

Le Projet...

Sommaire

Introduction

Enjeux

- 1 - Propositions communes aux trois scénarii
- 2 - Premier scénario “Créer un espace de vie et de rencontres”
- 3 - Second scénario “Un espace aux fonctions multiples”
- 4 - Troisième scénario “Un quartier en continuité avec l’entrée de ville”
- 5 - Réponse au logement

Annexes

Introduction

Retrouver une réelle dynamique dans le quartier de la gare apparaît comme indispensable au vu des différents enjeux. C'est pourquoi, selon nous, permettre à tous de profiter des nombreux atouts qu'offre le quartier est d'autant plus intéressant. En effet, comme nous l'avons vu lors du diagnostic, l'espace est privilégié puisqu'à l'emplacement de la gare la vue sur le lac est très agréable et le quartier est longé par la forêt des Andaines. Nous souhaitons donc en faire un lieu profitable à tous où chacun pourrait occuper les lieux à sa guise et se réapproprier un espace de vie. Une place centrale bien aménagée, des infrastructures ouvertes au public et un lien avec l'environnement pourraient aider à atteindre ce but.

En effet, privatiser l'ensemble de l'espace à l'arrière de la gare (comme suggéré par la Fabrique Urbaine) ou réserver la vue sur le lac à un petit nombre de particuliers serait dommage dans le sens où seuls quelques habitants en auraient la jouissance.

En vue du nombre élevé de locaux vacants, il ne nous semble pas judicieux de consacrer de nouveaux espaces aux commerces. Il serait plus pertinent de commencer par remplir les cellules vides de la rue du Docteur Poulain avant de proposer de nouveaux locaux. Quelques idées de commerces sont ressorties des questionnaires tels qu'une boucherie, un pressing, un primeur, un magasin de puériculture, un dentiste ou encore une poissonnerie.

Dans l'objectif d'attirer les familles sur la commune, nous avons misé sur des lieux de rencontres, notamment intergénérationnelles. Différentes trames de circulation seront également proposées afin d'inciter les personnes à se rendre dans cet espace actuellement enclavé. La place laissée au stationnement a aussi été prise en compte pour ne pas faire défaut lors de manifestations importantes. Enfin, en réponse à la problématique du logement, nous verrions d'éventuelles implantations sur le secteur de la gare mais étant donné le nombre élevé de "poches" (parcelle mutable) et de bâtis à réhabiliter, il nous semble plus judicieux d'implanter également des logements sur d'autres secteurs de la commune.

Les enjeux soulevés

Développer l'attractivité de BON

BON est une destination **touristique** de renommée nationale. Seule station thermale du quart Nord Ouest de la France, la ville vit de la fréquentation de l'établissement thermal d'une part, et, d'autre part grâce à une clientèle variée recherchant le bien-être.

De plus, de nombreuses manifestations sont organisées tout au long de l'année et nécessitent des zones de stationnement adaptées.

Les camping caristes représentent une clientèle à ne pas négliger. Néanmoins, les 12 emplacements existants (sans borne de service) demeurent insuffisants.

Faire cohabiter la population locale et touristique

Comment faire mieux cohabiter la population locale et touristique ? Voilà un des enjeux de cette étude.

Il est important de prendre en compte la clientèle thermale et touristique qui représente une grande part de la population : plus de 1 500 touristes par mois d'avril à octobre. De plus, on note que BON est une destination privilégiée pour les retraités.

Attirer des familles pour rajeunir la population

L'un des principaux enjeux de la commune est l'**âge** de sa population. En effet, comme nous l'avons vu précédemment BON a une moyenne d'âge supérieure à celle des communes alentour. Plus de 78 % des ménages résidants dans la commune n'ont pas d'enfants (INSEE 2012). Le souhait de la commune, d'attirer **des familles**, est donc justifié et permettrait de maintenir l'effectif de l'école. Par ailleurs, aucun magasin d'habillement (vêtements, chaussures) n'est adapté aux besoins des familles et des jeunes. Il n'existe pas non plus beaucoup d'**infrastructures dédiées à la jeunesse** comme des aires de jeux ou une médiathèque avec des horaires d'ouverture plus larges que la bibliothèque actuelle. À titre d'exemple, le marché, le matin en jour de semaine ou la piscine qui ferme à 19h (évacuée à 18h30) ne correspondent pas aux horaires de travail des actifs. Mieux répondre aux attentes des familles et des jeunes faciliterait leur venue.

Les enjeux soulevés

Optimiser l'occupation des espaces communaux

La commune possède de nombreux équipements. Néanmoins, leur occupation mérite d'être optimisée.

- L'hippodrome est sous utilisé : 3 courses hippiques par an.
- Cinq lieux d'accueil sont monopolisés par les activités associatives.

Faciliter la liaison entre les communes historiques de BO et SMA

Depuis la création de la commune nouvelle au 1^{er} janvier 2016, 3.2 km séparent le bourg de SMA du quartier lac de BO. L'enjeu repose sur le rapprochement des 2 communes historiques.

Favoriser les liaisons douces

Dans un contexte national de développement durable, la commune n'étant pas très grande, il serait également intéressant de développer au mieux les modes de transports doux en prenant en compte la topographie (pistes cyclables, location de vélos..).

Les enjeux soulevés

- **Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti existant**

Concernant le logement, quelques grandes bâtisses semblent être laissées à l'abandon notamment en raison du coût élevé de la réhabilitation. La majorité des logements actuellement présents, sont des résidences secondaires ou des locations pour les touristes. De plus, l'architecture de style Belle Époque constitue l'identité de BON et mérite donc d'être valorisée.

- **Promouvoir l'offre actuelle: Hameau Jacotin et investisseurs privés**

Pour répondre au besoin de résidences principales, plusieurs terrains à bâtir sont en vente mais ont des difficultés à trouver acquéreurs. La commune possède également quelques parcelles inoccupées qui pourraient éventuellement être construites. Certaines zones sont aussi classées 2AU dans le PLU actuel et pourraient aussi potentiellement être amenées à devenir constructibles avec la modification du PLU.

- **Répondre à la demande**

En revanche, il manque une offre en grands appartements haut de gamme sans travaux afin de répondre à la demande des jeunes retraités ayant un niveau de vie assez élevé, d'une part. D'autre part, une vingtaine de demandes en logement sociaux demeure insatisfaite selon les bailleurs sociaux. Néanmoins, le coût du terrain au mètre carré demeure rédhibitoire au regard de la concurrence constaté dans les communes alentour.

Enjeux sur le quartier gare

Avant tout aménagement, il sera nécessaire de résoudre 3 situations :

- L'occupation actuelle par les services techniques d'une partie du terrain et du garage aux portes bleues comme lieu de dépôt, d'une part.
- L'utilisation de l'aile gauche de la gare par l'association de bridge.
- L'organisation du stationnement (voitures et camping-cars), d'autre part.

Valoriser un emplacement stratégique à l'articulation de la forêt et du centre ville

Le quartier de la gare possède un emplacement déterminant pour la commune. En effet, il se situe entre forêt et lac atouts naturels à préserver, constituant l'identité de la commune. D'un côté, la forêt est une zone naturelle à protéger et valoriser. De l'autre, le lac constitue la carte de visite de BO. La position de ce quartier en entrée de ville nécessite un aménagement qui devra s'intégrer à son environnement et refléter une belle image de BON. L'état actuel du quartier le situe en marge de la ville. L'enjeu est de lui redonner une fonction qui sera davantage mise en valeur en améliorant la visibilité (point de vue, position surélevée et accès) du quartier.

Mettre en valeur l'histoire de la gare

L'arrivée du train à BO a permis son essor économique. Aussi il est important de conserver des éléments de l'histoire de la gare dans le projet d'aménagement de la gare.

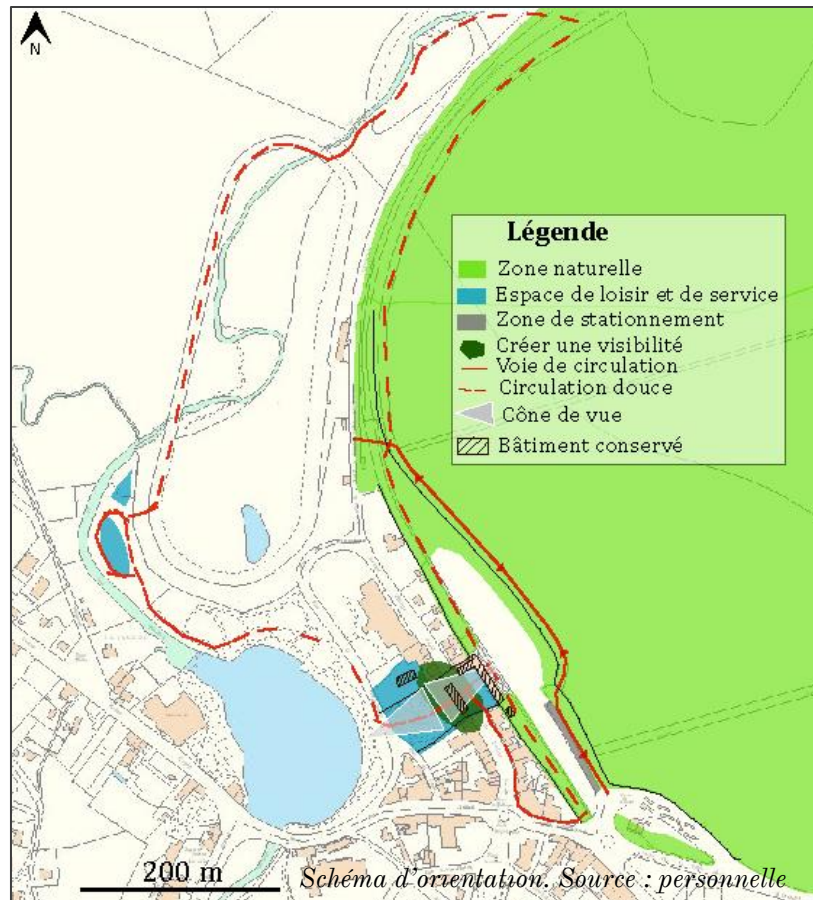
Enjeux sur le quartier gare

Dynamiser le secteur/ Proposer des usages aux bâtis existants

Quelque soit le projet choisi pour **redynamiser** ce quartier il faut faire attention à ne pas agir au détriment de ce qui existe déjà. Des commerces sont déjà présent rue des Casinos, à proximité de la gare. L'objectif ne serait pas de les délocaliser mais à l'inverse, qu'ils puissent continuer leur activité de manière à maintenir la vitalité de cette rue. De plus, de nombreux locaux vacants existent dans la rue du Docteur Poulain. Leur future occupation participerait au redynamisme du quartier et suffirait à répondre aux attentes explicitées précédemment.

Partie commune aux trois scénarii

Propositions communes aux 3 scénarii



Les 3 scénarii que nous allons présenter reposent sur une base commune.

Dans un premier temps, nous suggérons de conserver une grande partie des espaces verts et forestiers présents pour adoucir la transition entre l'espace urbain et naturel (en vert sur la carte).

Nous avons pris en compte la visibilité (en vert foncé) et les points de vue (cône en blanc) qu'offre la place pour les mettre en valeur dans chacun de nos projets.

Nous avons également fait le choix de conserver et réhabiliter des bâtiments existants : la gare et ses toilettes, l'ancienne Mairie ainsi que le garage aux portes bleues.

Dans le but d'intégrer au mieux le quartier au reste de la commune, il nous a semblé important de créer une voie douce empruntant la future voie verte jusqu'au départ du vélo rail.

La route actuelle passant dans la forêt sera réaménagée en voie de circulation (trait rouge sur la carte). Elle rejoindra la route de Saint Michel au niveau de l'hippodrome. Elle permettra également l'accès aux futures infrastructures prévues dans les différents projets. L'avenue du Docteur Poulain pourra être désengorgée lors de manifestations et rendue ponctuellement piétonne grâce à l'aménagement de cette nouvelle route.

Enfin, dans chacune de nos propositions, la place de la gare ainsi que le square de Contades René Jambon seront consacrés à des activités de loisirs et de services. 10

Schéma détaillé des aménagements communs



Plan détaillé. Source : personnelle

Le quartier gare au coeur d'un cheminement

Actuellement, un parcours de visite existe à travers la commune. Celui-ci se matérialise par des panneaux explicatifs disposés dans différents espaces clés de BON. Afin d'inciter les promeneurs à découvrir le quartier de la gare, nous proposons d'ajouter un panneau à ce circuit. L'histoire de la gare et son importance pour l'essor de la station pourront ainsi être exposés.



