

## aménagement du tiers-lieu

Dans une première partie nous verrons la question des espaces fonctionnels = de quoi a-t-on besoin ? Puis dans une seconde partie la question sera celle de comment, concrètement, on met ça en place dans l'espace à disposition = terrain, maison, préaux... Cela nous amènera au passage à prendre en compte la question financière, vu que ... ça douille !

Je vais essayer d'écrire ça un peu à la façon d'un roman - vu que c'est très long - histoire que ce soit moins rébarbatif à lire. Je précise aussi que mon objectif n'est pas de dire "*on fait ça*", mais bien plutôt de stimuler la réflexion. Il arrive en effet parfois que ce soit sur la base d'un "*non ça ne va pas*" que l'on parvienne à déterminer ce qui irait mieux.

Nota : attention, c'est llllllllloooooooooonnnnnnnnnngggggggggggg ! (20 pages)

---

### 1) espaces fonctionnels

Dans un premier temps, et sans tenir compte de l'espace physique, on peut se demander de quoi on aurait besoin. Ou envie. Ou les deux !

On a alors deux façons radicalement distinctes de s'y prendre : soit on part des "*préconisations*" (de la mairie et de la communauté de communes), soit on part de ce que le collectif souhaite proposer. Au final, les deux approches donnent des résultats assez voisins, ce qui tombe plutôt bien.

Déjà, le terme de tiers-lieu vient du fait que ce n'est pas un premier lieu (signifiant habitation) ni un second lieu (espace de travail, au sens professionnel). Il s'agit donc de réunir des gens autour d'une bannière unificatrice, laquelle n'a pas pour vocation ni d'habiter ni de s'enrichir. En gros.

Et accessoirement, pour que le lieu puisse se développer, il ne doit pas - ou en tout cas pas trop - entrer en concurrence avec des lieux déjà existant, comme les cafés, le Safran, ou autre => ce ne serait bon pour personne, en sus de peu viable.

Pratiquement, il faut en priorité un lieu de vie. Un endroit où l'on vient pour rencontrer d'autres personnes, pour faire des connaissances. Un peu comme la place du village, dans Astérix-le-gaulois, place qui permet de rencontrer tout le monde. (les bagarres en moins, lol). Cette image est assez parlante car, outre la zone vivante au milieu, elle est aussi entourée des artisans locaux (sans poisson pourri...). Cela répond à la question de proposer un espace aux artisans et petites entreprises de Brie et environs, donc d'encourager et propager le petit commerce, à taille humaine.

Mais s'il est important de retrouver des gens, voire d'en découvrir, il est aussi important de se retrouver, soi. Comme cela a été dit lors de la première rencontre, un endroit dédié au télétravail, par exemple, serait un plus. Parce que si certains sont bien contents de bosser en caleçon, d'autres en ont un peu marre de voir toujours les mêmes murs écrasants, ou ont simplement psychologiquement besoin de marquer la différence entre chez soi et le boulot. En ce sens, un espace plutôt tranquille, cosy et tamisé, calme et reposant, serait tout à fait adapté. On note ici l'écart au lieu de vie qui, en comparaison, peut passer pour "*turbulent*".

Et enfin, de nombreuses activités dédiées pourront se mettre en place. Déjà des activités qui paieront une location, histoire de faire rentrer de l'argent, afin, at minima, de payer le loyer. Mais si on envisage une zone bien plus dynamique, cet argent permettrait alors en plus de salarier des personnes, lesquelles s'occuperaient - entre autre - de toute la partie administrative du lieu = louer des salles, avec datagramme de leur occupation, mais aussi les questions chiantes des assurances, et ainsi de suite. Et bien entendu, ces salles pourront aussi servir à des activités gratuites, lesquelles, attirant du monde, participeront à faire connaître celles payantes.

Donc, si on résume, on part sur un espace tripartite : (1) une zone de vie, plutôt animée et

dynamique ; (2) une zone cocooning un peu façon bar Lounge, et enfin (3) de nombreuses salles ultra polyvalentes, permettant toute sorte d'activités, gratuites ou payantes.

Si on s'intéresse maintenant à ce qui est proposé par les membres du collectif, au final, on arrive à une décomposition assez similaire :

- Marc et Mélissa proposaient une "*maison ouverte*", donc un lieu de vie permettant à chacun d'y venir et aller, de croiser du monde, faire des rencontres. Ce n'est pas exactement la même idée que celle de la "*place du village*", mais il y a pas mal de choses en commun. C'est aussi un endroit qui se prêterait fort bien aux Repair-Café proposés par Coraline. Ou encore un endroit qui, le soir, pourrait être plutôt festif, genre soirée anniversaire, ou encore karaoké... Et j'y rajouterais bien volontiers une pépinière associative = un endroit pour se retrouver sur des projets communs.

- Le salon de thé proposé par Karine, pour sa part, entrerait en parfaite résonance avec l'idée d'un lieu cosy, calme, posé, tranquille. En prime on vient y ajouter des chats, complétant l'atmosphère cocooning. Karine envisage du reste des "*abonnements*", genre si quelqu'un veut pouvoir se poser sur place pour bosser sur son ordi, mais sans devoir payer tout le temps une conso. Donc un abonnement, qui sait, au jour, à la semaine, au mois, à voir...

Un tel espace ferait assez bon ménage avec des activités calmes et posées, genre quelqu'un qui vient parler de livres, une conteuse telle que Caroline, ou encore Colline venant parler du bien-être animal, les spectateurs ayant un chat sur les genoux... Un plus.

- Enfin, une bonne partie des activités proposées ont essentiellement besoin d'une salle, plus ou moins grande. Qu'on se réunisse pour un débat (Franck), des jeux de société (Benoît), apprendre la couture ou le bricolage (Danièle et Jean-Yves), ou encore qu'on loue une salle à une entreprise de formation (comme l'AFPA), dans tous les cas cela se résume à avoir des salles polyvalentes, essentiellement.

- La seule différence pourrait provenir de l'association APF France Handicap, que je n'ai pas encore pu rencontrer. Pour le moment son action au sein du collectif n'est pas totalement précisée. Il s'agit en fait d'une très grosse structure, avec 14.000 salariés. Leur but, entre autre, est l'inclusion, donc un espace dans lequel les personnes atteintes de handicap physique pourrait "*oublier*" leur handicap, ou, en tout cas, être pleinement intégrées aux activités avec "*tout le monde*". Si c'est juste cela, alors cela s'intégrerait dans le lieu de vie. Mais peut-être l'APF souhaitera-t-elle aussi rajouter un quelque chose de spécifiquement dédié ? Et, si oui, alors la décomposition de l'espace pourrait devenir quadripartite, et non plus tripartite. A voir. Je dois les rencontrer sous peu, je vous tiendrais au courant.

Et que donc, on résume :

- 1) lieu de vie, de partage et de rencontre, espace dynamique et inclusif
- 2) zone d'intimité, calme, on peut s'isoler tout en restant dans le groupe, si l'on peut dire
- 3) espace multi-fonction, neutre en soi, et ultra polyvalent

