

« La Grande Cour »

Un espace de vie et de services en centre bourg de la commune de FRESNAY L'ÉVÊQUE

1. PRÉSENTATION DU SITE

La commune de Fresnay l'Évêque a eu l'opportunité d'acquérir les bâtiments de la Blaveterie en 2018, ancien corps de ferme typique de l'architecture beauceronne constituant une emprise de 1,2 hectares au cœur de la commune. Ces bâtiments offrent ainsi un intérêt patrimonial et géographique du fait de leur situation centrale.

Le projet de la Grande Cour a permis de réhabiliter les bâtiments traditionnels existants autour d'un lieu de centralité aménagé et connecté au reste de la commune.



FIG 1 : Localisation du site de la Blaveterie dans la commune



FIG 2 : Visuels avant travaux de la friche bâimentaire de la Blaveterie

Depuis son acquisition, les toitures ont été restaurées ainsi que les murs de clôture. De plus, un échange foncier a permis de créer la rue des Epis qui reliera à terme le lotissement du Carreau au centre-ville via la Blaveterie.

Dans son ensemble, le projet de la Grande Cour a permis de répondre aux objectifs suivants :

- Aménager un nouveau lieu de centralité connecté au reste de la commune.
- Offrir une offre de services (commerces et équipements culturels) à destination des habitants du territoire
- Réhabiliter une friche d'anciens bâtiments agricoles à l'abandon en réalisant les aménagements dans un souci de développement durable avec comme objectifs principaux : Lutter contre l'artificialisation des sols (espaces végétalisés pour créer des îlots de fraîcheur, places de parking perméables, traitement des eaux pluviales à la parcelle avec la création d'un système de noues, ...)
- Assurer une sobriété énergétique des bâtiments réhabilités avec la production de chauffage en géothermie sur sonde et une distribution par un réseau de chaleur basse température.

Les commerces existants (bar-tabac-presses et supérette multi-services) étaient fragiles et en pleine mutation du fait du départ en retraite annoncé des gérants. La commune avait d'ailleurs été sollicitée pour reprendre lesdits commerces.

Les bâtiments réhabilités permettront à terme de :

- Transférer les commerces existants dans la commune afin d'assurer leur maintien (supérette multi-services avec agrandissement de la surface commerciale, bar-tabac avec développement d'un service restauration) voire accueillir de nouveaux commerces, le cas échéant
- Accueillir un marché couvert
- Transférer et agrandir la bibliothèque afin de rester dans le réseau départemental des bibliothèques et ouvrir ce lieu aux groupes scolaires notamment
- Aménager un espace muséal ou centre d'interprétation consacré à la Beauce et à l'éolien.

Le projet de la Grande Cour a permis l'aménagement des 3 bâtiments existants autour d'un espace public central comme suit :

- Phase 1 : aménagement du bâtiment C en Bar-Tabac-Presse-Restaurant-FDJ
- Phase 2 : aménagement du bâtiment B en bibliothèque et centre d'interprétation
- Phase 3 : aménagement du bâtiment A en supérette et halle couverte
- Phase 1 et 3 : Aménagement de l'espace public

