

Meslay-du-Maine

Programme petite ville de demain

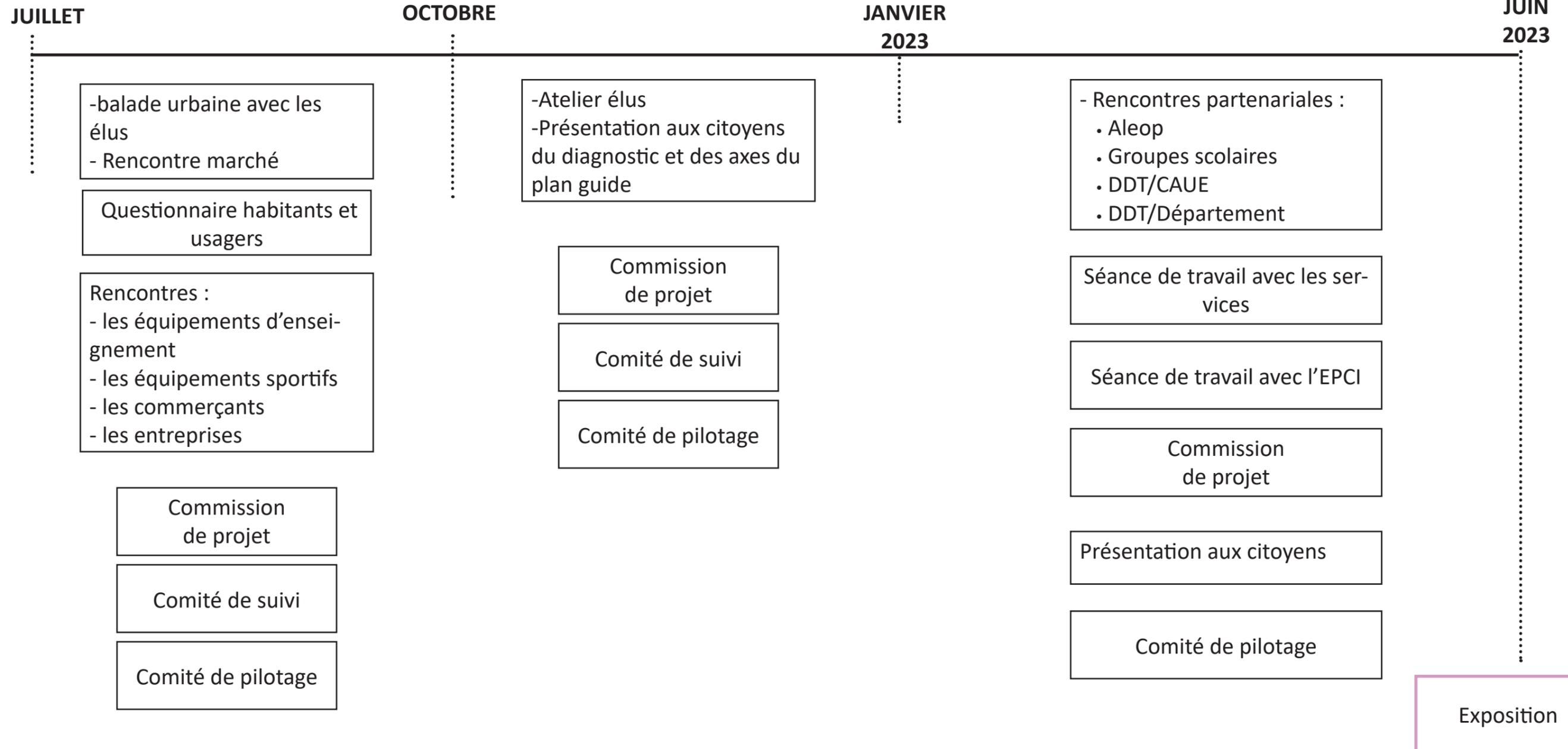
Le plan guide

Rapport de présentation final

PHASE 1 : analyse et enjeux

PHASE 2 : stratégie et fiches actions

PHASE 3 : développement des fiches actions et secteurs pré-opérationnels



Ce livret présente et synthétise l'élaboration du plan guide de Meslay-du-Maine issu du diagnostic et des enjeux déterminés lors de la première phase.

Ce travail a pris appui sur de nombreux ateliers et rencontres avec les acteurs, partenaires, élus, techniciens afin d'affiner des trajectoires de projets les plus ancrées possibles dans les contraintes techniques, économiques et temporelles.

Le plan guide propose différents niveaux d'interventions capables de le concrétiser au travers d'actions variées : sensibilisation citoyenne, événements, projets de réhabilitation, projets de parcs, études à engager etc...

Le plan guide a été présenté aux habitants tout au long de son élaboration ainsi qu'au travers d'une exposition publique.

Sommaire

Les axes du plan guide

Axe 1 : Affirmer et rendre visible le centre	9
Axe 2 : Le patrimoine naturel et la trame douce comme réseau d'espaces publics	11
Axe 3 : Conforter et développer l'habitat dans le centre	13

Les actions du plan guide

Les actions sectorielles définies comme prioritaires

La RD 21 : étude et stabilisation des scénarios et phasages pour un délestage à court terme	19
L'îlot des pharmacies et la place du marché	23
Le parc de la Chesnaie	35
Le parc de la vallée du Vassé	39

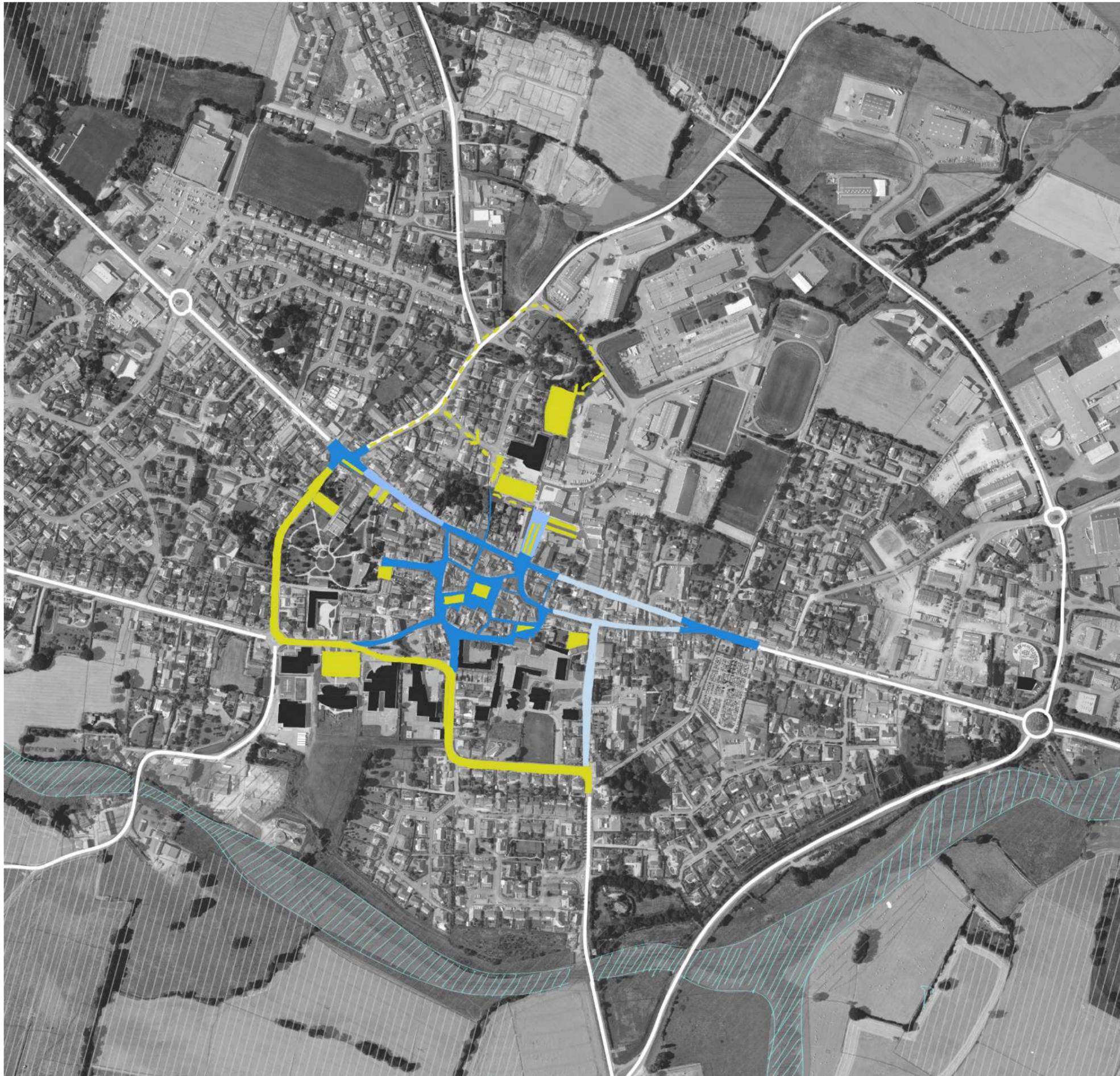
Enclencher les autres actions

Initier les études sur l'école et l'ancien CER	43
Commencer la transformation du secteur sud	45
Activer le cœur de bourg	55

Accompagner le commune et les habitants

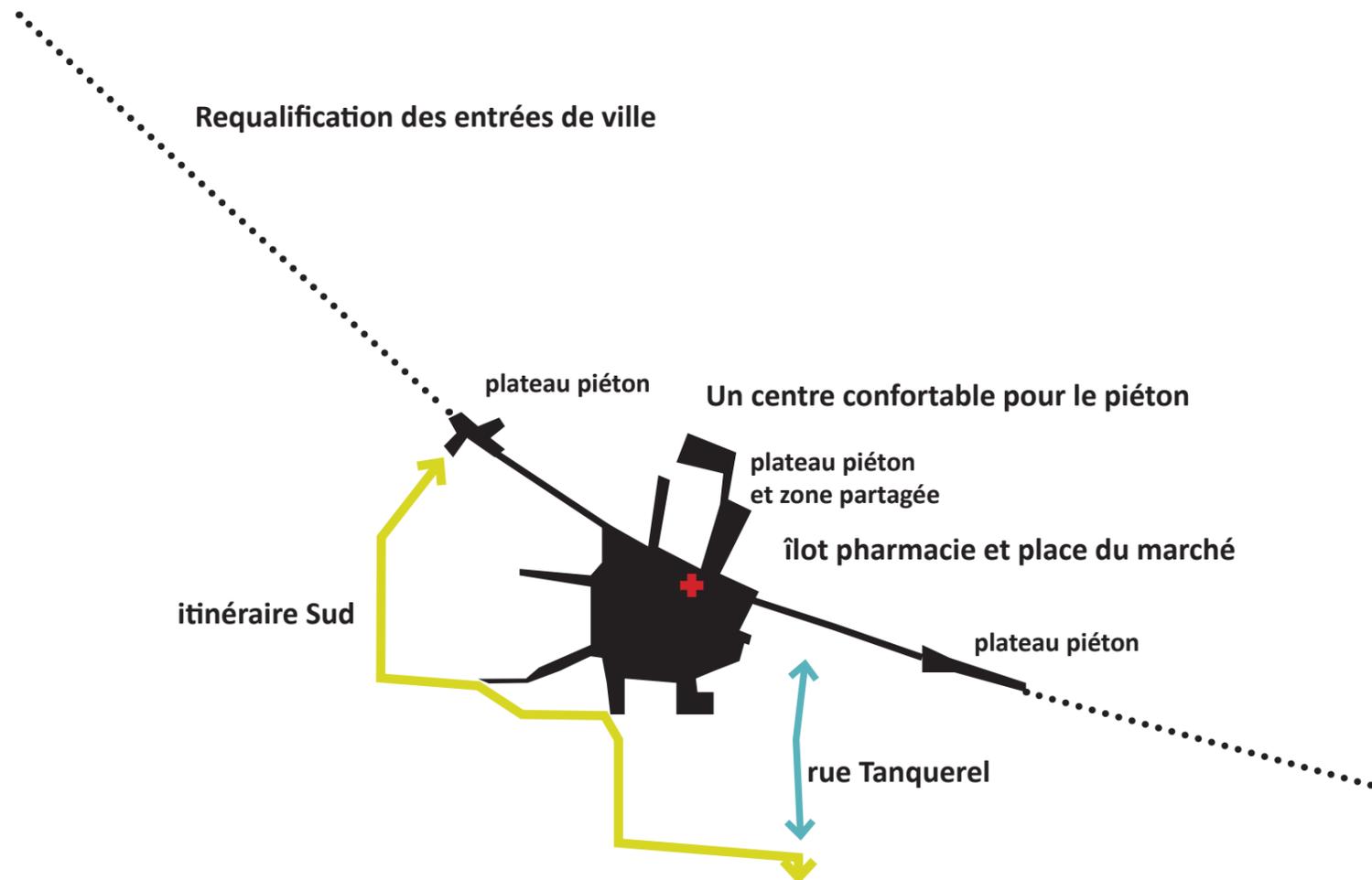
Les habitants acteurs de la végétalisation et du maintien de la matrice paysagère	57
Une mico charte architecturale pour accompagner les projets dans le cœur de bourg	59
Mettre en place une mission d'architecte-coordonnateur et de paysagiste-coordonnateur	60
Traduire le plan guide dans le PLUi	61

Les axes du plan guide



- zone de rencontre/
zone partagée
- zone 30
- stationnement
- requalification
entrée sud

Axe 1 : Affirmer et rendre visible le centre



Avec une hypothèse de délestage des poids lourds via la voie de la Guiterrière et la D152, cette séquence de la RD21 comprise entre le rond-point du Cheval et la D152 pourrait être requalifiée afin de pacifier la circulation et de favoriser les circulations douces et rendre visible le centre bourg aujourd'hui difficilement identifiable. Cet aménagement a été identifié comme prioritaire par les usagers dans le questionnaire de la phase diagnostic.