---

## 2) le terrain

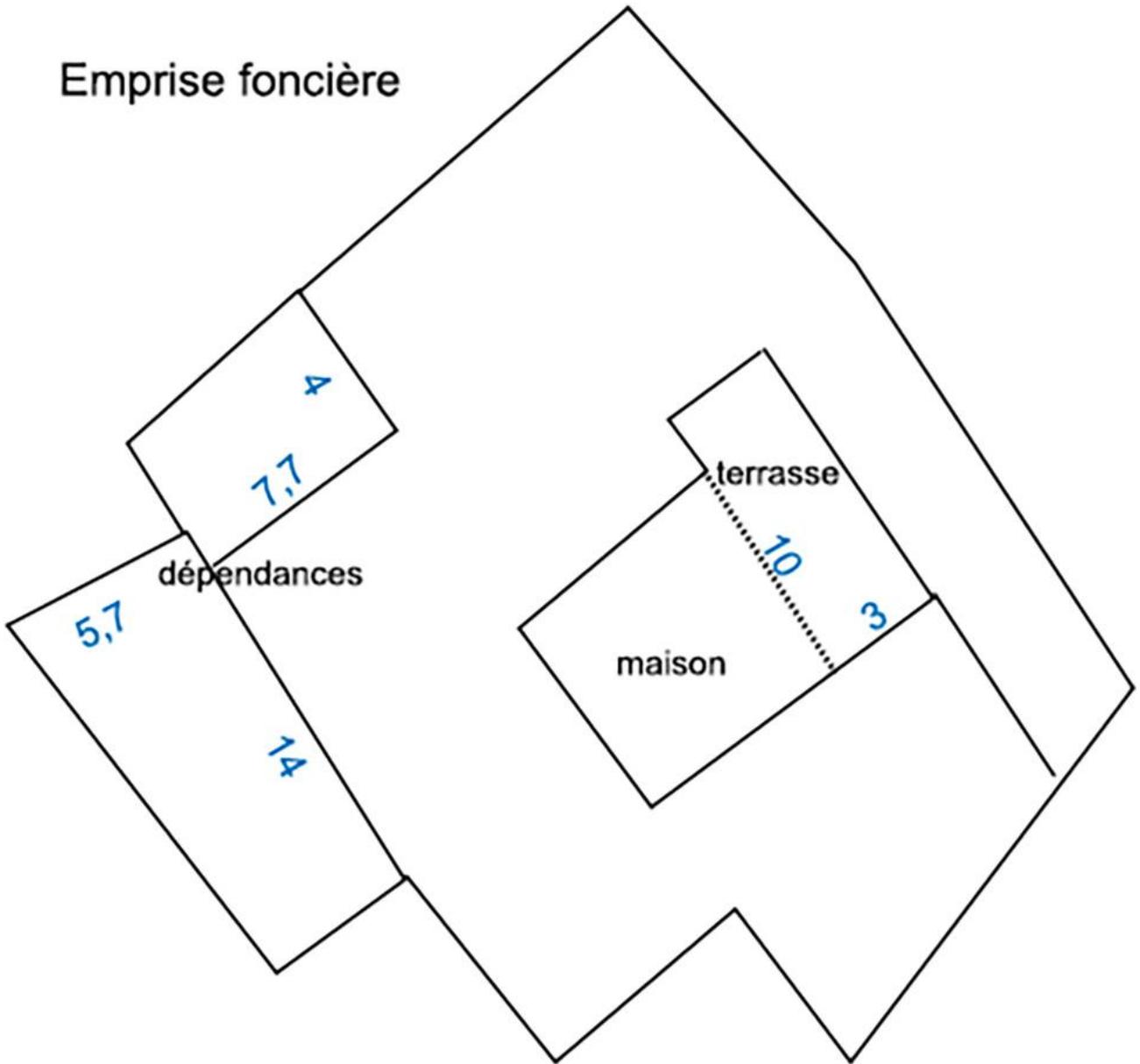
Le terrain se compose d'une parcelle, laquelle peut se décomposer en :

- deux préaux : un grand et un petit
- une maison
- deux jardins : un sur rue et l'autre entre la maison et le grand préau
- la zone dite "*du lavoir*", même s'il n'y a plus rien d'autre qu'une marre depuis longtemps

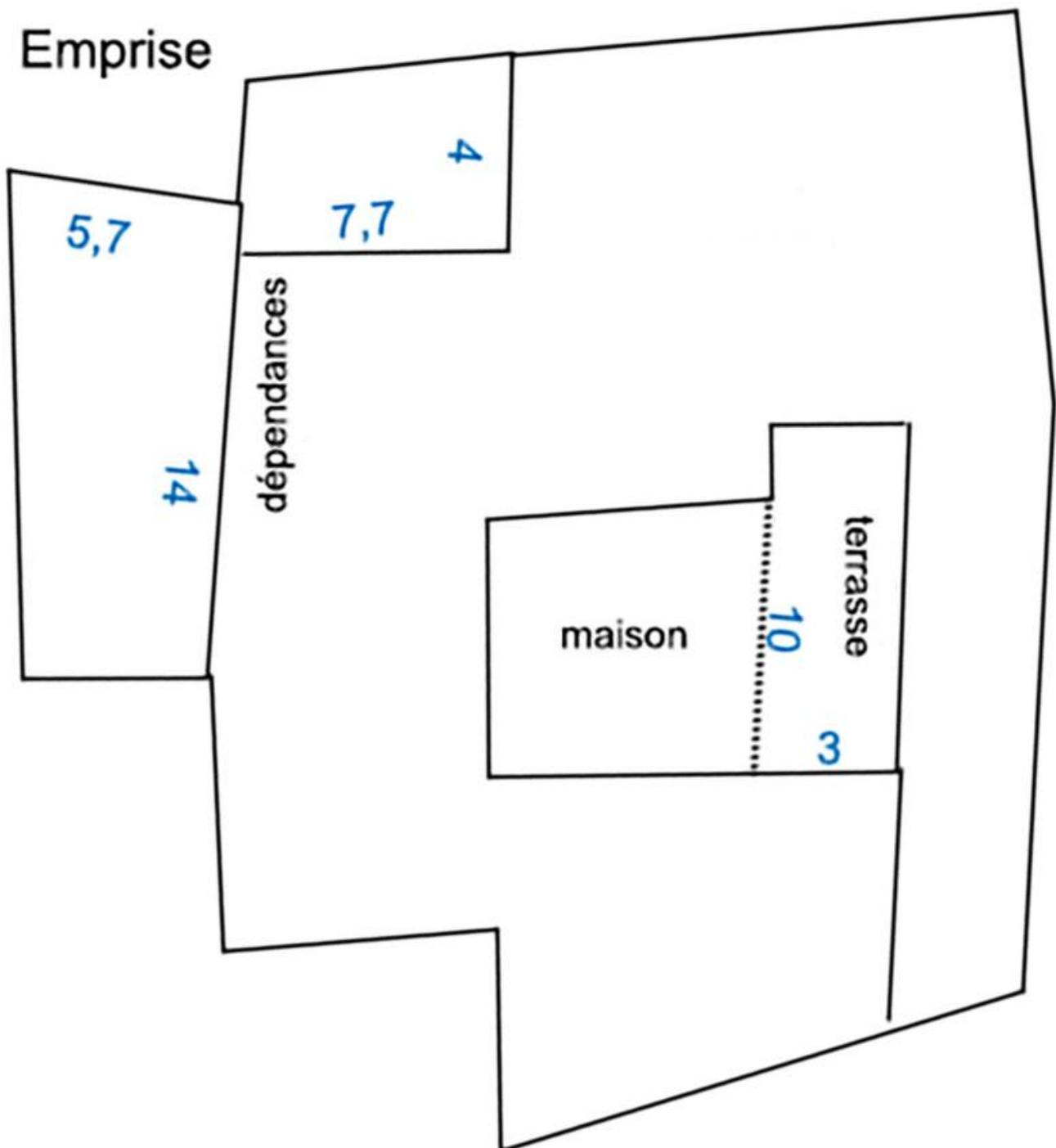
Pour aller plus loin, clairement il va nous falloir un plan !

Je vais repartir ici du plan envoyé par Valériane :

## Emprise foncière



Comme je ne le trouve pas super pratique ainsi (le nord étant en haut), je l'ai tourné, pour faire face au terrain :

