, nettoyées de toutes cloisons légères. Elles sont modulables en 4 volumes pouvant être investis séparément l'une de l'autre.

La capacité d'accueil du bâtiment est ici de 41 personnes, pouvant augmenter en fonction des besoins.

Les salles d'exposition ont une surface de 290 m<sup>2</sup> au total et peuvent être divisées en 4 volumes.



# Option 3. 50% réhabilitation - 50% extension



## LÉGENDE / FONCTIONS DU BÂTIMENT

- Logement réhabilité pour le gardien
- Accueil du site, déservant la partie hébergement et la partie exposition.
- Terrasse publique
- Zone exposition intérieure. 200 m<sup>2</sup>
- Zone exposition extérieure
- Extension structure bois, remplissage paille.  
En lien direct avec la salle polyvalente et la zone sanitaire. Accueill de 40 personnes.
- Salle polyvalente et zone sanitaire.
- Annexes à réhabiliter dans une seconde phase

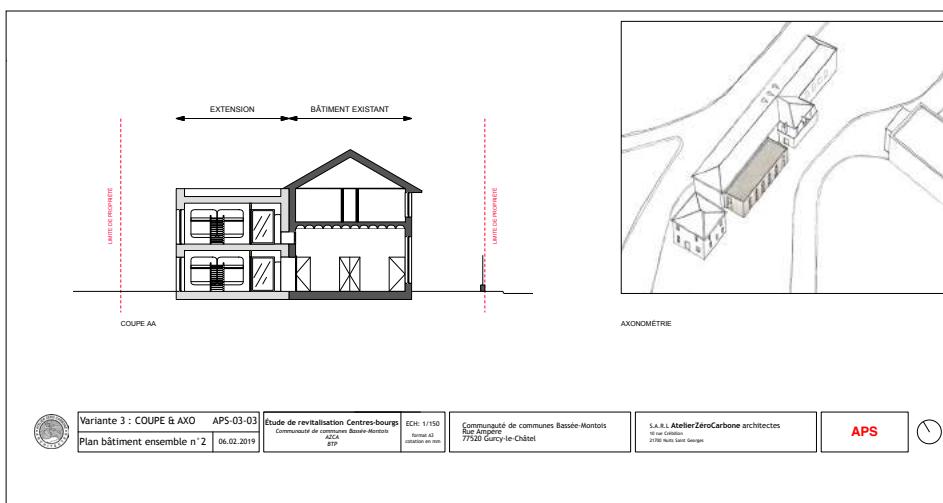
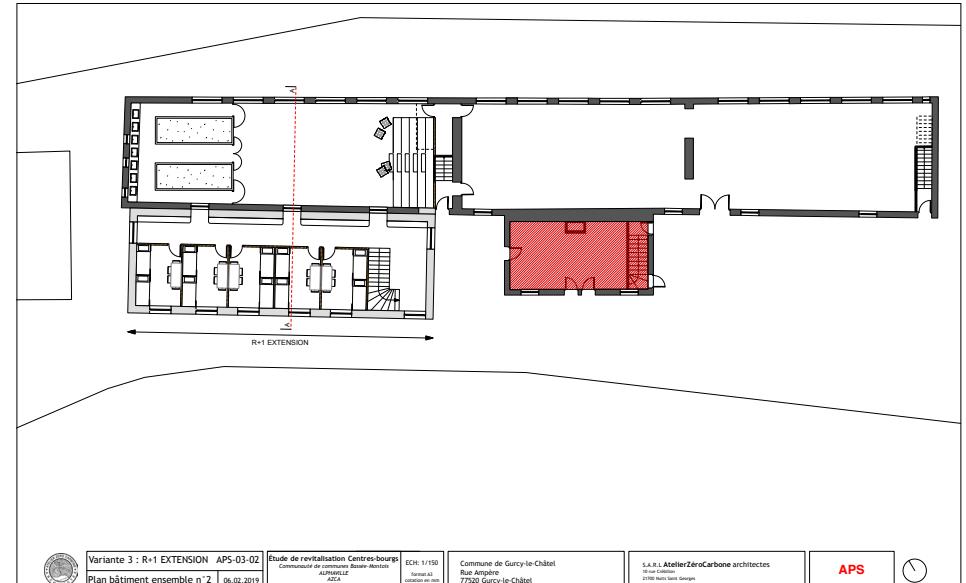
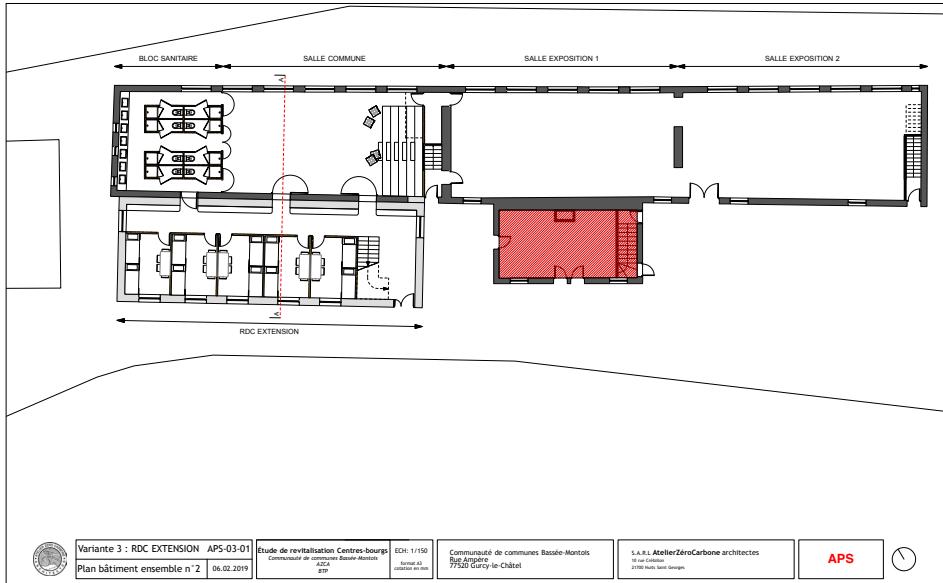
## AVANTAGES

- Préservation du patrimoine
- Zone chauffée maîtrisée, pas de déperdition, peu de charge, chauffage optimisé
- Confort maîtrisé
- Phasage des travaux plus souple
- Réserve foncière avec le R+1
- Maîtrise des normes PMR/ sécurité simplifiées
- Plusieurs zones d'exposition (int/ext), diversification des usages /installations, multiplication des potentiels.

## INCONVÉNIENTS

- Potentiel hors sujet ...
- Réhabilitation passe au second plan
- Budget moyen
- Création d'un volume supplémentaire
- Réduction de l'espace extérieur

# Option 3. 50% réhabilitation - 50% extension



Partant du principe que le bâtiment se trop cher à réhabiliter, un nouveau bâtiment paille/structure bois ultra simple vient s'accorder au volume existant. Sa construction pourrait être participative pour limiter quelques coûts. Il abrite tous les couchages.

Une série de casiers permet de déposer les manteaux, chaussures et sac à dos, avant d'accéder aux chambres ou à la salle commune.

La construction existante est traitée comme une immense annexe ou seul le bloc sanitaire et la grande salle commune/d'activité sont réhabilités. Les salles d'exposition viennent au rez-de-chaussée. L'étage n'est pas investi en attendant d'être réhabilité.

La capacité du bâtiment est de 40 personnes. Les espaces d'exposition ont une surface de 212 m<sup>2</sup> au total pouvant être divisés en 2 volumes.

# Chiffrage

| LISTE DES LOTS CONSTRUCTION                         | Option 1. 100 % réhabilité<br>(HT) |                       |                    | Option 2. Espace bivouac<br>(HT) |                       |                  | Option 3. 50% extension<br>.50% réhabilité<br>(HT) |                       |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
|                                                     | m <sup>2</sup>                     | Coût / m <sup>2</sup> | Total              | m <sup>2</sup>                   | Coût / m <sup>2</sup> | Total            | m <sup>2</sup>                                     | Coût / m <sup>2</sup> | Total            |
| <b>HÉBERGEMENT</b>                                  | 176                                | 1 800 €               | 316 800 €          | 214                              | 900 €                 | 192 600 €        | 113                                                | 2 000 €               | 226 000 €        |
| <b>SANITAIRE</b>                                    | 77                                 | 1 200 €               | 92 400 €           | 45                               | 1 200 €               | 5400 €           | 45                                                 | 1 200 €               | 54 000 €         |
| <b>CIRCULATION</b>                                  | 70                                 | 800 €                 | 56 000 €           | 14                               | 800 €                 | 11 200 €         | 60                                                 | 1 000 €               | 60 000 €         |
| <b>SALLE D'ACTIVITÉ</b>                             | 70                                 | 1 200 €               | 84 000 €           |                                  |                       |                  |                                                    |                       |                  |
| <b>SALLE COMMUNE</b>                                | 130                                | 1 200 €               | 156 000 €          | 98                               | 900 €                 | 88 200 €         | 98                                                 | 1 200 €               | 117 600 €        |
| <b>ZONE D'EXPOSITION</b>                            | 197                                | 1 000 €               | 197 000 €          | 135                              | 800 €                 | 108 000 €        | 214                                                | 1 000 €               | 214 000 €        |
| <b>ACCUEIL</b>                                      | 65                                 | 1 000 €               | 65 000 €           | 0                                | 1 000 €               | 0                | 65                                                 | 1 000 €               | 65 000 €         |
| <b>SALLE HORS SAC<br/>(PIC NIC)</b>                 |                                    |                       |                    | 65                               | 800 €                 | 52 000 €         |                                                    |                       |                  |
| <b>TOTAL DES LOTS</b>                               | 785                                | 1232                  | 967 200 €          | 571                              | 886                   | 506 000 €        | 595                                                | 1 238                 | 736 600 €        |
| Variation de 5% en phase travaux<br>(provision)     |                                    |                       | 48 360             |                                  |                       | 25 300           |                                                    |                       | 38 830           |
| <b>TOTAL POUR LA<br/>RENOVATION DU<br/>BATIMENT</b> | 49 145                             |                       | <b>1 015 560 €</b> |                                  |                       | <b>531 300 €</b> | 37 425                                             |                       | <b>773 430 €</b> |

## **PHASE 3 / GURCY-LE-CHÂTEL / CALENDRIER**

# Calendrier

# Financement & Subvention

|                                                                                                     | <b>PORTEURS DE PROJET</b>                                                             | <b>PROCESSUS</b>                                                                                                                                                      | <b>EQUILIBRE FINANCIER</b>                                                                                           | <b>FINANCEMENT</b>                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER ET FONCIER</b>                                             | Commune, intercommunalité , privé, association                                        | Propriété publique ou privé et recherche de porteur                                                                                                                   | si propriété publique.<br><b>Dépenses.</b> remise aux normes.<br><b>Recettes.</b> Location à un privé, attractivité  | <b>Aide régionale</b> (commerce de proximité en milieu rural)<br><br><b>FISAC</b><br><br><b>Appel à Manifestation d'Intérêt</b>                                                                        |
|                                                                                                     | Communes de moins de 2000 habitants et syndicat de commune de moins de 3000 habitants | Définir un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les documents d'urbanisme et supra-communaux                                                               |                                                                                                                      | <b>Contrat Rural.</b> Projet d'investissement portant sur le patrimoine foncier et immobilier des communes                                                                                             |
| <b>PÔLE CULTUREL</b>                                                                                | Commune, association, EPCI, collège, établissement de santé                           | Définir une structure d'accueil de l'équipement                                                                                                                       | <b>Dépenses.</b> remise aux normes.<br><b>Recettes.</b> Attractivité et ouverture du lieu pour des évènements privés | <b>Aide départementale.</b> Soutien aux résidences d'implantation et aux résidences d'actions                                                                                                          |
| <b>PROJET SUR FONCIER PUBLIC</b>                                                                    | Commune ou intercommunalité (si intérêt communautaire)<br><br>Propriétaire privé      | Définition du projet et maîtrise d'œuvre urbaine classique pour réalisation du projet<br><br>Appel à maîtrise d'usage (la collectivité reste propriétaire des locaux) | Dépenses.<br>Investissement communal et/ ou accompagnement financier<br><br><b>Recettes.</b><br>Pas de recette       | <b>Appel à Maîtrise d'usage.</b> aides de la Région sur le soutien aux initiatives d'urbanisme transitoire<br><b>DRAC.</b> Investissement/ Fonctionnement projets créatifs et culturels (bibliothèque) |
| <b>AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, À LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE ET À L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE</b> | Commune de plus de 2000 habitants ou EPCI à fiscalité propre                          | Projet d'investissement pour l'amélioration du cadre de vie et le développement territorial                                                                           |                                                                                                                      | <b>Contrat d'Aménagement Régional</b>                                                                                                                                                                  |





Jutigny

# La valorisation des biens publics fonciers

CHAPITRE 1

## Diagnostic et enjeux

(rappel phase 2)

CHAPITRE 2

## Projet

CHAPITRE 3

## Chiffrage

CHAPITRE 4

## Calendrier

CHAPITRE 5

## Subventions et financement

# Diagnostic et enjeux (rappel Phase 2)

## Fiche d'identité

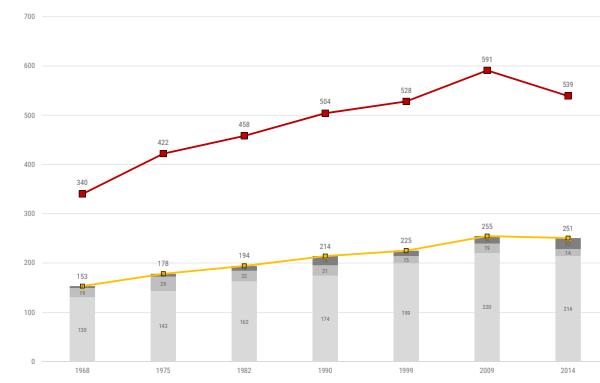
L'évolution du bourg ou du village donne souvent lieu à une désertification, une fermeture de commerce et d'activité économique en son coeur. Les friches industrielles en cœur de bourg sont des opportunités pour redonner une dynamique à la vie de village. Cette dynamique peut s'exprimer par la construction de nouveaux logements, la création d'espace public de rassemblement, l'arrivée de nouvelles activités, etc.

