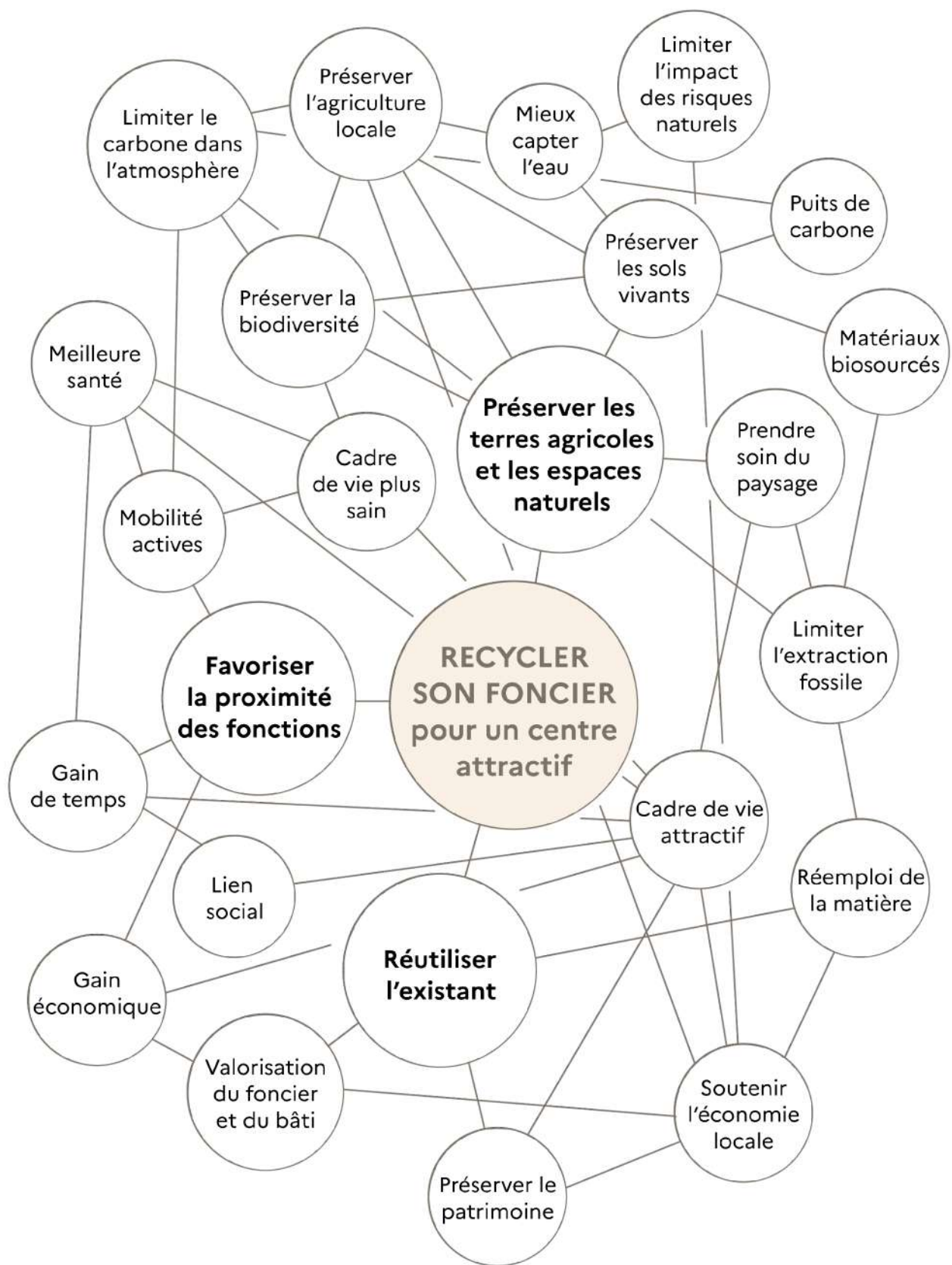




RECYCLER SON FONCIER POUR UN CENTRE ATTRACTIF





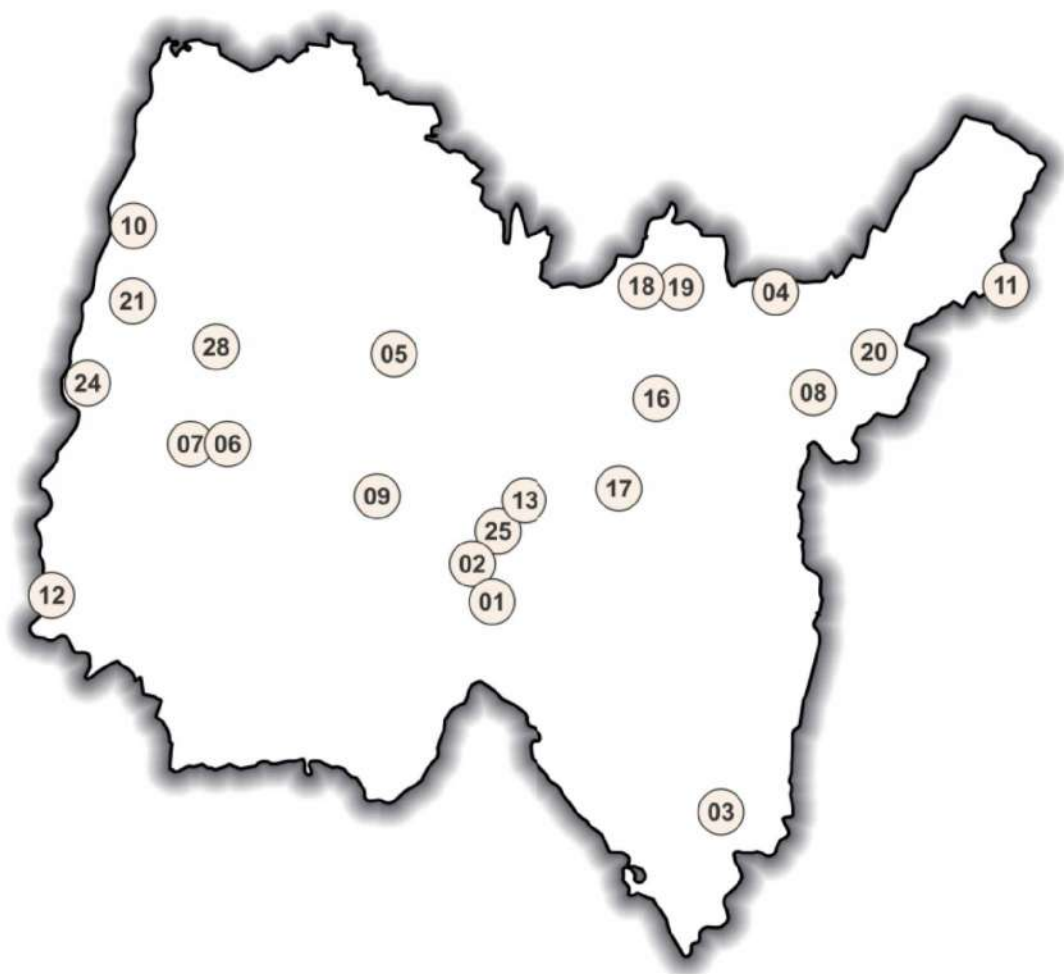
**UN TERRITOIRE VIVANT, DURABLE ET ATTRACTIF
pour ses habitants**



Les sols naturels, agricoles et forestiers sont une ressource essentielle pour continuer à vivre dans un cadre de vie sain, durable et productif. Il nous faut l'économiser et le préserver. Pour autant, notre territoire est dynamique, et continue d'accueillir des logements, des services et de l'activité. Ceux-ci s'implantent le plus souvent sur des terres agricoles et naturelles. Comment concilier ces enjeux ? Nos centres-villes et centres-bourgs sont à la croisée de ces questions. Ils souffrent souvent d'un manque d'attractivité, avec du bâti qui ne trouve plus d'usage, parfois se dégrade, et un cadre de vie qui a du mal à répondre aux aspirations des habitants. Ces espaces présentent pourtant de réelles opportunités pour le développement des territoires, et plus largement pour porter un modèle d'aménagement plus durable et plus profitable. Nombre d'exemples, dans l'Ain et ailleurs, que la DDT et le CAUE ont recensés dans le présent recueil, nous montrent quelles peuvent être les opportunités et les solutions de recyclage du foncier en plein centre pour créer une nouvelle offre attractive, qu'il s'agisse de reconstruire, aménager ou réhabiliter, pour produire des logements, des services, de l'activité ou des espaces publics de qualité. Ces exemples de réalisations peuvent vous guider dans vos réflexions. Les services de l'État et le CAUE sont prêts à vous accompagner dans vos projets.

Chantal MAUCHET
Préfète de l'Ain

Patricia CHMARA
Présidente du CAUE



N°	COMMUNE	Réhabiliter un patrimoine bâti remarquable	Réhabiliter une friche bâtie	Utiliser un foncier mis à nu	Commerces / Activités	Logements	Espaces publics et cheminements
1	AMBERIEU-EN-BUGEY	X				X	X
2	AMBRONAY			X	X	X	X
3	BELLEY			X	X	X	
4	BELLEYDOUX	X			X	X	
5	BOURG-EN-BRESSE			X	X		
6	CHATILLON-SUR-CHALARONNE			X	X	X	
7	CHATILLON-SUR-CHALARONNE			X		X	
8	CONFORT	X			X	X	
9	DOMPIERRE-SUR-VEYLE			X	X	X	X
10	FEILLENS	X			X		
11	FERNEY-VOLTAIRE	X			X		X
12	JASSANS-RIOTTIER	X			X		
13	JUJURIEUX		X		X	X	X
14	LA RIVIÈRE (38)	X			X	X	X
15	MIRABEL-ET-BLACONS (26)	X		X	X	X	X
16	NANTUA	X	X	X	X	X	X
17	OUTRIAZ	X				X	
18	OYONNAX			X	X	X	X
19	OYONNAX		X			X	
20	PERON		X		X	X	X
21	PONT-DE-VEYLE			X			X
22	RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER (76)	X		X	X	X	X
23	SAINT AMOUR (39)	X	X	X	X	X	X
24	SAINT-DIDIER-SUR-CHALARONNE		X			X	X
25	SAINT-JEAN-LE-VIEUX			X	X	X	X
26	SAINT-MAURICE (63)			X		X	
27	SISTERON (04)		X		X	X	
28	VONNAS			X	X	X	

Le Dreffia, un bâtiment patrimonial remarquable transformé en logements

Cette réhabilitation soignée perpétue la mémoire du relais de poste Cattin dans le centre d'Ambérieu, tout en répondant au besoin de produire du logement social. Un jardin public jouxtant le bâtiment est créé.



Les plans successifs dans la cour

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage Le Dreffia : DYNACITE, bailleur social
Maîtrise d'ouvrage jardin Henri Cattin : ville
Maîtrise d'œuvre : ASUR Architecture – Lyon 08
Partenaires : État, Caisse de dépôts et Consignation (CdC), Action Cœur de Ville (ACV) - ACV 1 (2013-2022) et ACV 2 (2023-2026), communauté de communes de la Plaine de l'Ain (CCPA), Département
Date de livraison : 2020 Le Dreffia, 2024 le Jardin Cattin
Surface terrain : 897 m² îlot, 780 m² jardin
Surface bâtie avant : 740 m²
Surface bâtie après : 740 m²
Nombre de logts : 11 logts

ASPECT D'ORIGINE



La cour intérieure avec ses dépendances

CONTEXTE

Ce bâtiment dit "relais de poste Cattin" a connu plusieurs vies (relais de poste, tribunal, habitation). Après avoir été donné à la commune, le bâtiment est alors transformé en poste centrale et se dégrade progressivement jusqu'à un état très avancé. Dans les années 2010, la commune connaît alors un fort accroissement de la population – +30 % en 20 ans – induisant une forte demande en logements sociaux en centre-ville. La collectivité cède alors le bâtiment au bailleur social Dynacité. La réhabilitation a été inscrite au programme Action Cœur de Ville 1 puis 2, dans le double objectif de proposer du logement attractif en centre-ville et de mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager.

LE PROJET

Le Dreffia

Compte tenu de ses qualités, le bâtiment a bénéficié d'une véritable restauration. Le chantier a mobilisé les savoir-faire des artisans locaux (tailleurs de pierres) afin de rester fidèle au bâtiment d'origine. Le projet a ainsi su associer matériaux d'époque et matériaux contemporains.

L'opération est composée de plusieurs bâtiments mitoyens qui s'articulent autour d'une cour commune communiquant avec la rue de la République et le jardin Henri Cattin d'une part, et la place du Champs de Mars d'autre part. La configuration atypique du bâtiment induit des typologies d'appartements différentes et comprend 11 logements collectifs sociaux (8 PLUS et 3 PLAI) dont 2 réhabilités et 9 créés, pourvus de 8 places de stationnement et de 3 garages clos.

Le jardin Henri Cattin

L'espace vert lié à la maison Cattin est aménagé en jardin public avec la plantation de 4 arbres, d'environ 60 arbustes et d'autres végétaux, la pose d'un mobilier en bois et de jeux pour enfants, ainsi que la création d'un espace canin.



La façade restaurée avec, en vis à vis, le jardin public



Vue sur la cour avec les coursives



Les ferronneries restaurées

QUALITÉS DU PROJET

Les volumes des bâtiments ont été respectés, conduisant à une implantation des logements répartis autour de la cour commune. Celle-ci crée un espace de transition entre l'espace public et les logements, de même que les coursives autour de la cour qui leur donnent accès. Le caractère traversant de la cour offre une belle qualité d'accès en plein centre.

L'opération a permis de préserver et restaurer un maximum de matériaux et de modénatures anciennes, notamment enduits à la chaux, pierres de taille, ferronneries, charpentes et menuiseries extérieures en bois, pour magnifier ce patrimoine remarquable. Des détails plus contemporains ont été judicieusement pensés, comme les accès à la cour en menuiserie de tôles perforées, qui offrent une transparence visuelle tout en maintenant l'intimité du lieu.

Pour aller plus loin...

Une végétalisation plus intense de la cour (arbre, plantes grimpantes) aurait apporté plus de qualité paysagère et de fraîcheur en été.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

La commune ayant vendu le bâtiment pour l'euro symbolique à Dynacité, l'opération de réhabilitation d'un montant total de 1,6M€ HT a été financée pour 0,49 M€ en autofinancement par Dynacité, complétée pour 1,3 M€, de prêts de la CdC. Le solde a été assuré en subventions (État, CCPA et Département). Ce montage a maximisé l'investissement au bénéfice de la qualité architecturale du projet. Le coût du jardin s'est élevé à 60 000 €.



Une transparence offerte vers le cœur d'îlot

Une opération mixte recompose l'entrée du bourg

Une vieille grange en entrée de centre-bourg laisse place à une résidence comprenant des logements locatifs, de nouveaux commerces, des services de santé et des espaces publics. Cette opération d'ensemble labellisée Haute Qualité Environnementale (HQE) contribue à renforcer l'attractivité de la commune.



Une façade sud animée, offrant aux logements des balcons ou des loggias

PLAN DE SITUATION



ASPECT D'ORIGINE



L'ancienne grange en pierre a été démolie, mais les pierres ont servies comme réemploi

Maîtrise d'ouvrage : DYNACITE, bailleur social
Maîtrise d'œuvre : ATES Architecture - 01500
Partenaires : architecte des bâtiments de France (ABF), établissement public foncier (EPF)
Date de livraison : 2016
Surface terrain : 2 811 m²
Surface bâtie avant : 411 m² (estimation)
Surface bâtie après : 2 117 m²
Nombre de logts et/ou locaux : 15 logts + 4 locaux

CONTEXTE

Le projet se situe sur un foncier situé entre deux rues, sur lequel se trouvait une ancienne grange (démolie dans le cadre du projet). Le projet s'inscrit dans une réflexion globale sur l'accueil de commerces et de services de proximité et sur l'élargissement de l'offre locative en logements.

En effet, les habitants étaient jusqu'à présent contraints de se rendre à Ambérieu-en-Bugey pour trouver les premières moyennes et grandes surfaces commerciales, au risque de délaisser les autres commerces du centre-bourg d'Ambionay. De plus, il s'agissait de reloger un certain nombre d'activités actuellement à l'étroit, avec peu de visibilité commerciale, ou encore difficilement accessibles. La forte croissance de la population (plus 32 % en vingt ans) couplée à une faible offre en logements créait une forte demande.

LE PROJET

- A – Démolition de l'ancienne grange
- 1 – Construction de 15 logements collectifs
- 2 – Construction de commerces
- 3 – Construction d'une maison médicale
- 4 – Création d'une rue, d'une placette, d'une sente interne et de stationnements

Le terrain sur lequel s'implante le projet a fait l'objet d'un regroupement de parcelles. Il était occupé en partie par une ancienne grange en pierre qui a été déconstruite.

Le programme d'environ 2 800 m² de surface plancher comprend 15 logements collectifs sociaux en prêt locatif à usage social (PLUS) et en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). Le programme comprend également sur la rue principale la création d'une supérette d'une surface de 391 m², l'accueil d'un bureau de tabac/presse/petite épicerie et d'une pharmacie. Une maison médicale de 225 m² complète l'opération. La qualité de la construction a fait l'objet d'un soin particulier avec le label Haute qualité environnementale (HQE), notamment la gestion du confort d'été assuré par des dispositifs occultants, le recours au bois pour les planchers et les structures verticales en façades nord de la résidence et le parement des façades sur rue des commerces en pierre massives qui proviennent de l'ancien corps de bâtiment déconstruit dans le cadre de l'opération.



La mitoyenneté traitée de façon qualitative

QUALITÉS DU PROJET

Le programme, par sa mixité, conforte l'attractivité du centre-bourg en proposant du logement, des commerces, des services notamment de santé.