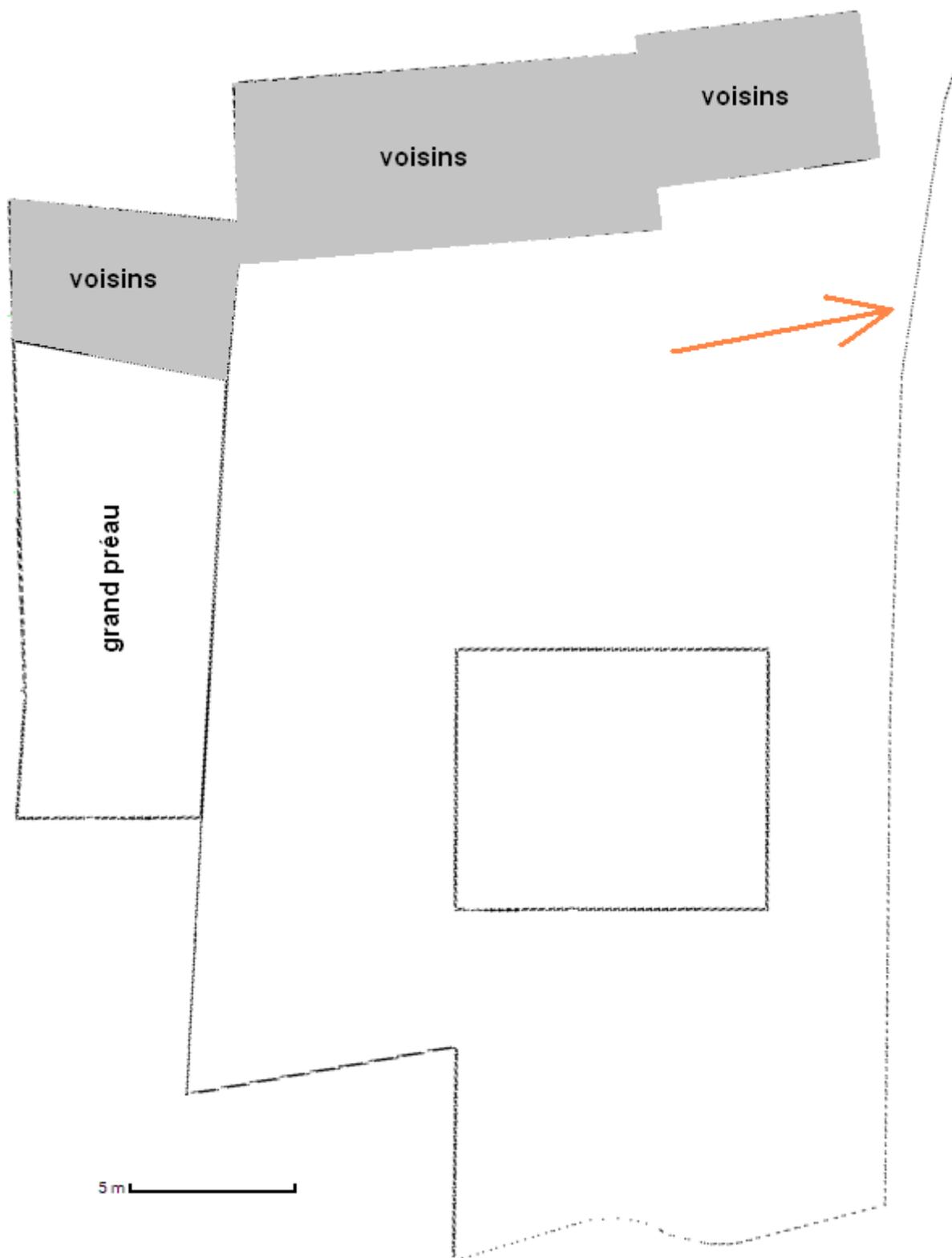


Là je détecte trois manques ou erreurs. Rien d'absolument critique, mais bon.

- Le point vraiment moindre : il y a un décroché dans la terrasse, elle n'est pas rectangulaire, un coin étant manquant. D'ailleurs elle reprend la forme du garage qui est en dessous.
- Le terrain est découpé par deux énormes murs indéboulonnables, lesquels doivent donc apparaître, si on veut réfléchir sur l'utilisation du terrain.
- Le bord du terrain, sur la partie droite de l'image n'est pas incurvé dans le bon sens. En effet, on suit les douves du château, lesquelles s'entourent autour du dit château. Mais comme on est de l'autre côté, la concavité est inversée.

Ci-dessous quelques images allant en ce sens.

Déjà une image issue de Google-Mapp :



La flèche en orange montre la dite concavité, donc qui tourne autour du château, à savoir vers la droite sur l'image, et non vers la gauche.

Bon, ça, je ne ferais pas la modif, ça ne change clairement rien aux cogitations qui y seront associées.

Ensuite la zone dite "*du lavoir*". Cette zone était tellement envahie de végétation que lors de la visite d'il y a quelques mois, on n'a rien pu en voir ! Mais par chance nous avons une photo plus ancienne :



Cette photo a été prise par Mélissa il y a deux ans, depuis la porte qui est au fond du petit préau.

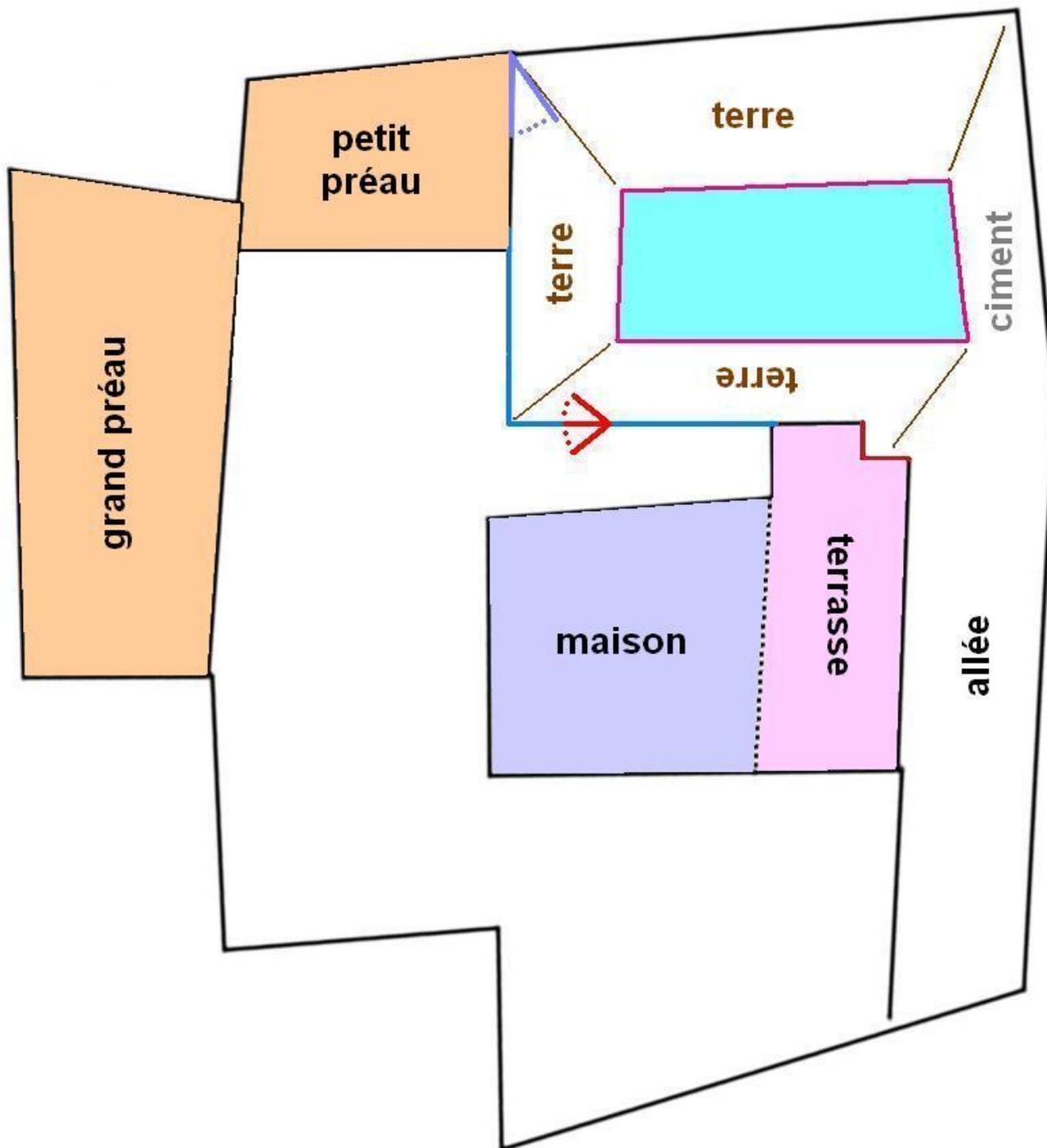
On y voit bien qu'il n'y a plus la moindre trace d'un ancien lavoir. On a un vague rectangle d'eau, façon "*la marre aux canards*", entouré de terre en pente sur les trois bords. La partie berge, pour sa part, a l'air d'être en ciment (mais sans certitude) (ça pourrait être de la terre battue) (mais comme on s'en fiche...)

Par contre je suis allé sur place, et il semble bien que cette marre se vide dans les douves du château. Avec un flux d'eau non négligeable, ça coule fort ! Et il semble en outre que ce soit le SEUL point d'alimentation des douves. En clair, nous voilà donc inexorablement associés au château, ah ah !

Cela conforte du reste l'hypothèse du lavoir : il se plaçait sur une source d'eau, qu'il utilisait, et les eaux "*usées*" partaient ensuite pour aller alimenter les douves.

=> Nous sommes donc ici sur un cours d'eau, une sorte de mini rivière souterraine, qui surgit en cet endroit, et alimente en permanence la marre, puis, partant, les douves. Ce n'est donc pas *juste* une marre.

Ainsi, au final, j'ai modifié le plan de Valériane en ceci :



J'ai mis en couleur les zones qui nous intéressaient, afin que ça soit plus visuel : les deux préaux, la maison et la terrasse recouvrant le garage (la terrasse est en fait le toit du dit garage). Et la surface de la marre, en bleu clair, comme il se doit !

Les deux murs d'enceinte séparant la marre du reste de la parcelle ont été mis en bleu plus sombre. Et dessus j'ai aussi dessiné un portail (en rouge), lequel est visible sur certaines des photos envoyées par Mélissa. Nous reviendrons sur ces murs un peu plus tard, mais ils ont leur importance...