Le quartier gare au coeur d'un cheminement

Dans l'objectif d'intégrer le quartier de la gare à la commune, nous avons choisi de créer un cheminement le traversant. En effet, y tracer une boucle allant jusqu'à Saint-Ortaire inviterait les randonneurs à découvrir les lieux et utiliser l'hippodrome qui ne sert que quelque fois par an.

De plus, nous proposons d'installer des infrastructures de fitness extérieurs dans les jardins du lac et d'aménager le square de Contades René Jambon avec des jeux pour enfant.

En effet, une demande de salle de sport est ressortie à travers les questionnaires et l'alternative que nous proposons permettra de créer un lieu de rencontres intergénérationnelles conviviales, tout en donnant l'opportunité à tous de prendre soin de sa santé gratuitement.



Équipements de fitness en extérieur. Source : Pinterest.com



Équipements de fitness en extérieur.
Source : www.bodyboomers.eu



Carte des cheminements et aménagements extérieurs. Source : personnelle

visibilité en entrée de ville

Les entrées de ville sont importantes à prendre en compte : elles donnent une première image de la ville. Côté Lac, le mur qui s'impose derrière l'abribus renforce la problématique de visibilité et d'esthétisme. En effet, il n'offre aucune perspective et isole d'autant plus l'arrière de la gare. Afin de casser cette barrière, le talus sera abaissé et aménagé de végétations pour être plus accueillant. L'arasement de ce talus permettrait de libérer la vue sur la rue des Casinos. L'ensemble de la rue sera alors plus ouvert et invitera donc d'autant plus à la promenade.

Nous souhaitons également proposer une voie douce à gauche de cette butte longeant les bâtiments jusqu'à la gare. Celle-ci serait en continuité avec la voie verte en projet démarrante derrière la gare en direction de la Ferté Macé. Pour rendre plus visible et accessible cette voie douce, l'abaissement de la butte est d'autant plus important à prendre en compte. Enfin, l'abribus sera également déplacé soit un peu plus haut à droite soit de l'autre côté de la route près du parking actuel de l'OT. Un arrêt de bus n'étant pas nécessairement beau, ne pas l'exposer directement en entrée de ville peut également alléger le paysage qui s'offre à nous en arrivant à BON.



Butte en entrée de ville. Source : photo personnelle

visibilité entre lac et gare

Comme nous l'avons soulevé précédemment, la visibilité de la gare est un élément important à améliorer pour favoriser la venue des personnes dans le quartier. Pour palier à ce problème, il serait bon de dégager la vue qu'obstruent actuellement les arbres plantés au milieu du square de Contades René Jambon.

Afin d'inviter les promeneurs à monter jusqu'à la place de la gare, l'aménagement d'un escalier central visible du lac serait un atout considérable. Celui-ci se dresserait au dessus des garages des Services Techniques, au niveau de la terrasse de la gare. De plus, afin de rendre ludique ce passage, nous proposons d'installer des toboggans de part et d'autre de l'escalier ou au milieu de celui-ci. Ainsi, une réelle continuité sera donc créée entre le lac et la place de la gare.



Place de l'escalier entre le square de Contades René Jambon et la place de la gare.

Source : personnelle



Escalier plongeant. Source :
google.image

Square de Contades René Jambon

De plus, le square de Contades René Jambon sera réaménagé avec des jeux pour enfant. Instruments de musique, mini potager, échiquier géant feront le bonheur des petits et des grands.



Mini potager. Source : pinterest



Mur de musique. Source : pinterest



Mur de musique. Source : pinterest



Instruments de musique. Source : pinterest

Une place publique aménagée

La place centrale devant la gare sera quant à elle, aménagée simplement avec du mobilier d'extérieur (bancs, tables, poubelles...). Cela permettra de jouer avec les vides et les pleins et de laisser le choix aux habitants de s'approprier la place comme ils le souhaitent.

Les restaurants autour pourront alors profiter de cet espace afin de valoriser leur terrasse. Il nous a également paru judicieux de supprimer toutes les places de stationnement actuellement présentes sur la place afin de libérer l'espace et de donner envie aux piétons de s'y promener. L'arrêt de bus sera également décalé sur une extrémité de la place toujours dans cet objectif de visibilité. Afin de donner un autre cachet à la place et rappeler l'époque où les voyageurs se rendaient en calèches à la gare, il pourrait être intéressant de la paver.



Exemple de place publique. Source : google.image

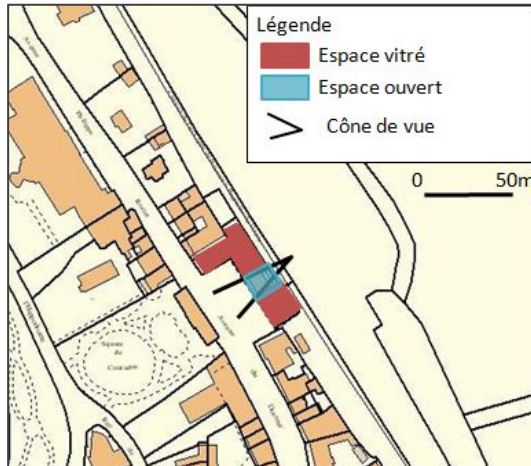


Exemple de place publique par modélisation Sketchup. Source : personnelle

Réinvestir la gare

Dans l'objectif de donner une nouvelle vie au bâtiment de la gare, nous proposons de la réinvestir en conservant quelques éléments structurant de son architecture. En effet, étant donné son importance dans l'essor de la station thermale, il serait dommage de supprimer entièrement ce bâtiment. Nous avons donc fait le choix de conserver la mémoire du lieu à travers la structure métallique, la verrière et l'horloge. Cette dernière pourrait se trouver sur la partie centrale de la gare comme sur l'exemple ci-dessous, soit au dessus du bâtiment soit intégrée à lui.

De plus, afin de mettre en valeur le point de vue dont le lieu dispose, il est intéressant de laisser ouverte la partie centrale du bâtiment. Les équipements présents à l'arrière de la gare seront donc visibles et cela créera une continuité et un passage piéton entre les deux espaces (lac et forêt).



Gare réaménagée. Source : google.image



Partie centrale ouverte. Source : google.image



Partie centrale ouverte. Source : google.image

Réinvestir la gare

Les autres façades seront pour certaines, vitrées (comme ci-contre) et d'autres murées pour éviter d'atteindre des températures trop élevées au moindre rayon de soleil.

Comme nous avons pu le constater, BON ne dispose pas assez d'espaces couverts pour occuper sa population durant les journées pluvieuses. La gare serait alors propice pour combler ce manque. En effet, nous proposons d'en faire un nouveau pôle de services, de loisirs et de détente.



Baye vitrée. Source : google.image



Baye vitrée. Source : google.image

Réinvestir la gare

Le bâtiment de la gare sera transformé en lieu de vie qui s'apparente à une médiathèque et ludothèque. L'endroit serait effectivement idéal pour se détendre grâce à la façade entièrement vitrée qui permettra de profiter, soit d'un paysage arboré, soit de la vue sur le lac (voir photo ci-contre). Des services, tels qu'une connexion wifi, la mise à disposition d'ordinateurs ou de tablettes et un espace de lecture et de jeux vidéo seront présents, de manière à toucher le plus large public. Dans cet espace de détente, un point de restauration pourra également être prévu, pour plus de convivialité.

La taille du bâtiment permettra de créer des zones avec différentes ambiances et services. Il sera donc possible de faire en plus des espaces de lecture et de détente un espace ludothèque où les familles pourront venir passer du temps autour de multiples activités.

Ce lieu permettra d'accueillir en plus des habitants de la communes, les touristes et la population des communes alentour. L'espace pourra donc proposer un nombre d'activités assez variées pour attirer différentes tranches d'âge et occuper les habitants pendant les journées pluvieuses.

Détails techniques :

Surface du bâtiment : 577 m².

Préconisation : 0.04 m²/hab ou 6 m²/100 hab \Rightarrow 108 m² et 163 m² pour BON.

(Source : Enssib et Ministère de la Culture).

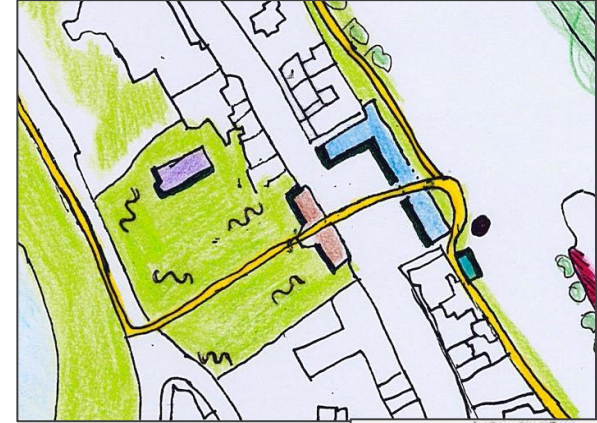


Verrerie. Source : google.image

une salle d'exposition

Les garages, aujourd'hui occupés par les services techniques, situés dans le square de Contades René Jambon, pourraient accueillir un lieu d'expositions. Il nous a semblé en effet judicieux de prévoir un espace couvert pouvant proposer plusieurs type d'exposition. Ce lieu pourrait accueillir des retrospectives d'évènements bagnolais

De plus, des sanitaires pourraient être installés à l'intérieur afin de servir pendant les manifestations.



Square de Contades R.J.
Source : personne

LEGENDE	
	ESPACE D'ACTIVITÉ INTERIEUR
	MAISON DES ASSOCIATIONS
	SALLE D'EXPOSITION
	ESPACE VERT
	TOILETTE PUBLIQUE
	VELO ÉLECTRIQUE
	AMÉNAGEMENT LUDIQUE POUR ENFANT
	VOIE DOUCE
	BÂTI EXISTANT



Exemple d'une galerie photo. Source : tourisme.saguenay.ca



Intérieur des garages. Source :
personne

Une maison des associations

Riche de ses 69 associations, BON ne dispose pourtant pas de locaux entièrement dédiés. Un projet avait cependant été lancé en 2012 pour transformer l'ancienne Mairie square de Contades René Jambon, en espace pour les associations. Cet endroit nous semble approprié et permettra de réhabiliter un bâtiment ayant un certain cachet et s'intégrant parfaitement dans l'architecture de BON.

Le bridge qui occupe aujourd'hui l'aile gauche de la gare sera à même de déménager dans une nouvelle salle de ce bâtiment. Cela permettra en même temps de partager les lieux avec une autre association de jeux de cartes.

En effet, la salle actuelle est uniquement consacrée au club de bridge, or ils ne l'utilisent que 2 voire 3 après-midi par semaine. Nous serons alors en mesure d'augmenter la rentabilité des lieux et de faire profiter un plus grand nombre d'associations (notamment celles qui se trouvent à Margeron, actuellement en vente). Les billards qui se situent au rez-de-jardin de la Mairie pourrait également être délocalisés à ce niveau là.

Afin de ne pas rassembler toutes les associations côté Lac, il serait judicieux de conserver l'ancienne poste côté Château comme lieu d'accueil des associations.

Les plans des projets de reconversion de l'ancienne Mairie et de l'ancienne poste sont disponibles en annexe.



Ancienne mairie. Source: Photo personnelle

Location de vélos électriques

La topographie de BON présente un relief important entre le quartier Lac et le quartier Château. De plus, afin de promouvoir les circulations douces, nous proposons une borne de location de vélos électriques afin de permettre à toutes les générations de se déplacer facilement.

De plus, la Mairie souhaite poursuivre l'aménagement de pistes cyclables. La location de vélos serait donc en corrélation avec ce développement.



Borne location de vélos électriques. Source : Google.image



Emplacement des vélos. Source : Personnelle

Aménagement de la forêt

La forêt des Andaines appartient à l'ONF (Office National des Forêt). Son aménagement ne dépend donc pas de la commune. Cependant, elle peut louer une partie de la forêt à l'ONF pour y installer des activités. Pour compléter cette offre, il peut être envisageable d'aménager un parcours découverte, afin de valoriser au maximum ce cadre naturel. Le but étant de faire de ce site un lieu familial de découverte pédagogique et de détente. Ce circuit serait jalonné de panneaux pédagogiques sur la faune et la flore.



