

Saint Jean de Tholome

Réaménagement du centre-bourg

Architecture, villes & territoires • Janvier 2023

74 Haute-Savoie
c|a.u.e





Contexte de l'opération

L'école maternelle et l'école élémentaire sont implantées au chef-lieu de Saint Jean de Tholome. L'école originelle a gardé son emplacements central et **des extensions successives ont été construites depuis les années 1980.**

La population de la commune **est en croissance régulière**, passant d'environ 400 habitants dans les années 1970 à plus de 1000 habitants en 2021.

Après avoir agrandi la cantine et les salles de classe, les écoles maternelles et élémentaires ont besoin **de nouvelles classes**. 1 salle modulaire ayant été installée ces dernières années pour répondre aux besoins croissants des écoles.

De même, la commune dispose de **plusieurs équipements communaux non occupés** et se questionne **sur leurs différentes affectations.**

Dans ce cadre, la commune a sollicité le CAUE 74 pour l'accompagner dans sa réflexion **sur l'aménagement du centre-bourg** pour aboutir **à un schéma directeur** qui lui permettra d'engager différents projets de réhabilitation et construction ainsi **qu'un phasage.**

Démographie

Une population en constante augmentation

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	411	422	466	535	745	869	884	1 004
Densité moyenne (hab/km²)	33,2	34,1	37,7	43,2	60,2	70,3	71,5	81,2

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

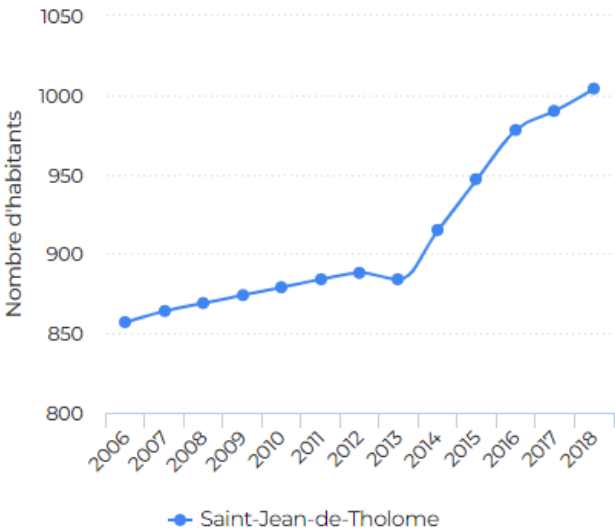
2020 :
1057 hab

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,4	1,4	1,7	3,7	1,7	0,3	2,6
due au solde naturel en %	-0,4	-0,7	-0,2	0,5	0,9	0,2	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,8	2,2	2,0	3,3	0,8	0,1	1,9
Taux de natalité (‰)	12,8	6,8	8,6	13,5	14,1	10,5	14,8
Taux de mortalité (‰)	16,9	14,2	10,8	8,7	4,9	8,2	8,4

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil.



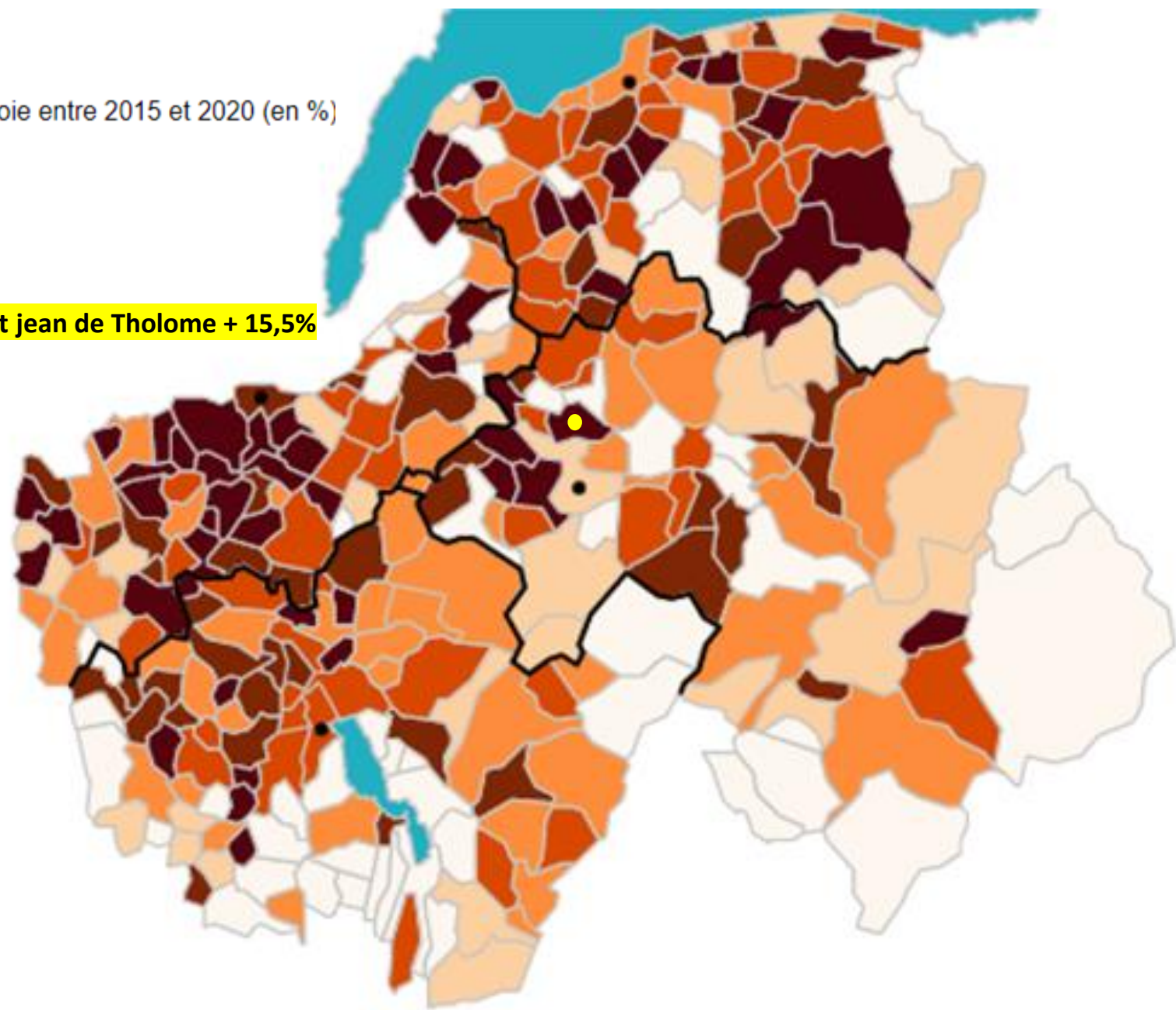
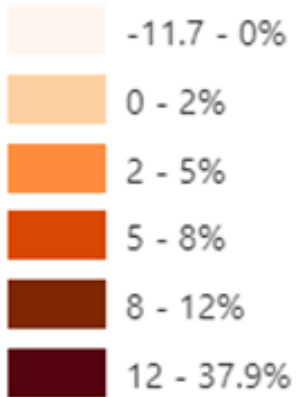
+ 2,6 % de population annuelle