L'opération articule les échelles de bâtiment par soucis de cohérence avec l'environnement et compte tenu de la pente du terrain : si les commerces à l'entrée de la rue principale du vieux bourg sont en rez-de-chaussée, le bâtiment de logement plus en retrait comporte jusqu'à 4 niveaux. Les bâtiments sont reliés par un ensemble de cheminements piétons, passages abrités et placettes, formant autant d'espaces de transition, qui permettent également de gérer la topographie complexe. La création d'une nouvelle rue permet de valoriser les façades commerciales.

L'implantation des logements en cœur d'îlot préserve l'intimité des habitants, tout en proposant de la densité bâtie. La double orientation et des balcons généreux, dotés de protections solaires mobiles pour l'été, apportent de la qualité d'usage aux logements. La desserte par coursive extérieure permet d'optimiser les coûts de chauffage.

Pour aller plus loin...

Des aménagement publics améliorés aux abords, une végétalisation accrue des cheminements piétons auraient encore amélioré la qualité urbaine et paysagère.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Le montant de cette opération conduite par le bailleur social Dynacité s'est élevé à 2,77 M€ TTC, maîtrise d'œuvre incluse. Les logements ont bénéficié de subventions publiques de l'État, du Département et de la Région. Le maître d'ouvrage a mobilisé 80 % de prêts PLUS et PLAI avec un reste à charge en fonds propres qui s'élève à 12,8 %. Le maître d'œuvre a été désigné par la procédure du concours, pour retenir la meilleure proposition. Un dialogue constructif avec l'architecte des bâtiments de France s'est instauré. Les réponses du projet aux enjeux environnementaux exigés par la maîtrise d'ouvrage se sont concrétisées par la labellisation de la construction "Haute Qualité Environnementale".



Plan masse avant



Plan masse après



Les pierres de la grange démolie ont été réutilisées en parement

Intégrer une résidence seniors et une crèche neuves dans un front de rue dense

Situé sur l'emplacement d'un ancien hôtel, la construction d'une résidence de 27 logements destinés aux seniors répond à un besoin du territoire. Ce bâtiment comprend également une micro-crèche et un relais d'assistantes maternelles, proposant des services qui permettent de conforter le centre-ville.



L'opération se fonde dans l'alignement existant par son découpage en 3 travées et sa réinterprétation des éléments architecturaux existants, alors que les niveaux de plancher sont uniformes

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage : SEMCODA, bailleur social
Maîtrise d'œuvre : Pieter WILKING de l'Atelier architectes – Lyon 9
Partenaires : architecte des bâtiments de France (ABF)
Date de livraison : juin 2015
Surface du terrain : 1 440 m²
Surface bâtie avant : 1 770 m² (estimation)
Surface bâtie après : 2 564 m²
Nombre de logts et/ou locaux : 27 logements + 1 crèche

ASPECT D'ORIGINE



L'ancien hôtel Pernollet se développait sur 3 bâtiments distincts réunis au fil du temps

CONTEXTE

Belley, sous-préfecture du département située dans la zone d'attraction d'Aix-les-Bains et de Chambéry, présente des besoins en logements notamment pour les seniors, qui gagnent à résider dans le centre-ville.

Le tènement accueillait l'historique hôtel-restaurant Pernollet, dont l'activité a cessé dans les années 1980. L'hôtel occupait 3 bâtiments anciens à trame étroite, complexes à réhabiliter, qui avaient été réunis au fil du temps et qui présentaient de nombreuses différences de niveaux, ainsi qu'un ensemble hétéroclite de dépendances.

Le projet a dû composer avec son implantation au cœur d'un tissu urbain dense en entrée de ville et en abords de monuments historiques.

LE PROJET

A – Démolition de l'ancien Hôtel Pernollet : l'îlot en 1954 est quasiment entièrement bâti, les cours arrières ont accueilli des extensions et des appentis

1 et 2 – Construction de 2 bâtiments de 27 logements (12 T2, 13 T3, 2 T4) + 1 crèche

3 – Aménagement d'espaces verts

Au vu des contraintes de réhabilitation et de la parcelle au regard du programme envisagé, les bâtiments existants ont été démolis. En concertation avec l'architecte des bâtiments de France, les architectes ont développé une façade neuve sur rue à trois travées qui s'inscrit dans la trame du bâti, tout en développant des appartements traversants et des planchers à niveau sur toute l'opération. Le bâtiment qui se développe perpendiculairement sur le jardin apporte plus d'intimité et des façades sur jardin.

Le langage architectural des façades sur rue assure la transition entre l'aspect des bâtis du XIX^e siècle et des traitements plus contemporains. Ainsi, les trames des façades réinterprètent les compositions classiques (perçements plus hauts que larges, bandeaux, débord de toit, etc.), alors que les apports de notre époque sont adaptés aux usages et besoins des habitants (loggias, balcons, volets coulissants, brise-soleils) et des matériaux actuels (métal perforé, béton matricé teinté, etc.).



Espaces extérieurs généreux pour les logements

QUALITÉS DU PROJET

Ce projet a dû relever plusieurs ambitions parmi lesquelles, la démolition-reconstruction en tissu dense, l'intégration dans l'environnement bâti du centre-ville tout en répondant aux usages et besoins contemporains (accessibilité, confort acoustique et thermique, espaces extérieurs, occultations solaires...).

Pour aller plus loin...

Dans une démarche de réutilisation et de réemploi, une reconversion et réhabilitation partielle aurait pu permettre de préserver et de valoriser un site à l'histoire riche (un hôtel-restaurant très réputé qui a accueilli de nombreuses personnalités).

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Ce projet est le résultat d'une négociation entre l'architecte des bâtiments de France, les élus, la maîtrise d'oeuvre et la maîtrise d'ouvrage pour l'intégration paysagère du projet et pour s'inscrire et se fondre dans la trame existante.

Le choix d'une démolition a été assumée au vu de la complexité et la vétusté de l'ensemble bâti existant pour permettre la concrétisation d'un projet ambitieux socialement (logements seniors accessibles et crèche en centre-ville) et environnementalement (performances énergétiques et qualité de réalisation).



Plan masse avant



Plan masse après



Détail du travail des façades

© L'ATELIER architectes

Une fruitière réhabilitée en une brasserie artisanale, un restaurant et des logements

La commune avait la volonté de valoriser son ancienne fruitière dans l'objectif d'une revitalisation de son bourg. Elle a réussi à accueillir une activité et à développer son offre locative.



Une réhabilitation globale sans modification de l'enveloppe

PLAN DE SITUATION



ASPECT D'ORIGINE



Une architecture imposante, emblématique des fruitières à Comté

Maîtrise d'ouvrage : SEMCODA, bailleur social

Maîtrise d'œuvre : n.c

Partenaires : FEADER, CC Haut-Bugey

Date de livraison : 2019

Surface terrain : 3 000 m²

Surface bâtie avant : 734 m²

Surface bâtie après : 734 m²

Nombre de logts et/ou locaux d'activité : 4 logts + 1 restaurant et une brasserie artisanale

CONTEXTE

Construite en 1908, cette imposante bâtisse en pierre fut financée par des fonds provenant de la vente des bois communaux et a servi de fruitière à Comté. Ce bâtiment fait partie du patrimoine de la commune et a vu défiler par la suite de nombreuses activités dont un foyer de ski de fond.

La gestion du bâtiment est devenue compliquée du fait de la raréfaction de la neige pour cette commune de moyenne montagne. La municipalité a toujours gardé la volonté de faire revivre ce bâtiment, qui est resté désaffecté pendant de nombreuses années.

L'enjeu du projet était de proposer des logements pour des nouveaux habitants ou pour garder la population résidente de la commune, ainsi que de développer de l'activité dans le village.

LE PROJET

1 – Aménagement d'un atelier de fabrication de bière et d'un restaurant de 55 places en RdC + petite extension pour 2 garages avec toiture terrasse

2 – Aménagement de 4 logements collectifs sociaux en R+1

La gestation du projet s'est étendue sur une longue période. La première réflexion de la commune sur le devenir de ce bâtiment emblématique de la commune date de la fermeture du foyer de ski de fond en 2001. En 2011, la commune transfère le bâtiment à la communauté de commune d'Oyonnax qui entreprend la réfection de la toiture, et envisage un premier projet de brasserie qui ne trouve pas suite. En 2013, la commune reprend possession du bâtiment.

En 2017, elle conclut avec la SEMCODA un bail emphytéotique pour la réhabilitation de l'étage avec 4 logements en location sociale et l'aménagement en brasserie – restaurant du rez-de-chaussée. L'occupant de la brasserie est un habitant du village qui avait lancé son entreprise depuis une année et demie. Ce dernier a investi dans le projet. Depuis, la brasserie-restaurant fait travailler 5 personnes avec une zone de chalandise locale et contribue à la vie du village. Les logements sont occupés sans discontinuer par des jeunes actifs, pour certains travaillant en Suisse.



La toiture terrasse de l'extension technique a été aménagée pour l'accueil de la clientèle de la brasserie

QUALITÉS DU PROJET

Hormis la petite extension en façade principale avec la création de 2 garages dont la dalle accueille la terrasse du restaurant, le bâtiment conserve son architecture imposante caractéristique des fruitières du Jura.

Du fait de l'épaisseur très importante des murs en pierre afin de garantir une inertie thermique nécessaire à l'affinage, les changements de destination ou d'usage se révèlent difficiles. L'activité de brasserie, dont l'organisation spatiale rappelle celle de la fabrication du fromage, a permis l'installation dans les locaux d'origine avec peu de transformation. Le projet aura permis de proposer du logement, de redonner du dynamisme au village et de préserver un patrimoine remarquable emblématique de la commune.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

L'engagement de long terme de la commune a permis d'attendre la bonne opportunité. Un bail emphytéotique entre la commune et le bailleur social SEMCODA a permis de réaliser ce projet complexe notamment par l'accueil d'une activité de production relocalisée. La sélection d'un porteur de projet fiable et l'aide au montage du dossier du fonds européens FEADER avec le programme LEADER par la communauté de communes du Haut-Bugey (aujourd'hui Haut-Bugey Agglomération) ont été cruciaux.



Plan masse



L'entrée des logements garde les traces de l'ancienne vocation du lieu



La brasserie s'est installée dans l'atelier de fabrication du Comté

Modernisation du siège de la Fédération du bâtiment et des travaux publics de l'Ain

Transformation de locaux à vocation tertiaire en site urbain contraint, concrétisée par une démolition-reconstruction avec extension contemporaine en abords de monument historique.



Une matérialité forte pour une expression contemporaine assumée

PLAN DE SITUATION



ASPECT D'ORIGINE



L'ancien bâtiment à la trame de façade classique

Maîtrise d'ouvrage : Fédération française du bâtiment et des travaux publics (FBTP) de l'Ain

Maîtrise d'œuvre : ART'BEL architectes - Bruno PERNICI – Bourg-en-Bresse

Partenaires : architecte des bâtiments de France (ABF)

Date de livraison : 2016 (concours privé 2013)

Surface terrain : 347 m²

Surface bâti avant : 511 m²

Surface bâtie après : 848 m²

Locaux : immeuble tertiaire R+3 et combles. 5 niveaux total

CONTEXTE

L'opération, située dans le centre historique de Bourg-en-Bresse, avait pour objectif de reconfigurer et d'étendre les bureaux du siège de la Fédération du BTP de l'Ain, tout en restant au cœur de la ville.

Les buts recherchés étaient d'assurer aux occupants et usagers un confort thermique et acoustique ainsi que les qualités du cadre de travail (éclairage, air intérieur).

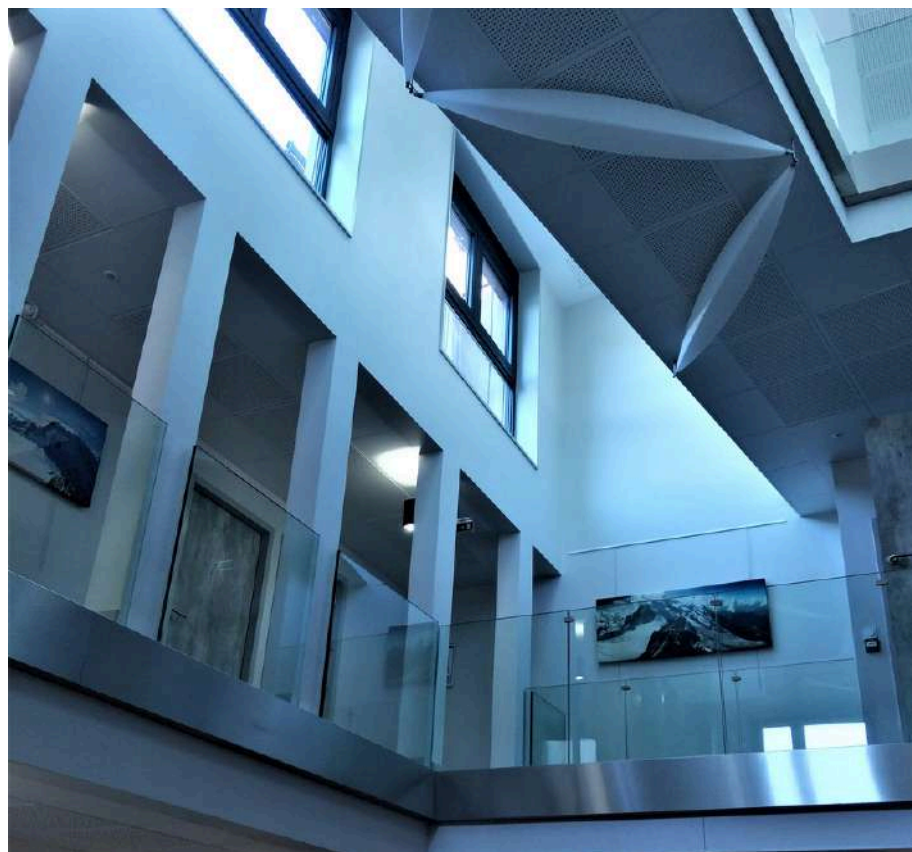
Le projet a dû prendre en compte les contraintes habituelles en centre ancien (sondages archéologiques), mais également un sous-sol remblayé hérité de l'histoire qui a nécessité la mise en œuvre de fondations spéciales.

LE PROJET

A – Démolition d'un petit immeuble de trois niveaux et un rez-de-jardin semi-enterré
1 – Construction immeuble R+3

Une fouille préventive de l'INRAP du fait de la proximité de l'ancien rempart de la ville a été entreprise préalablement. Le bâtiment a nécessité des fondations spéciales (parois berlinoises et pieux à 18m dans l'ancienne douve).

Le bâtiment s'implante dans la profondeur de la parcelle pour densifier son occupation, et propose une diversité de locaux (bureaux, espaces de réunions, espaces de formation). Les accès au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin, sur deux niveaux différents (la cour est en contrebas de 2,10m par rapport à la rue) se font par un seul vaste volume traversant d'est en ouest, de grande hauteur. Cette « faille verticale » offre une perception immédiate de la profondeur importante du bâtiment ainsi qu'une transparence visuelle entre la rue Bourgmayer et le cœur d'îlot, tout en apportant de la lumière zénithale éclairant les salles en second jour. Cet espace accueille également l'ascenseur et l'escalier principal, et ouvre également sur les passerelles et couloirs en coursive qui desservent les niveaux.



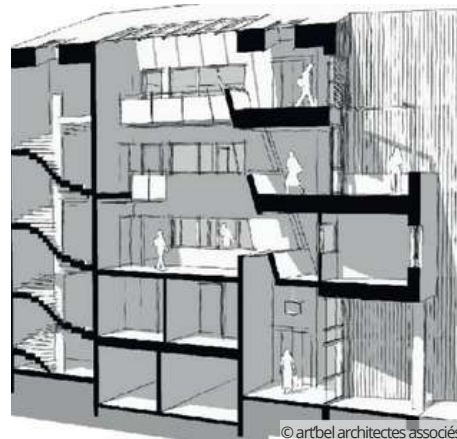
Le puits de lumière zénithal éclairant les circulations intérieures



Plan masse avant



Plan masse après



Une complexité peu visible de l'extérieur

QUALITÉS DU PROJET

Le projet permet le maintien de locaux d'activités en centre ancien. La densification de la parcelle par une occupation dans la profondeur est compensée par le travail architectural avec la création d'un espace central pour récupérer un éclairage zénithal, qui est également le noyau de distribution de tout le bâtiment et permet de gérer les différences de niveaux entre les deux accès. Il s'agit d'un bel exemple de mise en œuvre d'un matériau contemporain en secteur ancien protégé (façade en bardage zinc prépatiné). La mise en place de brise-soleils orientables et une surventilation naturelle nocturne permet d'améliorer le confort d'été.

Pour aller plus loin...

La conservation ou la réutilisation de tout ou partie du bâtiment (réemploi de matériau) aurait pu être recherchée.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Le projet a optimisé le fonctionnement global en regroupant les bureaux sur un étage et en reconfigurant les salles de réunions et de formation, en proposant des espaces qualitatifs, confortables et donc attractifs.

La négociation en amont avec l'ABF pour l'intégration architecturale et paysagère du projet dans son environnement a été fructueuse. Cette opération privée, d'un montant de 1,665 M€ HT, a été autofinancée avec un complément de prêts bancaires.

Une opération de logements denses et de bureaux à l'emplacement d'un ancien garage

Le projet développe deux bâtiments sur une parcelle tout en longueur en lieu et place d'un ancien garage désaffecté. Au centre, l'accès à l'espace de stationnement est commun aux deux bâtiments permettant une respiration dans le contexte bâti.



Les teintes développées en façade (deux teintes d'enduits et zinc prépatiné brun) rappellent les couleurs présentes dans le centre-ville

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage : SAS TETIAROA

Maîtrise d'œuvre : ART'BEL - Bruno PERNICI - Bourg-en-Bresse

Partenaires : architecte des bâtiments de France (ABF)

Date de livraison : 2021

Surface terrain : 1 500 m²

Surface bâtie avant : 1 500 m²

Surface bâtie après : 850 m² emprise au sol / 3 000 m² de surface plancher

Nombre de logts et/ou locaux : 13 logts + bureaux

ASPECT D'ORIGINE



L'ancien garage, des bureaux et logements des années 60/70

CONTEXTE

Châtillon-sur-Chalaronne, qui voit sa population progresser depuis 20 ans et est une cité de caractère au riche patrimoine, est confronté à une demande en logement importante.