Sortie pédagogique. Source : st-jean-environnement.fr



Panneaux pédagogiques. Source : st-jean-environnement.fr

un espace de vie et de rencontres

Schéma d'orientation

Espace de vie et de rencontres

Un espace en commun aux fonctions multiples

Un quartier en continuité avec l'entrée de ville



Notons que ce premier scénario et les suivants reprennent les aménagements communs présentés précédemment. De plus, les éléments constituant les différentes propositions pourront être pris indépendamment les uns des autres. Ainsi, il sera possible de concevoir un projet global adapté et cohérent en fonction des attentes et priorités de la commune.

Dans ce scénario, la route à l'Est du périmètre d'étude dessert les zones de stationnement (camping car et voiture).

En plus des bâtiments conservés dans les aménagements communs, l'Office de Tourisme l'est aussi dans ce scénario.

Tout comme le square de Contades, le reste de la zone d'étude (en bleu sur la carte) constituera un espace de rencontres dédié aux loisirs et aux services.

Les flèches en noires indiquent des liens à créer entre les différentes zones. Dans ce cas-ci, la première relation à instaurer serait celle entre la place de la gare et l'arrière de celle-ci. Elle permettra d'inciter la population à profiter de l'ensemble de l'espace de rencontres. La seconde, concerne la zone de stationnement et celle de loisirs. Elle permettra aux personnes souhaitant profiter des loisirs de se garer à proximité.

Plan détaillé

Espace de vie et
de rencontres

Un espace en commun aux
fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville



LEGENDE

- ESPACE D'ACTIVITÉ INTERIEUR
- MAISON DES ASSOCIATIONS
- SALLE D'EXPOSITION
- ESPACE VERT
- FORÊT
- TOILETTE PUBLIQUE
- PARKING
- VÉLO ÉLECTRIQUE
- AMÉNAGEMENT LUDIQUE POUR ENFANT
- VOIE DOUCE
- OFFICE DE TOURISME
- ESPACE DE CONVIVIALITÉ
- EMPLACEMENTS CAMPING CAR
- POTAGER PARTAGÉ
- AIRE DE SERVICE POUR CAMPER CAR
- BÂTI EXISTANT
- NOUVEAU BÂTI

Plan détaillé. Source : personnelle

Aire de camping car

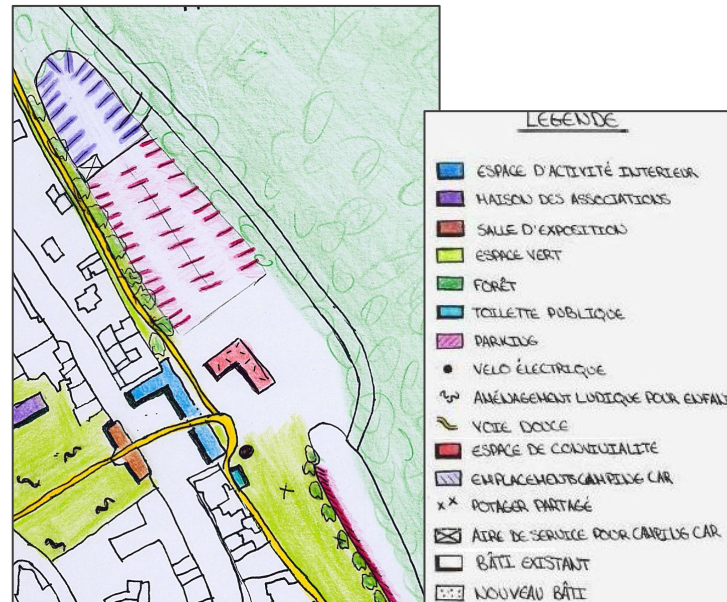
Espace de vie et de rencontres

Un espace en commun aux fonctions multiples

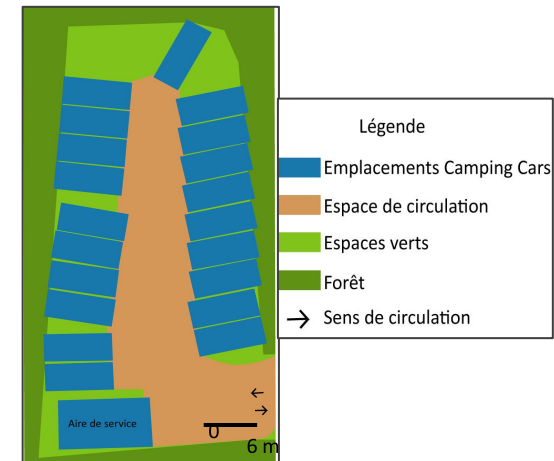
Un quartier en continuité avec l'entrée de ville

BON accueille chaque année de nombreux camping caristes. Actuellement, 3 aires de stationnement sont mises à leur disposition dont une de 6 emplacements derrière la gare. Cet espace est privilégié de part sa proximité des commerces et son environnement calme et arboré. En revanche, il s'agit d'un simple parking sans services. De plus, leur localisation ne met pas en valeur l'entrée de ville étant donné qu'ils sont visibles lorsqu'on arrive des avenues de la Ferté Macé et du Docteur Paul Lemuët. Nous proposons donc d'aménager un nouvel espace pour ces camping-cars.

Afin de dissimuler les véhicules pour dégager l'entrée de ville, nous pensons les installer au Nord du terrain dans un cadre arboré. Il sera accordé environ 700 m² de terrain, ce qui permettra de créer une vingtaine d'emplacements et une aire de service. Nous avons estimé à environ 30 m² la surface au sol nécessaire par camping-car. Une vingtaines de places seront donc disponibles ainsi qu'une aire de service.



Emplacement des camping cars. Source : Personnelle



Projet du parking camping car. Source : Géoportail.fr

Aire de camping car

Espace de vie et
de rencontres

Un espace en commun aux
fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville

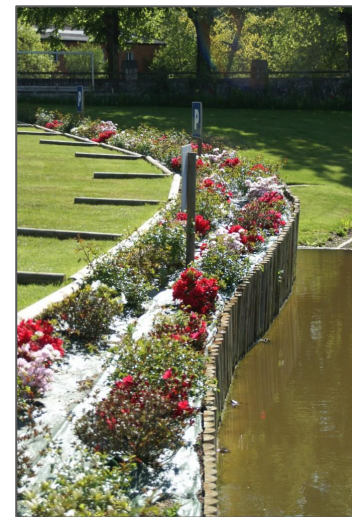
L'aire de service comprendra une arrivée d'eau potable, des bornes électriques, un espace pour vidanger les eaux noires et les eaux usées, des conteneurs pour les déchets et un système de rinçage de la borne (en option). Le conseil municipal devra choisir entre une plate-forme de service artisanale ou une borne de service industrielle multifonctions. Il devra également décider si l'accès à l'aire sera payant ou si seuls les services le seront. Il est important de rappeler qu'actuellement les camping caristes ne s'installent pas au camping municipal car le coût est trop élevé. Afin que cette aire soit utilisée, il faudrait donc proposer un prix plus adéquat (moins de 10 €/nuit).



Plateforme artisanale. Source : gicepe08.hebfree.org



Borne service industrielle. Source : tourismelmousin.com



Parking végétalisé. Source : www.lesjardinsdemontbron.fr

Dans un souci d'intégrer l'aire de camping-car à l'environnement paysager de la gare, nous prévoyons une aire assez fleurie. Celle-ci permettra d'entretenir la continuité écologique du territoire.

Aire de camping car

Espace de vie et de rencontres

Un espace en commun aux fonctions multiples

Un quartier en continuité avec l'entrée de ville

Afin de privilégier un cadre naturel maximum nous préconisons un revêtement de sol type “grille de gazon” également appelé “dalles alvéolées”. Ce type de revêtement permet de limiter les inondations grâce à une infiltration à travers les végétaux présents entre les surfaces bétonnées. De plus, privilégier des espaces verts nous paraît primordial dans le contexte de développement durable actuel.

Pour ce projet la commune peut bénéficier d'une subventions du Conseil départemental de l'Orne. Cette aide intervient dans le but d'accompagner la création ou la modernisation d'aires de service pour camping-cars hors terrain de camping. (Source : orne.fr/aides-lh-tellerie-plein-air)



Grille de gazon pour parking. Source : IDDR



Parking combinant dalles engazonnées et passe-pieds en dalles pavées. Source : Société Sol-Aire

Détails techniques :

Dalle alvéolée : 20€/m² TTC,

Béton : 10€/m²)

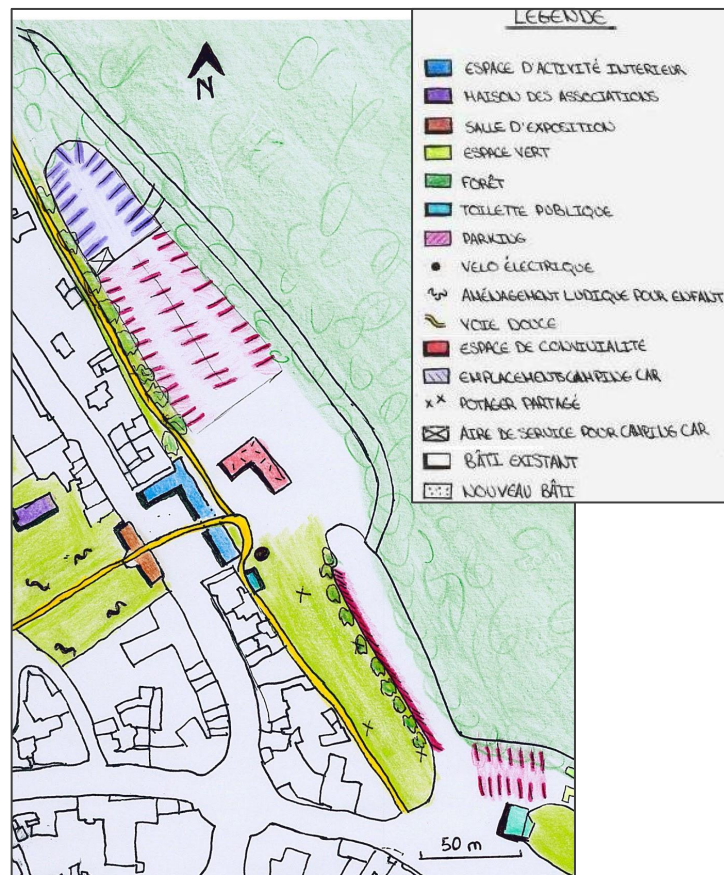
Avantages : Infiltration des eaux pluviales et intégration paysagère

Stationnement

Espace de vie et de rencontres

Un espace en commun aux fonctions multiples

Un quartier en continuité avec l'entrée de ville



Au Sud de l'aire de camping car, nous proposons une zone de stationnement offrant environ 90 places.

Nous avons fait le choix de cette localisation puisqu'elle n'obstrue pas l'entrée de ville et qu'elle est entourée par la forêt. Il serait intéressant de ramener la forêt sur cette zone, afin de l'intégrer au paysage. De plus, elle se situe au départ de quelques promenades et à proximité du centre ville et des activités environnantes (vélo rail, acrobanches, vélo électrique..). Cette localisation pourrait aider à limiter le nombre de voiture en coeur de ville.

Afin d'intégrer au mieux le parking au paysage arboré, nous pensons utiliser le même type de revêtement de sol que pour l'aire de camping cars.

Espace de vie et parking ponctuel

Espace de vie et de rencontres

Un espace en commun aux fonctions multiples

Un quartier en continuité avec l'entrée de ville

Dans le but de répondre à une demande d'espaces de rencontres, nous proposons des potagers partagés au Sud de notre zone d'étude (voir carte). Ceux-ci seront à disposition de tous et une association pourrait initier la démarche. À titre d'exemple, la ville de Cahors en a fait l'expérience avec l'école pour initier les enfants à l'écologie. Ce principe pourrait aussi être proposé à BON. Les jardins partagés et niches à insectes ont de plus une fonction écologique qui renforce le lien avec la forêt. En effet, les niches écologiques favorisent l'entretien des jardins et notamment la pollinisation des fleurs et arbres fruitiers.

Ces installations pourraient être mobiles, de manière à pouvoir utiliser l'espace différemment. Par exemple, lors de grandes manifestations il pourrait être utilisé comme zone de stationnement. Ou alors, il pourrait également servir d'aire d'accueil pour des infrastructures comme un cirque.



