

# Valorisation de l'école maternelle et abords



Dossier réalisé par D. Page, directrice et architecte - février 2026



# Valorisation des écoles

## Le partenariat DDT / CAUE

### Contexte et objectifs

Dans le cadre du programme France ruralités, la DDT a souhaité réaliser un travail prospectif sur d'anciennes écoles qui ne sont plus utilisées, en proposant des possibilités de valorisations. En effet, ces bâtiments peuvent :

- Présenter un intérêt historique et patrimonial (y compris pour des constructions relativement récentes) ;
- Faire l'objet de réutilisations totales ou partielles avec une réduction de l'impact environnemental des travaux ;
- Représenter des gisements fonciers, généralement localisés dans des secteurs géographiques pertinents (centres-bourgs, centres-villes et/ou proximité d'équipements) ;
- Constituer une opportunité pour les collectivités propriétaires de développer des projets de logements, notamment sociaux, publics ou privés, via la transformation de ces bâtiments et de leurs abords (cours de récréation, voire terrains de sport).

Fin 2024, une convention a été signée, suite à une demande de partenariat formulée au CAUE 79. Cette dernière présente une série d'actions, regroupées sur le vocable d' «étude».

Cet éventail d'actions diverses, à l'attention des collectivités, a été proposé afin de conjuguer approches concrète et théorique. Son objet est de faciliter la réflexion et le passage en mode opérationnel.

### Contenu de l'étude

- Inventaire ;
- Livret conseils et méthode, selon typologies et époques des bâtiments ;
- Expérimentations sur des cas concrets ;
- Fiches opérations existantes ;
- Événement rencontre élus.

### Le présent conseil

Il s'inscrit dans le cadre de cette étude, sous le thème «Expérimentations sur des cas concrets» .

Le CAUE 79 propose un conseil qui va au-delà de ses interventions habituelles, en axant le contenu sur une analyse du contexte urbain, des bâtiments et des potentialités du site, ainsi que des propositions de valorisations, sous forme de schémas illustrés et des conseils pour la suite à donner. Des annexes personnalisées complètent le conseil.



# Introduction

## Contexte et demande

### Le CAUE 79

Organisme créé à l'initiative du Conseil départemental, le CAUE a pour vocation de promouvoir le cadre de vie et la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale. Il effectue, sur tout le territoire des Deux-Sèvres, des missions de formation, sensibilisation et conseils aux collectivités comme aux particuliers.

Il est financé, en partie, par une contribution du Conseil départemental sur la Taxe d'aménagement.

### La commune

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] tue

une réelle richesse humaine et patrimoniale.

À noter enfin que la commune a intégré le programme Villages d'avenir (édition 2024-2025).

### Le projet des élus

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### L'intervention du CAUE 79

Les élus ont donné leur accord au CAUE 79 pour travailler plus précisément sur le projet (voir encart à droite). En complément des réunions ayant pour objet de définir la mission de programmation, le CAUE 79 s'est rendu sur place, afin de relever sommairement les locaux.

#### **Contenu du Conseil Spécifique**

- Site du projet (présentation et analyse)
- École et parking (présentation et analyse)
- Scénarios de valorisations possibles
- Pour mener le projet

#### **Particularité du dossier**

Le CAUE 79 a déjà travaillé sur le sujet de ce regroupement d'écoles avec la commune ; il a ainsi accompagné cette dernière au recrutement d'un programmiste, qui travaille actuellement, plus largement, sur la stratégie patrimoniale de la commune.

Cependant, en accord avec les élus et le programmiste, le CAUE 79 intervient à nouveau, par le présent conseil, sur la valorisation de l'école maternelle. Ce projet, par de nombreux aspects, peut, en effet, servir de valeur d'exemple et participer ainsi à créer une base documentaire à l'attention d'autres élus du département, objectif final du partenariat DDT 79/ CAUE 79.

# Présentation, analyse et avis

## Bourg / inscription urbaine / site de l'école

### Une position proche des centralités

Le bourg se situe à très grande proximité de la RD 611, départementale entre Niort et Poitiers. De plus, il est voisin de la commune de [REDACTED] (à 4 km environ du centre de cette dernière) + zone commerciale.

### Un tissu urbain assez lâche

Le bourg ne présente pas de centralité évidente : il se compose plutôt autour de quelques bâtiments et équipements particuliers tels que prieuré, église, presbytère, cimetière et écoles.

### Un patrimoine de qualité

Le cadre du bourg présente de nombreuses qualités :

- Des éléments remarquables comme le prieuré (privé), l'église (désacralisée) et le presbytère, où se trouve la mairie actuellement ;
- De nombreuses constructions (bâtiments et murets) en pierres sèches apparentes ;
- De nombreux jardins qui se donnent à voir depuis l'espace public et créent une ambiance végétalisée.

➤ Ces qualités patrimoniales font du bourg historique d'Azay un élément assez attractif.

## L'inscription urbaine

### Une grande proximité avec Saint-Maixent-l'École



Le bourg

## Une situation privilégiée dans le bourg



L'école se situe au sud de l'ensemble mairie/église/prieuré et à l'extrémité du « bourg ancien ».

L'environnement proche est de qualité, surtout côté nord ouest : maisons et murets en pierre, jardins ouverts sur l'espace public, etc. De plus, la densité limitée contribue à une impression d'espace, malgré l'étroitesse de la rue de la Frairie.

➤ La situation de l'école dans le bourg, qui présente un beau cadre patrimonial, est également un avantage.

## Les règles d'urbanisme

### Protection Monuments Historiques

Le prieuré est protégé au titre des Monuments Historiques .

L'école maternelle se trouvant dans le rayon de 500 m des abords de ce dernier, tout projet devra être soumis à l'avis et à l'accord des services de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine).

La conception devra donc être particulièrement soignée et réfléchie, respectueuse du cadre rural de qualité, en ayant recours à des matériaux adéquats.

### Densité

Le PLUi prévoit dans la commune une densité de 14 lgts/ ha.

## Le site de l'école

### L'école et son environnement proche : l'espace parking et jeux

L'école maternelle jouxte un espace jeux et un grand parking arboré. Ce dernier était encore en 2013 un jardin public. Avec le départ de l'école maternelle, son utilité sera moindre, d'autant plus que les logements voisins semblent tous avoir des espaces de stationnements privés, dans leurs parcelles.

➤ Il semble essentiel de réfléchir simultanément à la valorisation de l'école et du parking, de dernier présentant une surface importante, 5 000 m<sup>2</sup> environ, dans une zone urbaine, ce qui est assez rare.



L'ensemble donne sur la rue de la Frairie et la rue de Montapeine.

- La parcelle de l'école possède un seul accès sur la rue, mais ce dernier est assez large, soit 20 m environ.
- Le parking, composé de deux parcelles, a un accès sur les deux rues, pour un linéaire total de 85 m environ.

➤ Le projet de valorisation devra utiliser au mieux ces accès et ce linéaire existant (105 m environ), afin de limiter le plus possible la création de nouvelles voiries.

## Les origines de l'école

### Dans la commune

Série O des Archives Départementales : il est indiqué au sujet des écoles communales, entre 1800 et 1940 :

- une école catholique de filles sur le bourg d'Azay, entre 1878-1881, qui a été par la suite agrandie (1882-1887) ;
- deux écoles (une école de filles protestante et une école de garçons), avec mairie, sur le bourg de Cerzeau (1882-1887) ;
- l'aliénation de l'ancienne école de Kadoré (1887-1897) ;
- **La construction d'une école de garçons dans le bourg d'Azay, dit hameau de La Frérie (1883-1888).**

➤ **Aujourd'hui, il reste l'école élémentaire de Cerzeau (ancienne mairie école) et la maternelle du bourg d'Azay (ancienne école de garçons).**

## Les lois Ferry et la ruralité

*Entre 1831 et 1882, une série de lois sur l'éducation a rendu obligatoire la construction de nouvelles écoles par les communes.*

*Cette entreprise, étroitement supervisée par l'État, a conduit à une certaine homogénéisation architecturale des bâtiments scolaires, malgré quelques variations liées à l'utilisation de matériaux locaux et à l'adaptation aux pentes de toiture. Conçus pour être visibles, les bâtiments affirment l'importance de l'éducation républicaine.*

*De plus, l'obligation d'implanter des écoles ne concernait pas uniquement le chef-lieu des communes. Elle s'étendait aux hameaux et villages isolés d'au moins 20 enfants et situés à plus de 3 km du centre. Cette mesure a multiplié les constructions scolaires par commune, créant un réseau qui a profondément modifié le paysage urbain et rural.*

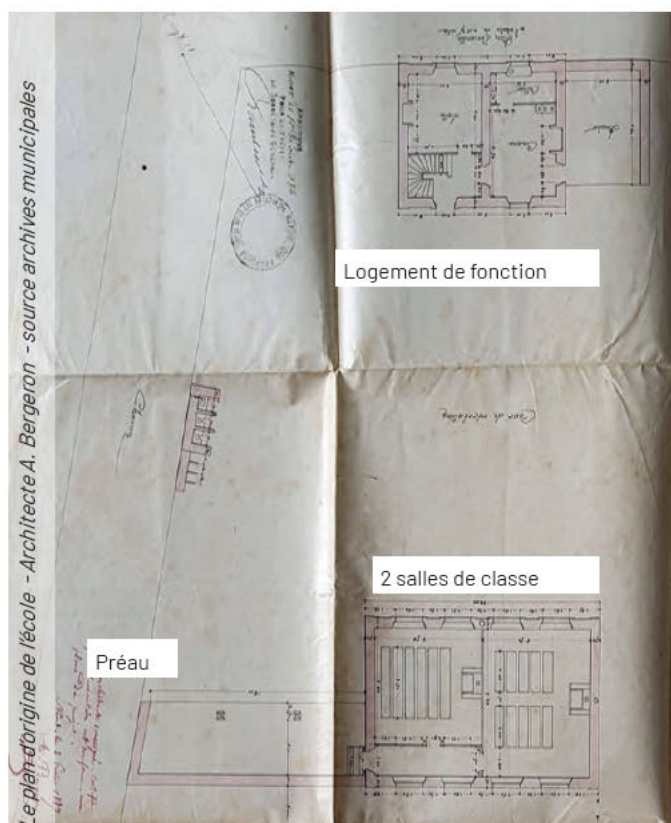
## L'école maternelle, ancienne école de garçons

L'école est constituée comme suit :

- 2 salles de classe et un préau ;
- 1 logement de fonction en front de rue.

L'architecture suit les directives générales de l'État qui stipulent que l'école devait être « simple et modeste », implantée dans un « lieu central, aéré et facile d'accès », à l'écart de tout lieu potentiellement néfaste ou distrayant pour les élèves (auberges, bruit, insalubrité). Elle doit également offrir suffisamment d'espace, d'air et de lumière pour un environnement d'étude adéquat, dans un souci grandissant de la santé des enfants (mouvement hygiéniste).

Les façades en pierre sont symétriques avec des lignes claires et régulières. Cette architecture privilégie la simplicité et l'absence d'ornements superflus, en opposition aux styles historicistes de l'époque. L'accent est mis sur la fonctionnalité et la solidité.



➤ Dans les pages suivantes, on pourra observer comment l'école a évolué.

En effet, les écoles ont connu une profonde transformation depuis le XIXe siècle, particulièrement après la Seconde Guerre Mondiale, avec l'intégration de locaux autrefois inexistantes : restaurants scolaires, sanitaires modernes, salles de motricité, bibliothèques, salles des maîtres et espaces de réunion.

## Composition et les époques de construction de l'école



Les époques de construction - plan CAUE 79, fond image aérienne géoportail

L'école présente deux parties principales (le modulaire au sud n'est pas pris en compte ici) :

- Sur le nord, l'ancien logement de fonction, qui a été très peu modifié extérieurement ;
- Au milieu de la cour, l'école proprement dite, qui a été largement transformée.

➤ Ces différentes périodes de constructions induisent différents types d'architecture et de techniques, avec leurs atouts et faiblesses. Il conviendra d'analyser les éléments à conserver et ceux qui peuvent éventuellement être supprimés : un projet de valorisation n'a pas forcément pour vocation de conserver tout le bâti existant.

De plus, le positionnement sur la rue de l'ancien logement de fonction et sa bonne conservation patrimoniale laissent entrevoir une possibilité de le détacher d'un projet de valorisation globale.

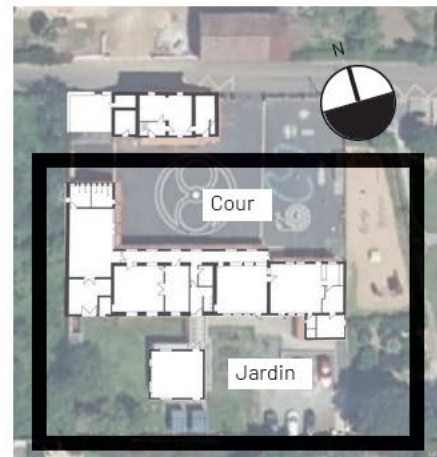
## L'architecture

### Le bâtiment principal, côté cour et jardin

Il a été largement transformé et présente donc une certaine hétérogénéité. Cela est notamment visible par le plan de toitures : on observe ainsi une succession de différents toits, qui reste néanmoins assez harmonieuse.

#### ■ Sur la cour

La façade principale, au nord, date sans doute des années 50/60. En béton peint, elle présente de larges baies, régulières, encadrées par des bandeaux, qui donnent sur le restaurant et le couloir de distribution des classes.



➤ Ce type d'architecture est très simple mais n'en est pas moins qualitatif. De plus, certains détails, comme les encadrements, le traitement des accès, soulignés par des casquettes, méritent l'attention et le soin, au même titre qu'un bâtiment «simple» du XIX<sup>e</sup> siècle.



Vue façade nord bâtiment principal - photos CAUE 79



Le corps de bâtiment principal est complété par une aile côté ouest. Cette dernière illustre un style d'architecture un peu différent, avec une très large ouverture sur la cour, composée de 6 vantaux. On pourrait penser que cette aile abritait la salle de motricité, avant que cette dernière soit installée dans le bungalow. En effet, elle n'a pas les caractéristiques d'une salle de classe.

➤ C'est la partie de l'école qui présente le moins de qualité, même si les proportions de la baie restent harmonieuses.



Vue aile ouest - photos CAUE 79





Vue arrière bâtiment principal - photo CAUE 79

#### ■ Sur l'arrière

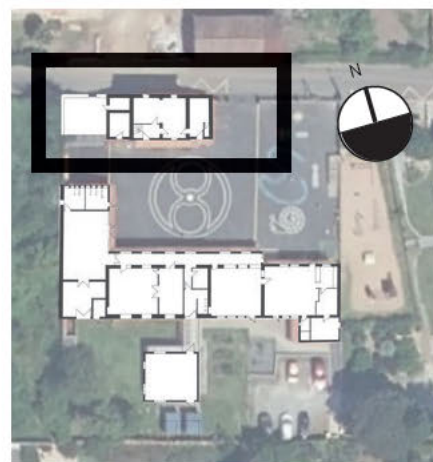
Au sud, le bâtiment principal donne sur un jardin et est relié au modulaire accueillant la salle de motricité. La façade ne présente pas la même régularité que celle au nord : on peut facilement observer les différentes périodes de constructions / extensions de l'école.

