

Commune de Couffoulens

Fiche conseil
d'aide à
la décision

Aménagement d'un hangar

date	15/01/2021
réf	2041102
objet	aménagement d'un hangar

Contexte

La commune de Couffoulens sollicite les conseils du CAUE dans le cadre du projet de réhabilitation d'un hangar attenant à la mairie suite à l'achat de ce dernier par la commune.

En lien avec un espace public central dans le cœur de village ce dernier vient compléter les services présents dans les bâtiments avoisinants (mairie, poste, toilettes publiques, préau, salle associative...).

La surface de ce local avoisine les 55 m².

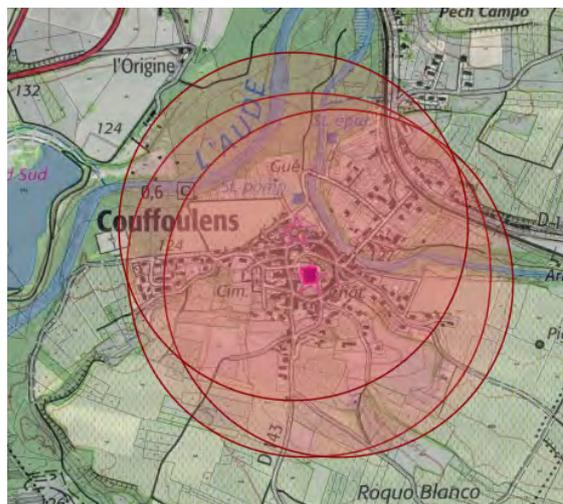
Le cœur de village s'inscrivant dans la pente, le rdc (sous-sol) est un garage, loué à un particulier, accessible depuis l'autre côté, rue d'Estienne d'Orves.

Les baies ont été dénaturées par l'installation d'un volet roulant sur la façade côté place et par une reprise du linteau de l'ouverture du RDC côté rue.

La commune souhaite l'aménager de manière à créer :

- une salle d'accueil : pouvant accueillir des expositions, des ateliers ou même l'installation d'un bar
- un bureau isolé : box informatique pouvant accueillir les permanences de l'agglomération
- un point d'eau devrait y être aménagé, de type kitchenette.

Attenant à la mairie, après échange avec les élus, il a été convenu qu'un lien entre les deux espaces pourrait être aménagé ou étudié de manière à mutualiser du matériel (photocopieuse, alimentation...) et faciliter les flux entre les deux.



Un site concerné par des protections patrimoniales.

En rouge, trois périmètres de protection au titre des abords de monuments historiques - 500m.

Le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour plus d'informations : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

Pour ces raisons, une très grande vigilance sera attendue dans le but du respect du patrimoine.