Ici, la friche de Jutigny offre à la fois une opportunité de développement économique, d'équipement communal mais aussi de par sa surface, une opportunité d'espace de loisir. Ces projets sont d'autant plus réalisables lorsque la commune est propriétaire du dit foncier, ce qui est le cas de la commune de Jutigny.



## Le bourg et le centre-bourg de Jutigny

### Critère n°1\_Population / Rang



Village rural en perte de vitesse sur la dernière période

La commune de Jutigny est considérée comme un «Village rural» de **539 habitants en 2014**. La perte d'habitants récente invite à repenser l'attractivité de la commune.

### Critère n°2\_Offre de services et d'équipements

Sur la commune de Jutigny, sont présents:

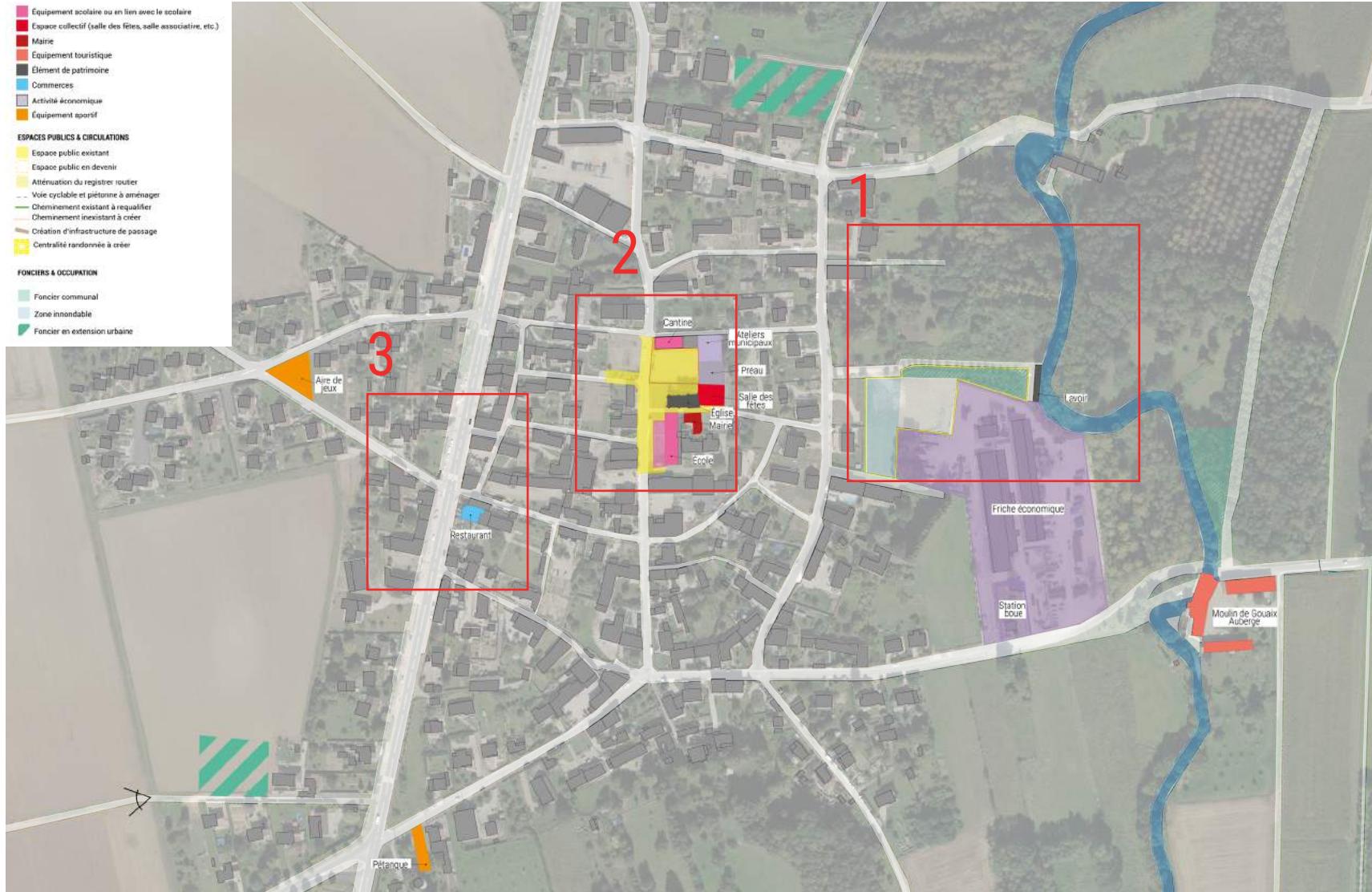
- Une école (avec la cantine du RPI)
- Une mairie
- Une salle des fêtes
- Un restaurant
- 2 équipements sportifs en extérieur (pétanque et aire de jeux)

### Critère n°3\_Aménités

La commune a la particularité d'être située à proximité immédiate de la vallée de la Voulzie et de son ensemble naturel. La présence de ce patrimoine naturel et architectural est une qualité non négligeable, qu'il s'agira par le biais de l'étude de remettre en valeur et au coeur d'un fonctionnement.

La proximité à la gare de Longueville est aussi un avantage en termes d'attractivité.

# Contexte communal et site de projet



**1.-** Valorisation du secteur au nord de la friche du pré du Fort.

Point de vigilance pour assurer une interface de qualité entre le nord de la friche et le futur lieu lui-même en lien avec les éléments patrimoniaux de la commune (La Voulzie, et le Lavois)

**2 -** Les espaces publics du centre-bourg. Définir les enjeux d'une liaison qualitative depuis le RD jusqu'à la Voulzie en passant par le centre-bourg.

**3 -** Aménagement de la RD

# Site 1 - Friche du Pré du Fort



## Projet de renouvellement de la Friche du Pré du Fort en ZA

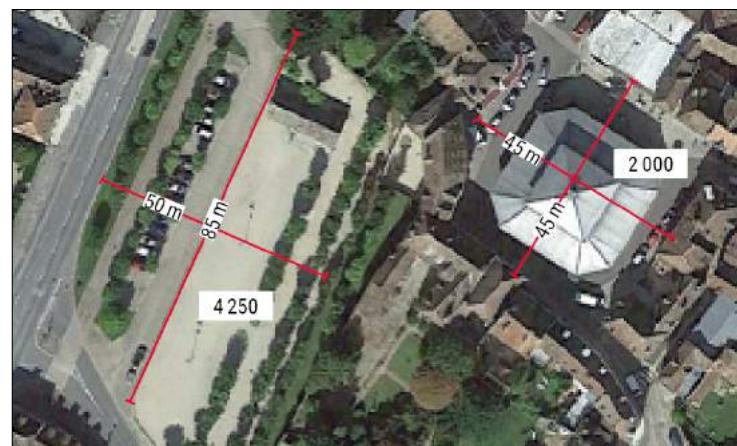
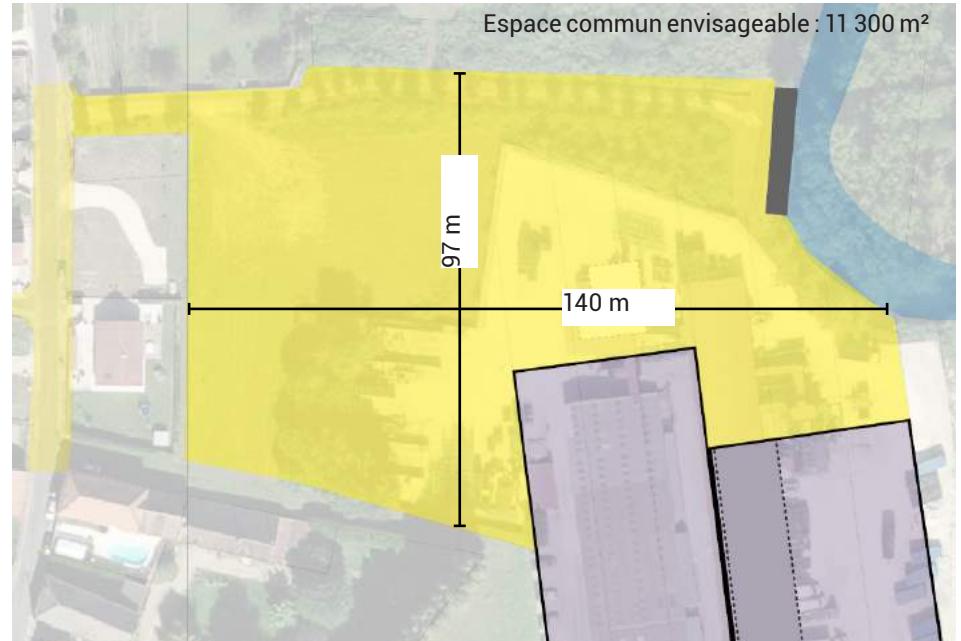
La commune a engagé un projet de renouvellement de la friche.

- Mutation du secteur sud (1) dans le but d'accueillir la futur station d'épuration de la commune (projet lancé).
- Reconversion de l'actuelle Station de traitement Boue (2) pourrait à terme accueillir une association.
- Réhabilitation du bâtiment sur la partie ouest de la friche (3) en 4 locaux pour accueillir différents types d'activité, ainsi que les ateliers municipaux.
- Secteur nord (4) encore en friche en attente de valorisation.

# Site 1. Enjeux

## Créer un espace commun ouvert à tous

La restructuration des activités économiques vient assoir l'importance de ce secteur à l'échelle de la commune. Son positionnement stratégique entre les espaces naturels et le cœur de bourg permet d'envisager un vrai espace de loisir et de partage entre les habitants. Le peu d'espace public appropriable dans la commune permet d'envisager un espace commun et de rencontre.



# Site 1. Enjeux

## Qualifier les accroches du site

### > Penser les limites du secteur de loisir avec la ZA et station d'épuration

Suite à la restructuration du secteur d'activité, il s'agit d'être vigilant aux interfaces entre les différentes fonctions présentes sur ce site.

Un traitement qualitatif de la limite est obligatoire pour limiter au maximum le sentiment de cloisonnement.



### > Penser les limites du secteur de loisir avec le centre-bourg

Le développement de ce secteur peut être un atout non négligeable dans la redynamisation du cœur de bourg, notamment si celui-ci est inscrit dans une démarche de lien. Il s'agit de faire de cet espace, un lieu à la fois proche du centre-bourg en créant des liaisons douces agréables et visibles, tout en préservant le caractère intimiste de cet espace.



## Renouer avec le patrimoine naturel

Le lien à la Voulzie est aujourd'hui peu mis en avant. Dans la perspective de la mise en place de la transverse de la Voulzie et de la voie cyclable associée, une mise en valeur de ce patrimoine semble importante.

Il s'agit de redonner une place centrale à ce patrimoine naturel mais aussi architectural par la présence du lavoir qui n'a plus d'usage actuellement.



# Site 1. Programme : un nouveau secteur de loisir

## Les éléments incontournables du projet

Le renouvellement de la zone d'activité de Jutigny amorce une opportunité de renouvellement des fonctions de la zone nord de la friche. Cet espace qualitatif pourrait à terme accueillir des programmes qui répondraient à différents objectifs :

- Faire de cet espace un **lieu intergénérationnel** ou jeunes et anciens peuvent se retrouver autour de différentes activités ;
- Offrir aux différents publics le **patrimoine naturel** à portée de main ;
- Travailler l'**interface** entre le nord de la zone d'activité et cet espace de loisir. Tout l'intérêt d'amoindrir la frontière de l'activité et de l'intégrer au fonctionnement de la commune.
- Donner la possibilité de **traverser cet espace** et d'y accéder librement en tout temps

## Des éléments à interroger

- Est-il possible de conserver la halle existante, en partie pour l'intégrer au projet de loisir ?
- Ce projet doit-il se faire en lien avec les habitants par le biais d'une concertation ?