Cet axe se traduit par les principes suivants :

- Apaiser la route de Laval en limitant la vitesse de circulation à 30km/h entre la route de Saint-Denis et le boulevard de la Providence
- Créer 3 plateaux piéton : aux deux entrées du coeur historique (carrefour de la route de Saint-Denis et croisement boulevard de la Providence) et un grand plateau central qui relie la place du marché à l'Esplanade des Grands Jardins
- Faciliter, depuis Laval un accès au centre bourg par le boulevard d'Al-dingen
- Rendre la rue de la Gare et le boulevard du collège plus confortable pour le piéton et dans un vocabulaire moins routier pour comprendre qu'on se situe dans le centre.



réseau d'espaces
de natures et de
chemins

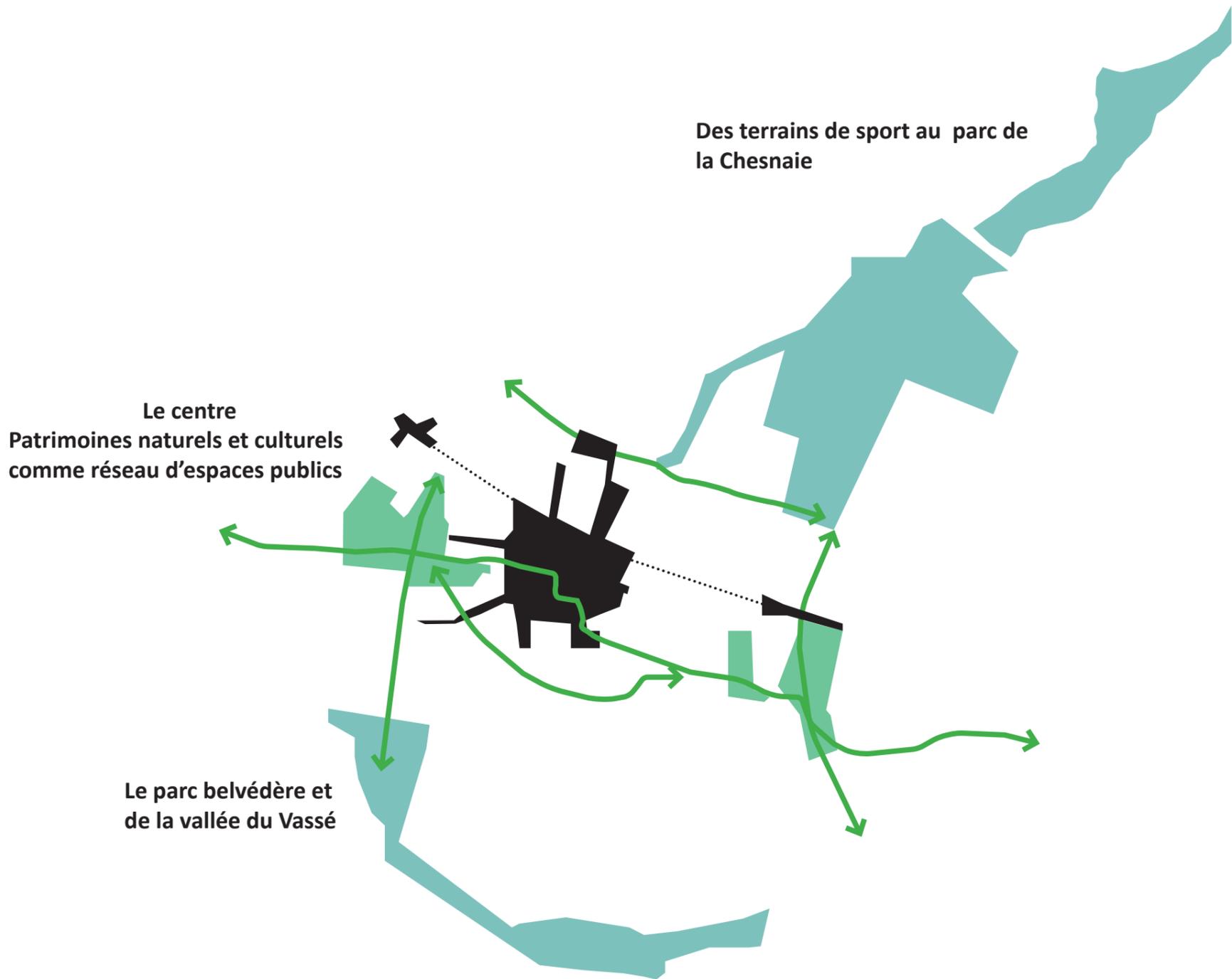
zone de rencontre/
zone partagée

zone 30

stationnement

requalification
entrée sud

Axe 2 : Le patrimoine naturel et la trame douce comme réseau d'espaces publics



Cet axe porte l'idée d'un réancrage de la commune à ses structures paysagères qui permettent à la fois de mettre en valeur les caractéristiques propres de la commune que ce soit la vallée du Vassé ou les cœurs d'îlots plantés du bourg élargi, et de se relier des structures extra communales comme le parc de la Chesnaie au travers du Buru, de sa ripisylve et de sa voie verte.

Cette armature, porteuses de liaisons douces, formera des espaces de natures amplifiés et aptes à amoindrir les effets du changement climatique.

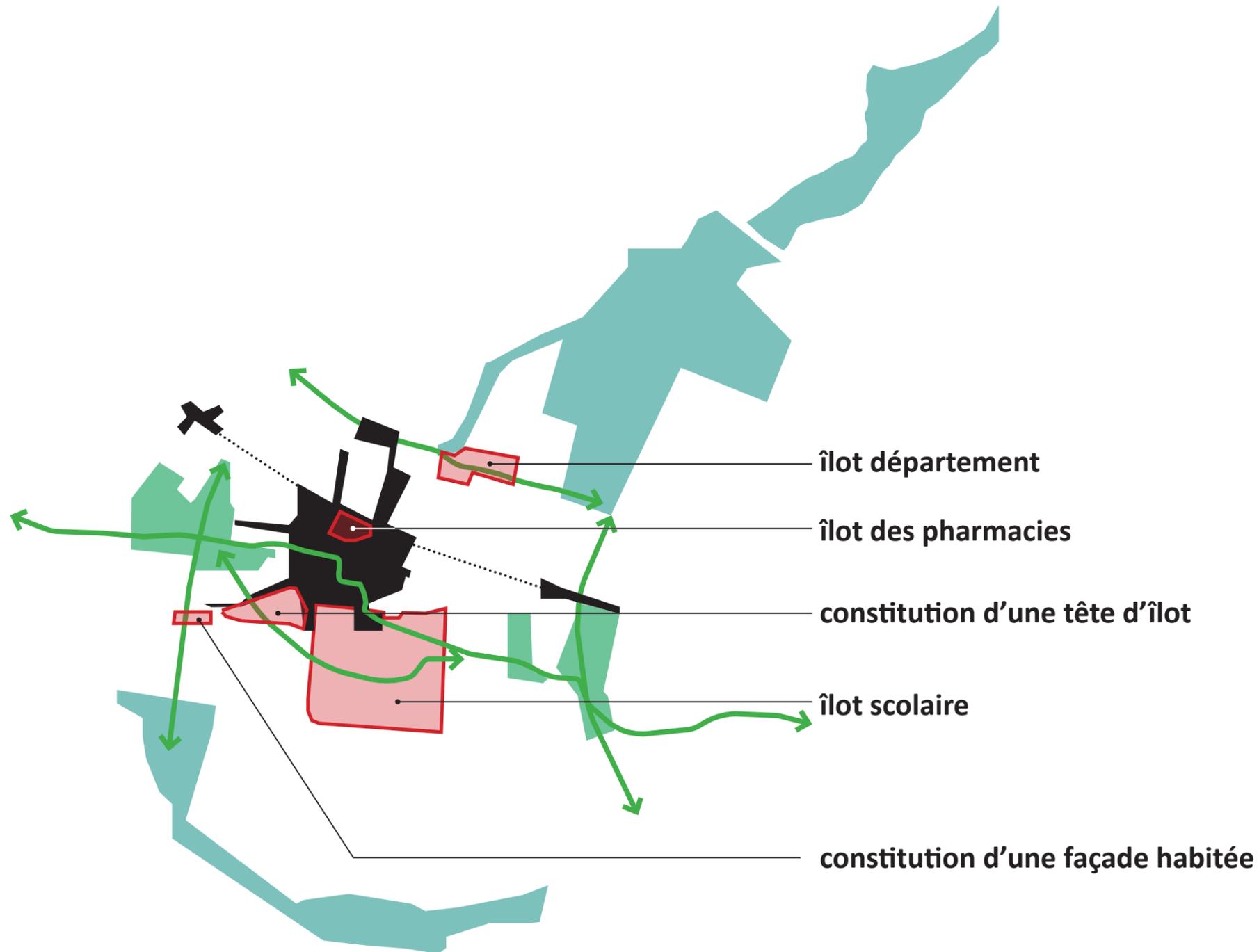
Les principes sont les suivants:

- Prolonger le parc de la Chesnaie, espace de nature le plus pratiqué des meslinois, jusqu'à l'Esplanade des Grands Jardins en végétalisant la rue des Sports et en intensifiant le couvert boisé autour des équipements sportifs
- Connecter par des chemins piétons la vallée du Vassé au centre bourg depuis le lavoir et à travers les prairies existantes (ancienne décharge)
- Rendre plus évidentes les liaisons piétonnes ouest-est dans le cœur historique en s'appuyant sur les venelles et parcs existants et en prolongeant certains parcours



-  programmes bâtis potentiels
-  réseau d'espaces de natures et de chemins
-  zone de rencontre/ zone partagée
-  zone 30
-  stationnement
-  requalification entrée sud

Axe 3 : Conforter et développer l'habitat dans le centre



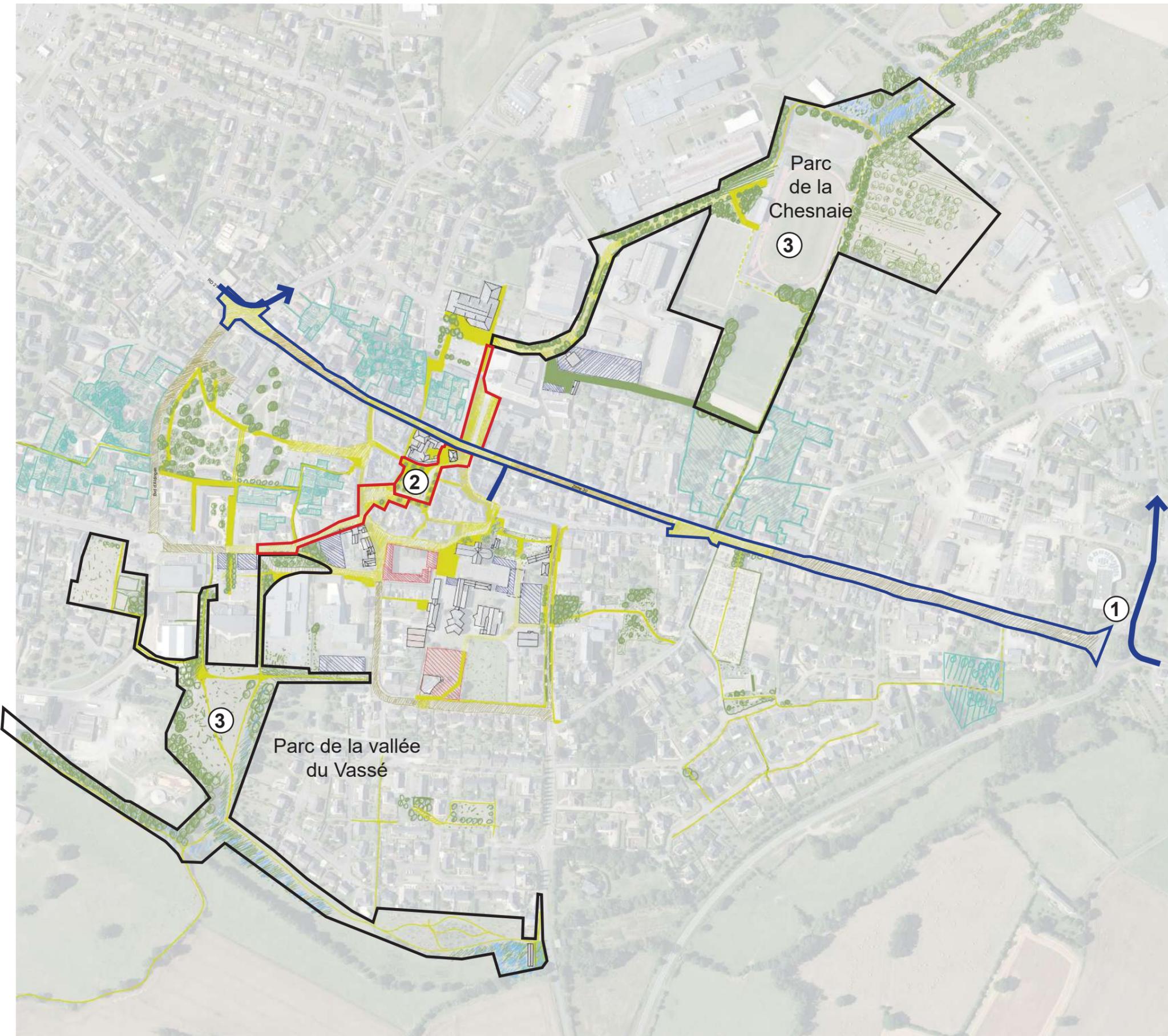
Développer l'habitat dans le centre élargi est une action indispensable à la vitalité du bourg et nécessaire à la diminution de la consommation de foncier agricole ou naturel comme au développement des déplacements doux.

Les schémas ci-contre démontrent une potentialité à long terme de capacités non négligeables pour absorber les nouveaux besoins en plus du renouvellement à venir des occupants dans le tissu déjà existant.

