



CAUE27



Conseil  
d'Architecture,  
d'Urbanisme et  
d'Environnement  
de l'Eure

JOUY-SUR-EURE

# RECONVERSION D'UN BÂTIMENT AGRICOLE EN ÉQUIPEMENTS

Savoir saisir les opportunités



# RECONVERSION D'UN BÂTIMENT AGRICOLE EN ÉQUIPEMENTS

## Savoir saisir les opportunités

### AVOIR UNE VISION POUR SA COMMUNE ET METTRE EN ŒUVRE SON PROJET

#### Contexte et opportunité foncière

La commune de Jouy-sur-Eure réfléchissait depuis une dizaine d'années à la construction d'une salle polyvalente sur un terrain communal situé en face de la mairie. A la fin des années 1990, une succession a permis à la municipalité d'engager une démarche de rachat d'une propriété stratégiquement située en centre-bourg et donnant l'opportunité de constituer un pôle d'équipements publics plus cohérent.

La proximité immédiate des bâtiments - maison d'habitation, grange, bâtiments agricoles - avec la mairie et le groupe scolaire a ouvert une nouvelle voie pour le projet de création de la salle communale.

#### Acteurs sollicités pour ce projet

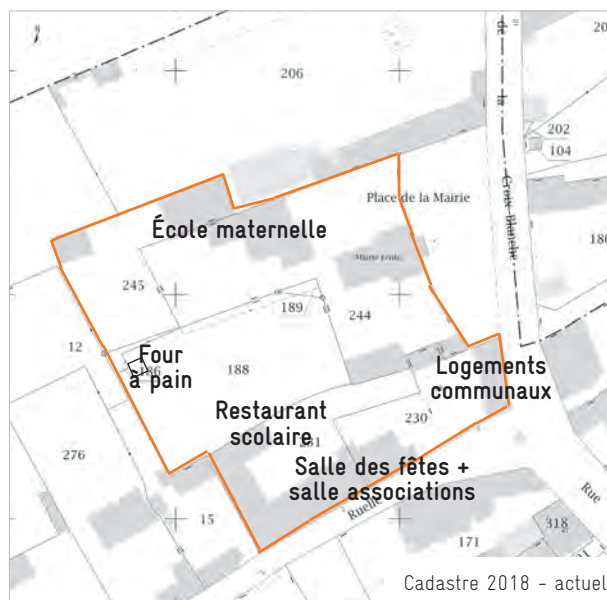
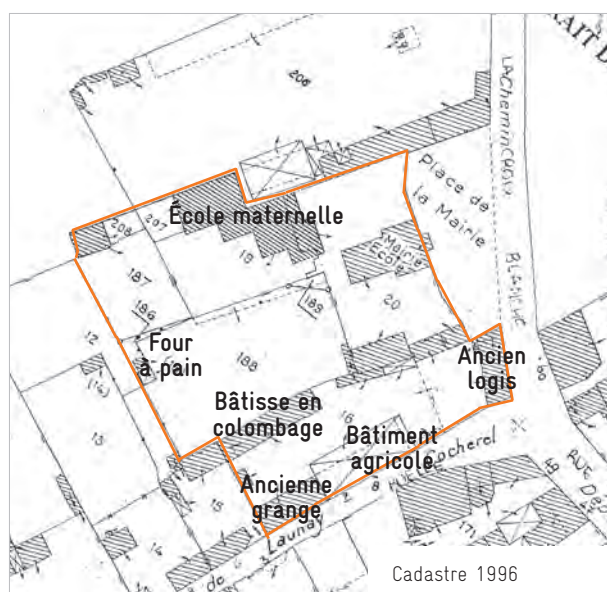
La municipalité acquiert les bâtiments et terrains dès 1997, par l'intermédiaire de l'EPBS (aujourd'hui Etablissement Public Foncier de Normandie ou EPFN).

En 1999, la commune lance une consultation d'architecte et Michel Pinguet, maître d'œuvre, est choisi.

Ce projet de salle s'inscrit dans un projet global comprenant trois grandes étapes : réalisation de la salle d'activité polyvalente, puis d'un bâtiment accueillant les espaces sanitaires et enfin d'un restaurant scolaire.

#### Chronologie du projet

- 1997 - 2000 : intervention de l'EPBS pour achat d'une partie du terrain.
- 2000-2004 : restauration/construction de la salle d'activités, salle des associations, restaurant scolaire et sanitaires.
- 2001-2002 : travaux de rénovation de l'ancien logis du corps de ferme en deux logements communaux.
- 2004-2005 : restauration du four à pain.





Logements communaux, salle des fêtes et restaurant scolaire - 2018

## SUBVENTIONS CROISÉES DÉPARTEMENT/ÉTAT

Le projet initial de construction d'une salle polyvalente avait amené la municipalité à capitaliser chaque année pour cette nouvelle construction, ce qui lui a permis d'acquérir directement une partie du foncier. L'EPBS a porté la partie restante du foncier pendant trois ans. Lorsque l'ensemble du projet a été défini et le permis de construire lancé, l'EPBS a revendu le terrain à la commune.

