



DOSSIER



LES PROJETS D'URBANISME ET BÂTIMENTS





Nous consacrons le dossier de ce n°78 du bulletin municipal à un tour d'horizon sur les projets dimensionnant de la municipalité en matière de bâtiment et urbanisme. Ce dossier est organisé en quatre chapitres :

- ***l'étude de programmation urbaine préalable au réaménagement du centre-bourg ;***
- ***le lotissement des Manoirs 3 ;***
- ***l'extension de la salle de sport ;***
- ***les autres projets en bref.***

ÉTUDE DE PROGRAMMATION URBAINE PRÉALABLE À L'AMÉNAGEMENT ET AU DÉVELOPPEMENT DU CENTRE-BOURG

Comme nous l'avons présenté dans le précédent bulletin (n°77), l'équipe municipale a lancé une étude de programmation urbaine préalable au réaménagement et au développement du centre-bourg. Cette étude a été confiée à l'agence Couasnon - paysage & urbanisme (Rennes) et se déroule en 3 phases distinctes :

- phase 1 : diagnostic ;
- phase 2 : proposition de différents scénarios ;
- phase 3 : programme d'actions.

LA PHASE 1

La phase 1, qui vient tout juste de se terminer, a consisté à établir un diagnostic détaillé et approfondi sur les différents aspects de la commune : diagnostic urbain et paysager, diagnostic architectural et diagnostic des réseaux. Cette phase a porté également sur l'étude de la voirie, du stationnement, des continuités piétonnes et liaisons douces, de même que sur l'étude du fonctionnement des différents pôles d'activité de Louvigné-de-Bais : services et commerces, pôle santé, pôle sport, pôle détente, culturel & associatif et pôle jeunesse (voir illustration ci-contre).

Les Louvignéens ont été impliqués dans cette première phase de l'étude via l'organisation d'un parcours débat à travers la commune. Cet évènement s'est déroulé le 4 juillet dernier avec un groupe d'habitants constitué sur la base du volontariat et voulu représentatif de notre commune. Le groupe d'une trentaine de participants, encadré par l'agence Couasnon et les membres de la commission extra-municipale (**) ont sillonné la commune sur près de 4km. Ce parcours débat a permis de recueillir les observations et attentes des habitants sur différentes thématiques de la vie communale (voir photos).