Cet axe s'appuie sur des fonciers maîtrisés et non maîtrisés qui engagent les actions suivantes :

- Saisir les opportunités foncières pour créer ou réhabiliter de l'habitat et des espaces commerciaux dans le centre
- Engager des études sur la réhabilitation de l'école René Cassin et l'ancien CER
- Réhabiliter l'îlot des pharmacies avec un environnement de développement commercial
- A plus long terme, densifier par des petites opérations la partie Sud du coeur de bourg

Les actions du plan guide



- ① RD 21 et contournement
- ② Requalification îlot des pharmacies et place du marché
- ③ Parcs de la vallée du vassé et de la Chesnaie

Les actions sectorielles définies comme prioritaires

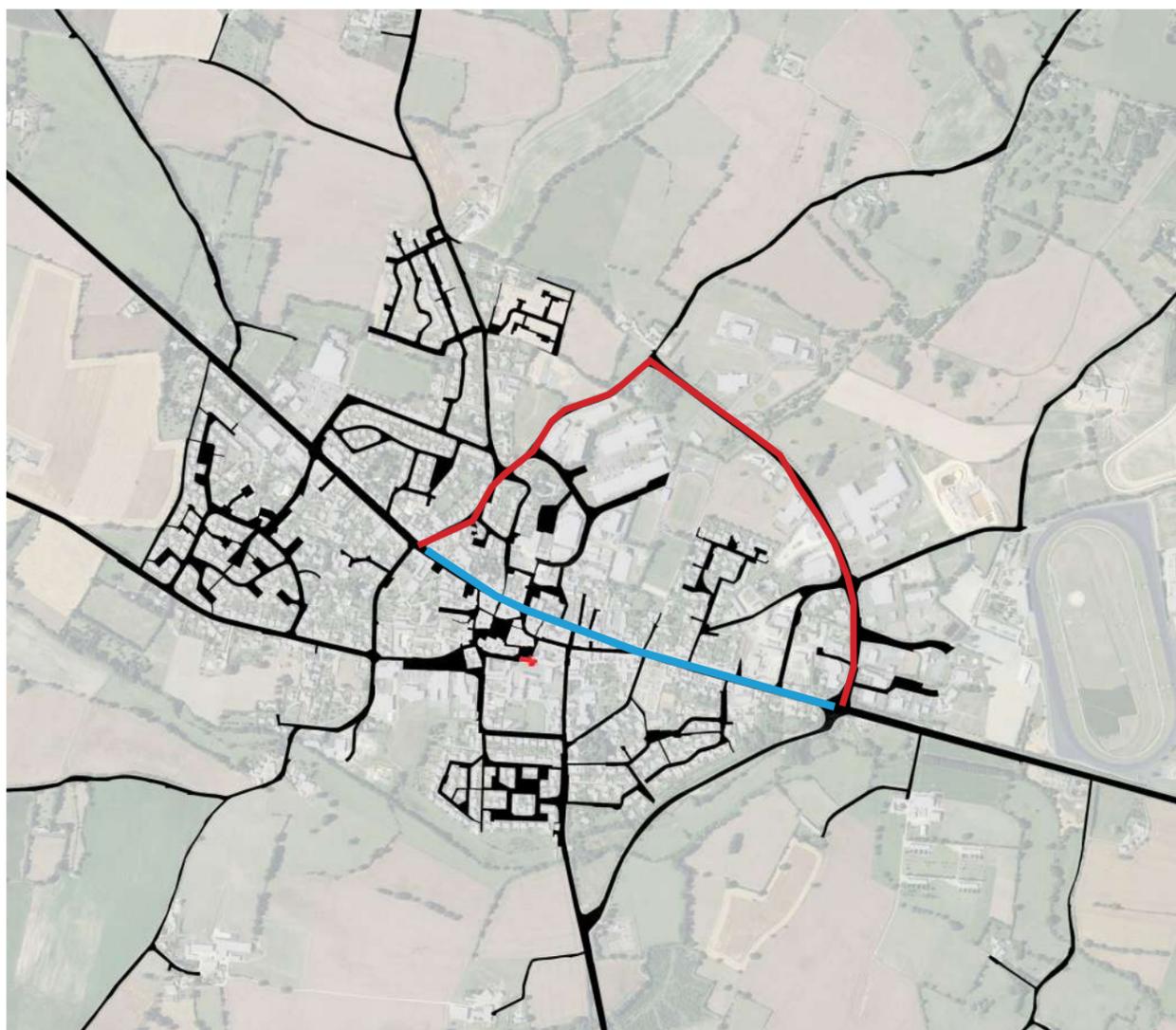
Le plan guide se traduit par des actions de différentes natures qui permettent de s'adapter aux capacités financières et aux différentes contraintes de temporalité.

Ainsi, avec les élus ont été déterminées :

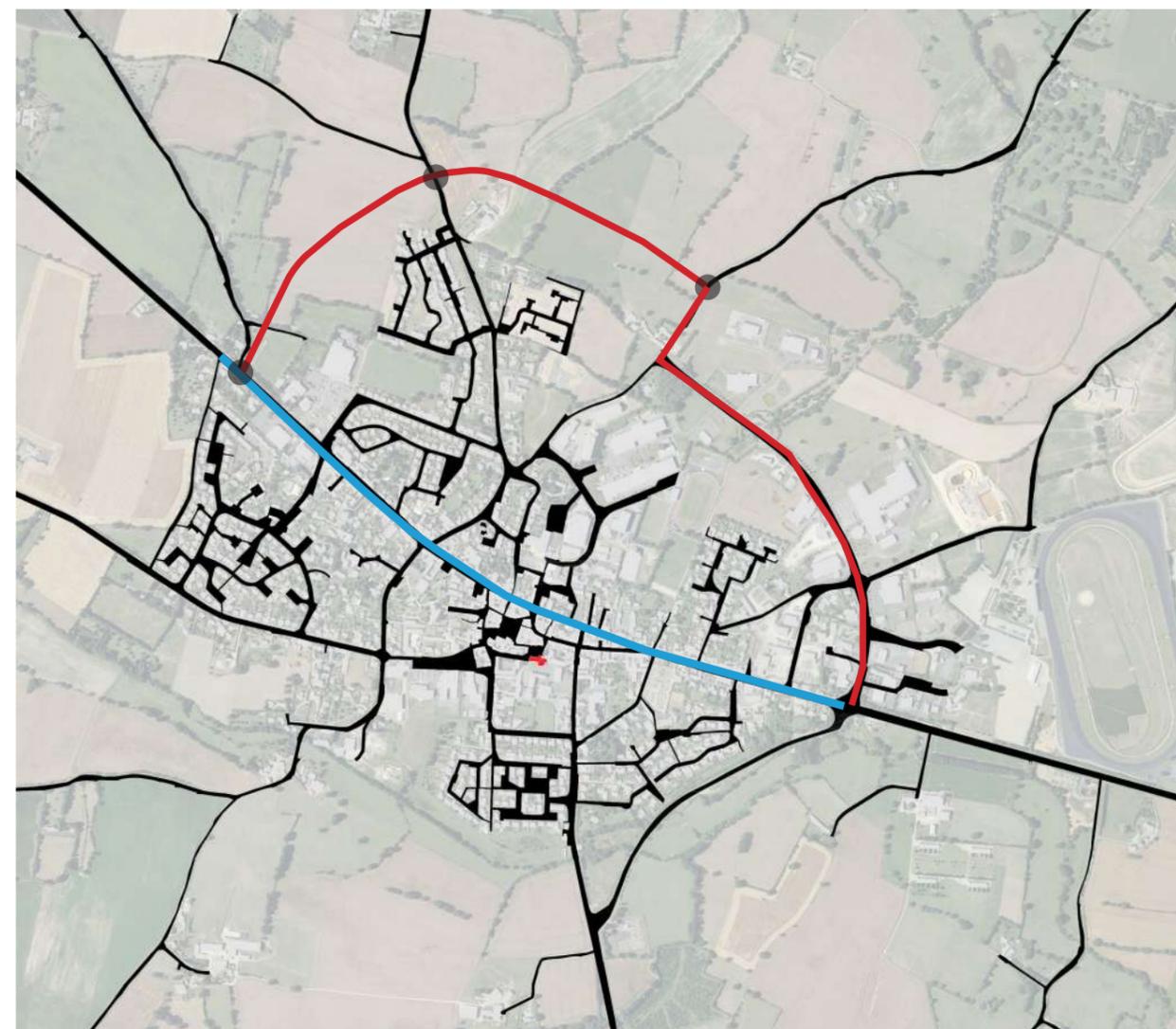
- des dispositifs d'accompagnement de la commune et des habitants,
- des actions à enclencher,
- des actions par secteurs définies comme prioritaires

Ces actions sectorielles sont ciblées pour des premières réalisations qui relient les parcs jusqu'au centre historique et le confortent de part et d'autre de la route de Laval grâce à :

- L'inclusion dans les études du contournement, portées par le département, de l'hypothèse de réalisation du première phase permettant un délestage poids lourds qui rende possible, à court terme, la réalisation d'un plateau piéton central entre la Place du marché et l'Esplanade des Grands Jardins
- La requalification de l'îlot des pharmacies et de la place du marché,
- La réalisation du parc de la vallée du Vassé et du parc de la Chesnaie



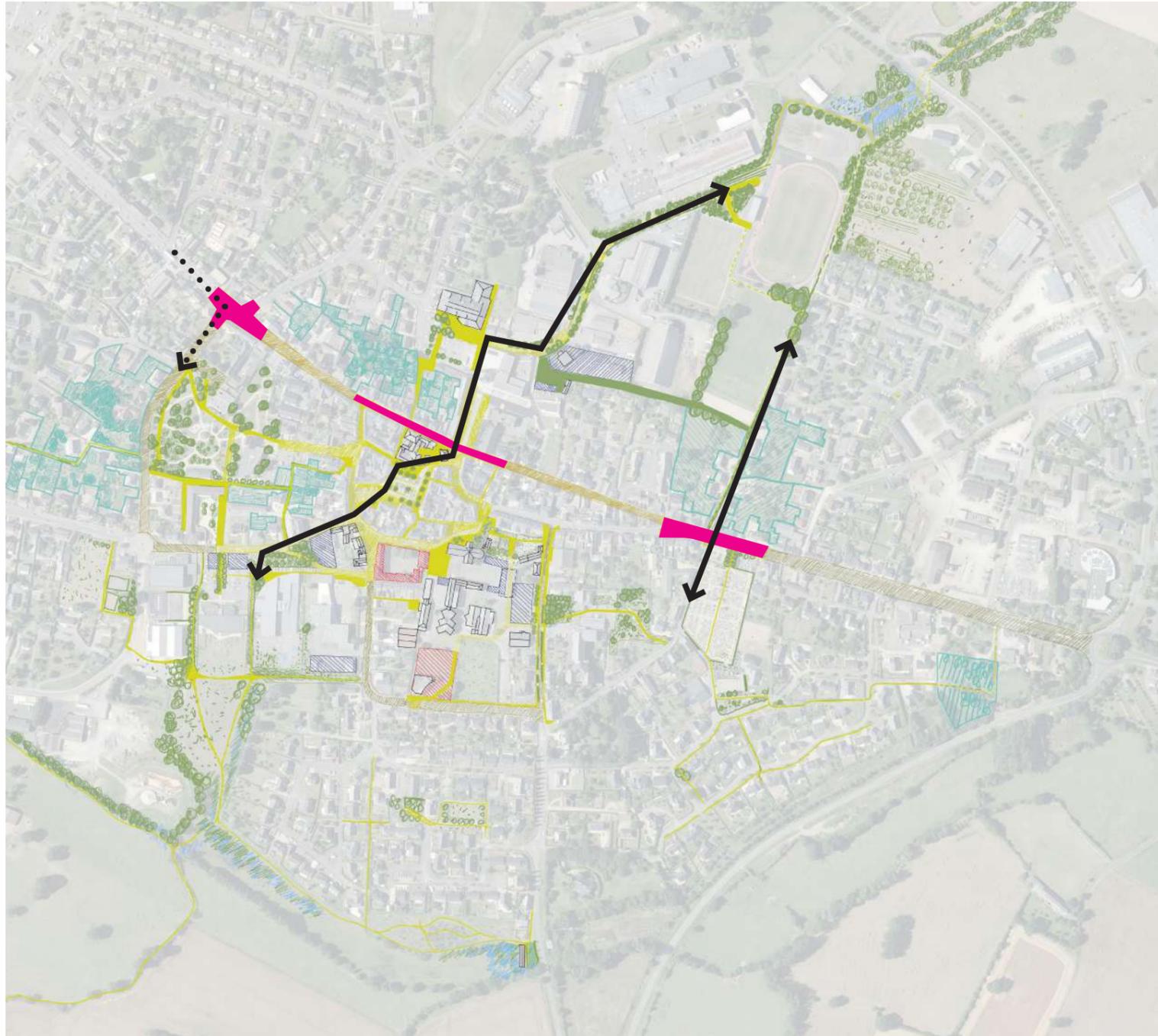
PHASE 1
Permettre un itinéraire de délestage des poids lourds pour pouvoir requalifier la route départementale



PHASE 2
Réaliser le contournement
Tracé hypothétique

Les actions sectorielles définies comme prioritaires

La RD 21 : étude et stabilisation des scénarios et phasages pour un délestage à court terme



A terme les 3 plateaux piétons permettront de relier les équipements et parcs au cœur de bourg

L'enjeu de la route départementale est majeur afin de pacifier la circulation dans le cœur de bourg, favoriser les liaisons douces et requalifier la partie centrale en une rue au caractère moins routier.

L'étude d'un contournement sera engagée en 2024 par le département avec l'examen d'une possibilité de délestage poids-lourds réalisable à plus court terme par la voie de la Guiternière et la route de Saint-Denis.

L'inclusion de l'étude du délestage en phase 1 a été validée lors de la réunion du 30 Mai 2023, réunion qui réunissait la communauté de communes, la commune, la DDT et le Département.

Ce délestage permettrait de réaliser plus rapidement la requalification de la route de Laval et notamment la réalisation du plateau piéton reliant la place du marché à l'Esplanade des Grands Jardins.

La RD 21 en entrée de ville ouest



Réduction chaussée à 5.50 m

Les actions sectorielles définies comme prioritaires

La RD 21 : étude et stabilisation des scénarios et phasages pour un délestage à court terme

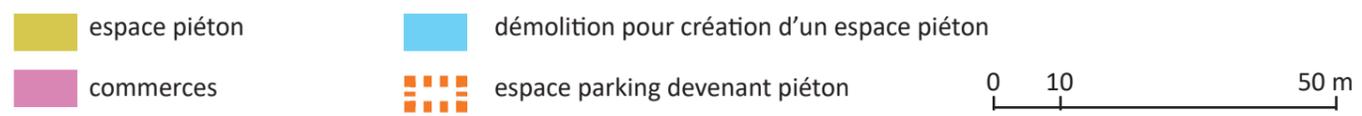
La question des entrées de ville est complémentaire des opérations de revitalisation du bourg et participe à un changement d'image plus global.

Le plan guide identifie ces secteurs comme opérationnels à plus long terme et conditionnés à la stabilisation d'un scénario avec ou sans poids lourds qui engagent des différences de redimensionnement de la chaussée, de hauteur de houppier des arbres etc...

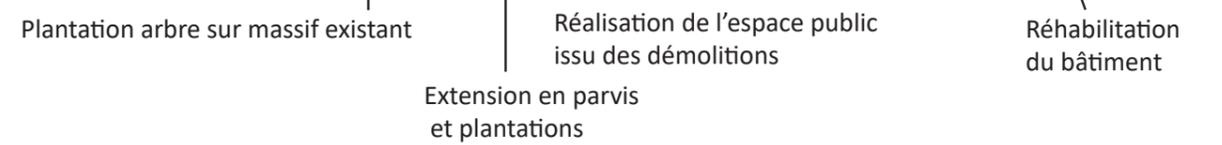
Si les séquences d'entrées ne sont pas définies comme prioritaires, elles ont cependant un profil de voirie large qui permettrait d'engager des actions de désimperméabilisation et plantations sans requalification intégrale de la voie, comme une première étape de verdissement.