Taux de natalité relativement stable
avec une tendance à l'augmentation

Démographie

Evolution de la population dans les communes de Haute-Savoie entre 2015 et 2020 (en %)

Saint jean de Tholome + 15,5%



Logements

Logement en 2018

Commune de Saint-Jean-de-Tholome (74240)

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	270	296	344	334	431	495	488	547
Résidences principales	128	142	166	206	280	333	354	398
Résidences secondaires et logements occasionnels	69	121	166	116	127	126	99	97
Logements vacants	73	33	12	12	24	36	36	52

De 2013 à 2018 : 44 résidences principales en 5 ans soit **9 logements supplémentaires en moyenne par an**.

PREVISION logements à venir d'ici 2030 (selon OAP) :

- OAP 1 / réhabilitation de logements existants (2 logements max) + petit collectif (avec logements sociaux) = 10 logements environ
- OAP 2 / 25 logements collectifs
- OAP 3 / 25 logements dont 50% de type intermédiaire – **livraison 2023**
- OAP 4 / 6 logements dont 60% d'intermédiaire
- OAP 5 / 12 logements dont 100 % d'intermédiaire – **livraison 2024-2025**
- Autre : opération de 14 logements

soit au moins 90 logements prévus sur la commune

Taille des ménages

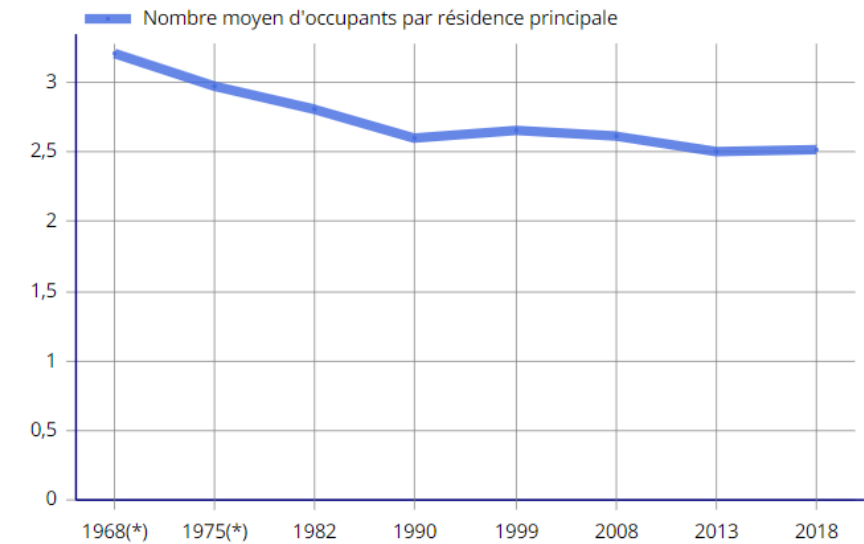
Taille des ménages en Haute-Savoie début 2018

Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2017 : **2,6 personnes par ménage**
stagnation

En haute Savoie : 2,2 personnes par ménage selon l'observatoire départemental

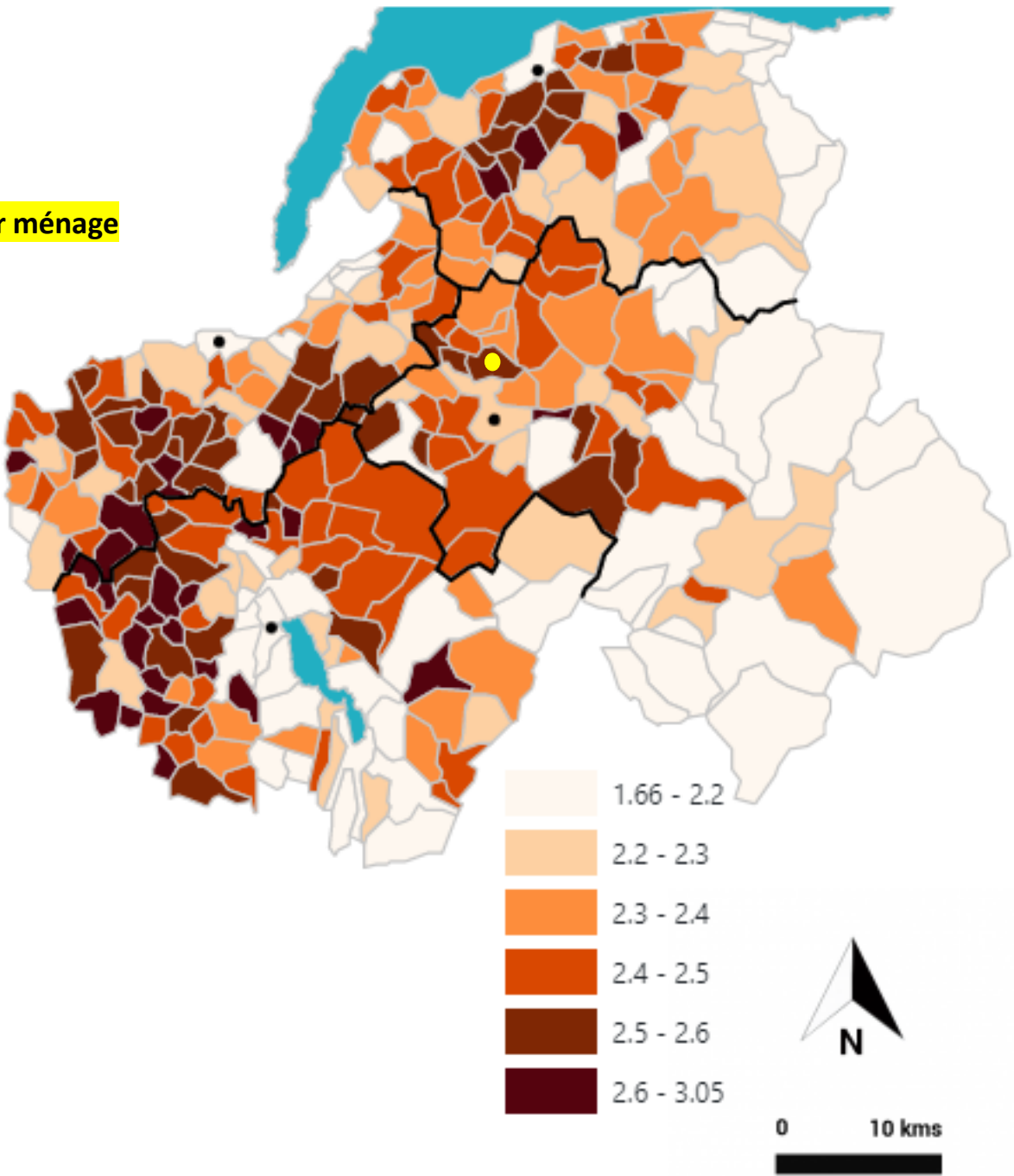
FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,21	2,97	2,81	2,60	2,66	2,61	2,50	2,52