➤ Cette façade est la moins intéressante. Cependant, elle présente de larges baies régulières, utiles pour une valorisation. À noter que l'orientation au sud induit un confort thermique d'été potentiellement dégradé.

#### L'ancien logement de fonction

Composé d'un corps de bâtiment principal sur 3 niveaux (présence de combles, avec fenêtre), il est flanqué de deux petites ailes en rez-de-chaussée. Il est très représentatif des bâtiments de ce type, de la fin du XIXe siècle. La composition est rigoureuse : deux travées de fenêtres, encadrées par des bandeaux. Les larges débords apportent une ombre portée qui souligne le bâti.

Les matériaux qui le composent sont la pierre de taille pour les chaînages et encadrements, des pierres de moellons recouvertes d'enduit, et des tuiles. Les gouttières et descentes de pluie sont en zinc et les fenêtres en bois.



➤ Ce bâtiment, de qualité, peut très bien retrouver sa fonction originelle, celle d'un logement.

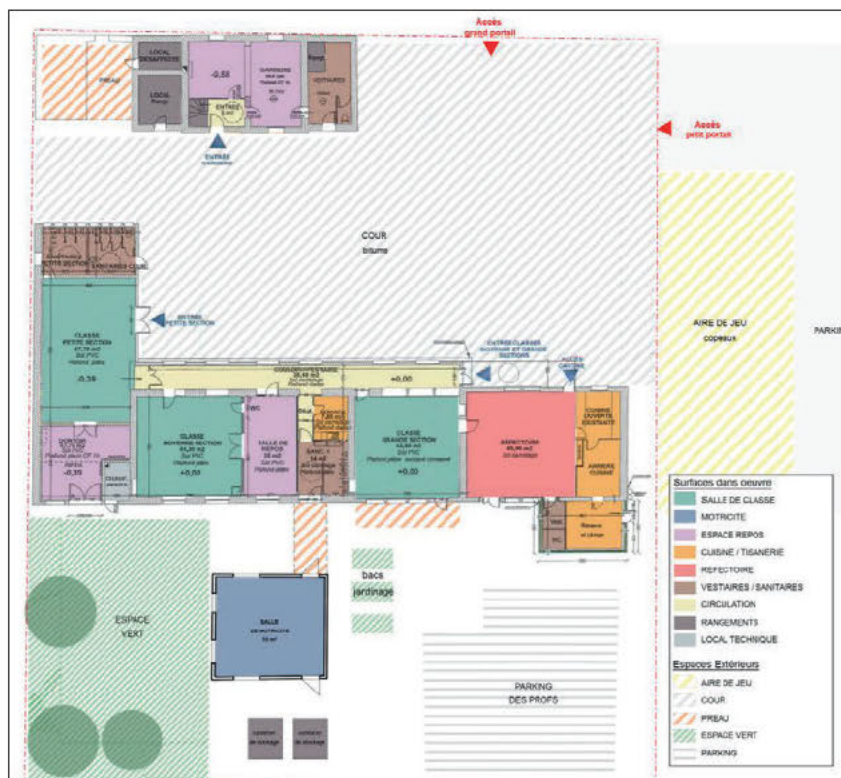


Vue sur la rue - photo CAUE 79



Vue sur la cour - photo CAUE 79

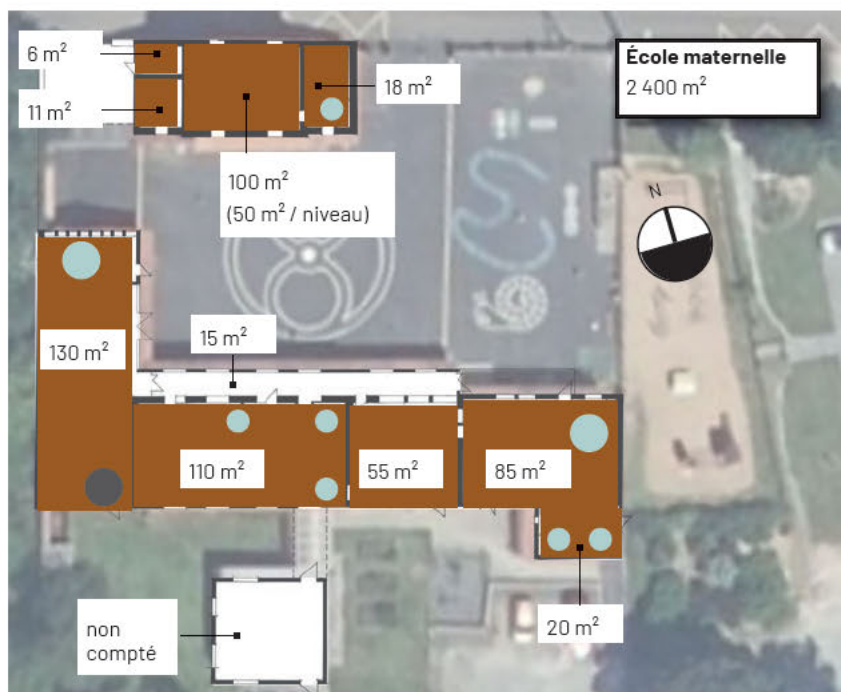
## Les fonctionnalités actuelles et les potentialité des locaux



Source Etude HEMIS AMO

### Fonctions

- Salles de classe et dortoirs ;
- Garderie ;
- Restaurant scolaire avec cuisine et réfectoire ;
- Sanitaires, locaux techniques.



Les surfaces libérées et les points d'eau - plan CAUE 79, fond image aérienne géoportail

### Les potentialités

Les qualités du bâtiment pour une future valorisation sont :

- des espaces libres généreux ;
- un couloir de distribution intéressant ;
- la présence de nombreux points d'eau ;
- un système de chauffage collectif.

➤ Ces éléments vont permettre une certaine souplesse dans les différents nouveaux usages.

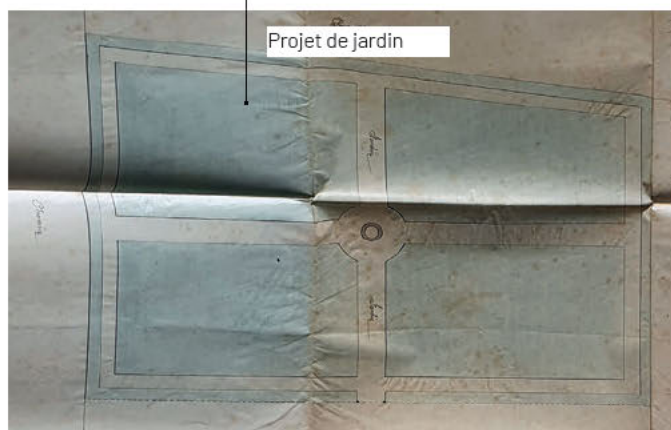
### Surfaces

À noter que les surfaces, indiquées ci-dessous, sont des ordres de grandeur

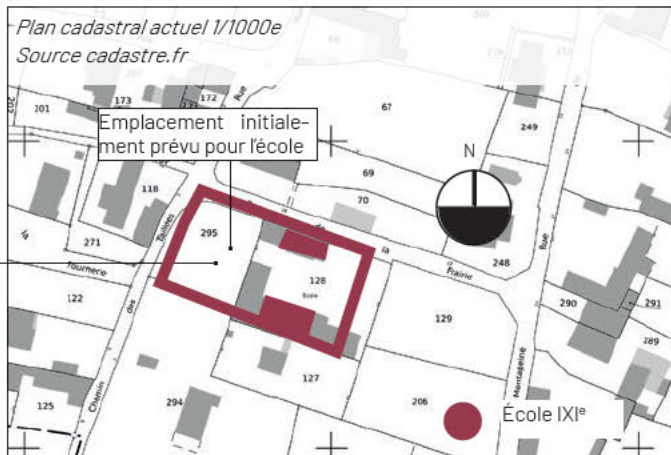
- |                                     |                                       |                                     |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| ■ Ancien logement (sans combles)    | 135 m <sup>2</sup> (surface plancher) | 150 m <sup>2</sup> (emprise au sol) |
| ■ Bâtiment principal (sans couloir) | 400 m <sup>2</sup> (surface plancher) | 510 m <sup>2</sup> (emprise au sol) |

## L'espace parking et jeux

### Une évolution urbaine du projet original



Le plan du jardin du projet original  
Architecte A. Bergeron / source archives municipales



On remarque que le projet d'école n'a pas été construit où il devait l'être initialement, au croisement de la rue de la Frairie et du chemin des Taillées : il s'est déplacé vers l'est.

Il est difficile de savoir si ce dernier a réellement été aménagé puis supprimé.



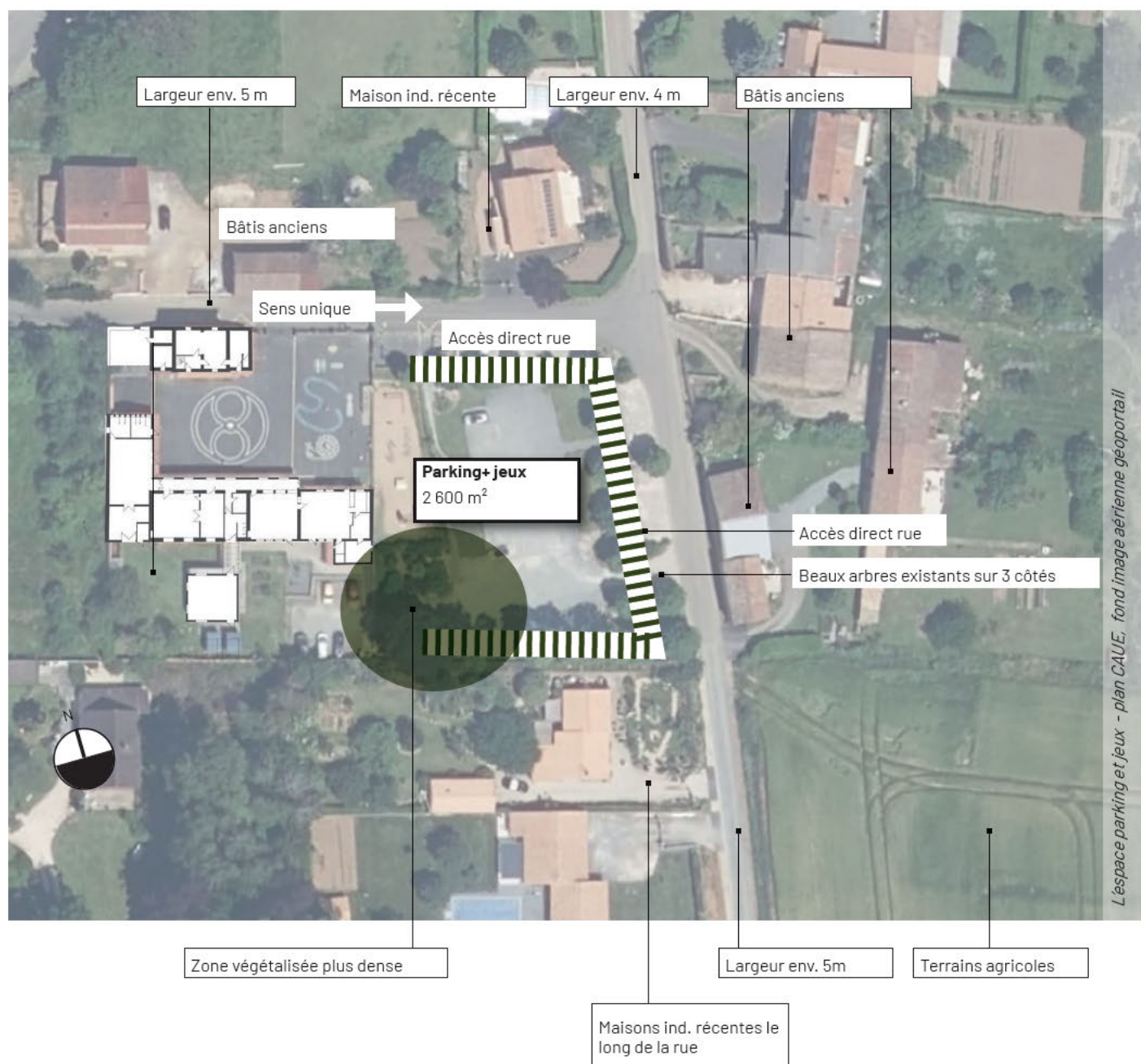
### L'évolution récente du parking

En observant les photos aériennes des différentes époques sur le site «Remonter le temps», on peut relever l'évolution depuis les années 1950. On note :

- 1965/ 1980 espace de prairie / jardins / champs
- Transformation en square public (date inconnue) avec plantation des arbres le long des rues
- 2000 / 2005 : square
- 2006 / 2010 : aménagement au sud d'un accès
- Après 2010 : création du parking en enrobé

➤ Cet espace a déjà été assez transformé depuis ces dernières années.

## L'espace parking et jeux actuel



- La question de la valorisation de cet espace est aussi importante que le projet de transformation de l'école maternelle. La décision finale des élus pourra être de le laisser en l'état, mais il est intéressant de réfléchir aux autres hypothèses d'usage : parc, jardins collectifs, nouvelles constructions, etc.