Dans la mesure où les entrées de ville viennent d'apparaître comme prioritaires dans les programmes *Actions cœur de ville 2* et que le fonds vert et l'agence de l'eau portent les actions de désimperméabilisation, une veille de la part des partenaires et de la commune sur ces programmes peut être opportune.

SITUATION ACTUELLE ET ACTION



PHASE 1 : SCHÉMA DE PRINCIPE DE RÉAMÉNAGEMENT



Les actions sectorielles définies comme prioritaires

L'îlot des pharmacies et la place du marché

La requalification de l'îlot des pharmacies est évidemment étroitement liée à la requalification de la RD 21 mais l'engagement du projet n'est pas dépendant du calendrier de réalisation ou non du plateau piéton.

Dans l'idéal, évidemment, une réalisation concomitante permettrait à la fois une économie de moyens, une cohérence de projet avec une seule équipe de MOE, une simplification des travaux de réseaux et un chantier plus concentré dans le temps mais ce programme peut aussi se réaliser en 2 phases :

- Une première phase qui comprend la réhabilitation de l'îlot des pharmacies et le réaménagement partiel de la place du marché,
- Une seconde phase avec la réalisation du plateau piéton central.

La phase 1 permet d'atteindre les objectifs visés de redonner une image qualitative et vivante du cœur de bourg en engageant un premier projet phare de requalification architecturale accompagné d'un réaménagement de la place du marché pour la rendre plus accueillante aux piétons en élargissant le parvis au sud de l'îlot et en retraitant le parking, tout en conservant du stationnement visible et accessible par voie piétonne.

Les études programmatiques devront inclure une étude d'ensemble de l'îlot hors foncier maîtrisé afin d'anticiper et cadrer d'éventuelles mutations à venir sur des projets privés mitoyens (cellules commerciales à conserver, celles mutables, cour et courettes, ouverture pour venelle etc...).

PHASE 2 : SCHÉMA DE PRINCIPE DE RÉAMÉNAGEMENT



réalisation du plateau piéton pour une traversée apaisée

0 10 50 m

Les actions sectorielles définies comme prioritaires

L'îlot des pharmacies et la place du marché



La phase 2 comprend la réalisation du plateau piéton depuis la ruelle des fours jusqu'à la rue Carnot.

Outre la requalification de la route de Laval en plateau, le réaménagement de la ruelle des fours doit être compris dans ce projet car elle constitue un espace piéton qualitatif et caractéristique du cœur de bourg.

il serait d'ailleurs intéressant que le réaménagement de cette ruelle, dont il ne faut surtout pas gommer le caractère rural, inclut de la végétalisation, même minimale en pieds de façade et conserve le type de revêtement existant (graves et sables compactés).



Ruelle des fours

Esplanade des Grands Jardins

Plateau piéton

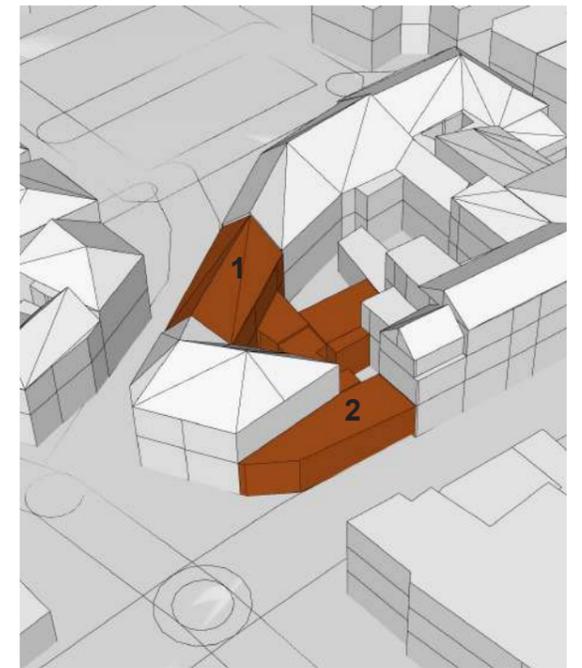
passage en cœur
d'îlot planté

Place
du marché



Ancienne pharmacie
réhabilitée

Passages couverts de type halle



■ Bâtiments d'intérêt «secondaire» à retirer

Les actions sectorielles définies comme prioritaires

L'îlot des pharmacies et la place du marché

Réinterpréter un patrimoine utile au jour des usages contemporains :
La halle, archétype d'un espace public couvert.
Références



L'îlot des pharmacies est une pièce cruciale dans la structure urbaine du centre-bourg, tant du point de vue urbain et bâti que du point de vue de son histoire locale. Bordant le centre symbolique et « vécu » de la commune (la place du marché), ce regroupement de bâtiments hétérogènes (et partiellement privé) aujourd'hui dégradés et désinvestis est un point de repère pour les habitants et représente un beau potentiel architectural et urbain.

Reste à reconnaître ce « petit » patrimoine, à le considérer dans le sens de son ouverture sur son contexte urbaine, et à imaginer une programmation adaptée à ses caractéristiques propres tout en « débarrassant » l'îlot des constructions les moins intéressantes et les plus dégradées / transformées dans le temps.

Plus que la coexistence de bâtiments, il s'agit en réalité d'un petit « morceau » au caractère urbain : porche, venelle couverte, courette, jardins en cœur d'îlot, l'imbrication des espaces plus ou moins confidentiels et leur séquence nous a conduit à imaginer une nouvelle séquence urbaine reliant la nouvelle place issue du réaménagement récent de la place de la poste et l'épicentre de la place du marché.

Ce nouveau parcours contribue à décroquer la place du marché et, par le biais d'interventions architecturales ciblées (de grandes « portes » opérant une césure dans la continuité bâti tout en cadrant précisément le petit paysage intérieur), à renforcer le rôle de vitrine de l'îlot depuis la route départementale. Ces grandes portes pourraient s'inspirer d'une typologie d'espace public couvert largement présente localement : celle des halles dont la beauté des charpentes et le confort qu'elles procurent sont à réinterpréter dans le cadre d'un projet architectural nécessairement contemporain. L'ouverture d'une perspective laisse deviner un cœur d'îlot végétalisé, frais et protégé des nuisances de la route, animé par des rez-de-chaussée à dominante commerciale ou servicielle. Un socle actif en relation visuelle et physique forte avec l'espace public. Les étages peuvent recevoir différents usages, de l'hypothèse d'un hébergement touristique « atypique » (dans la partie privée) à celle d'espaces dédiés au travail (bureaux partagés).



Vue depuis l'Esplanade des Grands Jardins **1** vers l'îlot des pharmacies



Vue depuis l'angle rue des Buis à droite l'ancienne pharmacie réhabilitée, le passage couvert et la place du marché dans le **2** fond

Les actions sectorielles définies comme prioritaires

L'îlot des pharmacies et la place du marché



Vue depuis le Sud de la place du marché, **3**
au fond l'îlot requalifié.



Passage dans le cœur d'îlot végétalisé **4**

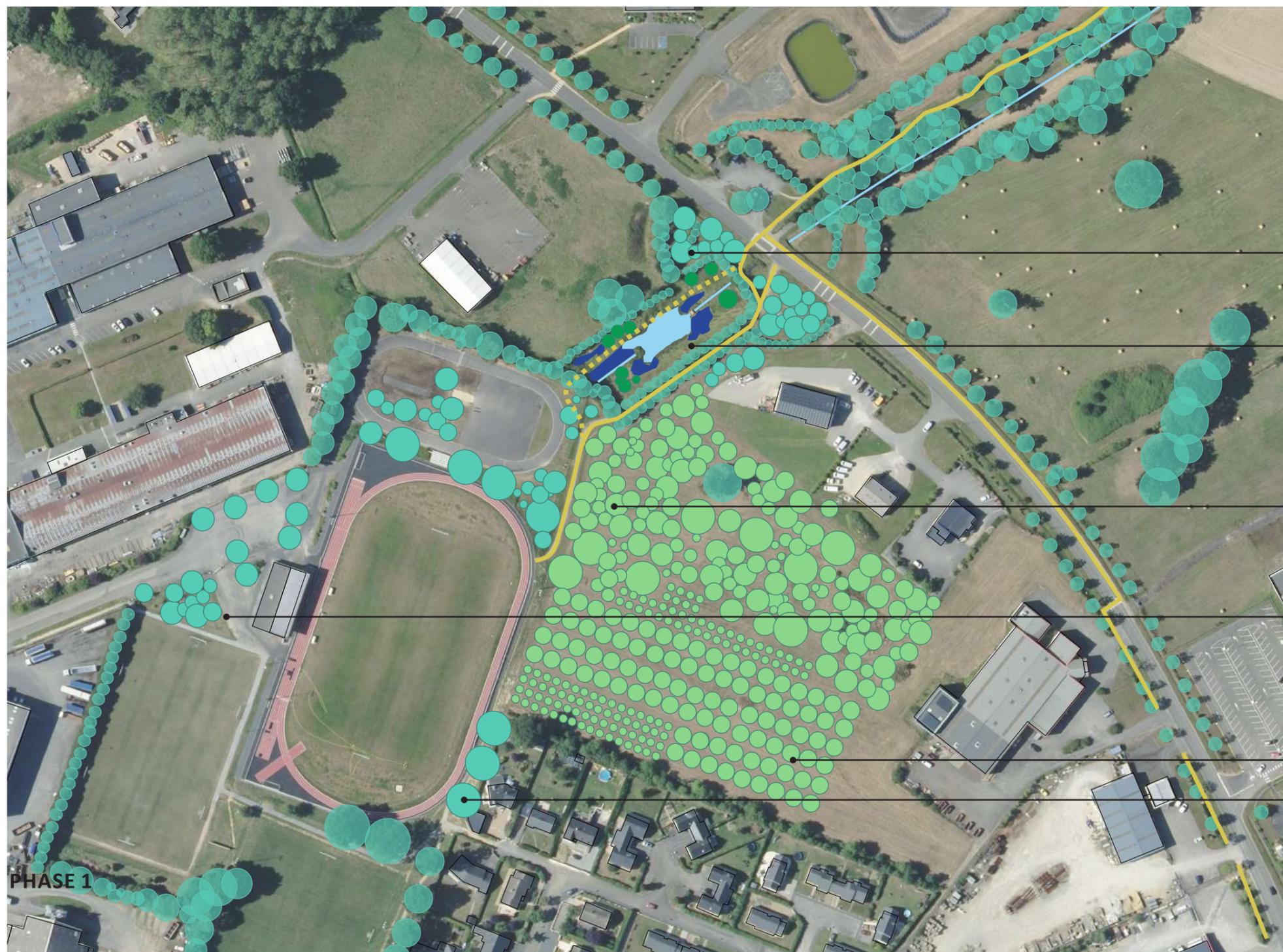
Les actions sectorielles définies comme prioritaires

L'îlot des pharmacies et la place du marché

Année 1	Année 2	Année 3
<p>-- Réaliser un relevé et un diagnostic structurel et pollution du gros-oeuvre et des charpentes;</p> <p>- Réaliser un programme et une faisabilité architecturale déclinée en fiche de lot;</p> <p>- Lancer un concours de maîtrise d'œuvre sur l'îlot et les espaces publics.</p>	<p>- Réalisation des études de MOE</p> <p>- Lancement du chantier</p>	<p>- Livraison</p>

Acteurs mobilisés	
Pour le programme Bâti et la place du marché	<p>Pilote: Commune</p> <p>Partenaires : DDT, EPCI, porteur privé, ANAH, autre investisseur privé en fonction du programme...</p>
Pour la route de Laval	<p>Pilote: Commune</p> <p>Partenaires : département, DDT, EPCI</p>

Estimation sommaire		
Coût travaux bâtiments	Coût travaux place du Marché et amorce RD21	Coût études préalables et études MOE + aléas
850 000€ HT	940 000€ HT	540 000€ HT
2 330 000€ HT / 2 800 000€ TTC		



Densification arborée

Passer du bassin d'orage
au jardin humide

Plantation de bosquets
de feuillus

Plantation d'arbres en entrée
et sur le parking

Création d'un parc agroforestier

Prolongement de l'alignement

PHASE 1

Les actions sectorielles définies comme prioritaires

Le parc de la Chesnaie



Le projet propose d'étirer le parc de la Chesnaie, espace de nature le plus pratiqué par les meslinois, jusqu'à l'Esplanade des Grands Jardins et d'y inclure les équipements sportifs comme des espaces aménagés du parc tout en étoffant et intensifiant les caractères d'espaces de natures présents ou potentiels.

L'idée est d'absorber les équipements sportifs dans un véritable parc en continuité du parcours arboré et de la base de loisirs de la Chesnaie,

La séquence de la rue des Sports qui présente aujourd'hui un caractère de zone industrielle est requalifiée par une végétalisation dense qui atténue cet aspect et permet de faciliter et sécuriser les déplacements piétons. La rue des Sports devient ainsi l'allée d'entrée du parc depuis l'Esplanade des Grands Jardins.

Ce secteur est planifié en 2 phases :

Phase 1 :

Une réalisation en interne des services sur un programme de plantation de 3 ans est prévu. Le projet esquissé sur la page de gauche doit être affiné :

- sur le volet agro-forestier : y a t-il un potentiel porteur de projet? La commune en assumerait-elle la gestion selon le modèle des vergers communaux? Cet espace peut-il être en lien avec le programme de cuisine centrale, programme, à ce jour, simplement esquissé etc....?

- sur le jardin humide il est nécessaire de vérifier la possibilité réglementaire de retirer les clôtures ou de comprendre quelle mise en sécurité est réellement nécessaire et quelles éventuelles modifications, des pentes par exemple, peut permettre un retrait de clôture.