## Éléments de programme envisageables

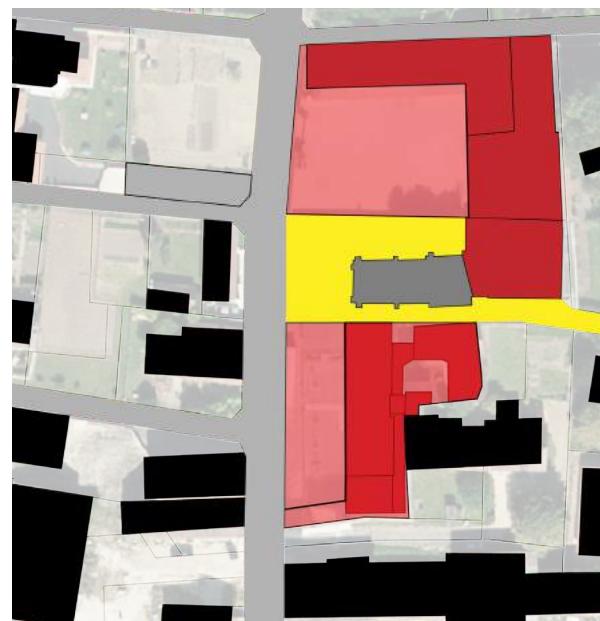
| Programme                          | Surface                                       | Public visé        |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------|
| <b>CITY-STADE</b>                  | 24 m X 13 m<br>= 768 m <sup>2</sup>           | Jeune / Ado        |
| <b>VERGER COMMUNAL</b>             | Variable                                      | Intergénérationnel |
| <b>GUINGUETTE</b>                  | Variable                                      | Intergénérationnel |
| <b>BOULODROME / PÉTANQUE</b>       | 10 m X 4 m<br>m <sup>2</sup> dépend du nombre | Anciens à jeune    |
| <b>SKATEPARK</b>                   | Variable, dépendant du nombre de module       | Jeune / Ado        |
| <b>POINT INFORMATION RANDONNÉE</b> | Element ponctuel                              | Intergénérationnel |

## Site 2. Enjeux

### Ouvrir l'espace public et sécuriser les déplacements

Aujourd'hui fragmenté, et à caractère routier, l'opportunité est de réduire au maximum le caractère routier pour permettre de créer un espace de partage de l'espace public entre les différents modes de déplacement.

Renouer avec le caractère ouvert historique du cœur de bourg et recréer des liens entre la cantine et l'école, tout en ouvrant le corps de ferme en cœur de bourg.



État existant

L'espace public dédié aux piétons est situé principalement autour de l'Eglise et des ruelles adjacentes. Des mobiliers ont été placé pour créer des délimitations entre piétons et voitures.

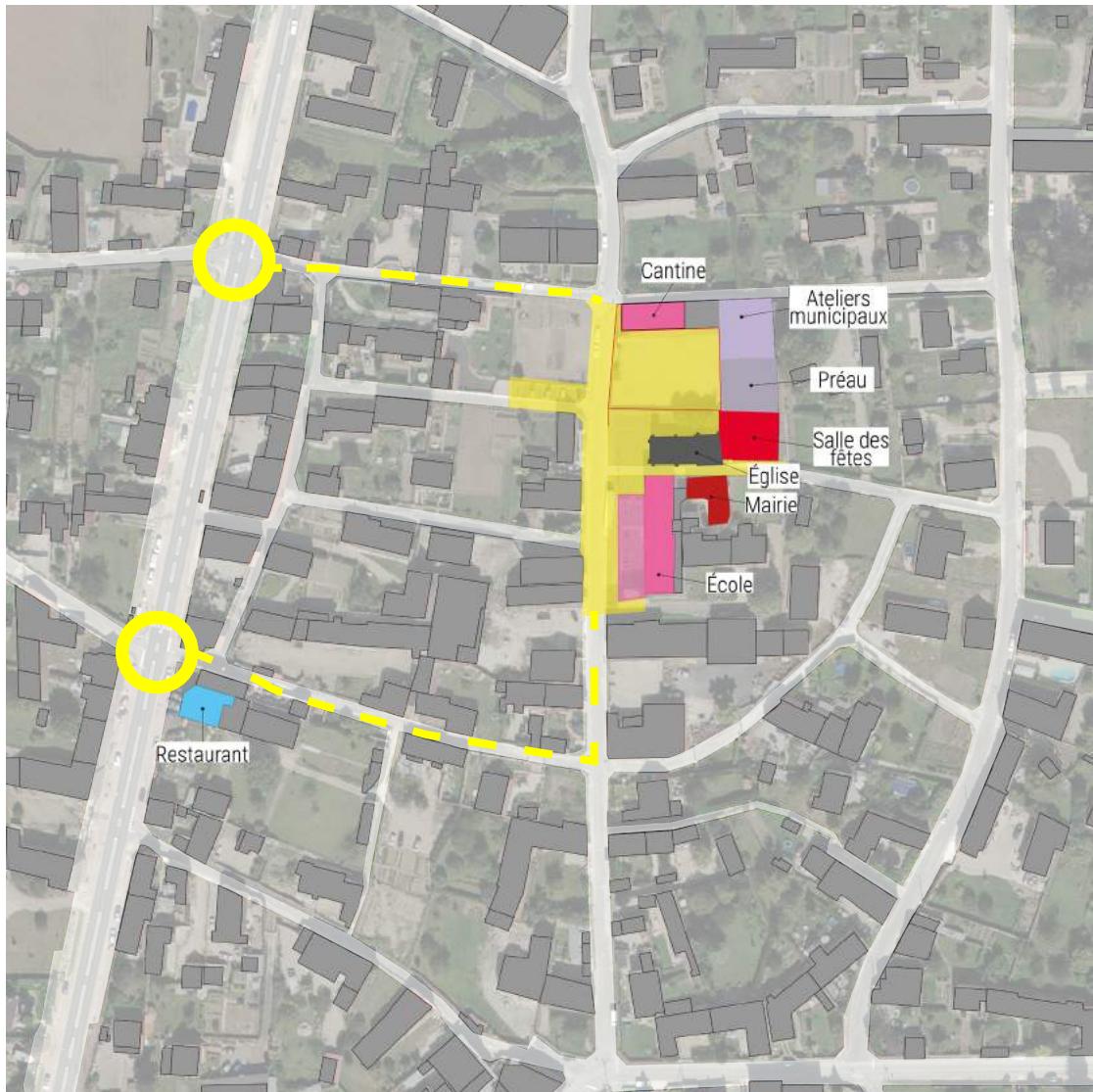


Hypothèse de réaménagement

Créer un plateau aménagé tout en sécurisant les déplacements, notamment des enfants. Du mobilier ponctuel et qualitatif marquera les circulations.



## Site 2/3. De la RD au cœur de bourg



### Des espaces publics généreux en cœur de bourg, mais fragmentés

La création d'un espace de loisir qualitatif oriente le projet vers une logique de continuité des espaces publics depuis la route départementale. Il s'agit de créer un appel depuis la RD vers cet espace naturel de qualité, en passant par le centre-bourg.

### Un centre-bourg constitué

Le centre-bourg de Jutigny se compose d'une partie des équipements et services de la commune. Ces différents éléments sont adressés sur un espace public central composé du parvis de l'église, parvis de la Mairie/Ecole et de la cour de ferme centrale.

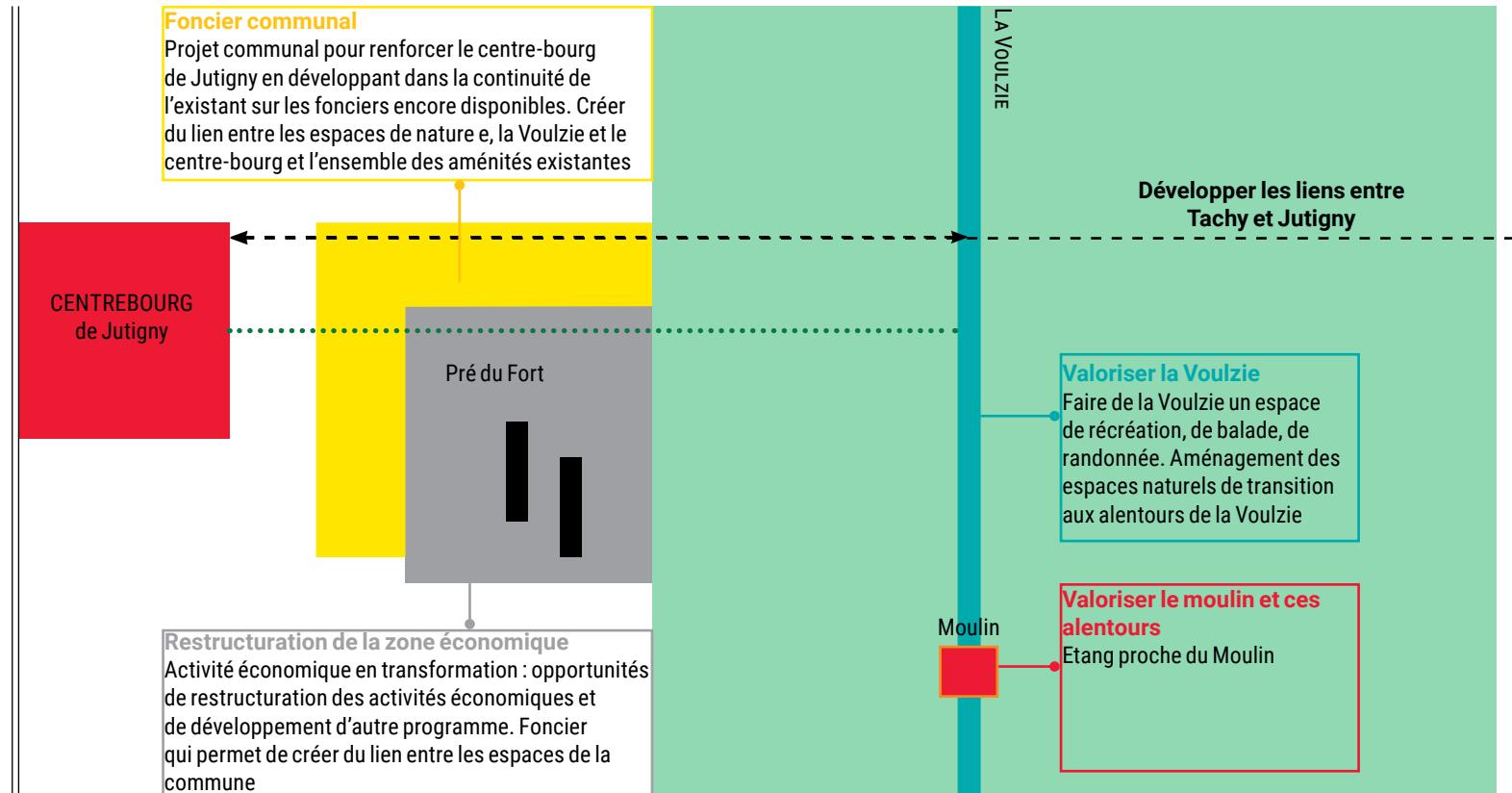
Cette grande unité est aujourd'hui fragmentée par des éléments qui amoindrissent la qualité de ces espaces dédiés aux publics. Par le biais de cette étude, une ouverture de ces espaces est posée. Il s'agit de requalifier ces espaces publics par de petits aménagements.

### Travailler les accroches depuis le RD vers le centre-bourg

La commune est traversée par la route départementale très impruntere et sources de nuisances. Une réflexion sur des signalétiques particulières est à envisager pour engager un ralentissement des véhicules, mais aussi inviter l'usager à se rendre dans le centre-bourg et à la balade jusqu'à la Voulzie.