# Résumé analyse

## Conseils / points de vigilance / questionnements / enjeux

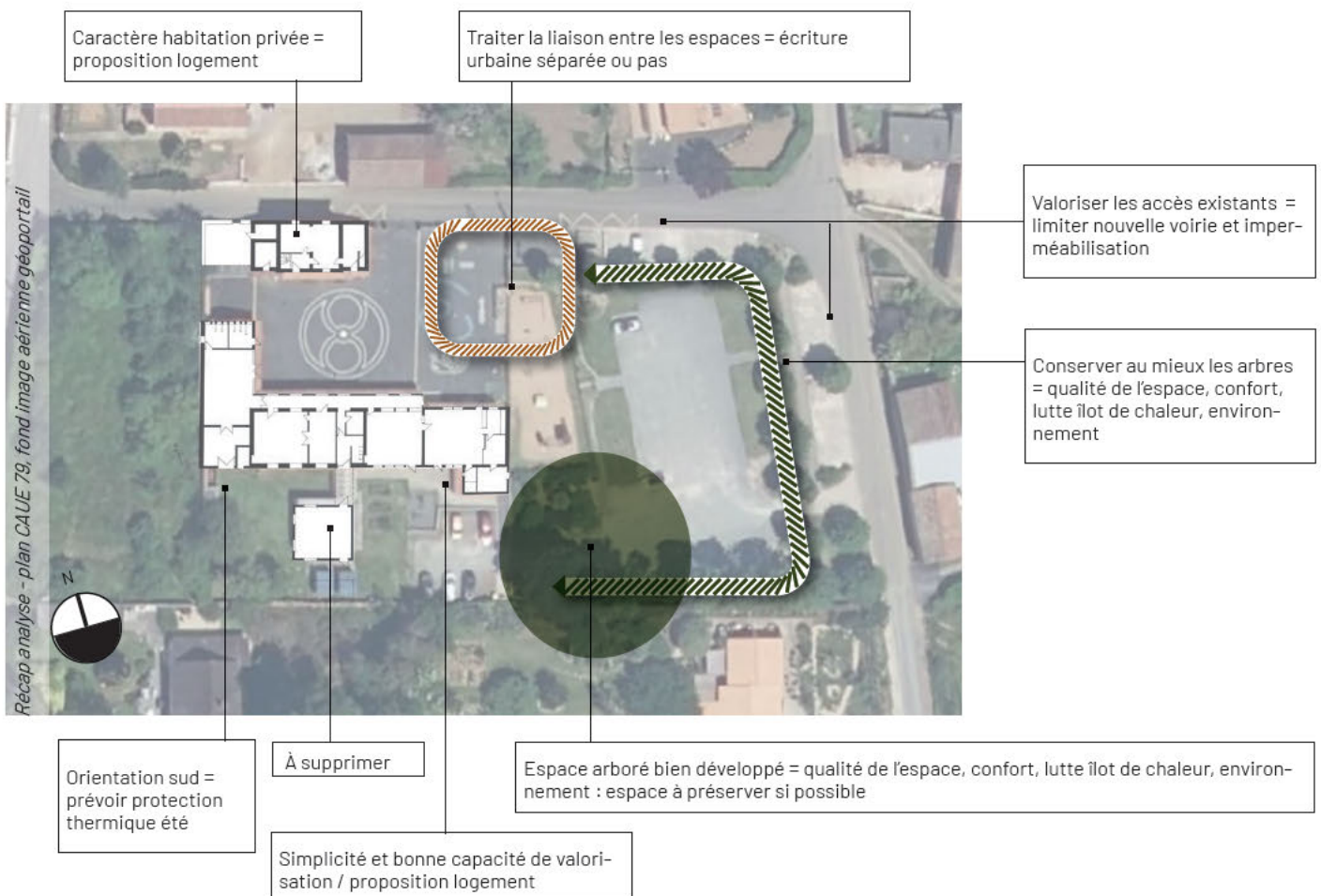
### 1<sup>ers</sup> conseils

#### ■ Sur l'école

- Supprimer le préfabriqué ;
- Rendre à l'ancien logement son caractère d'habitation privée ;
- Au vu de la bonne capacité d'adaptation du bâti de l'école, proposer du logement et prévoir une protection solaire du bâti.

#### ■ Sur l'espace parking-jeux

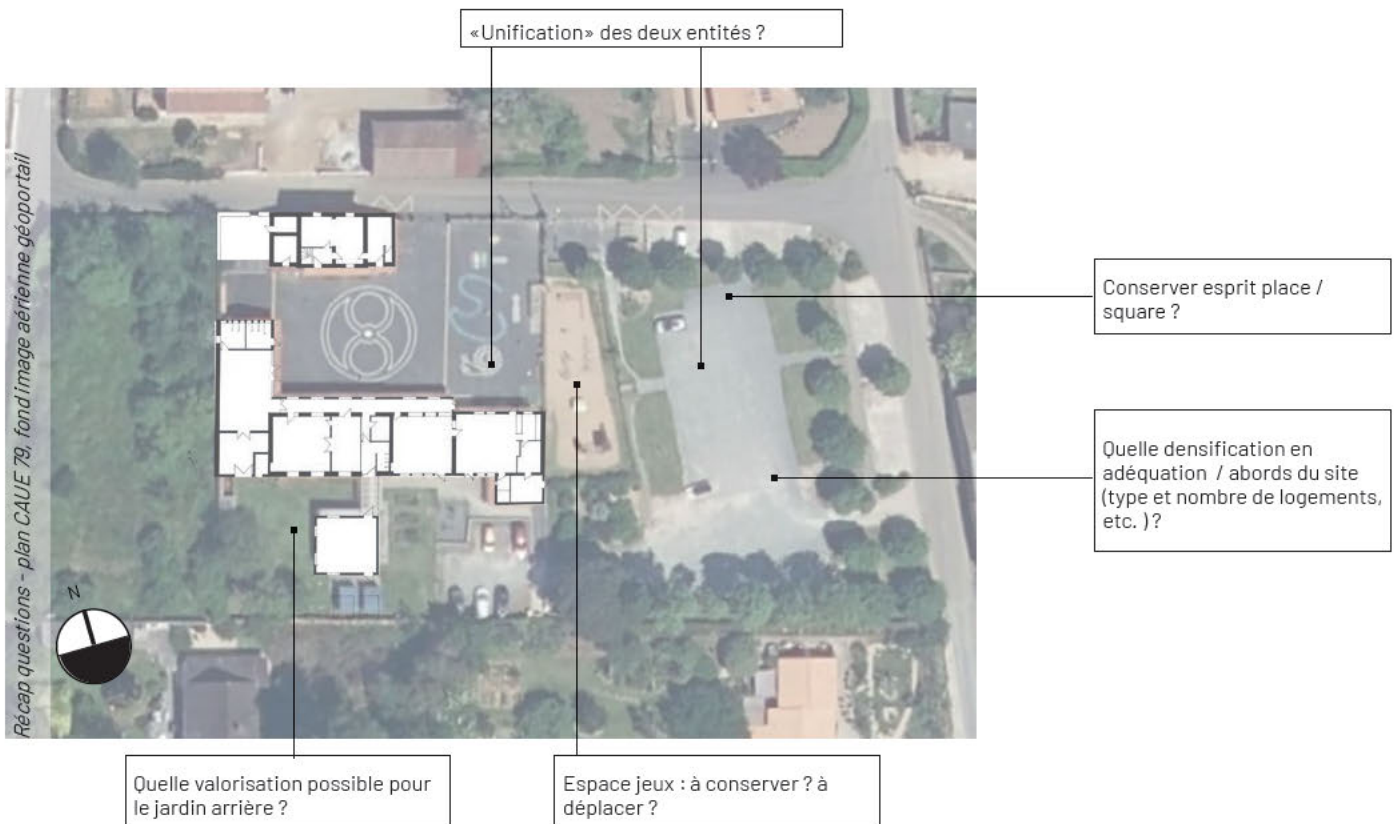
- Proposer de nouveaux usages ;
- Limiter les nouvelles voiries.



### Les points de vigilance

- Traiter la liaison entre les espaces : la liaison se fait via l'espace de jeux, mais il est possible que ce dernier soit déplacé ou supprimé. La nouvelle liaison se fera en fonction du type de projet voulu par les élus : «unifié» ou «séparé». Il n'en demeure pas moins quelle sera à traiter avec attention.
- Conservier au mieux les alignements d'arbres, ainsi que l'espace arboré au sud. Le nouveau projet devra prendre en compte au mieux leur préservation (plus aisée si l'espace qui les accueille reste dans le domaine public).

## Questionnements



### ■ Choisir ou non un projet d'ensemble ?

Le projet comporte deux parties : la valorisation de l'école et celle de l'espace parking/jeux. Ces deux entités sont voisines, mais complètement différentes. Il s'agira de voir si la commune souhaite traiter un projet d'ensemble, avec une nouvelle écriture urbaine «unificatrice» ou encore garder les caractères de chacun.

### ■ Conserver ou non l'esprit «place» ?

Le parking était auparavant un square. Il s'agira de voir si le projet est conçu pour le maintenir, dans un esprit d'espace de rencontre ou pas. À noter la présence des arbres sur 3 côtés qui sont des éléments marqueurs de cet esprit.

### ■ Conserver ou non l'espace jeux ?

Ce dernier a une réelle utilité avec la présence de l'école maternelle. Sera-t-elle la même plus tard ? Il est probable que non ; néanmoins, un espace jeux dans le bourg joue un réel rôle social. C'est en lui-même un espace de rencontre qui peut aller au-delà de l'accueil des enfants : il est souvent prisé aussi par les jeunes et pré-ados, par exemple.

### ■ Quelle densification sur le parking ?

Le PLUi prévoit dans la commune une densité de 14 lgts/ ha. Le projet devra prendre en compte cet objectif tout en essayant de garder un côté aéré

### ■ Quelle valorisation sur le jardin arrière ?

Ce jardin, de 850 m<sup>2</sup> environ, est assez enclavé, mais présente quand même une certaine surface foncière : il s'agira de voir les possibilités de transformation et si ces dernières sont justifiées.

➤ Les conseils, tout comme les points de vigilance et questionnements, sont très liés les uns aux autres, ce qui est normal dans ce type de projet. Globalement, ils relèvent d'un certain nombre d'enjeux.

## Enjeux

### Enjeux urbains et environnementaux

Ils seront notamment liés au traitement global ou pas du projet, de même qu'à la densité souhaitée. La question de la valorisation des accès et voiries sera aussi importante : on peut choisir, par exemple, de limiter la création de nouvelles voies.

De plus, la préservation des arbres, le recours à un projet qui imperméabilisera le moins possible le site, seront autant de facteurs de protection de l'environnement.

### Enjeux sociaux

Ils dépendront notamment du caractère qui sera donné au parking : lieu de rencontre ou pas ? Espace de jeux ou pas ? La question du type et de la mixité d'habitats sera aussi importante.

### Enjeux développement

Les usages qui seront choisis pour l'ancienne école et la valorisation du parking peuvent aussi contribuer au développement de la commune, avec, par exemple, la création de logements.

De même, la création d'espaces de travail ou commerciaux peut être porteuse d'un certain développement.

### Enjeux économie

Les futurs usages auront aussi un autre impact. Par exemple, s'il est prévu un équipement communal, il s'agira d'être maître d'ouvrage du projet et d'en assurer les frais de fluides, d'entretien, voire de personnel. Cela aura donc un coût en investissement et en fonctionnement. De même, en cas de logements, la commune peut aussi être maître d'ouvrage.

**Le choix du portage de la maîtrise d'ouvrage est donc aussi stratégique au niveau de la gestion communale.**

> Ces enjeux sont très liés les uns aux autres. Chaque projet va y répondre différemment et mettre en valeur, plus ou moins, certains de ces enjeux. De plus, chaque élément du projet pourra répondre à plusieurs thèmes : par exemple, limiter la création de nouvelles voiries répond à l'enjeu environnemental comme économique. Les propositions de simulation du CAUE 79 répondront, dans la mesure du possible, à ces différents enjeux.

## Conseils du CAUE 79 sur les futurs usages avec un parti pris : le logement comme entrée principale

**Le CAUE 79 a travaillé sur plusieurs simulations, ayant pour point commun la proposition de valorisation en un usage majoritaire de logements.**

En effet, au vu de la pression foncière (demande existante non satisfaite) et des caractéristiques favorables du bâti et de ses abords, cet usage semble le plus intéressant. De plus, il permet à la commune de choisir entre un portage de maîtrise d'ouvrage public, public et privé, ou entièrement privé.

Enfin, de manière plus précise :

- Pour la valorisation de l'école, l'usage d'un nouvel équipement, type salles associatives ou autres, est relativement aisé à faire et ne nécessite sans doute pas de simulation aboutie (à ce jour). De plus, la demande en la matière ne semble pas prégnante (à ce jour également) ;
- Pour la valorisation du parking : il n'est pas proposé la construction d'équipement, ce dernier pouvant être installé dans les locaux de l'école si besoin.

# Simulation du CAUE 79

## Deux schémas de valorisation

### Un vaste champ des possibles et un invariant

Le potentiel de simulations est vaste : le CAUE 79 ne pourra pas toutes les réaliser, d'autant plus que chacune peut faire l'objet de variantes. Un logement type 5 peut être remplacé par 2 logements type 2 ou encore, pour les logements neufs, le recours aux étages peut augmenter le nombre de logements potentiels.

À noter que pour l'ancien logement de l'école, une seule hypothèse se dessine : le vendre pour un usage d'habitation privée. En revanche, entre l'ancienne école et l'espace parking, des combinaisons de solutions peuvent aussi être faites.

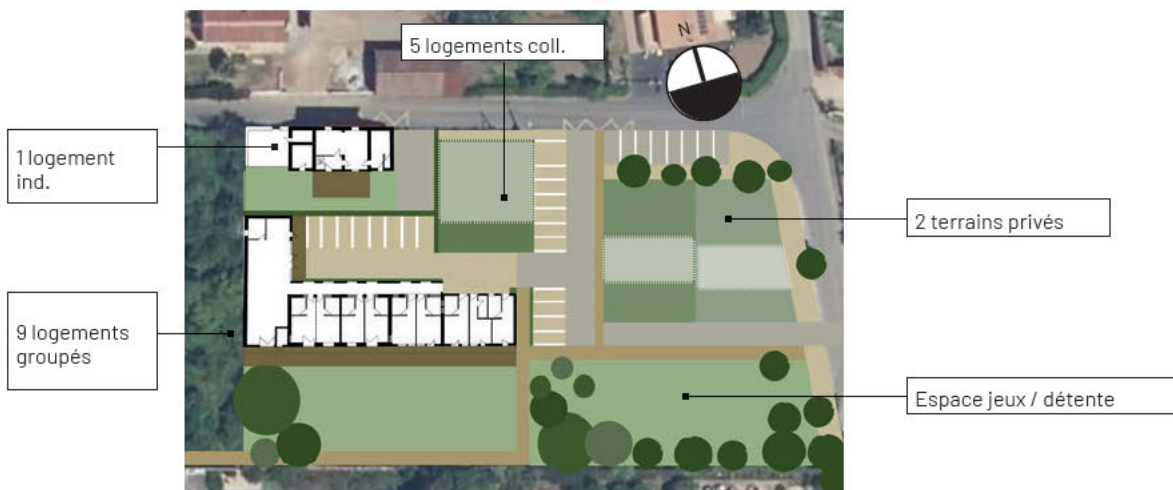
### Simulation A : 9 logements et un espace bureau

1 logement ind. privé, 4 locatifs collectifs, un espace bureaux et 4 terrains privés



### Simulation B : 16 logements et un vaste espace jeux/détente

1 logement ind. privé, 9 logements groupés, 5 locatifs collectifs et 2 terrains privés



## Simulation A

1 logement ind, 4 locatifs, un espace bureaux et 4 terrains privés



### Points principaux

- Cette simulation propose un traitement des deux entités de manière séparée, avec néanmoins une liaison piétonne au niveau de l'espace jeux.
- Elle se base sur du logement individuel relativement classique : un logement qui serait privé (ancien logement de fonction) et des locatifs traditionnels (anciennes salles de classe).

À noter : les surfaces indiquées sont approximatives. Pour l'espace parking jeux, les surfaces habitables ne sont pas mentionnées, mais des potentiels seront indiqués dans les pages suivantes.