Synthèse de la prospective scolaire

Anticiper l'augmentation d'élèves - Hypothèse

4. Le nombre de classes à ouvrir

	Nombre d'él / cl	Nombre de classes nécessaires	2016	2017	2018	2019	2020
Moyenn e utilisée	28	Classes maternelles			2	2	2
	28	Classes élémentaires			4	4	4
	TOTAL classes nécessaires		0	0	6	6	6

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
2	2	2	2	3	3	3	3	3	2
4	4	4	4	4	4	4	5	4	5
6	6	6	6	7	7	7	8	7	7

UNE POPULATION EN CONSTANTE AUGMENTATION :

- Anticiper l'arrivée des logements supplémentaires en complément de l'augmentation constante depuis 5 ans des résidences principales sur la commune.
- Après 2025, avec une prévision de plus de 170 élèves inscrits dans le groupe scolaire, prévision de 8 classes : 3 maternelles et 5 élémentaires

Aujourd'hui 6 classes dont 1 en structure modulaire >>> prévoir 2 classes supplémentaires à minima

Evolution des effectifs scolaires

Objectifs fixés

A l’heure actuelle,

6 classes

Soit 2 maternelles et 4 élémentaires

Rentrée	2016	2017	2018	2019	2020
Restauration - midi	63	78	78	89	105
%	60%	67%	67%	68%	76%
Périscolaire - matin - soir - mercredi	49	54	63	53	55
%	47%	47%	54%	41%	40%

Etant donné la tendance actuelle et les observations faites sur le département, et notamment de communes proches de la frontière suisse :

- En cette rentrée 2021, 80% des élèves fréquentent le restaurant scolaire. **Anticiper l’augmentation de la fréquentation du restaurant scolaire** en fixant **un objectif de 95%** de remplissage. Objectif haut mais qui correspond au mode de vie frontalier.
- Idem pour **le périscolaire, anticiper un taux de fréquentation à 60 % le soir**

Taux de fréquentation attendus	
Restauration	95%
Périscolaire soir	60%
Périscolaire matin	30%

En traduction spatiale, questionner la possibilité de mutualiser des espaces : le restaurant scolaire & le périscolaire ?



Analyse du chef-lieu

Etat des lieux

1/2000 eme

Altitude : 800 m au niveau du chef-lieu



État des lieux
Saint-Jean-de-Tholome

1/2000 40m

- propriétés communales
- groupe scolaire

Analyse PLU

Zonage chef-lieu

Emplacement réservé 25
En zone UE

ZONAGE

ZONE URBAINE

UHC Secteur urbanisé à vocation de mixité des fonctions et de l'habitat

UHB Secteur urbanisé à vocation dominante d'habitat de moyenne à faible densité

UE Zone urbanisée à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

ZONE NON URBANISEES, RESERVEES A L'URBANISATION FUTURE

Zone à urbaniser à court ou moyen terme

1AUHc Zone à urbaniser à vocation de mixité des fonctions et de l'habitat

1AUH Zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat de moyenne à faible densité

ZONE AGRICOLE

A Zone Agricole

Ab Secteur agricole à vocation d'activité pastorale

ZONE NATURELLE

N Zone naturelle

No Secteur naturel à vocation de loisirs de plein air

AUTRES

EMPLACEMENTS RESERVES

Emprise de l'emplacement réservé

N° de l'emplacement réservé (voir liste)

PRESCRIPTIONS

Secteur délimité au titre de l'article L.151.15 du CU

Secteur de mixité sociale

Secteurs délimités au titre de l'article L.151.8 du CU

Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement

Secteurs délimités au titre de l'article L.151.13 du CU

Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL 1 à 3)