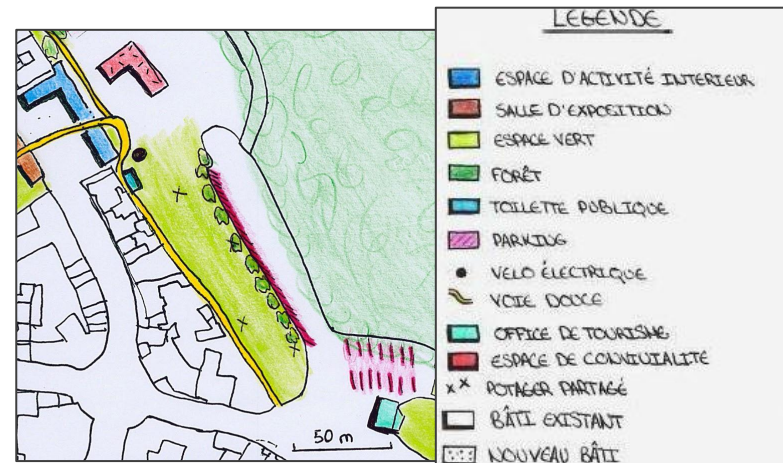
Installations éphémères Source : google.image



Potager partagé. Source : Pinterest



Niche à insectes.
Source : Pinterest



Emplacement du parking ponctuel. Source : Personnelle

Espace de convivialité

Espace de vie et de rencontres

Un espace en commun aux fonctions multiples

Un quartier en continuité avec l'entrée de ville

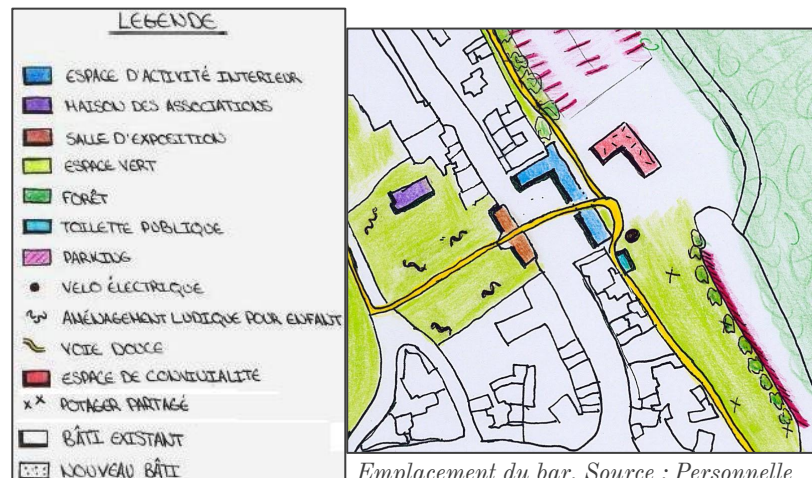
Pour palier au manque d'espace de convivialité et de rencontres, et ainsi attirer des jeunes sur la commune, nous proposons de créer un espace ouvert plus tardivement que l'offre actuelle.

C'est pourquoi nous pensions mettre en place une infrastructure pouvant être assimilé à un bar à jeux, à l'arrière de la gare. Il disposera d'une bonne visibilité grâce au passage laissé entre les deux verrières, aura une vue sur le lac et sera visible depuis la place de la gare.

Notons que cette proposition se différencie de l'offre proposée de part et d'autre de la gare.



Wagon restaurant. Source : Pinterest



Espace de convivialité

Espace de vie et de rencontres

Un espace en commun aux fonctions multiples

Un quartier en continuité avec l'entrée de ville

Pour rappeler l'âme de la gare nous proposons l'installation d'un wagon qui renverrait à la fonction première de ce quartier. À l'intérieur, une exposition sur la Belle Époque, avec des photographies, objets ou portraits de personnes connues venues à BON, renforcerait l'identité du quartier.

La SNCF propose des partenariats avec les collectivités et/ou les associations afin de prêter des wagons de type USI et UIC. Le coût s'élève à environ 400€/an/wagon pendant 5 ans. Il faut également inclure à cela le coût du transport, minimum de 3 000€. Cependant lorsque des rails sont proche du site d'accueil du wagon, la SNCF propose de le faire venir gratuitement. Notons que cela dépend de l'état des rails et des négociations entre la commune et la SNCF.



Wagon restaurant. Source : Pinterest



Mobilier de train. Source : Google.image



Mobilier de train. Source : Google.image



Train USI. Source : Google.image

Réaménager l'OT

Espace de vie et
de rencontres

Un espace en commun aux
fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville

L'office de tourisme, pour ce scénario, reste à son emplacement actuel en entrée de ville, visible par tous. Cependant, l'aspect du bâtiment pourrait être repensé pour le rendre plus attrayant. Nous imaginons par exemple un bâtiment s'intégrant plus à l'environnement et plus particulièrement à la forêt.

Afin de réussir cette intégration nous pensons à des miroirs sur certaines de ses façades. Ceux-ci ne recouvriraient pas totalement l'OT afin qu'il reste tout de même visible par les touristes arrivant à BON. Le bâtiment pourrait donc ressembler aux types de bâtis ci-dessous.



Maison en miroirs. Source : pinterest



Maison en miroirs. Source : pinterest

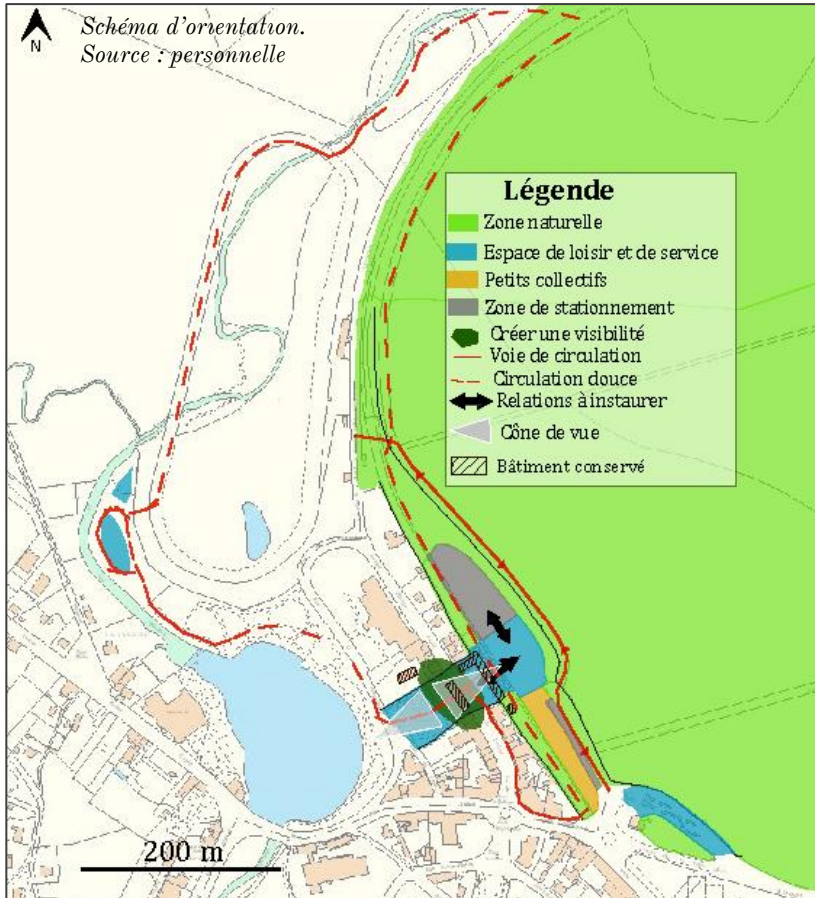
Un espace aux fonctions multiples

Schéma d'orientation

Espace de vie et de
rencontres

Un espace en commun
aux fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville



Dans ce scénario, nous avons prévu une zone de logements au Sud de la zone (en orange sur le schéma). Cet emplacement permet une proximité du centre et offre un cadre naturel agréable.

Comme dans le scénario précédent, une zone de stationnement est prévue au Nord du périmètre d'étude.

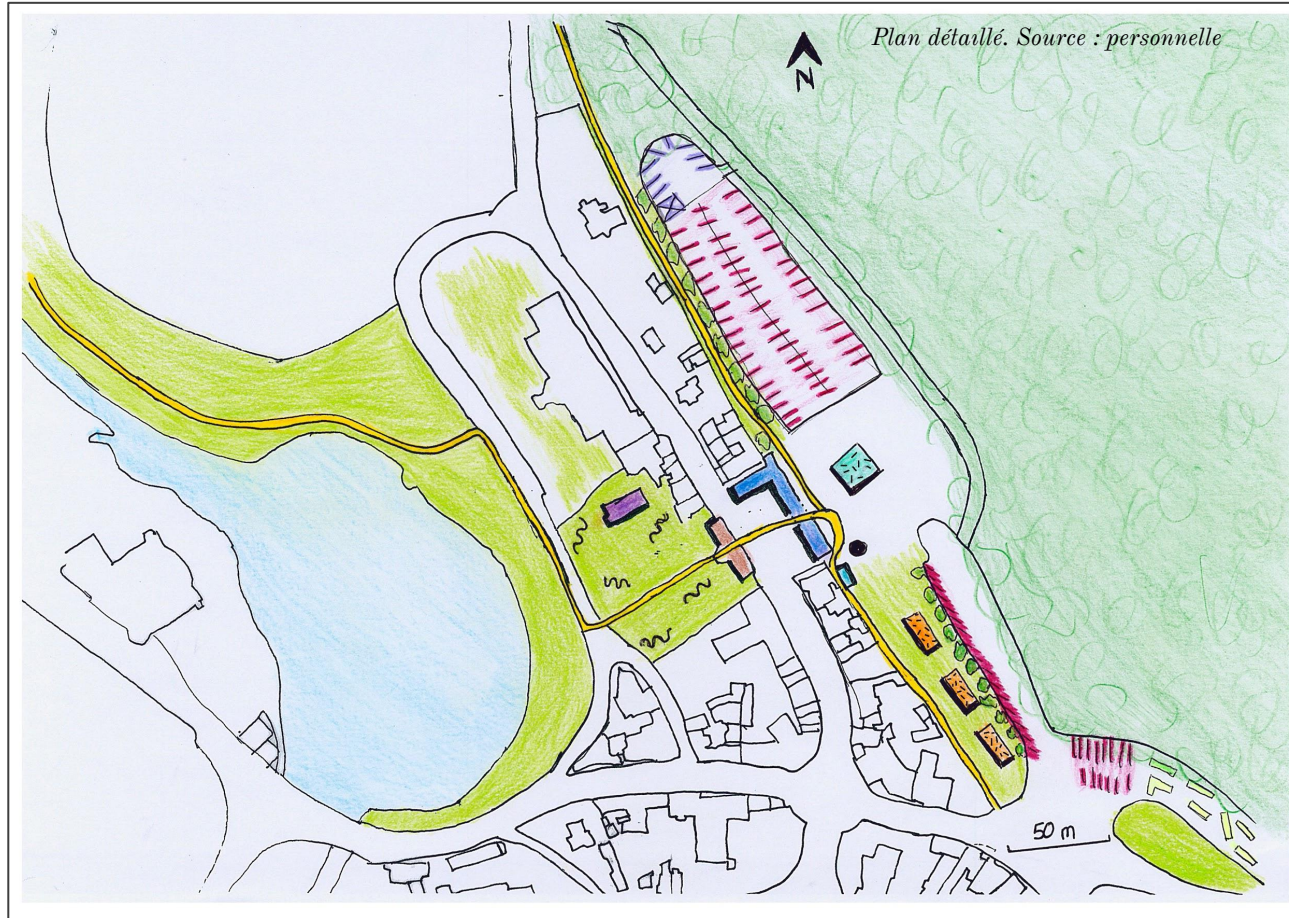
Entre les deux zones explicitées ci-dessus, un espace de rencontres et de loisirs prendra place. Comme précédemment, il permettra de faire profiter à un maximum de personnes de cet emplacement précieux : entre la vue sur le lac et la proximité de la forêt et du centre.

