



COMMUNE DE BEAUVOIR

2 RUE MAURICE DESFEUX

50170 BEAUVOIR

**MARCHE DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR
CREATION D'UN PARC SUR LE SITE POLYVALENT DES BRECHES**

CAHIER DES CHARGES

1. Présentation du projet.....	1
2. Premiers éléments d'analyse	3
2.1. Un site en arrière d'une rue, dans une impasse peu à peu gagnée par l'urbanisation résidentielle.....	3
2.2. Un site, une juxtaposition d'usages et d'équipements.....	4
2.3. Les brèches : un site en lien avec ses paysages urbain, jardiné et de campagne	6
3. Enjeux	9
4. Conclusion	10

1. PRESENTATION DU PROJET

La commune de Beauvoir se situe dans le département de la Manche et est limitrophe de celle du Mont Saint-Michel. Elle fait partie de la Communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel Normandie. La commune comptait 430 habitants en 2021 pour une superficie de 14,29 km². L'été, la population atteint 2500 habitants qui occupent notamment les équipements touristiques situés sur la commune (campings, hôtels, résidence vacances, gîtes, aire de camping-cars...). Par ailleurs, de nombreux touristes se stationnent sur la commune située en amont de l'aire de stationnement payante du Mont-Saint-Michel.

Beauvoir est constituée de plusieurs entités bâties : le bourg «ancien» situé à l'Est du territoire communal, en accroche à la RD 80 / rue d'Astériac (route de desserte connectée à la RN175 Avranches-Saint-Malo), plus à l'ouest, un bourg «commercial et résidentiel» s'étire le long de la RD 776 (route de Pontorson vers le Mont-Saint-Michel aux flux de véhicules importants, "porte" vers le Mont-Saint-Michel) en longeant aussi le canal du Couesnon. Entre les deux, s'est développé un tissu résidentiel. C'est là que se trouve le site dit «des Brèches», composé aujourd'hui d'un vaste parking dédié à la salle des fêtes, le bâtiment des services techniques (et son agrandissement à venir) ainsi qu'un city-stade.

La commune souhaite valoriser ce site en y améliorant l'accueil (par la mutualisation et le confortement de l'offre de stationnement), mais également en faisant évoluer le cadre et ses ambiances vers un parc verdoyant et surtout polyvalent. En effet, ce parc est voué à l'accueil de différentes activités et/ou manifestations telles que: espace de détente et de jeux, rassemblements et événements festifs, lieu d'accueil dans le prolongement de la salle des fêtes, accueil randonneurs et touristes, parking de délestage et aire de connexion intermodale en lien avec des liaisons douces à réfléchir...

Le budget travaux est très contenu et établi à 180000,00 € HT pour une surface d'un peu moins d'1 ha. Il est attendu sur ce sujet que le maître d'œuvre aide la collectivité à faire ses derniers arbitrages afin de tenir ce budget.



Carte du contexte et présentation du site (le site des «Brèches» y apparait en rouge)

Silhouette villageoise

- Un bourg rural perché sur les premiers reliefs au bord du polder
- Un bâti en extension autour du village mais dans un « écrin vert » encore présent (composé par les arbres des jardins, les haies...)



Une route départementale aux allures « d'entrée de ville »

- Le Couesnon et sa digue en perspective sur le Mont-Saint-Michel longée par la route départementale 776, une vitrine de commerces, restaurants, activités touristiques et leur stationnements dédiés

La digue, le Couesnon et le Mont en perspective de la promenade



RD776 et ses multiples commerces / services



RD776 et ses multiples commerces /services

- La rue d'Astériaç (RD80), un lien entre le Couesnon, la route du Mont et le bourg ancien... Des champs peu à peu gagnés par l'urbanisation pavillonnaire et les activités.



La rue d'Astériaç, RD80

2. PREMIERS ELEMENTS D'ANALYSE

2.1. UN SITE EN ARRIERE D'UNE RUE, DANS UNE IMPASSE PEU A PEU GAGNEE PAR L'URBANISATION RESIDENTIELLE

- › Un accès peu visible, dans un quartier aux habitations récentes
- › Étroitesse de la voie, impasse
- › Pas de lien physique avec le village et sa petite route pittoresque
- › Une urbanisation et des équipements hétérogènes tant dans leurs époques d'implantations que leur organisation les uns par rapport aux autres... Une succession de parcelles, d'équipements pour des usages peu visibles
- › Des vues lointaines au paysage discrètes et ténues...