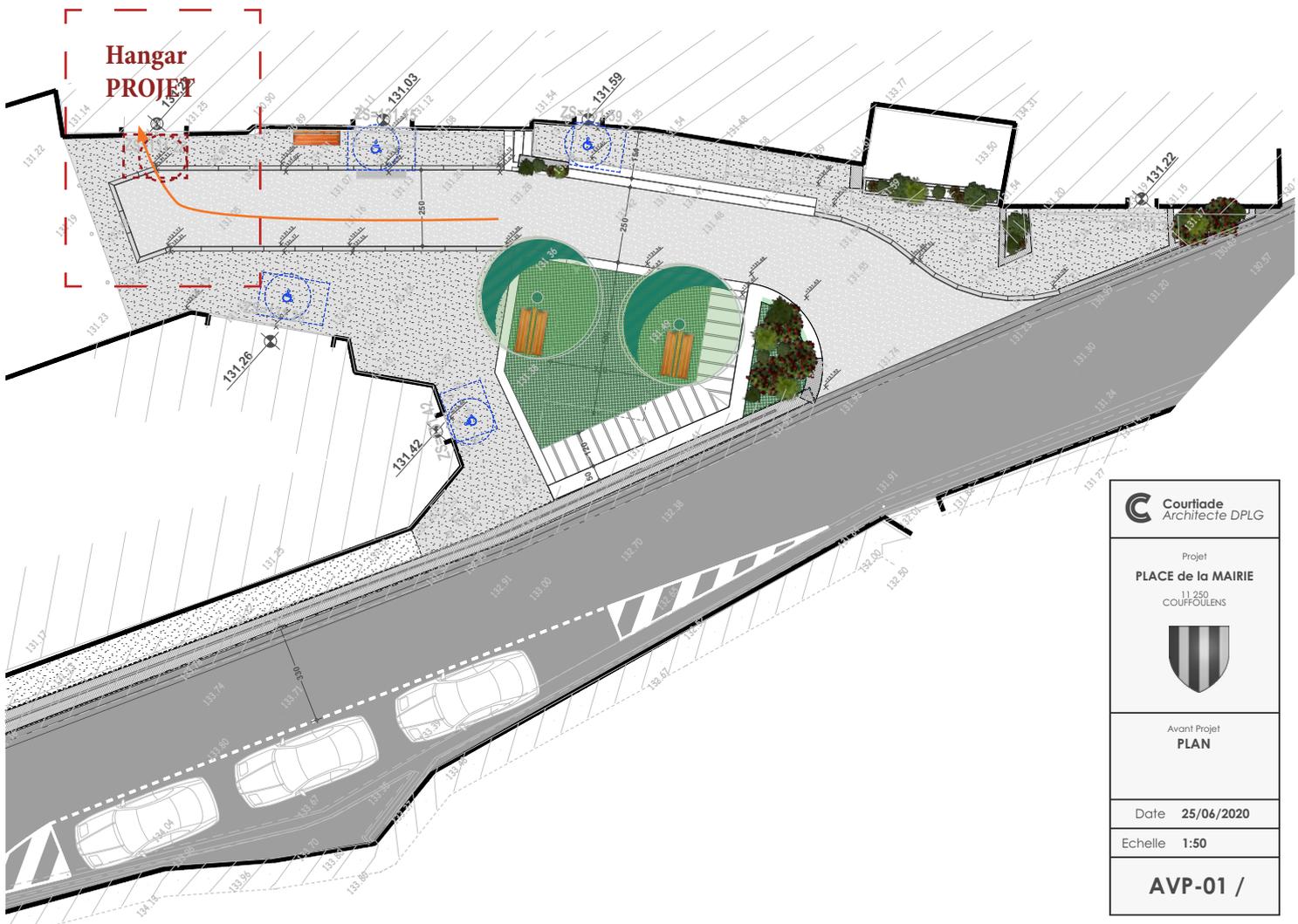
Le service de l'Architecte des Bâtiments de France sera notamment très attentif à votre projet. Il conviendrait de le solliciter en amont.

Situation



Le hangar est le dernier bâtiment à aménager sur la place de la mairie qui rassemble et propose beaucoup de services dans ce cœur de village. La place de la mairie a fait l'objet d'une étude et sera réalisée courant 2021. La réhabilitation du hangar s'inscrit dans une démarche de revitalisation du centre ancien et de recherche de qualité de vie pour ces espaces. Le projet de cette nouvelle place et la qualité de son aménagement seront essentiels et conditionneront le projet de revitalisation de ce noyau.

Le projet étant en lien direct avec cet espace, son aménagement, son accessibilité et le traitement de sa façade doivent être en lien avec l'ensemble de la place. Il conviendrait dès à présent de vérifier que les espaces de manœuvres de porte (accessibilité) sont présents et possibles en vue de cet aménagement et d'étudier la modification du projet en fonction. Nous reviendrons sur ce point plus loin dans la présente fiche.