### Ensemble du site

- Emprise foncière : 5 000 m<sup>2</sup>

### Ancien logement

- Emprise foncière : 450 m<sup>2</sup>
- Surface habitable : env. 125 m<sup>2</sup>
- 1 maison individuelle type T4

### Bâtiment principal

- Emprise foncière : 1 950 m<sup>2</sup>
- Surface habitable : env. 355 m<sup>2</sup>
- 2 appartements type T2
- 1 appartement type T3
- 1 appartement type T5
- 1 espace bureaux

### Espace parking / jeux

- Emprise foncière totale : 2 600 m<sup>2</sup>
- Surfaces terrains privés : env. 1 500 m<sup>2</sup>
- Surface voirie / espace public : env. 960 m<sup>2</sup>
- Surface jeux : env. 140 m<sup>2</sup>
- Densité : 15.4 lgt./ha

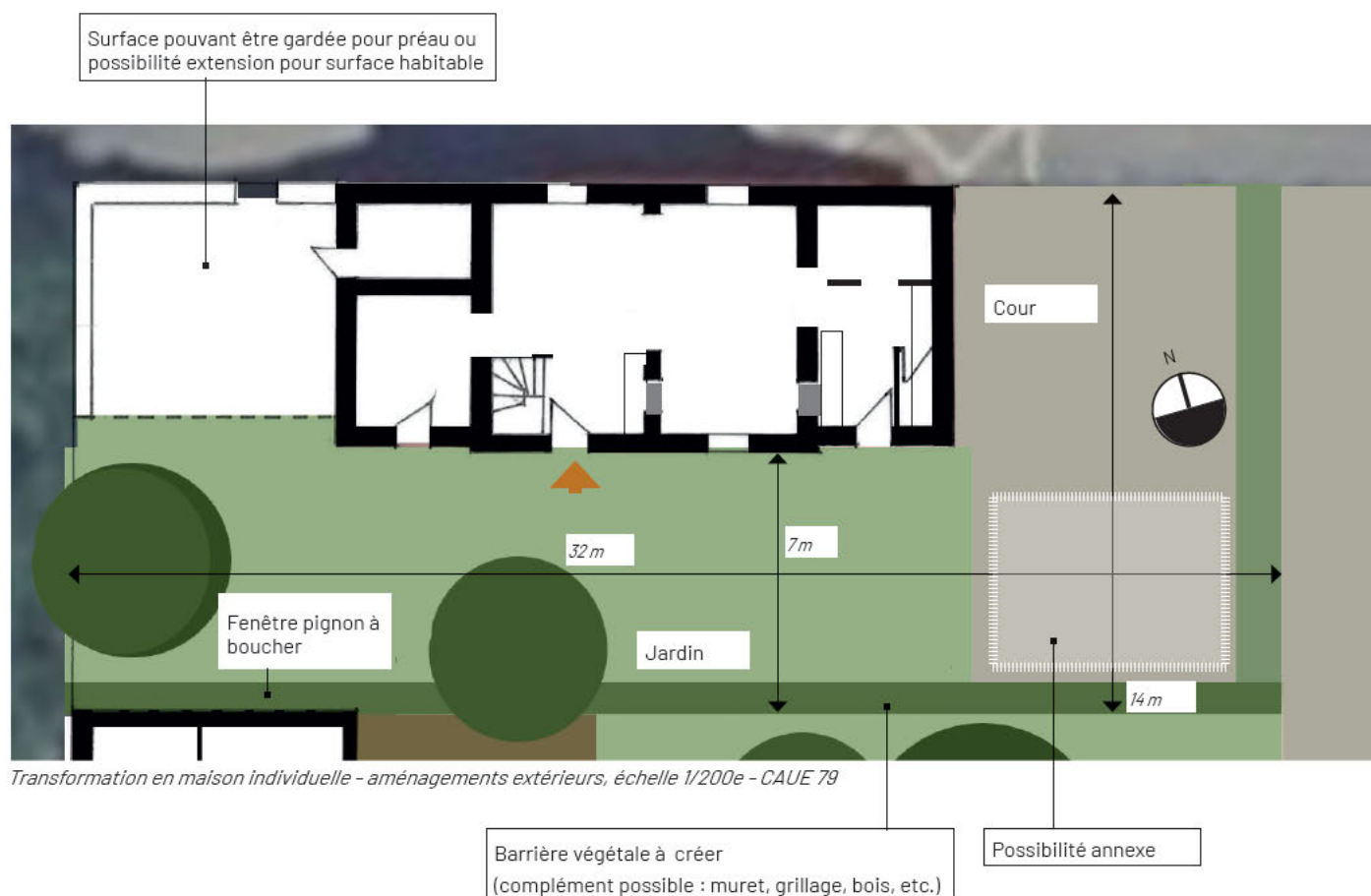
## L'ancien logement en maison individuelle

Il est proposé de créer une parcelle indépendante et de pouvoir ainsi revendre le bâtiment en tant que maison individuelle privée : ce type de bien possède une architecture de caractère qui devrait être attrayante.

Le CAUE 79 a travaillé sur une faisabilité de transformation, afin de lui redonner son caractère d'habitation privée et de prendre en compte des paramètres qui n'étaient pas forcément importants lors de sa construction : par exemple, création d'un jardin, accès à ce dernier, pièce principale avec lumière traversante, etc.

## Surfaces

- Emprise foncière : 450 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol : 135 m<sup>2</sup>
- Surface habitable : 125 m<sup>2</sup> (inclus étage)
- Emprise au sol préau : 45 m<sup>2</sup>
- Surface extérieure (jardin et cour) : 290 m<sup>2</sup> dont 170 m<sup>2</sup> de jardin



## Points principaux / extérieurs

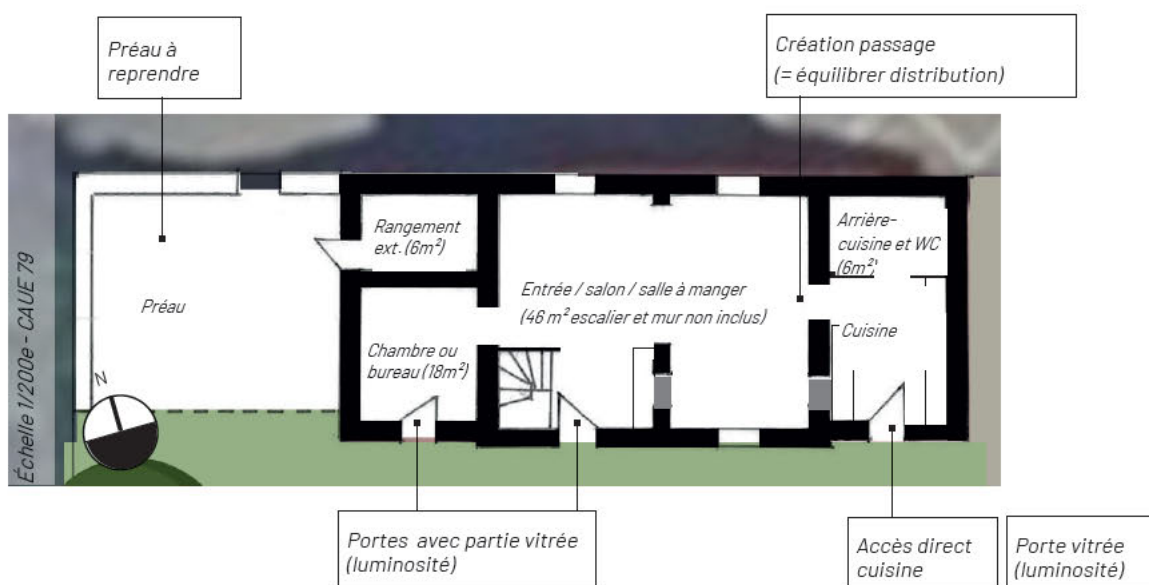
- Ce logement possédera un accès qui lui sera propre.
- Afin de maximiser le jardin, la partie pignon de l'école est fermée (voir annotation plan). De plus, la limite cadastrale s'aligne avec ce pignon.
- Il est prévu un jardin de 7 m de large, ce qui devrait être suffisant pour garantir une certaine intimité. La séparation avec l'école sera à traiter de manière fine : clôture ou mur, doublé d'une haie.
- Le préau est conservé, mais peut aussi devenir une construction habitable. De plus, le jardin / cour peut accueillir, au sud, des annexes.

## Points principaux / intérieurs : un programme qui se veut volontairement très simple

- Dans la conception, le positionnement des points d'eau existants (production et évacuation) est conservé au mieux (en place ou à proximité). De même, les murs porteurs intérieurs sont très peu modifiés.
- Pour la pièce principale, il a été recherché un maximum de lumière naturelle : l'entrée est ouverte sur la pièce. De plus, un léger travail sur l'intérieur est proposé afin de faciliter un futur ameublement et les circulations. Par exemple, la porte de la salle à manger donnant sur la cuisine est déplacée pour que les espaces soient plus aménageables.

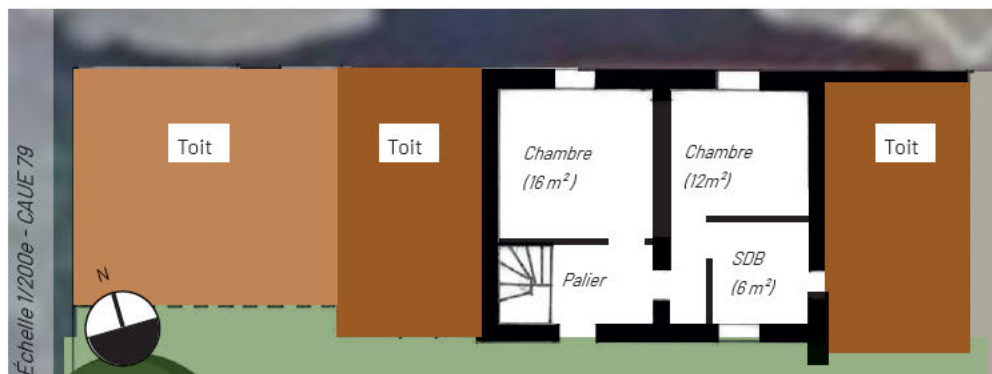
Bien sûr, ceci reste une base et de nombreuses variantes sont possibles.

### Projet RDC / Surface habitable = 82 m<sup>2</sup>



À noter qu'il est proposé un nouveau préau, mais deux variantes existent : rendre l'espace au jardin ou faire une construction / extension et augmenter ainsi la surface habitable.

### Projet R+1 / Surface habitable = 43 m<sup>2</sup>



À noter : cette simulation n'inclut pas un accès aux combles, dont une partie doit être aménageable. Dans ce cas, il faudrait sans doute modifier la position de l'escalier.

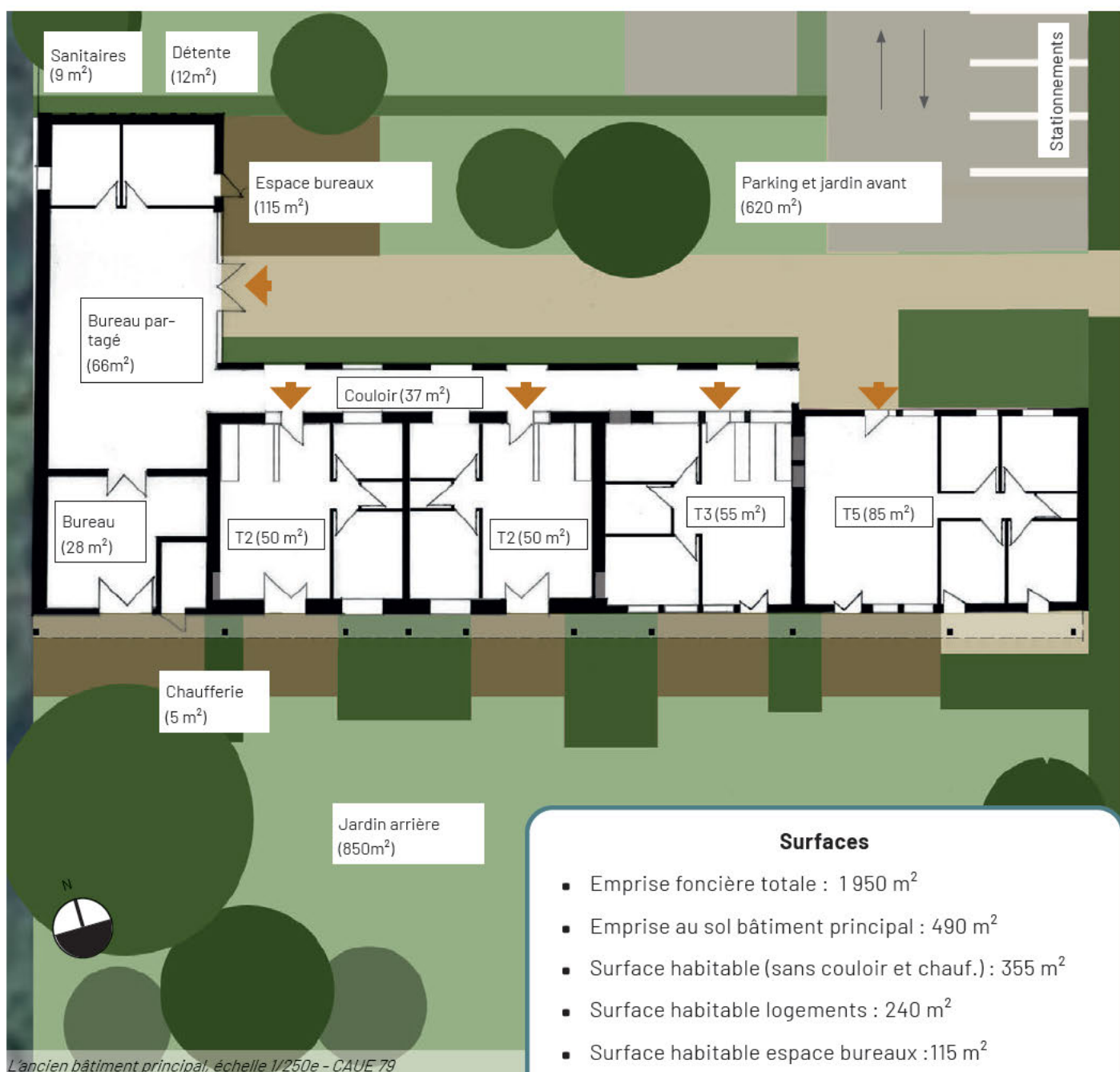
➤ **Résumé et avis :** il est proposé de **conserver le caractère premier de logement, en valorisant l'étage et de vendre la propriété, qui a un charme certain. Il est aussi possible de la louer.**

## Bâtiment principal : logements individuels et espace bureaux

Il est proposé de créer des logements individuels, à destination locative, et un espace de bureaux, qui peut être aussi à vocation commerciale.

Le bâtiment de logements possède une entrée séparée et les appartements sont tous indépendants les uns des autres.

L'espace commercial est également indépendant et propose différents type de locaux (partagés et fermés).