A proximité de l'hypercentre, donnant sur le champ de foire, un ancien garage et son parc de stockage, devenu une friche, représentait une opportunité de mutation et de densification pour répondre au besoin en logement et pour maintenir du dynamisme et de l'activité en centre-ville.

Un promoteur privé a ainsi réalisé sur ce site une opération mixte accueillant des logements et des bureaux.

LE PROJET

- A – Démolition de l'ancien garage Renault
- 1 – Construction Bat 1 : 3 logts + bureaux
- 2 – Construction Bat 2 : 10 logts
- 3 – Espace de stationnement

Une dépollution préalable du site a été nécessaire (amiante, plomb, cuves enterrées d'huiles et essences) avec évacuation des terres polluées, avant de construire 2 bâtiments principaux.

Le bâtiment d'angle offre deux niveaux de bureaux en RdC et R+1, puis un attique en retrait en double niveau accueille des logements et leurs terrasses ouvrant sur le champ de foire. Le deuxième bâtiment accueille des logements sur 3 niveaux.

Entre les deux bâtiments, un espace libre permet d'accueillir le stationnement de l'opération, tout en évitant la massivité. Pour autant l'opération réussit à recréer les alignements sur rue et à recomposer les angles de la parcelle, et s'inscrit harmonieusement dans son environnement bâti.



Le gabarit du bâtiment donnant sur le champ de foire s'inscrit dans l'épannelage du front bâti encadrant la place

QUALITÉS DU PROJET

L'utilisation de cette grande parcelle a été maximisée tout en séquençant les volumes, en regroupant les stationnements au centre et en proposant ainsi une densification maîtrisée à l'échelle du bourg. La trame des percements reprend la typologie des bâtis du centre ancien, et l'association des matériaux et des couleurs offre une intégration paysagère optimale (terre cuite, zinc teinté brun, enduits ocres). La mixité du programme sert également l'attractivité du centre-ville.

Pour aller plus loin...

Un espace central plus végétalisé et moins imperméabilisé, ainsi qu'un traitement plus qualitatif des limites auraient offert de l'ombrage et de la fraîcheur aux habitants ainsi qu'une plus grande qualité paysagère.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Cette opération portée par un maître d'ouvrage privé, d'un montant de 2,48 M€, a été réalisée selon un calendrier relativement court entre les premières études lancées en 2016 et sa livraison en 2021.

Chaque projet de ce type fait l'objet d'échanges techniques en commission incluant le porteur de projet et son architecte, les représentants de la communes (élus et techniciens) et les parties prenantes (architecte des bâtiments de France ou architecte-conseiller du CAUE le cas échéant). Les échanges permettent de faire évoluer le projet vers une intégration paysagère, urbaine et architecturale de qualité, avant le dépôt du permis de construire définitif. Ces commissions amènent à un urbanisme négocié qui prend le temps d'intégrer les compromis et ajustements nécessaires aux attentes de chacun, et fait gagner du temps sur l'instruction des demandes d'urbanisme.



Plan masse avant



Plan masse après



Des volumes et les revêtements distinguent l'usage des locaux



Des loggias et balcons s'ouvrent sur le jardin ou sur la cour centrale

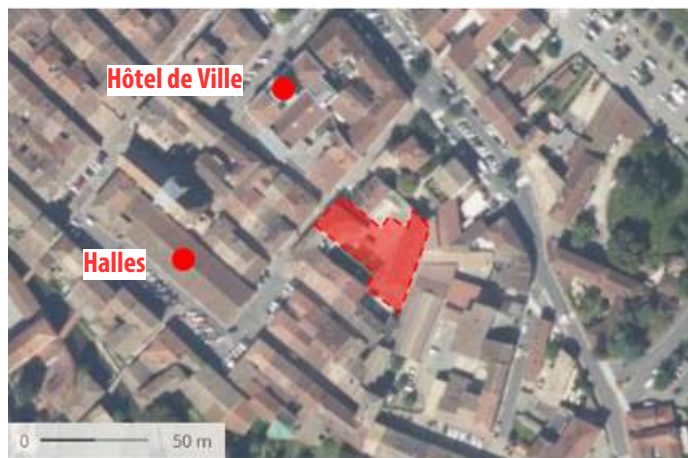
Le Clos Marie : des logements neufs de qualité au cœur du centre historique dense

Cette opération de construction de deux bâtiments de logements dans le cœur historique de Châtillon-sur-Chalaronne a parfaitement su tirer parti des caractéristiques d'une parcelle enclavée, occupée par d'anciens garages.



Une opération à la juste échelle, bien intégrée au bourg

PLAN DE SITUATION



ASPECT D'ORIGINE



Les ateliers municipaux occupaient le fond de la parcelle

Maîtrise d'ouvrage : INOVEAM – 01 700
Maîtrise d'œuvre : CHAZALON Franck – Lyon 07
Partenaires : architecte des bâtiments de France (ABF)
Date de livraison : 2022
Surface terrain : 1 410 m²
Surface bâtie avant : 130 m²
Surface bâtie après : 1 110 m²
Nombre de logts : 16 logements

CONTEXTE

Châtillon-sur-Chalaronne, qui voit sa population progresser depuis 20 ans, est confronté à une demande en logement importante. En plein cœur du centre historique, une parcelle accueillait des bâtiments sans intérêt particulier, notamment des ateliers municipaux.

Un promoteur privé s'est saisi de cette opportunité pour proposer du logement sur ce site très contraint : situé dans le périmètre des abords de monuments historiques et en zone urbaine dense avec des règles d'implantation, de gabarit et de prospect, il se trouvait en outre enclavé par du bâti sur 3 côtés avec un accès unique sur rue.

Enfin, l'ancien mur d'enceinte médiéval en fond de parcelle et la présence possible de vestiges archéologiques empêchait toute possibilité de creuser un sous-sol, notamment pour y loger du stationnement, qui reste indispensable pour les habitants.

LE PROJET

A – Démolition d'un immeuble sur rue

B – Démolition d'anciens ateliers municipaux

1 – Construction d'un bâtiment sur rue : 670 m² habitables, R+2

2 – Construction d'un bâtiment sur cour : 376 m² habitables, R+2 sur stationnements

La capacité à intégrer des places de stationnement et des espaces extérieurs est une des conditions de réussite du projet et un facteur d'attractivité. Le rez-de-chaussée du bâtiment en fond de cour accueille ainsi des garages. Au-dessus, les logements bénéficient de généreux balcons sur le cœur d'îlot, et un ingénieux système de coursives permet également de proposer des fenêtres du côté de la limite parcellaire. Côté rue, un petit immeuble de logements doté de trois façades fait la jonction entre le front bâti de la rue et l'allée privée qui donne vers le cœur d'îlot et le fond de cour. Chaque logement dispose également d'un jardin ou une terrasse. Hormis l'allée d'accès, le reste du cœur d'opération bénéficie d'une belle végétalisation.



Plan masse avant



Des coursives desservent les logements sur cour



Des logements dotés de baies et de balcons généreux



Plan masse après

QUALITÉS DU PROJET

L'implantation ingénieuse du projet s'inscrit dans une cohérence d'échelle et de continuité avec la rue, tout en libérant un espace ouvert généreux en cœur d'îlot, et en proposant toutefois une densité bâtie relativement élevée. L'angle saillant du bâtiment sur rue bénéficie d'un traitement qualitatif en bow-window qui s'avère pertinent à l'échelle de la rue et pour articuler l'espace public et l'allée privative d'accès au cœur d'îlot.

Ce dernier bénéficie d'une vraie intention de végétalisation, avec des plantations en pieds de façade et des plantes grimpantes qui colonisent les façades et les balcons.

Quelques détails participent à la fois de la sobriété du projet et de la sensation d'espace : l'absence de portes de garages, des clôtures de faible hauteur...

Pour aller plus loin...

Un cheminement piéton vers le hall du bâtiment du fond plus lisible et un dessin des clôtures plus qualitatifs auraient apporté encore plus de qualité à l'espace central.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

La négociation en commission communale avec le maître d'ouvrage, l'architecte du projet, les élus, les techniciens du service urbanisme et l'architecte des bâtiments de France a permis d'affiner et d'ajuster le projet avant le dépôt du permis de construire. Cet urbanisme négocié a permis d'atteindre les objectifs de toutes les parties prenantes, en assurant un temps nécessaire à la mise au point et l'adaptation du projet pour une instruction facilitée ensuite.

Au final, cette opération de construction d'un montant de 1,8 M€ HT et d'une grande complexité s'est déroulée sur quatre années, du démarrage des études à la livraison.



Balcons et loggias sur le socle de garages

Réhabilitation de l'ancienne cure du village en crèche et logements

La réhabilitation du bâtiment de l'ancienne cure redonne de nouvelles fonctionnalités à ce bâtiment en pierre en offrant une crèche au rez-de-chaussée et des logements à l'étage.



La façade principale où se lit la surélévation, l'isolation par l'extérieur et l'ajout de l'extension contemporaine

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage : commune

Maîtrise d'œuvre : Sarl Huchon & Associé - Péron

Partenaires : Parc naturel régional du Haut-Jura (PNR)

Date de livraison : 2013, 2014 et 2021

Surface terrain : 1 130 m²

Surface bâtie avant : 250 m²

Surface bâtie après : 349 m²

Nombre logts et/ou locaux : 2 logts + 150 m² locaux

Espace public : 400 m² de jardins pour la crèche

CONTEXTE

Confort, petite commune au pied des Monts Jura, et membre du Syndicat Mixte du Parc naturel régional du Haut-Jura a vu sa population croître de près de 40 % en vingt ans comme beaucoup de communes du Pays de Gex. Cet afflux de population provenant de la ville voisine de Valserhône et des communes du Pays de Gex a transformé la vie rurale du village avec des demandes d'équipements publics nouveaux comme celui de garde d'enfants pour les parents travaillant notamment en Suisse.

Aussi, la commune de Confort a souhaité avec cette réhabilitation de l'ancienne cure valoriser un bâtiment public ayant une valeur patrimoniale et renforcer la vie du centre-bourg.

Cela a été l'occasion de mener une opération démonstrative du point de vue de la qualité environnementale et de la performance énergétique, avec la mise en œuvre du bois issu de sa forêt communale pour la réalisation de la structure et le rehaussement de la charpente du bâtiment existant.

ASPECT D'ORIGINE



Accolée à l'église, l'ancienne cure de Confort avec sa volumétrie simple

LE PROJET

1 - RdC : aménagement de 150m²

R+1 : surélévation pour l'aménagement de 2 logts en duplex

2 – Escalier extérieur d'accès aux logements en bois local

3 – Extension en RdC de la crèche en 2021

Après démolition des dépendances, l'étage du bâtiment a été rehaussé afin de créer 2 logements type duplex. L'accès aux logements est assuré par l'extérieur avec un escalier en structure bois, ce qui dégage de l'espace pour l'aménagement du rez de chaussée en locaux d'activités. Le corps du bâtiment en pierre est isolé par l'extérieur, une chaudière à granulés assure le chauffage des 2 zones. Au final, le bâtiment est labellisé bâtiment basse consommation (BBC) et lauréat à un appel à projet DEFIBAT 2013. Le choix d'une ossature bois permet également de réduire les descentes de charge sur la structure existante, notamment s'agissant de la surélévation.

Le projet a évolué avec le temps, accueillant initialement une cantine, puis en 2021 l'aménagement sur 150 m² au rez-de-chaussée d'une micro-crèche privée d'une capacité de 12 enfants avec 400 m² d'espaces extérieurs enherbés. Afin de répondre aux demandes des familles, la structure d'accueil a agrandi ses locaux et construit une petite extension côté jardin en 2021.



Longée par un petit chemin, l'arrière du bâtiment donne sur l'est et le coteau



Plan masse



Le nouvel escalier d'accès aux logements, en bois local

QUALITÉS DU PROJET

L'opération a fait appel à la filière bois locale, qu'il s'agisse de l'architecte, du bureau d'étude bois, de la transformation de la matière par un scieur local, et du constructeur en ossature bois. Les essences de bois mises en œuvre - sapin et épicéa - proviennent des forêts communales qui couvrent 56 % de la surface de la commune.

Le bâtiment de l'ancienne cure de Confort, comme il en existe beaucoup dans les villages, a trouvé un nouvel usage au service de la redynamisation de la commune.

Pour aller plus loin ...

Une meilleure mise en valeur des qualités patrimoniales du bâtiment d'origine tout en maintenant le niveau d'ambition énergétique, auraient pu être recherchée, de même qu'une plus grande cohérence de l'extension réalisée en 2021 avec le projet d'origine.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Cette opération d'un montant de travaux de 530 000 € a été possible avec le soutien technique du Parc naturel régional du Haut-Jura lorsque la commune de Confort a décidé de réaménager l'ancienne cure.

Cette opération fut précurseuse dans la valorisation de la filière bois locale dans la construction, ainsi que dans les ambitions énergétiques de réaliser un bâtiment basse consommation dans le cadre d'une réhabilitation. Ce projet a été retenu par l'ADEME et la Région Rhône-Alpes dans le cadre de l'appel à projets « DéfiBAT » et participe au programme de la Fédération nationale des Communes Forestières (FNCOFOR) : « 100 constructions publiques en bois local ».

Reconstruction du coeur de village, proposant logements et commerces autour d'une placette

Cette opération qui fait face à la mairie et à l'église répond à l'enjeu important de revitalisation du centre-bourg. Le projet s'inscrit de façon respectueuse dans le tissu ancien et s'accompagne de la réalisation des espaces publics par la commune.



Les bâtiments s'implantent en recul pour créer une placette

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage : DYNACITE, bailleur social
Maîtrise d'œuvre : TAO Architecte – Villeurbanne
Partenaires : Bourg-en-Bresse Agglomération (BBA)
Date de livraison : 2015
Surface terrain : 2 179 m²
Surface bâtie avant : n.c
Surface bâtie après : 2 324 m²
Nombre logts et/ou locaux : 23 logts + 3 locaux commerciaux (745 m²) + 1 local communal
Espace public : 715 m²

ASPECT D'ORIGINE



Les bâtiments démolis ont permis un nouvel alignement pour l'aménagement d'une place

CONTEXTE

Le centre de Dompierre se caractérisait par un bâti vernaculaire en déclin et des espaces publics, entre la mairie et l'église, largement dévolus au stationnement. En juillet 2007, la boulangerie face à la mairie ferme. En 2009, Bourg-en-Bresse Agglomération (aujourd'hui Grand Bourg Agglomération) procède à l'acquisition des deux propriétés DeHass et Brisset : le projet d'une réalisation globale "cœur de village" voit alors le jour.

Dynacité est choisi comme maître d'ouvrage pour la construction d'une résidence englobant des commerces et des aménagements. Bourg-en-Bresse Agglomération a eu la charge de la création des commerces.

LE PROJET

A – Démolition de 2 propriétés

1 – Construction Bât. 1 : 654 m² de plancher, 2 commerces

2 – Construction Bât. 2 : 1 016 m² de plancher

3 – Construction Bât. 3 : 367 m² de plancher, 1 commerce

4 – Aménagement de l'espace public

Les bâtiments sont implantés de manière à créer un nouvel espace public entre la mairie et les nouveaux commerces, tout en profitant de la profondeur de la parcelle. Le gabarit en R+2 recompose le front bâti délimitant les espaces publics, en continuité des bâtiments existants. Les logements sont traversants et prolongés par des grandes terrasses bien orientées, protégées par des débords de toiture ou des lames de bois permettant de gérer les apports solaires entre été et hiver. Une boulangerie, une épicerie multi-services et un salon de coiffure se sont installés au rez-de-chaussée. En parallèle, la commune procède à un réaménagement d'ampleur des espaces publics, en optimisant les stationnements pour maximiser les espaces piétons et plantés.



Plan masse avant



Continuité des volumes du centre-bourg



Plan masse après

QUALITÉS DU PROJET

L'implantation du projet permet de redessiner le front bâti en délimitant une nouvelle placette sur laquelle s'ouvrent les commerces, tout en créant une ouverture vers le cœur d'îlot, qui abrite les stationnements privatifs. Les gabarits bâtis en R+2 sont cohérents avec l'échelle du centre-bourg. L'aspect des bâtiments, aux formes simples avec toits en pente et couleurs sobres, évite la massivité par le rythme des loggias bardées de bois, et s'intègre bien aux constructions du centre-ville. Plusieurs dispositifs apportent de la qualité d'usage : hall traversant vers le cœur d'îlot végétalisé où quelques bancs sont positionnés, galerie d'accès aux logements qui peuvent être appropriés.

Pour aller plus loin ...

Un cœur d'îlot plus végétalisé, associé à une mise en valeur de la gestion des eaux pluviales de surface aurait apporté une meilleure qualité paysagère et un confort d'été amélioré. La systématisation de l'ouverture des halls d'accès côté rue aurait créé une façade en rez-de-chaussée plus ouverte sur l'espace public et plus vivante. De plus, la conservation des arbres existants dans le projet de réaménagement des espaces publics, potentiellement intéressante, aurait dû être privilégiée.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Le montant de l'opération s'élève à 4,11 M€ HT (incluant les charges du foncier, le coût de raccordements, le coût de construction et les honoraires). Les travaux se montent à 2,6 M€ HT (incluant la démolition, les terrassements, les VRD, le parking au sous-sol, les bâtiments et les espaces verts) dont 2,315 M€ HT pour les logements et 285 000 € HT pour les commerces. Cette opération est le résultat des interventions à la fois de l'intercommunalité pour l'acquisition foncière et la création des locaux commerciaux, du bailleur social Dynacité pour la maîtrise d'ouvrage, et de la commune pour le réaménagement des espaces publics dans la continuité de l'opération.