Secteurs délimités au titre de l'article L.151.11.2 du CU

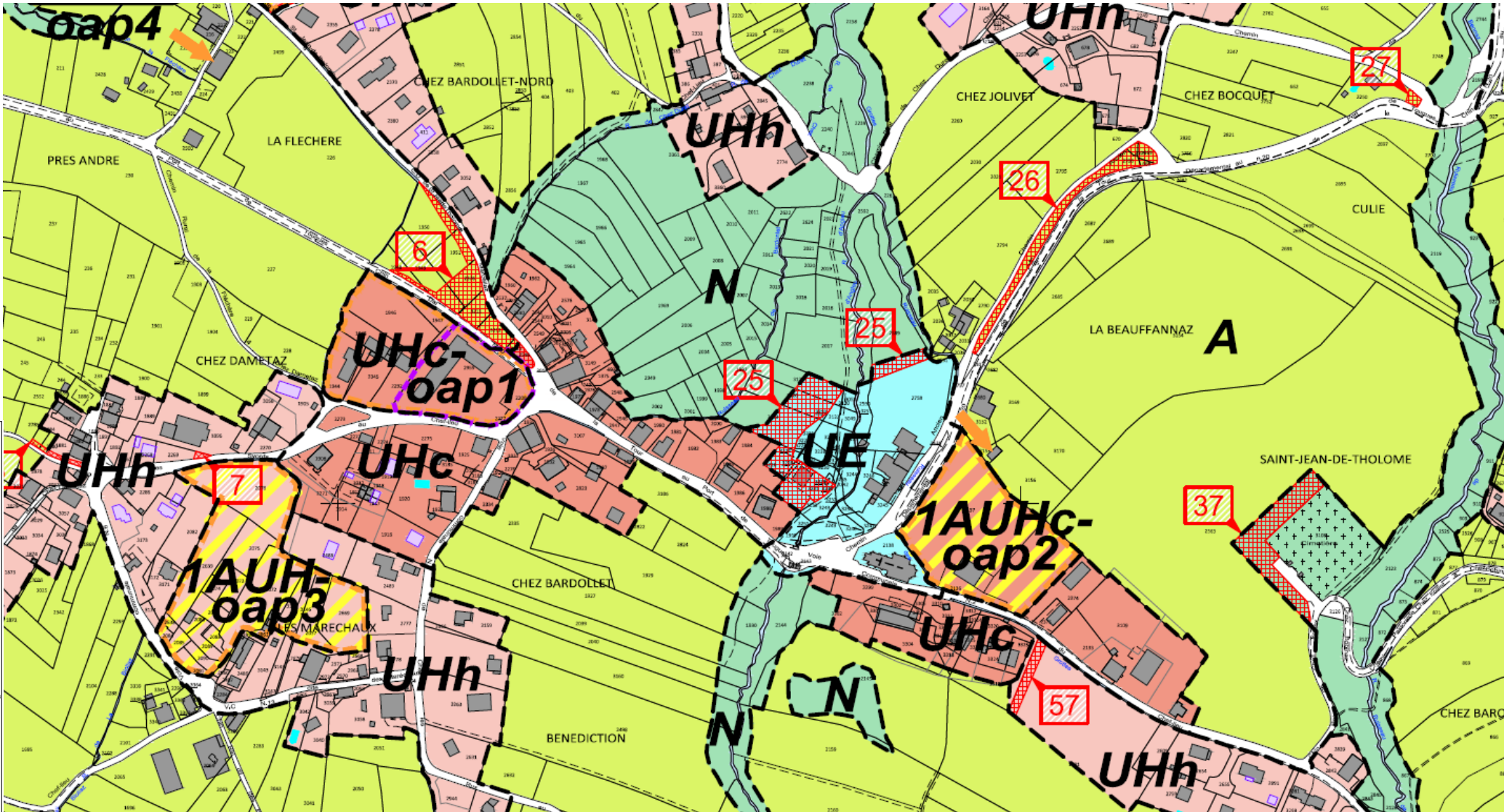
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

A titre indicatif :

Bâtiment cadastré (à la date d'approbation du PLU)

Bâtiment mis à jour non cadastré (à la date d'approbation du PLU)

Bâtiment mis à jour non cadastré (PA délivré et PC accordé)



6	Sécurisation du carrefour	1 990 m²
25	Aménagement espace et jardin publics ainsi que équipement culturel, associatif et sportif	3210 m²
26	Sécurisation de la RD 20 à l'entrée du Chef Lieu	1 300 m²
57	Voie d'accès au chef-lieu	381 m²

Analyse historique

Cadastre 1803 - 1925

Présence :

- fermes anciennes,
- Cure, église
- Partie ancienne de l'école
- Composition du tissu urbain et des routes structurantes



Analyse historique

Cadastre 1950 - 1965

IDEM

Présence :

- fermes anciennes,
- Cure, église
- Partie ancienne de l'école
- Composition du tissu urbain et des routes structurantes



Analyse historique

Vue aérienne 2020

Présence :

- Extensions école :
 - ✓ 2003 – extension 1 – Christian Jaillet & Sophie Brasier architectes
 - ✓ 2018 – extension 2 – B. A. Bortoli Architecture
- Fruitière
- Porcherie
- Nouveaux logements





Analyse du site

Synthèse du chef-lieu

1/1500 30m

- emplacement réservé espace public 3 210 m²
- propriétés communales
- équipement public
- délimitation du groupe scolaire
- accès groupe scolaire
- bâtiment privé à intérêt patrimonial (composante chef-lieu)
- OAP



Etat des lieux par bâtiment

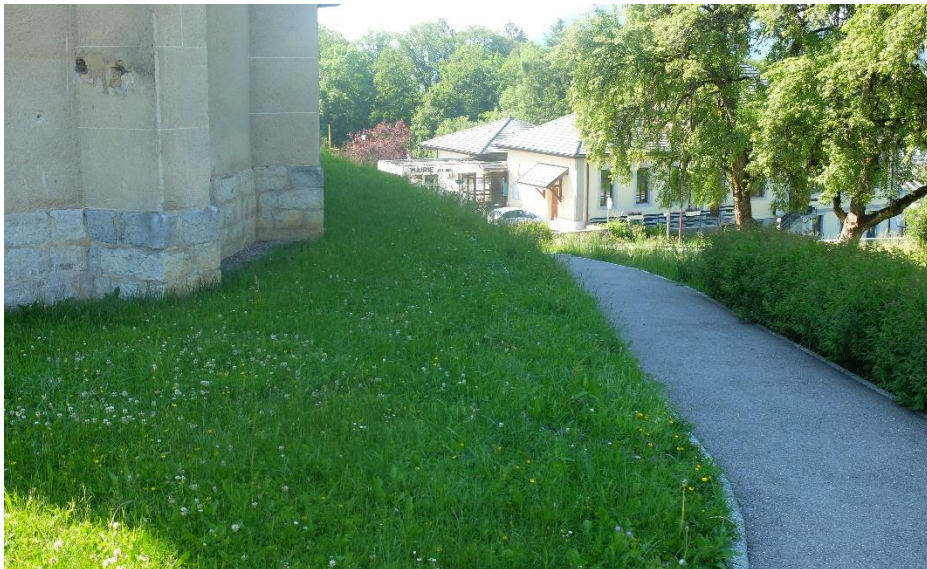
Les espaces publics

Les +

- **Une continuité piétonne** entre les équipements >> force du centre-village
- Maîtrise de la topographie dans les cheminements piétons
- Espaces publics qualitatifs et agréables
- Qualité des végétaux et présence du végétal à préserver

Les dysfonctionnements

- Sécuriser les abords
- Pas de dépose-minute pour l'école



Stationnements

P communaux

Un stationnement diffus
Adaptation au relief

4 poches de 15 places de
stationnement en cœur de chef-lieu,
ainsi qu'une poche de 5 places environ
Soit une soixantaine de places .

Qui intègrent :

- les stationnements mairie
- les stationnements pour le personnel de l'école
- Le dépose-minute
- Les stationnement tout public



État des lieux
Saint-Jean-de-Tholome

1/2000 40m

propriétés communales
groupe scolaire

74 Haute-Savoie
c|a.u.e

Le groupe scolaire

État des lieux
Plan masse

74 Haute-Savoie
c|a.u.e

Actuellement l'école comprend :

- 6 salles de classe (dont une dans une structure modulaire)
- Un restaurant scolaire (2 services)
- Une salle de motricité avec salle de rangement du matériel sportif
- Une salle de maîtres
- 2 salles dédiées à la garderie scolaire
- 1 bureau de direction

Les +

Son emplacement central

Son potentiel d'extension (zone UE)

Dysfonctionnements:

Un ensemble patchwork, témoignage des différentes interventions faites au fil du temps.

