

ARCHITECTURE

Visites,
Rencontres
et Échanges
décembre 2013

Réhabiliter et construire en coeur de village

Votre commune souhaite acquérir un bien alors même que vous n'avez défini aucun projet. Cette opportunité, parfois facilitée par le droit de préemption, peut vous permettre de concrétiser un achat stratégique et sauvegarder ou valoriser ainsi ultérieurement un patrimoine communal, créer des logements ou un équipement, recréer du lien au coeur de village..

Même si parfois la réhabilitation d'un bâtiment peut sembler plus complexe que la construction, l'intégration dans le paysage, les volumes, les matériaux déjà existants sont souvent le point de départ d'un projet de qualité.

Redonner vie à un patrimoine vieillissant en lui attribuant une nouvelle vocation est souvent un enjeu majeur pour les communes. C'est une orientation majeure de l'activité actuelle de la construction. La réhabilitation du bâti existant dans les règles de l'art et le respect des normes doit cependant s'accompagner de considérations éthiques, les rénovations brutales et mal maîtrisées font parfois des dégâts irréversibles.

La construction neuve demande également du doigté pour s'intégrer dans un paysage villageois souvent très patrimonial.

Comment programmer, porter et financer un projet viable qui respectera le caractère du bien et du lieu ?

RESTAUREZ, RÉNOVEZ ET RÉHABILITEZ EN HARMONIE

quelques définitions . CAUE 85

- rénovation : rebâtir à neuf

Vérifiez que les règles d'urbanisme l'autorisent. En cas de voisinage proche, un état des lieux préalable par huissier permettra d'évaluer votre part de responsabilité dans d'éventuels dommages constatés postérieurement.

- restauration : redonner au bâtiment son caractère

Un bon moyen d'éviter les désordres de tout genre : employer les matériaux d'origine selon les techniques d'époque. La restauration demande un savoir-faire de spécialiste.

- réhabilitation : apporter le confort des normes d'aujourd'hui

Employez les techniques et les matériaux actuels : isolation, menuiseries, salle d'eau, électricité... Les changements d'aspect extérieur et les changements de destination (d'usage) nécessitent des autorisations d'urbanisme (renseignement en mairie). Certains architectes ou maîtres d'œuvre sont compétents et expérimentés dans le domaine.

Leur mission se décompose alors ainsi :

- phase initiale de relevé et de diagnostic : établissement des plans de l'état existant, expertise technique de la construction,
- mission classique de maîtrise d'œuvre : esquisses puis projet selon le programme, les contraintes physiques du bâtiment et les conséquences financières de l'option choisie.

Contrairement au neuf, en réhabilitation, il faut composer avec l'existant et parfois savoir revoir le programme, d'où l'importance d'établir avec son concepteur une relation de confiance. Il n'est pas toujours possible d'examiner le gros œuvre avant le début des travaux. Prévoyez d'éventuels surcoûts dus aux imprévus.



habiter en centre ancien

rénovation d'un îlot de la bastide . 11 logements . bibliothèque



Villeneuve d'Aveyron, bastide du Rouergue, est un village reconnu pour son patrimoine historique. Plusieurs monuments classés à l'inventaire des Monuments Historiques, plus beau village de France, ce patrimoine bâti est une chance mais également une préoccupation.

Un long travail de reconnaissance de ces valeurs a été mené par l'association des bastides du Rouergue. Cette sensibilisation et cette connaissance, le talent d'architectes, une volonté municipale ont permis de sauvegarder ce patrimoine et de l'adapter à des modes de vie contemporains.

résidence consulaire



La bastide de Villeneuve fût d'abord une sauveté, territoire protégé au temps des brigandages ; Au XIII^{ème} siècle, elle se transforme et s'agrandit en bastide ou ville-neuve créée pour développer le commerce.

Le bâti formant l'agglomération de Villeneuve laisse apparaître l'histoire de sa formation. À un système groupé autour de l'église, succède une trame régulière et une place triangulaire consacrée à l'échange et au commerce.

Claude Calmettes



rénovation d'un îlot de la bastide . 11 logements . bibliothèque

1 T4 de 72.50 m² habitables

6 T3 de 58.60 m² / 59.90 m² / 50 m² / 57.90 m² / 44 m² / 59.20 m²

4 T1 de 25 m² / 23 m² / 27.40 m² / 29 m²

Le tour de ville s'urbanisera plus tardivement lorsque les besoins de protection ne seront plus nécessaires.

C'est dans la bastide intra-muros que se situe l'opération de la Résidence Consulaire.

logements et équipement public

L'acquisition par la commune de Villeneuve d'un îlot insalubre en ruine, entre deux ruelles étroites a permis de créer 11 logements locatifs.