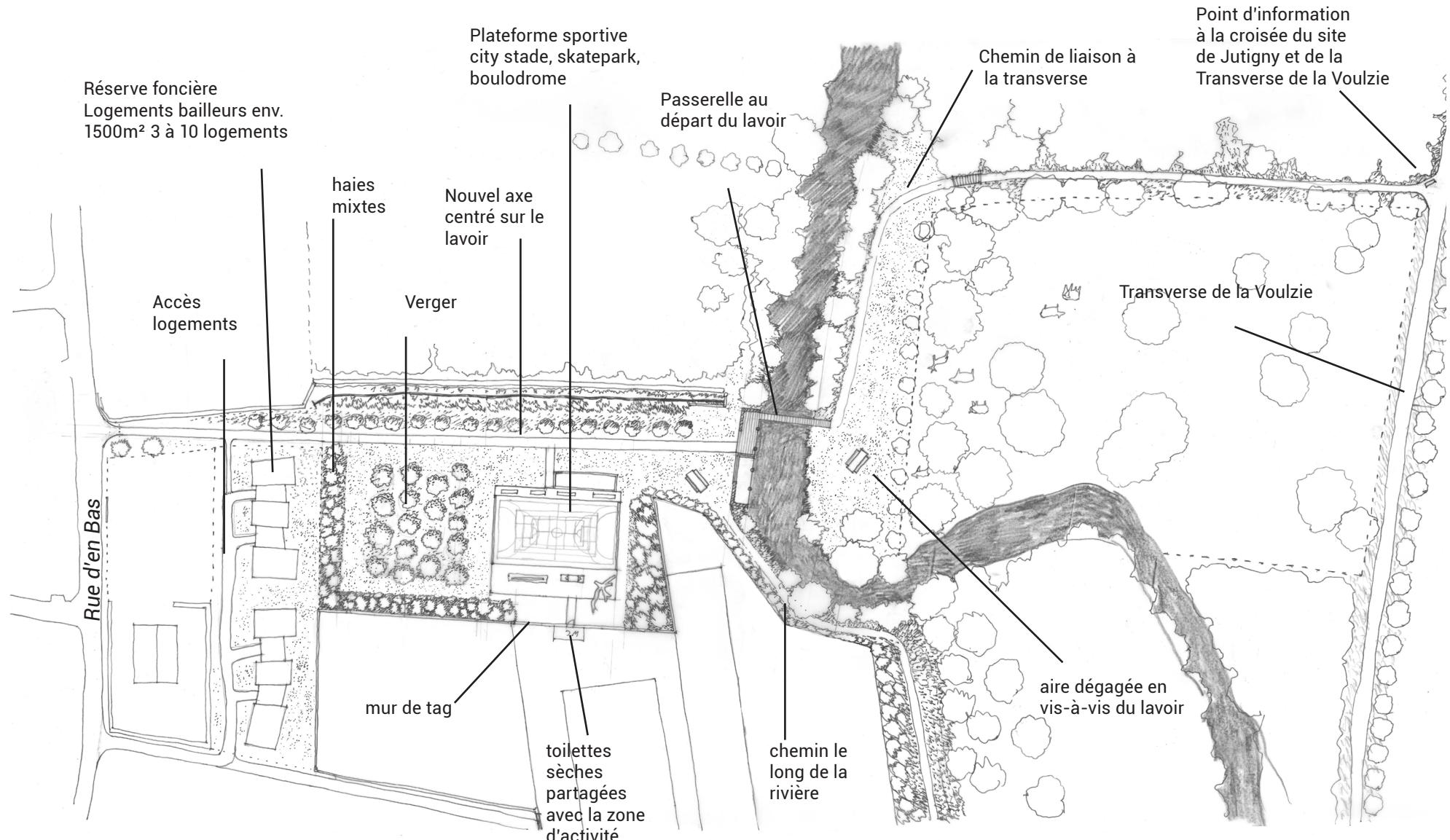
# Synthèse des enjeux

## Jutigny



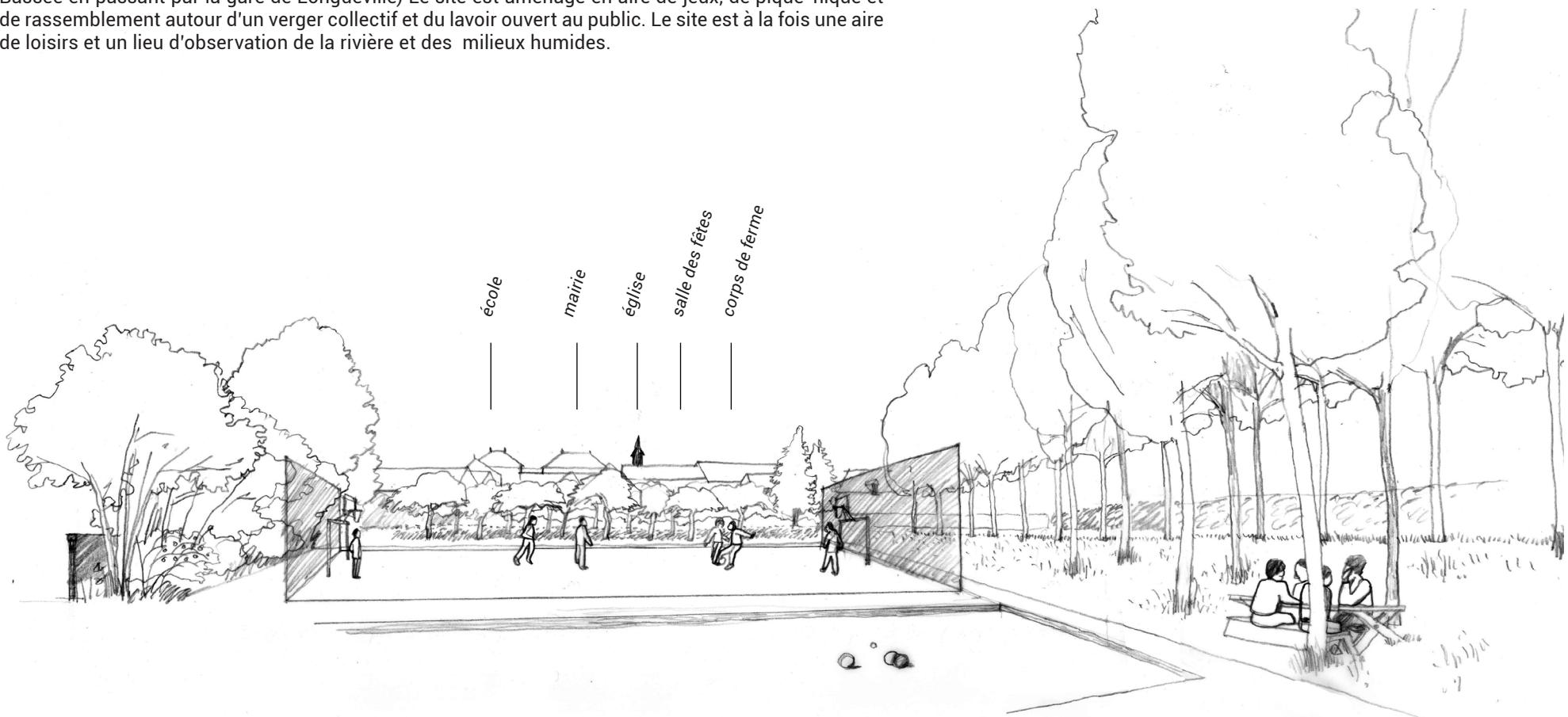
## Tachy

# Projet - Aménagement du parc de la rivière



# Vers un espace de loisirs

Le site du lavoir de Jutigny se place comme point clé dans un maillage de voies piétonnes et cyclables. L'installation d'une passerelle au niveau du lavoir permet d'assurer une jonction par la rivière et ses bois alluviaux à la Transverse de la Voulzie (axe modes doux majeur, qui relie Provins à Bray-la-Bassée en passant par la gare de Longueville). Le site est aménagé en aire de jeux, de pique-nique et de rassemblement autour d'un verger collectif et du lavoir ouvert au public. Le site est à la fois une aire de loisirs et un lieu d'observation de la rivière et des milieux humides.

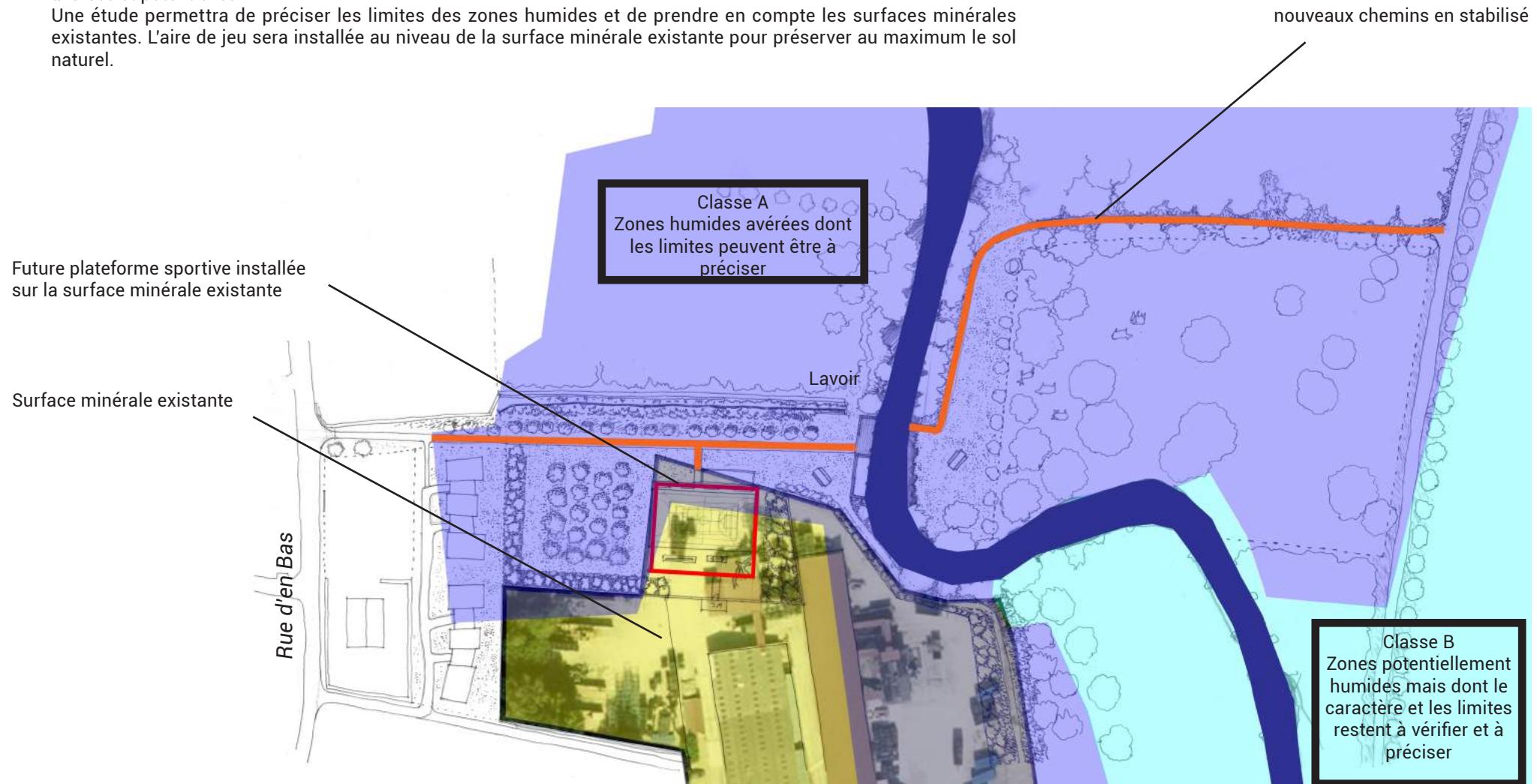


En arrière-plan de l'aire de sport, la silhouette du centre-bourg émerge au-dessus du verger collectif. Une aire de pique-nique est aménagée sous les peupliers conservés.

# Un projet en zone humide

Report du zonage de la DRIEE Ile de France issue de la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles.

Une étude permettra de préciser les limites des zones humides et de prendre en compte les surfaces minérales existantes. L'aire de jeu sera installée au niveau de la surface minérale existante pour préserver au maximum le sol naturel.



# Projet - Crédit d'une passerelle et potentiel d'ouverture du lavoir

Dans l'état actuel, le lavoir présente un mur arrière en grande partie aveugle, percé de deux portillons.

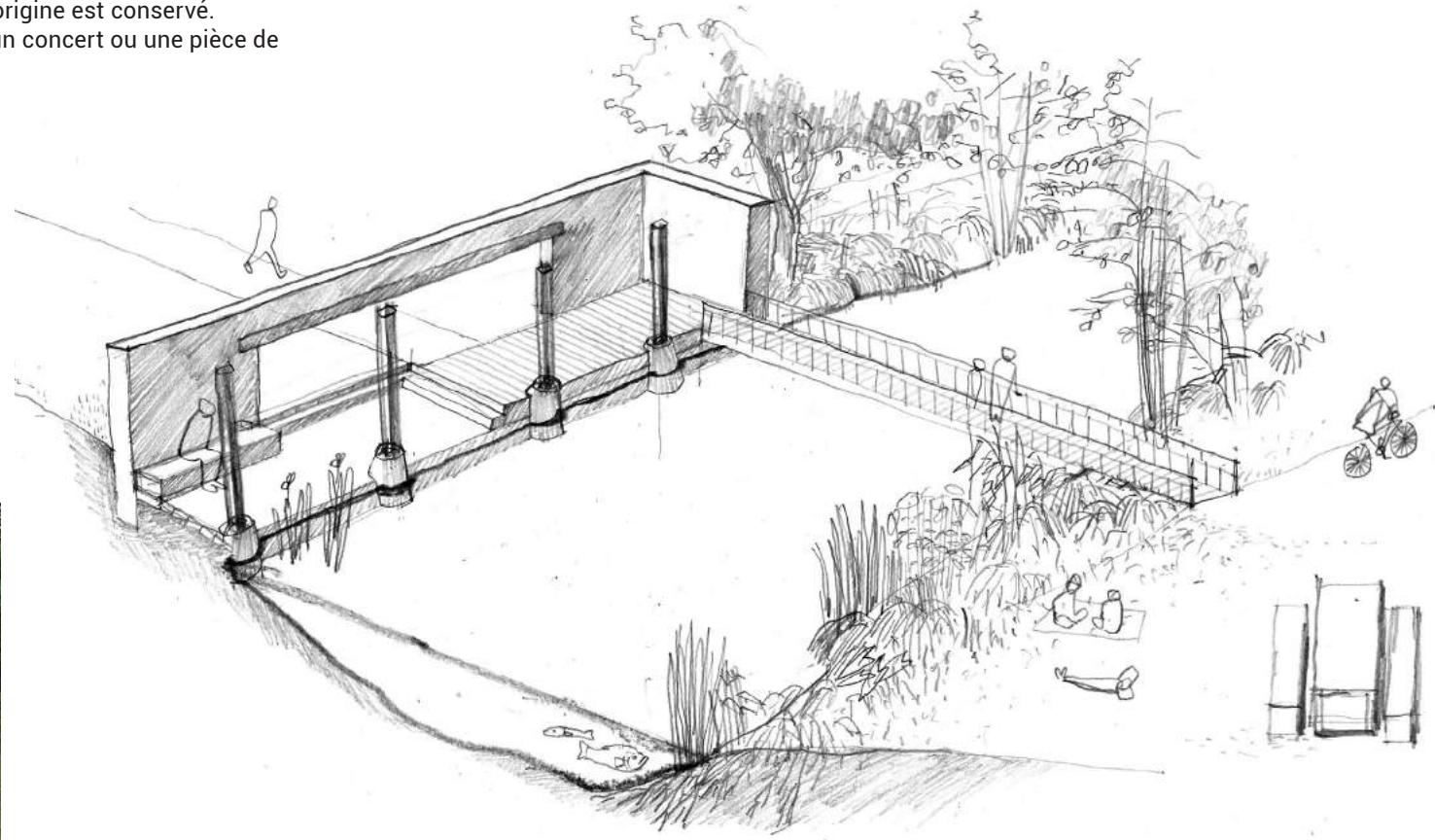
L'ouverture du mur arrière pourrait permettre de cadrer une vue sur la rivière depuis le parc et de faire du lavoir un endroit couvert et ouvert à l'articulation de la passerelle et du circuit de randonnée.