Les commerces sur la place



L'accès au cœur d'îlot, dans la profondeur de la parcelle

Une ancienne ferme en pisé transformée en maison médicale pluridisciplinaire

La restructuration et l'extension d'une ancienne ferme en pisé permet la création d'une maison médicale pluridisciplinaire avec une forte ambition sur la transition écologique et énergétique.



La volumétrie générale, les pentes de toit, la galerie à l'étage ont été conservées mais une extension au rez de chaussée a été créée

© Michel Robin Architecture

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes du Pays de Bagé

Maîtrise d'œuvre : Michel ROBIN Architecture – Mâcon

Partenaires : n.c

Date de livraison : 2010

Surface terrain : 4 947 m²

Surface bâtie avant : 667 m² (estimation)

Surface bâtie après : 844 m²

ASPECT D'ORIGINE



© Michel Robin Architecture

Le corps de ferme traditionnel en pisé avec ses avancées de toits et ses multiples dépendances

CONTEXTE

Afin de pouvoir apporter une offre de santé de qualité sur la commune, la municipalité souhaitait implanter une maison médicale. Elle a décidé de réhabiliter pour ce faire un ancien corps de ferme désaffecté le long de la route principale, dans le cœur du village : un grand bâtiment en pisé traditionnel, avec ses avancées de toitures et ses dépendances.

Consciente des problématiques liées au changement climatique et souhaitant intégrer ce projet dans une démarche de transition énergétique, la communauté de communes du pays de Bagé (aujourd'hui intégrée dans la CC Bresse et Saône), maître d'ouvrage, a décidé de mener une démarche volontaire de qualité énergétique.

LE PROJET

- 1 – Réhabilitation de l'ancien corps de ferme
- 2 – Extension

Quelques dépendances mineures sont démolies, mais le projet conserve largement les bâtiments existant, en réutilisant l'espace sous l'avancée de toiture pour agrandir la surface et en créant une extension neuve sur l'arrière du bâtiment au rez-de-chaussée. Ce dernier accueille les 7 cabinets, 4 salles d'attentes, 2 salles de soins et 1 salle pour le personnel, tandis que l'étage accueille une salle de réunion pour les professions libérales, ainsi que 4 bureaux destinés à la médecine scolaire, au secrétariat de l'infirmerie scolaire et à l'ADMR.

L'extension neuve, traitée en bardage rouge brique, marque le contraste avec les bâtiments d'origine, ainsi qu'un retournement du fonctionnement du bâtiment : l'arrière de l'ancienne ferme devient ainsi la façade principale d'accès, face au parking et à des liaisons piétonnes avec le village

L'isolation des murs en pisé conservés a fait l'objet d'une attention particulière, avec une isolation par l'intérieur en ouate de cellulose de 100 mm d'épaisseur, améliorant le comportement thermique tout en préservant les échanges hygrométriques nécessaires à l'intégrité du pisé. La production de chaleur est assurée par de la géothermie de surface et une diffusion par plancher chauffant-rafraîchissant. Un système de ventilation à double flux permet de limiter au maximum les déperditions de chaleur. La toiture des extensions neuves sont végétalisées, apportant de l'inertie thermique et améliorant le confort d'été.



L'extension à l'arrière de la ferme devient la nouvelle façade principale d'accès

QUALITÉS DU PROJET

Le bâtiment conserve sa volumétrie générale et les pentes de ses toits, les éléments patrimoniaux comme la charpente sont laissés apparents. De nombreux percements sont cependant créés pour apporter de l'éclairage aux espaces intérieurs. L'extension permet d'accueillir l'ensemble du programme et rendre le bâtiment compatible avec les nouveaux usages - deux volumes plus hauts accueillent les escaliers desservant l'étage - tout en s'inscrivant en contraste avec les constructions anciennes.

Le bâtiment s'avère énergétiquement performant, atteignant le standard BBC rénovation, soit une consommation énergétique inférieure à 70kWh/m².

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Cette opération, d'un montant de 1,7 M€ HT, se distingue par le choix de la part du maître d'ouvrage, rare en 2010, de rénover un bâtiment ne présentant pas de qualités patrimoniales spécifiques pour installer une maison de santé, avec de plus un haut niveau d'ambition énergétique. Ces choix traduisent à la fois une volonté de s'inscrire dans la sobriété énergétique et écologique, de préserver le patrimoine commun de la commune, mais aussi de préserver une offre de service de santé pour les habitants des alentours.



Plan masse



La façade sur rue avec les murs en pisé conservés



L'extension a été traitée de façon plus contemporaine



La charpente a été conservée et laissée apparente

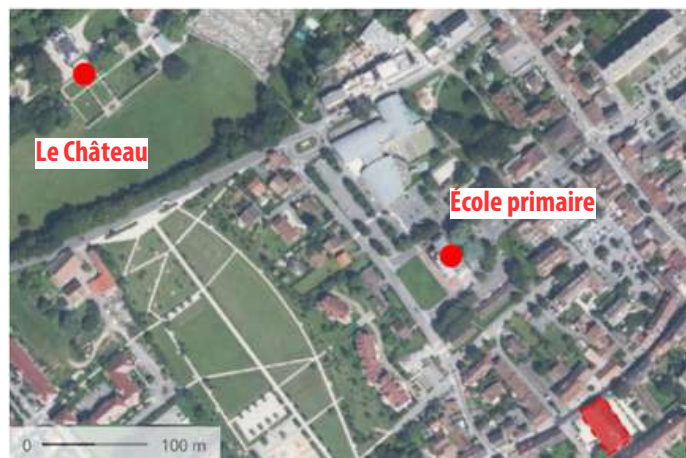
Un corps de ferme traditionnel accueille un théâtre et une médiathèque

Le projet porte sur la reconversion d'une ferme traditionnelle gessienne en équipement public. L'opération s'est déroulée en 2 phases (le théâtre puis la médiathèque) à 10 ans d'intervalle, dans deux esprits différents mais harmonieux, qui donnent un nouvel usage à ce rare patrimoine de la commune.



Le volume historique de la ferme et les ouvertures traditionnelles préservées

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage : Commune de Ferney-Voltaire

Maîtrise d'œuvre :

Phase 1 - théâtre : Clermont Architectes – Paris 09

Phase 2 - médiathèque : BASALT Architecture – Ermont 95

Partenaires : architecte des bâtiments de France, CAUE 01, Établissement public foncier

Date de livraison : 2011 Théâtre, 2020 Médiathèque

Surface Terrain : 2 631 m²

Surface bâtie avant : n.c

Surface bâtie après : 2 452 m²

Théâtre : 848 m²

Médiathèque : 756 m²

ASPECT D'ORIGINE



L'ancien parking venait au pied de la façade

CONTEXTE

Le bâtiment agricole, support du projet, date de l'époque voltairienne (XVIII^{ème} siècle), époque qui a vu un élan économique et démographique du petit village rural de Ferney.

Au début des années 2000, à la suite du fort développement récent de l'urbanisation sous la pression de Genève, cette ferme désaffectée s'est retrouvée en plein cœur de ville.

L'enjeu du projet était de conserver ce témoignage de l'architecture vernaculaire gessienne tout en y aménageant un équipement contemporain répondant aux règles, contraintes et confort de notre époque.

LE PROJET

Le théâtre

La première phase du projet (2010-2011) a consisté à la restructuration des premières travées pour l'aménagement d'un théâtre par l'Agence Clermont Architectes. Du fait d'une volonté d'économie de moyens, le projet propose une intervention à minima sur l'apparence extérieure et conserve ainsi l'identité du bâtiment, situé en abords de monuments historiques. La structure joue un rôle esthétique important, les matériaux sont le plus souvent laissés bruts et les équipements techniques apparents. Les traces des différentes interventions dans le bâtiment ont toutes été conservées et se juxtaposent avec les nouveaux aménagements du théâtre. Du fait de la proximité de l'aéroport de Genève, une isolation thermique et phonique spécifique a été créée en combles. De plus, l'espace du théâtre est modulable, pouvant varier en fonction des différents événements.

La médiathèque

La seconde phase du projet (2019-2020), réalisée par l'agence Basalt Architecture, a consisté à aménager une médiathèque dans les travées sud du bâtiment restant disponibles, reliée au théâtre par l'aménagement d'une entrée commune. Cette trame mutualisée du bâtiment offre la possibilité de s'installer pour lire, patienter avant un spectacle, une lecture ou une conférence. Le projet se développe sur trois niveaux, autour d'une lumière zénithale par la toiture, mais avec une réhabilitation bien plus élaborée et moins brute que celle du théâtre. Le projet met toutefois aussi en valeur la charpente en bois et le volume d'origine. Cette structure a été doublée par une charpente métallique sobre qui reprend les efforts et les descentes de charges.



Les trois premières travées réhabilitées en théâtre

QUALITÉS DU PROJET

Les façades et toitures ont été restaurées avec des matériaux traditionnels (enduits à la chaux, encadrement de baies en pierres locales, tuiles écailles, etc.) mais sont restées proches de l'aspect d'origine, et mises en valeur par un aménagement qualitatif des abords. L'intérieur a subi des transformations bien plus lourdes, avec 2 écritures architecturales différentes mais qui ont en commun de mettre en valeur le bâtiment d'origine. Celui-ci a ainsi trouvé une seconde vie en accueillant un pôle culturel majeur pour les habitants de la commune.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Le projet global intégrant les abords et les aménagements intérieurs a coûté près de 4,2 M€ mais a bénéficié de presque 50% de financements tiers (SPL Terrinov aménageur de la ZAC Ferney Innovation pour 1 M€ et État via la DETR pour 0,8 M€). L'EPF a également permis le rachat du foncier.



Plan masse



Mise en valeur des structures de charpente-colonne du théâtre



Le puits de lumière et la double charpente de la médiathèque

Une maison patrimoniale transformée et agrandie pour accueillir une médiathèque

Une maison ancienne et remarquable est restaurée et bénéficie d'une large extension pour permettre l'accueil de l'intégralité du programme avec la création d'une médiathèque et des équipements associatifs. La réponse architecturale est un dialogue réussi entre architecture traditionnelle et contemporaine.



Mixité des matériaux valorisant le bâti ancien et l'architecture contemporaine

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage : commune

Maîtrise d'œuvre : Mégard architecte - Châtillon-sur-Chalaronne

Date de livraison : 2010

Surface terrain : 747 m²

Surface bâtie avant : 443 m²

Surface bâtie après : 540 m²

Locaux : médiathèque (216 m²) + salles de réunions et équipements associatifs (227 m²)

ASPECT D'ORIGINE



Le bâti ancien d'origine en pierres dorées

CONTEXTE

Situé dans le centre de Jassans-Riottier, la médiathèque Simone Veil est établie dans une maison ancienne en pierre dorée, l'un des derniers vestiges du passé dans un secteur en grande partie remanié où cohabitent différentes époques de construction.

La commune souhaitait ainsi mettre en valeur cet élément de patrimoine du centre-ville, implanté de plus dans un endroit stratégique, à proximité des commerces et accessible facilement à pied ou en vélo, permettant aux usagers de réduire leurs déplacements.

LE PROJET

- 1 – Réhabilitation de la maison en pierre
- 2 – Extension en ossature bois dans le prolongement du bâtiment existant
- 3 – Extension en ossature bois à l'arrière du bâtiment existant

Sur la rue principale Edouard Herriot, où s'aligne la maison ancienne, l'ensemble des murs de clôture, grilles et portillons de la maison ont été conservés, évoquant les fonctions initialement domestiques du bâtiment et renforçant son rôle de signal. Le bâtiment ancien est mis en valeur, les pierres sont nettoyées, rejointées, les menuiseries remplacées.

Les extensions contemporaines ouvrent la médiathèque côté square et place des Anciens Combattants. Un volume vertical, construit dans le prolongement de la maison, joue le contraste par l'utilisation de clins en douglas ajourés. Une bande vitrée toute hauteur souligne la transition entre la partie ancienne et récente. Ce volume permet d'intégrer un escalier et un ascenseur, essentiel pour l'accessibilité du bâtiment, et crée un effet signal.

Une large extension en rez-de-chaussée, en ossature bois et toiture en zinc, accueille la salle de lecture. Elle affirme une horizontalité et souligne le bâtiment en pierre. Une protection en lames bois à l'ouest permet de maîtriser les rayons du soleil direct en évitant les surchauffes d'été et les éblouissements.



De l'autre côté du mur, protégé des nuisances sonores, un espace de lecture lumineux

QUALITÉS DU PROJET

Le bâtiment existant a été utilisé en intervenant le moins possible sur les planchers et le gros œuvre, limitant les coûts. Cela est rendu possible par l'ajout de l'extension verticale qui prolonge la forme de la maison, et qui accueille les circulations verticales nécessaires. Pour autant, les volumes neufs sont résolument contemporains, avec un parement bois ajouré et un pare-pluie rouge brique en fond, donnant épaisseur et texture à la façade, et qui contraste harmonieusement avec la pierre dorée d'origine. Le large plateau de la médiathèque au rez-de-chaussée est ouvert sur le jardin public, donnant à voir l'équipement et ses usages depuis l'extérieur.

Pour aller plus loin...

Favoriser l'utilisation du bois local pour valoriser la ressource du territoire et ses filières de transformation.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Ce projet, d'un montant de 738 000 € composé à la fois une réhabilitation et une rénovation, s'est déroulé sur une période très courte avec un permis de construire délivré en avril 2009, suivi du démarrage du chantier en septembre 2009 pour une livraison en octobre 2010. La maîtrise d'œuvre a pu exercer toutes les missions de la conception, à l'exécution en incluant l'ordonnancement, la coordination et le pilotage du chantier.



Plan masse



Une extension "signal" à l'architecture sobre et intemporelle



L'aspect conservé de la maison côté rue, l'extension se fait discrète



Une allée d'accueil traitée avec une économie de moyens

Transformer 2 immeubles et un espace public pour proposer logements et locaux qualitatifs

4 ans après la fermeture de la supérette, la commune a racheté 2 immeubles bordant la place de l'Hôtel de Ville. Le projet a permis la réouverture de l'épicerie du village et d'offrir 3 logements. Juxtaquant l'ilot, l'espace public s'est bonifié avec l'aménagement d'une placette de rencontre.



Le nouveau pignon animé de percements et balcons ouvrant sur la place centrale du bourg

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage : Commune de Jujurieux - promoteur privé

Maîtrise d'œuvre : Jacques Gerbe & Associés - Bourg-en-Bresse

Partenaires : architecte des bâtiments de France (ABF), Fondation du patrimoine, concertation habitants

Date de livraison : 2021 (étude 2018)

Surface terrain : 300 m²

Surface bâtie avant : 550 m²

Surface bâtie après : 550 m² (dont 370 m² logts)

Nombre de logts et/ou locaux : 3 logts + 1 commerce

Espace public : 100 m²

ASPECT D'ORIGINE



L'ancien pignon aveugle et la rue qui bordait la place

CONTEXTE

La commune disposait en plein centre-ville de deux bâtiments disponibles voisins, aux volumétries et architectures totalement différentes. D'une part un immeuble de trois niveaux aux caractéristiques traditionnelles avec un rez-de-chaussée accueillant une échoppe et un étage avec comble pour le logement associé.

D'autres part un bâtiment beaucoup plus imposant, accueillant un commerce au rez-de-chaussée et une salle de cinéma vétuste aux étages. Cet ensemble occupe un emplacement stratégique, face à la place centrale du village et de l'hôtel de ville, sur laquelle elle donne par un grand pignon aveugle.

LE PROJET

- 1 – Réhabilitation des 2 immeubles en un commerce, un tiers-lieu et 3 logements
- 2 – Aménagement d'une placette

L'étude réalisée sur les bâtiments a permis d'en déterminer toutes les potentialités, notamment le grand vide laissé par le cinéma. Il a été décidé de relier les deux bâtiments pour n'avoir qu'une seule circulation verticale. Un promoteur privé s'est chargé d'aménager les étages pour créer les logements, en perçant notamment le grand pignon aveugle de 11 ouvertures, dont 4 porte-fenêtres donnant sur de petits balcons, créant une façade plus vivante et ouverte sur la place. La commune a, elle, aménagé au rez-de-chaussée des deux immeubles un commerce et un tiers-lieu aux activités multiples.

Au pied de la façade nouvellement percée, une rue a été remplacée par une placette piétonne, en continuité de la place centrale, proposant un espace public agréable sur lequel donnent les balcons des logements.



Plan masse



Détails des modénatures d'enduits recréés à l'identique



La terrasse s'ouvre sur l'ancienne emprise de la rue, prolongeant la place

QUALITÉS DU PROJET

L'opération a réussi à préserver et revaloriser la volumétrie des immeubles existants, tout en réaménageant complètement l'intérieur pour créer des logements fonctionnels, lumineux et attractifs.

La qualité des interventions sur les façades a été primordiale pour cette opération en centre ancien. Ainsi, la façade sur rue a conservé la composition en deux bâtiments distincts, avec un travail soigné d'une part sur les enduits et le dessin des modénatures et d'autre part sur les menuiseries, avec des volets persiennés et des lambrequins qui redonnent à cette façade un caractère patrimonial.

L'intervention sur le pignon a permis, avec la création de balcons, d'apporter à la fois de la qualité de vie aux logements et une animation essentielle à cette façade, conjuguée à la revalorisation de l'espace public en placette piétonne.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

La réussite de l'opération a tenu à plusieurs conditions. Ainsi, il a été établi un dialogue entre le promoteur, la commune et le futur preneur du tiers-lieu afin de s'assurer que les réhabilitations correspondent aux besoins de la population locale (logements, commerces, espaces publics). La commune a associé les habitants dès la phase de conception pour recueillir leurs besoins et générer de l'adhésion. Le maître d'œuvre s'est attaché à adapter les interventions aux matériaux et styles architecturaux traditionnels tout en permettant une modernisation discrète.