Plan détaillé

Espace de vie et de rencontres

Un espace en commun
aux fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville



LEGENDE	
	ESPACE D'ACTIVITÉ INTERIEUR
	HAISON DES ASSOCIATIONS
	SALLE D'EXPOSITION
	ESPACE VERT
	FORÊT
	TOILETTE PUBLIQUE
	PARKING
	VELO ÉLECTRIQUE
	AMÉNAGEMENT LUDIQUE POUR ENFANT
	VOIE DOUCE
	OFFICE DE TOURISME
	EMPLACEMENT CAMPING CAR
	AIRE DE SERVICE POUR CAMIONS CAR
	LOGEMENT
	BÂTI EXISTANT
	NOUVEAU BÂTI

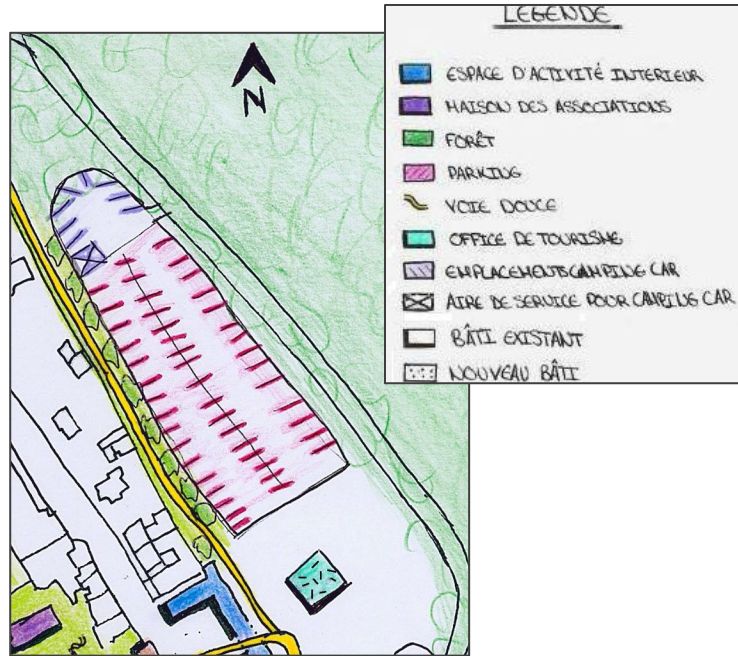
Aire de camping car

Espace de vie et de
rencontres

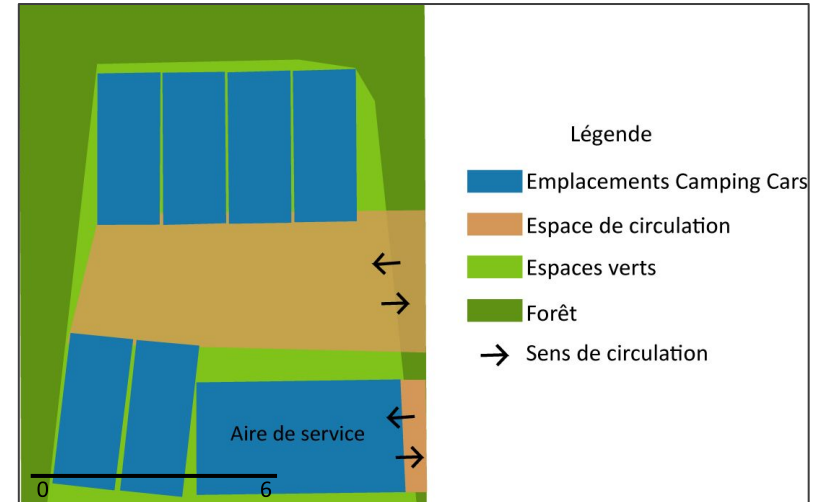
Un espace en commun
aux fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville

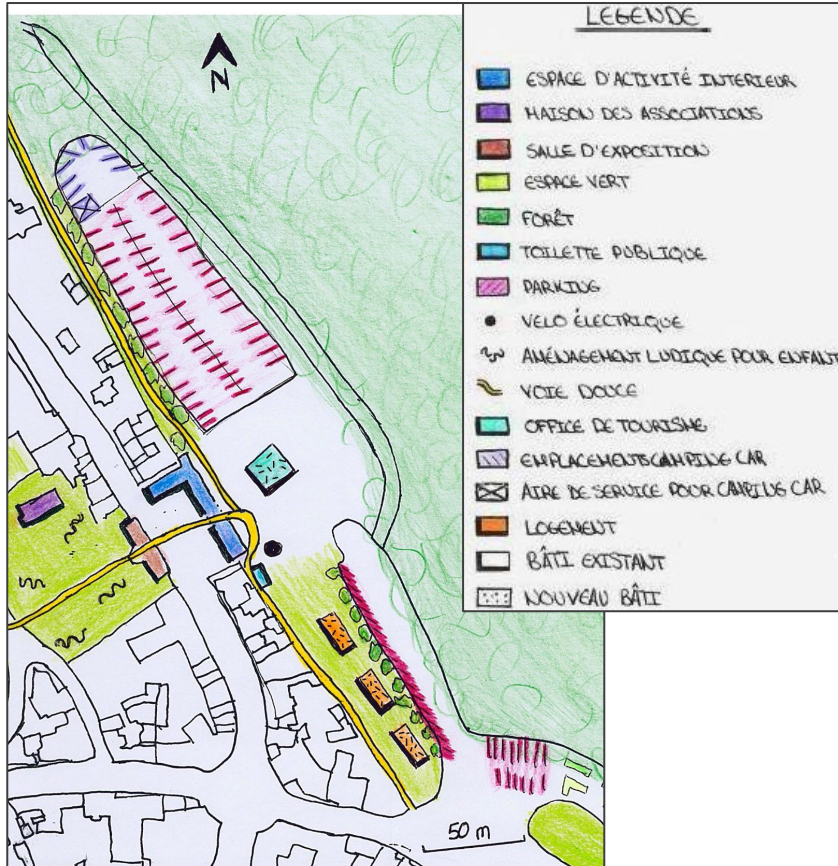
L'aire de camping car de 200 m² permettra d'accueillir 6 emplacements et une aire de services sera maintenue au même endroit que le scénario précédent. L'aire sera moins conséquente et permettra ainsi de proposer une zone de stationnement plus importante.



Emplacement des camping cars. Source : Personnelle



Projet du parking camping car. Source : Géoportail.fr



Le parking proposé dans ce scénario sera concentré au Nord de la zone d'étude. Il offrira dans ce cas environ 110 places de stationnement. Ajoutées à cela, les places le long de la route et celles au niveau du marché, on obtient environ 170 places.

La construction de logements sur le parking actuel n'est donc pas un souci à ce niveau puisque les places de parking perdues sont largement compensées par celles créées au Nord.

Il est préconisé, un revêtement naturel et la plantation d'arbres afin d'intégrer au mieux le parking dans l'environnement.

Pour ce scénario l'Office de Tourisme sera relocalisé au coeur de la place à l'arrière de la gare. Il permettra de redynamiser le coeur du quartier. En effet, la plupart des touristes et curistes se rendent à l'Office de Tourisme au cours de leur séjour. En le plaçant à cet endroit, cela les obligera à venir au centre du quartier de la gare.

De manière à l'intégrer dans son environnement et pour être en accord avec la gare réhabilitée, nous conserverons l'idée du bâtiment miroir vu précédemment. La partie miroir pourrait être placée du côté de la forêt et du parking pour donner une impression d'infini. De grandes baies vitrées orneront les deux autres façades pour être visibles au niveau des entrées du quartier (voir image ci-dessous).



Maison en miroirs. Source : pinterest



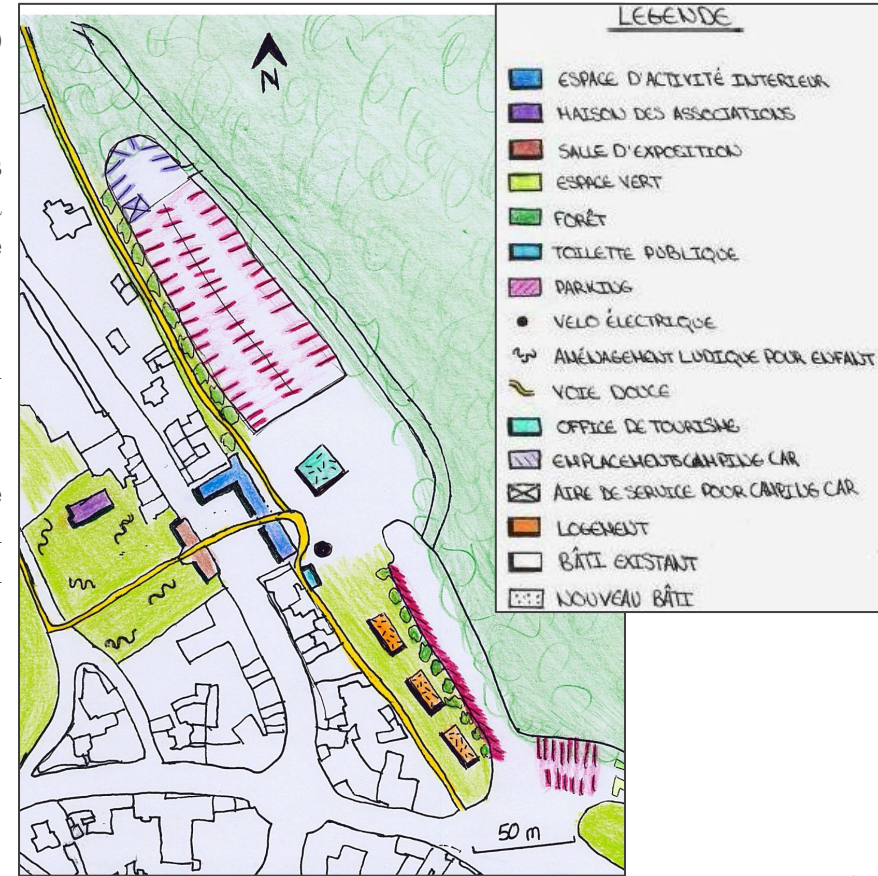
L'office de Tourisme au coeur de la place.
Source : personnele

Espace de vie et de rencontres

Un espace en commun
aux fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville

Ces grands appartements répondent à la demande des personnes âgées. Ce projet répond donc à la demande en grands appartements proches du centre-ville, exprimée par les agences immobilières que nous avons pu rencontrer.



Emplacement des logements. Source : personnelle

Petits collectifs

Espace de vie et de rencontres

Un espace en commun
aux fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville

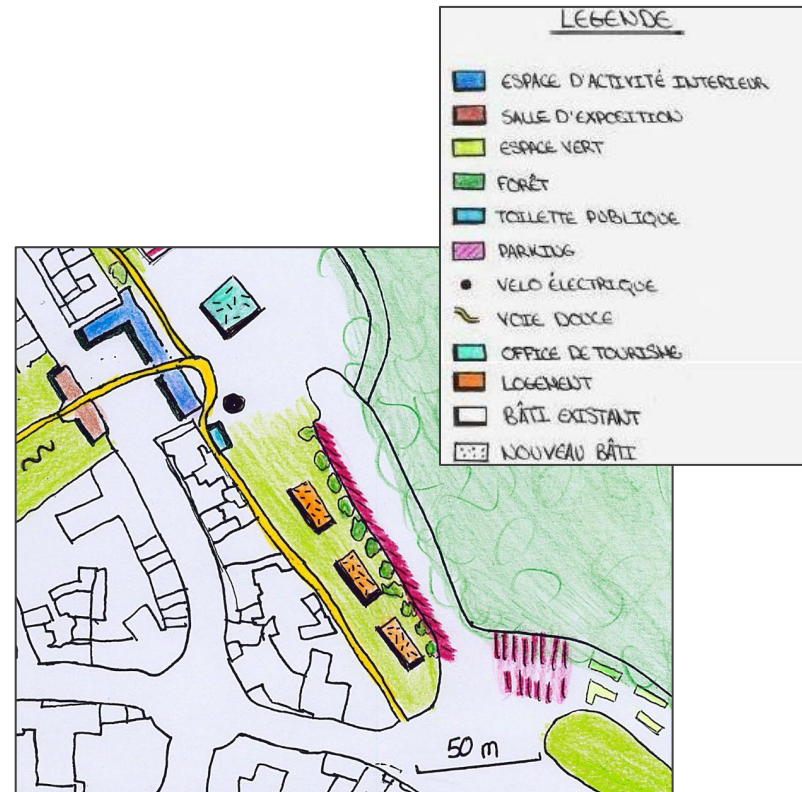
Les 3 collectifs disposeront d'une orientation Nord Est et Sud Ouest, un atout appréciable puisque le soleil sera présent en matinée comme en soirée.