Estimation sommaire : 80 000 €

Mise en oeuvre par le service espaces-verts

Année 1

Transformation bassin en jardin humide - fournitures = 30 000 €

Année 2 et 3

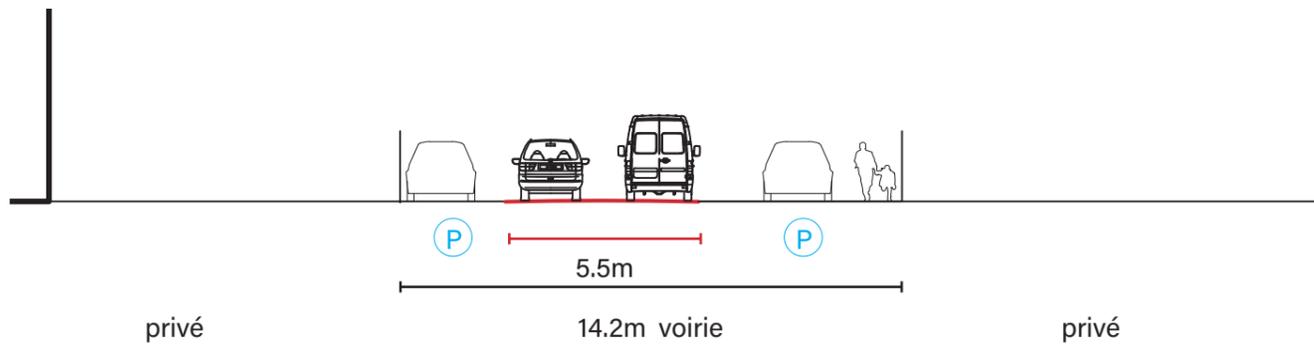
Parc agroforestier - fournitures = 40 000 €

Alignements et bosquets d'arbres - fournitures = 10 000 €

Etat existant



Désimperméabilisation et réduction de l'emprise de la voie



Les actions sectorielles définies comme prioritaires

Le parc de la Chesnaie

Phase 2 :

Cette seconde phase nécessite bien entendu des moyens financiers bien plus importants et ne pourra pas être réalisée à court terme.

Cependant, afin d'anticiper sa réalisation plusieurs points ont déjà été relevés :

- La question foncière, puisque cette voie appartient à la communauté de communes et devra être rétrocédée à la commune,
- La question des réseaux et relevés existants, préalable indispensable pour tout projet de végétalisation,
- Le dialogue nécessaire avec les entreprises mitoyennes pour bien identifier leurs besoins en terme de voies, rayons de braquage etc..et les marges de manœuvre possible à l'intérieur de leur foncier pour planter et épaissir le couvert arboré de cette allée du parc.

Estimation sommaire travaux et MOE : 1 390 000 € TTC



Création de chemins qui relient le parc aux équipements et au coeur de bourg

Création d'un chemin qui permet de relier le boulevard du Collège au City stade

Création de chemins pour descendre vers le lavoir et le jardin pédagogique

Les actions sectorielles définies comme prioritaires

Le parc de la vallée du Vassé

L'aménagement du parc de la vallée du Vassé nécessite des aménagements essentiellement de chemins et la plantation d'arbres. Il est donc prévu qu'il soit également mis en oeuvre par les services sur 3 années.

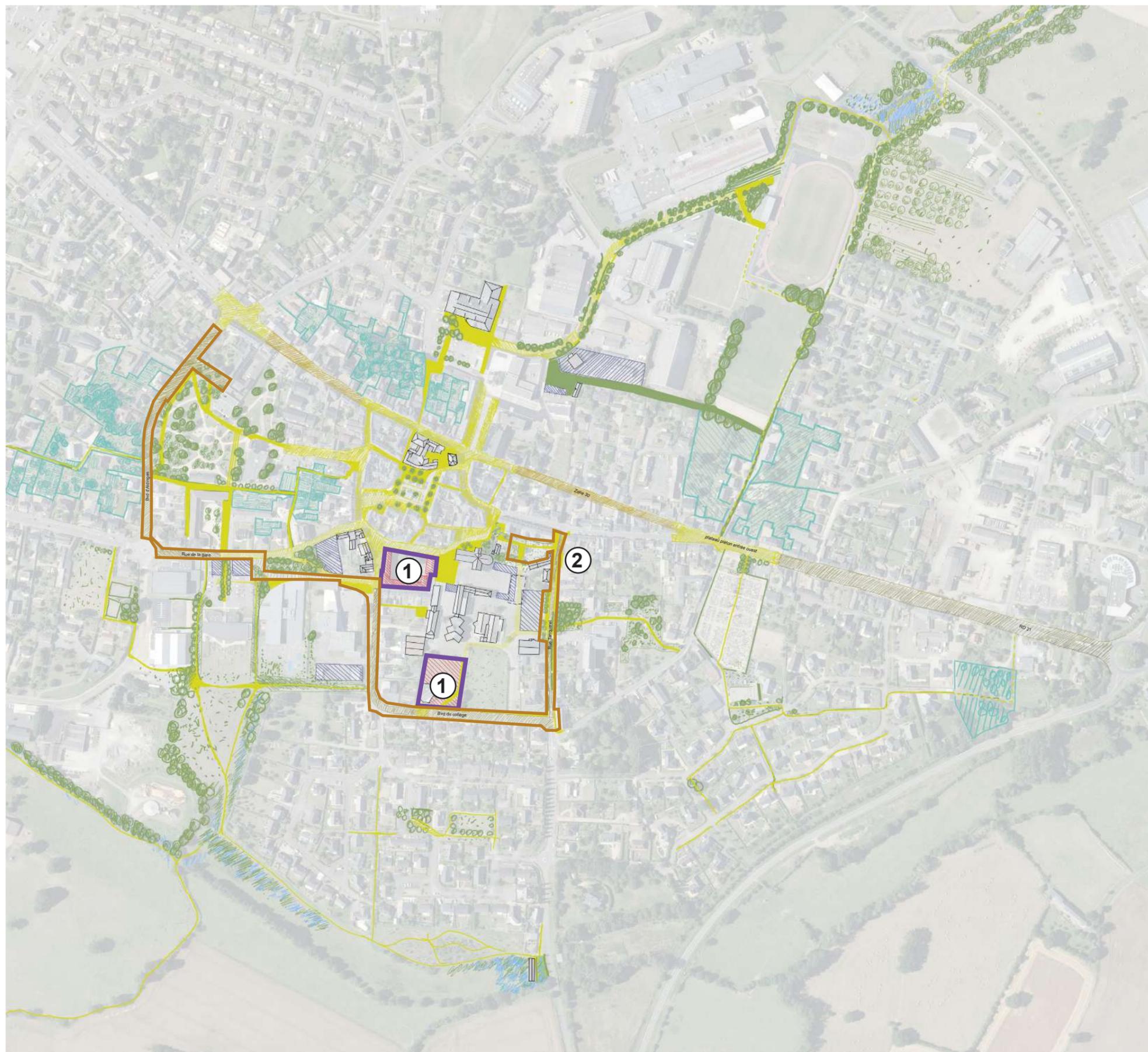
Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Valoriser la situation très qualitative de belvédère sur le paysage de la vallée du Vassé
- Créer des liaisons piétonnes entre les équipements, le centre historique et les berges du Vassé dans des systèmes nord/sud et est/ouest
- Valoriser le lavoir déjà réhabilité et de ses abords comme lieu de détente frais,
- Mettre en continuité des chemins existant et le petit parc pédagogique,
- Créer et favoriser les continuités écologiques et le développement des différents écosystèmes.

Si l'espace en belvédère, site de l'ancienne décharge, n'est pas destiné à être planté d'arbres afin de ne pas occulter la vue sur le paysage, ses pourtours le sont et la création d'un chemin y est prévu. Il faudra donc réalisé un diagnostic de sol/pollution pour connaître les possibilités de terrassement et plantation (confinement prescrit, pollution diffusée en aval etc...).

La création d'un chemin planté au nord de la parcelle du parking car nécessitera une étude plus poussée liée à sa situation d'encassement (rampe? escaliers?) mais est une séquence souhaitable pour relier le city stade qu'il ne faudrait pas négliger.

Enfin, une coordination foncière avec la communauté de communes propriétaire de certains terrains sera nécessaire.



- ① Initier les études sur le projet CER/Ecole
- ② Commencer la transformation du secteur sud
- ③ Activer le centre-bourg

Enclencher les autres actions

Si la mise en œuvre du plan guide s'inscrit dans le temps long, il est pertinent d'enclencher certaines actions de différentes natures pour à la fois :

- Stabiliser un scénario de double réhabilitation CER/école en fonction de connaissances techniques (audit énergétique/diagnostic bâtiment...) et d'une étude programmatique. Ce programme présente en effet un potentiel d'habitat en cœur de bourg très intéressant et réalisable à moyen terme,
- Enclencher des petites actions de désimperméabilisation sur le secteur Sud pour donner des signaux de transformation,
- Activer une dynamique dans le centre-bourg en organisant un ou des évènements annuels.

Démarches à entreprendre

- Lancer une étude d'opportunité pour une cuisine centrale
- Lancer un diagnostic structurel et pollution, puis architectural sur les deux parcelles
- Produire étude programmatique/coût de fonctionnement sur les deux bâtiments
- évaluer la valorisation foncière pour consolider l'approche financière (cession actuelle école pour financer le déplacement?)
- Réaliser le PATD de l'école déplacée, éventuellement co-construit avec les utilisateurs, en lien avec un planning précis en regard des besoins scolaires
- Identifier des porteurs de projet (certainement dans une logique partenariale) : EPF? portage communal? bailleurs?

Acteurs mobilisés

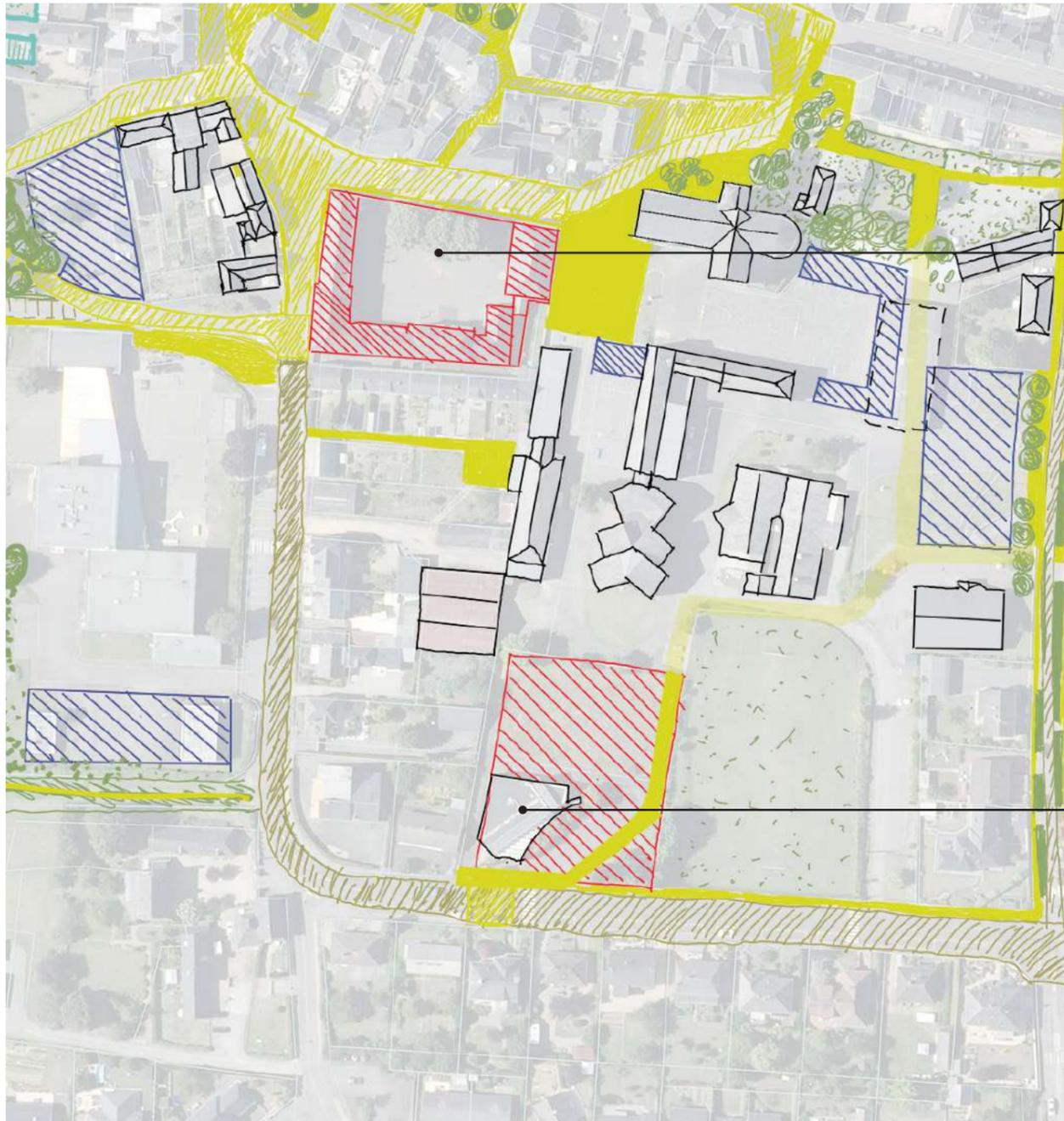
Pour l'étude d'une cuisine centrale	Pilote: Commune/EPCI? Partenaires : Département, EPCI, GAL, EHPAD, groupes scolaires privés et publics, entreprises?
Pour le programme école/logements	Pilote: Commune Partenaires : département, DDT, CAUE, EPF, Bailleurs

Estimation sommaire

Coût école dans CER	dont coût études préalables
6 100 000 € TTC études + Moe+travaux	120 000€ TTC