Montant des travaux : RdC tiers-lieu : 250 000 € HT, logements aux étages : 450 000 € HT

Un ÉcoQuartier exemplaire en plein centre pour revitaliser le village

L'opération consiste à redynamiser le bourg en lui donnant une nouvelle centralité : création de services, de lieux publics et de logements avec une approche des modes de construction en raisonnant localement et en s'ouvrant à l'éco-construction.



Une morphologie et une modénature du bâti qui s'apparentent à celles des fermes locales jouxtant le site

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage : commune

Maîtrise d'œuvre : Yves Perret (architecte) - Saint-Etienne, Atelier F4 (architecte-urbaniste mandataire) - Grenoble, Atelier Verdance (paysagiste) - Grenoble

Partenaires : CAUE 38, PNR du Vercors, Ademe, Ageden, CCI, CD de l'Isère, Région Rhône-Alpes, État, RTM, Créaboïs Isère

Date de livraison : 2011

Surface terrain : 7 600 m²

Surface bâtie avant : 58 m²

Surface bâtie après : 2 929 m² (estimation)

Nombre de logts et/ou locaux : 13 logts, 2 gîtes communaux et 1 commerce

ASPECT D'ORIGINE



Le site du projet avec l'ancien séchoir à noix

CONTEXTE

En 1995, la fermeture du dernier commerce provoque un sursaut au sein de la commune de La Rivière. Située à une trentaine de minute de Grenoble et soumise à une demande en logement, la commune ne souhaitait pas devenir un village-dortoir. L'équipe municipale souhaitait la remise en service d'un commerce de proximité et le maintien d'un café-bar. Peu à peu, un projet plus vaste de redynamisation du centre-village est envisagé, avec du logement, des services, ainsi qu'un renforcement de l'accueil touristique et la mise en valeur du patrimoine du village.

L'équipe municipale avait une volonté forte d'un aménagement durable en alliant performances écologiques et qualité de vie d'où le choix de s'inscrire dans la démarche ÉcoQuartier.

LE PROJET

Le projet s'implante sur des espaces inoccupés du centre du village. Il comprend un commerce multiservices/bar/restaurant, une salle d'exposition avec point d'information tourisme du PNR du Vercors, 2 salles de réunions, un relai d'assistantes maternelles et un autre local commercial. 12 logements sociaux en petit collectif sont créés (7 en locatif et 5 en accession sociale), et 2 gîtes communaux. Un logement communal est également prévu pour le gérant du commerce.

Une place centrale est créée devant le bar-restaurant et un vieux séchoir à noix, marqueur de l'identité régionale du village. Restauré, ce dernier accueille désormais une terrasse abritée et un four à pain collectif. Une promenade, des jardins familiaux et une mare pédagogique sont créés le long du torrent, les aménagements permettant également d'atténuer le risque inondation.

L'architecture des bâtiments réinterprète sobrement l'aspect des maisons et granges locales. Une chaufferie bois collective alimente l'opération par un réseau de chaleur.



Le commerce multi-services



Le gîte au premier plan et les logements sociaux au second plan



L'ancien séchoir à noix transformé en lieu de convivialité

QUALITÉS DU PROJET

Il s'agit d'un projet exemplaire sur le plan environnemental, avec le recours au bois issu de la forêt communale pour la construction des charpentes, et qui alimente également la chaufferie, des panneaux solaires pour produire l'eau chaude des gîtes, l'utilisation de procédés de construction respectueux de l'environnement et de matériaux durables et faciles d'entretien. Le projet crée également des cheminements piétons. La construction a fait appel aux savoir-faire d'entreprises locales. L'insertion architecturale et paysagère est également à souligner.

Les habitants du village ont été fortement impliqués dans la gouvernance du projet, qui a apporté une nouvelle dynamique au village. La Rivière fait aujourd'hui référence par son exemplarité et a obtenu le label "ÉcoQuartier vécu" en 2017.



Plan masse (CERTU)

CONDITIONS DE RÉUSSITE

L'engagement sur le long terme de l'équipe municipale ont pu mener à bien ce projet. Un comité de pilotage a été constitué pour garantir le suivi du projet sur le long terme, composé d'élus et de citoyens mais aussi de nombreux partenaires techniques et financiers qui ont accompagné le projet. Cette maîtrise d'ouvrage, en formulant clairement ses attentes, a permis à la maîtrise d'œuvre de fournir des réponses adaptées et d'optimiser la pertinence du projet.

Calendrier de l'opération :

- 2001 : diagnostic et programmation urbaine par le CAUE et le PNRV,
- 2002 : démarrage des études d'aménagement, révision du PLU,
- 2006 : démarrage des travaux sur l'amont du torrent, de l'aménagement des espaces publics et de la construction du pôle multiservices.
- 2009 : démarrage des travaux pour la construction des logements,
- 2011 : fin des travaux.

L'ensemble du projet a été financé grâce aux ressources propres de la commune : 2,78 M€ HT

Reconversion d'une ancienne usine en ateliers, logements et espaces publics

Le projet de restructuration de l'ancienne usine à billes compose un programme mixte regroupant des ateliers, des logements et des espaces publics. En valorisant un patrimoine emblématique de la commune, l'aménagement qualifie en espaces publics un lieu remarquable mais méconnu de la commune.



Les extensions du bâtiment assument leur contemporanéité par leurs volumes et leurs couleurs

PLAN DE SITUATION



ASPECT D'ORIGINE



L'ancien volume de l'usine en front de rue

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Mirabel-et-Blacons

Maîtrise d'œuvre : TEXUS Architectes SARL (Matthieu Cornet) – Eures (26)

Partenaires : EPORA, CC Crestois-Pays de Saillans, agence de développement touristique, CAUE 26, Plateforme Biovallée énergie, service public des énergies dans la Drôme (SDED)

Date de livraison : juillet 2021

Surface terrain : 2 309 m²

Surface bâtie avant : 432 m² (estimation)

Surface bâtie après : 577 m² surface plancher, 151 m² de rue intérieure, 1 263 m² surface extérieure aménagée

Nombre de logts ou/et commerces : 4 logements locatifs neufs / 3 ateliers artisanaux

CONTEXTE

Cette usine de billes en pierre, terre cuite puis ciment s'est installée près du centre de Blacons en 1885, en partie dans un ancien hangar agricole de foulage de chanvre. L'usine était alimentée par les eaux de la Gervanne amenée par un canal sur le site. Elle a fonctionné jusqu'en 1984, puis est devenue un écomusée industriel dédié à la bille. Un projet de reconversion a été engagé par la municipalité entre 2014 et 2017 par l'achat de 8 parcelles bâties et non bâties constituant l'ensemble.

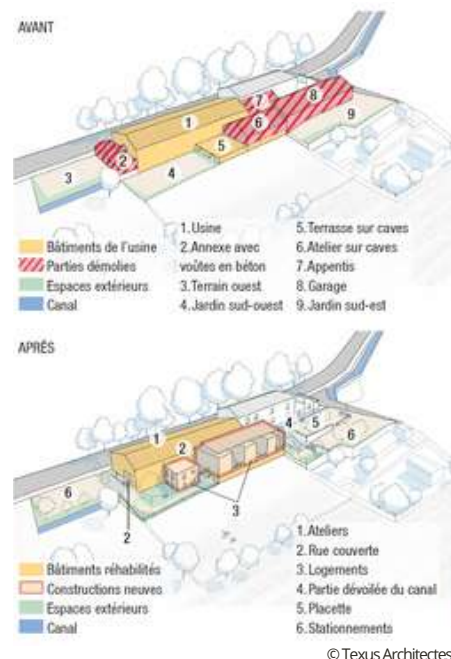
Deux scénarios ont été esquissés et chiffrés. Le conseil municipal a choisi unanimement le scénario le plus respectueux du site et le plus économe financièrement.

LE PROJET

Après la démolition de plusieurs constructions annexes, le bâtiment de l'usine accueille 4 ateliers, chacun associés à une maison neuve de 90m² environ, pour certaines posées sur des caves existantes. Le projet accueille ainsi des artistes, artisans d'arts et designers qui travaillent et habitent sur place, organisés autour d'une galerie muséographique dédiée à la bille.

Une travée de l'usine accueille une rue couverte, qui dessert de part et d'autre les logements neufs et les locaux d'activités. Les espaces extérieurs sont préservés et agrandis pour accueillir placette, square, et du stationnement. Les démolitions ont permis de découvrir une partie du canal et valoriser les abords de la manufacture.

Le projet s'est voulu frugal et expérimental, en préservant et réemployant l'existant, et reconstruisant avec sobriété et avec des matériaux locaux. Les verrières en façades sont conservées, la charpente d'origine est confortée, les logements neufs sont construits avec une ossature bois légère.



QUALITÉS DU PROJET

Le projet met largement en valeur de l'histoire des lieux, tant dans les choix formels et constructifs, que dans son nouvel usage. Il propose des espaces de qualité, qu'ils soient publics (placette, rue intérieure piétonne) ou privés (les logements en R+1 bénéficient de loggias en double hauteur donnant sur la vallée de la Drôme et la forêt de Saou).

Les logements se sont inscrits dans la démarche "Bâtiments à Énergie Positive et Réduction Carbone" (E+C-). Cela s'est concrétisé par la réutilisation du bâti existant, par le réemploi de matériaux récupérés sur site (anciennes tuiles concassées qui ont servi de revêtement de sol dans les caves et remblai d'assise au dallage béton, gabions réalisés avec du matériel de démolition...) et par le recours à des matériaux biosourcés (béton chaux-chanvre projeté, avec du chanvre local).

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Un ensemble de partenaires ont entouré les élus pour faire émerger les différentes pistes de reconversion (musée, ludothèque, espace d'animation, cuisine centrale, locaux d'activités, espace d'exposition, etc.).

Le CAUE a préconisé un diagnostic des bâtiments pour aide à la prise de décision. Ainsi, l'approche patrimoniale et l'état sanitaire des bâtiments ont guidé les choix : suppression des annexes en béton en mauvais état permettant d'élargir le parvis, démolition d'autres annexes pour valoriser les ouvrages hydrauliques et remise à jour du canal, etc. Ces études initiales ont permis de révéler les opportunités architecturales et les hypothèses de reconversion.

Le montage financier de cette opération publique, d'un montant de 1,74 M€ HT dont 1,59 M€ HT de travaux a été possible grâce aux financeurs publics avec l'État pour 167 301 €, la Région pour 154 338 € HT, le Département pour 104 586 €, la CCCPS pour 10 000 € et le SDED pour 32 000 €.

Calendrier : 2014-2017 acquisition / études 2018-2019 / livraison 2021.

Le pôle touristique du Haut-Bugey et son parc paysager redynamisent le centre-ville

C'est dans un secteur tout proche du lac que la ville de Nantua a entrepris un aménagement public structurant reliant son lac et le centre-ville, avec l'implantation d'un pôle touristique dans une maison emblématique. Ce changement du cadre de vie a entraîné sur une maison de ville mitoyenne un projet privé de réhabilitation.



Le pôle touristique avec sa maison bourgeoise réhabilitée accolée à la Maison Magnard, également réhabilitée, décorée d'une fresque sur le pignon aveugle, œuvre de WENC

PLAN DE SITUATION



Maîtrises d'ouvrage : pôle touristique et espace paysager :

Commune de Nantua, Maison Magnard : propriétaire privé

Maîtrises d'œuvre : pôle touristique : MODULART, Espace paysager : Michel CAUSSE, PONTEROSA architecture, Cabinet IBS, Maison Magnard : Philippe DELERS Architecte – Bourg-en-Bresse

Partenaires : architecte des bâtiments de France, Région Auvergne-Rhône-Alpes, Département, CAUE 01

Date de livraison : 2015 pôle touristique et Espace paysager 3 lacs, 2024 Maison Magnard

Surface locaux d'activité : 700 m² bureaux

Surface espace public : 3 650 m²

Surface locaux habitation : 405 m²

Nombre de logts : 5 logts

ASPECT D'ORIGINE



La maison et son jardin clos à l'origine

CONTEXTE

Le centre-ville de Nantua souffre d'un manque d'attractivité, avec d'importantes problématiques de vacance de logements mais aussi de commerces de proximité. Le lac de Nantua, à proximité immédiate, est un pôle de loisir important et bénéficie d'une belle fréquentation touristique, qui ne profite pas au centre-ville.

La commune souhaitait résoudre ce déséquilibre d'attractivité entre le lac et le centre, qui de surcroît abrite d'autres atouts culturels comme l'abbatiale, le musée de la résistance et de la déportation, ainsi qu'un patrimoine architectural d'intérêt. Ainsi est née l'idée d'une ouverture directe du centre sur le lac, en s'appuyant sur un parc paysager, une maison emblématique rénovée et un nouvel office de tourisme.

LE PROJET

- 1 – Construction de l'office de tourisme sur le jardin de la maison bourgeoise
- 2 – Réhabilitation d'une maison bourgeoise pour accueillir le pôle touristique
- 3 – Aménagement du parc paysager Espace trois lacs
- 4 – Réhabilitation d'une maison de ville inoccupée

Le Pôle touristique du Haut-Bugey

Le pôle comprend trois espaces distincts avec l'accueil tourisme dans un bâtiment neuf, un espace d'exposition, les séminaires et l'administration dans la maison bourgeoise réhabilitée. Ce nouvel ensemble de bâtiments est le fer de lance de la politique touristique menée par Haut-Bugey Agglomération. Au milieu, un passage couvert ouvre la rue sur un parc paysager.

L'aménagement d'un parc paysager Espace 3 lacs

Le parc paysager relie directement le site classé naturel du lac et le centre-ville par une promenade piétonne. Il s'inscrit également en cohérence avec le projet de tour du lac porté par Haut-Bugey Agglomération. Une zone humide lacustre recréée rappelle que ce morceau de ville s'implante sur une ancienne zone marécageuse en continuité du lac, et favorise la découverte du patrimoine naturel. Recevant également des expositions temporaires, le parc constitue un nouveau lieu de vie et de rencontres, à la fois pour les habitants de Nantua et pour les visiteurs du lac.

La maison Magnard

Profitant de la dynamique adjacente, la réhabilitation de cette maison de ville inoccupée datant des années 1900, réalisée par un entrepreneur privé a permis la création de 5 logements, pour l'accueil de ses employés. La façade arrière réhabilitée, en vis-à-vis du nouveau parc, devient la façade principale.



La façade arrière de la maison Magnard devenant façade principale avec ses balcons et ses ouvertures donnant sur le lac

QUALITÉS DU PROJET

Le volume contemporain s'articule habilement avec l'ancienne maison restaurée et le reste du front de rue, tant dans ses formes que ses matériaux tout en mettant en valeur le passage couvert vers le parc et le lac.

L'espace paysager est conçu de façon simple et ne requiert qu'un entretien mesuré.

La réhabilitation de la maison Magnard a été réalisée dans l'idée de conserver le dessin de la façade et de retrouver les matériaux d'origine. De belles ouvertures aux dimensions généreuses dessinent la partie supérieure. L'ensemble des menuiseries et volets sont en bois peints. La réfection de la toiture a été le prétexte à la création d'une grande baie réalisée en zinc, ouvrant la vue sur le lac.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

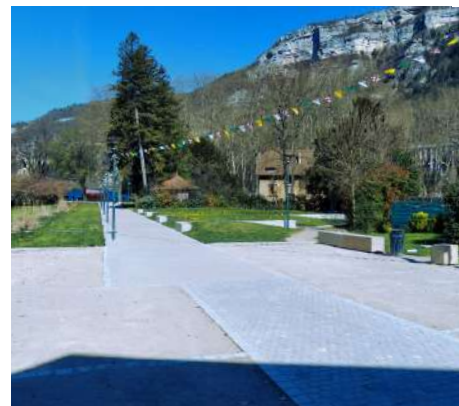
Le projet de l'espace paysager 3 lacs reste de la compétence de la commune, mais a été conçu en concertation avec la Communauté de communes et l'office du tourisme. Le montant des travaux s'élève à 620 207 € HT avec une prise en charge dans le cadre du contrat de développement durable de Rhône-Alpes (CDDRA) de 104 306 € réparti entre la Région et le Département.



Plan masse



Le passage couvert pour rejoindre le centre-ville



L'espace paysager 3 lacs



L'office du tourisme avec sa façade en retrait de la rue Mercier

Réhabilitation d'une maison jurassienne en logements sociaux avec jardins partagés

Le projet consiste en la réhabilitation d'un bâtiment à l'architecture typique de la région, dans le centre du village, pour y créer des logements sociaux.



Les logements bénéficient d'un jardin partagé et de terrasses généreuses exposées au Sud

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage : DYNACITE, bailleur social
Maîtrise d'œuvre : Espace Projet Architecture – Ambérieu-en-Bugey
Date de livraison : 2013
Surface terrain : 785 m²
Surface bâtie avant : 759 m²
Surface bâtie après : 494 m²
Nombre de logts : 4 logements
Stationnement : 6 places

ASPECT D'ORIGINE



Le bâti d'origine était composé d'un corps central en retrait côté jardin et de deux ailes

CONTEXTE

Outriaz est une commune du Haut-Bugey à 708 m d'altitude, située à environ 30 minutes d'Oyonnax. La population est à peu près stable depuis 15 ans, il n'y a pas de logement vacant. L'objectif de la commune était d'offrir de bonnes conditions de logement à de jeunes ménages afin de maintenir l'école et préserver ainsi la vitalité du village.

Le bâtiment, un ancien corps de ferme de type jurassien, servait jusque-là de logement aux ouvriers de la scierie, principal employeur de la commune. Le bailleur social Dynacité a acquis le bâtiment afin d'y créer des logements sociaux.

LE PROJET

- A – Démolition du pignon Ouest
- 1 – Réhabilitation du corps principal du bâtiment
- 2 – Aménagement des stationnements
- 3 – Aménagement d'un jardin commun

Outre la création de logements, le projet devait proposer des jardins ainsi que des places de stationnement, indispensables dans cette commune rurale.