Le parcours débat - rue Anne de Bretagne



Le parcours débat - l'Espace détente

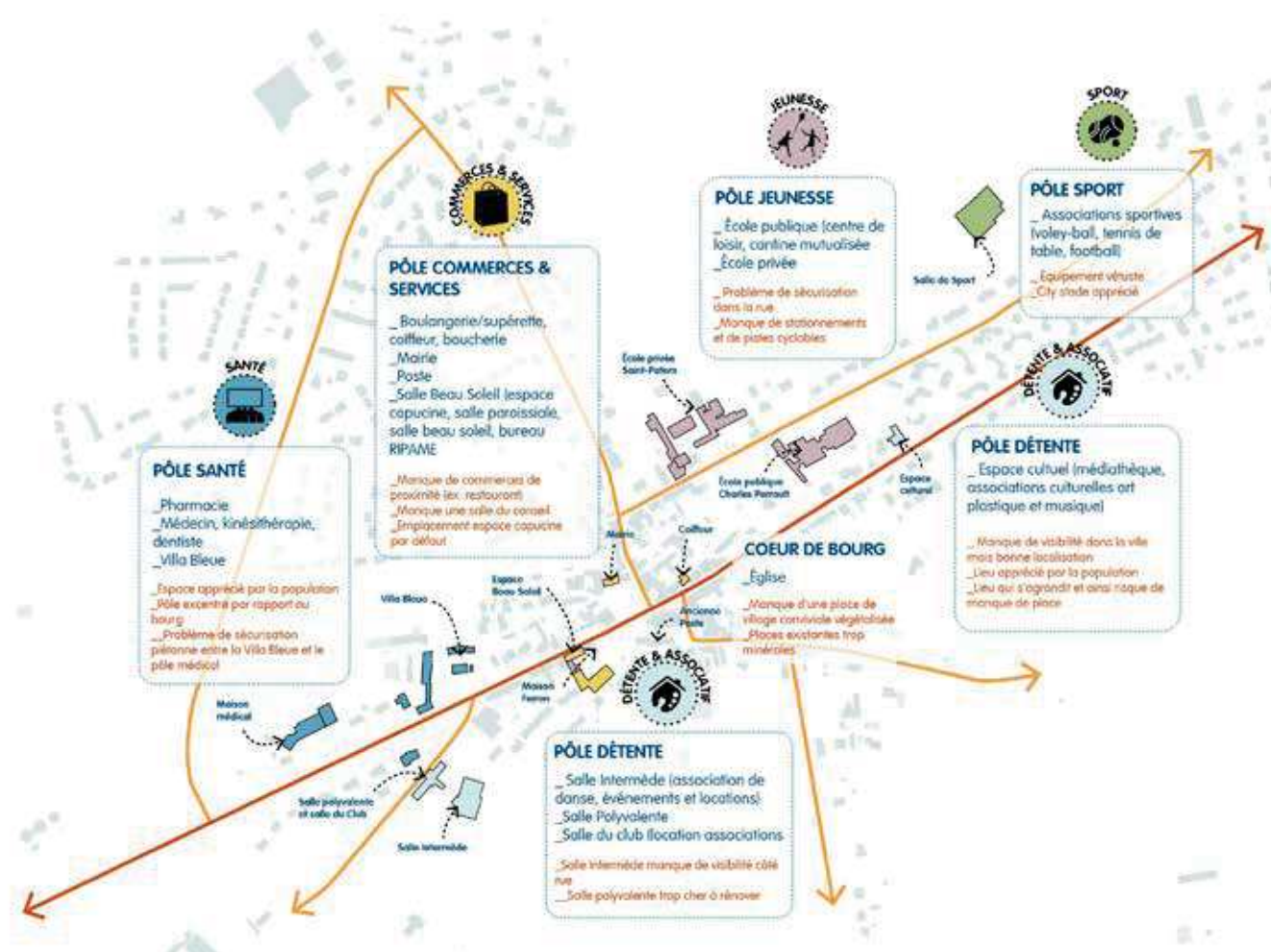


À l'issue de cette phase d'étude, l'agence Couasnon (*) a identifié les problématiques de notre bourg et de son fonctionnement. Elle les a synthétisés de la façon suivante :

- **un cœur de bourg scindé** par l'ancienne RD 777, rue Mme de Sévigné et des Frères Amyot d'Inville ;
- **des rues principales dominées par la voiture**, peu sécurisées pour les piétons et cycles (absence de bandes cyclables, vitesse, aménagement des trottoirs...) ;
- **des problématiques de desserte des écoles**, des circulations à concilier rue Anne de Bretagne ;
- **des places publiques occupées par des parkings**, un manque de lieux de convivialité piétonniers ;
- **un potentiel important en terme d'espaces verts**, insuffisamment reliés / connectés aux voies douces ;
- **une offre de service** ainsi que des éléments du patrimoine historique à valoriser en centre-bourg.

Pour la suite de l'étude, les orientations globales suivantes ont été proposées par l'agence et validées par la commission extramunicipale :

- **réaffirmer** la place du piéton en cœur de bourg : en reconnectant les différentes places, en repensant les circulations, en créant un espace convivial, en pensant aux équipements futurs tout en maintenant l'offre de stationnement ;
- **atténuer la dimension routière** de l'ancienne RD 777 : retravailler la largeur de la voirie, les revêtements, la vitesse, les continuités piétonnes ;
- **favoriser les modes de déplacements doux** dans les rues principales : aménagements des trottoirs, de pistes cyclables ou voie partagées ;
- **sécuriser l'accès aux écoles** et au complexe sportif, concilier les circulations rue Anne de Bretagne ;
- **favoriser l'accès à l'Espace détente**, étudier l'ouverture au public / la valorisation d'autres espaces verts ;
- **assurer la liaison vers le Pôle médical et les salles municipales**, prévoir les liaisons aux lotissements futurs.