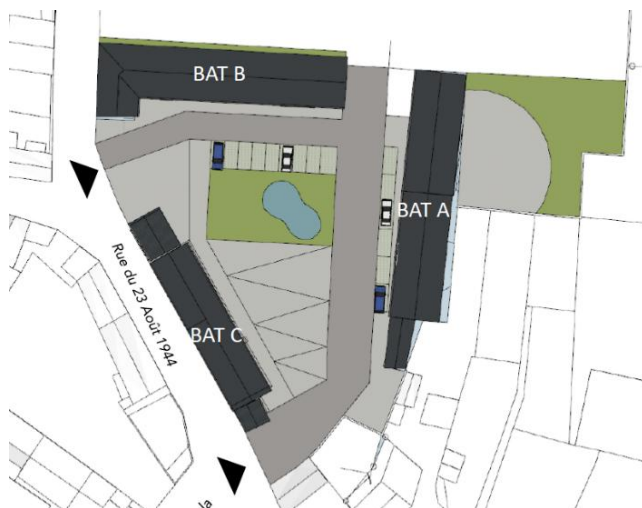


FIG 3 : Programme d'aménagement

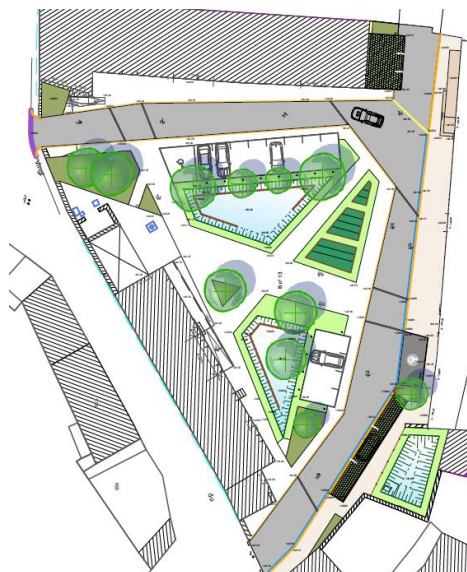


FIG 4 : Projet d'aménagement des espaces publics



FIG 5 : Vue architecturale du projet de réhabilitation

La maîtrise du projet a été confiée au bureau d'architecture Ostinato.

2. JUSTIFICATION DU PROJET

La commune de Fresnay l'Evêque, (750 habitants) est en plein développement (lotissement 35 lots en cours). Elle offre un cadre de vie agréable et de nombreuses commodités : équipements (école, bibliothèque, cabinet paramédical : masseurs-kinésithérapeutes, pédicure-podologues...) et commerces (supérette/dépôt de pain/agence postale et point colis/bar-tabac-restaurant).

A ce titre, le SCOT de la communauté de communes Cœur de Beauce (48 communes - 25 000 habitants), approuvé le 30 septembre 2019, a répertorié la commune de Fresnay l'Evêque comme pôle d'appui à l'échelle du territoire.

Les objectifs des pôles d'appui consistent à améliorer la diversification de l'offre résidentielle et renforcer l'offre de services et de commerces de proximité notamment à destination des jeunes et des personnes âgées.