L'allée qui commence sur rue longe tout le terrain, en passant devant le garage, et aboutit enfin à cette zone de la "marre aux canards". Il y a deux ans, cette allée était envisagée comme passage vers "le lavoir", qui devait être indépendant du reste de la parcelle. Ce n'est plus le cas désormais.

Du coup, comment affecter nos trois grandes fonctions à ces endroits ? L'idée de TOUT faire dans la maison, même pas en rêve. La surface au sol de la maison est, au mieux, d'environ 50 m<sup>2</sup>. Entre le RdC et le 1er, ça nous fait un petit 100 m<sup>2</sup>. Enfin, une partie de cette surface sera grignotée par des WC (entre autres accessibles à un fauteuil roulant), ainsi qu'at minima un escalier. Autant dire qu'on perd quasiment 20 m<sup>2</sup> sur ces 100 m<sup>2</sup> globaux. Ca fait peu.

En conséquence, pour le lieu de vie, ainsi que le lieu cocoon, il va falloir les mettre ailleurs. Et le terrain étant ce qu'il est, les deux zones appropriées seraient les deux préaux. L'un est plus en longueur, avec une surface d'environ 73 m<sup>2</sup>. A lui tout seul il fait presque autant que les deux étages de la maison...

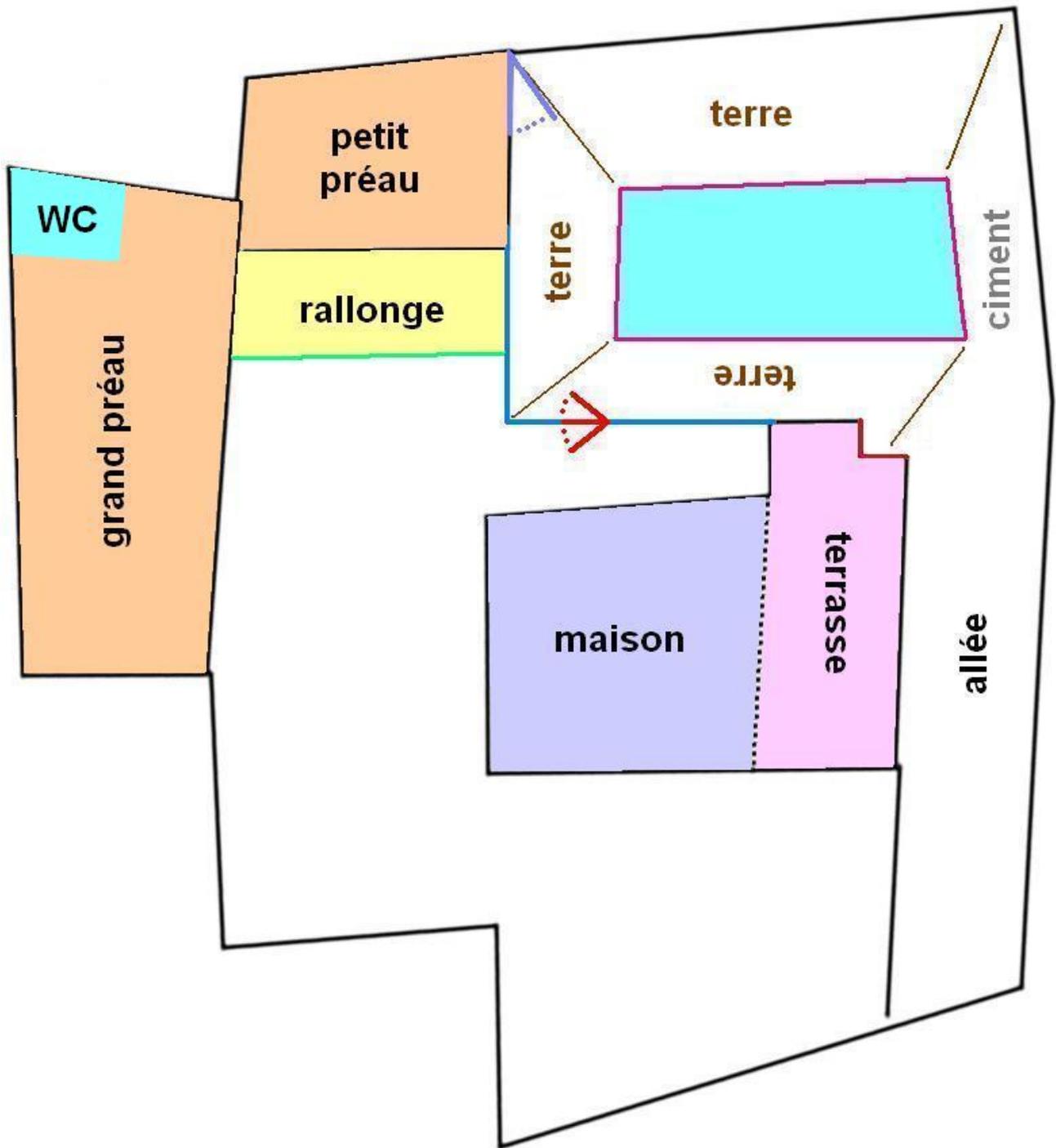
A noter au passage que les surfaces que je donnerais ici sont **purement indicatives** : à partir d'un plan partiellement faux, ainsi que des mesures approximatives, impossible d'estimer avec exactitude une surface. Donc ça sera du "*à la louche*", à 10% voire 20% près. Mais bon, ça donne quand même une petite idée !

J'avais visité, il y a longtemps, une sorte de bar lounge, qui était cloisonné un peu sous la forme de compartiments de train, mais sans séparation. Cela m'amène à dire qu'un espace en longueur se prête bien à quelque chose de plus individualisé, chacun dans sa bulle. Donc j'aurais bien vu le salon de thé à chats dans ce grand préau en fait. (à noter qu'en plus de la salle, il y a la cuisine, la salle de repos des chats, le stockage des boissons, etc...)

Sauf que voilà, il ne reste que le petit préau pour le lieu de vie. Or il fait autour de 34 m<sup>2</sup>, ce qui est rikiki. Du coup je me disais qu'il serait pertinent de venir grignoter un peu sur le jardin qui sépare le grand préau de la maison. Histoire de rajouter un peu de surface, quoi. Et d'avoir un espace plutôt "*circulaire*" (enfin, proche de carré), ça se prête bien à une zone de circulation, façon "*place du village*".

Ce faisant, on se retrouve avec une zone de contact entre la partie cocoon et le lieu de vie. Cela permettrait un passage, et une mutualisation. En particulier l'obligation de WC pour fauteuil roulant impose de prendre des surfaces non négligeables. Si on en met qu'un pour les deux espaces, c'est toujours ça de gagné !