La parole à l'agence Couasnon

paysage & urbanisme



Maxime PIOT
Paysagiste-concepteur
Gérant de l'agence
COUASNON

Dans le cadre de cette étude, nous progressons à partir des éléments évoqués par les habitants et la commission dédiée au suivi de la démarche. Nous travaillons en étroite collaboration avec l'équipe municipale, afin de saisir les enjeux et problématiques urbaines à Louvigné-de-Bais. L'étude s'inscrit dans la continuité de la mise en circulation de la voie de contournement, les propositions iront dans le sens d'une atténuation du caractère routier des rues principales et du cœur de bourg. Nous souhaitons inciter les Louvignéens à l'utilisation des modes de déplacement doux par des aménagements sécurisés, en apaisant les circulations et en renforçant les liaisons piétonnes existantes. Un volet architectural de l'étude est également consacré aux bâtiments communaux et à leurs usages futurs.



Bastien BONNEAU
Ingénieur-paysagiste
Agence COUASNON



LA PHASE 2

À partir des travaux et des conclusions de la phase 1, l'agence Couasnon et ses partenaires vont étudier différents scénarios d'aménagement qui seront présentés aux habitants de la commune lors d'une réunion de concertation en février 2023. À l'issue de cette concertation, la commission extra-municipale validera le scénario à retenir pour la suite de l'étude.

LA PHASE 3

Au cours de cette dernière phase, le scénario retenu sera consolidé et décliné au travers de l'élaboration de fiches actions, d'un échéancier de réalisation de ces actions et d'une évaluation financière de celles-ci. Le scénario sera présenté aux habitants de la commune lors d'une seconde réunion publique de concertation qui devrait être programmée en avril 2023.

ÉTUDE DES BÂTIMENTS COMMUNAUX

En complément à l'étude d'urbanisme, la municipalité a également mandaté l'agence Couasnon pour réaliser l'étude des quatre bâtiments communaux suivants :

- L'ensemble Beau Soleil (salle Beau Soleil, salle paroissiale, espace Capucine, bureau du Ripame) ;
- La maison de la place Beau Soleil (contiguë à la salle Beau Soleil) ;
- L'ancienne agence postale communale (place de l'église) ;
- L'ancienne salle polyvalente ;
- Le bâtiment de l'Espace culturel.

Cette étude consiste à établir un diagnostic complet et détaillé de chacun des bâtiments, puis d'identifier leurs atouts et inconvénients respectifs en regard des différents besoins de la commune. À partir de cette analyse, l'agence proposera ensuite différents scénarios d'aménagement et d'affectation pour ces quatre bâtiments.

(**) : Les 13 membres de la commission extra-municipale : Joseph JEULAND, Sandrine CLEMENT, Marie-Odile DAYOT, Michet RENOU, Jean-Pierre BERTINET, Daniel DAYOT, Franck LERAY, Gérard CHESNAIS, Christophe OGIER, Didier LOUAPRE, Christophe COUVERT Patrice PIROT, Vanessa GIBOIRE.

(*) : Pour ce projet l'agence Couasnon est accompagnée de l'agence CELESTE (architecture & urbanisme) et du cabinet ADEPE (bureau d'étude en projets urbains).



Le parcours débat - place de la mairie



LE LOTISSEMENT LES MANOIRS 3

Suite à l'approbation par le conseil municipal en octobre 2022 du choix des entrepreneurs (voir chapitre « vie du conseil municipal »), les travaux d'aménagement et de viabilisation du lotissement communal « Manoirs 3 » ont démarré. Ceux-ci devraient s'achever à la fin du premier semestre 2023.