Une approche en trois étapes s'est alors imposée face à la volonté de la commune de ne pas avoir recours à l'emprunt et à son refus d'augmenter la pression fiscale. Il faut cependant parfois savoir faire preuve de souplesse face aux imprévus.

Alors que la commune avait déposé un permis de construire pour la première tranche de travaux et lancé les premiers appels d'offres, des modifications de régimes de subventions imposant notamment un seuil minimum pour le montant des travaux ont amené la commune à modifier le montage du projet tel qu'il était prévu initialement. Un deuxième permis de construire a dû être déposé sur les deux autres tranches et un appel d'offres a été relancé en conséquence pour réaliser le projet dans sa globalité.

## Récapitulatif financier

Rachat d'une partie du terrain à EPBS : 501 555 FF (= 76 460 €)

Coût prévisionnel travaux : 907 600 €

Coût total travaux TTC : 1 160 000 €

Travaux annexes (hors marché) : 42 000 €

Subventions (63% du montant des travaux) :

- . Ministère de l'Intérieur : 45 700 €
- . CCPE (restaurant scolaire) : 35 600 €
- . Dotation globale d'équipement : 131 700 €
- . Conseil Général de l'Eure : 251 800 €

Coût final pour la commune : 545 000 €



Halle agricole devenue salle des fêtes - 2002



Bâtiment existant démoli. Reconstruction au même endroit du restaurant scolaire - 2002



Le restaurant scolaire à ce jour

# LE PÔLE D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX

La mairie, l'école, la  
garderie et ...

## ... 4 NOUVEAUX LIEUX

### La salle polyvalente / salle des associations

Cet ensemble se décompose en plusieurs espaces dont une première grande salle de 186 m<sup>2</sup> éclairée par de larges baies. La structure du bâti agricole a été conservée et mise en valeur. On retrouve ainsi un mur maçonné en pierre et la charpente apparente. La typologie de la halle a été réutilisée et valorisée. Dans l'ancienne grange se trouve la salle des associations de 50 m<sup>2</sup>. Cette pièce peut s'ouvrir sur la grande salle par un jeu de cloison mobile. L'ancienne étable-écurie accueille la cuisine professionnelle et l'arrière-cuisine de la salle polyvalente. L'ensemble de ces espaces est relié par une galerie/véranda reprenant la typologie architecturale vernaculaire.

### Le restaurant scolaire

Une ancienne bâtisse en colombage, très endommagée, a été transformée en restaurant scolaire pour les 60 élèves de l'école. Il se compose d'une cuisine pour réchauffer les plats livrés, et d'une grande salle éclairée par une large baie mettant à jour la structure en colombage du pignon. Le bâtiment a fait l'objet d'une restauration selon les méthodes traditionnelles. La reconversion du bâtiment, et la prise en compte de sa qualité patrimoniale a mené à un chantier de formation de stagiaires à la fabrication et mise en œuvre de torchis traditionnel, porté par Maisons Paysannes de France (MPF). Une construction neuve accueillant les sanitaires fait le lien entre les deux bâtiments existants.

### Le four à pain

Les vestiges d'un four à pain existaient à l'extrémité du terrain de la ferme. Celui-ci a fait l'objet d'une campagne de restauration selon les techniques traditionnelles locales, avec reconstitution du foyer, de l'ensemble de la petite halle et de la couverture de l'ouvrage tel qu'ils étaient à son origine. Ce chantier, mené en partie par des bénévoles de Maison Paysanne de l'Eure, a permis de redonner naissance à des traditions oubliées. Le four à pain est mis en activité lors de fêtes communales ou de marchés. Dans un objectif pédagogique, les enfants de l'école sont associés au processus.

### Les logements communaux

Une grande maison en maçonnerie de moellon (grouettes) a été réhabilitée en deux logements loués par la commune. Ceux-ci sont associés à un petit jardin. La location de ces logements, réalisés sans emprunt, permet une rentrée d'argent régulière pour la commune.



Four à pain - 1999



Four à pain - 2018

## LA VIE DE CE PÔLE D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX

La commune de Jouy-sur-Eure présente aujourd'hui un ensemble d'équipements en cœur de village d'une grande qualité fonctionnelle. Autour de la mairie de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle s'articulent les bâtiments scolaires et leur cours successives, la garderie, un potager animé par l'école, le restaurant scolaire, une salle des associations, une salle d'activité polyvalente, un ancien four à pain restauré et deux logements communaux.

Cet ensemble permet à l'école d'avoir un confort d'usage sur un seul et même site, tous les déplacements piétons étant sécurisés au sein de l'enceinte de cet îlot communal.

*Ce document a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du SCoT Evreux Portes de Normandie/ Communauté de Communes du Pays de Conches.*

