

Mettre en valeur son patrimoine bâti

La reconversion une alternative à l'abandon



Beaucoup de bâtiments anciens désaffectés sont menacés. Faute d'entretien, ils se dégradent, portent atteinte à leur voisinage et finalement seront démolis. Dignes d'intérêt pour leur qualité architecturale, leur valeur patrimoniale, leur présence dans le paysage ou simplement leur potentiel, de nombreuses constructions méritent pourtant d'être préservées.

Mais alors, comment trouver de bons arguments et mobiliser les moyens nécessaires pour sauvegarder un bâtiment qui a perdu son usage d'origine ? Une solution existe pourtant : la reconversion. Celle-ci doit absolument être envisagée avant de se résoudre à l'abandon de l'ouvrage, qu'il appartienne ou non à une collectivité locale.

Redonner un nouvel usage à un bâtiment, c'est non seulement le sauver et l'ancrer dans la vie contemporaine, mais souvent réaliser des économies en termes de terrain, de réseaux, de matériaux. C'est aussi conserver l'identité et la mémoire d'un lieu, se le réapproprier et assurer la transmission d'un héritage. Ainsi, reconverter un bâtiment permet de s'inscrire dans une démarche de développement durable.

La reconversion risque cependant d'être désastreuse pour le caractère et l'esprit du patrimoine bâti quand elle est mal conduite. Pour la réussir, il faut commencer par établir un bon diagnostic, solliciter les meilleures compétences et faire preuve non seulement d'imagination, mais aussi de respect pour le bien conservé, sans exclure un mariage avec des adaptations ou des extensions contemporaines harmonieuses.

A travers quelques exemples démonstratifs et diversifiés, ce Cahier a pour ambition de faire apprécier le charme des reconversions réussies à tous les acteurs concernés. Redonnons une vie aux réalisations du passé. Ayons le réflexe "reconversion" !

Publication du C.A.U.E.
d'Eure-et-Loir

Comité de pilotage :

- Association des Maires
- C.A.U.E.
- Conseil Général
- D.D.E.
- S.D.A.P.

Membres invités :

- Maire d'Allonnes
- Pays de Beauce
- F. Cordier, architecte



Reconvertir un bâtiment, c'est lui donner un nouvel usage

La reconversion est à la jonction de deux problématiques : *le devenir d'un bâtiment désaffecté et la recherche d'une implantation pour un programme.* Alors que tant d'ouvrages désaffectés ou laissés à l'abandon risquent de tomber en ruine, il semble opportun aujourd'hui de se poser la question de leur réutilisation.

En Eure-et-Loir, les bâtiments reconvertis sont plus nombreux que nous ne l'imaginons, et d'usages très variés. Ce sont en majorité des équipements publics : mairie, salle des fêtes,... qui ont pu être aménagés autant à l'intérieur d'anciens bâtiments privés (grange, maison, château, hangar,...) que publics (arsenal, école, chapelle,...).

Faute d'en faire ici un inventaire complet, on citera seulement l'un des plus emblématiques, le Conservatoire du machinisme agricole (COMPA), fruit de la reconversion d'un ancien dépôt pour locomotives.

Pour ne pas restreindre le sujet, signalons enfin qu'un bâtiment peut être reconverti en voie de circulation ! C'est le cas de la ville de Brou qui a acheté un ancien garage pour réaliser un passage piéton couvert entre deux rues, reliant un parking et la place du marché.

Chartres/Mainvilliers

COMPA : reconversion d'une ancienne remise annulaire de la gare des chemins de fer. (Reichen et Robert, arch.)



photos : C.D.T.

Frétigny

*Reconversion du château d'eau en mur d'escalade.
Cette reconversion originale a modifié le paysage et a créé un pôle d'attraction qui a réjailli sur la vie de la commune
(mise en couleurs :
Didier Sancey)*



Senonches

*Reconversion d'une école en mairie et bibliothèque.
(Poisson, d'Arbigny,
Pichot, architectes)*



Trizay-Coutretot-Saint-Serge

*Acquisition d'une ancienne ferme, reconverte ensuite en logements locatifs, gîte rural, salle communale et espace public
(L. Charré, arch. et C. Beaudesson, paysagiste).
Cette ferme, située en centre bourg, formait un véritable îlot privé qu'il fallait contourner pour se rendre à l'église.
Ce projet a permis à la commune de sauvegarder des bâtiments typiquement percheros très présents dans le paysage et d'améliorer l'accès à l'église en ouvrant largement l'ancienne cour réaménagée en placette.*



à savoir

Une possibilité est offerte aux communes d'exercer leur droit de préemption lorsqu'elles possèdent un P.O.S. ou un P.L.U., ou encore une carte communale qui le prévoit, pour acquérir un bien privé susceptible d'être reconverti.