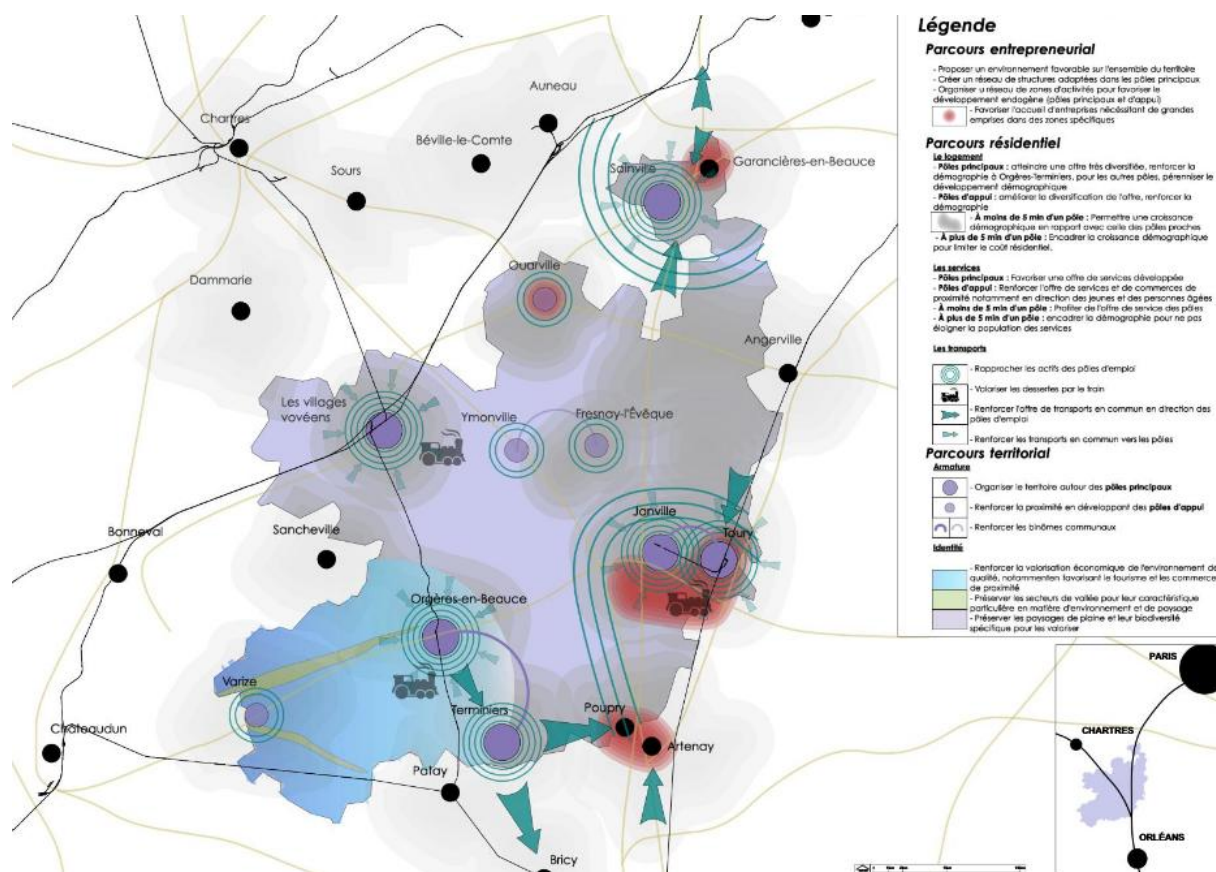


FIG 6 : Extrait du SCOT de la communauté de communes Cœur de Beauce

Le projet de la Grande Cour permettra de répondre aux objectifs suivants :

- Aménager un nouveau lieu de centralité connecté au reste de la commune.
- Offrir une offre d'équipements culturels à destination des habitants du territoire

Aménager un nouveau lieu de centralité connecté au reste de la commune

Un audit d'aménagement réalisé en 2007 par IPSO FACTO et Perspective paysage a mis en évidence la dissémination des équipements dans la commune et l'intérêt des bâtiments de la Blaveterie pour créer un véritable centre-bourg regroupant des équipements.

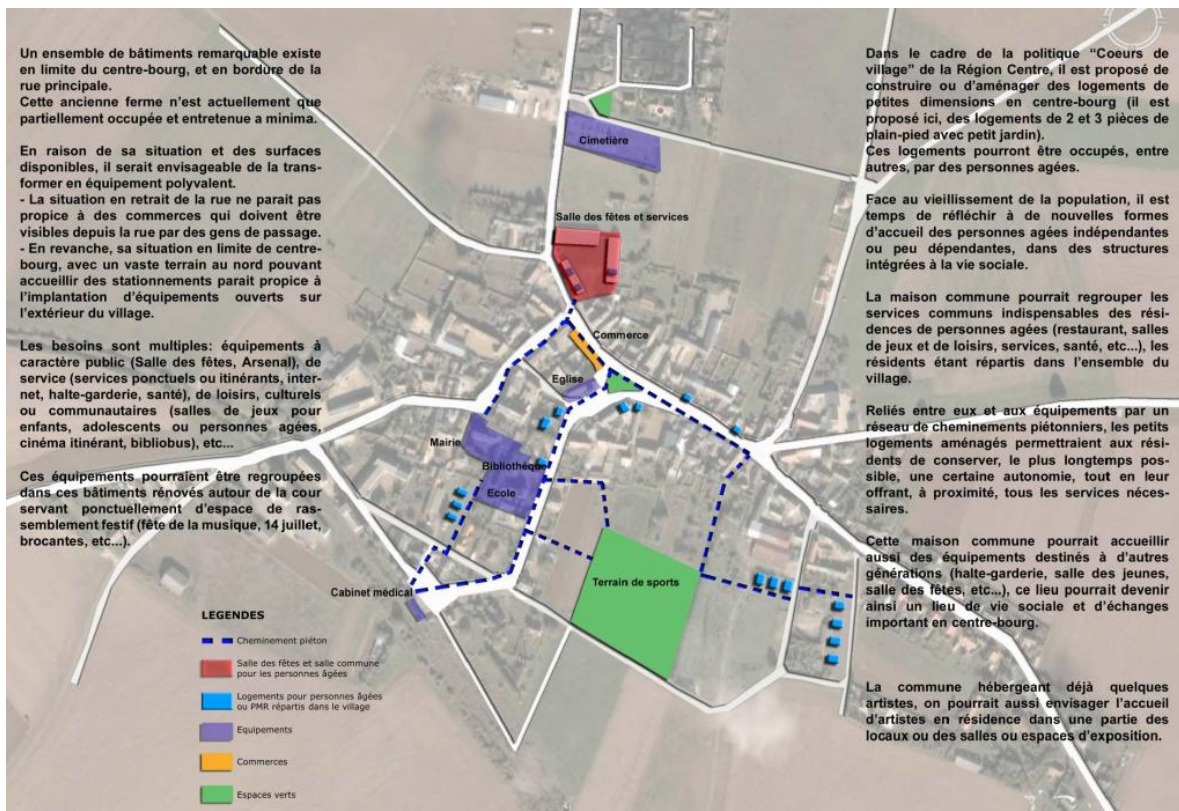


FIG 7 : Extrait de l'audit d'aménagement

Le programme a depuis évolué mais l'objectif reste de regrouper équipements et services autour d'un espace public (une grande cour) afin de créer un centre-bourg plus lisible.