= Ensemble hétérogène.

Équipement saturé



Zoom plan

Groupe scolaire RDC



Zoom plan

Groupe scolaire RDC

Les +

- Des classes toutes au même niveau, accès direct à la cour. Les classes s'articulent autour de la cour de récréation

Dysfonctionnements:

- Pas de liaison couverte, nécessité de repasser constamment par l'extérieur
- 6eme classe dans Algeco



Zoom plan

Groupe scolaire RDC

Dysfonctionnements:

- Extension 2 ne fonctionne pas et ne répond pas pleinement aux objectifs attendus
- **Salle des enseignants et vestiaires** : pas prévu ainsi à l'origine >> Recréer classe et faire une salle des enseignants adaptée (cloisonnée)
- Manque d'espace de vestiaire
- **Espace dortoir** de taille restreinte et pb acoustique



Zoom plan

Groupe scolaire R-1

Les +

- Surfaces généreuses
- Espaces fonctionnels
- Gestion différence de niveaux (avec ascenseur et escalier)

Dysfonctionnements:

- Anticiper le fait que le restaurant scolaire occupe toute la surface principale >>> **Recréer une salle de motricité**
- Inconvénients des structures modulaires en général >>> peu qualitatif

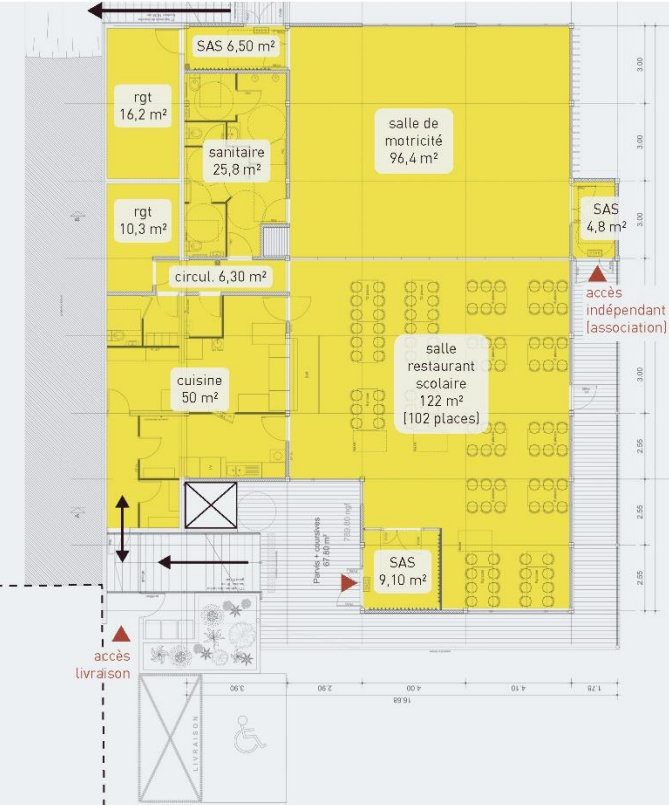
Restaurant scolaire et motricité
accès principal



État des lieux
R-1

74 Haute-Savoie
c.a.u.e

0 1/200 4m



La Mairie

Actuellement la mairie comprend :

- Un espace d'accueil du public
- Une salle de conseil/mariage
- Une salle de réunion (8-10 pers)
- Des petites salles prêtées aux associations
- La bibliothèque

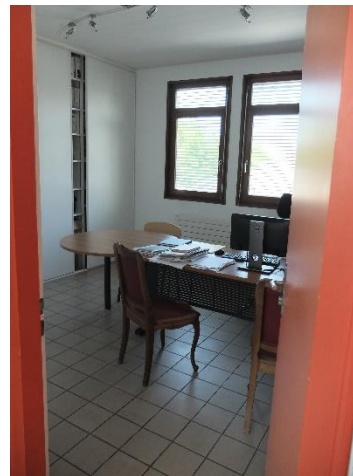
Les +

- Positionnement central en cœur de chef-lieu
- Surfaces suffisantes

Dysfonctionnements:

- Espace qui pourrait être dédié au groupe scolaire ?
- **Manque d'espace d'archive dissocié du bureau**

SU TOTALE : 150 m²



La bibliothèque

Présente ici depuis 2007 , Auparavant appartements

Actuellement la bibliothèque a un fonctionnement associatif : ouverture 2 soirs + une matinée