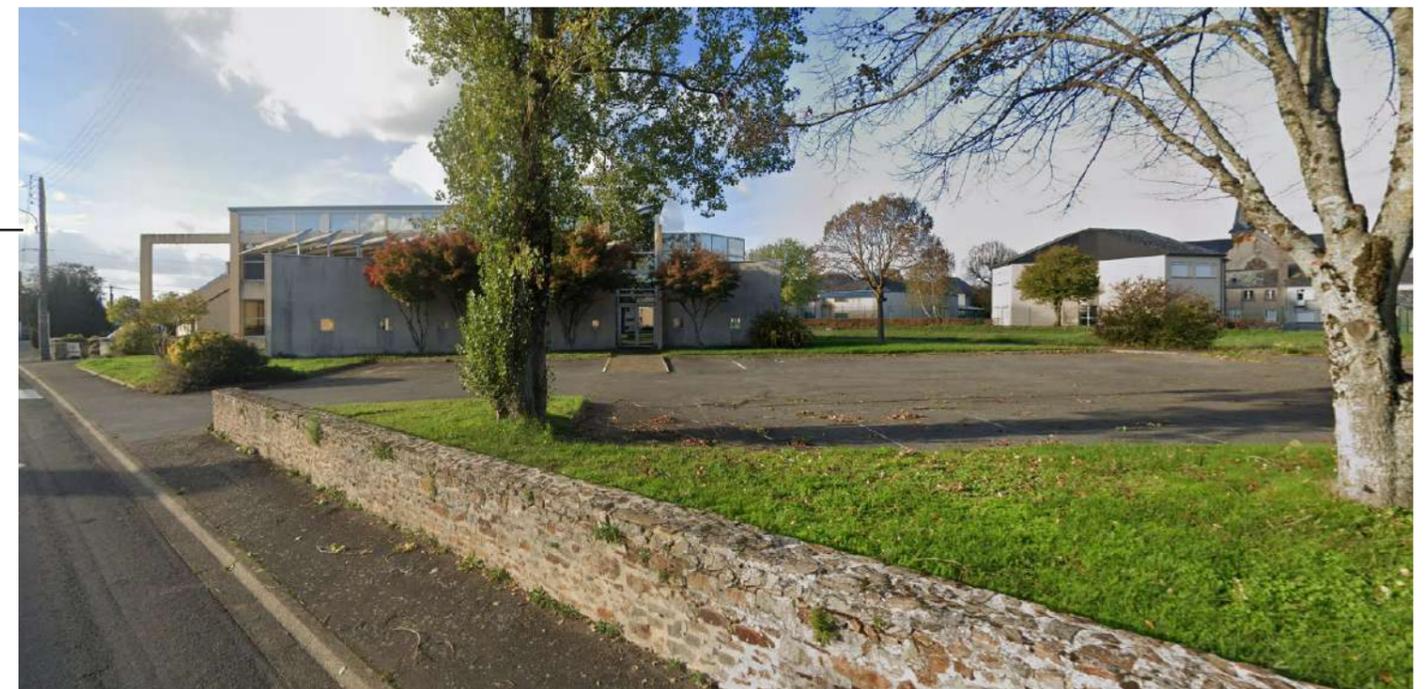
Enclencher les autres actions

Initier les études sur l'école et l'ancien CER



L'école élémentaire actuelle nécessite une réhabilitation énergétique et une redistribution de l'espace mal adapté à ses besoins. Cet ensemble architectural avec la cour arborée présente une configuration très propice à l'accueil d'un habitat de type partagé (des espaces communs extérieurs et intérieurs) pointé dans le questionnaire habitants comme un modèle d'habitat souhaitable.

Avant d'engager des travaux de rénovation thermique il serait donc intéressant d'approfondir l'hypothèse d'une transformation en logements (env.25 avec espace extérieur commun).

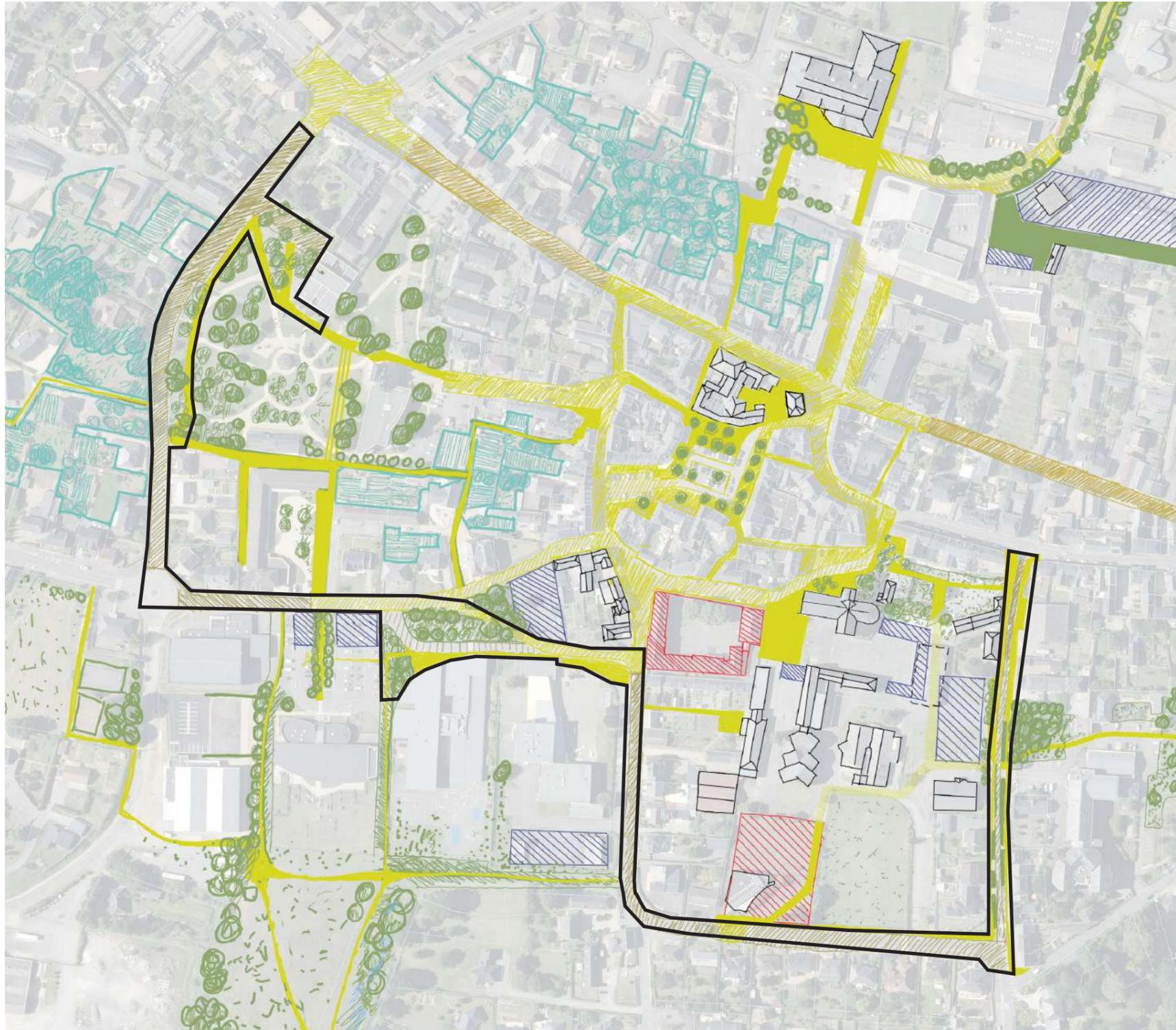


Dans cette hypothèse l'ancien CER vacant qui bénéficie d'un tènement d'environ 3000m² serait en mesure d'accueillir l'école en réhabilitation/extension.

Il convient donc de stabiliser ce scénario par des études préalables sur ces deux bâtiments.

Enclencher les autres actions

Commencer la transformation du secteur sud



La voie Sud qui borde le centre bourg nécessite des transformations pour:

- Favoriser l'arrivée et le stationnement depuis Laval dans ce secteur
- Améliorer la signalétique et les cheminements directs depuis les parkings
- Sortir du caractère routier périphérique pour rendre visible le centre à travers des espaces publics qualitatifs pour le piéton
- Désimperméabiliser les surplus d'espaces en enrobé

L'enjeu est de pouvoir amorcer des transformations de secteur par phase cohérentes avec l'éventuel programme CER/Ecole, d'éventuels programmes d'habitats, le déplacement des arrêts de car etc...



Simplification sortie du pkg

Création du jardin des enfants

Maintien voie car et marquage piéton

Désimperméabilisation en prolongement du massif existant

Création chemin et plantations

TEMPS 1

Enclencher les autres actions

Commencer la transformation du secteur sud

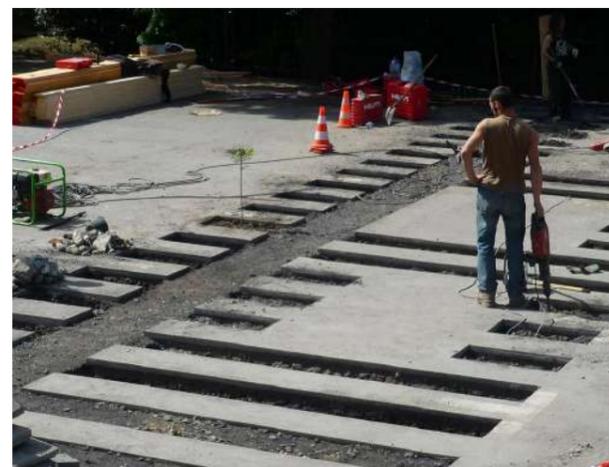
Une première action à très court terme et peu coûteuse peut être engagée pour améliorer l'aspect du secteur d'entrée dans le cœur de bourg par la débitumisation du parking face au parvis de la maternelle qui crée une nappe d'enrobé conséquente alors même que de nombreux stationnements existent à proximité (parking de la piscine 75 places +53 places Bvd du collège + petit parking face école d'environ 30 places).

Sa végétalisation donnerait à la fois un espace plus apaisé pour un parvis de maternelle-centre de loisirs et peut devenir un espace pédagogique autour du jardin pour les enfants de la maternelle qui ne peuvent et ne pourront bénéficier d'espace planté dans leur cour (contrainte technique souterraine).

Cette hypothèse d'usage a été très justement discutée par les habitants qui trouveraient plus pertinent de trouver un tel lieu dans le parc belvédère. Ceci n'empêche en rien la désimperméabilisation et végétalisation du parking qui peut, par un choix pertinent de végétaux, ne demander que très peu d'entretien.

La voie bus pourrait par un simple marquage explicite être traitée en zone de rencontre.

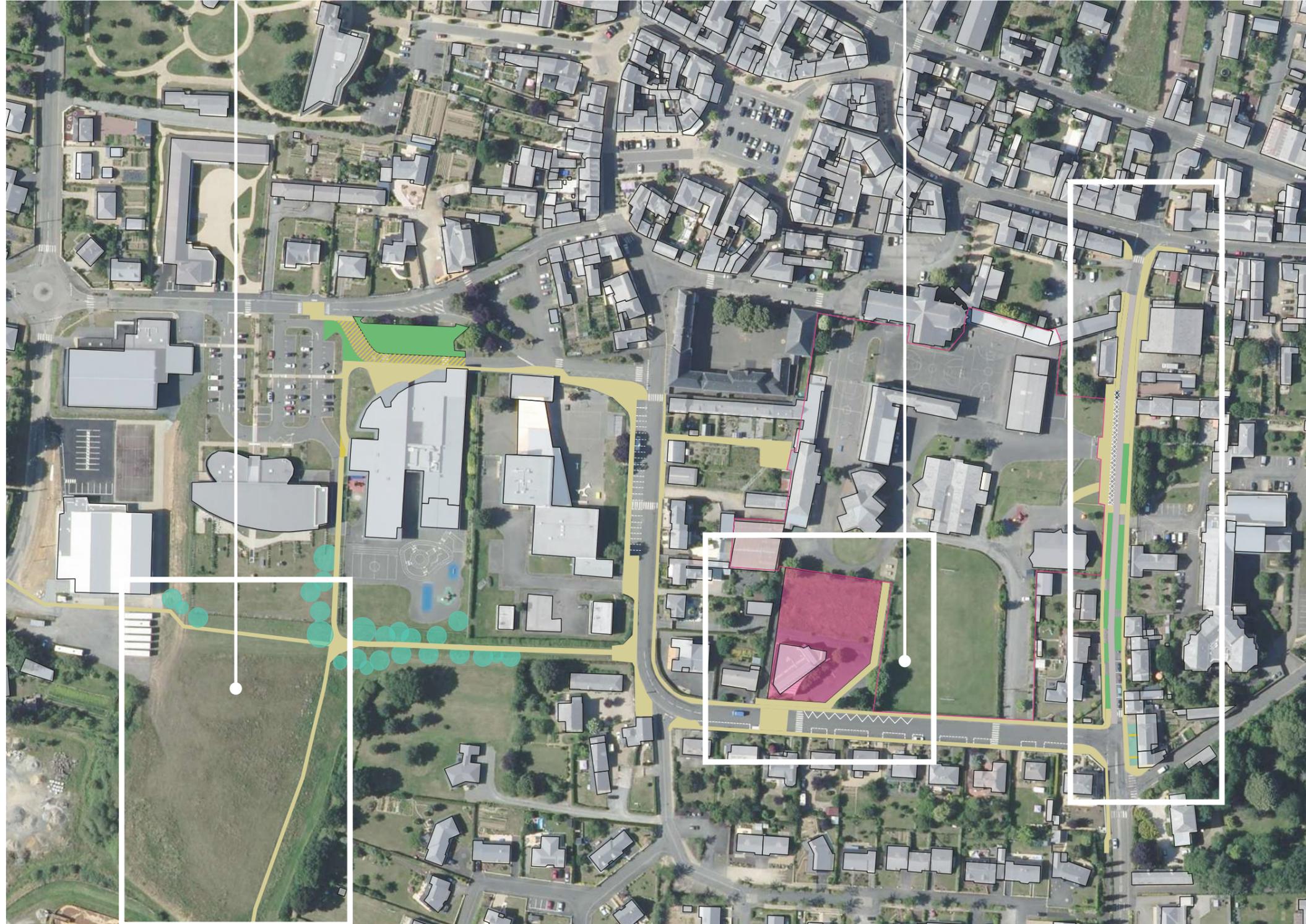
La simplification de la sortie du parking permettra d'isoler aussi le parvis et la voie bus de ce dernier en prolongeant le massif planté existant.