A l'arrière des bâtiments de la Grande Cour, un possible projet de construction d'une vingtaine de petits logements intermédiaires est en réflexion. Ce projet viendrait conforter le secteur en cours d'aménagement. Un projet d'aménagement de logements est également prévu à l'Est du cimetière. En parallèle, un échange foncier a permis de créer la rue des Epis qui reliera à terme le lotissement du Carreau (au nord du cimetière) au centre via la Grande Cour et connectera ce quartier excentré au reste de la commune.



FIG 8 : Connexion de la Grande Cour avec les différents lieux de résidence

2. LES DIFFÉRENTES PHASES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Phase 1 : Aménagement du bâtiment C

La première phase a permis de réhabiliter le bâtiment situé en façade sur la rue du 23 août 1944 afin de permettre le déplacement du bar-tabac.

Cette réhabilitation du bâtiment a permis de créer une surface de près de 235 m² pour le bar-tabac-presse- FDJ et la salle de restauration, les locaux techniques (cuisine, sanitaires) ainsi que des surfaces de stockage. Au 1^{er} étage, un logement indépendant de type T3 a été réalisé pour le gérant (en priorité).

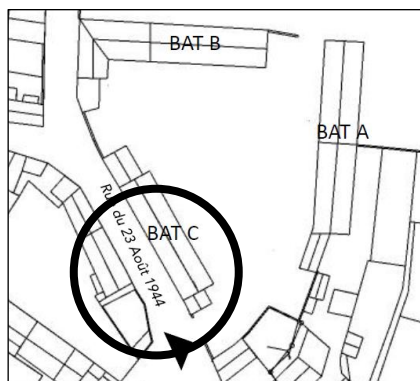
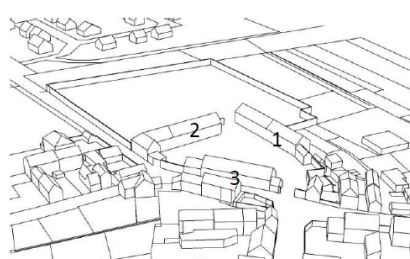


FIG 9 : Repérage du bâtiment concerné

3. SYNTHESE BATIMENT C



Surface : 392 m² + 85 m²
en sous-sol
2 Niveaux + sous-sol
Hauteur : de 4,80 à
l'égout
+ 60 m² d'abri ouvert

Constructions en longère
Double-orientations
Intérieur très cloisonné et recoupé par
murs porteurs de 50 à 80cm d'épaisseur
Façades moellons porteuses
Couvertures en très bon état
Nombreuses ouvertures en façades
Présence d'un sous-sol
Planchers intermédiaires **en mauvais état**