On peut voir également que les bâtis seront entourés d'espaces verts. En effet, la voie douce longera les nouveaux logements et les maisons actuelles, afin de limiter le vis à vis et de promouvoir un espace plus agréable.

Concernant l'accès aux services, les appartements se situeront tout près du futur pôle de services et loisirs. De plus, la rue des Casinos comprenant la plupart des commerces est à moins de 200 m.



Environnement autour des logements. Source : google.image



Emplacement des logements. Source : personnelle

Emprise du bâti

Espace de vie et de
rencontres

Un espace en commun
aux fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville



Emprise du bâti. Source : personnelle

Nous l'avons vu dans le diagnostic, la zone d'étude est principalement entourée de R+1 et R+2 à l'exception de l'hôtel Albert 1^{er} (R+4). Les espaces bâtis de notre projet ne dépasseront donc pas le R+2 afin de ne pas dénoter dans le paysage et de ne pas être trop imposant en entrée de ville.

De plus, afin de permettre une intégration paysagère maximum, nous préconisons de recouvrir la façade Est des bâtiments avec des miroirs. Ceci permettra de réfléchir l'image de la forêt et ainsi limiter la vision d'un gros bloc de béton en entrée de ville.



Miroir sur le bâti. Source : pinterest

Type de bâti

Espace de vie et de rencontres

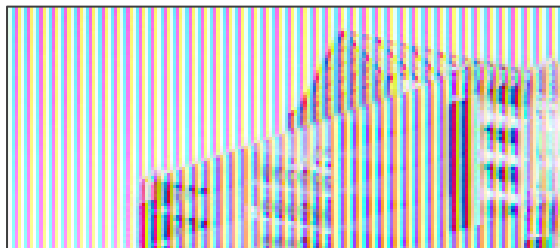
Un espace en commun
aux fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville

Le bâti sera donc de type petits collectifs R+2 avec des toits en pente comme le prescrivent les documents d'urbanisme et notamment la future AVAP. Concernant le style d'architecture, nous suggérons de mélanger l'ancien, le style Belle Époque, et le moderne, synonyme de renouveau pour le quartier. Cela se traduira par l'utilisation de différents matériaux tels que la pierre et le métal par exemple. Une verrière pentue (comme la photo ci-dessous) rappellera celle de la gare et donnera une certaine luminosité au bâtiment.



Type d'immeuble. Source : Google image



Exemple de toit. Source : google image



Type d'immeuble. Source : Google image



Type d'immeuble. Source :
Pinterest

Dans l'objectif de respecter l'environnement et de préserver la santé des usagers à moindre coût, nous avons envisagé de construire les logements avec des matériaux biosourcés aussi appelés éco-matériaux. Ce sont des éléments issus de la biomasse végétale ou animale qui contribuent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et au stockage temporaire du carbone. Parmi eux, il est possible de proposer différents matériaux isolants, des produits chimiques (colles, peintures), des composants (panneaux en fibres végétales, renforts, matrices) et du béton (de chanvre, lin, bois).



Maison ossature bois isolée en paille.

Source :

<https://basse-normandie.ademe.fr>



Panneau de fibres de lin compressées.

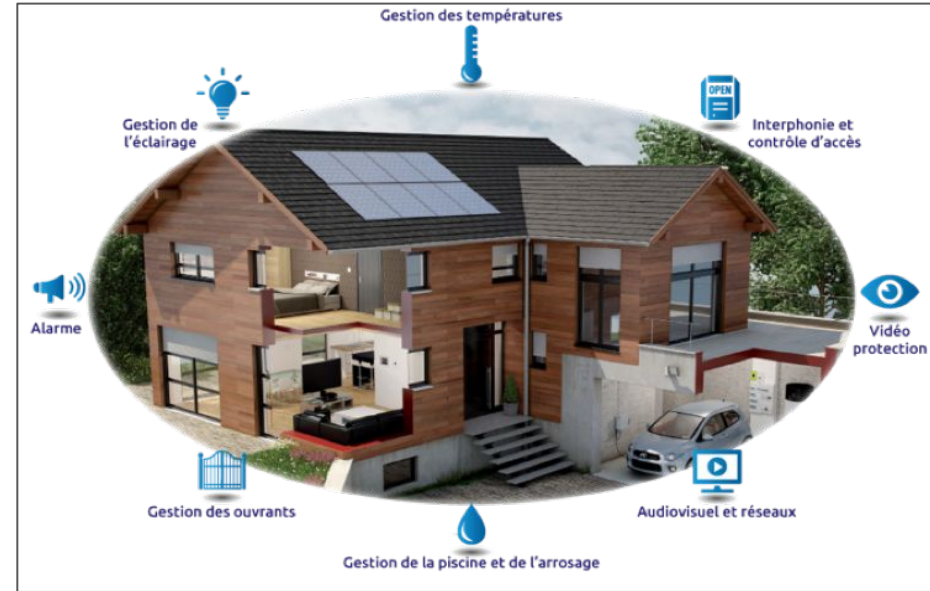
Source : <https://basse-normandie.ademe.fr>

Suivant les composants choisis nous préconisons des produits normands (voir annexe) pour la majorité, de manière à ce que le produit ait un cycle de vie écologique, allant de la production jusqu'à la mise en place. En effet, utiliser des produits normands favorisera les circuits courts valorisant ainsi les ressources locales tout en diminuant la consommation de carburant.

La domotique est l'ensemble des technologies électroniques, informatiques et de télécommunications utilisées dans les domiciles. Dans le but d'assurer la sécurité, le confort, la communication et la gestion d'énergie dans la maison, nous pensons qu'il est judicieux de soumettre ce type de gestion pour les futurs logements que nous proposons à la gare.

À Alençon, il a été célébré en septembre dernier, la maison vitrine de la domotique spécialement pensée pour les personnes âgées. Il serait intéressant de s'y rendre afin de proposer des solutions adaptées aux futurs acheteurs.

Des subventions sont proposées aux particuliers afin de financer les travaux. L'ANAH (Agence Nationale pour l'Habitat) peut financer le projet à hauteur de 35% du coût total. Le taux de TVA est également réduit de 5 à 10%.



Gestion de la domotique dans une maison. Source : www.innoveo-domotique.com

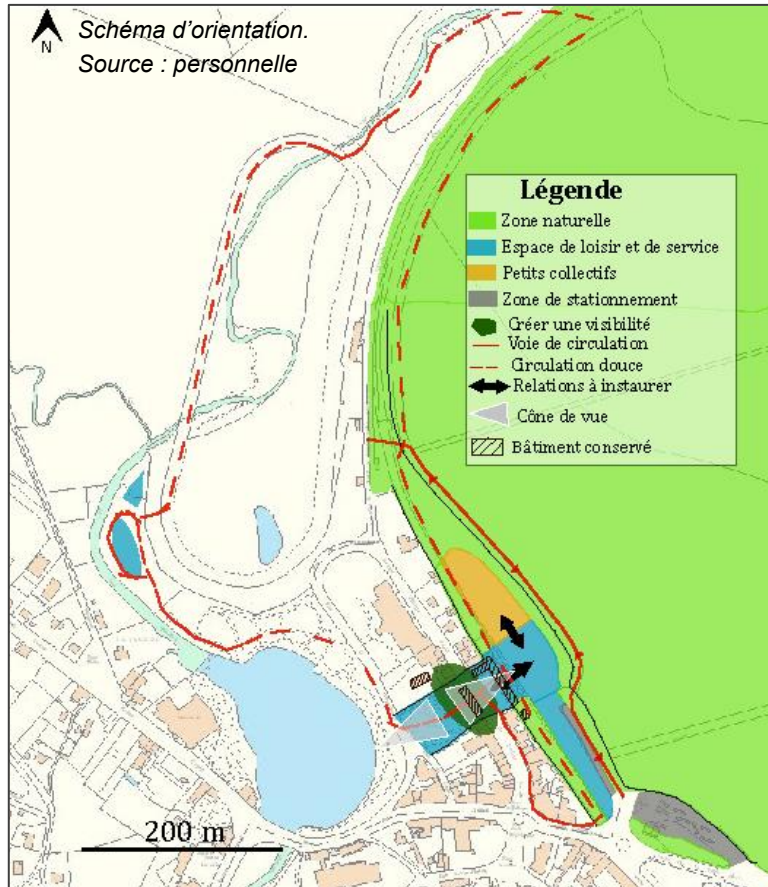
un quartier en continuité avec l'entrée de ville

Schéma d'orientation

Espace de vie et
de rencontres

Un espace en
commun aux
fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville



Enfin, dans ce dernier scénario, la zone d'habitat sera située au Nord du terrain à l'arrière de la gare. Le cadre arboré et la proximité des services offrira un emplacement calme et pratique.

Comme pour le premier scénario, la zone de rencontres s'étendra du square de Contades René Jambon au Sud du terrain d'étude (en bleu sur la schéma). Cela permettra d'ouvrir la perspective en entrée de ville sur un espace convivial, incitant à la promenade.

Juste en entrée de ville, nous proposons un zone de stationnement. Étant donné son emplacement, elle ne devra pas nuire à la vue.

Plan détaillé

Espace de vie et
de rencontres

Un espace en
commun aux
fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville

Plan détaillé. Source : personnelle



LEGENDE

-  ESPACE D'ACTIVITÉ INTERIEUR
-  MAISON DES ASSOCIATIONS
-  SALLE D'EXPOSITION
-  ESPACE VERT
-  FORÊT
-  TOILETTE PUBLIQUE
-  PARKING
-  VÉLO ÉLECTRIQUE
-  AMÉNAGEMENT LUDIQUE POUR ENFANT
-  VOIE DOUCE
-  OFFICE DE TOURISME
-  MARCHÉ
-  POTAGER PARTAGÉ
-  LOGEMENT
-  BÂTI EXISTANT
-  NOUVEAU BÂTI

Aire de camping car

Espace de vie et
de rencontres

Un espace en
commun aux
fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville

Dans ce scénario, nous proposons d'aménager l'aire de camping car à l'Est du camping municipal.

Pour pouvoir réaliser une aire proche d'un camping, celle-ci ne doit pas dépasser 10% de la surface totale du camping. Ceci nous laisse donc 3 950 m². Cependant nous proposons de n'utiliser que 1 000 m², cela permet déjà de prévoir 30 emplacements. Dans cet espace, les personnes pourront bénéficier d'une aire de services leur permettant d'avoir une arrivée d'eau potable, des bornes électriques, des espaces pour vidanger les eaux noires et les eaux usées, des conteneurs pour les déchets et des sanitaires. Le principe de cette aire de camping car est tout de même de disposer de moins de services que dans un camping afin qu'elle puisse être moins chère.

Le terrain d'accueil sera aménagé, d'un revêtement de sol type "grille de gazon" également appelé "dalles alvéolées", de façon à ce que cet espace s'intègre au paysage.