La stratégie est de préserver les espaces verts en pleine terre à l'arrière du bâti et d'implanter les stationnements sur rue, sur des emprises déjà artificialisées. Pour ce faire, l'une des ailes du bâti existant est démolie et un pignon est recomposé à l'ouest, percé de fenêtres. Dans le volume restant, réhabilité, 4 logements de type T3 en duplex sont créés.

Sur la rue, la toiture en ardoise et l'espace sous l'avant-toit, comme la terrasse exposée au sud coté jardin, sont conservés. Les logements disposent d'un jardin partagé et pour deux d'entre eux, de terrasses.



Plan masse après



Le bâti s'inscrit dans une séquence typique de l'architecture des villages du Haut Bugey



Des terrasses bien protégées par les avancées de toitures

QUALITÉS DU PROJET

La grande maison jurassienne est recomposée pour créer 4 logements, sous une forme s'apparentant à des maisons individuelles groupées en duplex, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante. Cette recombinaison permet de densifier l'habitat dans le village.

Les logements disposent des qualités communes d'un habitat rural : un généreux jardin potager partagé à l'arrière, des terrasses privatives, des emplacements de stationnement sur le devant, ainsi que sur le côté grâce à une démolition mesurée de la maison. La majorité du bâti existant a cependant été conservée et réhabilitée, préservant le caractère architectural du village.

Pour aller plus loin...

Une rénovation plus patrimoniale de la maison aurait pu être privilégiée en cohérence avec la réhabilitation du bâtiment voisin et au service de la qualité architecturale du village. Des fenêtres supplémentaires percées dans le pignon recomposé aurait offert davantage d'éclairage naturel aux logements et plus de qualité au dessin de la façade. Également, des stationnements regroupés tous au même endroit auraient libéré l'espace sur rue pour d'autres usages (bancs, végétalisation....).

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Le bâtiment est aujourd'hui propriété de Dynacité dans le cadre d'une acquisition-réhabilitation. Les entreprises qui sont intervenues sur le chantier sont locales avec un savoir-faire sur les techniques et les matériaux traditionnels.

Un cœur d'îlot densifié par du logement et des cheminements publics

Ce nouveau quartier d'habitation s'intègre à la dynamique engagée par la Ville d'Oyonnax depuis 2008, dans le cadre du renouvellement urbain d'une partie de son centre-ville. La mutation de cet ensemble de bâtiments abandonnés en plein cœur de ville est un enjeu essentiel pour la collectivité.



Depuis la rue, la sente piétonne qui traverse l'îlot

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage : DYNACITE, bailleur social
Maîtrise d'œuvre : Insolites Architectures – Lyon 03
Partenaires : État, Nouveau programme national de renouvellement urbain, Action cœur de ville (ACV) - Action logement, Département de l'Ain, Haut-Bugey agglomération
Date de livraison : 2023
Surface terrain : 6 000 m²
Surface bâtie avant : n.c
Surface bâtie après : 3 272 m²
Nombre logs : 52 logements

ASPECT D'ORIGINE



Un îlot en centre ville en friche occupé par d'anciens ateliers et des petites maisons

CONTEXTE

Le centre-ville d'Oyonnax, en déprise, est concerné par l'enjeu de proposer une offre de logement attractive en plein cœur de ville afin d'attirer de nouveaux ménages, mais aussi de diversifier les typologies pour accueillir des publics variés.

Le projet « cœur de ville Victor Hugo » s'implante entre deux rues, juste à proximité de l'hôtel de ville, à la place de maisons inoccupées en front de rue et d'anciens ateliers désaffectés en cœur d'îlot.

La commune d'Oyonnax souhaite offrir aux familles, jeunes et moins jeunes, salariés ou non, un parc de logements neufs, de qualité, performants thermiquement, à quelques mètres de tous les commerces et les services, dans un cadre de vie vert et favorisant les échanges et la convivialité.

LE PROJET

A – Démolition d'anciens ateliers désaffectés et maisons inoccupées

1 – Construction d'1 résidence pour personnes âgées autonomes

2 – Construction d'1 immeuble de logements locatifs sociaux

3 – Construction de 7 maisons individuelles groupées en accession à la propriété

À la suite de la démolition des bâtiments existants, l'îlot totalement restructuré accueille plusieurs bâtiments, proposant à la fois une diversité dans les formes bâties et dans les produits logements (locatif et accession sociale). La création d'une résidence de logements inclusifs pour personnes âgées ou dépendantes vient compléter ce projet. Les bâtiments sont desservis par des cheminements doux et des espaces verts offrent une belle qualité paysagère. Ce sont au total 52 logements qui sont ainsi édifiés sur cet espace.



Diversité des typologies bâties, reliés par les cheminements bordés d'espaces verts denses

QUALITÉS DU PROJET

La sente piétonne, ouverte au public, traverse l'îlot. Elle permet non seulement de connecter deux rues, de distribuer les logements et espaces verts en cœur d'îlot, mais aussi de rendre plus accessible le centre-ville à pied pour les riverains de la rue Victor Hugo. Elle s'inscrit également en continuité d'autres sentes piétonnes aménagées en réseau à travers des îlots du centre-ville.

L'opération propose des logements denses, mais avec une diversité de formes et de produits, accueillant des publics variés. Cette diversité est aussi une réponse astucieuse à la forme contrainte du foncier, avec une longue parcelle restée non acquise en son milieu.

Le soin apporté aux détails et au choix des matériaux, qui constituent le paysage du piéton offre une bonne qualité architecturale à l'opération. Les espaces extérieurs sont largement plantés, les habitants comme les passants profitent de ce poumon vert.

Pour aller plus loin ...

Rue Anatole France, un grand parking nu adjacent à l'opération pourrait bénéficier d'un traitement paysager similaire. Les démolitions ont dégagé des pignons aveugles, sur lesquels des baies pourraient être créées au bénéfice de la qualité architecturale et de la qualité d'usage dans ces bâtiments.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Cette opération d'envergure, d'un coût total de 6,80 M€ et dont la construction s'est étalée sur 3 années, a pu bénéficier de l'engagement financier à la fois du programme national de renouvellement urbain et celui local d'Action cœur de ville signé en 2018.

Au final, le montage financier se répartit avec 26 % de subventions provenant des acteurs institutionnels, 64 % correspondant à des prêts bonifiés et 10 % par Dynacité.



Plan masse avant



Plan masse après



La sente qui traverse l'opération

Quartier de la gare : transformation d'anciens ateliers en 4 logements conventionnés

Situé dans le périmètre du dispositif Action Cœur de Ville et dans le secteur d'action renforcée de l'OPAH RU, le projet de réhabilitation d'anciens ateliers a mobilisé des dispositifs dédiés qui ont permis et facilité la réhabilitation d'anciens ateliers par des propriétaires privés en vue de leur location.



La façade ouest percée de généreuses baies vitrées type atelier donnent sur des jardins privatifs

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage : propriétaire privé

Maîtrise d'œuvre : KATHER Ulrich – Saint-Genis-Laval

Partenaires : Haut-Bugey Agglomération (HBA), Agence nationale de l'habitat (ANAH), Action Logement, Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)

Date de livraison : 2019

Surface Terrain : 1 455 m² (en partie)

Surface bâtie avant : 390 m²

Surface bâtie après : 390 m²

Nombre de logts : 4 logements

ASPECT D'ORIGINE



Les ateliers de fond de cour à l'origine

CONTEXTE

Le centre-ville d'Oyonnax, en déprise, est concerné par plusieurs enjeux :

- la réhabilitation d'un parc bâti ancien et de locaux vétustes, notamment en propriété privée.
- la proposition d'une offre de logements attractive en plein cœur de ville afin d'attirer de nouveaux ménages.
- la rénovation énergétique et la résorption de la vacance.

Ville historiquement industrielle, le centre d'Oyonnax présente des fonds de parcelles souvent occupés par d'anciens ateliers, qui sont une ressource à mobiliser pour créer des logements attractifs.

LE PROJET

1 – Réhabilitation des anciens ateliers en 4 logements

2 – Stationnements collectifs

3 – Jardins privatifs

Le projet s'inscrit dans la continuité de travaux de réhabilitation conventionnés avec l'ANAH déjà réalisés sur les deux immeubles accolés aux ateliers (11 logements rénovés et remis sur le marché locatif). Il s'agit de la dernière partie de la parcelle encore non réhabilitée.

Le bâtiment, construit en 1906, en monopropriété était vétuste et en état d'abandon. Il comprend d'anciens ateliers, espaces de garage et d'entrepôt au rez-de-chaussée, ainsi que des chambres à l'étage et des combles non aménagés.

La réhabilitation permet la création de 4 logements dans d'anciens ateliers avec de belles prestations (2 T3 avec jardin, 2 T2 dont 1 avec terrasse). Les logements bénéficient aussi de stationnements collectifs.

Les 4 logements sont conventionnés ANAH et réservés à Action Logement pour une durée de 9 ans. Les projets de transformation de locaux avec changement d'usage en habitation peuvent donner lieu à une subvention de l'ANAH s'ils sont considérés comme prioritaires, notamment dans les périmètres d'OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain).



Plan de masse avant



Les pièces de vie largement ouvertes sur l'extérieur



Façade arrière, les 2 appartements T3 donnent sur des espaces extérieurs privatifs généreux



L'accès sur rue des logements, en fond de cour

QUALITÉS DU PROJET

Cette opération a réussi à créer des logements avec des extérieurs généreux et des qualités d'usage à partir d'anciens ateliers très dégradés sur un parcellaire étroit en plein centre-ville. La façade arrière, peu valorisée initialement, a été ouverte pour créer des jardins sans vis-à-vis, en lien direct avec les espaces de vie. S'il s'agit d'une réhabilitation lourde, l'opération s'est largement appuyée sur le bâti d'origine, sans extension ni surélévation, réussissant à contenir les coûts. Cette opération donne des pistes pour revaloriser ce type d'atelier désaffecté en fond de parcelle, qui existent dans de nombreux centres-villes.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Cette opération, qui a nécessité 9 mois de travaux, a pu bénéficier de deux dispositifs : l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat renforcé de renouvellement urbain (OPAH-RU) et Action cœur de ville (ACV).

Le montant total de cette opération s'élève à 504 000 € dont 373 000 € ont été alloués par les différents partenaires (Action logement, l'Agence nationale de l'habitat et la communauté d'agglomération du Haut-Bugey).

L'ancienne école-mairie transformée en centre de loisirs et 6 logements

La réhabilitation du bâtiment de l'ancienne école-mairie redonne de nouvelles fonctionnalités à ce bâtiment patrimonial. Un centre de loisirs et des logements pour les retraités et les jeunes couples sont des réponses aux enjeux de cette commune du Pays de Gex soumise à une forte croissance démographique.



L'ancienne école-mairie s'est adaptée aux besoins des familles et à de nouveaux usages, réemployant le bâtiment d'origine

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage : DYNACITE en délégation
Maîtrise d'œuvre : Atelier du Triangle – 71 000
Date de livraison : 2018
Surface terrain : 1 270 m²
Surface bâtie avant : 440 m²
Surface bâtie après : 715 m²
Nombre logts et/ou locaux : 6 logts + 320 m² centre social
Espace public : 5 stationnements affectés aux logements

CONTEXTE

Péron, a vu sa population croître de 80 % en vingt ans comme beaucoup de communes du Pays de Gex. Cette forte croissance a obligé les collectivités à entreprendre d'importants investissements. Les locaux de l'ancienne école-mairie de Péron, peu fonctionnels et inadaptés, ont conduit la commune à construire une nouvelle mairie et une école primaire. Les anciens locaux ont ensuite hébergés diverses activités communales.

Il s'avérait nécessaire de réhabiliter le bâtiment qui n'était plus aux normes thermiques, était chauffé au fioul, et comportait des traces d'amiante et de plomb. La commune a donc décidé d'y implanter le centre de loisirs pour l'accueil périscolaire des enfants. L'implantation d'un tel équipement étant plus facile en rez-de-chaussée, le projet était aussi l'occasion de créer quelques logements aux étages, pour répondre à la forte demande dans ce secteur.

ASPECT D'ORIGINE



L'ancienne école-mairie avec son sas, son préau et des garages qui seront démolis

LE PROJET

A - démolition du préau, du garage et du sas

1 - RdC : 1 centre de loisirs, aménagement 212 m² dans existant + 108 m² en extension

2 - R+1 et combles aménagés : 395 m², création 6 logts locatifs Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) : 2 T2, 3 T3 en duplex et 1 T4 en duplex

3 - Aménagement des espaces extérieurs avec la création des espaces extérieurs du centre de loisirs, des aires de stationnement et le repositionnement de la sortie de la piste cyclable sur la rue.

Après la démolition du préau, du garage et du sas d'entrée, le projet a consisté pour le centre social en la construction de deux extensions en ossature bois et le recloisonnement ainsi que les mises aux normes thermiques, accessibilité et autres.

La création de logements a nécessité la pose d'une dalle béton en planchers bas et haut, la mise en œuvre d'une isolation thermique et la desserte par escaliers et coursives extérieures. Le chauffage du bâtiment a été renouvelé.

La construction traditionnelle du bâtiment (murs en pierre, charpente, plancher et menuiseries en bois) a facilité sa reconversion, malgré les travaux importants de réhabilitation.



La façade arrière avec l'accès aux logements et les aménagements publics sécurisés aux abords du centre de loisirs

QUALITÉS DU PROJET

Initialement, le projet devait rester dans l'enveloppe bâtie, en utilisant l'ancien préau comme salle d'activité, avec des espaces de rencontres et des jardins partagés aménagés sur les parkings devant la façade Est.

Les besoins en surface du centre de loisirs, notamment extérieurs, ont nécessité de revoir cette solution, en démolissant le préau, en construisant une extension en ossature bois et en aménageant une cour devant. Le bâtiment d'origine a toutefois été largement réemployé, préservant des surfaces déjà bâties.

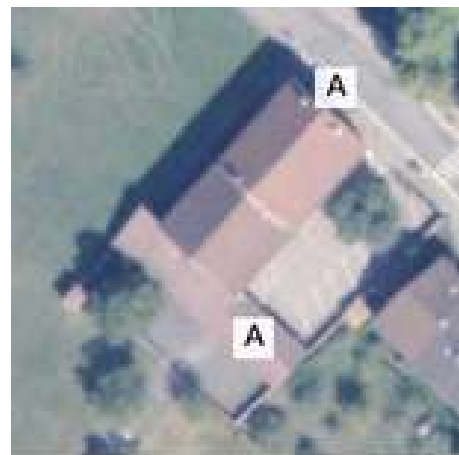
Pour aller plus loin...

Des clôtures plus qualitatives, des espaces extérieurs plus perméables et plus de plantations et d'arbres auraient contribué à une meilleure qualité paysagère et plus d'ombrage et de fraîcheur en été.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Cette opération d'un montant de 644 000 € et dont les travaux se sont étalés sur 2 années, a été conduite sous maîtrise d'ouvrage déléguée à Dynacité, qui a également exercé la conduite d'opération.

La réussite du projet s'est appuyée sur un diagnostic fin du bâti ainsi que sur des scénarios multiples afin de répondre au programme. Une répartition des coûts a établi pour Dynacité une part de 49,75 % pour la réhabilitation des logements locatifs à l'étage et 50,25 % pour la commune pour la réhabilitation du rez-de-chaussée avec l'aménagement du centre de loisirs. Cette part comprend également la démolition du préau, l'extension et la requalification des espaces extérieurs dédiés au centre.



Plan masse avant



Plan masse après



La piste cyclable reliant le centre de loisirs à l'école

L'aménagement de la place de l'église revitalise le centre-bourg

Les bâtiments d'une ancienne fabrique enclavaient l'hôpital, bâtiment patrimonial de la commune. La démolition de bâtiments dégradés et le réaménagement de l'espace public ont permis de mettre en valeur l'église et d'offrir de grands espaces publics requalifiés aux habitants.



La démolition de l'ancienne fabrique de biscuit a permis d'ouvrir la perspective vers l'hôpital et de mettre en valeur l'église classée monument historique sur une place réaménagée

PLAN DE SITUATION



Opération : aménagement place de l'Église
Maîtrise d'ouvrage : Commune de Pont-de-Veyle
Maîtrise d'œuvre : Scpa Christophe Coudeyre/Thomas Rey – 71 000
Partenaires : Direction régionale des affaires culturelles (DRAC), architecte des bâtiments de France (ABF)
Date de livraison : 2021
Surface terrain : 1 872 m²
Surface bâtie démolie : 1 192 m²
Espace public : 21 places, 540 m² pavés, 200 m² pelouse, 650 m² béton désactivé

ASPECT D'ORIGINE



Les anciens bâtiments de la biscuiterie fermaient la perspective sur l'hôpital

CONTEXTE

Pont-de-Veyle voit depuis plusieurs décennies son centre-bourg en déprise, et plus particulièrement la Grande Rue autour de l'église qui perd peu à peu ses commerces. Si la création d'une déviation routière dans les années 1970 a permis de diminuer le trafic routier dans le centre, elle a aussi entraîné une baisse de sa fréquentation.

Le bâtiment historique de la biscuiterie, en mauvais état et inoccupé de longue date, a fait l'objet d'une étude patrimoniale. Après mûre réflexion, sa démolition a été décidée, de même que le déplacement du monument aux morts, dans le cadre du projet global de requalification de l'ensemble de la place de l'Église et de la Grande Rue.

LE PROJET

A - Démolition des bâtiments de la biscuiterie, déplacement du monument aux morts

1 - Aménagement de la place de l'Église

2 - Aménagement rue Pierre-Goujon

3 - Aménagement d'un accès pour l'hôpital (piétons et véhicules)

4 - Aménagement de stationnements

La démolition des bâtiments dégradés a permis la reconstitution d'une nouvelle place constituant un parvis à l'échelle de l'église Notre-Dame (Monument historique), le désenclavement et mise en valeur de la façade de l'hôpital à l'arrière ainsi que l'amélioration de ses conditions d'accès. Le monument aux morts déplacé et restauré s'ouvre désormais sur ce grand parvis.