POTENTIELS

Flexibilité d'aménagement des espaces intérieurs

Multiples accès facilitant la division des constructions

Un éclairage naturel présent sur l'ensemble du site

Façades ouvertes sur l'intérieur du site: création d'une place centrale

Une identité architecturale forte

Création de percées visuelles sur l'intérieur du site

Libre implantation de nouvelles constructions sur le terrain nu

FIG 10 : État des lieux du bâtiment

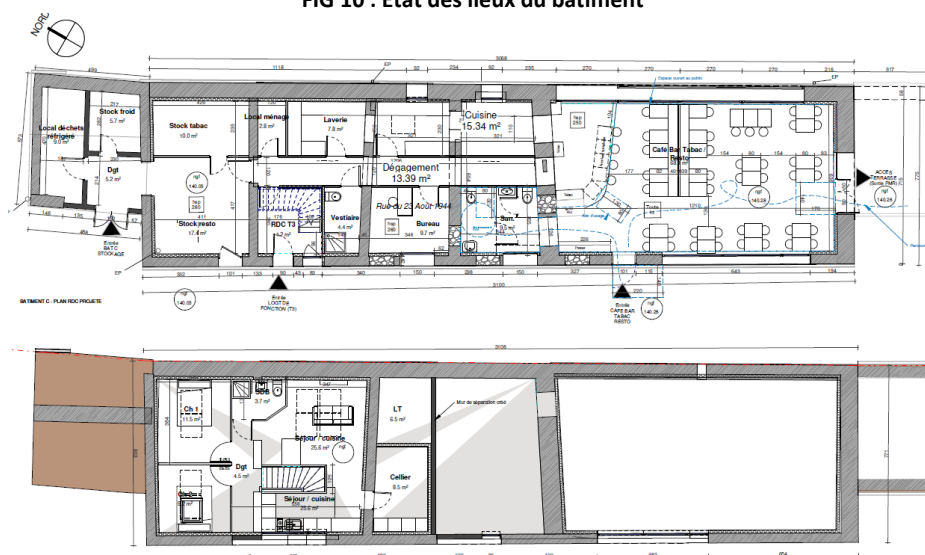


FIG 11 : Plan-masse du projet bar-tabac-restaurant



FIG 12 : Vue globale du projet de réhabilitation

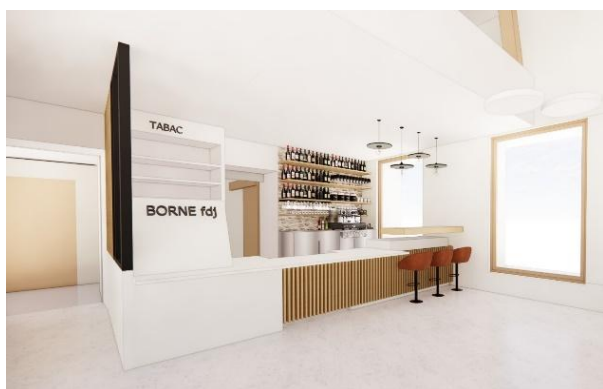


FIG 13 : Visuels intérieur et extérieur du projet



FIG 14 : Vues architecturales du projet de réhabilitation

En parallèle de la première phase qui a permis de réhabiliter le bâtiment situé en façade sur la rue du 23 août 1944 afin de permettre le déplacement du bar-tabac, il était nécessaire de mettre en place une solution de chauffage moderne et adaptée au site.

Phase 2 : Aménagement du bâtiment B

Offrir une offre d'équipements culturels à destination des habitants du territoire

La bibliothèque municipale, aujourd'hui à l'étroit dans un bâtiment de 20 m², ne permet pas un accueil satisfaisant du public (capacité d'accueil limitée à quelques personnes, offre de lecture restreinte...etc).

Le transfert de la bibliothèque est nécessaire afin de pouvoir répondre au cahier des charges du réseau départemental des bibliothèques d'une part, et offrir un lieu culturel de qualité pour la commune mais également à l'échelle du territoire intercommunal, d'autre part ; répondant en cela à l'objectif de pôle d'appui territorial en contribuant au renforcement de l'offres de services à destination des jeunes et des personnes âgées.

Les bibliothèques les plus proches restent en effet situées dans les pôles principaux (Janville-en-Beauce, Orgères-en-Beauce, les Villages Vovéens).

Le projet permet d'offrir un agrandissement conséquent de la surface ouverte au public afin d'élargir l'offre de services, les horaires d'ouvertures et proposer des animations à destination des scolaires notamment.

Les bâtiments de la Grande Cour étaient également propices à la création d'un lieu d'exposition destiné à la Beauce et à l'éolien qui pourrait fonctionner en écho avec le COMPA. Il sera intéressant de développer une scénographie consacrée au travail de la terre, d'une part, et à l'énergie du vent, particulièrement prégnante dans le territoire mais peu ou pas valorisée à l'échelle de la Région. Cette action est en cours et devrait aboutir fin d'année 2026.

Ce centre d'interprétation pourrait s'inscrire dans le circuit culturel suivant et permettre de découvrir la Beauce autrement.

- Départ de Chartres (le COMPA : machinisme agricole et expo thématique)
- Etape au centre d'interprétation de Fresnay l'Evêque : découverte de la force éolienne à travers les âges (les moulins à vent et leur utilisation, les éoliennes modernes : qu'est-ce qu'une éolienne, comment ça marche, que produit-elle, le processus de construction et d'implantation...)
- Balade sur le chemin d'Ablis (ancienne voie romaine nord-sud dont le tracé suit le chemin d'Ablis (Yvelines) à Bazoches-les-Hautes (Eure-et-Loir). Elle est longée par l'A10 et a fixé la limite de plusieurs communes. Elle est devenue un site remarquable d'implantation d'éoliennes : le parc dit du Chemin d'Ablis se compose de 26 éoliennes sur une ligne d'environ 14 kms de Léthuin à Fresnay l'Evêque.
- Visite de moulins à vent (Ouarville, Ymonville, Levesville-la-Chenard et Moutiers en Beauce)
- Visite du musée des seigneurs du Puiset à Janville en Beauce
- Etape au musée de la guerre 1870 à Loigny la Bataille
- Arrivée et étape à Châteaudun avec visite du musée des Beaux-Arts et d'Histoire Naturelle et départ possible vers un nouveau circuit (Orléans et les châteaux de la vallée des rois)

Le circuit se ferait selon un fil rouge à l'image du Tricot de la Terre (*Earth weaving*) imaginé par Testuo Harada (décédé en 2024), artiste de renommée mondiale sculpteur d'œuvres monumentales dont les ateliers sont à Fresnay l'Evêque.