Exemple de désimperméabilisation- Wagon landscaping

Poursuivre la mise en œuvre
du parc de la vallée du Vassé

Déplacement de l'arrêt de car et création du chemi-
nement piéton pour entrée des élèves du groupe
scolaire Notre-Dame
Réalisation du projet école (concomitant ou non)



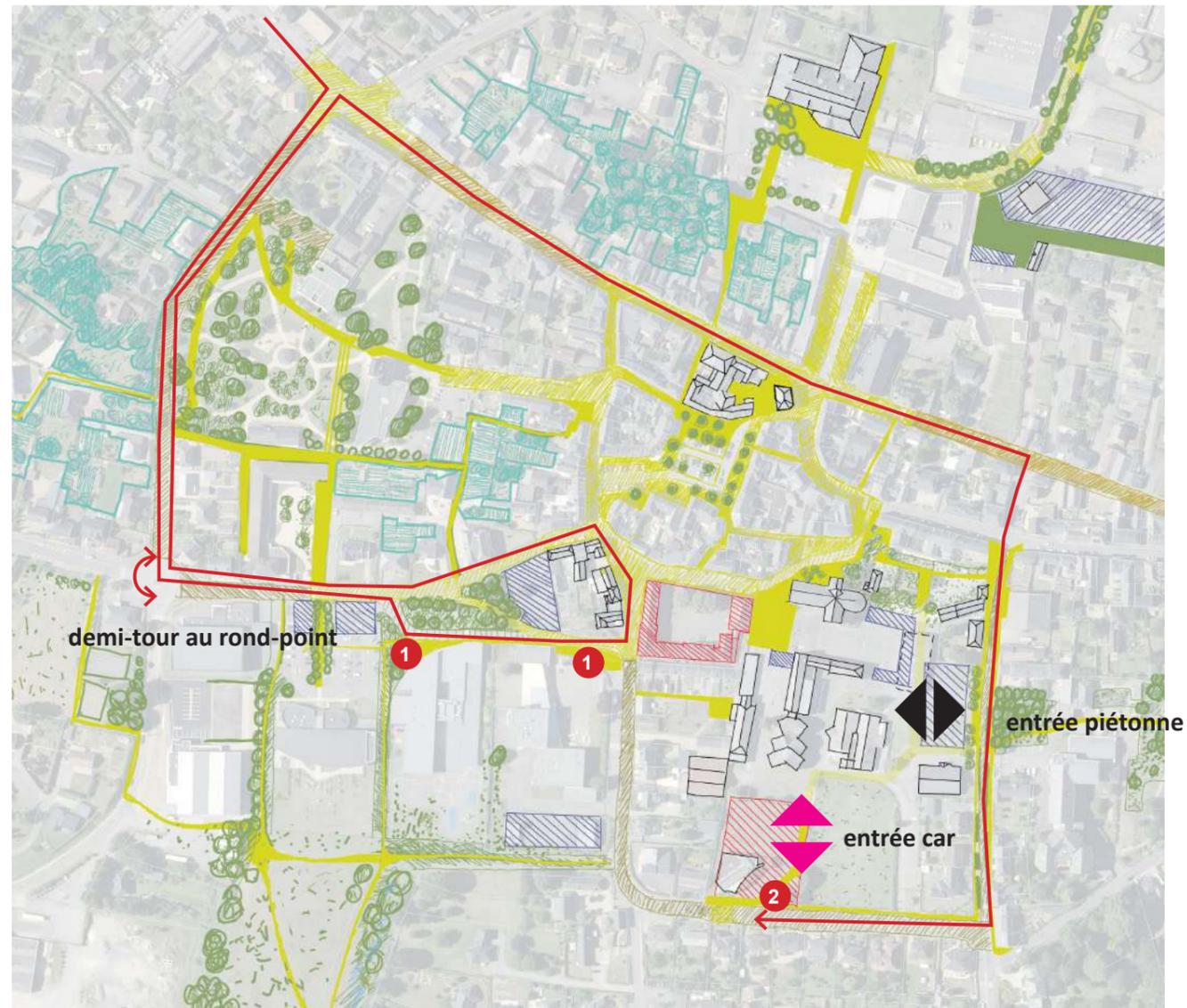
Requalification
de la rue Tanquerel
dépendante du déplacement de
l'arrêt de car

TEMPS 2

Enclencher les autres actions

Commencer la transformation du secteur sud

Scenario discuté et validé par Aleop et le proviseur du collège Notre-Dame



1 2 arrêts de car

La réalisation de la seconde phase peut se faire en plusieurs temps .

L'évolution à terme du secteur nécessite d'être bien connue en cas de travaux qui pourraient survenir à l'avenir, notamment en terme de voirie/ réseau et qui peuvent être levier de réaménagement du secteur.

La requalification de la rue Tanquerel est conditionnée au déplacement de l'arrêt de car sur le boulevard du collège et à la séparation des flux piétons/car du groupe scolaire Notre Dame.

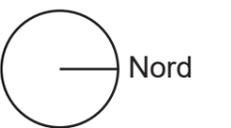
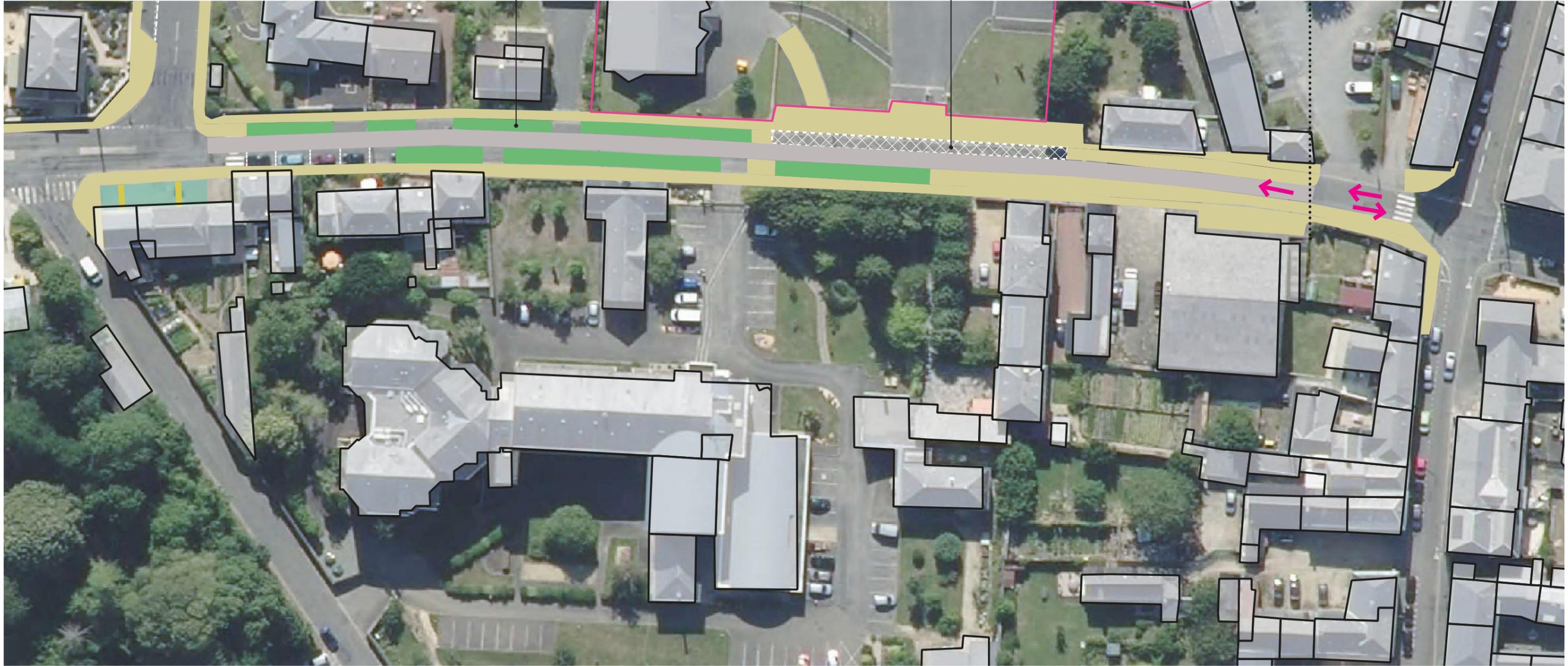
le programme éventuel de déplacement de l'école publique ne conditionne pas les autres projets du secteur mais s'il se confirmait, le chantier de la nouvelle école devra évidemment se faire en premier pour ne pas avoir de problématique de fermeture d'école.

Débituminage

Dépose minute voiture

Sens unique

Section double sens
pour sortie du pkg



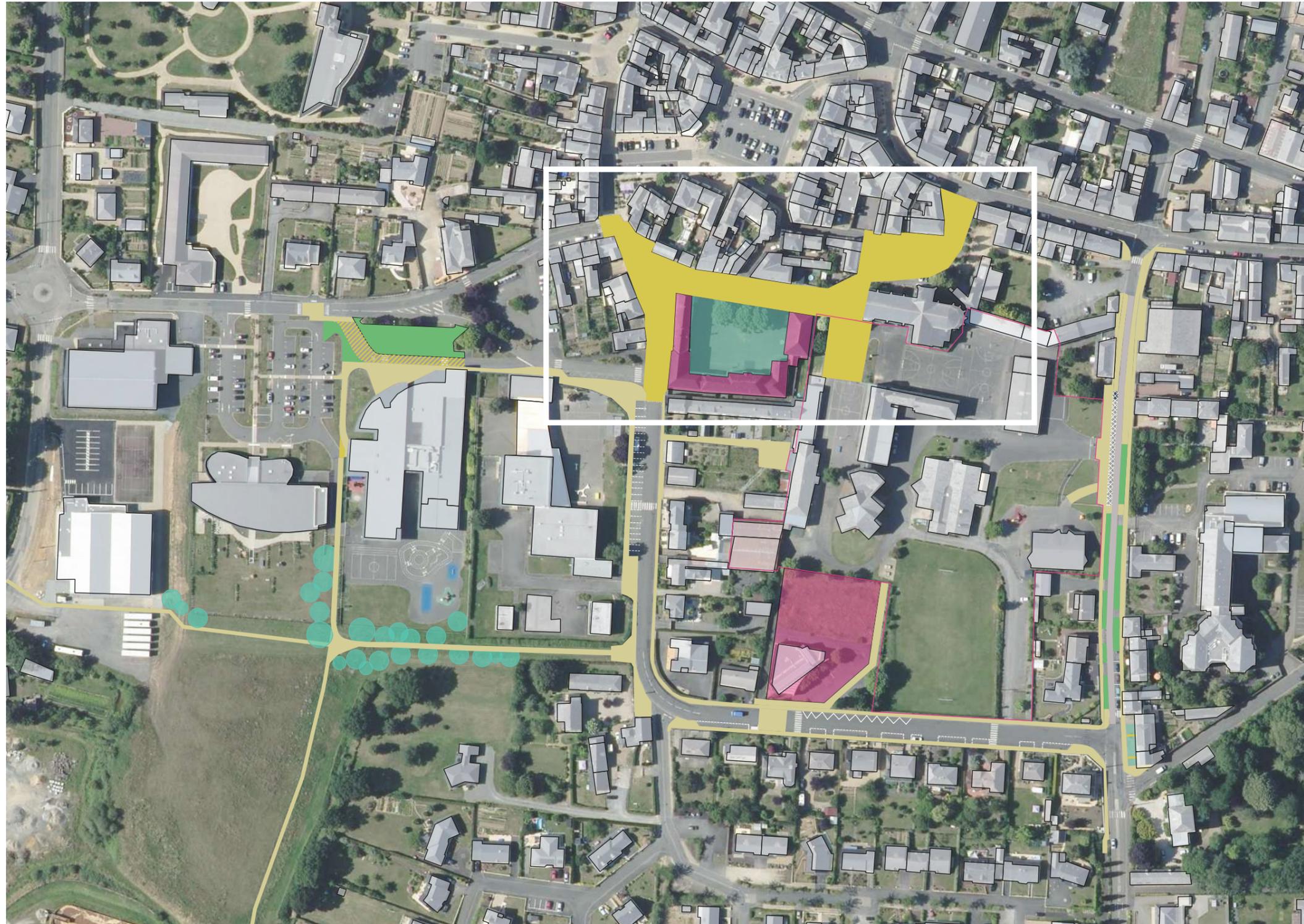
Enclencher les autres actions

Commencer la transformation du secteur sud

La rue Tanquerel requalifiée fait dans cette proposition schématique l'objet de :

- un élargissement des trottoirs,
- une réduction de la chaussée appropriée à son passage en sens unique,
- une désimperméabilisation et végétalisation des berges lorsque c'est possible et sous condition de réseaux (relevés non connus),
- la transformation de l'arrêt de car en dépose-minute voiture le long du parvis de l'entrée piétonne.

Réhabilitation et transformation en logements de l'école.
Réalisation des espaces publics dans un esprit de coeur de bourg/zone de rencontre.



TEMPS 3

Enclencher les autres actions

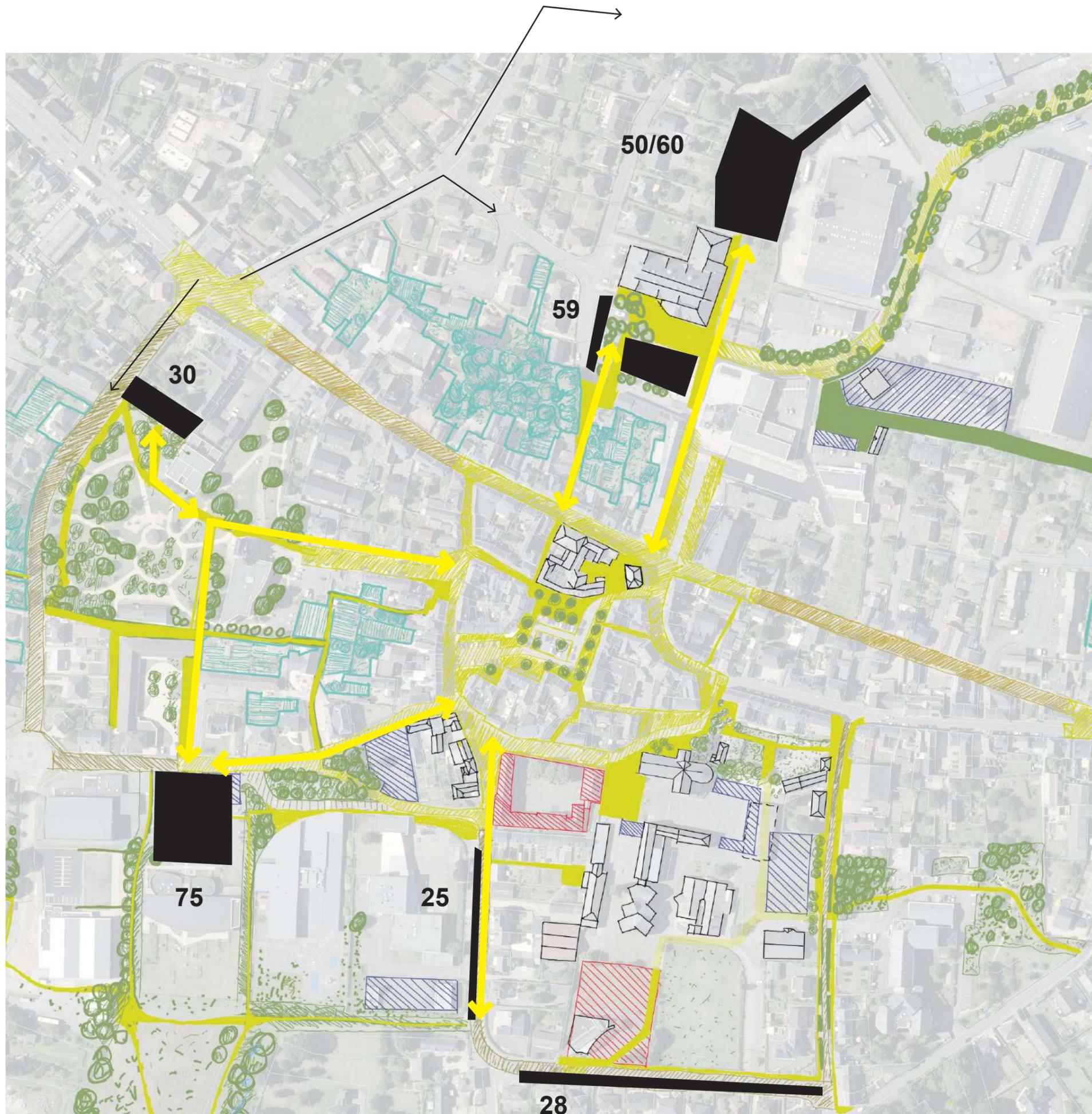
Commencer la transformation du secteur sud

Le temps 3 consiste à réaliser le programme de logements et des espaces publics aux abords.