Une bibliothèque municipale prend place au rez de chaussée de la rue droite, en plein centre du bourg. Cette affectation optimise l'opération en utilisant le rez de chaussée plus difficilement habitable.

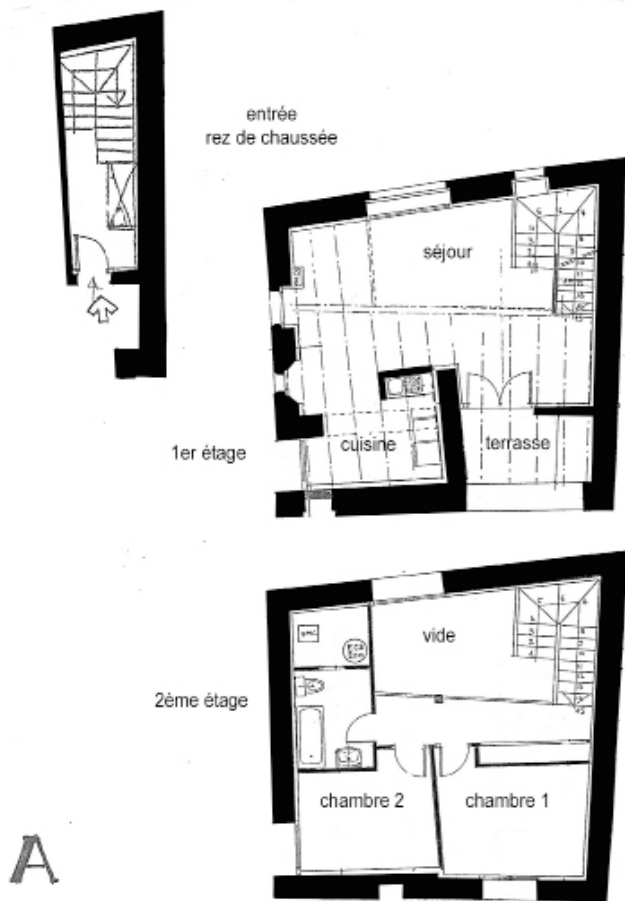
Cette rénovation a été le « délic » qui a inversé le processus de démolition d'un patrimoine bâti dégradé, à l'intérieur de la bastide.

La localisation au coeur de la bastide imposait de respecter l'urbanisme de l'îlot original basé sur une largeur de 15 m entre rues ; les imbrications importantes d'un bâtiment sur l'autre et la faisabilité économique de l'opération obligeait à une action complète sur l'ensemble.

L'organisation des logements sur plusieurs niveaux, en duplex ou triplex, l'aménagement d'une cour extérieure et la création de halles d'entrée permettent l'éclairage et l'ensoleillement des appartements. Des balcons et loggias offrent aux locataires un espace extérieur privé.

Cette rénovation établit la capacité d'adaptation d'un patrimoine vétuste aux normes et modes d'habiter actuels. Cette offre de logements locatifs, précieuse en milieu rural participe au maintien d'une vie sociale et économique dans le bourg.

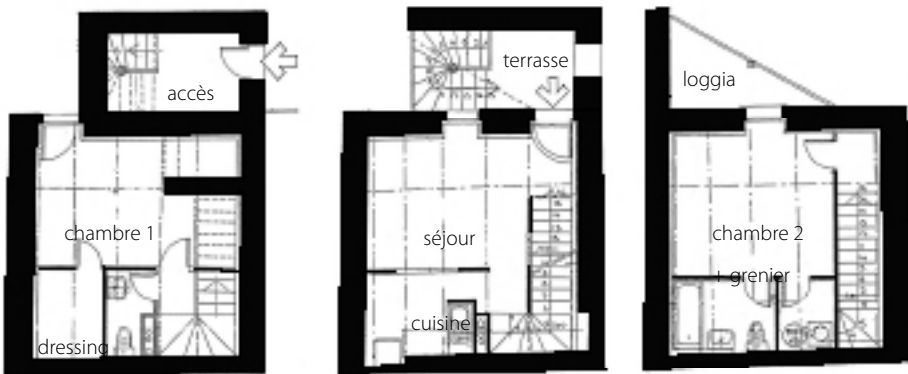




T4 sur 3 niveaux
72.50 m2

A

T3 triplex
58.60 m2



B



Résidence Consulaire . 1987 / 1989

Maître d'ouvrage :
commune de Villeneuve d'Aveyron

Architectes : Jean Massip . Lucien Bouat

Programme :
logements locatifs de 23 à 72 m2
bibliothèque 70 m2

Coût : 3,2 MF TTC (1989)

Procédure : PLA