FIG 15 : *Earth Weaving* de Testuo Harada (source Wikipedia)

La commune aimerait mettre en place ce programme en partenariat avec le service culturel du Conseil Départemental.

Ces équipements ont vocation à rayonner sur un périmètre plus large afin d'une part de répondre aux objectifs de pôle d'appui territorial et d'autre part d'assurer leur pérennité.

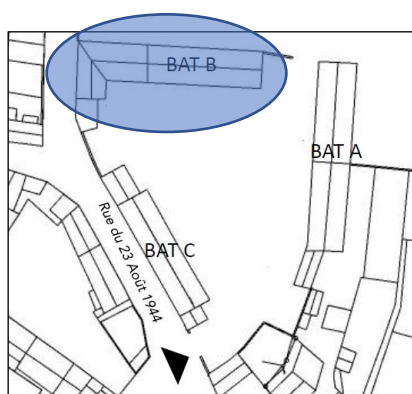


FIG 16 : Repérage du bâtiment concerné

Ce bâtiment a été aménagé pour accueillir une bibliothèque de 88 m² (accueil et salle de lecture), une salle média de 25 m² et une salle associative de 27 m² dans la partie ouest du bâtiment B. Dans la partie Est, l'aménagement d'un centre d'interprétation de 130 m² sera consacré à la Beauce et à l'éolien.

L'espace situé entre les deux équipements accueille l'équipement de chauffage commun à l'ensemble des bâtiments. La commune a souhaité poursuivre sa politique de valorisation des énergies renouvelables et a opté pour la mise en place d'un système de chauffage avec sondes géothermiques.

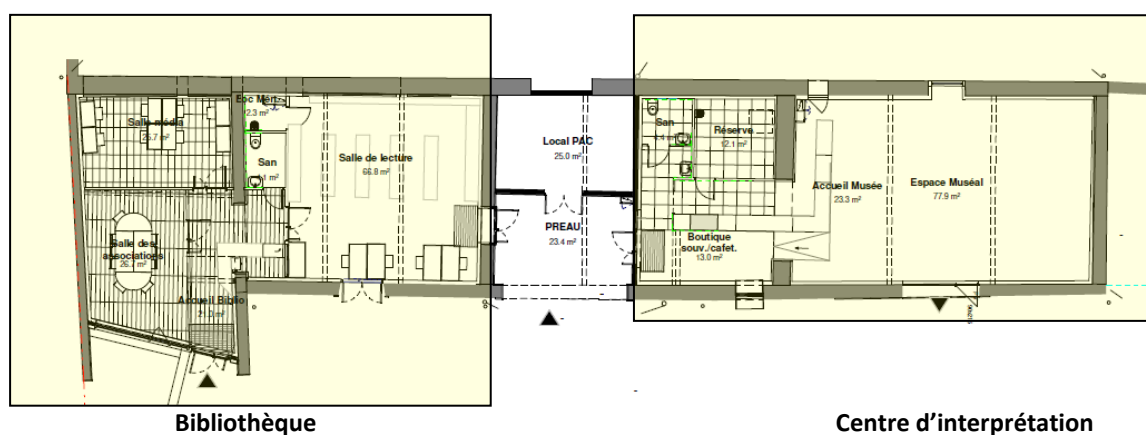


FIG 17 : Plan-masse du projet de réhabilitation du bâtiment B



FIG 18 : Vues architecturales du bâtiment B

Phase 3 : Aménagement du bâtiment A

Le bâtiment A va accueillir le commerce multi-services avec une surface commerciale de près de 100 m² dans la partie la plus au sud du bâtiment et la plus visible depuis l'espace public. Dans la partie nord du bâtiment sont aménagées une halle couverte de 100 m² et deux unités commerciales de 25 m².

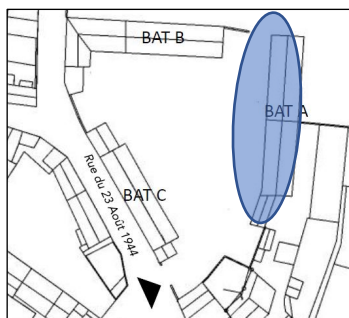


FIG 19 : Repérage du bâtiment concerné

Détails du projet

La phase 3A a permis l'aménagement d'un local pour un commerce alimentaire multi-services dans la partie sud du bâtiment A. Ce commerce sera constitué d'une surface de vente d'environ 125 m² dont une annexe pour des casiers type « locker » (non visible sur le plan de masse) et d'une zone de stockage d'environ 60 m² dont l'espace bureau et sanitaires.