Sur ce dessin un platelage en bois permet la mise à niveau entre la passerelle et le terrain et une partie du niveau d'origine est conservé.

Depuis la berge d'en face on pourrait assister à un concert ou une pièce de théâtre mis en scène dans le lavoir.



L'arrivée sur le lavoir - état actuel



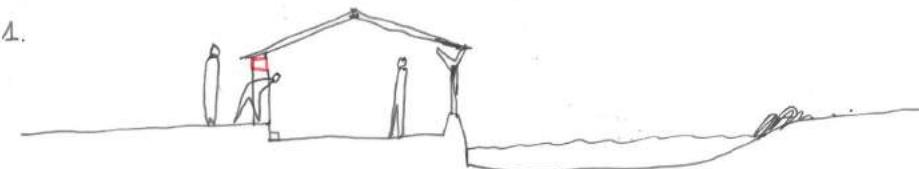
# Options de transformation du lavoir

Les différentes options de transformation envisagées :

EXISTANT

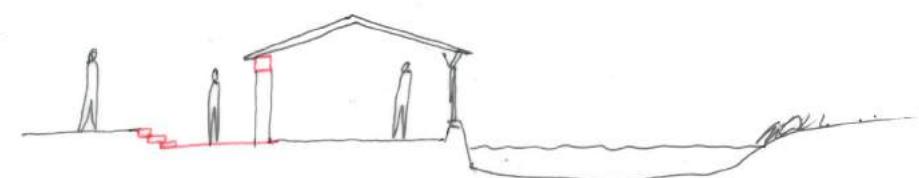


OPTION 1.



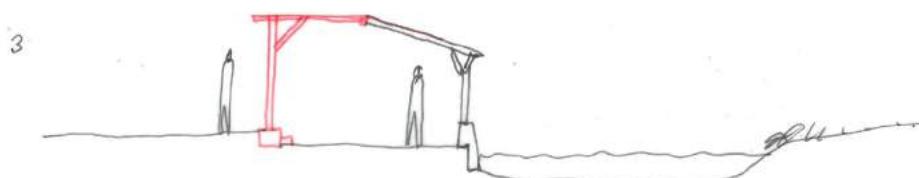
ouverture du mur entre les deux portillons

OPTION 2



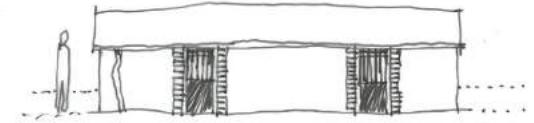
ouverture du mur entre les deux portillons et niveling en amont pour atteindre le niveau du sol du lavoir

OPTION 3

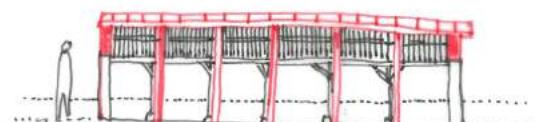
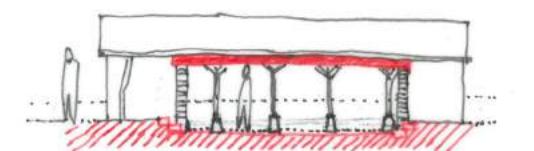
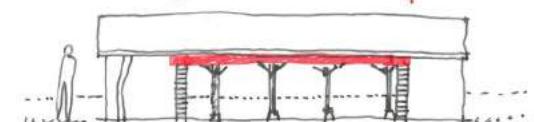


Remplacement de la totalité du mur arrière  
le lavoir est largement ouvert à l'air et conserve sa façade traditionnel rivière

25 m



15 m



# Gestion différenciée du site

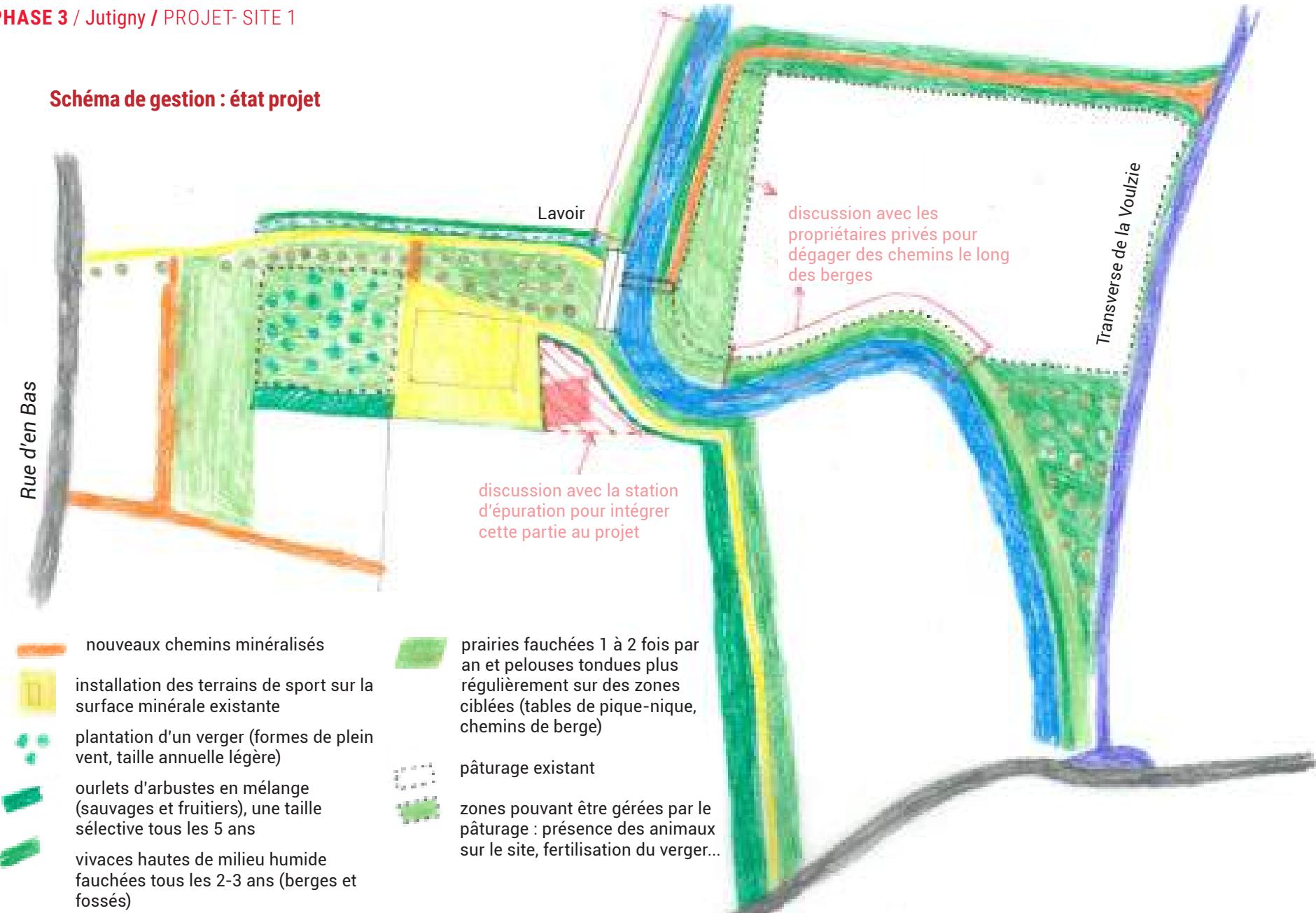
Le plan de gestion cherche à valoriser les ressources du site ( arbres existants conservés, arbustes et plantes herbacées conservés ou transplantés, surfaces minérales recyclées etc.) Un maximum de diversité est recherché dans les formes végétales : prairies, pelouses, mégaphorbiaies (milieu composé de grande plantes herbacées), haies mixtes et ourlets arbustifs formant lisières, verger etc.

Elle demandent peu d'entretien: les opérations de tailles seront occasionnelles afin de laisser se développer arbres et arbustes en port libre. Les fauches seront réparties dans le temps de façon à conserver des zones refuges pour les animaux en toute saison. Le site du lavoir est un lieu vivant où la diversité est source de surprises et de découvertes. La présence de bétail à proximité de la parcelle peut-être mise à profit dans le plan de gestion avec l'ouverture de certaines zones au pâturage. La récolte des fruits (noix, noisettes, groseilles, cerises etc.) et du petit bois seront l'occasion de partager des moments collectifs autour de la rivière.

Schéma de gestion : état existant



Schéma de gestion : état projet



# Chiffrage

## ZONE - Aire de jeux

### RÉUTILISATION DES SURFACES MINÉRALES EXISTANTES

|                                                                                    |                |            |       |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|-------|-------------|
| Remaniement des fonds de formes existants / aplatissement des surfaces et niveling | m <sup>2</sup> | 15.00 €    | 1 400 | 21 000.00 € |
| Implantation des zones de jeu                                                      | FT             | 1 000.00 € | 1     | 1 000.00 €  |

### FOURNITURE ET POSE DES REVÊTEMENTS DE SOL

|                                                          |                |         |     |             |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------|-----|-------------|
| Revêtement du City stade 16*30 en enrobé                 | m <sup>2</sup> | 30.00 € | 480 | 14 400.00 € |
| Revêtement en béton lissé pour Skatepark                 | m <sup>2</sup> | 35.00 € | 170 | 5 950.00 €  |
| Revêtement pour Boulodrome 15*4 m en dolomie             | m <sup>2</sup> | 15.00 € | 60  | 900.00 €    |
| Surface amortissante en gravier pour structure de grimpe | m <sup>3</sup> | 50.00 € | 12  | 600.00 €    |

### ACCESSOIRE DE JEU

|                                                                 |   |            |   |             |
|-----------------------------------------------------------------|---|------------|---|-------------|
| Module de skate                                                 | U | 500.00 €   | 4 | 2 000.00 €  |
| Paire de combiné buts/ panier de basket                         | U | 5 000.00 € | 2 | 10 000.00 € |
| Filet pare-ballons 7.5*4m                                       | U | 2 500.00 € | 2 | 5 000.00 €  |
| Détournement d'un arbre mort pour créer une structure de grimpe | U | 5 000.00 € | 1 | 5 000.00 €  |

### MOBILIER

|                               |   |          |   |            |
|-------------------------------|---|----------|---|------------|
| Table de pique-nique          | U | 500.00 € | 3 | 1 500.00 € |
| Mobilier divers type poubelle | U | 200.00 € | 4 | 800.00 €   |

Sous total - Zone Aire de jeux (€HT)

68 150.00 €

## ZONE - Circuit de randonnée (chemin + passerelle)

### CHEMINS EN STABILISÉ

|                                                |                |         |       |                    |
|------------------------------------------------|----------------|---------|-------|--------------------|
| Nouveau chemin d'accès au laveoir en stabilisé | m <sup>2</sup> | 15.00 € | 327.5 | 4 912.50 €         |
| Chemin de liaison à la transverse en stabilisé | m <sup>2</sup> | 15.00 € | 373   | 5 595.00 €         |
| Sous total Chemin                              |                |         |       | <b>10 507.50 €</b> |

### SIGNALÉTIQUE

|                                   |   |          |   |                   |
|-----------------------------------|---|----------|---|-------------------|
| Panneau de bois circuit randonnée | U | 500.00 € | 4 | 2 000.00 €        |
| Sous total Signalétique           |   |          |   | <b>2 000.00 €</b> |

### PASSERELLE (RÉFÉRENCE MARCANterra)

|                                                                                                                 |  |  |   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---|--------------------|
| Fourniture et montage sur site d'une passerelle en structure mixte chêne / acier galvanisé. Dimensions 12 * 3 m |  |  |   | 40 000.00 €        |
| Création de massifs béton formant culées                                                                        |  |  | 2 | 3 500.00 €         |
| Sous total Passerelle                                                                                           |  |  |   | <b>43 500.00 €</b> |

Sous total - Zone Aire de jeux (€HT)

**56 007.50 €**

## ZONE - Plantations (NB : nous préconisons que cette partie du projet soit réalisée en chantier participatif)

|                                                                                               |                       |          |       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-------|------------|
| Animation du chantier (3*2 journées d'animateur + 2 journées préparatoires)                   | U                     | 500.00 € | 8     | 4 000.00 € |
| Abatage sélectif des peupliers existants (en fonction de l'option retenue) par une entreprise | U                     | 200.00 € | 5     | 1 000.00 € |
| Forfait Défrichage mécanique par une entreprise                                               | m²                    | 1.50 €   | 1 000 | 1 500.00 € |
| Fourniture d'arbres fruitiers de hautes-tiges (sans plantation)                               | U                     | 50.00 €  | 18    | 900.00 €   |
| Fourniture de tuteurage                                                                       | U                     | 30.00 €  | 18    | 540.00 €   |
| Fourniture de jeunes plants pour les haies mixtes                                             | U                     | 3.50 €   | 1 000 | 3 500.00 € |
| Petits fruits en lisière (cassis, groseilles)                                                 | U                     | 10.00 €  | 50    | 500.00 €   |
| Préparation du sol et plantations                                                             | chantier participatif | 0.00 €   |       | 0.00 €     |