Vue depuis l'église et son enclos paroissial



La petite route depuis le bourg



Le Mont-Saint-michel en perspective



2.2. UN SITE, UNE JUXTAPOSITION D'USAGES ET D'EQUIPEMENTS

- › Un city-stade dans un parking
- › Des ateliers communaux accolés à des espaces-publics d'accueil du public
- › Une salle des fêtes en limite avec la campagne avec des ambiances très «horticoles»
- › Un réseau de fossés vers l'espace agricoles mais ceinturés d'habitations



Haies et jardins plantés, petits champs ou petits terrains fauchés



Juxtaposition d'équipements urbains et techniques



Réseau de fossés jusqu'au champ de maïs



Projet de démolition de bâtiments

2.3. LES "BRECHES" : UN SITE EN LIEN AVEC SES PAYSAGES URBAIN, JARDINE ET DE CAMPAGNE

Des franges bâties, construites avec un fort impact de la délimitation des espaces privés :

- Les jardins arrière, une succession de clôtures pas toujours valorisantes
- Des «habitations perchées», visibles, avec un fort impact sur les vues et les liens avec la campagne ou le bourg ancien
- De nombreux passages, voies d'accès, entrées individuelles privées



Haies et jardins planté, petits champs ou petits terrains fauchés



Avec ses frondaisons boisées, un site sous l'influence d'un cadre végétal :

- Des haies dans des parcelles non construites... Des «respirations» pour les arbres
- De nombreux arbres dans les jardins, dont le rôle est très important pour le cadre verdoyant du site, mais sans garantie de pérennité
- Une belle diversité des ports «arborés» : anciens têtards, arbres au port libre, groupe d'arbres, bosquets, haies d'arbres en cépées dont la gestion pourrait-être beaucoup plus simple que les massifs horticoles, pour un effet de «verdure» important...

Deux arbres de part et d'autre de la clôture entre le site et un jardin. Sur l'espace public, une belle aubépine



Vue sur le docher entre les branches du frêne



Très vieux arbre tard, arbre creux recouvert de lierre

Bosquets de charmes à l'entrée du terrain récemment bâti (quel impact du projet sur les arbres ?)



Haie taillée, arbres fruitiers, petite allée enherbée



Vue sur le bosquet



Bosquet de grands arbres dont des saules



Arbres et haies des jardins, soit donc sur l'espace privé



Depuis la rue d'Astériaç, la RD80, vue sur les sommets des silhouettes des arbres



Dessèchement des saules en Août 2020

Depuis la rue d'Astériaç, la RD80, vue sur les haies et les champs ceinturant le camping « Aux pommiers »