Une offre en stationnements supplémentaires sur l'espace public a été créée, bénéficiant autant aux visiteurs de l'hôpital qu'aux commerces existants, ainsi que l'aménagement d'un cheminement pour les déplacements doux.



La place réaménagée avec la nouvelle implantation du monument aux morts, mise en valeur de l'église et des platanes centenaires

QUALITÉS DU PROJET

La démolition d'un bâtiment trop dégradé pour être réhabilité et au service d'un projet global et cohérent, a permis d'offrir de grands espaces publics requalifiés au cœur du bourg et de redonner de l'attractivité à cet espace.

Pour aller plus loin...

Le traitement du pied du pignon dégagé par la démolition aurait pu être amélioré avec un traitement continu de l'aménagement depuis le fond de l'allée et des plantations d'arbres. Le revêtement de sol du parvis aurait pu enjamber la rue, formant une continuité jusqu'aux commerces en face.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Ce projet a nécessité près de 5 années d'études, compte tenu de la situation à proximité immédiate d'un monument historique (église). Un dialogue partenarial a donc été mis en place avec l'architecte des bâtiments de France, les services experts de l'archéologie et de l'architecture et les services de l'État.

L'acquisition du foncier ainsi que l'intégration du projet dans les différents programmes, Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Petites villes de demain (PVD) et Opérations de revitalisation du territoire (ORT) ont été des étapes nécessaires afin de répondre aux multiples attentes et enjeux.

Le coût total des travaux d'aménagement s'est élevé à 466 095 € HT auquel s'ajoute la démolition pour 57 918 € HT. Cette opération a bénéficié de subventions du Département (dotation territoriale) à hauteur de 108 750 € et de l'État (dotation de soutien à l'investissement local - DSIL) à hauteur de 140 820 €, le reste étant entièrement autofinancé par la commune, sans emprunt.



Plan masse avant



Plan de masse après



Face à la place de l'Église, une nouvelle terrasse pour le café



Une sente relie désormais l'hôpital au centre-bourg

Un ÉcoQuartier restructure le centre-bourg en alliant densité et qualité de vie

L'opération se situe au centre du village. L'ÉcoQuartier des Arondes est créé sur la friche d'une ancienne exploitation agricole. Une grange est conservée et réhabilitée pour accueillir des équipements publics dont l'extension du groupe scolaire.



Autour de la grange réhabilitée pour des équipements communaux en rez de chaussée et des logements à l'étage, sont installées la bibliothèque, l'école et la cantine

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage : Commune de Roncherolles-sur-le-Vivier et Logéal immobilière

Maîtrise d'œuvre : Atelier d'architecture de Saint-Georges

Partenaires : CAUE 76, Métropole de Rouen, établissement public foncier (EPF) de Normandie, département 76 et Région Normandie, État

Date de livraison : 2010 (grange), 2016 (logements)

Surface terrain : 1,5 ha

Surface bâtie avant : 790 m² (estimation)

Surface bâtie après : 3 754 m² (estimation)

Locaux construits : 42 logements, 1 commerce, 2 salles de classes, 1 halle, 1 salle associative avec cuisine et sanitaires

ASPECT D'ORIGINE



Vestige de l'exploitation agricole, la grange de construction traditionnelle en briques et silex

CONTEXTE

Roncherolles-sur-le-Vivier est un village situé à une dizaine de km du centre de Rouen. Cette proximité de la ville normande induit une pression foncière importante. Pour autant, les élus souhaitaient maîtriser la consommation de terres agricoles et la croissance démographique afin d'accueillir de nouveaux résidents sans dénaturer le village et en maintenant des espaces de biodiversité.

Une cessation d'activité agricole avait laissé une friche de 1,5 ha située au cœur du village, face à l'école. La situation stratégique de cet espace offrait des perspectives intéressantes pour concrétiser l'ambition des élus. Le projet a été porté durant 4 mandats par deux maires successifs, depuis les premières réflexions à la fin des années 1990, jusqu'à son achèvement en 2016.

LE PROJET

Le projet d'ÉcoQuartier a consisté d'une part en la création de 39 logements, dont 17 maisons individuelles ou jumelées en location/acquisition et 22 logements collectifs aidés sur l'emprise des anciens bâtiments d'exploitation démolis. Au cœur des logements, un parc a été créé autour d'anciennes mares de la ferme, restaurées et complétées de noues, d'aménagements paysagers et une aire de jeu. Le parc sert également au traitement des eaux pluviales. Un commerce a aussi été créé.

Les nouveaux logements sont desservis par la route départementale à faible trafic déviée de son emplacement d'origine entre l'école et une ancienne grange de la ferme. Cette dernière présentait des qualités patrimoniales : réhabilitée, elle accueille désormais 2 salles de classes en extension de l'école existante, une salle associative avec cuisine et 3 logements sociaux à l'étage. Dans la continuité de la grange, une halle de marché et d'animation est créée, avec un grand parvis aménagé pour les piétons et une traversée sécurisée de la rue principale. L'emprise de la route déviée a permis d'étendre la cour d'école, reliant les nouvelles classes aux classes existantes.



Le nouveau quartier a bénéficié de la restauration d'une zone humide pour le traitement des eaux pluviales

QUALITÉS DU PROJET

Le projet se caractérise par la compacité du bâti qui laisse une large place pour des espaces naturels végétalisés et refuges pour la biodiversité. Ces espaces non cloisonnés et totalement ouverts au public sont aussi un lieu de détente et de rencontre pour les habitants du quartier et de la commune, contribuant à l'acceptation d'une densité urbaine relativement importante pour ce village rural (28 logements/ha). Le passé agricole du site est rappelé par des éléments du bâti traditionnel préservés et réhabilités, notamment l'ancienne grange qui accueille des équipements publics. Cette opération, au cœur du village, a permis de répondre à des enjeux multiples d'accueillir de la population sans étendre le bourg, de redonner de l'attractivité au centre en recréant des espaces et aménagements extérieurs de qualité et des équipements publics, tout en respectant le patrimoine local et en favorisant la biodiversité.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

L'étude et la réalisation du projet se sont étalées sur 15 ans. Les objectifs initiaux ont toujours été maintenus par les équipes municipales successives, ce qui a préservé la cohérence globale du projet.

Dès l'origine, les réflexions ont dépassé les limites du tènement foncier agricole disponible pour couvrir plus largement des problématiques relatives au centre du village. La réalisation d'ÉcoQuartier a ainsi contribué à améliorer le fonctionnement du groupe scolaire voisin, la sécurité routière et la qualité de vie dans la traversée d'agglomération ainsi que l'assainissement des eaux pluviales du bourg. Cette vision globale de l'aménagement a favorisé la compréhension et l'acceptation du projet par la population et les nouveaux résidents.

La commune a été accompagnée par de nombreux partenaires (CAUE, EPFN, CD76, Etat, Région), notamment la Métropole de Rouen dont la « Direction des petites communes » a fourni une précieuse assistance technique.



- École, périscolaire, cantine
- Grange réhabilitée
- Ancienne ferme
- Secteur résidentiel
- Route départementale



L'aire de jeux et le terrain de boules au milieu des habitations

17 années d'interventions de la commune pour le renouvellement urbain de son centre-bourg

En 2003, la commune a réalisé une étude globale pour la redynamisation du cœur de ville. En mobilisant de nombreux partenaires et des dispositifs spécifiques, Saint-Amour a mis en œuvre une stratégie de long terme afin de répondre aux enjeux identifiés.



La ville de Saint-Amour vue en direction du Nord. Au premier plan, l'Église Saint-Amateur-et-Saint-Viateur avec en vis-à-vis, la salle "la Chevalerie"

ASPECT D'ORIGINE



Des façades du centre-ville vieillissantes, un dynamisme commercial à la peine



De grands bâtiments désaffectés, comme l'ancien lycée professionnel et l'ancienne gendarmerie



Des friches industrielles (ici l'usine Fillod)

© Commune de Saint-Amour



Des bâtiments de qualité mais à rénover

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Saint-Amour

Partenaires : Fonds d'intervention pour la sauvegarde de l'artisanat et du commerce (FISAC), Caisse des Dépôts, CC du Pays de Saint-Amour, Conseil général 39, Région Franche-Comté, État, OPAC 39

Période d'interventions : de 1997 à 2014

Bilan des interventions en chiffres :

- **+ de 1 M€** d'acquisitions foncières par la commune, en une quinzaine d'années,
- **près de 8 M€** de travaux (maîtrises d'ouvrage publiques),
- **+ de 2,5 M€** de subventions mobilisées auprès de 8 partenaires,
- aménagements des espaces publics du cœur de ville,
- **30** façades rénovées dans le cœur historique,
- **43** logements vacants réhabilités en cœur de ville soit environ 1/4 de la vacance traitée,
- **95** logements occupés réhabilités en cœur de ville : **10 ha** de foncier économisés,
- **1 trentaine** de commerces et locaux artisanaux rénovés en cœur de ville.

CONTEXTE

Saint-Amour dispose d'un riche patrimoine historique. Au carrefour de 3 régions, la ville a vu se développer un tissu industriel et une vie commerciale dynamique. Son centre-bourg était pourtant en perte de vitesse, avec une population en baisse et vieillissante. Les espaces publics étaient peu valorisés. Un parc bâti vacant et dégradé se développait. La ville s'est lancée dans une stratégie de redynamisation de son centre sur près de 20 ans et de multiples opérations.

LE PROJET



1997 - 2000

A : réhabilitation de l'ancien bâtiment de la gendarmerie en 7 logements locatifs communaux,

B : démolition de l'usine Fillod (9.000 m²) suivie de la construction de maisons individuelles en bande en accession à la propriété et de logements locatifs sociaux,

2000 - 2012

C : démolition de l'usine Lambollet suivie de l'aménagement de parkings de proximité afin de désengorger le cœur historique et rendre les commerces et les services plus accessibles,

2003 - 2012

D : aménagements des espaces publics et des rues du cœur de ville,

E : accompagnement des commerçants et des artisans pour la modernisation de leurs activités en cœur de ville,

2008 - 2012

F : réhabilitation de logements vacants en centre-ville,

G : opération ravalement de façades dans le cœur historique,

1997 - 2013

H : locatifs communaux (commerces et logements) en réhabilitation du parc communal ou suite à des acquisitions de fonciers stratégiques au cœur de ville,

2006 - 2008

I : politique d'équipements structurants : démolition et reconstruction de l'école élémentaire Marius Picquand, construction d'une médiathèque Firmin Génier, aménagement d'une salle de spectacles « la Chevalerie »,

2010 - 2014

J : résidence de 14 logements seniors dans l'ancien lycée professionnel. Ce projet s'est inscrit dans l'expérimentation régionale «Trajectoires de vie, territoires de projets ».

CONDITIONS DE RÉUSSITE

La commune est intervenue à la fois sur plusieurs friches emblématiques, sur les aménagements extérieurs et sur le bâti diffus, pour réhabiliter des logements, rénover des façades et des espaces publics et créer des équipements publics majeurs, en procédant étape par étape. Elle a su mobiliser de nombreux partenaires et différents dispositifs d'accompagnement et de financement, pour agir peu à peu sur l'ensemble du cadre de vie.



B : construction de logements locatifs sociaux



D : aménagements des espaces publics et des rues



G : opération de ravalement de façades



I : aménagement de la salle de spectacles de "la Chevalerie"



J : résidence seniors dans l'ancien lycée professionnel

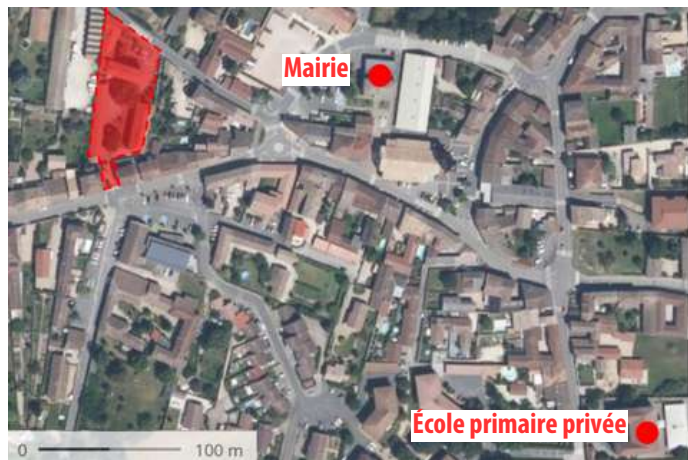
L'ancienne école Françoise Dolto réhabilitée en une résidence de 16 logements locatifs sociaux

La commune a acquis le site de l'ancienne école Dolto. Un besoin de petits logements à proximité du centre a déterminé le programme. L'équipe projet d'acteurs locaux a réussi à trouver l'équilibre entre plusieurs exigences avec l'adaptation d'un patrimoine à des réglementations et des usages nouveaux.



Des logements se sont implantés dans l'ancienne école

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage : AIN Habitat

Maîtrise d'œuvre : Barillot architecte - Bourg-en-Bresse

Date de livraison : 2015

Surface du terrain : 2 810 m²

Surface bâtie avant : 1 165 m²

Surface bâtie après : 1 165 m²

Nombre de logts : 16 logements collectifs

ASPECT D'ORIGINE



Les bâtiments avant réhabilitation

CONTEXTE

La création d'un groupe scolaire entièrement neuf a laissé en friche les bâtiments de l'ancienne école élémentaire de Saint-Didier-sur-Chalaronne, au cœur du bourg, sur un emplacement stratégique entre deux rues principales. La commune s'est alors associée au bailleur social AIN Habitat pour réinvestir les bâtiments par un programme uniquement à destination de logements. En effet, la commune présente peu de logements vacants, et dans le même temps une population âgée qui cherche à rester proche du centre-ville.

L'opération visait également à créer une connexion piétonne entre les deux rues.

LE PROJET

- A – Démolition des annexes
- 1 – Réhabilitation des corps des bâtiments
- 2 – Construction des garages
- 3 – Création d'un passage piétonnier débouchant sur le centre-bourg

L'opération s'est attachée à conserver les principaux bâtiments d'origine, démolissant seulement les ajouts réalisés au fil des ans, permettant également une plus grande communication des espaces extérieurs entre eux et avec la rue.

La réhabilitation a permis d'aménager dans les volumes de l'ancienne école 16 logements sociaux - 11 PLUS et 5 PLAI - en majorité de petites surfaces, la construction de 12 garages en ossature bois et de plusieurs places de parking dans l'ancienne cour complètent l'opération. Les anciennes cages d'escaliers ont été préservées pour desservir les logements.

La redistribution intérieure s'est accompagnée d'une rénovation thermique et acoustique des logements et les planchers bois ont été remplacés par des dalles béton. Un passage piéton relie la rue du Centre, côté salle de la Lyre, à la rue Joseph Berlioz.



Plan masse avant



Abaissement du mur et passage côté sud



Plan masse après

QUALITÉS DU PROJET

Les bâtiments ont fait l'objet d'une réhabilitation simple, conservant et mettant en valeur un certain nombre d'éléments : escaliers existants en bois et en pierre, certaines ferronneries et pierres existantes. Les façades sont reprises par un enduit à la chaux simple. L'un des bâtiments présente un hall traversant.

La sente qui traverse le site s'ouvre généreusement de part et d'autre sur l'espace public. Les aménagements extérieurs sont simples et frugaux, réutilisant l'existant, avec de nouvelles plantations d'arbres toutefois.

Certains logements au rez-de-chaussée disposent d'un jardin. Presque tous disposent d'un garage privatif.

Pour aller plus loin ...

Les matériaux des menuiseries extérieures, portes de garage, de même que l'escalier neuf d'un des bâtiments et les clôtures des jardins auraient pu davantage s'inspirer des éléments existants. Certains espaces de transition entre extérieur et halls auraient offert davantage d'aménités (bancs, jardinières...).

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Cette opération d'un montant de travaux de 2,17 M€ HT a permis de répondre à une demande locative des habitants notamment âgés qui apprécient la proximité du centre-bourg ; le faible taux de renouvellement des locataires le confirme. Le maître d'œuvre a su répondre aux exigences des réglementations de la construction en tenant compte des contraintes du bâti ancien. Ces contraintes ont généré des surcoûts inhérents à de telles réhabilitations en milieu rural, qu'il convient de bien anticiper.



L'ambiance arborée du cœur d'îlot, traversé par la sente piétonne, a été préservée

Une opération d'ensemble redynamise le centre-bourg

L'opération consiste à remplacer un ancien hôtel-restaurant vétuste par un ensemble de logements avec commerces au rez de chaussée et à aménager un espace public fonctionnel au cœur du centre-bourg, recomposant ainsi ce parvis du centre ancien.



La place centrale retrouve sa fonction de rencontre mettant en valeur la façade de la mairie avec la façade de l'immeuble neuf, pleine d'urbanité

PLAN DE SITUATION



Mairie - salle des Fêtes

Maîtrise d'ouvrage : commune + SEMCODA
Maîtrise d'œuvre : Jacques Gerbe & Associés - Bourg-en-Bresse
Partenaires : Département de l'Ain, Région AuRA
Date de livraison : 2018
Surface terrain : 4 030 m²
Surface bâtie avant : 1 107 m²
Surface bâtie après : 1 400 m²
Nombre logts et/ou locaux : 14 logements + 3 commerces et 1 local d'activité.
Espace public : 400 m² place de la Mairie + 110 places stationnement

ASPECT D'ORIGINE



Une friche bâtie accolée à la mairie, avec devant, un simple espace de stationnement

CONTEXTE

Traversée par l'ancienne route de Genève, la commune de Saint-Jean-le-Vieux offrait une halte renommée aux routiers et vacanciers avec notamment l'hôtel-restaurant de l'Europe, établissement vieux d'un siècle, jusqu'en 1987 date à laquelle l'autoroute Lyon-Genève est construite et la fréquentation chute.