Espace Camping-Car à l'Est du camping. Source : Géoportail.fr

Petits collectifs

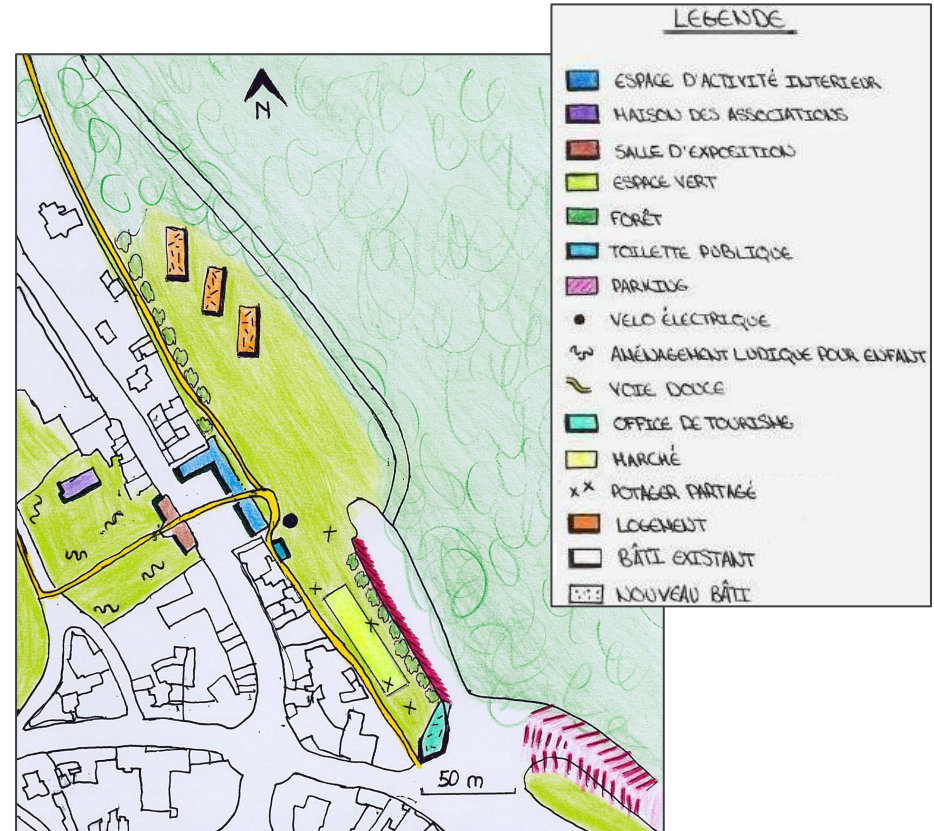
Espace de vie et de rencontres

Un espace en commun aux fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville

Les logements seront installés au Nord de la zone d'étude. Comme dans le scénario précédent, nous parlons ici de trois petits collectifs, chacun en R + 2 avec 6 appartements de 80 à 100m², orientés Est et Ouest.

En ce qui concerne le type de matériaux et la domotique, nous gardons également les mêmes recommandations que pour le projet précédent.



Zoom sur les logements. Source : personnelle

Une nouvelle place pour le marché

Espace de vie et
de rencontres

Un espace en
commun aux
fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville

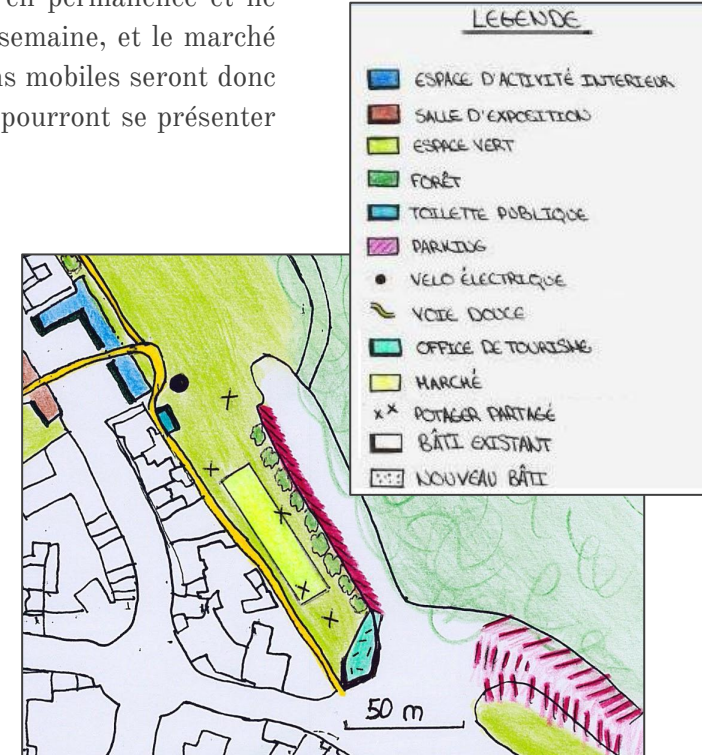
Dans ce scénario, le marché sera déplacé au niveau du parking actuel. La particularité est que celui-ci sera surplombé d'un toit miroir afin de le rendre encore plus attractif. Ce toit sera présent en permanence et ne gênera pas les services proposés en dessous. Le marché n'a lieu que deux matinées par semaine, et le marché des producteurs n'est présent qu'une partie de l'année. Le reste du temps, des installations mobiles seront donc proposées afin que la place puisse servir d'espace vert et de lieu de rencontres. Celles-ci pourront se présenter sous la forme de potagers partagés comme nous l'avons vu dans le 1^{er} scénario.



Tout miroir. Source : urbanistic.com



Installations mobiles Source :
google.image



Emplacement du marché. Source : personnelle

offre de stationnement

Espace de vie et
de rencontres

Un espace en
commun aux
fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville

L'ancien emplacement du marché pourra donc servir de parking. Il proposera environ 80 places.

La zone au Sud comprenant le nouveau marché et des installations mobiles pourra également servir de parking ponctuel lors de grandes manifestations. Ainsi environ 160 places seront disponibles. En ajoutant les places le long de la route on arrive environ à 200 places.



Parking arboré. Source : google.image



Emplacement du marché. Source : personnelle

Un office de Tourisme innovant

Espace de vie et
de rencontres

Un espace en
commun aux
fonctions multiples

Un quartier en
continuité avec
l'entrée de ville

L'office de tourisme sera placé dans la butte actuelle, située en entrée de ville. Le restaurant derrière aura ainsi une meilleure visibilité et la butte sera réaménagée à des fins utiles. De cette manière l'Office de Tourisme garde sa position en entrée de ville avec un caractère plus attrayant, innovant et atypique. Ces trois points forts cumulés ne feront qu'attirer du monde, que ce soit à l'intérieur de celui-ci mais également au dessus étant donné la beauté du site.



Butte vue d'entrée de ville. Source : photo personnelle



Futur office de tourisme. Source : blog.bmykey.com

Afin que l'hôtel restaurant situé derrière soit pleinement visible nous pouvons imaginer décaler l'Office de Tourisme plutôt sur la partie droite de la butte. Celle-ci sera également aménagée de baies vitrées comme sur la photo ci-dessus. Cet espace vert innovant sera un atout de plus pour la ville de BON.

L'accès à l'OT ne sera pas un problème puisque l'ancien marché sera réaménagé en parking et les places le long de la nouvelle route seront-elles conservées.

Réponse au logement commune aux 3 scénarii

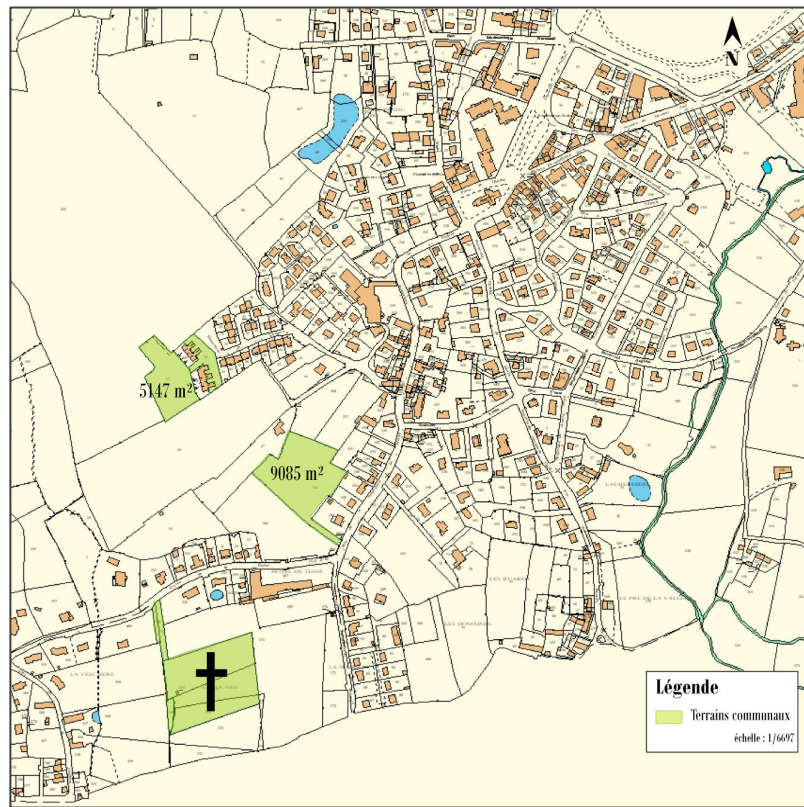
La réponse au logement

Nous proposons des scénarii avec et/ou sans logements. En effet, nous pensons que la place des logements n'est pas nécessairement appropriée au niveau de la gare notamment pour des habitations individuelles.

La réhabilitation et la conservation du patrimoine existant doit être la priorité. En revanche, après avoir répertorié les terrains disponibles qui appartiennent à la Mairie, nous avons pu relever deux terrains propices à la création de logements (voir carte ci-contre). Ces parcelles serviront principalement à la construction de maisons individuelles qui pourraient répondre à la demande des familles.

Elles pourraient également répondre aux 22 demandes actives de logements sociaux recensées par les bailleurs sociaux.

L'offre de terrain à bâtir sur la commune étant déjà assez conséquente et les parcelles ne se vendant pas particulièrement, nous préconisons de construire simplement des logements sociaux sur ces deux parcelles. Il pourrait également être intéressant de proposer des logements en accession à la propriété.



Carte des terrains propices à la création de logements. Source : personnelle

La réponse au logement

Les logements doivent prendre en compte la morphologie urbaine actuelle. Concernant la parcelle plus au Sud, les formes urbaines alentours sont variées, avec du pavillon récent, des maisons style Belle Époque et un hôtel dans le style normand. Récemment, une maison à toit plat s'est construite.

La parcelle au Sud, ayant une superficie légèrement supérieure à 9 000 m², pourrait accueillir environ 20 logements. D'après les questionnaires, les habitants seraient intéressés pour partager des espaces de vie de type : jardin, buanderie et garage. C'est pourquoi un garage sera en commun entre deux maisons, par exemple. En ce qui concerne la buanderie et le jardin, ces espaces peuvent être partagés jusqu'à quatre maisons. Ceci permet de créer une vie au sein du quartier et de promouvoir les relations sociales, quelques peu laissées de côté avec les pavillons individuels.

Nous sommes donc parties sur le principe de partager un jardin de 600 m² pour deux maisons. Avec une emprise au sol de 100 m² par maison cela représente donc 800 m² de terrain pour deux logements. Dans le cas où le principe de partager son jardin ne fonctionnerait pas, nous avons pensé à implanter les bâtiments de façon à pouvoir séparer le jardin en deux. Enfin, les constructions devront se faire par étapes afin de pouvoir s'assurer de les vendre. Nous pensions à deux phases de 10 logements chacune.

Si après cette opération, des demandes sont toujours actives, il sera possible de bâtir d'autres logements sociaux sur la parcelle plus au Nord dans la continuité des Courtils. Il faudra ici aussi prendre en compte la morphologie du bâti existant qui a aujourd'hui une forme assez classique : pavillon R+1 et comble, avec toit en pente.

La réponse au logement - Type de bâti

Les logements seront donc des pavillons individuels de type R + 1. La plupart des logements construits seront des logements sociaux. Afin d'intégrer les constructions dans leur environnement, nous préconisons d'installer des toitures végétales sur chaque bâti. Celles-ci permettent une meilleure isolation thermique et phonique ainsi qu'une amélioration de la qualité de l'air. De plus, comme on peut le voir sur la photo ci-dessous, les toits végétalisés ne dénotent pas plus que les toits ardoise. Le prix est assez similaire (entre 40 et 160 € du m²), seul l'entretien durant les 3 premières années des toitures végétalisées est plus coûteux.



*Logements sociaux avec et sans toiture végétalisée.
Source : google.image*



Logements sociaux à typologie différente. Source : google.image

La réponse au logement - Type de bâti



Ce terrain communal (en vert sur la carte) possède un emplacement remarquable : une vue à la fois sur le lac et sur l'hippodrome. De plus, son cadre arboré offre un environnement très agréable (voir carte ci-contre).

Par conséquent, cet espace pourrait accueillir des logements. Étant donné la taille de la parcelle (environ 14 000 m²) elle pourrait répondre à différentes demandes : appartement de haut standing, petites maisons de ville, logements sociaux en accession à la propriété...

À titre d'exemple, nous pourrions imaginer en rez-de-chaussée et premier étage des logements assez modestes. Au deuxième et troisième étage la vue étant dégagée sur le lac et l'hippodrome, des logements haut de gamme pourraient être construits.

Annexes

Phasage

Nos différents projets demandent d'établir un phasage afin de comprendre quelles en sont les priorités.