L'ancien bâtiment principal, échelle 1/250e - CAUE 79

### Surfaces

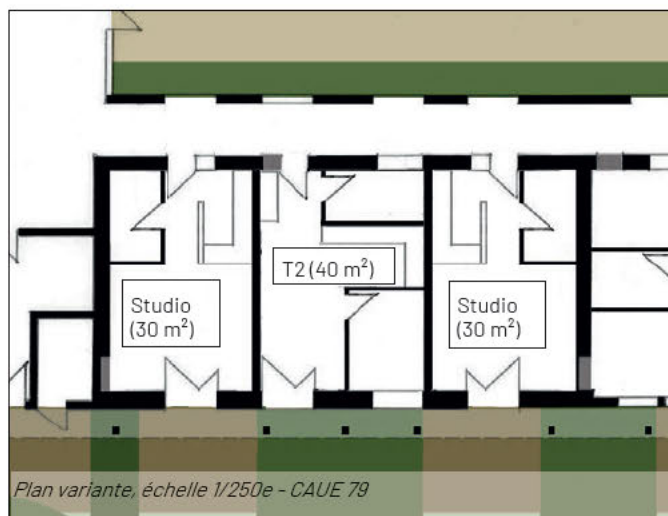
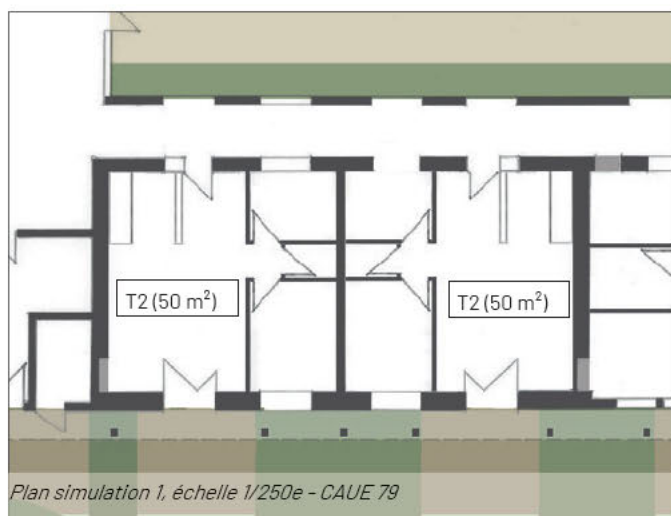
- Emprise foncière totale : 1 950 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol bâtiment principal : 490 m<sup>2</sup>
- Surface habitable (sans couloir et chauff.) : 355 m<sup>2</sup>
- Surface habitable logements : 240 m<sup>2</sup>
- Surface habitable espace bureaux : 115 m<sup>2</sup>
- Surface extérieure parking et jardin avant (nord) : 620 m<sup>2</sup>
- Surface extérieure jardin arrière (sud) : 850 m<sup>2</sup>

## Points principaux

- Le couloir de distribution non clos peut être sans chauffage et il n'y aurait pas d'isolation des murs à faire ou de menuiseries à prévoir. Les logements pourront ouvrir sur ce couloir et être ainsi traversants.
- Côté sud, il est proposé une protection solaire importante, type pergola étroite filante.
- Les logements sont conçus pour être traversants (une façade sur le jardin et une sur le couloir non clos), ce qui est important pour la ventilation et le confort thermique d'été.
- La proposition se concentre sur des T2 à T5 : il peut y avoir de nombreuses variantes (comme illustré plus loin), cela dépend essentiellement du type de demandes sur le secteur.
- L'espace commercial peut également être transformé en logement, même si sa configuration en longueur rend la transformation un peu moins aisée.
- Dans cette configuration, il semble assez difficile de construire sur le jardin au sud qui est laissé au profit des appartements.

## Quelques variantes possibles

Les appartements T2 proposés sont assez grands (50m<sup>2</sup>). Il est possible de trouver d'autres combinaisons : au lieu de 2 appartements T2, il est possible de créer 2 studios et 1 appartement T2.

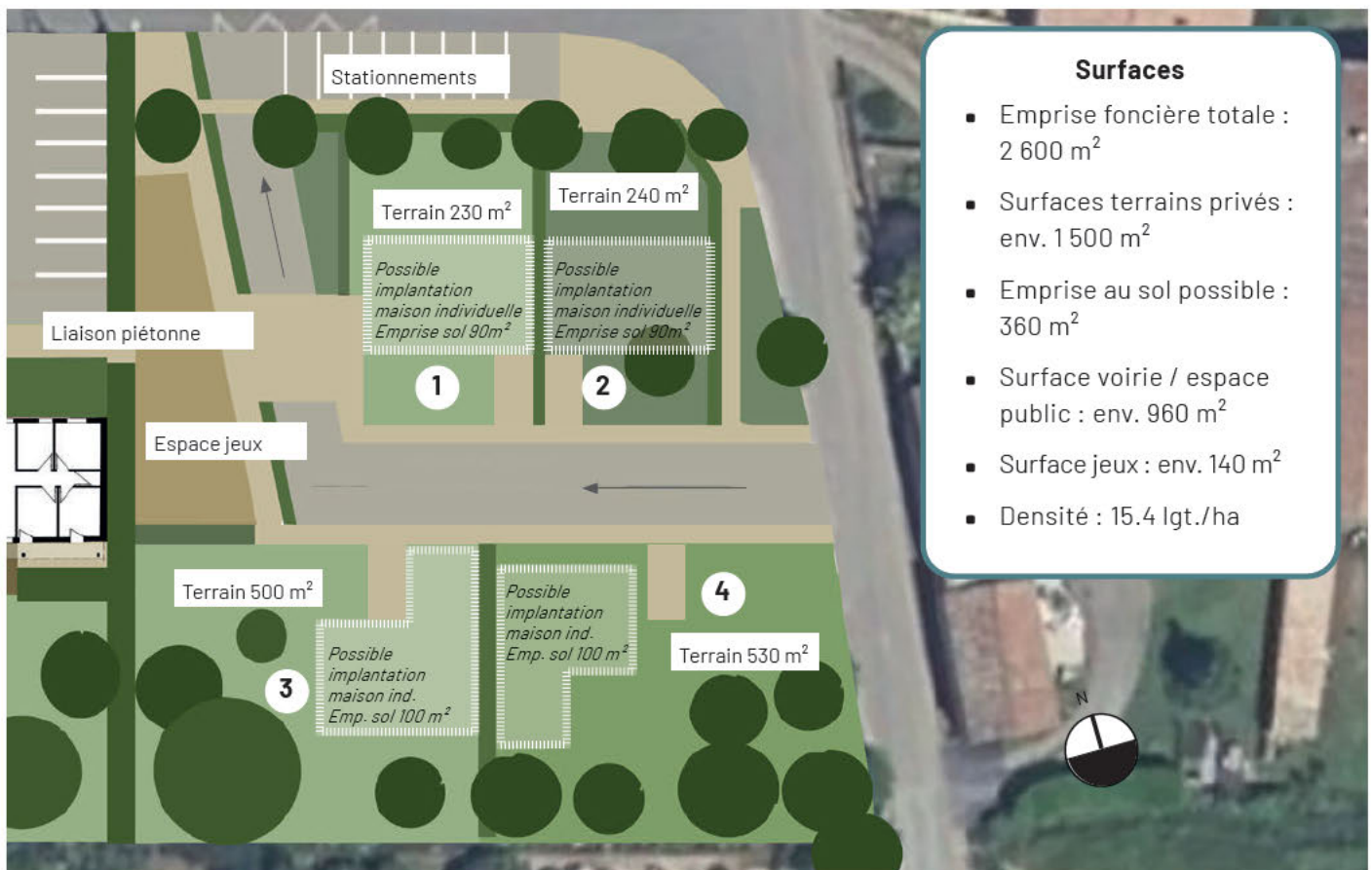


➤ **Résumé : le bâtiment principal de l'école maternelle peut accueillir différentes fonctions et un nombre de logements individuels indépendants variables (selon la demande).**

**La maîtrise d'ouvrage peut être privée ou publique : la commune, des bailleurs sociaux. À noter qu'une gestion communale peut être intéressante comme source de revenus et maîtrise du projet, mais comporte aussi des charges, en matière de fonctionnement et, surtout, de gestion.**

## Espace parking / jeux : 4 terrains pour logements individuels et espace jeux

La simulation ci-dessous présente une solution relativement simple, qui consiste en l'aménagement de 4 parcelles pour accueillir du terrain de logement privé. L'espace jeux est conservé dans sa configuration actuelle. La surface créée dépendra des futurs logements. Le recours à un étage serait judicieux dans cette configuration.



### Surfaces

- Emprise foncière totale : 2 600 m<sup>2</sup>
- Surfaces terrains privés : env. 1 500 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol possible : 360 m<sup>2</sup>
- Surface voirie / espace public : env. 960 m<sup>2</sup>
- Surface jeux : env. 140 m<sup>2</sup>
- Densité : 15.4 lgt./ha

L'espace jeux / parking transformé échelle 1/500e - CAUE 79

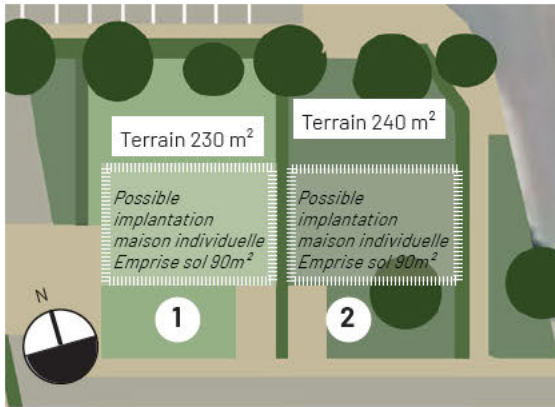
### Points principaux

- Les terrains ont une surface parfois réduite, mais ils sont organisés pour conserver une certaine intimité. De plus, la mitoyenneté est fortement conseillée.
- Les arbres sont englobés dans les parcelles privées : c'est un atout de proposer des terrains déjà arborés, mais cela pose la question de leur conservation.
- L'espace de voirie est limité le plus possible, afin de réduire les coûts et de ne pas imperméabiliser plus que nécessaire.

➤ **Avis :** pour ce type de projet, il est recommandé de recourir à une maîtrise d'ouvrage publique concernant l'aménagement global de la parcelle. La qualité des futurs espaces sera un gage de réussite de l'opération, que cela soit au niveau de la conception comme de l'approche paysage et environnementale (limitation de l'enrobé, matériaux perméables, etc.).

### Variante possible

Les terrains 1 et 2, 230 m<sup>2</sup> et 240 m<sup>2</sup>, pourraient être réunis afin d'accueillir un petit collectif de 6 logements : par exemple, 3 en RDC et 3 à l'étage, voir page suivante.



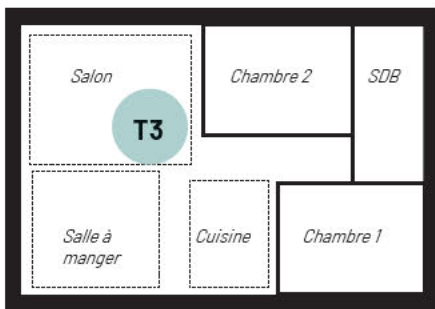
## Les constructions possibles

Ci-dessous, quelques simulations illustrent le type de logements pouvant être construits sur ces parcelles relativement petites (230 et 240 m<sup>2</sup>).

À noter que le recours à un étage est, dans ce cas, particulièrement intéressant. Il est aussi possible, en rassemblant les 2 parcelles, de construire un petit collectif sur 2 niveaux (= variante).

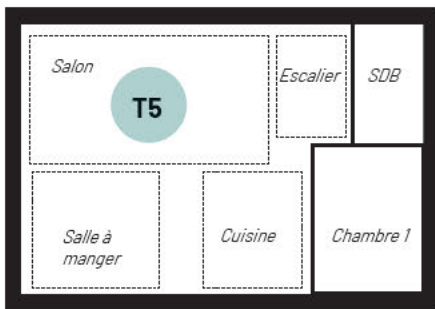
Un conseil commun à tous les projets : prévoir des protections solaires pour les façades au sud.