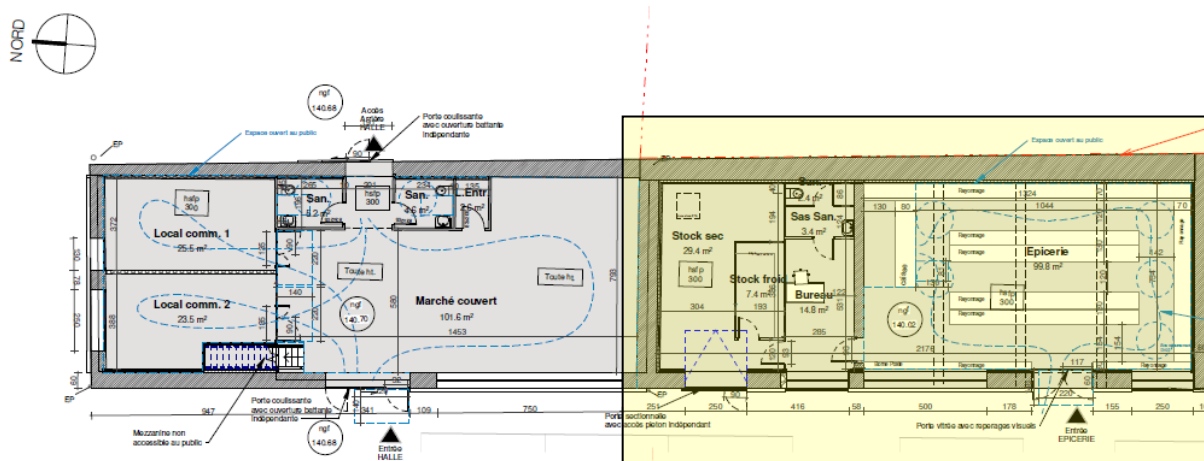


FIG 20 : Plan-masse du projet de réhabilitation commerce alimentaire multi-services

La phase 3B a permis l'aménagement d'une halle couverte d'environ 102 m² et de deux petits locaux de 25 m² dans la partie Nord du bâtiment A.

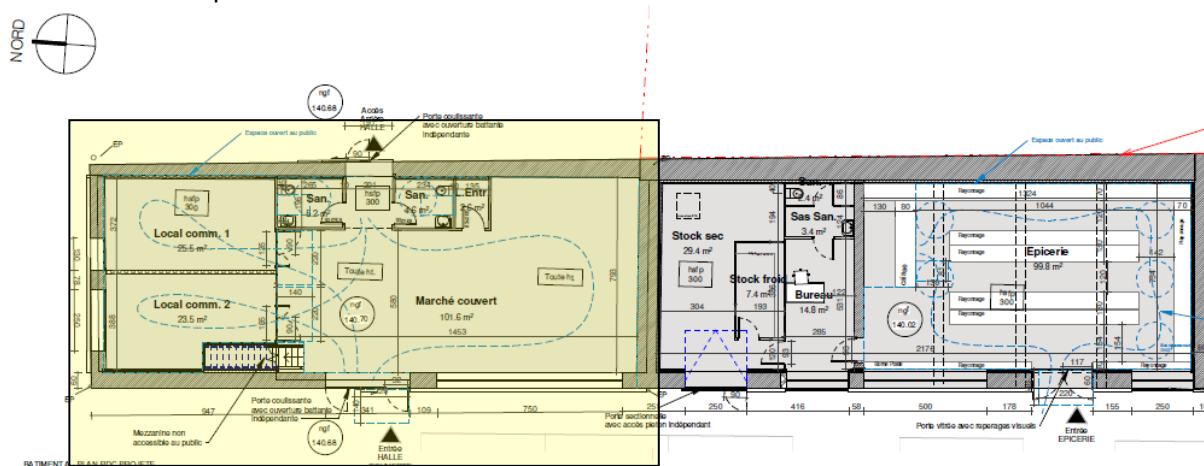


FIG 21 : Plan-masse du projet de réhabilitation halle couverte et alvéoles commerciales

3. SITE GRANDE COUR APRÈS TRAVAUX



4. FINANCEMENT DE L'OPÉRATION GRANDE COUR

Le projet Grande Cour représente un énorme investissement pour une commune de la strate de FRESNAY L'ÉVÊQUE. Les travaux ont été longs et complexes.

Le coût des travaux et de maîtrise d'Œuvre (hors achat des bâtiments et rénovation des toitures) est d'environ 3,36 M€ hors taxes.

La commune a obtenu des financements sous forme de subventions à hauteur d'environ 2,1 M€.