Sous total - Zone Aire de jeux (€HT)

11 940.00 €

## **ZONE - Lavoir**

### **TRAVAUX SUR LE LAVOIR (ARCHITECTURE)**

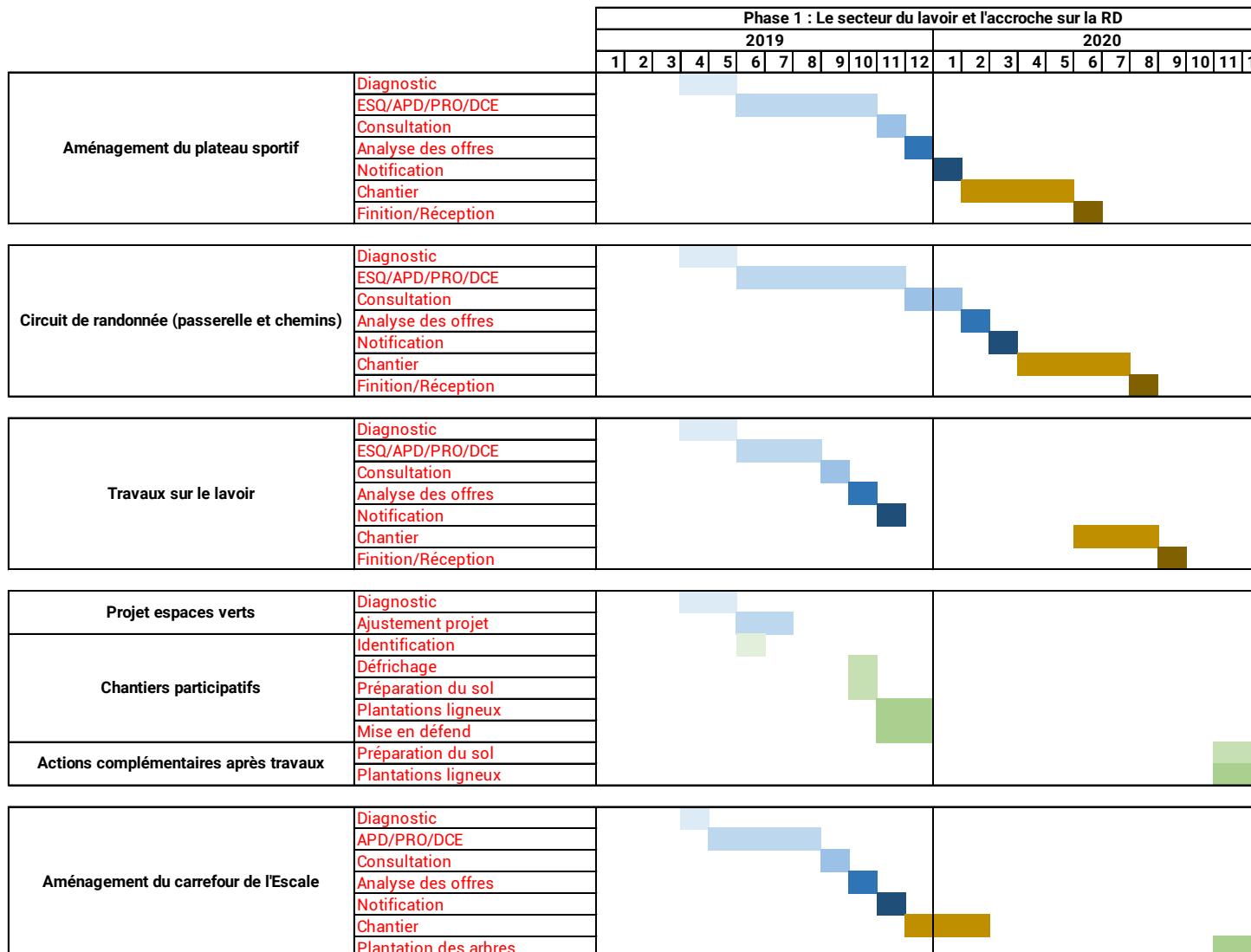
|                         |  |  |  |             |
|-------------------------|--|--|--|-------------|
| Option 1 (cf plaquette) |  |  |  | 15 00.00 €  |
| Option 3 (cf plaquette) |  |  |  | 28 000.00 € |

|                                   |                |          |    |            |
|-----------------------------------|----------------|----------|----|------------|
| <b>PLATELAGE BOIS POUR LE SOL</b> | m <sup>2</sup> | 150.00 € | 50 | 7 500.00 € |
|-----------------------------------|----------------|----------|----|------------|

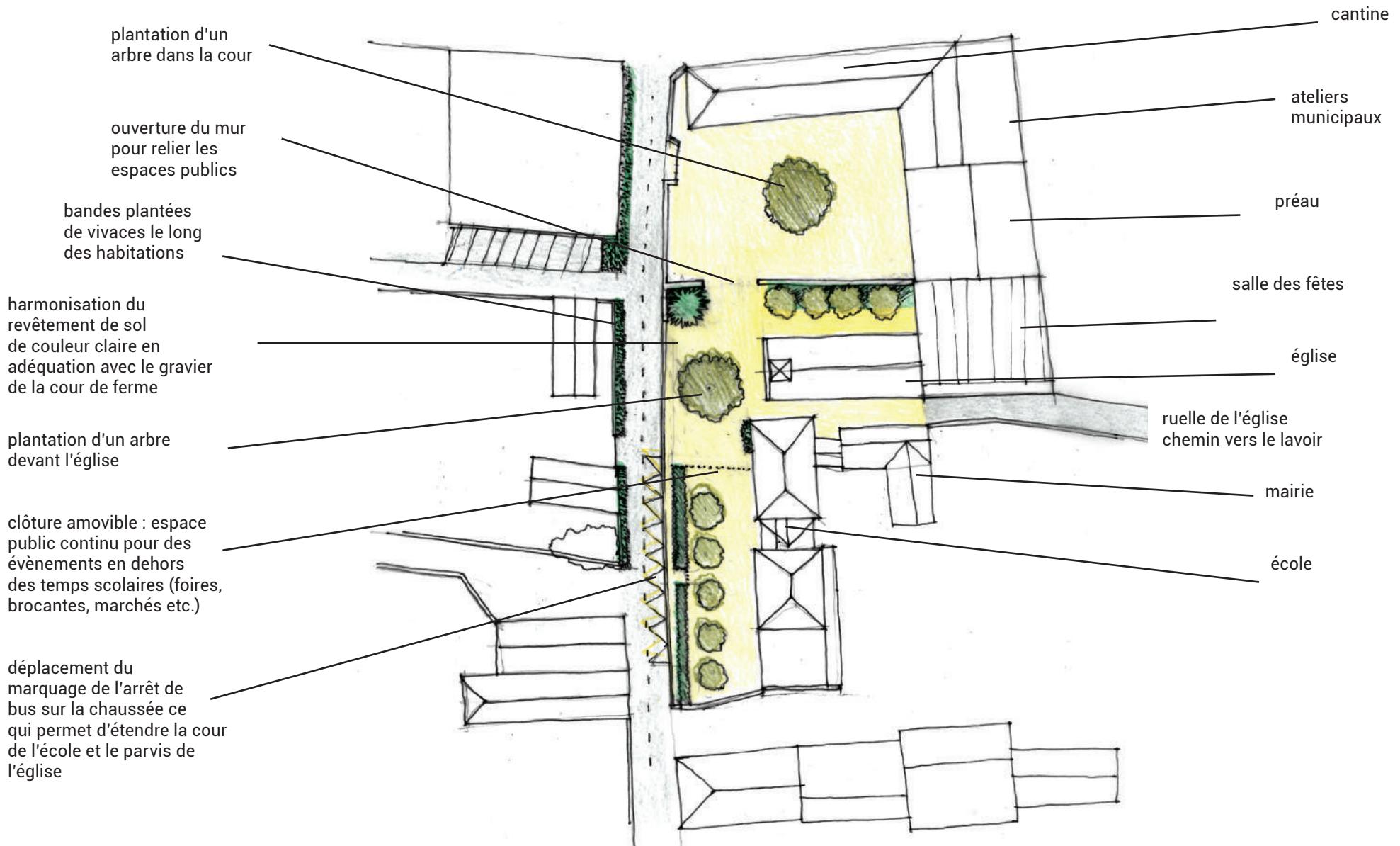
|  |                                       |                    |
|--|---------------------------------------|--------------------|
|  | <b>Sous total - Lavoir - Option 1</b> | <b>22 500.00 €</b> |
|--|---------------------------------------|--------------------|

|  |                                       |                    |
|--|---------------------------------------|--------------------|
|  | <b>Sous total - Lavoir - Option 3</b> | <b>35 500.00 €</b> |
|--|---------------------------------------|--------------------|

# Calendrier



# Projet - Réaménagement du centre-bourg

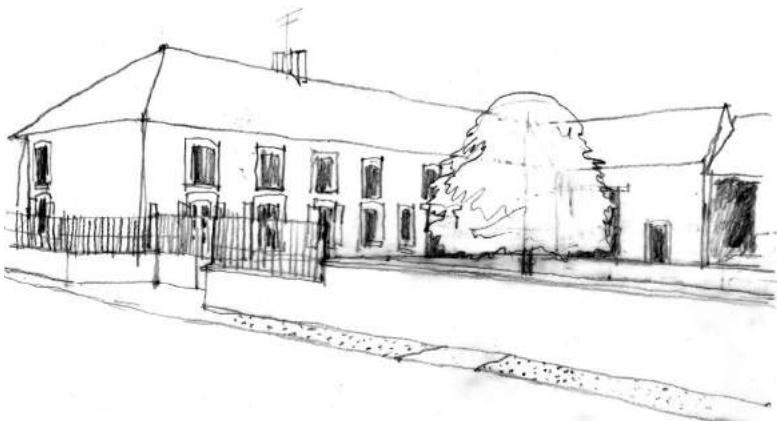


## Centre-bourg

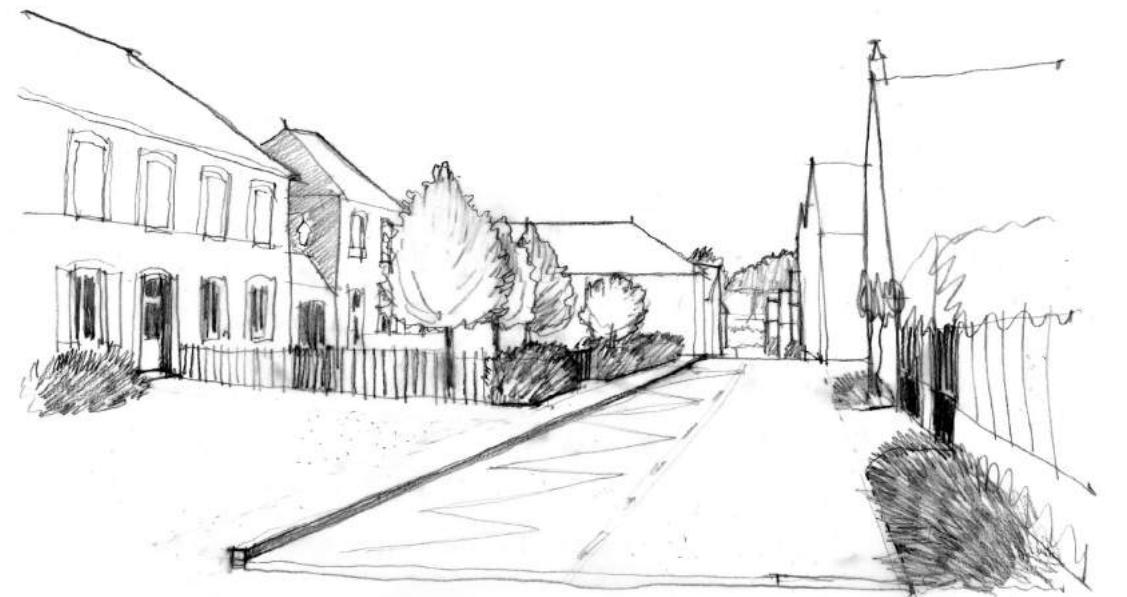
Le centre-bourg de Jutigny bénéficie d'une proximité entre les principaux équipements : la Mairie, l'école, l'église, la salle des fêtes et le corps de ferme qui accueille la cantine et des ateliers. Aujourd'hui la limite entre la chaussée carrossable et l'espace public piéton n'est pas claire. Le report du marquage de bus sur la chaussée permet de gagner en espace public, un traitement harmonisé des revêtements de sol unifie l'espace piéton, les circulations entre les différents bâtiments sont rendues possibles sur l'espace piéton grâce au percement du mur d'enceinte de la ferme qui est conservé pour rendre lisible la structure historique du lieu.



Vue sur le parvis de l'église : un arbre apporte de l'ombre et marque un point d'arrêt sur l'espace public.