### Emprise au sol 90 m<sup>2</sup> / un niveau

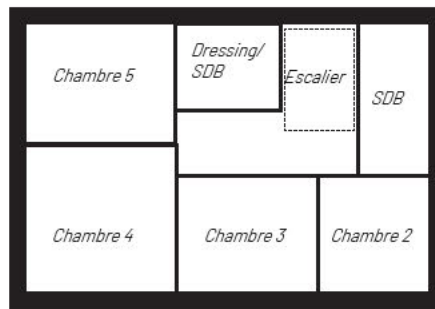


RDC - Échelle 1/200e

### Emprise au sol 90 m<sup>2</sup> / deux niveaux

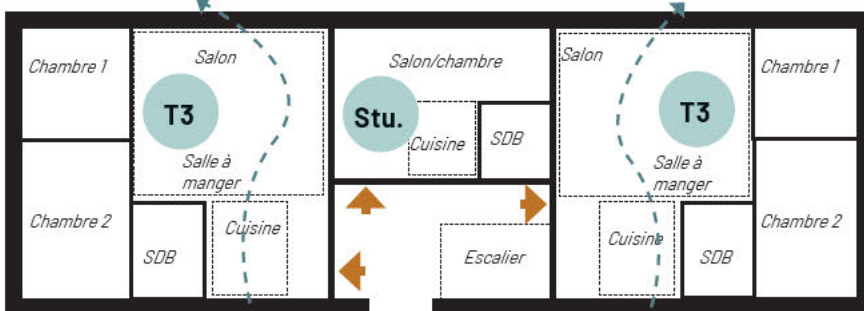


RDC - Échelle 1/200e

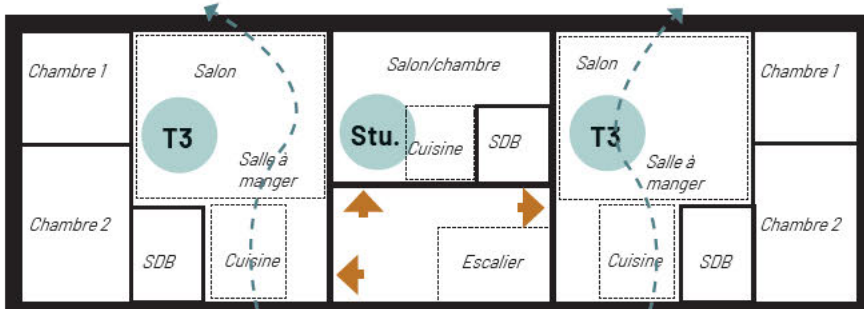


R+1 - Échelle 1/200e

### Variante : emprise au sol 180 m<sup>2</sup> / petit collectif / RDC et étage / 6 logements



RDC - Échelle 1/200e

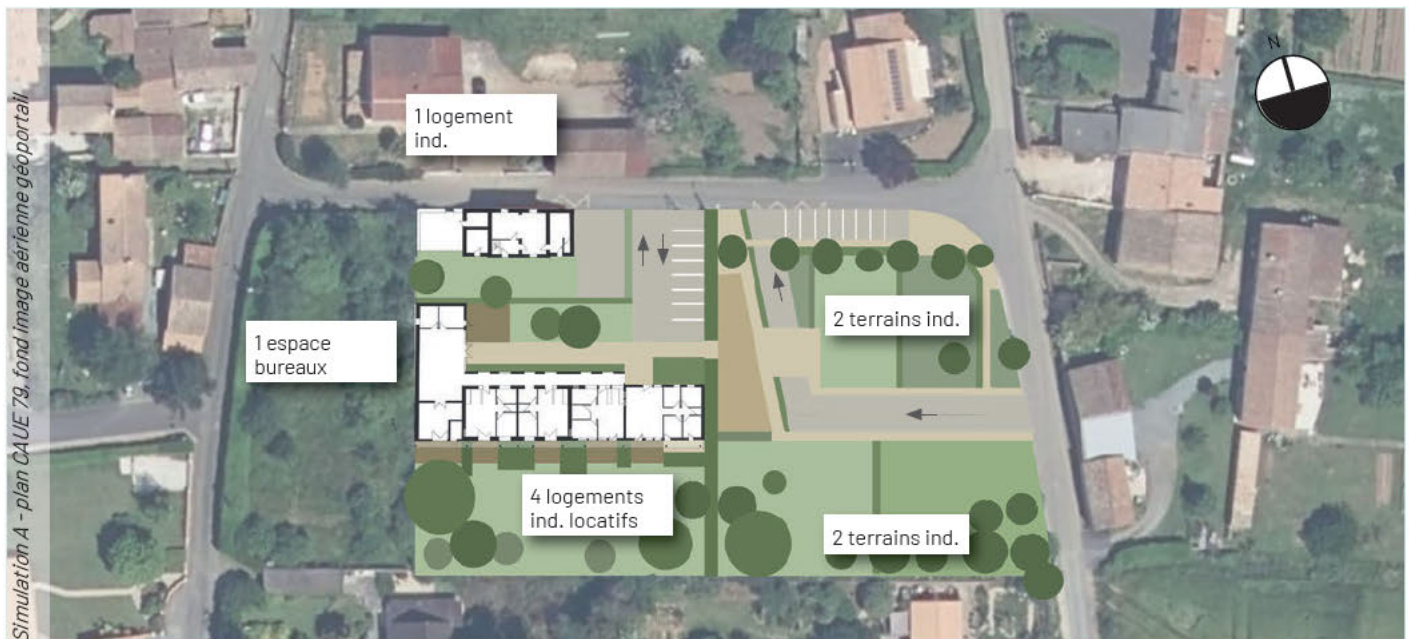


R+1 - Échelle 1/200e

Le recours à un immeuble de logements collectifs, sur deux niveaux, sur les parcelles 1 et 2, permet de construire davantage de logements : 6 logements au lieu de 2.

Dans cette configuration, un soin particulier est apporté aux T3 qui présentent un espace de vie traversant : il apporte une meilleure luminosité et une possibilité de ventilation naturelle, utile pour le confort thermique d'été.

## Résumé / Simulation A



### Les +

#### Enjeux urbains et environnementaux

- Valorisation bâtiments existants ;
- Diminution imperméabilisation des sols et végétalisation ;
- Densité.

#### Enjeux sociaux

- Création de plusieurs logements avec 2 types différents ;
- Aire de jeux conservée.

#### Enjeux développement

- Création logements = nouveaux habitants ;
- Création espace bureau = activité.

#### Enjeux économie

- Limitation des coûts : peu de voirie, transformation minimale ;
- Source de revenus : loyers logements collectifs et/ou vente des immeubles et terrains.

### Les -

#### Enjeux urbains et environnementaux

- Pas d'espaces communs végétalisés généreux ;
- Crainte pour la conservation des arbres ( en majorité sur terrains privés).

#### Enjeux sociaux

- Mixité moyenne en type de logements : 4 en collectif et 4 en individuels.

#### Enjeux développement

- Pas d'autres immeubles collectifs mais variante possible.

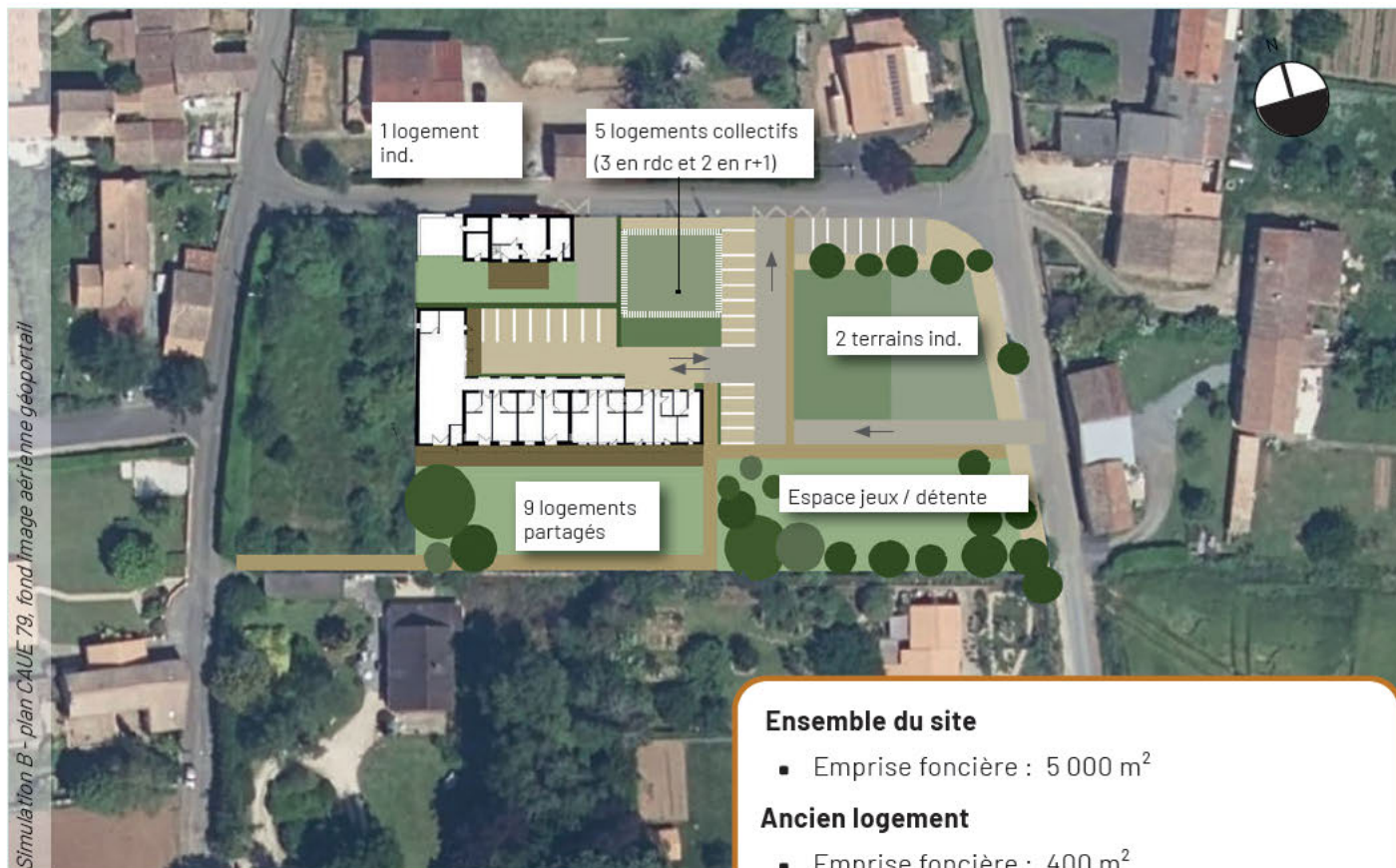
#### Enjeux économie

- Dépenses maîtrise d'œuvre et VRD car recommandation maîtrise d'ouvrage communale pour la transformation du parking.

➤ Cette simulation présente 3 nouvelles entités spatiales. L'espace parking est aussi valorisé de manière relativement simple. La commune peut seulement porter la maîtrise d'ouvrage de cet espace et vendre les bâtiments de l'école (ancien logement, d'une part et bâtiment principal, d'autre part).

## Simulation B

### 16 logements : groupés, collectifs et individuels



### Points principaux

- Cette simulation propose une refonte de l'espace urbain au niveau de la jonction entre l'école et le parking.
- Elle présente un vaste espace de jeux/détente au sud.
- Elle se base sur différentes variantes de logements, à savoir logements partagés, collectif classique et individuels privés.
- À noter : elle présente la même hypothèse de transformation de l'ancien logement de fonction en logement individuel privé.

À noter : les surfaces indiquées sont approximatives. Pour l'espace parking jeux, les surfaces habitables ne sont pas mentionnées mais des potentiels seront indiqués dans les pages suivantes.

#### Ensemble du site

- Emprise foncière : 5 000 m<sup>2</sup>

#### Ancien logement

- Emprise foncière : 400 m<sup>2</sup>
- Surface habitable : env. 125 m<sup>2</sup>
- 1 maison individuelle type T4

#### Bâtiment principal

- Emprise foncière : 1 650 m<sup>2</sup>
- Surface habitable : env. 355 m<sup>2</sup>
- 9 logements dans habitat regroupé
- Des espaces communs de vie (cuisine, salle à manger, salon)

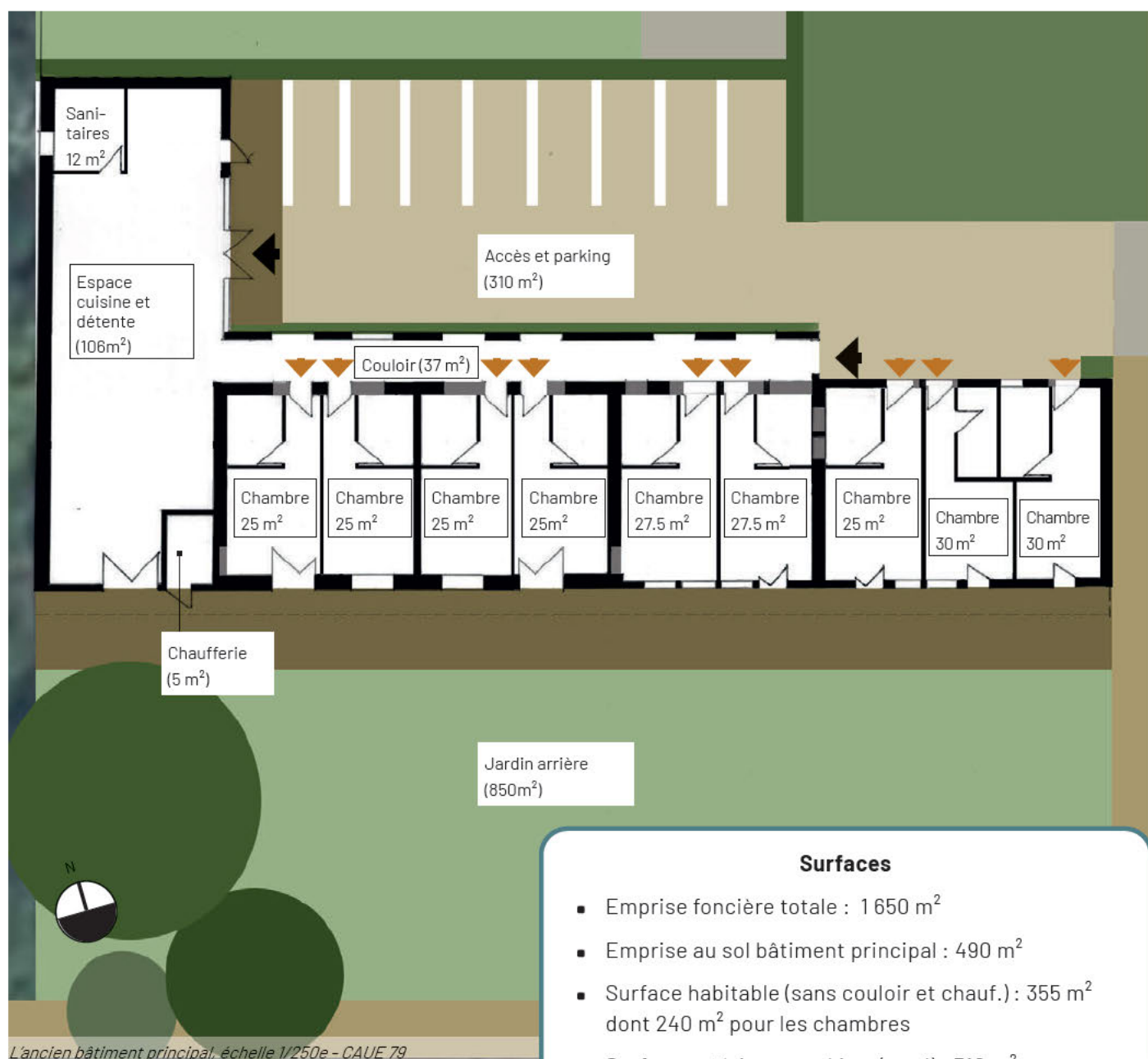
#### Espace parking / jeux

- Emprise foncière totale : 2 950 m<sup>2</sup>
- Emprise foncière bat. collectif : 300m<sup>2</sup>
- Surface bat. collectif : env. 300 m<sup>2</sup>
- Surfaces terrains privés : env. 600 m<sup>2</sup>
- Surface voirie / stationnements : env. 1 150 m<sup>2</sup>
- Surface espace jeux/détente : env. 900 m<sup>2</sup>
- Densité (hors espace jeux) : 34 lgt./ha

## Bâtiment principal : logements groupés

Il est proposé de transformer l'ancienne école maternelle en un ensemble accueillant du logement regroupé ; ce dernier peut être à destination des personnes âgées (= habitat inclusif) comme des jeunes travailleurs. Chaque chambre possède sa propre salle de bain. Les repas sont préparés et pris dans l'espace commun, qui offre aussi un espace détente.

L'accès au bâtiment est modifié par rapport à sa configuration actuelle.



L'ancien bâtiment principal, échelle 1/250e - CAUE 79

### Surfaces

- Emprise foncière totale : 1 650 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol bâtiment principal : 490 m<sup>2</sup>
- Surface habitable (sans couloir et chauf.) : 355 m<sup>2</sup>  
dont 240 m<sup>2</sup> pour les chambres
- Surface extérieure parking (nord) : 310 m<sup>2</sup>
- Surface extérieure jardin arrière (sud) : 850 m<sup>2</sup>

## Points principaux

- Le couloir de distribution devra être chauffé.
- Côté sud, il est proposé une protection solaire importante, type pergola étroite filante, ce qui sera d'autant plus important que les logements ne sont pas traversants (une façade sur le jardin et une sur le couloir non clos) et, donc, moins propices à la ventilation naturelle.
- La proposition se concentre sur des chambres individuelles ; néanmoins, un mix entre chambres et petits appartements est possible. Dans ce cas, la fonction serait davantage de type habitat intergénérationnel qu'habitat groupé.
- L'espace commercial peut également être transformé en logement, même si sa configuration en longueur rend la transformation un peu moins aisée.
- Dans cette configuration, tout comme dans la précédente, il semble assez difficile de construire sur le jardin au sud.