Les +

- Surface suffisante

SU TOTALE : 63 m²

+ espace lecture dans les combles mutualisé avec le périscolaire



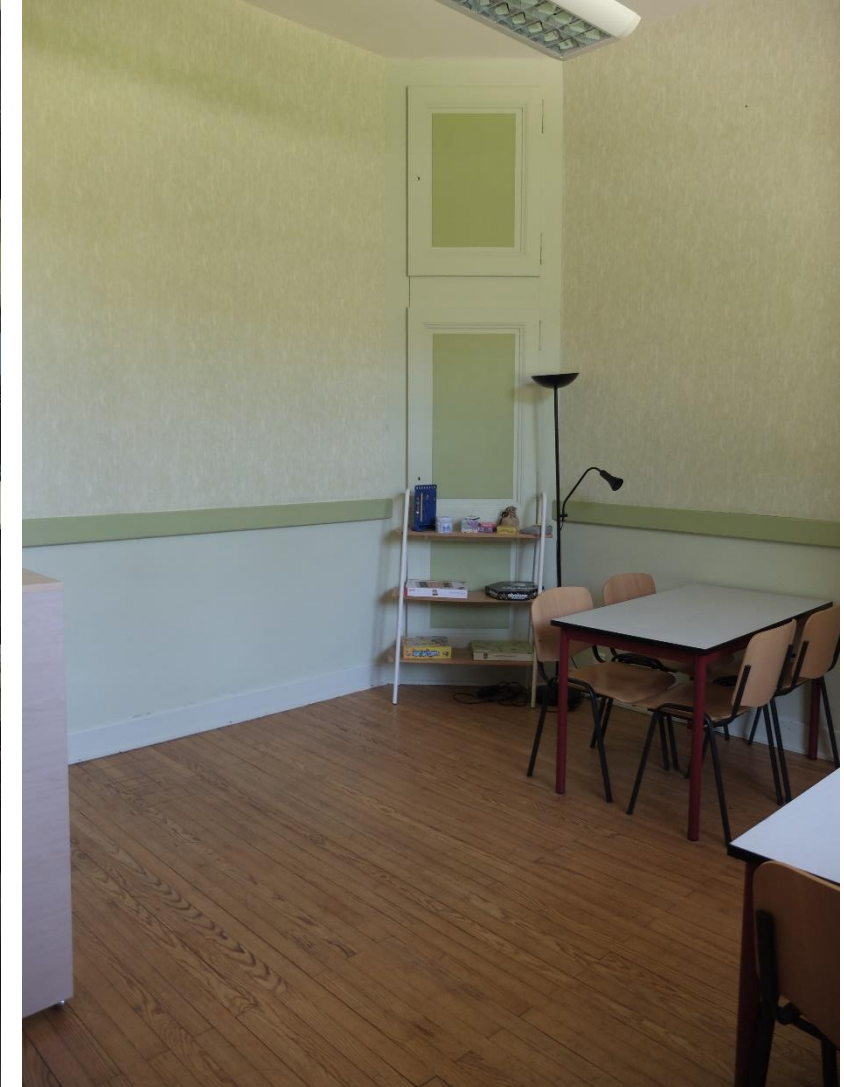
La salle des associations

Salle associative pour les anciens

Dysfonctionnements:

- Peu de surfaces disponibles pour la quinzaine d'associations présentes sur la commune.
- Plus globalement, peu de salles disponibles sur la commune.

SU TOTALE : 22 m²



Zoom plan

Groupe scolaire R+2

Locaux périscolaires

0 1/200 4m



LE PERISCOLAIRE

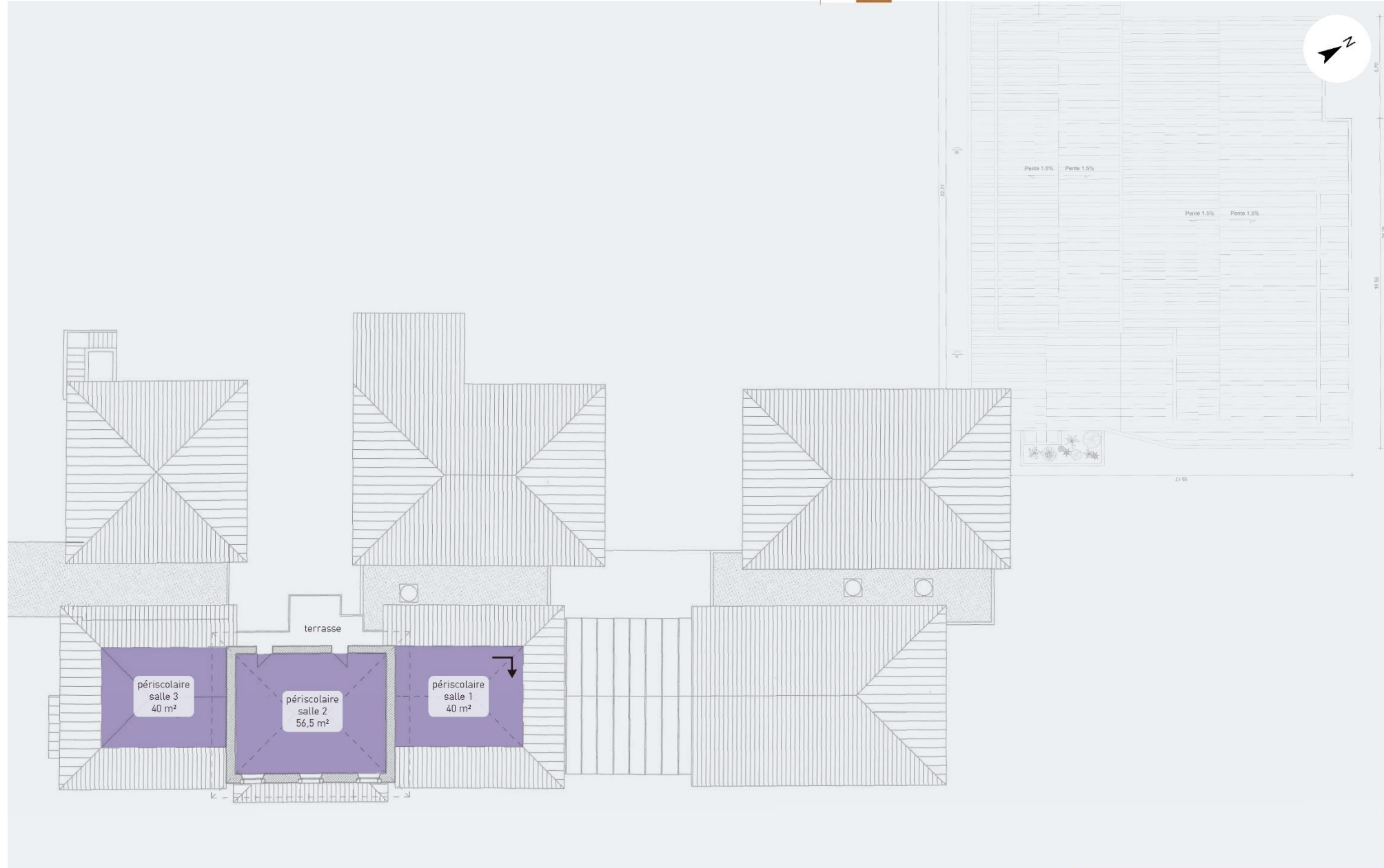
Partage de l'espace avec
l'association de musique et
l'association de yoga

Les +

- Espace en bon état

Dysfonctionnements:

- L'accès aux combles et donc au périscolaire
- Un périscolaire dissocié d reste



Le péricolaire

Actuellement le péricolaire est :

- **Divisé en 2** : péricolaire maternel en bas, péricolaire élémentaire en haut car pas assez de place en bas.
- A un fonctionnement associatif **avec 3 encadrants**.

Les +

- Disposition de la garderie en entrée de groupe scolaire
- Le péricolaire à l'étage peut redevenir un appartement.