Intérêts de la reconversion

Même si l'idée de reconverter un ouvrage est rarement évidente a priori, parce que l'on n'est pas propriétaire, parce que cela semble compliqué ou insensé, parce que tout simplement on n'y pense pas..., il paraît pourtant logique d'utiliser ce qui existe avant d'entreprendre de nouvelles constructions.

La reconversion d'un bâtiment désaffecté présente un certain nombre d'avantages et s'inscrit dans le **développement durable** :

- la reconversion représente une économie de terrain, de voirie et de réseaux, dans la mesure où elle évite de construire un bâtiment sur un terrain excentré ou extérieur à l'agglomération.
- l'insertion paysagère d'un bâtiment ancien existant est plus facilement réussie que celle d'un bâtiment neuf implanté à l'entrée d'un bourg ou d'une ville.
- même si la reconversion ne s'avère pas toujours économique en termes de travaux, elle apporte souvent une valeur ajoutée sur le plan architectural (volume, matériaux, modénature...), qualité qu'un bâtiment neuf n'atteint pas toujours.
- un bâtiment reconverti peut offrir des espaces généreux, inattendus, voire insolites qui préexistent et dont le maintien ne pose pas de problème. Cette originalité est une qualité que l'on ne retrouve pas souvent dans une construction neuve soumise à des contraintes financières.
- la reconversion peut permettre de sauvegarder un bâtiment dont l'histoire est digne d'intérêt ou dont la seule présence témoigne du passé local. Ces dimensions patrimoniales et sociales sont importantes car elles assurent la permanence de la mémoire du lieu et une certaine continuité et solidarité entre générations.
- réutiliser un bâtiment désaffecté permet non seulement sa remise en état, mais aussi sa revalorisation. Il faut donc saisir toute opportunité dès qu'elle se présente.
- l'extension d'un équipement public dans un bâtiment contigu reconverti ou construit ex-nihilo peut permettre d'éviter son déménagement.
- la reconversion d'un bâtiment désaffecté a des effets induits bénéfiques. L'aménagement des abords supprime ce qui était souvent devenue une friche. Son nouvel usage recrée aussi une animation.



photo : B. F. T.

Chartres
*Restaurant administratif aménagé dans un ancien hangar.
(Berthelier, Fichet, Tribouillet, architectes)
L'obligation de conserver l'ossature du bâtiment a induit le volume intérieur de la salle. Seules deux "boîtes" vitrées transpercent la nouvelle carapace de cuivre.*



photo : Philippe Ruzault



La Bazoche-Gouet

La mairie s'est installée vers 1870 dans l'ancien Hôtel du Commerce, lequel était déjà le résultat de la reconversion d'une halle couverte.

Pour renforcer l'identification de la mairie, l'axe de symétrie, attribut classique d'une institution, a été marqué par un petit fronton rajouté au-dessus de la fenêtre centrale.

Les pierres blanches taillées qui constituent la modénature, à savoir corniches, bandeaux, encadrement, appuis de baies ont été préservées.

(rénovation récente : Trouvé et Tchepelev, architectes)



Guilleville

Reconversion partielle d'un dépôt en abri-voyageurs. Non seulement l'affichage sauvage a été supprimé, mais les pierres de couronnement, déposées lors d'un précédent élargissement du portail, ont été réutilisées.

Reconversion et faisabilité

La reconversion d'un ouvrage n'est pas toujours possible. Lorsque l'on confronte un programme et un bâtiment, certains problèmes peuvent apparaître. On peut en énumérer quelques uns, sachant que c'est souvent la conjonction de plusieurs difficultés qui conduit le maître d'ouvrage à abandonner son projet.

- le bâtiment s'avère mal situé et mal desservi,
- le bâtiment est en trop mauvais état,
- les volumes sont insuffisants et le terrain ne permet pas d'extension, ou les volumes sont trop importants,
- l'organisation fonctionnelle est inadaptée ou inadaptable,
- les mises aux normes (hygiène, sécurité, accessibilité...) sont impossibles,
- le coût de l'opération est excessif,
- les transformations nécessaires sont trop nombreuses : elles conduisent à des aberrations architecturales ou risquent de dénaturer le caractère du bâtiment et lui faire perdre son identité.