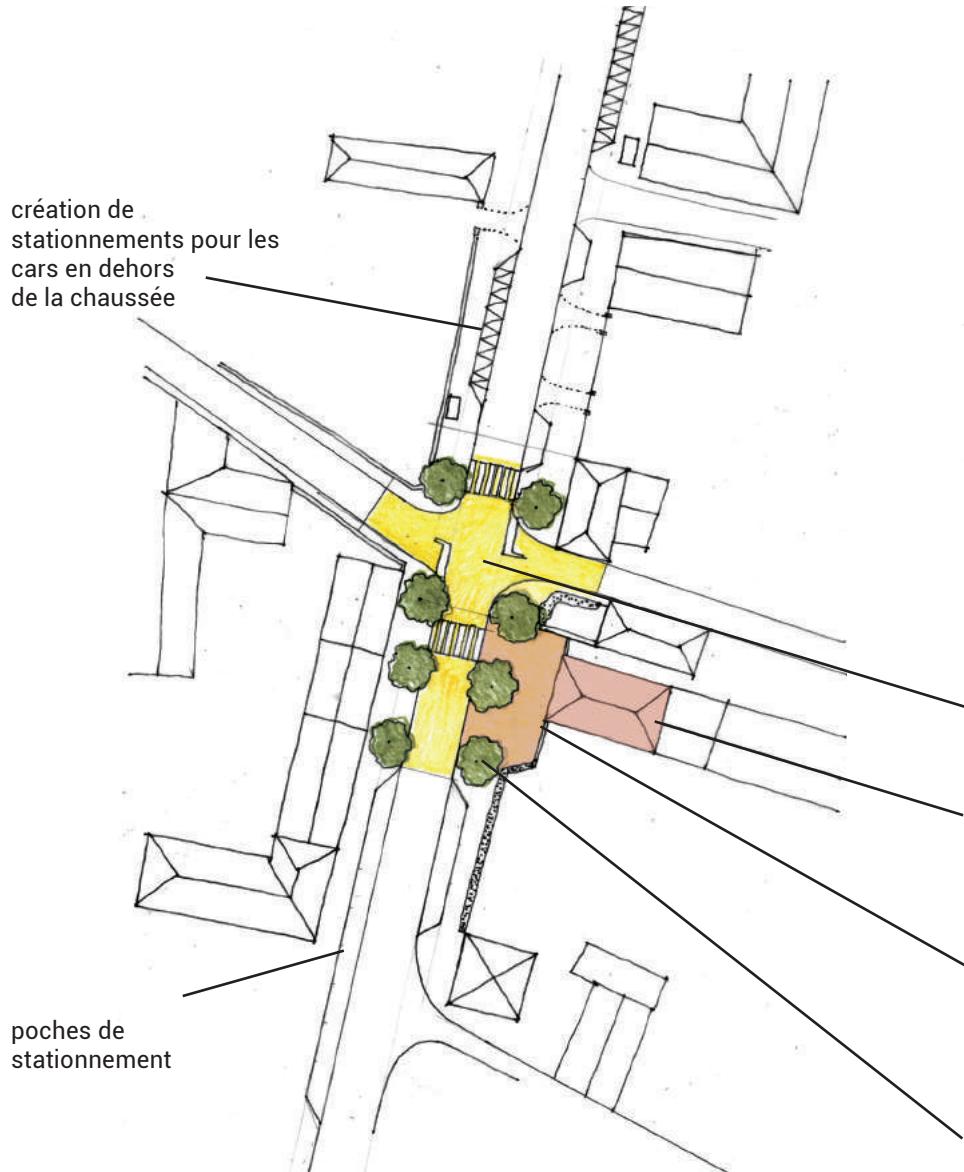


Vue sur la cour de la cantine : un arbre central réactive la composition de la ferme et apporte de l'ombre. Le mur côté rue est abaissé pour laisser passer le regard.



L'arrêt de car est placé sur la chaussée, une bordure et un changement de revêtement de sol marquent le passage de la chaussée à l'espace public. Les plantations de chaque côté de la rue créent une unité visuelle.

# Projet - Accoches depuis le RD



Afin d'inciter les usagers de la route départementale à ralentir et à s'arrêter dans la commune, des accroches peuvent être aménagées. Le carrefour de l'Auberge de l'Escale apparaît comme un point stratégique : restaurant, arrêt de bus, rue perpendiculaire qui mène d'un côté vers la Pavotte et son point de vue sur le plateau, de l'autre vers le centre-bourg et la rivière avec son circuit de randonnée dans la vallée.

Auberge L'Escale



changement de revêtement de sol qui marque une zone apaisée

Auberge L'Escale

parvis de l'Auberge piétonisé

plantation d'arbres

La plantation d'arbres permet un changement d'atmosphère et donne l'impression d'un resserrement de la chaussée. Le dispositif est accompagné d'un changement de revêtement de sol.

La vue montre la position de l'accroche sur le point haut de la route départementale.

# Chiffrage

## ZONE - Route Départementale

### VOIRIE

|                                                       |                |            |     |             |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------|-----|-------------|
| Traitement du sol qualitatif de la bande de roulement | m <sup>2</sup> | 30.00 €    | 400 | 12 000.00 € |
| Traitement du sol qualitatif des stationnements       | m <sup>2</sup> | 30.00 €    | 207 | 6 210.00 €  |
| Brodures béton                                        | ml             | 35.00 €    | 367 | 12 845.00 € |
| Marquage au sol                                       | FT             | 2 000.00 € | 1   | 2 000.00 €  |

### PARVIS DE L'AUBERGE

|                                       |                |         |     |             |
|---------------------------------------|----------------|---------|-----|-------------|
| Terrasse de l'auberge béton désactivé | m <sup>2</sup> | 60.00 € | 168 | 10 800.00 € |
|---------------------------------------|----------------|---------|-----|-------------|

### PLANTATION DES ARBRES

|                                          |                |          |    |            |
|------------------------------------------|----------------|----------|----|------------|
| Arbre 20/25 y compris fosse et tuteurage | U              | 500.00 € | 8  | 4 000.00 € |
| Apport de terre végétale dans les fosses | m <sup>3</sup> | 30.00 €  | 16 | 480.00 €   |

### SIGNALÉTIQUE ET MOBILIER

|                                       |   |          |   |            |
|---------------------------------------|---|----------|---|------------|
| Panneaux de bois circuit de randonnée | U | 500.00 € | 2 | 1 000.00 € |
| Mobilier divers                       | U | 500.00 € | 4 | 2 000.00 € |

Sous total - Zone Route Départementale

**50 615.50 €**

# Chiffrage - Projet de redynamisation du centre-bourg

|                                    |  |  |  |             |
|------------------------------------|--|--|--|-------------|
| AIRE DE JEUX                       |  |  |  | 68 150.00 € |
| CIRCUIT RANDONNÉE                  |  |  |  | 56 007.50 € |
| PLANTATION (CHANTIER PARTICIPATIF) |  |  |  | 11 940.00 € |
| LAVOIR - OPTION 1                  |  |  |  | 22 500.00 € |
| LAVOIR - OPTION 2                  |  |  |  | 35 500.00 € |
| ROUTE DÉPARTEMENTALE               |  |  |  | 50 615.00 € |

**TOTAL (HT€) Tous secteurs avec Lavoir - Option 1      209 212.50 €**

**TOTAL (HT€) Tous secteurs avec Lavoir - Option 2      222 212.50 €**

NB : aucun phasage de projet n'a été réalisé sur le site du centre-bourg au regard des incertitudes sur la réfection des réseaux d'assainissement existants.

# Financement & Subvention

|                                                                             | <b>PORTEURS DE PROJET</b>                               | <b>PROCESSUS</b>                                                                                             | <b>EQUILIBRE FINANCIER</b>                                                                            | <b>FINANCEMENT</b>                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AIRE DE JEUX / ÉQUIPEMENT SPORTIF DE PROXIMITÉ</b>                       | Commune ou intercommunalité (si intérêt communautaire)  | Acquisition du foncier<br>Définition des besoins et du rayonnement                                           | <b>Dépenses.</b> Coût du foncier (si foncier privé), coût de l'équipement<br><b>Recettes.</b> aucune  | Aide départementale                                                                                                               |
|                                                                             | Communes de moins de 2000 habitants                     | Financement d'opération dans le domaine économique, social, environnemental, touristique, etc.               | <b>Dépenses.</b> Coût du foncier (si foncier privé), coût de l'équipement<br><b>Recettes.</b> aucune  | <b>DETR.</b> Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux                                                                         |
|                                                                             | Commune                                                 | Projet de développement d'une offre sportive                                                                 |                                                                                                       | <b>CNDS.</b> Centre National de développement du sport                                                                            |
| <b>AMÉNAGEMENT DES BERGES</b>                                               | Collectivité, syndicat mixte, associations, etc.        | Définir un projet autour de la Voulzie et de son ouverture au public                                         | <b>Dépenses.</b> Mise en oeuvre des travaux<br><b>Recettes.</b> Aucun                                 | <b>Aide régionale.</b> Protection, restauration, valorisation des milieux aquatiques, humides et berges, mise en oeuvre de la TVB |
|                                                                             | Communes                                                | Projet de valorisation des espaces naturels                                                                  |                                                                                                       | <b>Agence de l'eau</b>                                                                                                            |
| <b>VALORISATION DES ESPACES VERTS ET PLANTATION (CHANTIER PARTICIPATIF)</b> | Collectivité ou Association                             | Définition d'un projet qui vise à soutenir le programme de la Région (+ 500 ha d'espaces verts d'ici à 2021) | <b>Dépenses.</b> Structuration et définition du projet. Achat des essences<br><b>Recettes.</b> aucune | <b>Aide régionale.</b> (Agence des Espaces Verts), soutien à la création d'espaces verts en Ile-de-France.                        |
|                                                                             | Collectivité, associations, bailleur, particulier, etc. | Projet de préservation des zones humides et de confortement de la trame verte et bleue                       | <b>Dépenses.</b> Mise en oeuvre du projet<br><b>Recettes.</b> aucune                                  | <b>Aide régionale.</b> Préservation, gestion et restauration des continuités écologiques de la TVB.                               |
| <b>ROUTE DÉPARTEMENTALE</b>                                                 | Toutes les communes                                     | Projet de sécurisation des espaces routiers                                                                  |                                                                                                       | <b>DDT.</b> Plan départemental d'action de sécurité routière                                                                      |

# ALPHAVILLE

6 rue Léon Jouhaux  
75010 PARIS  
+33 1 42 72 72 04  
**contact@alphaville.fr**  
[www.alphaville.fr](http://www.alphaville.fr)

---

Références

# Annexes

---

# Référence. Co-construire avec les habitants

## L'enclos - Lanas (Atelier Bivouac)

Démarche de co-construction avec les habitants de la commune de Lanas.

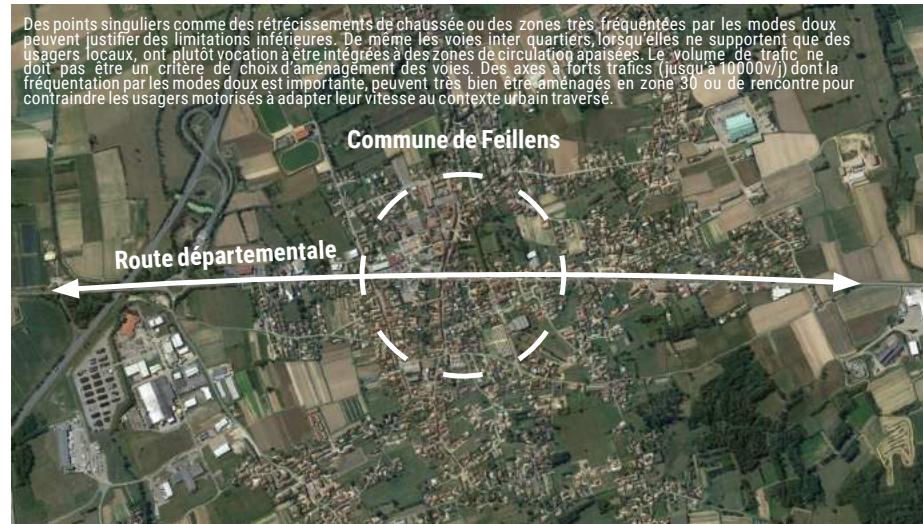
Un comité d'habitant mobilisé dès le début du projet d'espace public. La municipalité permet aux habitants de s'exprimer par le biais d'atelier avec les concepteurs (Atelier Bivouac). Ce projet a été réalisé avec les habitants pour répondre le mieux aux besoins exprimés et pour être sûr que ce nouvel espace soit occupé et vive au-delà des Ateliers. Pour la réalisation les entreprises locales ont été mobilisé, une pépinière réalisée avec des dons de plantes de habitants et l'ensemble du matériel a été récupéré sur place (suite à la démolition d'une partie du mur d'enceinte).

Au final ce projet, en co-réalisation a permis de créer un espace de partage entre habitants et de créer une espace qualitatif avec un budget réduit.