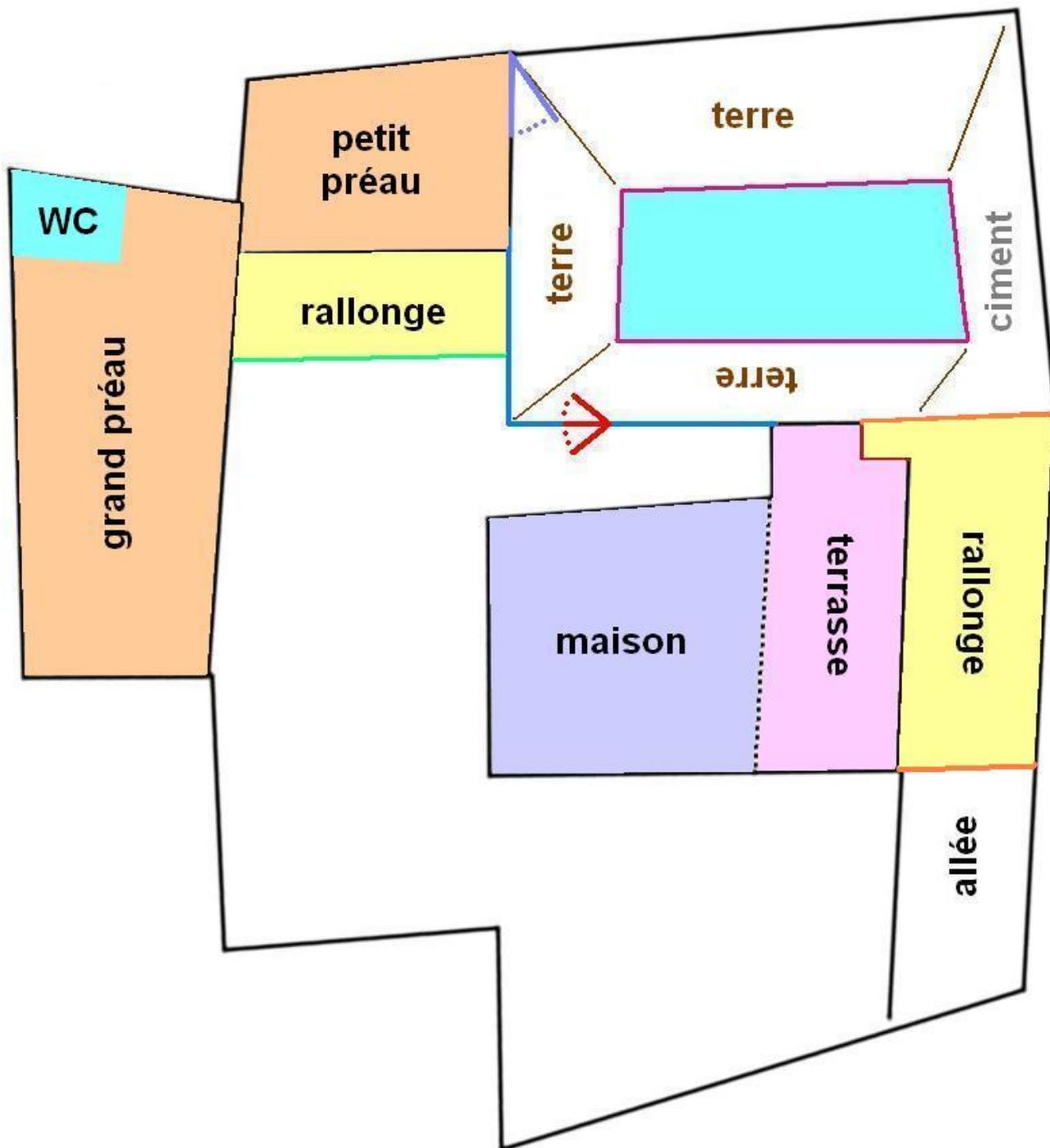
Au final, le plan revu et corrigé deviendrait celui-ci :



Avec une telle prolongation, l'espace du petit préau rallongé ferait dans les 55 m<sup>2</sup>, donc dans les 50 m<sup>2</sup> aménagés.

En terme de rallonger les choses, l'idée a déjà été proposée par plusieurs personnes d'étendre la surface du balcon, devant la maison, zone devenant une vraie terrasse de café, avec vue immédiate sur le château.

Après prolongation, ça donnerait donc ceci :



La surface initiale de la terrasse était de 33 m<sup>2</sup> environ. Là elle passerait à sensiblement le double, autour de 68 m<sup>2</sup>.

Bon. Mais ça fait BEAUCOUP de travaux tout ça ! Alors abordons maintenant cet autre aspect, en terme de construction et de travaux de gros œuvre.

### 3) gros œuvre

Si on part dans l'idée d'un espace tripartite, comme décrit tout là-haut là-haut, au début de ce doc, alors on doit aménager la maison et les deux préaux. Cela induit pas mal de travaux. Mais il n'y a pas QUE ça. Car il y a, en plus, des travaux cachés.

Ainsi, une partie du terrain fait désormais partie du "*patrimoine*". C'est le cas en particulier de ces deux murs qui séparent la parcelle de l'ancien lavoir, alias la marre aux canards. Je n'ai pas pu trouver de photo de ces deux murs, du coup j'en ai copiées-collées plusieurs, afin de faire "*comme si*". Dés lors, si jamais vous voyez des zones de raccord, bah, normal !

La photo après montage :



Encadré en jaune le mur qui longe l'arrière de la maison, et au milieu duquel on voit le petit portail (ci-dessous). Et encadré en bleu celui qui va jusqu'au petit préau. On devine aussi, plus qu'on ne le voit, encadré en orange, la porte qui se trouve au fond du dit petit préau. Enfin, là on la voit depuis le dehors, bien sûr.

En fait, ces deux murs datent de quelques siècles, et sont donc classés comme faisant partie du "*patrimoine*". Cela signifie que l'on n'a pas le droit de les enlever, ce qui est déjà pas mal contraignant... Mais en plus, ils commencent à tomber en morceaux ! Et, de ce fait, le propriétaire du lieu (a priori la mairie) aura obligation de les retaper. Or cela demande un savoir faire très particulier, façon ouvrier super qualifié. Et ça prend un temps fou. Qui plus est, cela impose un type de mortier "*comme à l'époque*", donc lui-même très cher. En clair, de retaper ces deux murs, il y en a quasiment pour le prix d'une maison...

Le portillon :



A partir d'une autre photo, on le voit encore mieux (y compris le mot pas gentil écrit dessus) :



Si le portail n'est sans doute pas d'époque, le mur qui passe en dessous, lui, l'est...

Toujours dans cette zone marre/lavoir, on voit, sur une autre photo, la porte du bout du petit préau :



Notre porte à nous, c'est celle entourée en rouge. En fait on voit que le mur "*ancestral*" arrive jusqu'à cette porte, ce qui signifie que nous ne pourrons de toute façon pas la faire plus large.

Au passage, on constate que notre voisin immédiat a lui aussi une porte (entourée en bleu) qui donne sur cet espace. Si on veut l'aménager, il faudra se poser la question de cet accès... On voit bien aussi le décroché correspondant à cette porte sur l'image Google-Mapp (page 5 de ce doc), à l'extrémité de la maison du voisin du milieu.

Vue d'ici, la berge semble plutôt être en terre qu'en ciment finalement. (en fait ça dépend des photos)

Bon.

Revenons à la maison.

Oui, car on a déjà trois fois le prix d'une maison : une pour ces deux murs, et une pour chaque préau. Mais on va encore en rajouter !

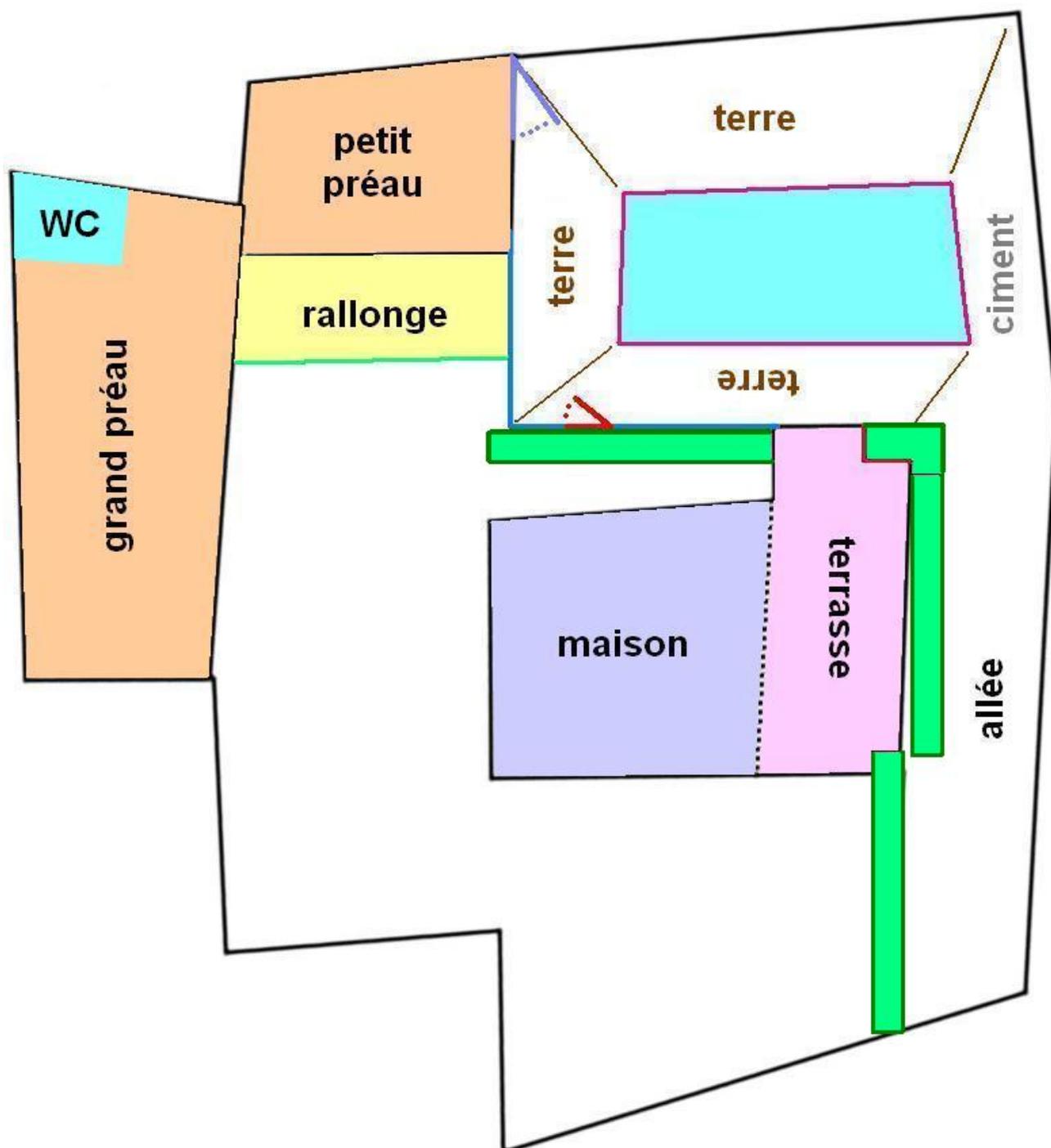
Déjà la maison. Pour ceux qui l'ont visitée, clairement les sols s'effondrent. Et sur la base de "*les mêmes causes induisent les mêmes effets*", ceux qui ne se sont pas effondrés le feront bientôt. Le topo de Valériane confirmait clairement tout ça.