Berchères-Saint-Germain
Annexion et reconversion de l'arsenal pour agrandir la mairie.
(F. Gau, arch.)



Courville-sur-Eure
Deux chapelles reconverties en annexe de la mairie (photo ci-dessus) et en syndicat d'initiative (photo ci-dessous)



photos : Cordier

Cloyes-sur-le-Loir
Reconversion du bâtiment de la gare en Maison de services publics
(Diagonal, F. Cordier, arch.)
La pierre a retrouvé tout son éclat et le lettrage en bandeau, tel une enseigne, signale la nouvelle fonction.

Toutes ces raisons doivent conduire les élus à beaucoup de discernement. Il peut être utile de procéder au préalable à un inventaire du patrimoine bâti sur son territoire pour repérer les ouvrages susceptibles d'être reconvertis, grâce à une étude d'urbanisme pré-opérationnelle, par exemple.

Il est également conseillé, si ce n'est indispensable, de procéder à un diagnostic de l'ouvrage avant de prendre la décision de le reconvertir.

Cette étude de faisabilité fait partie des missions complémentaires définies par la loi M.O.P. (Maîtrise d'Ouvrage Publique) qui sont confiées à un architecte. Elle s'intitule "études de diagnostic" et porte sur les aspects techniques, fonctionnels, architecturaux et financiers.

autorisation et obligation

- Les travaux de reconversion (ou de changement de destination) d'un bâtiment existant nécessitent l'obtention d'un permis de construire (voir art. L. 421.1, 2ème alinéa, du Code de l'Urbanisme), même si son aspect extérieur n'est pas modifié.
- Pour une commune ou toute collectivité territoriale (qui ne sont pas des maîtres d'ouvrage "personnes physiques") le recours à un maître d'œuvre inscrit au tableau de l'ordre des architectes est obligatoire pour établir le dossier de demande de permis de construire.

Comment réussir une reconversion

Au-delà des aspects fonctionnels et financiers, une reconversion de qualité nécessite une bonne réflexion préalable et un minimum de recherche et de soin pour préserver l'authenticité de l'existant, apporter de l'agrément et du confort, signifier la nouvelle fonction du bâtiment.

Il faut parfois faire preuve d'une certaine ingéniosité pour "rentrer" correctement un programme dans une enveloppe pré-existante : ce n'est jamais simple.

La pertinence d'un projet de reconversion implique que le bâtiment ait été bien choisi (emplacement, potentiel, adaptabilité...), que le maître d'œuvre, sélectionné pour ses aptitudes dans le domaine concerné, ait vérifié la faisabilité de l'opération, tiré le meilleur parti de l'existant et l'ait adapté au mieux à sa nouvelle destination en fonction des normes impératives.

à noter

Depuis que le P.L.U.S. (Prêt Locatif à Usage Social) est ouvert aux communes, elles peuvent bénéficier d'une aide pour reconvertir un bâtiment en logement locatif social, même si son usage initial était autre que de l'habitat.



La Ferté-Vidame

Relais de poste reconverti en 9 logements locatifs dont 2 dans les anciennes écuries (T. Lefer, arch.). Cette opération a permis de restaurer un bâtiment très abîmé et de démolir les ajouts postérieurs inutiles.

La reconversion



Les Etilleux

Presbytère reconverti en mairie. L'ancienne cour a été ouverte sur la rue et complètement réaménagée pour former un parvis commun avec la salle des fêtes contiguë. (F. Roumet, paysagiste)

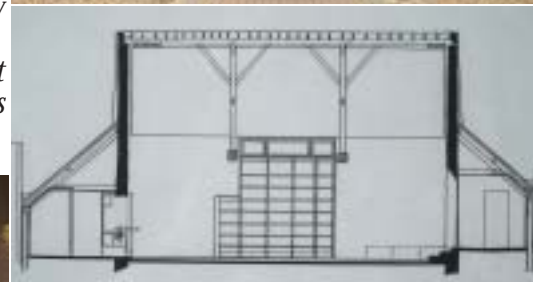
Une reconversion exemplaire

Allonnes

Salle polyvalente aménagée dans une ancienne grange (J.P. Porchon, arch.).