1. Margeron, propriété de la Mairie, est un bâtiment mis en vente alors qu'il accueille encore actuellement différentes **associations**. C'est pourquoi nous pensons que les **relocaliser** est la première priorité. De plus, d'autres associations sont réparties à divers endroits dans la ville : rez-de-jardin du Château, gare, ancienne poste et centre d'animations. Les réunir en un seul endroit (ancienne Mairie par exemple) serait donc la première priorité. Ceci impose alors la **réhabilitation de l'ancienne Mairie**.
2. Trouver un meilleur **emplacement** aux **Services Techniques** municipaux nous paraît être la seconde priorité. Actuellement, ils investissent largement l'espace de la gare comme dépôt et ne possèdent pas d'emplacement où regrouper leurs équipements. Les garages aux portes bleues au fond du square de Contades René Jambon sont également utilisés à cet effet. D'autres lieux de stockage sont répartis sur le territoire (communs du Château, ...). Avec le projet du quartier de la gare il faudra donc penser à un nouveau lieu pour les accueillir.

Cependant de nombreux problèmes sont mis en avant : l'accessibilité pour les gros véhicules, la visibilité et la taille du terrain. L'idéal serait de trouver un espace en entrée de ville peu visible de la route et des habitations, avec une taille de terrain suffisante. Il pourrait être envisageable de déplacer la décharge sur différentes parcelles non communales. Mais l'achat du terrain repose sur la décision de la Mairie.

3. Après avoir vidé les locaux et l'arrière de la **gare**, nous pensons qu'il serait bon de s'attaquer à sa **réhabilitation**. Celle-ci viendrait en même temps que le réaménagement des garages bleus afin que le quartier se redynamise de façon continue.
4. La construction de **logements** nous paraît être la dernière phase du projet car ceux-ci ne redynamiseront pas le quartier autant que les propositions citées précédemment.

Les Matériaux biosourcés

Le chanvre est utilisé comme matériau d'isolation. En Normandie, la culture du chanvre représente environ 500 ha par an. Sa transformation peut être effectuée par 3 entreprises dont 2 situées dans l'Orne (La SCIC Ecopertica et Le Chanvre du Houlme).



Le Chanvre. Source : <https://basse-normandie.ademe.fr>

Le lin sert d'isolant. En Normandie, 5 000 à 8 000 ha sont cultivés, ce qui la place comme 4^{ème} région française productrice de lin. Cette culture est principalement basée et transformée par trois coopératives du Calvados, et de la plaine de Caen.



Le Lin. Source : <https://basse-normandie.ademe.fr>

Le bois est un bon isolant thermique. En Normandie, les massifs forestiers sont de grande qualité et couvrent une superficie de 168 000 ha. On peut donc l'utiliser pour la fabrication de maisons normandes.



Epicéa. Source : <https://basse-normandie.ademe.fr>

La ouate de cellulose est un isolant thermique et phonique. De nombreux artisans et entreprises proposent la vente et la pose de ce produit en Normandie.



Ouate de cellulose. Source : www.eco-logis.com

Les Matériaux biosourcés

La paille est utilisée depuis de nombreux siècles dans la construction, en la mélangeant avec de la terre pour former du torchis, ou en chaume pour la couverture. En Normandie, la culture des céréales à paille représente plus de 270 000 ha, ce qui correspond à 4% de la production française.



Maison isolée en paille dans l'Orne. Source : <http://landpaille61.blogspot.com>

La laine de textile recyclé peut être transformée en isolant pour la construction. Sa collecte existe en Normandie comme dans toute la France via des bacs "Le relais" ou des associations. Pour la transformer, de nombreuses entreprises et artisans situés majoritairement dans la Manche peuvent être réquisitionnés.



Textile recyclé en vrac. Source : <https://basse-normandie.ademe.fr>

La terre crue fut un matériau de construction et d'outillage développé très tôt. En Normandie, les constructions en terre crue constituent une vraie originalité. Grâce à un sol riche en terre argileuse et limoneuse, elle concentre la plus grande quantité d'édifices en bauge recensés en France. On y trouve également plusieurs types de construction à base de terre, que l'on peut séparer en deux grandes catégories : la terre crue et la terre cuite. Il est répertorié environ 23 entreprises, dont 4 dans l'Orne qui travaillent la terre.



Mur en terre cuite. Source : <https://basse-normandie.ademe.fr>

Coût construction/réhabilitation

Afin de donner une idée du coût à investir dans les projets voici un tableau résumant les coûts par unité et par m². Pour la construction et la réhabilitation nous nous sommes basées sur 2 000 €/m². Dans la diapositive suivante seront présentés les coûts par projet.

Bâtiment/équipement	Surface au sol en m² /nombre	Prix au m² et à l'unité	Coût approximatif
Ancienne Mairie	189	2 000 €	378 000 €
Garages bleus	280	2 000 €	560 000 €
Gare	577	2 000 €	1 154 000 €
Office de Tourisme	176	2 000 €	352 000 €
Dalles alvéolées (grille de gazon)	Dépend des projets	20 €	
Miroirs sur bâti (film sans tain)	Dépend des projets	16 €	
Barrière automatique	1	1 200 € (à l'unité)	
Borne de service	Dépend des projets	2 400 € (à l'unité)	
Aire de jeux	1 équipement	Environ 600 €	
Équipement sportif	1 équipement	Environ 1 000 €	

Scénario 1 “Espace de vie et de rencontres”

Bâtiments/équipements	Information	Coût
Gare, ancienne Mairie, office de tourisme, garages bleus	Réhabilitation, construction	2 444 000 €
Bar	Construction (200 m²)	400 000 €
Parking	Dalles alvéolées/grille de gazon (1 800m²)	36 000 €
Aire de camping car	Barrière automatique, borne de service, dalles alvéolées (700 m²)	17 600 €
Aire de jeux		1 500 €
Équipements sportifs extérieurs		4 000 €
Équipements communaux	1 banc, 1 table, 1 poubelle	500 €
Borne de vélos électriques		3 000 €
		2 906 600 €

À noter : Ces coûts sont très approximatifs. Les surfaces prises en compte sont les **surfaces au sol**. Pour le total, sont pris en compte uniquement les éléments du tableau.

Scénario 2 “Un espace en commun aux fonctions multiples”

Bâtiments/équipements	Information	Coût
Gare, ancienne Mairie, office de tourisme, garages bleus	Réhabilitation, construction	2 492 000 €
Logements	3 collectifs	1 200 000 €
Parking	(2 300 m ²)	46 000 €
Aire de camping car	Borne service, barrière automatique, dalles alvéolées (200 m ²)	7 600 €
Aire de jeux		1 500 €
Équipements sportifs extérieurs		4 000 €
Équipements communaux	1 banc, 1 table, 1 poubelle	500 €
Borne de vélos électriques		3 000 €
		3 706 600 €

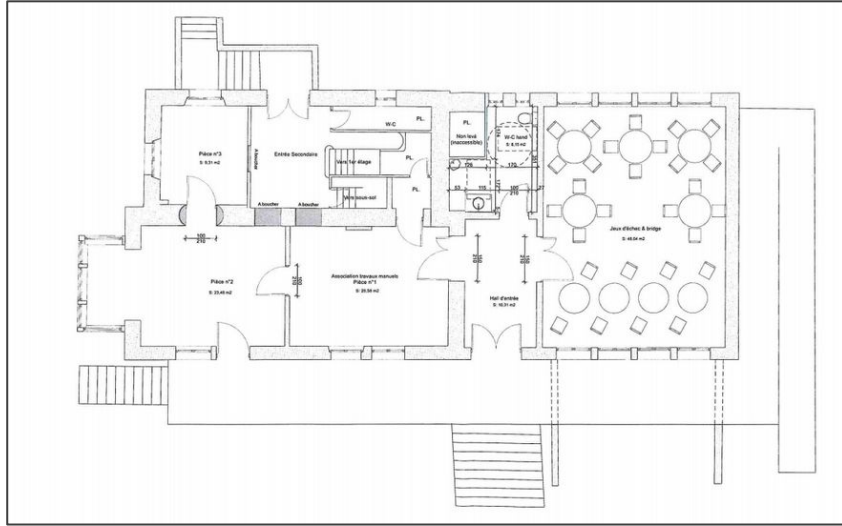
À noter : Ces coûts sont très approximatifs. Les surfaces prises en compte sont les **surfaces au sol**. Pour le total, sont pris en compte uniquement les éléments précisés dans le tableau.

Scénario 3 “Un quartier en continuité avec l’entrée de ville”

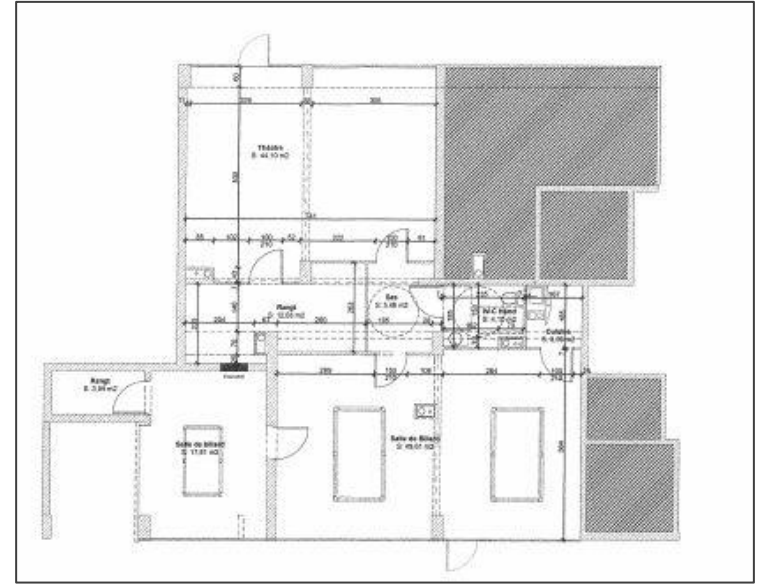
Bâtiments/équipements	Information	Coût
Gare, ancienne Mairie, office de tourisme, garages bleus	Réhabilitation, construction	2 492 000 €
Logements		1 200 000 €
Parking	(2 500 m²)	50 000 €
Aire de camping car	2 bornes services, 1 barrière automatique, dalles alvéolées (1 000 m²)	26 000 €
Aire de jeux		1 500 €
Équipements sportifs extérieurs		4 000 €
Équipements communaux	1 banc, 1 table, 1 poubelle	500 €
Borne de vélos électriques		3 000 €
		3 729 000 €

À noter : Ces coûts sont très approximatifs. Les surfaces prises en compte sont les **surfaces au sol**. Pour le total, sont pris en compte uniquement les éléments précisés dans le tableau. À noter que l’Office de Tourisme se situe dans la butte pour ce scénario le prix sera donc plus élevé.

Plan des projets sur l'ancienne Mairie et l'ancienne poste



Plan projet conversion Mairie. Source : atelier JSA



Plan projet conversion ancienne poste. Source : atelier JSA

Sources

Aire de camping car : www.bornes-eurorelais.fr www.habitat-automatisme.com

Aire de jeux pour enfant : www.magequip.com

Borne de vélos électriques : www.developpement-durable.gouv.fr www.avem.fr

Domotique : www.innoveo-domotique.com

Équipements communaux : www.france-urba.fr www.declic.fr

Équipements sportifs extérieurs : www.decathlon.pro.fr

Matériaux biosourcés : <https://basse-normandie.ademe.fr> <http://landpaille61.blogspot.com>

Revêtement des sols :

<http://www.biodiversite-positive.fr/wp-content/uploads/2011/10/All%C3%A9es-parkings-rev%C3%AAtements-%C3%A0-biodiversit%C3%A9-positive.pdf>

Ressources

Office de Tourisme : Pauline Vollais - p.vollais@bagnolesdelorne.com

Relevés cadastraux et projets (en cours et aboutis) : Patricia Boittin

Hameau Jacotin et voie verte : M. Jarry - jarrysy@orange.fr

Logements sociaux : M. Bouscault / Orne Habitat - c.bouscaud@orne-habitat.com

M. Aulert et M. Poittevin / Logis Familial - s.aulert@logis-familial.fr - f.poittevin@sagim.net

Vélo rail de Pont Érambourg : Hervé, 02 33 37 96 77 - 06 07 49 20 24
Pierre Bourras, 02 40 26 02 86 - 06 45 35 58 59

Association de Thouars (wagons) : Jacques Royan, 02 47 58 12 97 - 06 64 22 71 73
Thierry Mabileau, 02 47 95 13 03