En clair, il sera impossible d'aménager l'ensemble en consolidant les choses. C'est bien plus serein de tout casser, et tout reconstruire. En ne conservant, donc, rien que les murs extérieurs. Puis en reconstruisant à l'intérieur, en tenant compte de l'endroit où se situent les fenêtres. Or, ça, ce genre de travaux, c'est encore bien pire que juste tout raser puis reconstruire, car il faut en

permanence jongler avec l'existant, qui doit être maintenu, utilisé, mais cependant protégé. Allez, je vous mets à la louche encore deux fois le prix d'une maison. (lol, ça sera notre unité)

Mais si encore on s'arrêtait là ! Mais nnnnoonn ! Ca ne suffit pas.

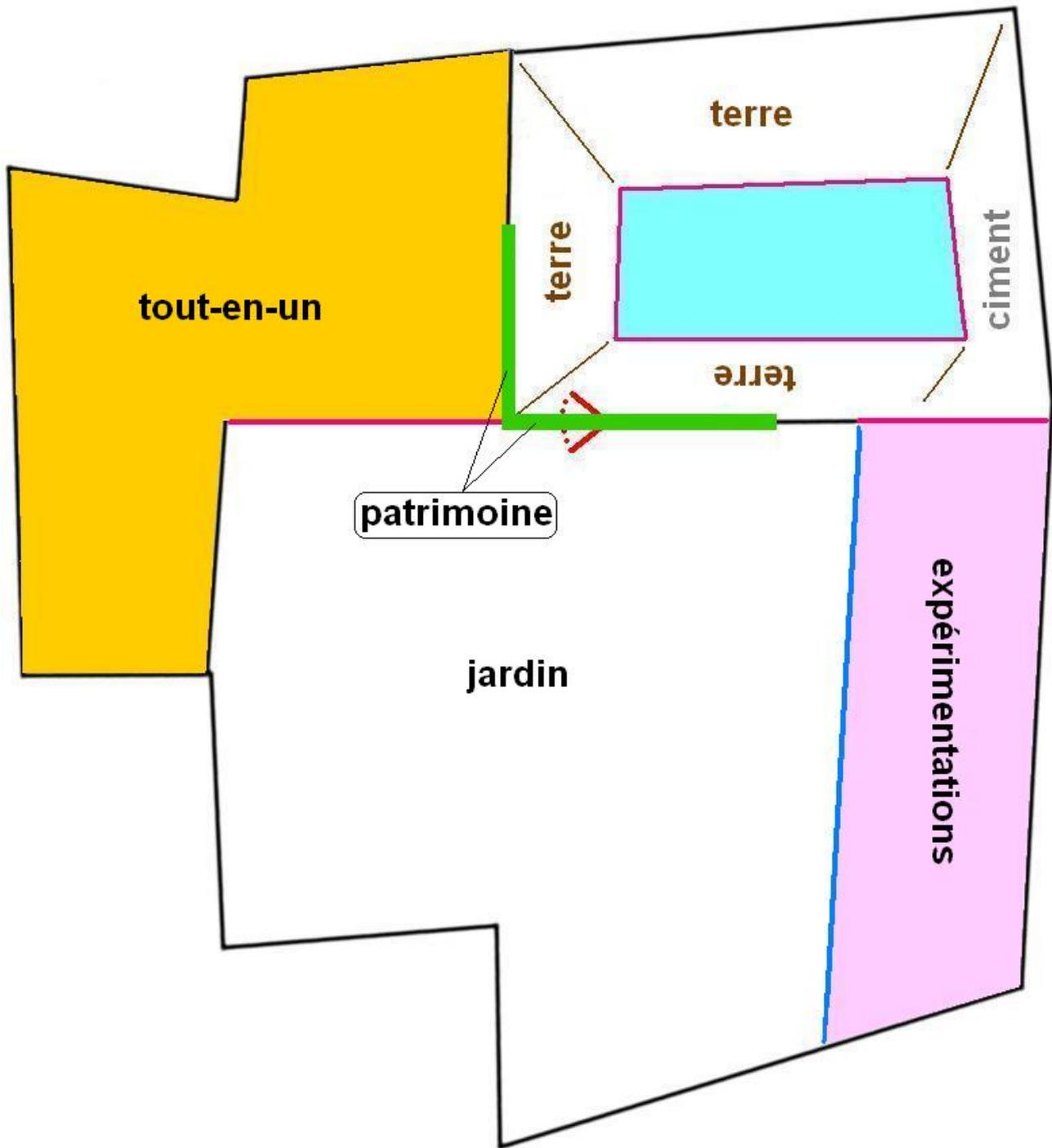
Nous avons déjà parlé plus haut des WC pour personnes en fauteuil roulant. Sauf que ces personnes ne font pas qu'aller aux WC, elles se déplacent aussi ! Et donc, si on veut qu'elles puissent accéder au premier étage de la maison, ça complique encore bien la donne ! De fait, là, c'est soit un ascenseur, intérieur ou extérieur, soit une rampe, nécessairement extérieure => en vert les emplacements qui seraient envisageables pour une telle rampe :



En gros il y en a trois de "viabes". L'un part de la ruelle, et monte à la terrasse. Il faudrait passer toute la terrasse pour accéder à l'intérieur, mais bon. C'est surtout ultra moche. Idem, dans l'allée, on pourrait créer une telle rampe, supra mochissime.



Ca donnerait donc un truc du style :



Il y a de très nombreux avantages à une telle disposition. Déjà on a un immense jardin, unifié, d'un seul tenant. Au lieu de petits morceaux ici ou là. Là, à vue de nez, on a un jardin de 350 m<sup>2</sup>, incluant la zone rose qui est à droite. A ce sujet...