Situation du lotissement « Manoirs 3 »

Ce nouveau lotissement, situé au nord du Pôle médical et dans le périmètre ABF (Architectes des Bâtiments de France), sera accessible via l'avenue des Vallons (*). Il propose 28 lots constructibles de surfaces allant de 200 à 670m² (450m² en moyenne). Des liaisons douces permettront de rejoindre le Pôle médical et le centre-bourg. À ce titre, le chemin creux qui prolonge la rue Saint-Patern et sépare les secteurs nord et sud du lotissement sera préservé.

L'ouverture des pré-réservations de terrain est prévue mi-janvier. Cependant, les personnes potentiellement intéressées par un lot peuvent dès maintenant se signaler à la mairie.

(*) : À l'exception de 6 lots accessibles via la rue des frères Amiot d'Inville.



Manoirs 3 : plan d'aménagement

L'EXTENSION DE LA SALLE DE SPORT

L'extension de la salle de sport est un projet qui tient à cœur à la municipalité et qui est attendu par les associations sportives qui utilisent la structure. Malheureusement ce projet a pris du retard en raison de problématiques technico-administratives et de la difficulté à obtenir des aides financières.

Après un refus de permis de construire pour la réalisation de l'extension dédiée aux nouveaux vestiaires, l'architecte en charge de l'étude prépare un nouveau dossier organisé en 2 phases distinctes :

- LA PHASE 1 QUI INTÈGRE :

- la construction de l'extension avec les nouveaux vestiaires côté nord ;
- la réfection des vestiaires actuels dans le bâtiment principal ;
- la mise aux normes de protection incendie du bâtiment ;

- LA PHASE 2 QUI CONSISTE AU RÉAMÉNAGEMENT DE L'AILE SUD-EST (ANCIEN SERVICE TECHNIQUE).

Le regroupement des deux phases pour la demande de permis de construire a pour objectif d'optimiser certains choix techniques tels que le système de chauffage et de bénéficier d'aides financières non accessibles dans le cas contraire. En termes de calendrier, seule la phase 1 sera engagée à court terme, la phase 2 présentant une moindre urgence au regard des besoins actuels de la commune. À noter que l'organisation des travaux sera telle qu'il n'y aura pas d'incidence majeure sur l'utilisation de la salle.

Concernant les prochaines étapes du projet, une présentation détaillée du projet par le cabinet Michot à la municipalité est prévu début janvier. Une analyse technico-économique sera notamment présentée basée sur différentes options de système de chauffage et établie à partir des scénarios d'occupation des salles.

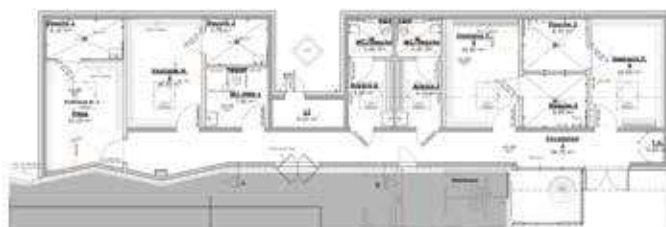
Le dépôt de permis de construire devrait avoir lieu au cours du 1^{er} trimestre 2023



Vue de la façade nord avec l'extension intégrant les nouveaux vestiaires.



Vue de la façade est avec les nouveaux vestiaires à droite et le bâtiment annexe (ancien service technique) à gauche



Plan de l'extension « vestiaires »



LES AUTRES PROJETS EN BREF

Les travaux de restauration de la chapelle avancent conformément au plan. Pour commencer, la couverture a été entièrement démontée selon une approche écoresponsable. En effet, les ardoises ont été enlevées de façon à pouvoir être réutilisées pour une seconde vie. Une partie a d'ailleurs été utilisée pour la couverture de la cabane construite pour les jardins familiaux (voir l'article en page 12). La charpente a également été entièrement démontée pour être restaurée. L'ouvrage devrait s'achever en juillet comme prévu.

La suite et fin des travaux de rénovation de l'église Saint-Patern est en phase d'étude avec la tranche 4 (façade nord) et la tranche 5 (vitraux classés de la façade nord).