Dysfonctionnements:

- **Manque d'espace de rangement**
- **Manque d'espace de bureau pour les animateurs**

SU TOTALE : 150 m²



La cour de récréation

Les +

- L'espace de cour de récréation fait le lien entre les différents bâtiments
- Potentiel d'agrandissement de la cour

Dysfonctionnements:

- Surchauffes estivales
- Aucune végétation

SU TOTALE COUR : 765 m²



La cour de récréation

Les +

- L'espace de cour de récréation fait le lien entre les différents bâtiments
- Potentiel d'agrandissement de la cour

Dysfonctionnements:

- Surchauffes estivales
- Aucune végétation



Les préaux

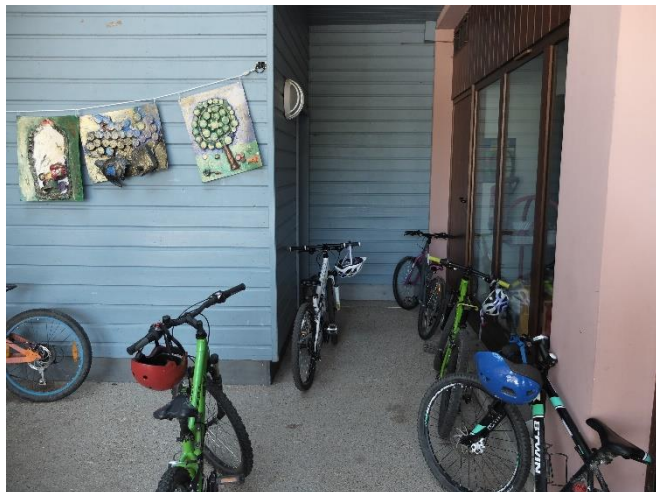
Les +

Préau 2 : espace qualitatif

Dysfonctionnements:

- Manque d'espace ombragé l'été (installation barnum)
- Manque d'espace de rangement pour la cour
- Pas de continuité couverte

SU TOTALE : 220 m²





Etat des lieux bâti vacant

La cure

Les +

- Patrimoine communal à valoriser
- Emplacement et rapport du bâtiment à l'espace public
- Implantation en cœur de chef-lieu : regroupement des équipements
- Ouvertures sur l'extérieur existante et base de coursive >> potentiel pour une adaptation ERP

Les freins :

- gestion des stationnements aux abords du bâtiment et notamment du stationnement PMR

SURFACE TERRAIN : 1 100 m²



La cure

Les +

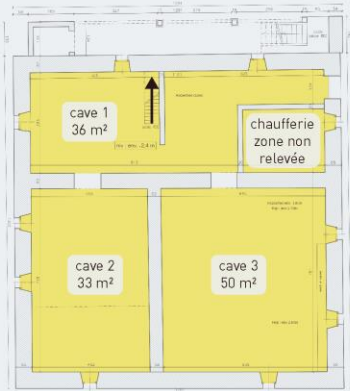
- Qualité constructive
- Volumétrie et surfaces
- Vue sur l'extérieur
- Valeur patrimoniale



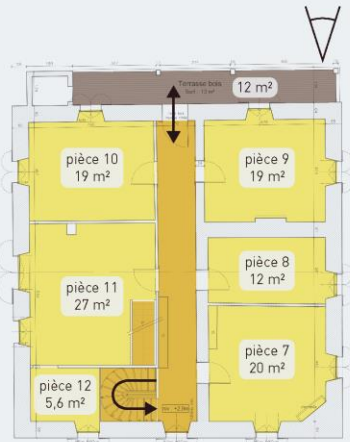
BATIMENT DE LA CURE

Pièce 1	RDC	17 m²
Pièce 2	RDC	14 m²
Pièce 3	RDC	20 m²
Pièce 4	RDC	17 m²
Pièce 5	RDC	23 m²
Pièce 6	RDC	6 m²
Circulation	RDC	15 m²
Terrasse bois	RDC	12 m²
Pièce 8	R+1	12 m²
Pièce 9	R+1	19 m²
Pièce 10	R+1	19 m²
Pièce 11	R+1	27 m²
Pièce 12	R+1	6 m²
Circulation	R+1	18 m²
Terrasse bois	R+1	12 m²
Combles	R+2	75 m²
Cave 01	R -1	36 m²
Cave 02	R -1	33 m²
Cave 03	R -1	50 m²
Chaudière (zone non relevée)	R -1	8 m²
SU BATIMENT DE LA CURE (hors terrasse)		414 m²
Sous-total (hors terrasse)	RDC	112 m²
Sous-total (hors terrasse)	R+1	101 m²
Sous-total	R+2	75 m²
Sous-total	R-1	127 m²
Surface Utile BATIMENT DE LA CURE (avec terrasse)		438 m²

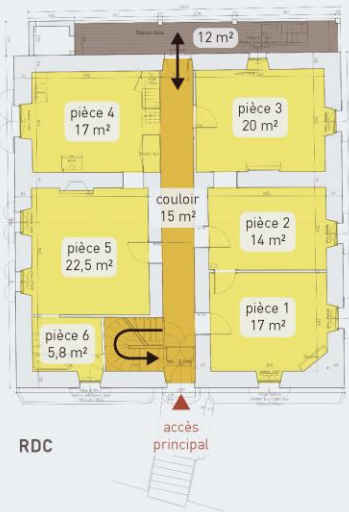
- < 1,80 m
- espace servi
- espace servant
- terrasse
- accès principal