Le solde de financement après retour du FCTVA (Fonds de Compensation de la Taxe sur la Valeur Ajoutée) est donc d'environ 1,26 M€ financé par un emprunt (à taux fixe sur 25 ans) de 500 K€ et le solde de 760 K€ en autofinancement.

La collectivité remercie chaleureusement l'ensemble des financeurs et les entreprises qui ont participé à ce projet vital et structurant pour notre territoire.

RÉHABILITATION DE L'ANCIENNE FERME - LA BLAVERIE

Réhabilitation de trois bâtiments en Café/Restaurant, Médiathèque, Musée, Epicerie et Marché

ENTREPRISES INTERVENANTES

N° LOT	Désignations	ENTREPRISES	ADRESSES	TELEPHONES
01	VRD	BSTP	1 rue de Muids 45140 Irigny	02 38 75 55 89
02	GROS ŒUVRE	VILMAIN ROC	11 rue de Gaudigny 45175 Orleans Centre	02 38 56 69 70
03A	CHARPENTE	CHARPENTE	28 rue Paul Deschamps 28150 Les Villages Vendéens	02 37 99 05 39
03B	COUVERTURE	PEL TIER	160011 Le Moulin de Rully 28110 Trancassalle	02 37 99 01 32
03C	BARDEGE	BARANTON	28110 Trancassalle	02 37 28 71 00
04	MENUISERIE EXT	ALUTECH	28110 Trancassalle	02 37 99 91 32
05	RAVÈLEMENT	RAVÈLEMENT	28110 Trancassalle	02 37 96 25 14
06	PLÂTRERIE	PAUL PLAYGOND	13 rue Saint Gilles 28110 Trancassalle	02 37 96 25 14
07	MENUISERIE INTERIEURE	SINNE	62 rue des Amis 28110 Trancassalle	02 37 99 01 79
08	RENTURE	RENTURE	62 rue des Amis 28110 Trancassalle	02 37 99 01 79
09	RETEMENTS MURAUX	RETEMENTS MURAUX	62 rue des Amis 28110 Trancassalle	02 37 99 01 79
10	CHAUFFAGE VENTIL	CPC	7 rue de Fontenay 28110 Trancassalle	02 37 34 58 18
11	PLOMBERIE SANITAIRES	HERVE	24 La Vallée - 34 rue Jean Rochard 28134 Mantesville	02 37 18 02 00
12	ELECTRICITE CLO-CFA	HERVE	24 La Vallée - 34 rue Jean Rochard 28134 Mantesville	02 37 18 02 00
13	ESPACES VERTS	PAYSAGE	28110 Trancassalle	02 37 25 67 20

FINANCEMENT

MAÎTRE D'OUVRAGE : Mairie de Fresnay l'Évêque
ARCHITECTE : A. de la Roche
BUREAU DE CONTRÔLE : SPS
BET VRD PAYSAGE : BET VRD PAYSAGE

SUBVENTIONS

FEDER - L'Europe
DETR - DDE - CRT - ETAT
ADEME - ETAT
FONDS FRANCHES - ETAT
APPEL A PROJET Fonds de commerce - ETAT
REGION CENTRE VAL DE LOIRE

LOGOS

Eure-et-Loir
territoire d'énergie
Fresnay l'Évêque
Région Centre-Val de Loire
Fonds de Compensation de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (FCTVA)

Panneau de chantier avant réponse des financeurs



L'UNION EUROPÉENNE,

Dans le cadre des actions FEDER

Avec un soutien financier de 387 114,00 €

Dans le cadre du Fonds Friches (volet recyclage foncier)

Avec un soutien financier de 397 292,12 €



L'ÉTAT

Dans le cadre de la DETR et la DSIL

Avec un soutien financier de 460 877,00 €

Dans le cadre de l'ANCT (appel à projets fonds de commerce)

Avec un soutien financier de 50 000,00 €

Dans le cadre l'ADEME

Avec un soutien financier de 28 640,00 €



agence nationale de la cohésion des territoires



La RÉGION CENTRE VAL DE LOIRE

Dans le cadre du CRST

Avec un soutien financier de 158 200,00 €



Le DÉPARTEMENT D'EURE ET LOIR

Dans le cadre du FDI

Avec un soutien financier de 173 594,00 €

Dans le cadre des Projets structurants

Avec un soutien financier de 300 000,00 €



TERRITOIRES D'ÉNERGIES 28

Dans le cadre de la rénovation énergétique des bâtiments publics

Avec un soutien financier de 13 461,00 €



La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR DE BEAUCE

Dans le cadre d'un fonds de concours Projet Structurant

Avec un soutien financier de 150 000,00 €