En 2016, la commune acquiert les murs de l'hôtel-restaurant de l'Europe désaffecté avec le projet d'améliorer le cadre de vie en valorisant le bâti existant et les espaces publics, et d'assurer une "perméabilité" du centre-bourg afin de favoriser les échanges et le lien entre les différents espaces. La commune se fixe comme objectif de redonner une identité forte et une bonne fonctionnalité au centre-bourg.

LE PROJET

A – Démolition de l'ancien hôtel de l'Europe et de bâtiments situés à l'arrière.

1 – Opération de construction de la résidence « Les 2 Rives », dont le gabarit suit l'alignement sur rue et la hauteur des constructions mitoyennes, mais libère plus d'espace côté mairie par le recul de la façade par rapport à l'ancien hôtel.

2 – Aménagement de la place de la Mairie : 400 m², traitée en béton désactivé.

3 – Création d'une voie piétonne entre la nouvelle résidence et la mairie sur l'espace libéré, et mise en place d'une passerelle traversant le ruisseau de l'Oiselon pour connecter le cœur du village avec le champ de foire à l'arrière de la mairie.

4 – Agrandissement du stationnement sur le champ de foire, avec un apport de 50 places supplémentaires (110 dorénavant) après consultation des riverains et de la population.

Cette opération mixte permet d'élargir l'offre de logements en centre-bourg avec des qualités de logements neufs et de créer de nouveaux commerces (fleuriste, coiffeuse) et services de proximité (cabinet d'infirmières et de médecins), bien connectés au parking public.



L'arrière du bâtiment d'habitation dévoile des logements dotés de baies et des terrasses surplombant le ruisseau

QUALITÉS DU PROJET

La nouvelle implantation s'avère plus cohérente par rapport à la rue principale, mais surtout, en ménageant un recul par rapport à l'hôtel de ville, elle offre plusieurs opportunités : une connexion piétonne et visuelle entre la place de la mairie et le champ de foire à l'arrière, le dégagement et la mise en valeur de l'hôtel de ville et son architecture, désormais bordé d'un espace public sur 3 côtés, un linéaire de commerces important de la rue jusqu'au cœur d'îlot, et enfin une reconnexion à la rivière l'Oiselon, à la fois pour les passants, les occupants des logements, et la terrasse d'un des commerces qui donne directement sur l'eau.

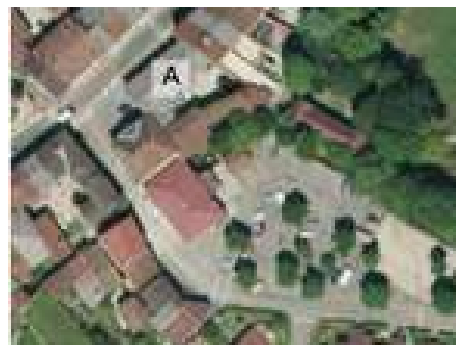
Les logements disposent d'un balcon ou d'une terrasse sur l'espace piéton ou sur l'arrière arboré.

Pour aller plus loin ...

Un meilleur traitement des dénivelés et des seuils auraient permis de mieux gérer l'accessibilité. La replantation d'arbres sur le champ de foire pourra apporter une meilleure qualité paysagère et de l'ombre en période estivale.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Un bail de cinquante ans a été signé entre la Semcoda et la commune pour un loyer d'un montant de 300 000 € qui a été investi dans la requalification de la place de la mairie et du champ de foire, qui n'a pas engendré de hausse de l'imposition locale. La Région et le Département ont contribué au financement de cette opération par le biais de subventions. L'aménagement des parkings et l'esplanade s'élève à 520 000 €.



Plan masse avant



Plan masse après



La sente créée longe le ruisseau



Une passerelle permet de rejoindre les commerces et les services depuis le champ de foire

Réalisation de trois logements sociaux qui s'intègrent dans le cœur ancien du village

Cette construction de 3 logements individuels utilise intelligemment une petite parcelle en dent creuse, avec un travail sobre mais remarquable sur l'insertion d'un bâtiment neuf dans un centre ancien.



Un enjeu : offrir à chaque logement, dans un site exigu, une terrasse, une cour et un garage, ainsi qu'une double voire une triple orientation

PLAN DE SITUATION



ASPECT D'ORIGINE



D'anciens bâtiments en ruine formaient une dent creuse

Maîtrise d'ouvrage : Bailleur social OPHIS – Clermont-Ferrand

Maîtrise d'œuvre : MARCILLON THUILLIER Architectes – Clermont-Ferrand

Date de livraison : 2004

Surface terrain : 362 m²

Surface bâtie avant : 0 m²

Surface bâtie après : 413 m²

Nombre de logts : 3 logts individuels locatifs

CONTEXTE

Saint-Maurice, petite commune rurale située à 30 minutes de Clermont-Ferrand, se caractérise par une population jeune, et peu de logements sont vacants.

Un terrain en plein centre du village était occupé par des bâtiments agricoles désaffectés, pour partie en ruine.

L'opportunité d'un terrain communal en mitoyenneté avec l'école maternelle a décidé la commune d'entreprendre un petit projet de logement locatif social.

Cette construction innovante a pu voir le jour grâce à l'implication de trois partenaires : la commune, l'Ophis et l'agence d'architecture.

Le travail a nécessité d'implanter l'opération dans un site complexe et contraint, en s'insérant dans le linéaire existant de la rue en termes d'échelle et d'aspect.

LE PROJET

1 – Construction de 3 logements sociaux accolés

Sur ce petit terrain contraint, entre la rue et le talus, l'opération propose trois maisons de ville avec un rez-de-chaussée de deux étages, disposant chacune d'un garage privatif, d'une cour et d'une terrasse. Chaque maison a son accès individuel.

Le recul par rapport à la rue permet de créer les cours et terrasses du côté le plus dégagé et éclairé au sud. Le traitement des murs de clôture en pierre locale permet de préserver la continuité de l'alignement le long de la rue en apportant de l'intimité ; ces murs constituent un socle ancrant le bâtiment sur le terrain et affirmant l'unité de l'opération. Dans le même temps, les proportions des volumes et des jeux de décalage reprennent ceux du centre ancien et donnent un aspect familier à l'opération malgré son aspect neuf.

L'articulation des espaces de vie sur deux niveaux offre une vue privilégiée sur le village et le paysage environnant.



Plan masse



Fragmentation des bâtis rappelant le tissu existant



Une cour intérieure sert d'entrée principale



Un aspect simple avec quelques détails qui font toute la qualité

QUALITÉS DU PROJET

Le projet a su composer avec un environnement aux multiples contraintes comme par exemple un terrain de roche en tuf qui a nécessité la purge de la parcelle des terres impropres et des anciennes cavités creusées pour des caves, un talus en fond de parcelle qui a nécessité une composition des niveaux et enfin l'étroitesse de la rue ne permettant pas le passage de grue.

Le projet s'est attaché à une implantation en limite du domaine public en reprenant la composition des maisons voisines et d'autre part à apporter un soin particulier à l'éclairage naturel des logements et la vue sur le paysage lointain remarquable du Puy-de-Sancy.

Le choix d'une dent creuse en centre village permettait d'économiser du foncier en extension de bourg, de contribuer à requalifier cette partie du centre et de créer 3 logements sociaux, familiaux en cœur de village.

Les logements devaient intégrer "l'envie d'extérieur" et le stationnement d'un véhicule : le porche garage joue cette double fonction, la terrasse donne également un prolongement au logement. Le traitement des extérieurs est très simple et sobre, avec quelques détails soignés : les murs de clôture en pierre, le portail et les garde-corps en métal, ce qui contribue à la bonne insertion de cette architecture contemporaine dans le centre ancien.

En 2009, l'opération a bénéficié de la mention "Valeurs d'exemples" au palmarès départemental de l'architecture et de l'aménagement organisé par le CAUE 63.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

La municipalité a participé activement à l'opération. En effet, le maire s'est impliqué sur le choix du terrain, la rédaction du programme jusqu'au bouclage du budget suite à la consultation des entreprises. Cette opération a été guidée par une forte volonté de la collectivité et du bailleur de proposer un habitat adapté aux attentes des futurs habitants ainsi que de permettre une alternative à l'habitat pavillonnaire.

Cette opération modeste tant par son échelle que par son coût de 410 000 € (TVA de 5,5%), illustre le travail fructueux entre les différents intervenants. La municipalité a contribué au financement de l'opération de deux façons avec d'une part, la mise à disposition du foncier par bail emphytéotique et d'autre part une participation financière de 50 000 €. Le bailleur a apporté un complément sur ses fonds propres de 37 000 €.

2 immeubles sous arrêté de péril réhabilités pour loger des étudiants et des jeunes travailleurs

La commune de Sisteron a initié dans les années 2000 un important travail de rénovation de l'habitat en centre-ville face au constat de logements et de commerces vacants en mauvais état. L'opération de réhabilitation lourde "Les Andrônes" a été récompensée par le Grand prix du jury du Palmarès Régional de l'habitat 2024.



Plus qu'une simple opération de ravalement de façade, la réhabilitation lourde des immeubles permet le retour en centre-ville de l'activité commerciale ainsi que des habitants

PLAN DE SITUATION



ASPECT D'ORIGINE



La rue Mercerie, ancienne rue commerçante, perdait de son activité et de son attractivité

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Sisteron, bailleur social « Habitation de Haute Provence »

Maîtrise d'œuvre : agence tdso— Marseille 07, Sud Études Engineering

Partenaires : État, Région PACA, Département 04, Agence nationale de l'habitat (ANAH)

Date de livraison : 2024

Surface terrain : 179 m²

Surface bâtie après : n.c

Nombre de logts et/ou locaux : 12 logts, 1 commerce et 1 local

CONTEXTE

L'inconfort des logements et parfois l'insalubrité ont repoussé peu à peu vers la périphérie de Sisteron les habitants dont les attentes étaient incompatibles avec les conditions d'habitabilité du centre ancien. De plus, certains propriétaires sont dépassés par l'ampleur des frais d'entretien et des rénovations nécessaires. Il était donc urgent d'enrayer le dépeuplement du cœur de Sisteron ainsi que la fermeture progressive du commerce de proximité. De tels centres anciens concentrent des désordres difficiles à traiter sans un projet urbain structuré et une forte implication publique.

Entre 2009 et 2016, 3 opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ont été menées, créant 25 logements sociaux, un musée et une galerie d'exposition. Cette politique s'est poursuivie en 2016 et 2018, avec l'acquisition par la commune de trois immeubles sous arrêté de péril situés rue Mercerie. Dans un souci de sauvegarde du bâti et de proposer une offre de logements attractive, ces immeubles ont fait l'objet d'une opération THIRORI et ont été aménagés en logements.

LE PROJET

1 - Acquisition et restructuration du gros œuvre de 2 immeubles par l'ANAH avec le co-financement des partenaires

2 - Aménagement du second œuvre par le bailleur social suite à un bail emphytéotique

L'îlot composé de 3 immeubles imbriqués, se situe dans un secteur urbain stratégique et présentant des éléments de patrimoine particulièrement intéressants. L'opération est portée par le bailleur social Habitation de Haute Provence, partenaire de la Ville pour toutes ces opérations exemplaires, afin d'y créer un programme de 12 logements.

Les bâtiments ont fait l'objet d'une réhabilitation lourde. L'agence d'architecture tdso a su habilement compter avec une configuration complexe et des demi-niveaux pour créer des logements optimisés. La typologie des logements avec 10 T1 et 2 T2 répond parfaitement aux occupants ciblés, à savoir des jeunes actifs : étudiants en BTS, apprentis et stagiaires des entreprises locales.

Au rez-de-chaussée, les anciens locaux commerciaux sont destinés pour partie à une salle commune pour les étudiants et pour partie à de nouveaux commerces.



Plan masse



Des petites surfaces mais optimisées



L'esprit des andrônes se retrouve dans les parties communes (les andrônes rappellent les traboules lyonnaises)



Une ancienne école laisse place à des logements et une maison médicale

La démolition des bâtiments d'une ancienne école privée ouvre la voie à la construction d'un immeuble de logements en accession à la propriété et des professions médicales.



Perpendiculaire à l'alignement de la rue, l'opération montre au passant une façade étroite avec une composition et un traitement sobre

PLAN DE SITUATION



Maîtrise d'ouvrage : AIN Habitat – société coopérative de production d'HLM

Maîtrise d'œuvre : architecte Grégoire MAGNIEN – Saint Denis-lès-Bourg

Date de livraison : 2021

Surface terrain : 1 836 m²

Surface bâtie avant : 1 083 m² (estimation)

Surface bâtie après : 2 894 m² (estimation)

Nombre de logts et/ou locaux : 15 logts + 574 m² locaux de service public ou d'intérêt collectif (santé)

Nombre places de stationnement : 36

ASPECT D'ORIGINE



L'ancien bâtiment de l'école privée s'est avéré difficilement réutilisable

CONTEXTE

Les professions médicales étant très éparpillées sur le territoire, la commune souhaite les regrouper à proximité des commerces et des services du centre-ville.

L'opération s'inscrit dans un enchaînement de plusieurs projets de réaménagements de services publics et notamment en :

- 2013, avec le transfert de l'école maternelle publique et le regroupement des écoles publiques sur un même site,
- 2015, avec le déménagement de l'école privée vers l'ancienne école maternelle publique puis l'acquisition par la commune des bâtiments de l'ancienne école privée,
- 2018, avec la cession pour l'euro symbolique des bâtiments de l'école privée à Ain Habitat.

LE PROJET

- A – Démolition de l'ancienne école privée et ses dépendances en 2018
- 1 – Construction de la résidence Le Clos des Lys en 2018-2021
- 2 – Aménagement de stationnements dédiés à la clientèle et construction de garages réservés aux occupants

Le bâtiment de l'ancienne école privée, sans qualité particulière, est démoli en raison de l'inadéquation du bâtiment avec le programme, de multiples différences de niveaux de planchers et de l'impossibilité d'accéder en voiture dans la cour.

Le nouveau bâtiment de la résidence Le Clos des Lys accueille, en rez-de-chaussée, les professions médicales (médecin, cabinet infirmier, ostéopathe, laboratoire d'analyses, sage-femme, magasin d'appareils médicaux) et aux niveaux 1 et 2, la création de logements de différents types afin de répondre à une demande sur la commune notamment pour les personnes âgées encore autonomes (15 logements en accession sociale : 4 T3, 10 T4, 1 T5).

Ain Habitat finance le projet, commercialise les logements et loue les locaux à la commune qui perçoit les loyers des professions médicales.



Plan masse avant



Une attention au traitement d'angle de l'opération



Plan masse après

QUALITÉS DU PROJET

Cette opération mixte permet d'accueillir à la fois des logements attractifs et des services de santé nécessaires aux habitants et concourt à l'attractivité du centre.

L'implantation tire parti de la profondeur de la parcelle pour offrir aux logements des balcons et loggias orientés sud-est. L'allée, accessible à tous sans barrière, permet des usages publics à la façon d'une impasse.

L'échelle du bâtiment est cohérente avec le bâti environnant, la toiture sur rue reprend la typologie de l'existant. Un traitement particulier de l'angle permet d'articuler la rue avec l'allée.

Le projet s'inscrit dans une réflexion élargie et à long terme en intégrant les opportunités foncières offertes par l'existant et l'évolution des besoins sur la commune.

Pour aller plus loin...

Des revêtements de sols plus perméables sur l'allée, avec quelques plantations d'arbres entre les places de stationnement auraient pu apporter plus de qualité paysagère, de l'ombrage et de la fraîcheur, et contribuer à favoriser la biodiversité.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Outre ses qualités intrinsèques, cette réalisation illustre les avantages d'une gestion foncière sur un temps long. Lorsque des biens vacants se sont présentés à la vente dans l'agglomération, la commune a saisi ces opportunités d'achat malgré l'absence de projets immédiats de reconversion. Ces biens situés en centralité revêtaient un intérêt stratégique évident. Ils ont permis, le moment venu, de faire face à des besoins d'équipements publics et de réaliser plusieurs opérations successives dont la première étape a été le regroupement des écoles publiques.



La maison de santé au rez-de-chaussée



La direction départementale des territoires (DDT) met en œuvre des politiques d'aménagement et de développement durables des territoires. Les agents de la DDT sont dans l'action, sur et avec les territoires, pour mettre en œuvre les politiques d'aménagement, d'habitat, de construction durable, de développement économique agricole, de gestion durable de la forêt, de préservation des ressources naturelles, telle que l'eau et la biodiversité et des ressources foncières. Toutes ces politiques sont largement réinterrogées par le changement climatique et la DDT s'investit particulièrement pour accompagner les territoires dans la transition écologique et énergétique. La diversité de ses champs d'intervention lui permet d'avoir une approche transversale des politiques et systémique sur les territoires, en faveur de la qualité du cadre de vie des habitants.

DDT - Direction départementale des territoires de l'Ain

23, rue Bourgmayer - CS 90410
01012 Bourg-en-Bresse CEDEX
Tél. : 04 74 45 62 37
Courriel : ddt@ain.gouv.fr
Pour plus d'informations :
<https://www.ain.gouv.fr/>



Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Ain a pour but, fixé par la loi, de promouvoir la qualité du cadre de vie et pour missions le conseil, l'information, la sensibilisation et la formation. Il regroupe au sein de son conseil d'administration les principaux acteurs de l'aménagement (élus, associations, administrations publiques et professionnels). Il s'adresse aux collectivités mais aussi aux particuliers et à tous les publics concernés. Il accompagne les communes et intercommunalités à tous moments de leur réflexion et de leurs projets.

CAUE de l'Ain

34, rue Général Delestraint
01000 Bourg-en-Bresse
Tél. 04 74 21 11 31
Courriel : contact@caue-ain.com
Pour plus d'informations :
<http://www.caue01.org>