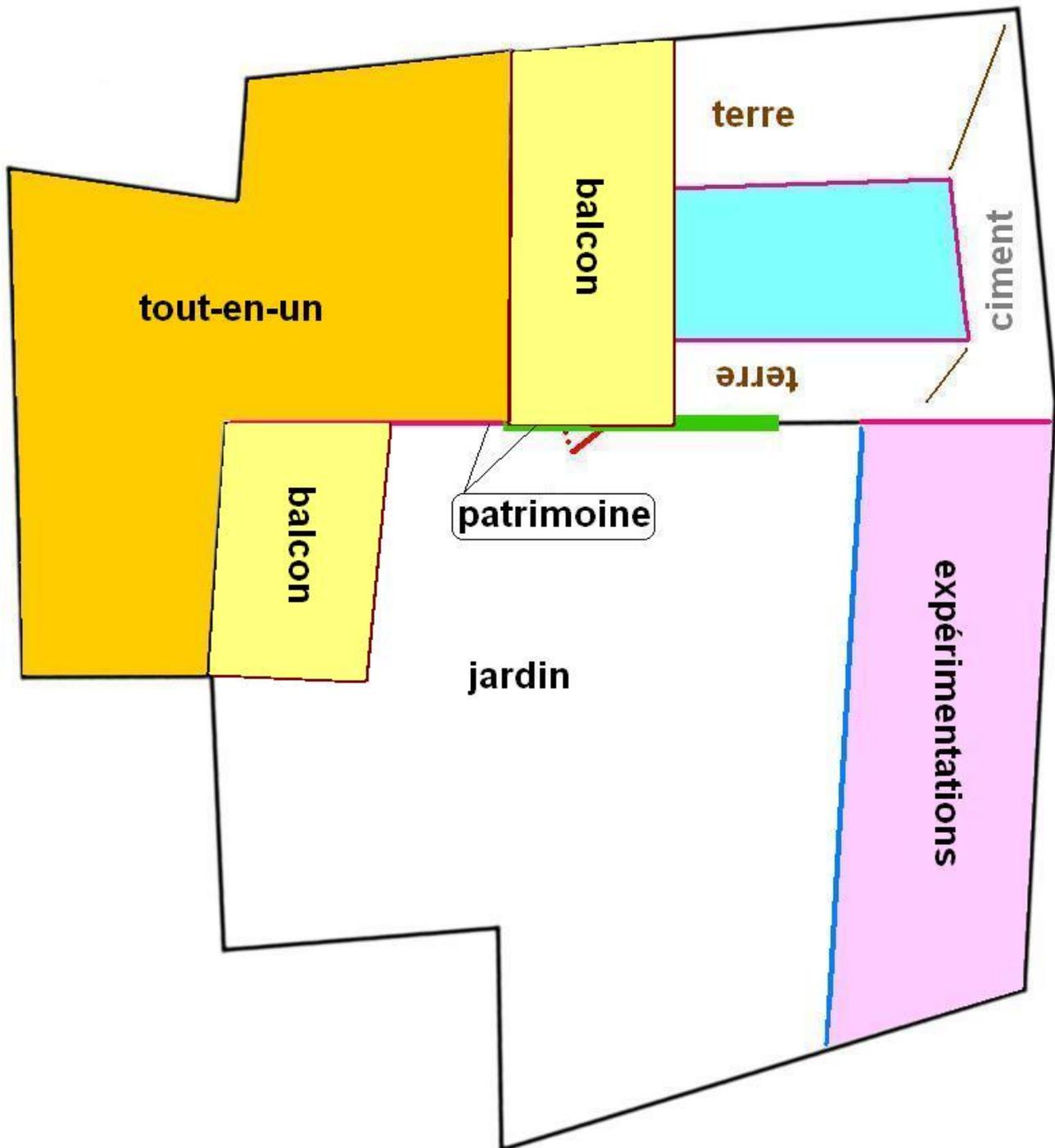
On peut même envisager une contribution à des recherches écologiques sur la bordure des douves. Genre 20 pieds de la plante A, qui seront bouffés par les pucerons. Et plus loin 20 pieds encore, de la même plante A, mais avec en plus 1 seul pied de la plante B => paf, plus de pucerons ! Bref, ce genre d'expérimentations, quoi. Mon tracé correspondrait à environ 80 m<sup>2</sup> pour ces expérimentations. Donc 270 m<sup>2</sup> restant de jardin tout court.

La partie tout-en-un fait dans les 140 m<sup>2</sup>. Son RdC incorpore tout ce qu'on avait prévu précédemment, la zone de vie, par laquelle on entrerait, et plus profondément, la zone cocooning.

Et il resterait largement la place pour une plate-forme permettant à une chaise roulante d'atteindre le premier étage. Ainsi qu'une zone de stockage, par exemple pour les chaises de jardin, mais aussi pour les boissons and co.

Au premier on aura notoirement plus de surface que tout ce que l'on avait dans la maison entre son RdC, le 1er, et même le garage. Tout bénéf ! Et les combles pourraient être aménagées, essentiellement pour les organisateurs, stockage d'objets ou de papperasse, bureau ou autre.

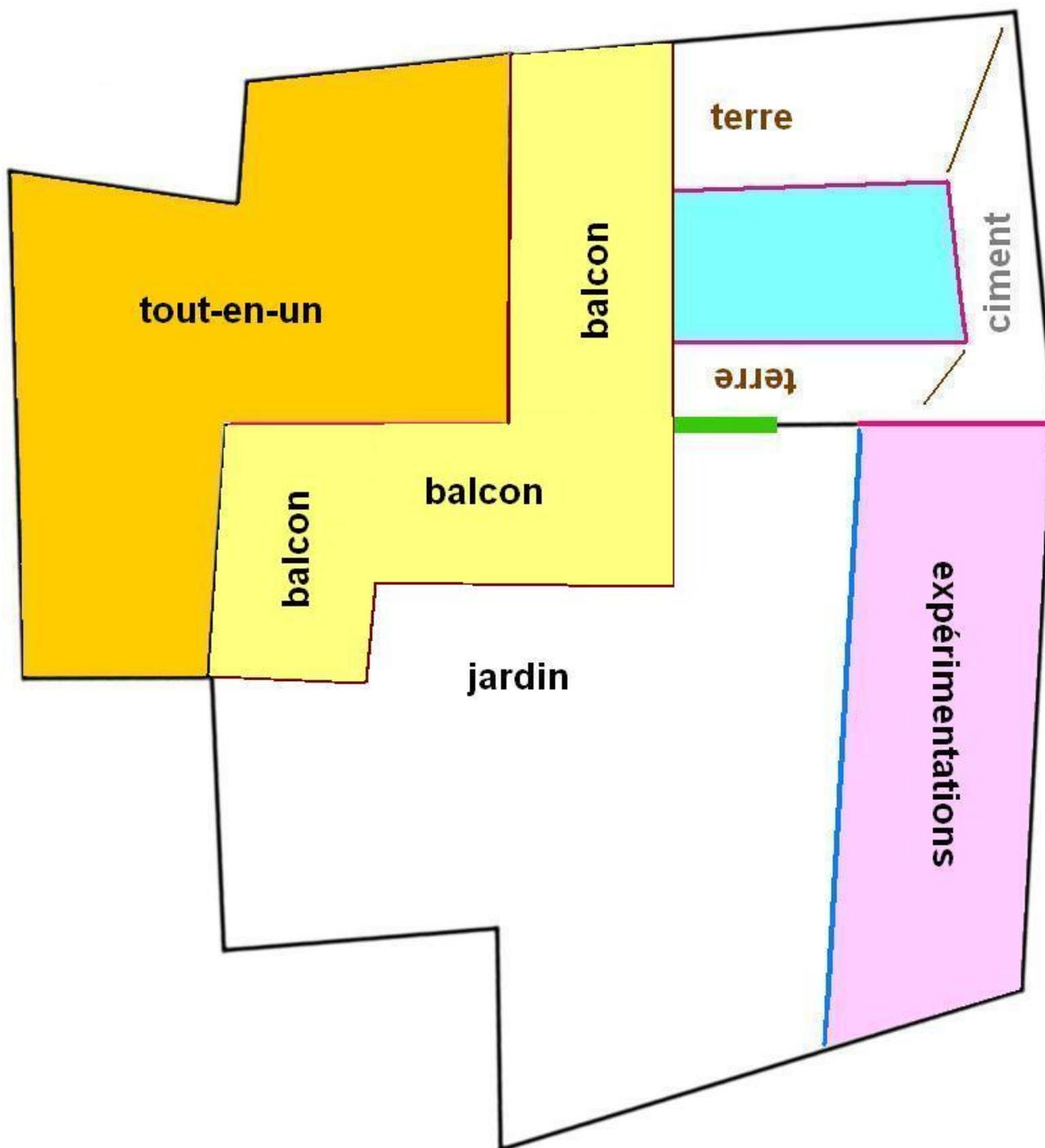
Bon, on n'a plus la grande terrasse, ok. Mais rien ne nous empêche d'en rajouter une ! Genre :



Le plus petit, de 30 m<sup>2</sup>, surplomberait le jardin. Et l'autre, d'environ 45 m<sup>2</sup>, passerait au-dessus de la marre aux canards. A eux deux ils totaliseraient de 75 m<sup>2</sup>, soit plus que la terrasse rallongée.