# Référence. Les accroches depuis la route départementale

## Pacification de la R D933, Commune de Feillens, Ain



## Créer des appels depuis la RD jusqu'au centre-bourg avec des zones de ralentissements



# Référence. Programme & Projet

## Traitements différenciés des revêtements



# Référence. Programme & Projet

**Réaménagement du centre-bourg et mise en valeur des équipements tout en sécurisant les déplacements**

## Orgères

- Plan de circulation amélioré
- Mise en valeur des commerces et équipements en cœur de bourg
- Comité citoyen mis en place
- Modernisation des réseaux sous-terrain
- Installation d'une cuve de récupération des eaux de pluie afin d'arroser les parterres des nouveaux aménagements
- Coût : 2.3 millions €



# Projet - Gîte communal

Gîte communal de Gigny  
(Saône et Loire)



# Projet - Résidence d'artiste

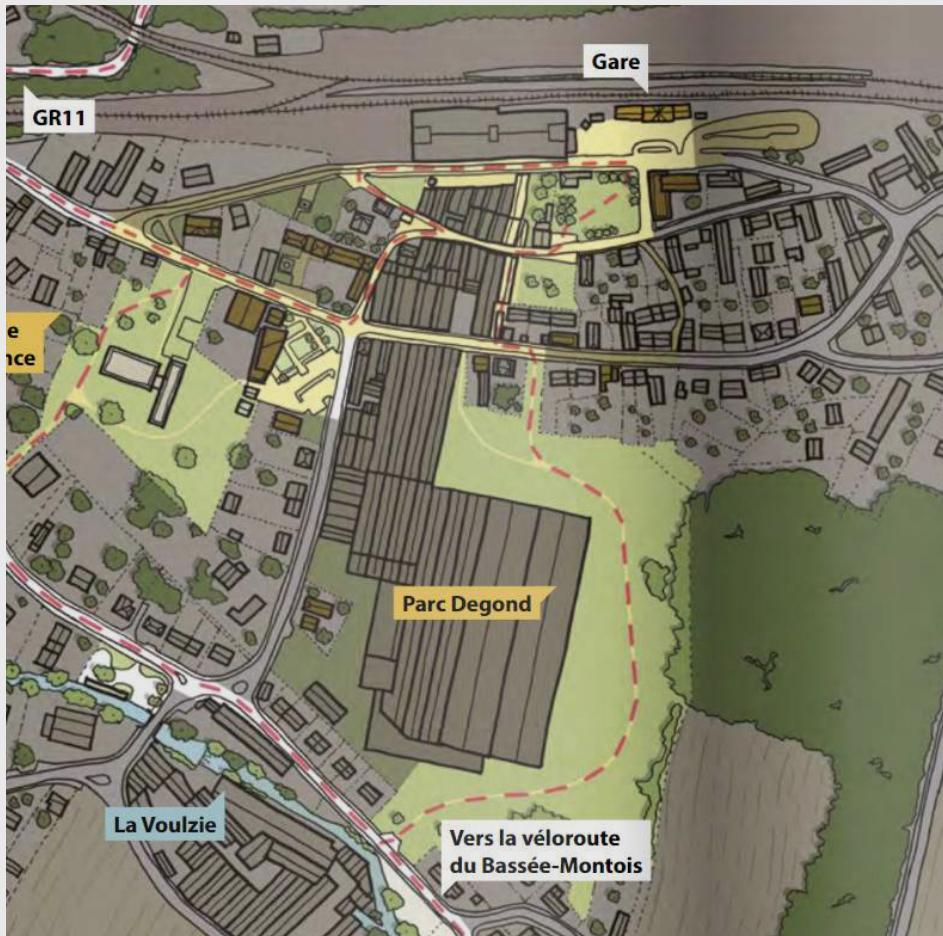
## Chamalot Résidart

Chamalot-Résidence d'artistes est un lieu de création en Haute-Corrèze consacré essentiellement à la peinture.

Il est **animé par une association** créée en 2006 qui s'est donné pour vocation de favoriser les échanges en organisant des actions dans le domaine artistique, notamment : l'accueil d'artistes en résidence, l'organisation d'expositions, d'événements artistiques et d'activités pédagogiques.



# La friche de Longueville comme point d'entrée du territoire



La friche de Longueville amorce un projet d'espace public vers la vélo-roule et pour une mise en valeur de la Voulzie. Longueville se positionne comme porte d'entrée du territoire touristique du Bassée-Montois.

La friche de Jutigny offre alors la première étape d'un circuit touristique depuis la gare de Longueville.



**Lorsque la friche devient centre-gare, activer le patrimoine industriel de Longueville**  
 (Commanditaire / Commune de Longueville, étude réalisée par les étudiants de DSA urbanisme et architecture de Marne-la-Vallée (Morgan Le Dily, Florian Moniot, Laura Verneau))  
 Lecture en ligne

# Boîte à idées - panel d'actions pour revitaliser les centres-bourgs

## Porter attention aux espaces publics



### SITES REMARQUABLES

**Valoriser** le patrimoine par l'espace public  
**Aménagement** d'espace, table, panneaux d'information pour mettre en valeur les percées visuelles sur le patrimoine, le grand paysage et conforter l'accueil des touristes

### SYSTÈME ET LISIBILITÉ DES ESPACES PUBLICS

**Créer** des espaces publics adaptables et polyfonctionnels  
**Faciliter** les parcours piétons continus dans la commune  
**Développer** les voies cyclables sécurisées  
**Envisager** l'usage multiple des places de stationnement en fonction des temporalités du centre-bourg

## RÉFÉRENCES



AMÉNAGEMENT LÉGER DES ESPACES PUBLICS - CHARLIER

AMÉNAGEMENT DE LA PLACE DE LA MAIRIE - MIRABEL

Lieu central du village introduisant 3 ambiances. L'esplanade ouverte et polyvalente, les emmarchements constituent une liaison douce vers l'arrière de la place (peut servir d'assises/gradins lors de spectacles). Le jardin est un espace plus retiré et paisible, propices à la contemplation et aux discussions plus intimes.

# Boîte à idées - panel d'actions pour revitaliser les centres-bourgs

## Valoriser les potentiels touristiques

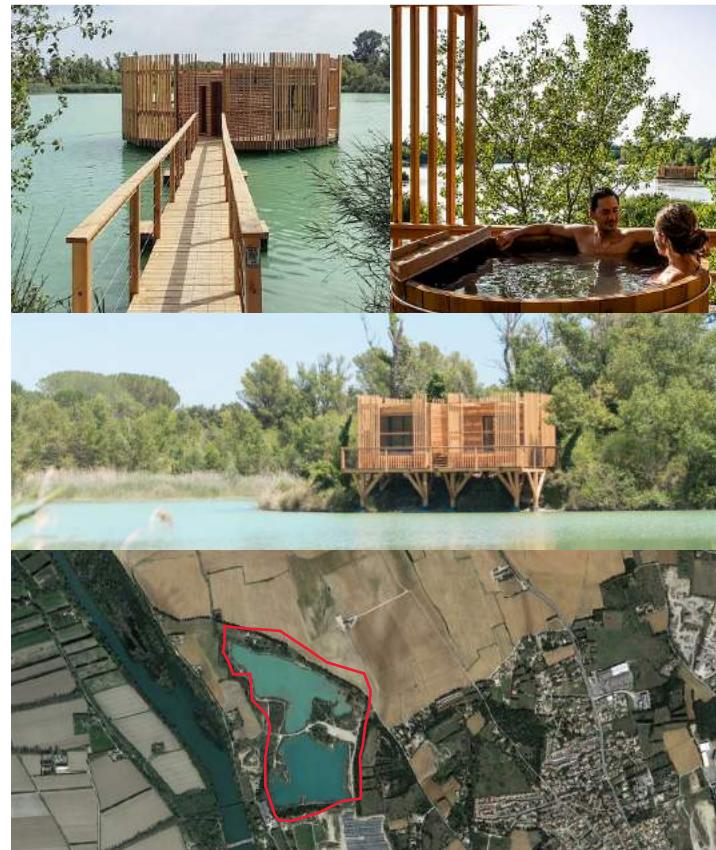


### RÉPONDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE

**Créer** une offre d'hébergement proche de la nature dans des lieux patrimoniaux

**Inventorier** le patrimoine pour créer des parcours culturels et patrimoniaux

## RÉFÉRENCES



### DOMAINES DES GRANDS CEPAGES - SORGUES

Séjour touristique au coeur des vignes de l'AOC de Châteauneuf du Pape. Eco-domaine proposant des cabanes sur l'eau ou sur la terre dans une démarche écologique.



### LE PRIEURÉ DES GOURMANDS - BONNOEUVRE

La municipalité propriétaire de l'ancien presbytère, associé à un partenaire local a souhaité réhabiliter le bâtiment pour créer un hôtel-restaurant grâce aux différents financements reçus par le CG, la région, l'État et la Communauté de Commune.

# Boîte à idées - panel d'actions pour revitaliser les centres-bourgs

## Intervenir sur la vacance



### GLOBALE

**Mettre en place** des mesures incitatives auprès des propriétaires

### **RÉFÉRENCES**



### SPÉCIFIQUE AUX REZ-DE-CHAUSSÉE

**Changer** l'usage : Atelier d'artiste (usage privé)

**Changer** l'usage : association, service (usage public)

**Assurer** la qualité de l'environnement urbain : fresques, intervention artistique sur les vitrines

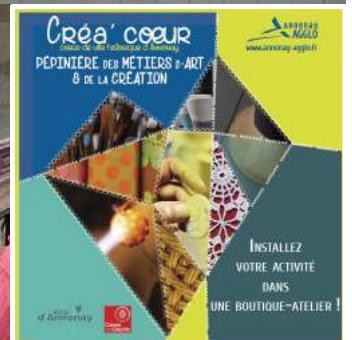
**Taxer** les propriétaires des locaux commerciaux vacants



RÉHABILITATION ET CURETAGE, QUISTINIC



ANIMATION DES VITRINES VACANTES PAR DES INTERVENTIONS



# Boîte à idées - panel d'actions pour revitaliser les centres-bourgs

## Accompagner les initiatives locales



### ACTIONS ENDOGÈNES

**Impliquer** les habitants dans la démarche de projet de centre-bourg  
**Créer** des événements

### RÉFÉRENCES



TRÉMARGAT (56), café-épicerie associative, commissions thématiques / de projets, chantiers participatifs de réaménagement des espaces publics...

# Boîte à idées - panel d'actions pour revitaliser les centres-bourgs

## Accompagner le commerce et les activités en cœur de bourg



### COMMERCE

**Adapter** les horaires aux besoins des consommateurs (matin, midi et fin de journée)

**Développer** une offre complémentaire avec la production agricole locale

**Engager** la collectivité dans l'investissement des rdc commerciaux (SEM à développer pour la gestion)

**Renforcer** la communication et la signalétique des commerces existants pour les pérenniser

### ACTIVITÉS

**Rendre** plus lisibles la production agricoles du Bassée Montois comme valeur ajoutée de territoire

### RÉFÉRENCES



#### MAINTIEN ET CRÉATION DE COMMERCES - LOPÉREC - 674 HAB

Dans une logique de redynamiser cette commune en décroissance la municipalité a rénové plusieurs bâtiments au fil des années pour accueillir de nouveaux habitants dans des logements locatifs, mais aussi permettre l'ouverture de commerce, de service, d'une maison de santé, etc. Certaines de ces réalisations ont bénéficié d'apport financier de la région ou du conseil général.



#### BAR / ÉPICERIE AUTOGÉRÉ PAR LES HABITANTS - TRÉGARMAT - 192 HAB

La culture du «faire ensemble» est un élément fort de cette commune dynamique de 192 habitants.

Création d'un bar - épicerie associatif géré par les bénévoles offre aujourd'hui un lieu de rencontre, de culture et d'échange aux habitants. Cette démarche fut initiée et soutenue par la municipalité

# Boîte à idées - panel d'actions pour revitaliser les centres-bourgs

## Accueillir de nouveaux habitants en centre-bourg



### RENOUVELLEMENT

**Délimiter** un secteur de rénovation urbaine en cœur du bourg

### CONSTRUCTION

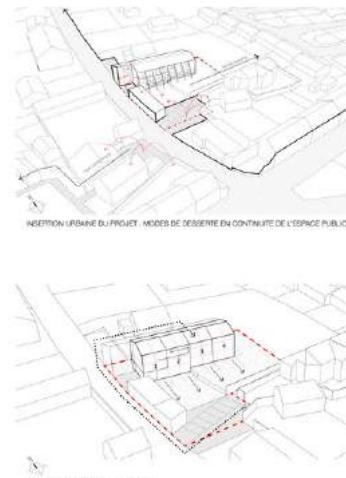
**Rédiger** des documents d'urbanisme qui incitent à la création qualitative de nouveaux logements

**Proposer** une offre diversifiée de typologie et de statut de logement pour attirer différents publics

### RÉGLEMENTATION

**Recenser** les logements concernés et mettre en place des mesures incitatives auprès des propriétaires

### RÉFÉRENCES



HABITAT PARTICIPATIF

VAL DE LA PELINIÈRE - ÉCOQUARTIER LOTISSEMENT

# Boîte à idées - panel d'actions pour revitaliser les centres-bourgs

## Développer des équipements et services complémentaires



### RÉPONDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE

**Créer** des lieux de rassemblement pour les jeunes, les anciens et favoriser le caractère intergénérationnel

**Promouvoir** le transport à la demande

**Faciliter** les liaisons entre les communes par des transports en commun de qualité

**Construction** d'espace de service et équipement

### RÉFÉRENCES



RÉHABILITATION ANCIEN PRESBYTÈRE - GROSBOIS EN MONTAGNE

Bâtiment central : rdc locaux de la mairie avec bureaux et archives, sanitaires ( $56\text{ m}^2$ ) et, aux 2 niveaux supérieurs, 2 logements en duplex à usage locatif de 46 et  $48\text{ m}^2$ . 2ème bâtiment, mitoyen du premier : rdc, la salle de rencontre et de loisirs avec espace de réchauffe.

3ème bâtiment, mitoyen du premier, un espace de rangements ( $75\text{ m}^2$ ). L'ensemble est chauffé par une chaufferie bois installée dans un petit bâtiment annexe en bois



CRÉATION CENTRE DE SANTÉ ET ÉPICERIE - MARSAC EN LIVRAUDOIS

Superposition des fonctions : le commerce au RDC et les cabinets médicaux à l'étage.

La construction neuve respecte les volumes du centre-bourg et s'intègre au paysage de la rue principale du bourg