**Résumé : le bâtiment principal de l'école maternelle peut accueillir différents types d'habitats, se caractérisant par la présence d'espaces communs et la taille mesurée des logements.**

**La maîtrise d'ouvrage peut être privée (associations ou investisseurs) ou publique (la commune, la communauté de communes, des bailleurs sociaux).**

## Quelques définitions

### Foyer de jeunes travailleurs (FJT) ou "Habitat jeunes"

- Public : 16 à 25 ans. Certains foyers accueillent des personnes âgées d'au maximum 30 ans ;
- Forme : généralement chambres individuelles avec espaces de vie communs ;
- Mode occupation : locataires ;
- Obligation : non ;
- Texte de loi : Décret n° 2015-951 du 31 juillet 2015 relatif aux foyers de jeunes travailleurs ;
- Divers : l'appellation FJT est liée à un agrément accordé par une commission régionale. Elle donne droit à des subventions et des conventionnements, notamment par la Caisse d'allocations familiales (CAF). Le FJT peut également disposer du conventionnement préfectoral Résidence Sociale qui conditionne le niveau de tarif et d'Allocation personnalisée au logement (APL).

➤ **Il s'agira de mesurer la demande en matière de public-cible. Dans certains documents de la communauté de communes du Haut Val de Sèvre, il est mentionné un besoin important de logements pour les jeunes travailleurs. Le projet pourrait y répondre.**

### Habitat inclusif (habitat groupé personnes âgées)

- Public : personnes âgées, personnes en situation de handicap ;
- Forme : diverse, mais généralement petits logements avec espaces de vie communs ;
- Mode occupation : locataires ;
- Obligation : non ;
- Divers : un projet de vie sociale et partagée est nécessaire. Il est défini dans la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et de la transition numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018. Il fait l'objet d'un financement particulier : le forfait habitat inclusif ou la prestation sociale individuelle d'aide à la vie partagée.

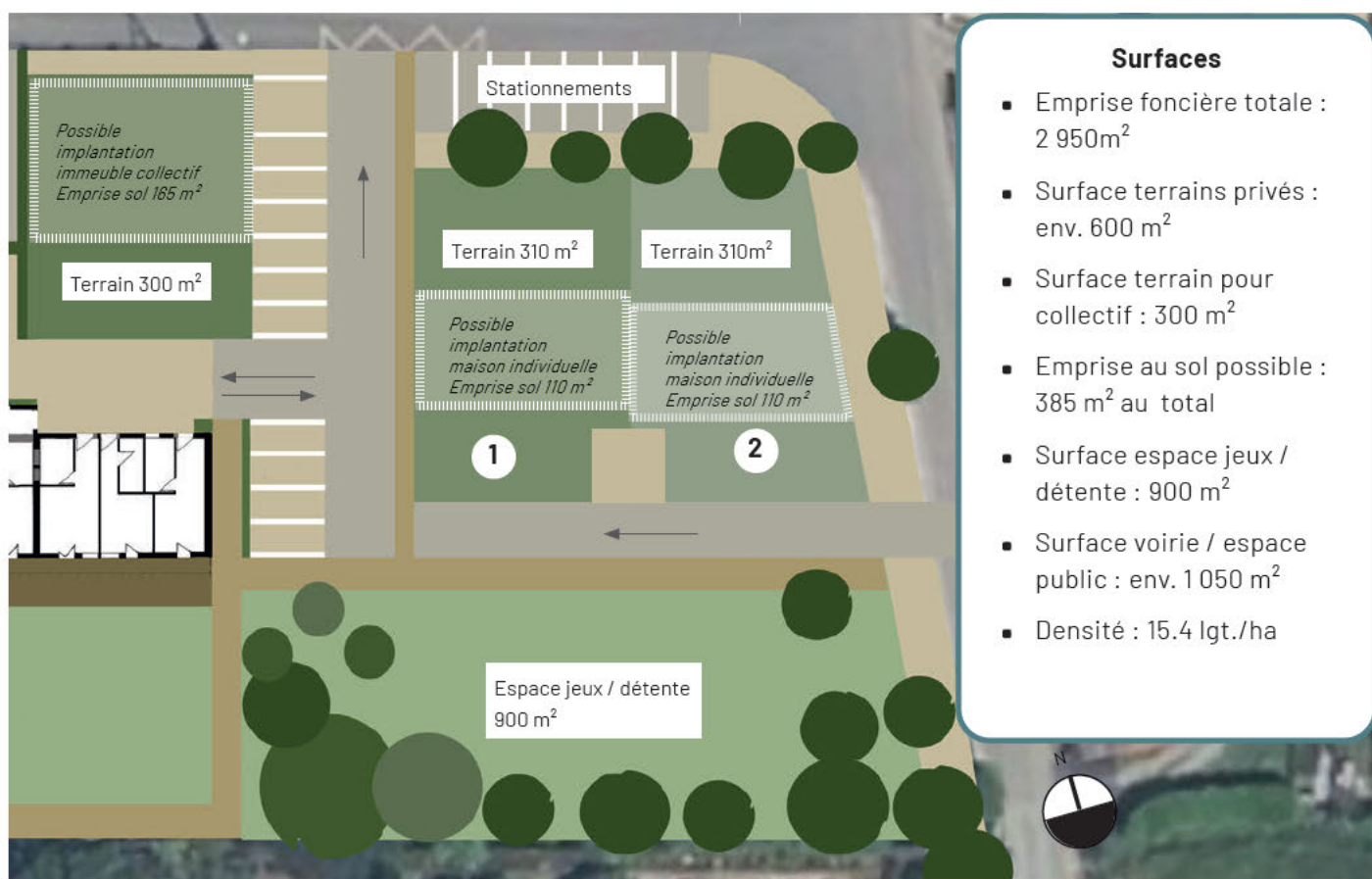
### Habitat intergénérationnel

- Public : différentes générations (étudiants, familles, personnes âgées) ;
- Forme : diverse, mais généralement petits logements avec espaces de vie communs ;
- Mode occupation : locataires ;
- Obligation : non ;
- Texte de loi : non.

## Espace parking / jeux : un collectif, un large espace détente/jeux, 2 terrains privés

La simulation ci-dessous présente une solution qui revoit la forme urbaine du site, se dégageant ainsi de la configuration actuelle afin d'unifier les entités.

La surface créée dépendra des futurs logements. Le recours à un étage serait judicieux dans cette configuration.



### Surfaces

- Emprise foncière totale : 2 950 m<sup>2</sup>
- Surface terrains privés : env. 600 m<sup>2</sup>
- Surface terrain pour collectif : 300 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol possible : 385 m<sup>2</sup> au total
- Surface espace jeux / détente : 900 m<sup>2</sup>
- Surface voirie / espace public : env. 1 050 m<sup>2</sup>
- Densité : 15.4 lgt./ha

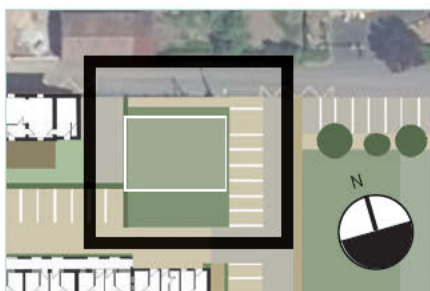
L'espace jeux / parking transformé échelle 1/500e - CAUE 79

### Points principaux

- Il est proposé un terrain pour un petit collectif, à la place de l'entrée actuelle du site de l'école.
- Un vaste espace jeux/détente se loge au sud du site : avec ses nombreux arbres existants, il présente un îlot de biodiversité et de fraîcheur.
- L'espace de voirie est limité le plus possible, afin de réduire les coûts et de ne pas imperméabiliser plus que nécessaire. Les cheminements piétons et les stationnements : pour ces derniers, le recours à l'enrobé n'est pas judicieux en matière de gestion des eaux pluviales (GIEP).
- La présence de l'immeuble collectif fait œuvre de densité, en allant même au-delà des objectifs du PLUi.

➤ **Avis : pour ce type de projet, il est recommandé de recourir à une maîtrise d'ouvrage publique concernant l'aménagement global du site. Il va s'agir en 1<sup>er</sup> lieu de le composer de manière harmonieuse, avec ses entités : l'ancienne école, l'espace détente/jeux, le terrain pour le collectif et les terrains privés. Par la suite, il sera utile de veiller à un aménagement qualitatif des espaces publics, la qualité de ces derniers étant aussi un des gages de réussite de l'opération.**

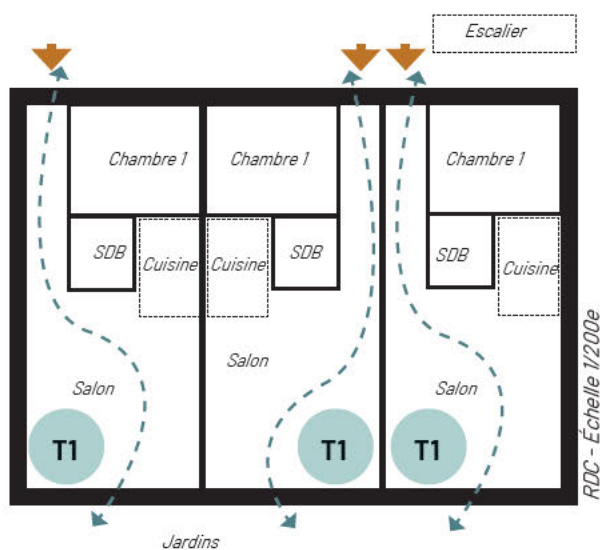
Enfin, une attention particulière devra être portée au projet du collectif (voir page suivante).



## Le petit collectif

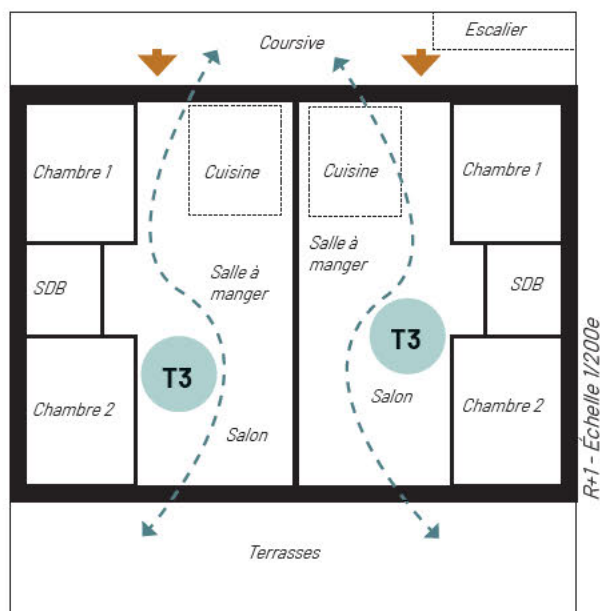
Ci-dessous, une simulation pour le petit collectif. Elle est donnée principalement à titre d'illustration des possibilités. Il est proposé une construction à étage, à l'instar des bâtiments environnants.

De manière générale, ce site est à traiter avec précaution : il peut être considéré, avec l'aménagement urbain et paysager, comme le pivot du projet global.



**Quelques chiffres**

- 3 T1 en RDC
- 2 T3 en étage
- Surface terrain pour collectif : 300 m<sup>2</sup>
- Emprise au sol 165 m<sup>2</sup>



Dans ces simulations, il est recherché des logements traversants, pour une meilleure ventilation.

Il est aussi privilégié la double orientation : nord et sud. Une mono-orientation induirait des logements dont les ouvertures sont seulement au nord, ce qui serait dommageable. À noter, enfin, qu'il sera nécessaire de prévoir des systèmes de protection solaire pour la façades au sud.

## Résumé / Simulation B



### Les +

#### Enjeux urbains et environnementaux

- Valorisation bâtiments existants ;
- Diminution imperméabilisation des sols et végétalisation / existant ;
- Densité importante (petit collectif) ;
- Arbres préservés au mieux (partie sud).

#### Enjeux sociaux

- Création de plusieurs logements avec 4 types différents ;
- Création d'un nouveau espace jeux/détente, nouvelle zone de rencontre généreuse.

#### Enjeux développement

- Création logements = nouveaux habitants.

#### Enjeux économie

- Source de revenus : loyers logements collectifs et/ou vente des immeubles et terrains.

### Les -

#### Enjeux urbains et environnementaux

- Surface voirie / espace public (env. 1050 m<sup>2</sup>).

#### Enjeux sociaux

- Mixité moyenne en type de logements : 4 en collectif et 4 en individuels.

#### Enjeux développement

- Pas d'autres usages que le logement

#### Enjeux économie

- Dépenses maîtrise d'œuvre et VRD car recommandation maîtrise d'ouvrage communale pour la transformation du parking.

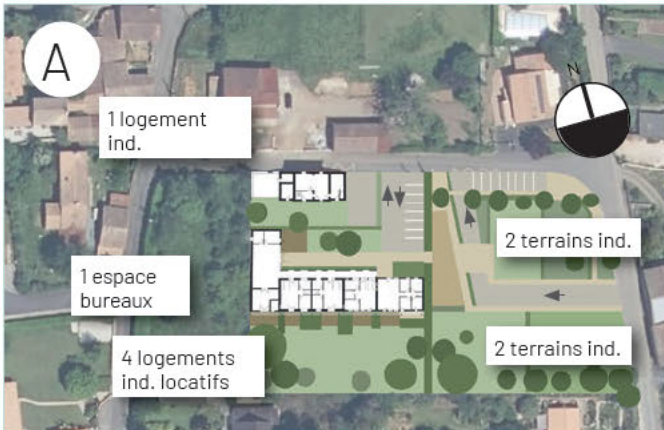
- Cette simulation propose une reconfiguration globale du site. La commune peut seulement porter la maîtrise d'ouvrage des espaces publics et vendre les bâtiments de l'école (ancien logement, d'une part et bâtiment principal, d'autre part), ainsi que les 3 terrains.

# Résumé simulations du CAUE 79

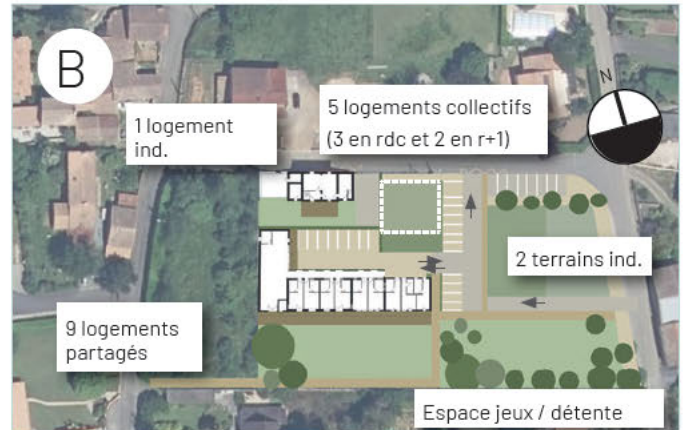
## Deux partis pris différents

### Le site global comme principal enjeu

La valorisation de l'ancienne école peut être variée et sa nature peut être assez facilement traitée en dehors du site global. C'est le traitement de ce dernier qui est le cœur du projet, avec des partis pris qui peuvent être très différents, donc le point commun sera de créer un nouveau quartier en cœur de bourg. Quelles que soient les orientations choisies, il sera important d'avoir une maîtrise d'œuvre de qualité.