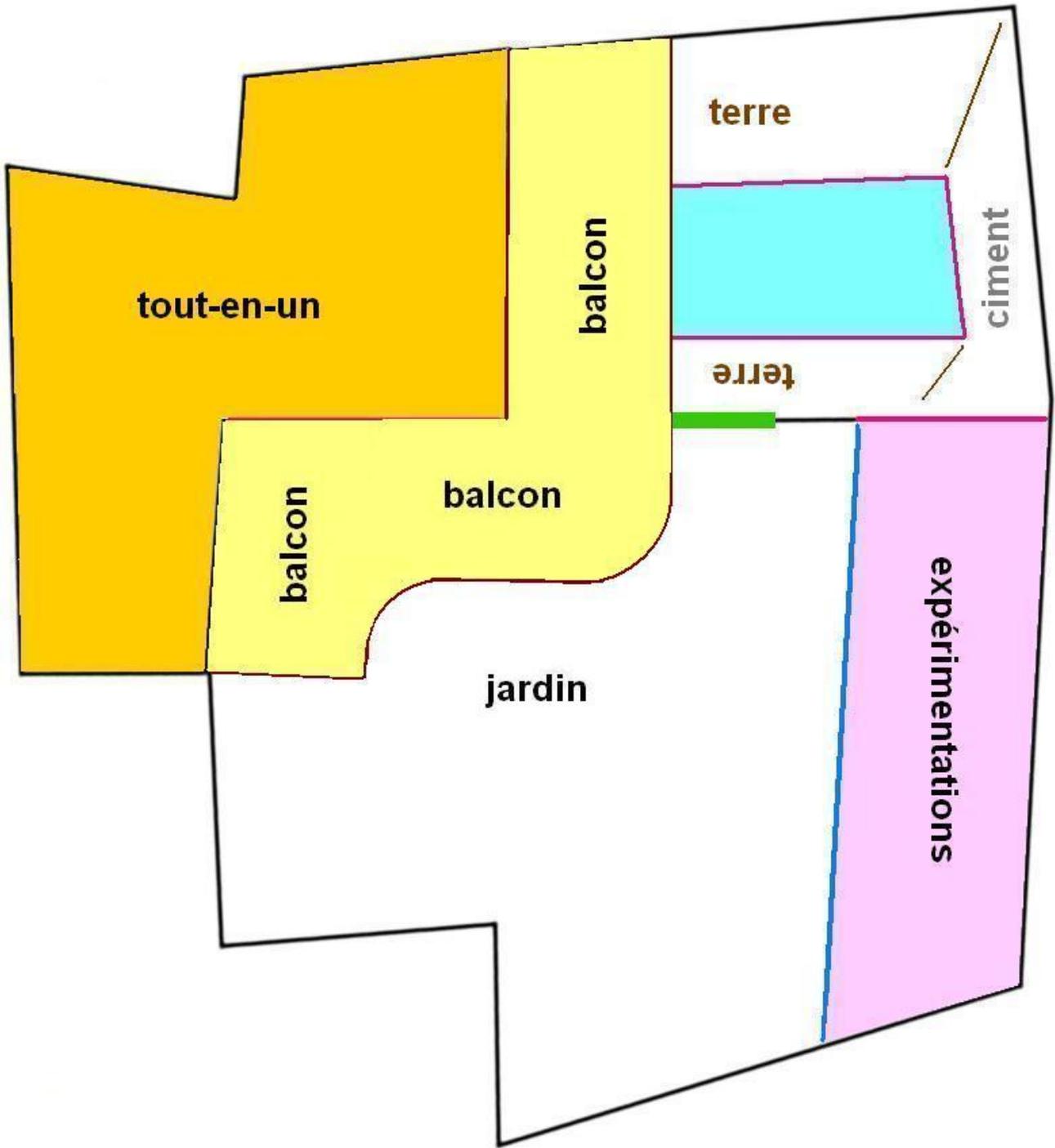
Mais bon, soyons fous, qui nous empêche d'en prendre encore un peu plus ?

Genre on peut faire un long balcon, en esplanade, façon promenade :



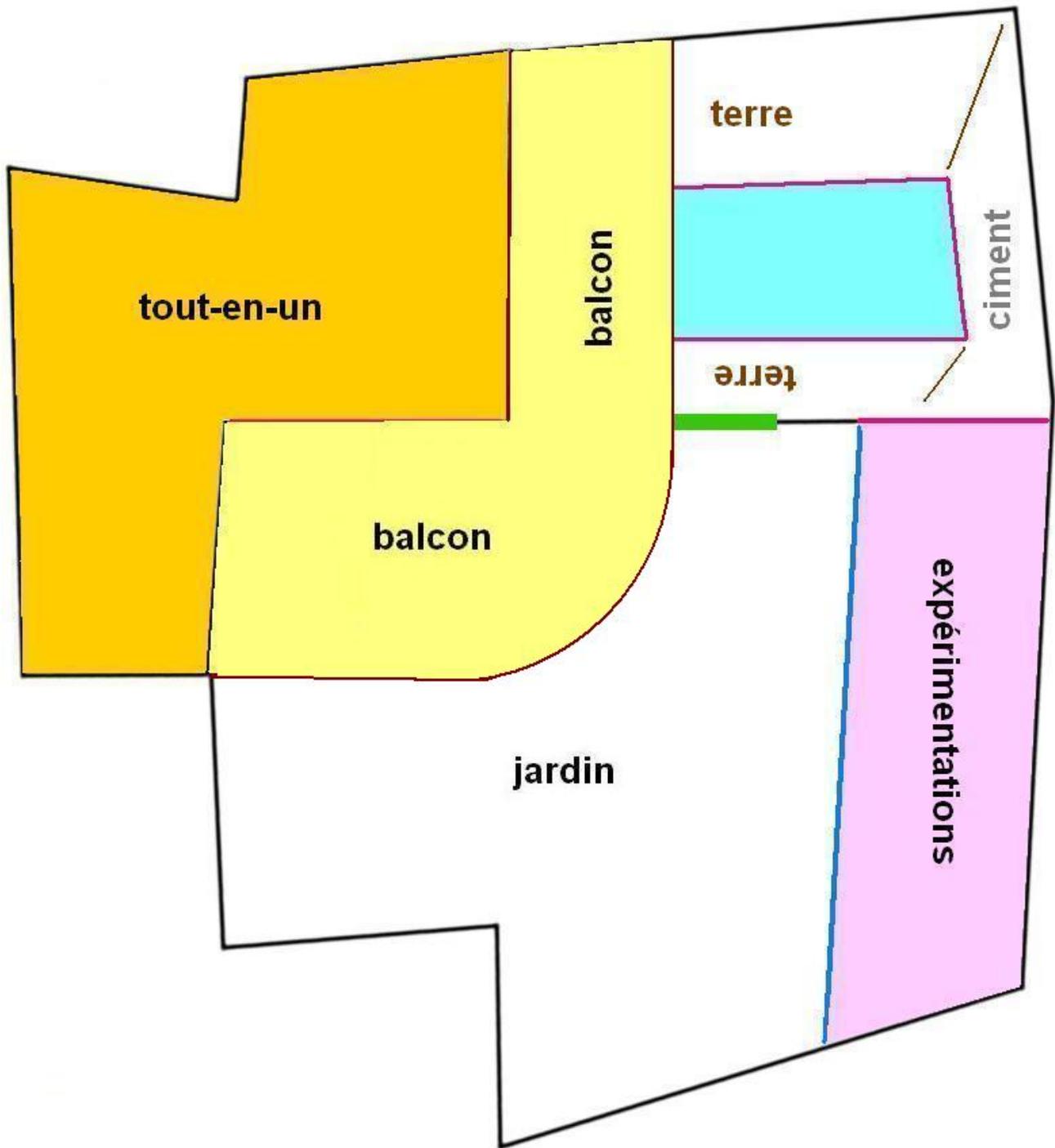
Bon, oui, ok, ces angles, c'est un peu moche. Mmmmm...

Avec des arrondis ?



Ouais, arrondir encore le coin en bas, ça se tient. Ah, et puis, une fois encore, re soyons fous, imaginons la super surface...

Genre ça :



Déjà, sur le plan esthétique, c'est carrément mieux. Et question surface, là, on serait sur un 120 m<sup>2</sup>, à quelque chose près. Sans y mettre un restaurant, lol, on peut en faire des choses sur une telle surface !

Qui plus est, cela permet d'avoir un abris, dans le jardin, une zone d'environ 75 m<sup>2</sup> qui sera protégée de la pluie, façon super préau ! Si on veut faire des activités en extérieur, même l'hiver, cette zone le permettrait. Ou alors l'été juste pour être à l'ombre...

Tout ça me paraît joyeusement délirant, j'avoue ^\_^

Encore que... Oui car, si on y regarde bien, au sujet des travaux séparés, on en avait :  
- dans la maison (en supprimant ses murs solides)

- autour de la maison pour installer une rampe
- dans les deux préaux pour construire sur une zone actuellement non habitable
- sur le flan de la maison, pour prolonger la terrasse afin de doubler sa surface

=> est-ce que tout ça ne coûterait finalement pas encore plus cher que ce projet tout-en-un ? Je n'en suis pas du tout persuadé, là... Alors bon, si on parvient à faire mieux et pour moins cher, ma foi, je me dis que ça vaut le coup d'y cogiter, non ?

---

Voilà, ce doc est terminé. Je le redis, le but n'est pas de dire ce que l'on doit faire, loin de moi une telle idée ! Non, le but est avant tout de stimuler la cogitation, avec un peu un aperçu des tenants et aboutissants.