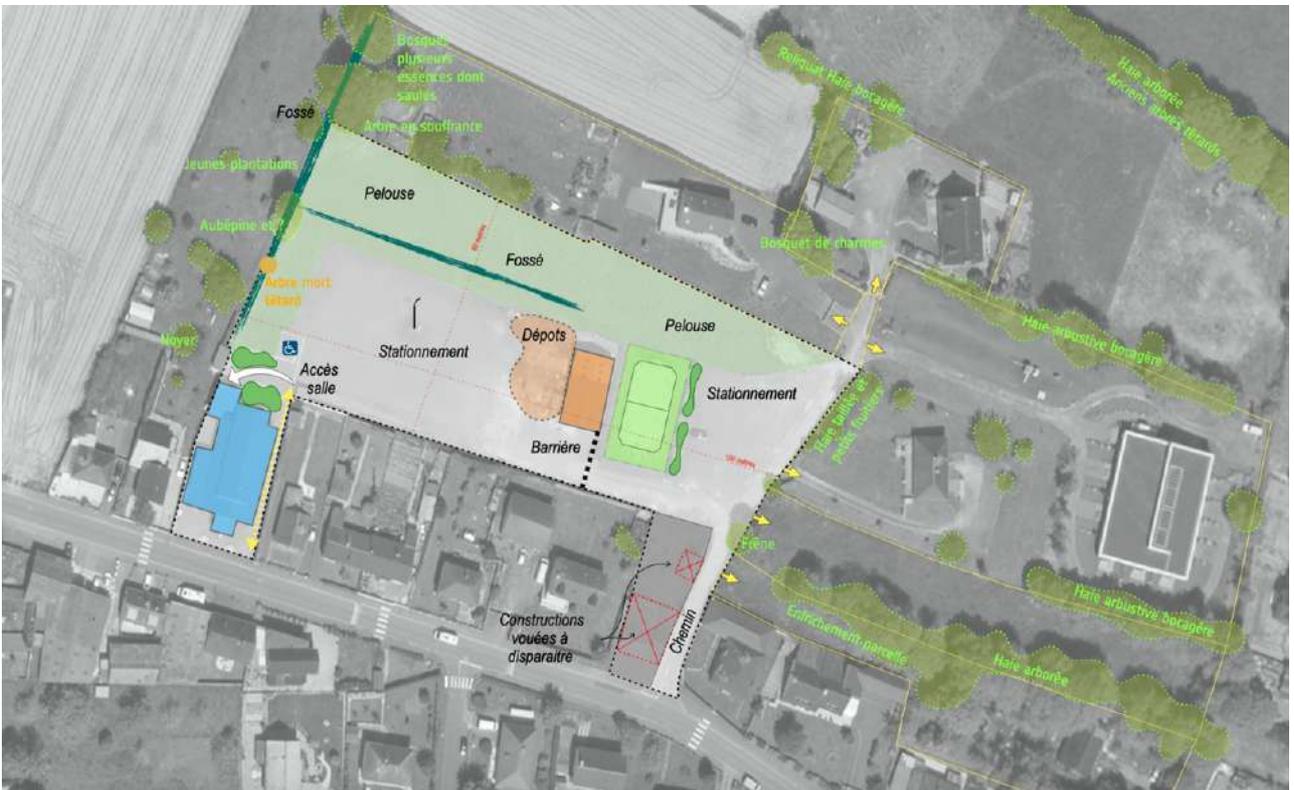


Parcelle non fauchée en arrière de la haie bocagère





Carte de l'organisation urbaine et des usages



Carte des ambiances et organisation actuelle

3. ENJEUX

Le site des Brèches est presque clos, enclavé dans un tissu partagé entre espaces ruraux et espaces résidentiels, il est caractérisé par sa polyvalence. Sur ce lieu singulier, et au-delà de l'usage technique qui pourrait-être plus discret et «ceinturé», l'enjeu de la collectivité est d'accueillir du public, d'offrir des espaces publics de détente et de stationnement (dans une logique d'intermodalité), agréables et en lien avec la campagne toute proche et les autres parties du bourg, le tout dans l'influence du Mont-Saint-Michel... L'objectif poursuivi est de composer des espaces publics pluri-usages mais rassembleurs par leur ambiance de parc, autour des grands arbres, de vastes prairies et pelouses, des promenades champêtres...

En amont de ce projet, la collectivité a déjà lancé un certain nombre de travaux dont: le projet d'agrandissement de l'atelier communal et de son espace de stockage avec la clôture ainsi que la démolition des bâtiments en entrée du site (ancienne boucherie).

Ce site va questionner la place du végétal et son entretien, sa gestion. Quelles gestions de l'herbe, des arbustes, des arbres pour des ambiances naturelles, pour ne pas se faire déborder par l'entretien ? Comment accueillir du stationnement sans imperméabiliser les sols ? Comment donner une sensation de foisonnement végétal avec une contrainte de bâtiments et d'aires techniques ainsi qu'un besoin de polyvalence des espaces publics ? Comment renforcer le patrimoine arboré sur l'espace-public et ainsi anticiper la disparition des grands arbres et des frondaisons boisées actuellement présents sur l'espace privé ?

① L'accompagnement de la salle des fêtes à travers la création d'un parc accueillant du stationnement

- ✓ Proposer une offre de stationnement modulable (régulier, événementiel, exceptionnel) au plus près de la salle des fêtes et du petit chemin piéton qui la longe, ainsi qu'une offre complémentaire à l'entrée du site.
- ✓ Valoriser le parvis de la salle des fêtes et les cheminements piétons vers la rue d'Astériac, atténuer l'effet «impasse» que procure cette petite voie étroite.
- ✓ Proposer des aménagements récréatifs à proximité immédiate de la salle (boulodrome, jeux).

② L'espace technique

- ✓ Dissocier les flux pour accéder aux différentes fonctions du site : récréative, résidentielle ou technique.
- ✓ Étudier le traitement des limites des ateliers municipaux et organiser la desserte du plateau technique de façon à s'étaler le moins possible (=> définir les besoins réels).

③ L'entrée du site

- ✓ Conforter, renforcer l'esprit parc «boisé» en plantant sur l'espace public.
- ✓ Inscrire le City-stade dans un véritable espace public paysager
- ✓ Proposer une offre de stationnement complémentaire dès l'entrée du site afin d'en faciliter la compréhension pour les visiteurs.
- ✓ Assurer une desserte cohérente de l'ensemble des riverains et/ou utilisateurs du site.



Carte des enjeux

4. CONCLUSION

L'objectif de ce projet est d'offrir aux usagers de la commune un espace public le plus polyvalent possible, et qu'il ne puisse plus être considéré que comme un parking et un espace « technique », mais véritablement comme un parc, ceci dans un budget contraint. Ainsi, il est attendu, de l'équipe de maîtrise d'œuvre, un accompagnement de la collectivité sur les derniers arbitrages de projet, en même temps qu'une collaboration active sur les solutions de projet offrant une place importante à l'herbe et au végétal, dans un souci de gestion facilité.

De par sa situation privilégiée (vis-à-vis des cœurs de bourg, des itinéraires touristiques et bien entendu du Mont Saint Michel), la question de l'intermodalité devra nécessairement être intégrée dans le projet d'aménagement du parc des Brèches, ainsi que l'étude des potentialités de liaisons douces.

Il est attendu du maître d'œuvre qu'il conçoive un projet global et cohérent, à même d'améliorer le cadre de vie du site, et en définisse (calendrier et coût) les différentes phases de réalisation. Une première tranche de travaux pourrait ainsi être réalisée en « entrée » du site (entre la rue d'Astériac et les ateliers municipaux), avant d'envisager une deuxième tranche sur le grand parking actuel (entre la salle des fêtes et les ateliers), et une troisième qui pourrait comprendre l'installation des espaces récréatifs (jeux, terrain de boules...).