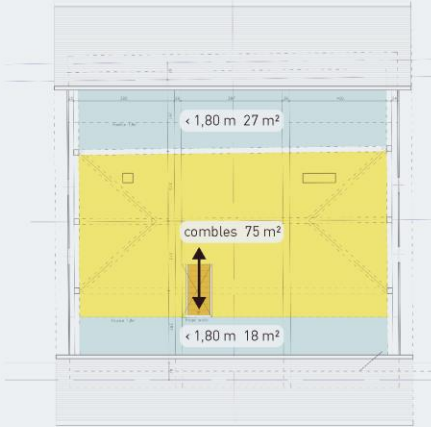
R-1



R+1



RDC



COMBLES

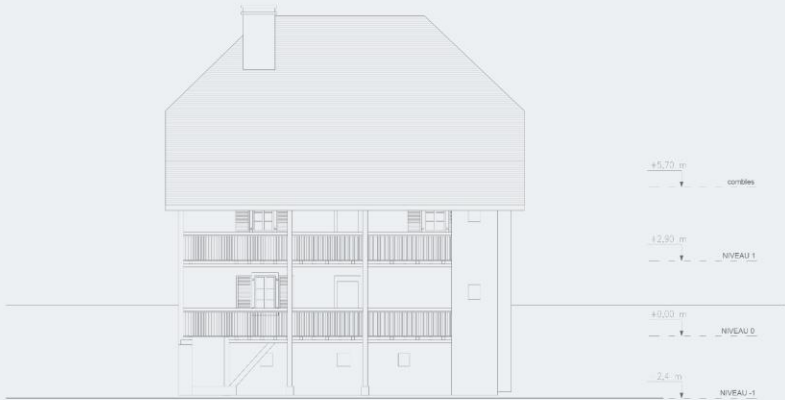
La cure

L'ancienne cure

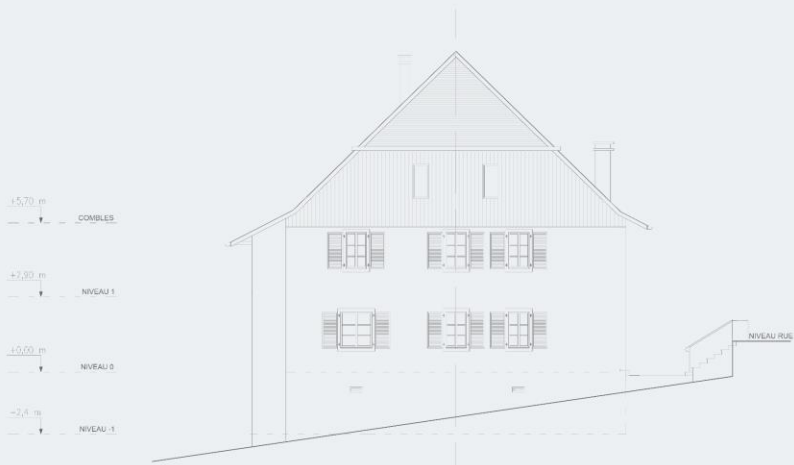
0 1/200 4m



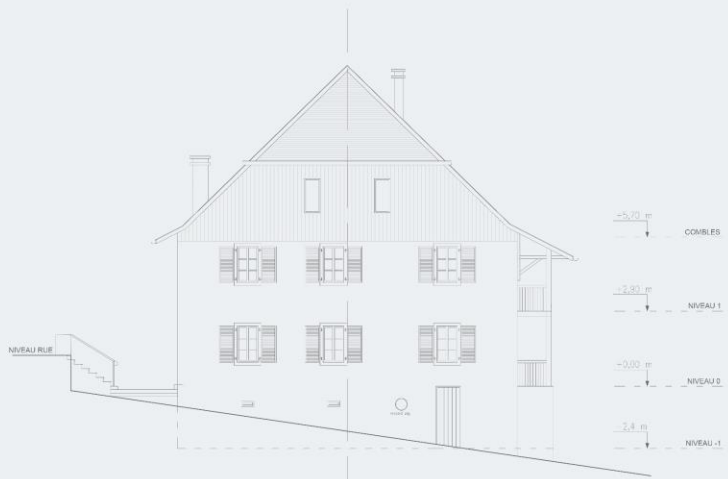
élévation sud



élévation nord



élévation ouest



élévation est

L'ancienne fruitière et porcherie

Acquisition 2020

Les + :

- Volume bâti et terrain conséquent
- L'occasion de revaloriser l'entrée Ouest du chef-lieu
- Emplacement stratégique

Les freins :

- Difficulté de reconverter la porcherie
- D'importants travaux à prévoir

SU TOTALE : 875 m² SURFACE TERRAIN : 4431 m²





Définition des besoins

Définition des besoins

Les intentions des élus

« un **village chaleureux** qui s'intègre dans le cadre naturel qui l'accueille »

➔ **Caractère patrimonial et naturel à préserver**

« Construire un centre pour Saint-Jean, ce n'est pas seulement accroître la valeur des actifs matériels, c'est aussi **apporter une part d'actifs immatériels** comme améliorer l'esthétique de **l'entrée ouest**, apporter **du bien vivre dans des espaces réhabilités**, être heureux d'arriver dans **un village accueillant...** »

➔ **Valoriser la qualité de vie du chef lieu**

On peut aussi envisager d'inclure l'ensemble de nos actifs dans le montage d'un grand projet qui donnerait du sens et du souffle à notre action: l'aménagement de l'entrée ouest du village et son intégration au chef-lieu de manière à doter la commune **d'un véritable centre**, comme nous l'avions proposé pendant notre campagne.

➔ **Faire du chef-lieu une centralité**

Définition des besoins

Les intentions des élus

4 AXES DE DEVELOPPEMENT PRIORITAIRES

- *Sécurisation et praticité des axes routiers et du stationnement*
 - *Dynamisation économique / animation de village*
 - *Développement de services pour la population*
 - *Génération de revenus pour la commune*

OPTIMISER LES EQUIPEMENTS

Synthèse des besoins

Existants sur la commune

OBJECTIFS GROUPE SCOLAIRE

- Augmenter le nombre de classes : 8 classes
- Créer une salle de sieste d'une capacité de 35 lits
- Evaluer possibilité de préparation sur place
- Recréer une salle de motricité pour libérer espace pour assurer l'augmentation de la taille du restaurant scolaire. Accessible aux associations ?
- Evaluer la possibilité d'un passage en self en ilôt

OBJECTIFS PERISCOLAIRE

- Augmenter la surface du périscolaire pour une capacité de 70-80 enfants (*volonté élus*)
- Anticiper un taux de remplissage à 60 % soit une centaine d'enfants

OBJECTIFS GROUPE SCOLAIRE – ESPACES EXTERIEURS

- Déminéraliser la cour pour lutter contre les surchauffes estivales
- Planter des arbres et végétaliser
- Agrandir la cour et les espaces couverts
- Création d'un dépose-minute

Synthèse des besoins

Existants sur la commune

OBJECTIFS MAIRIE

- Un espace d'accueil du public
- Un bureau du maire
- Plusieurs salles de réunion et une salle de conseil / une salle de mariage/ réception >> espace modulable avec cloisons amovibles ?
- Un espace d'archives
- Un Local Technique (photocopie, stockage matériel...)
- Cuisine/sanitaire

OBJECTIFS BIBLIOTHEQUE

- Espaces confortables
 - Une salle attenante pour l'organisation d'ateliers et la venue de la ludothèque de manière ponctuelle
- >> liaison privilégiée avec l'école à favoriser
- RESTER UNE BIBLIOTHEQUE ASSOCIATIVE

OBJECTIFS ESPACES EXTERIEURS COMMUNAUX

- Réorganiser les stationnements (gestion relief, déneigement...)
- Des espaces publics de qualité
- Soigner l'entrée Ouest de la commune
- Un chef-lieu piéton
- De nouveaux usages
 - ✓ Une aire de jeux pour enfants
 - ✓ Un terrain de pétanque
 - ✓ Un parcours de santé
 - ✓ Un espace pique-nique
 - ✓ Un écostade
 - ✓ Un circuit vélo-trottinettes