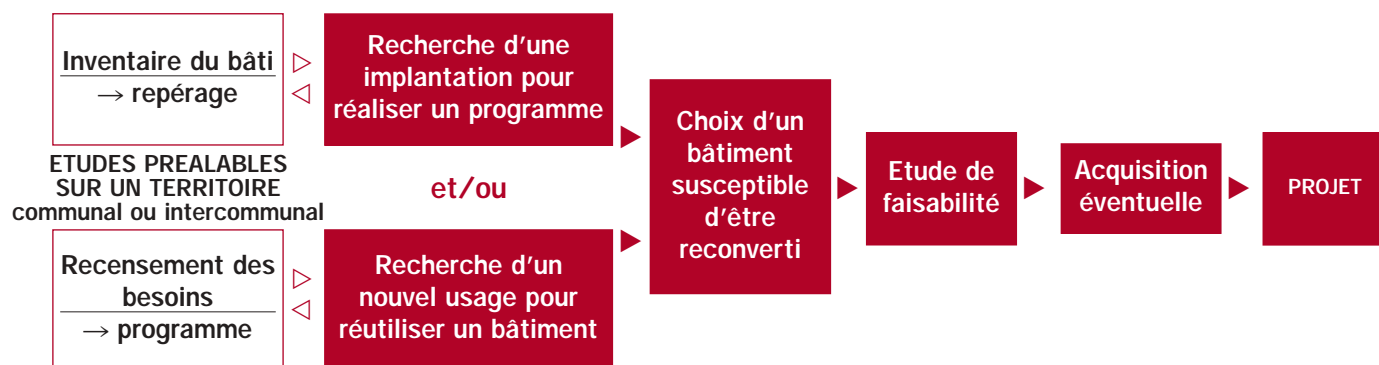
La commune a acheté ce bâtiment, bien situé entre le centre bourg et un nouveau lotissement. Aucun nouveau percement n'a été pratiqué en façade. La grande porte charretière reste l'entrée principale munie d'un vitrage et d'un sas pris sur le volume intérieur de manière à pouvoir refermer les deux portes d'origine : le bâtiment conserve donc pratiquement le même aspect. Seuls deux appentis ont été adjoints de part et d'autre en pignon pour y implanter une cuisine, des sanitaires et des rangements.

Certaines personnes qui reviennent dans cette ancienne grange y évoquent des souvenirs, qui rejaillissent d'autant plus que les lieux n'ont pas beaucoup changé.



Les Cahiers de l'AUE n°12 • déc. 2004

Démarche



Quelles aides financières ?

Il n'existe pas d'aides spécifiques à la reconversion. Les travaux nécessaires pour reconvertir un bâtiment sont en général subventionnés dans le cadre global de l'opération, donc en fonction de sa nature.

L'Etat, la Région et/ou le Conseil général peuvent participer aux dépenses liées à une reconversion aux conditions correspondant au type de projet, y compris les acquisitions préalables et les honoraires de maîtrise d'œuvre.

C'est donc au cas par cas qu'il est nécessaire de se rapprocher des financeurs.

Les questions essentielles

Connaître le patrimoine de son territoire - répondre à des besoins - choisir une bonne implantation - rechercher une économie globale - respecter le caractère de l'ouvrage - conserver la mémoire du lieu - oser innover...

Qui conseille ?

- **CAUE :**
diagnostic préliminaire, programmation, organisation de la consultation de la maîtrise d'œuvre **02 37 21 21 31**
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.)**
en particulier sur les bâtiments inscrits ou classés et leurs abords **02 37 36 45 85**

● Rappel des précédents

cahiers

- | | |
|-----------------------------------|--|
| n°1. Le logement communal | n°7 . Le mobilier communal |
| n°2. Le Point d'Apport Volontaire | n°8 . L'éclairage public |
| n°3. Les petits édifices | n°9 . Traitements des sols extérieurs |
| n°4. Les mares de villages | n°10 . Les zones d'activités :
aménagement paysager |
| n°5. Le lotissement résidentiel | n°11 . Les arbres de nos villages |
| n°6. Les entrées de bourg | |

Photo de couverture :

La Loupe : anciennes écuries du château reconverties en centre de loisirs.
(Trouvé et Tchepelev, architectes)

Photos ci-dessous :

Chartres : reconversion d'une caserne en antenne scientifique universitaire.
(Lauzol et Germond, architectes)

Epernon : belle demeure construite en 1847 et reconvertie en mairie.



Chartres



Epernon



Allonnes

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

6 rue Garola — 28000 Chartres
Tél. 02 37 21 21 31
Fax 02 37 21 70 08
e-mail : caue28@wanadoo.fr

Directeur de la publication : S. Abdoulaye
Conception : P. Chenevrel
Graphisme : V. Vong
Crédit photos : CAUE sauf mention contraire
ISSN 1623 - 0183