Hormis la consolidation du scénario logement, la réalisation de ce temps 3 nécessite des négociations foncières avec le groupe scolaire Notre Dame pour pouvoir réaliser le parvis Sud de l'Eglise, foncier dont elle est propriétaire.

A ce stade cette possibilité n'a pas suscité d'approbation du groupe scolaire, cet espace servant de cour sportive aux élèves.

Cependant le plan guide a mis en avant cette possibilité qui semble nécessaire pour asseoir l'église dans un espace public moins étriqué avec un parvis Sud bien exposé qui permettrait de créer une placette de cœur de bourg cohérente.



Stationnements à flêcher en priorité et à relier au centre

Enclencher les autres actions

Activer le cœur de bourg



Exemple de piétonnisation événementielle: Voie libre - Montreuil



Quelques pistes de l'ordre de l'activation d'espaces, simples et peu coûteuses ont été proposées telles que :

- Organiser une journée sans voiture par an dans le cœur de bourg en attendant le délestage. Cette journée peut prendre la forme d'une braderie, journée des commerçants, marché local et paysan exceptionnel etc....
- Faire de l'ancienne pharmacie la maison du projet pour accueillir l'exposition du plan guide et organiser des permanences d'information. Cette action a été engagée pendant le plan guide.
- Se faire accompagner par un bureau d'étude et un graphiste pour améliorer la signalétique entre les parkings et le centre-bourg et faire prendre l'habitude d'un stationnement en bordure de centre.

VOUS AVEZ VOTRE PROPRE JARDIN ? GUIDE POUR VOUS FACILITER L'ENTRETIEN ET DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ!

**Savez- vous qu'à Meslay-du-Maine
les jardins privés sont le plus important réservoir de nature en ville?**

Un guide, pourquoi?

Parce qu'avoir un jardin c'est aussi l'entretenir et que parfois cela peut devenir compliqué. Pourtant il existe plein de bonnes pratiques qui limitent énormément l'entretien et favorise en plus la biodiversité!

Garder son jardin c'est aussi très précieux pour les générations futures!

Le guide vous proposent quelques pistes pour vous faciliter la vie!

VOUS SOUHAITEZ PARTICIPER À L'EMBALLISSEMENT DE LA COMMUNE ? PLANTEZ VOS PIEDS DE FAÇADE !

Pourquoi faire?

Pour embellir le bourg et qu'il reste attractif

Pour développer la biodiversité et la nature en ville

Comment ça marche?

Si vous êtes volontaires c'est la mairie qui réalisera pour vous la préparation du sol et la plantation!

Accompagner la commune et les habitants

Les habitants acteurs de la végétalisation et du maintien de la matrice paysagère

Deux petits guides ont été réalisés pendant l'élaboration du plan guide:

- 1 guide d'entretien à destination des habitants qui va être déposé dans les boîtes aux lettres pour les inciter à maintenir et augmenter les espaces de natures en ville dont les jardins privés représentent ici la plus grande superficie,

- 1 formulaire d'explications et d'inscription pour végétaliser les pieds de façades.

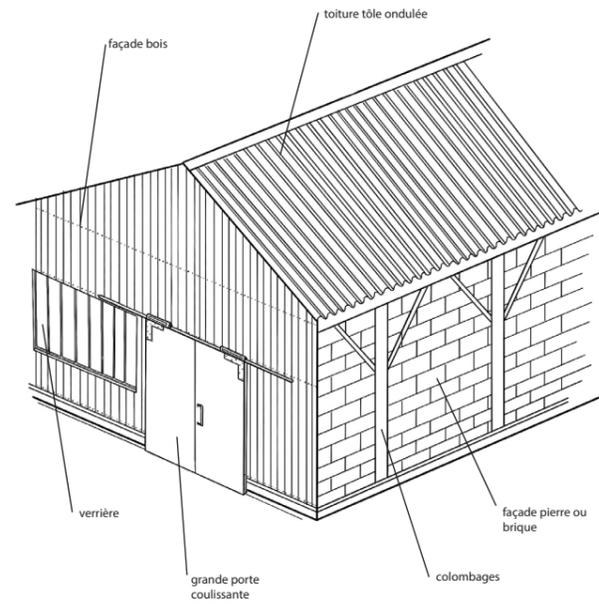
Ces guides ont été élaborés avec les services de la commune qui assureront la mise en place des sols, la fourniture et plantation des végétaux pour la végétalisation des pieds de façades.

Pour enclencher le mouvement, il serait intéressant que les commerçants engagent la végétalisation des pieds de façade de leurs boutiques.

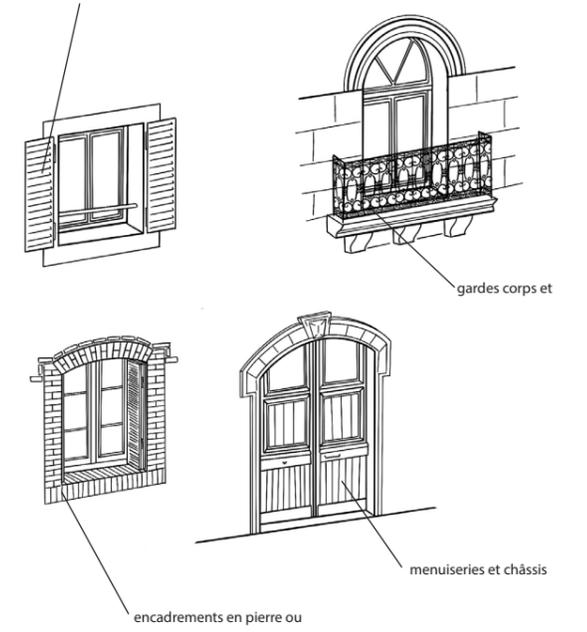
Une ville productive : la présence de l'artisanat



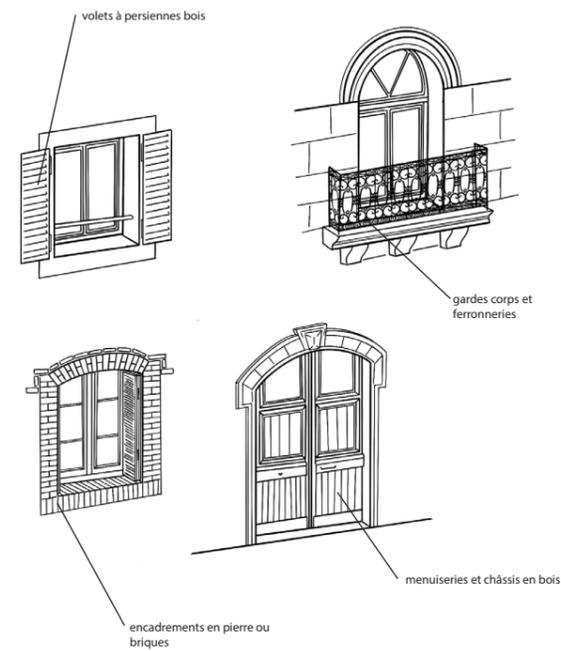
Des hangars et entrepôts, des ateliers, cours, locaux artisanaux et des petits bâtiments d'activité.



II. Dispositifs : les ouvertures



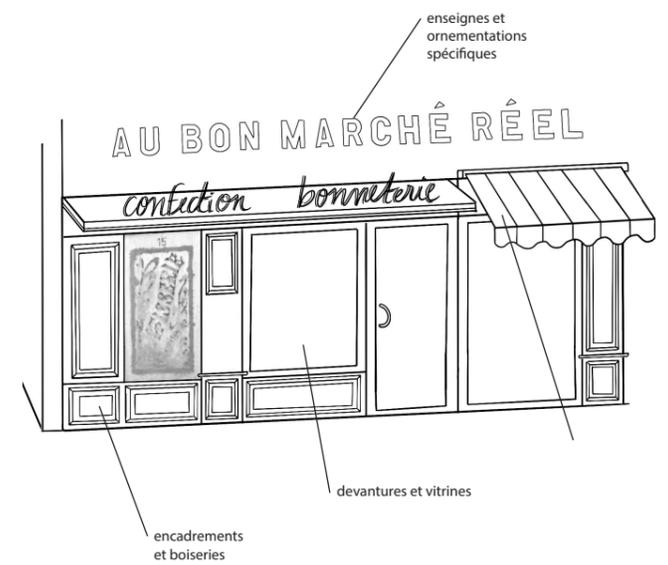
II. Dispositifs : les ouvertures



Une ville productive : l'identité du commerce



Des petits commerces aux «grands magasins», une typologie propre au bourg



Accompagner la commune et les habitants

Une micro charte architecturale pour accompagner les projets dans le cœur de bourg

Meslay-du-Maine, contrairement à d'autres communes alentours, n'est pas reconnu pour la qualité de son patrimoine architectural. Pour nombre de ses « utilisateurs » attirés par la densité des services et des commerces, la « ville centre » est d'abord et avant tout pratique. Pourtant, bien que moins « patrimonialisé » que d'autres centre-bourgs alentours,

Meslay regorge de petites architectures intéressantes en son centre historique et ses abords immédiats. Une diversité à l'origine d'un tissu bâti et d'une échelle urbaine en eux-mêmes d'intérêt patrimonial et source d'aménités, et dont la cohérence est mise à mal par une tendance à la destruction marquée de certains secteurs. Par ailleurs une transformation rapide et incontrôlée de ces différents patrimoines privés en très grande majorité (isolation par l'extérieur, réfection des toitures et suppression de fenêtres de toit, simplification volumétrique, disparition de l'ornementation et des modénatures,...) est à l'œuvre. Se faisant dans le diffus et de manière silencieuse, elle laisse la collectivité démunie devant le constat que l'atmosphère et la personnalité du bourg s'efface peu à peu.

La « micro charte » architecturale est ainsi née du constat d'un besoin local d'accompagnement « au quotidien » et dans le diffus des projets de transformation architecturale. Elle recoupe plusieurs enjeux convergeant :

- Reconnaître les différents patrimoines (repérés selon leur époques et typologies) de la commune pour mieux les préserver ;
- Exprimer l'idée d'un « vocabulaire » architectural local mettant en avant la spécificité de la matérialité du bourg (ouvrant sur l'enjeu d'activation des filières bio et géosourcées locales) ;
- Guider leur transformation possible au cas par cas, en orientant les programmes et modalités souhaitables de transformation tout en cherchant les points de rencontre avec l'économie de chaque projet.

Un tel outil ne peut pas vivre seul : il faut entendre les spécificités de chaque porteur de projet, ses contraintes et paramètres d'action pour trouver une solution négociée. Seule manière d'être à la hauteur de l'enjeu de préservation (intérêt général) tout en faisant preuve de « pragmatisme opérationnel ».

Pour le mettre en pratique, nous avons proposé de l'associer à une mission d'architecte conseil (permanences) dont le rôle est d'assister les porteurs de projet dans la résolution de leurs questions respectives (lors d'un dépôt de déclaration préalable ou de permis de construire, mais plus largement dès qu'un conseil est sollicité par un habitant). Ce travail ouvre ensuite sur un enrichissement progressif de la charte grâce à un recueil de « bonnes pratiques » basé sur la capitalisation des initiatives réussies.

Ce document, très synthétique et « ouvert » est une « micro » charte dans le sens où elle n'a pas la prétention de fournir un référentiel d'action fermé mais de partager une lecture du patrimoine et une philosophie d'action collective à son égard. Ce document, léger et « grand public » doit pouvoir être distribué largement à l'échelle de la commune. Il est à considérer comme l'amorce d'une dynamique spécifique qui doit pouvoir s'étoffer et se complexifier dans le temps, grâce au travail de terrain.

Accompagner la commune et les habitants

Mettre en place une mission d'architecte-coordonnateur et de paysagiste-coordonnateur

Afin d'assister la commune sur la mise en œuvre du plan guide, la proposition de lancer deux missions d'architecte-coordonnateur et de paysagiste-coordonnateur pour une durée de 3 ans a été accueillie très positivement par la commune.

Deux fiches de missions détaillant le contenu de ces dernières ont été rédigées en parallèle du plan guide.

Elles ont été évaluées pour une durée de 3 ans à :

- pour l'architecte-coordonnateur : 45 000€ HT

- pour le paysagiste-coordonnateur : 30 000€ HT

La différence de prix s'explique par le contenu de la mission de l'architecte plus importante dans le suivi et le conseil sur les permis de construire et les déclarations préalables, les directives programmatiques et le développement de la charte.

Le Plui faisant aujourd'hui l'objet d'une révision réalisée par un bureau d'études il serait opportun d'y inclure la traduction des objectifs du plan guide en zonage et règlements notamment pour :

- Protéger les espaces de natures, les alignements, les cœurs d'îlot en pleine terre en établissant des zonages et des prescriptions spécifiques
- Protéger les éléments de petits patrimoines, actualiser les inventaires
- Définir les espaces de densification, voire redéfinir les zones AU
- Réaliser des OAP sur les espaces de densification identifiés dans le plan guide
- Intégrer les chemins à créer

Ont été fournis avec le rapport de présentation :

- 2 impressions au 1/1500° du plan guide
- Le guide de végétalisation des pieds de façades
- Le guide de conseil sur l'entretien des jardins privés
- La micro charte architecturale
- Les 2 fiches missions d'architecte et paysagiste coordonnateur
- Les 6 panneaux A0 pour l'exposition publique
- L'estimation sommaire