Simulation A - plan CAUE 79, fond image aérienne géoportail



Simulation B - plan CAUE 79, fond image aérienne géoportail

### Résumé

Il s'agit ici de minimiser les travaux au niveau du site global et de proposer simplement des terrains individuels.

#### Les +

- Travaux limités ;
- Diminution imperméabilisation des sols et végétalisation ;
- Terrains individuels arborés ;
- Vente de 4 terrains ;
- Mise en œuvre assez facile.

#### Les -

- Aire de jeux préservée mais conservation emplacement non remis en cause ;
- Absence diversité de logements ;
- Possible abattage des arbres (= propriété privée) ;
- Absence d'espace de rencontre généreux.

### Résumé

Il s'agit ici de revoir le fonctionnement du site (accès, découpage du foncier, etc.). Il est proposé 2 formes d'habitats et un vaste espace de jeux/détente.

#### Les +

- Création espace de rencontre généreux : jeux et détente ;
- Diminution imperméabilisation des sols et végétalisation ;
- Densité et variété de logements ;
- Protection de la partie sud, arborée (= espace public).

#### Les -

- Travaux plus conséquents ;
- Produit de vente de 3 terrains seulement ;
- Mise en œuvre un peu complexe : découpage foncier, recherche partenariats pour logement collectif, etc.

➤ **Avis CAUE 79 : le site global possède de belles potentialités de transformations urbaines et paysagères du centre-bourg. Il serait très intéressant d'explorer tous les partis pris possibles afin de ne pas limiter la réflexion.**

# Pour mener le projet

## Une phase d'étude plus poussée

### Plusieurs possibilités

Le projet peut également se concentrer sur l'école seule ou sur le site global. Si le projet inclue l'ensemble du site, il peut être intégralement conduit par la commune ou cette dernière peut en assumer une partie seulement : la maîtrise d'ouvrage peut être multiple.

Avant d'aller plus loin, il est conseillé à la commune de passer par une phase d'étude globale du site.

### Étude globale du site

Cette dernière est un outil à la décision précieux, qui permettra de :

- Définir les enjeux et les usages souhaités ;
- Établir un schéma global ;
- Définir les projets : les bâtiments et le foncier ;
- Estimer des coûts selon les types de projets ;
- Prévoir les découpages fonciers éventuels ;
- Amorcer les recherches de subventions (Agence de l'eau, par exemple) ;
- Estimer les différentes maîtrises d'ouvrage pour la suite du projet.

➤ Cette étude permettra également à la commune de rencontrer les partenaires potentiels et de leur présenter les potentiels des bâtiment et du site. Elle doit être conduite à l'initiative de la commune, par des prestataires extérieurs

### Le marché de programmation en cours

La commune a actuellement un marché de programmation avec Hémis AMO. Dans ce marché, il est prévu une tranche optionnelle 2 comme suit :

- Établir des scénarios d'organisation foncière (avec typologies de logements), incluses estimations financières ;
- Aborder la question du portage de la MO et des différentes procédures juridiques et opérationnelles possibles ;
- Rencontrer, avec les élus, différents opérateurs possibles ;
- Établir une fiche projet.

➤ Le recours à cette tranche optionnelle serait très intéressant pour la suite du projet.

### Le CAUE 79

Le CAUE 79 propose de présenter ce conseil en réunion, en présence d'Hémis AMO.

Il peut également être présent à quelques réunions de travail afin de partager ses réflexions sur le projet.

Par la suite, il pourra accompagner la commune pour le recrutement d'un maître d'oeuvre sur l'aménagement global du site.

# Annexe 1

## Une gestion vertueuse de l'eau

### L'eau, une ressource précieuse

L'eau est aujourd'hui, au cœur des préoccupations environnementales et territoriales. Elle joue un rôle essentiel pour le maintien de la qualité des milieux et de la biodiversité. Avec la multiplication des épisodes de sécheresse, l'eau devient une ressource précieuse et convoitée, entraînant des restrictions d'usage de plus en plus fréquentes.

Dans ce contexte, préserver l'eau et en assurer une gestion raisonnée devient une nécessité. Ainsi, tout projet d'aménagement ou de construction peut contribuer à une gestion plus vertueuse de l'eau de pluie.

### La gestion classique des EP : le « tout-tuyau »

Le système traditionnel de gestion des eaux pluviales cherche à évacuer rapidement la pluie, via les canalisations, vers les rivières ou les stations d'épuration. L'imperméabilisation croissante des sols et l'augmentation d'épisodes de pluies intenses provoquent le débordement du réseau, impliquant des risques d'inondations et des menaces sanitaires et environnementales.

La solution technique du « tout-tuyau », qui participe également à l'assèchement des sols, est donc remise en question en faveur d'une gestion alternative des eaux pluviales.

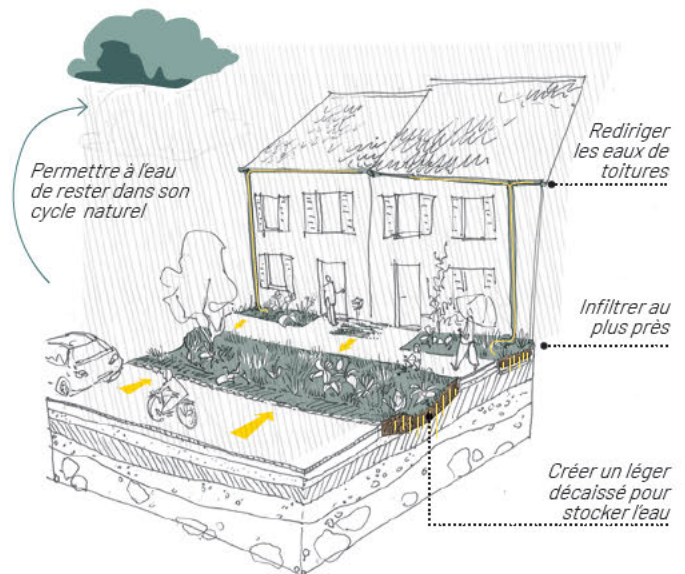
### La GIEP : gérer l'eau là où elle tombe

La Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) consiste à infiltrer l'eau de pluie au plus près de son point de chute. Dans un projet d'aménagement ou de construction, la GIEP représente divers atouts :

- Restaurer le cycle naturel de l'eau et renforcer l'alimentation des nappes phréatiques ;
- Limiter le ruissellement, les risques d'inondation et de pollution ;
- Économiser l'eau potable : récupération pour l'arrosage et/ou les sanitaires ;
- Améliorer le cadre de vie et la régulation thermique grâce à la présence du végétal.

Dans les projets d'espaces publics, appliquer la GIEP revient, notamment, à multiplier les surfaces végétalisées et à redonner de la perméabilité aux sols à travers des aménagements simples et durables.

➤ **Intégrée dès les premières phases de conception, la GIEP peut être considérée comme une démarche de projet à part entière. Elle s'avère extrêmement vertueuse pour l'environnement, mais aussi pour l'économie des projets puisqu'elle prône l'absence d'infrastructures spécifiquement dédiées à l'eau de pluie.**



### Pour un projet réussi

- Intégrer la GIEP dès le début pour connaître les volumes et surfaces à réserver ;
- Réaliser un diagnostic du site pour connaître les potentialités et réglementations locales ;
- Privilégier l'infiltration au plus près du point de chute (toiture, terrasse, cheminement, stationnement, ...).

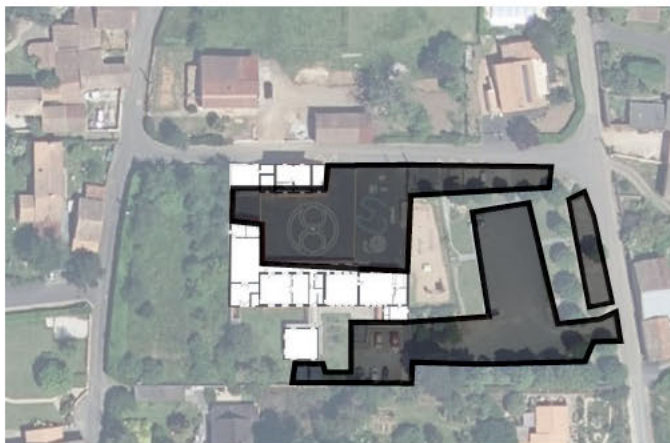
### Les Solutions Fondées sur la Nature

La capacité d'infiltration des espaces verts est mise à profit, notamment grâce aux Solutions Fondées sur la Nature, qui font appel aux atouts et capacités du sol et du végétal pour infiltrer l'eau. Elles sont à privilégier.

À noter qu'une attention particulière devra être portée sur la palette végétale (flore locale).

## Existant / site global

En plus des surfaces de toitures importantes, le site présente de vastes espaces d'enrobé : cours d'école et surtout parking.



Plan existant, fond image aérienne géoportail

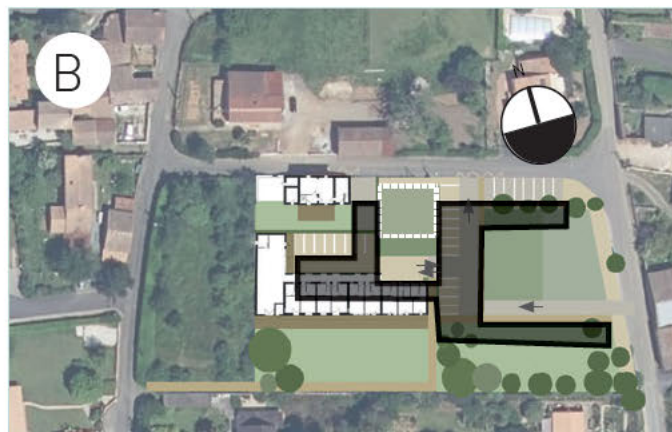
● Principales surfaces imperméables / sans compter les toitures des bâtiments

## Pour le(s) projet(s)

- Site plus largement végétalisé : diminution surfaces imperméables ;
- Cheminements piétons perméables ;
- Eaux de voiries et stationnements à traiter en déconnexion si possible.
- Récupération des eaux de toitures : bâtiments existants et nouvelles constructions.



Simulation A - plan CAUE 79, fond image aérienne géoportail



Simulation B - plan CAUE 79, fond image aérienne géoportail

## Agence de l'Eau Loire-Bretagne

Le programme vise la déconnexion des réseaux existants et la gestion des pluies de 35 mm (= stockage minimum de 35L de pluie /m<sup>2</sup>, hors surface d'infiltration).

En amont, l'AELB demande de réaliser une étude de potentiel de déconnexion (financement possible de 50% + 10% si zone rurale). Ensuite, le taux de financement des travaux est différent selon la méthode de GIEP envisagée :

- Solutions techniques, de type chaussée réservoir ou cuve enterrée : taux de financement de 25% + 10% zone rurale ;
- Solutions fondées sur la nature, pleine terre : taux de financement de 50% + 10% zone rurale.

# Annexe 2

## Références projets



Ancienne école de Lamairé ©CAUE79

## Un foyer pour jeunes

Lamairé (79)

### Plusieurs phases de vie

L'école communale de Lamairé est fermée dans les années 80. Le site compte alors un bâtiment de plain-pied qui réunit les trois classes et un petit édifice d'un étage comprenant deux logements de fonction. Les bâtiments datent de la période de Reconstruction d'après-guerre. Ils ne présentent pas de qualité architecturale remarquable.

En 1990, la commune entreprend des travaux afin de transformer l'école en gîte de groupe pour accueillir une étape de randonnée équestre, organisée par la Chevalerie du Thouet. Une cinquantaine de couchages sont répartis dans des dortoirs, des blocs sanitaires sont aménagés et une petite cuisine collective est créée. Après 30 ans, l'activité touristique du lieu prend fin en 2021.

La volonté d'accueillir un projet social sur la commune amène le maire à contacter l'association Rebonds qui encadre des actions d'aide sociale à l'enfance sur le nord du département.

### Mémento

- Commune : Lamairé (79)
- Porteur du projet : association Rebonds
- Mise à disposition des locaux par la commune avec un bail locatif
- Type de réalisation : Foyer de l'aide sociale à l'enfance
- Ouverture : fin 2023
- Coût des travaux : à la charge de l'association
- SDP : 300 m<sup>2</sup> (école uniquement)



Pièce de vie du foyer aménagée dans une ancienne classe ©CAUE79



Ancienne école vue depuis le jardin ©CAUE79

## Rebonds réaménage le lieu

L'association se montre très intéressée par la location de l'ancienne école à la commune. En effet, les aménagements nécessaires à l'accueil des jeunes sont peu conséquents. La création d'une chambre pour accueillir un résident supplémentaire sur le site (5 au total) fut la seule transformation importante, permise par le plan simple et la trame régulière de la construction initiale.

Les espaces sont très généreux, lumineux, les sanitaires en nombre conséquent, la cuisine fonctionnelle et un grand jardin se trouve à disposition. L'ensemble des travaux a été pris en charge par l'association Rebonds sur ses fonds propres et grâce à l'aide des bénévoles et des salariés.

## Et ensuite...

Rebonds et la commune de Saint-Loup-Lamairé ont signé un bail de location 3-6-9. L'association, avec l'accord de la commune, envisage de rénover les anciens logements de fonction des enseignants. Ces deux nouveaux espaces de vie permettraient à de jeunes adultes, quittant le foyer, de bénéficier d'un chemin progressif vers l'indépendance.

Par ailleurs, la commune a installé des panneaux photovoltaïques sur la toiture de l'école, une piste vers une autonomie énergétique du bâtiment, actuellement chauffé à l'électrique. Les usages de l'ancienne école continuent d'évoluer, de se transformer, au gré des besoins et des opportunités.

### Les + du projet

- Peu d'aménagements nécessaires à l'accueil du foyer
- Travaux réalisés par l'association
- Un engagement social
- Présence d'une cuisine collective et de sanitaires
- Des ouvertures généreuses
- Un jardin arboré

### L'association Rebonds

Rebonds est une association de l'aide sociale à l'enfance, basée à Cerizay. En 2015, la Ferme de la Ribarderie est créée. Il s'agit d'un lieu de remobilisation personnelle et de formation préprofessionnelle. Il s'agit pour les jeunes de trouver des repères éducatifs et de faire émerger un projet d'insertion sociale et professionnelle. Environ dix jeunes sont accueillis à la Ribarderie.



La cuisine collective existante ©CAUE79



Une chambre ouverte sur le jardin ©CAUE79



Anciens logements instituteur.rice ©CAUE79

— Pôle

**conseil**

**79**

Deux-Sèvres

**C | a.u.e**

**Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement**

Maison du Département

Mail Lucie Aubrac

CS 58880

79028 NIORT Cedex

contact : 05 49 28 06 28 - [caue@caue79.fr](mailto:caue@caue79.fr)

[www.caue79.fr](http://www.caue79.fr)