Diagnostic

Aménager ce bâtiment implique de faire coïncider les besoins en terme de programme du nouvel équipement et les contraintes réglementaires inhérentes à ce programme, et le bâtiment, aussi bien dans ses caractéristiques architecturales et patrimoniales (en cohérence avec les alentours) que du point de vue de ses contraintes physiques et structurelles. Avant toute intervention de réhabilitation, il est essentiel, de prendre le temps de connaître et de comprendre la façon dont il a été construit, façonné, utilisé d'un point de vue architectural, évaluer sa valeur patrimoniale, afin de pouvoir le respecter et de ne pas le dénaturer en le restaurant. D'un point de vue technique, rénover du bâti ancien demande une grande vigilance pour que celui-ci ne soit pas dégradé et s'adapte au confort actuel. L'état sanitaire et structurel devra faire l'objet d'un diagnostic pour pouvoir étudier la faisabilité du projet (structure du plancher, état de la toiture...). Il sera essentiel de faire réaliser un diagnostic exhaustif des structures de celui-ci par un bureau d'étude spécialisé qui permettra de déterminer quels éléments peuvent ou ne peuvent pas être conservés et quels types de travaux structurels (solutions techniques pratiques, viables et économiques) seront à envisager en fonction, notamment, des charges d'exploitation à prévoir. Le projet devrait respecter l'existant, utiliser au maximum la trame structurelle existante et du volume proposé, tirer partie des qualités déjà présentes tout en répondant aux contraintes induites. Il faudra être vigilant quant aux matériaux et aux techniques utilisés pour la restauration de ce bâtiment.

Enjeux

- Mettre à profit l'espace traversant N/S (ventilation naturelle, ensoleillement, confort).
- Traitement adéquat des murs en pierre pour éviter les problèmes de capillarité, d'humidité et d'infiltration. et mise à profit de l'inertie offerte par les murs en pierre existants
- Optimiser les réseaux et les mettre aux normes (création de gaine et colonne ou piquage de l'existant).
- Penser un système de chauffage adapté aux volumes et au scénario choisi en prenant en considération l'investissement et la rentabilité à long terme (chauffage central, chauffage au sol, chaudière à granulés individuelle...).
- Uniformiser le dessin des baies et des menuiseries avec celles existantes sur la place, et celles sur la rue arrière (la largeur des baies et le traitement des impostes), en respect de la typologie initiale du bâti (cave ou bâtiment agricole).
- Proposer une réhabilitation prônant la qualité et le confort.
- Répondre à la réglementation sans la subir dans l'aménagement (discussion et compromis entre l'architecte, l'ABF pour les prescriptions patrimoniales et les instructeurs des commissions accessibilité et sécurité) pour générer un projet cohérent.
- Mettre à profit la volumétrie de l'espace existant.

Des ordres de grandeur :

Pour une rénovation « lourde » (travaux sur structure), compter entre 1 200 et 1 700 € HT/m².

La commune pourrait prévoir un budget de travaux dans les 100000/1 00000 euros TTC (ratio de référence dans les 1500 euros le m²). A cela s'ajoute les frais de la mission de maîtrise d'œuvre (architecte + bureau d'étude). Vous pouvez compter entre 10 et 16% du prix HT des travaux, ce prix intégrant alors l'étude de faisabilité et le permis de construire. En fonction, il peut s'ajouter le recours à un bureau d'étude structure et à un bureau d'étude thermique. Pour un projet de cette taille, il est également possible que l'architecte vous propose un forfait pour la mission DIAG (diagnostics et esquisse en réhabilitation) et que le reste soit calculé au pourcentage en fonction de l'enveloppe financière définie.

Démarche

Aujourd'hui hangar de stockage/remise agricole, le projet consisterait à changer le local de destination ainsi que l'aspect extérieur. Il faudra alors déposer une demande de Permis de Construire et la commune, en tant que personne morale a obligation de recourir à un architecte.

Le marché de maîtrise d'œuvre qui suivra sera en dessous de 40000 euros donc en dessous du seuil et de la mise en concurrence suite à l'application des marchés publics. A partir de la présente fiche, il conviendrait de confier la mission à un maître d'œuvre, architecte. Nous conseillons à la commune de rencontrer et discuter tout de même avec deux/trois architectes pour évaluer la sensibilité de chacun en fonction de ses attentes. Le CAUE peut aider et être auprès de la commune pour sélectionner un architecte sur dossier et/ou oral après consultation de ces architectes (avec BE associés). Un BE structure devra être associé à l'architecte.

Au vue de la taille du local et du montant du marché, le travail avec un programmiste pourra être fait directement avec l'architecte concepteur choisi. Cependant, la maîtrise d'ouvrage doit détailler ses attentes, si elle en a, sur la qualité, les préoccupations, les volontés (besoins techniques et confort, ambiance recherchée. Ainsi, la maîtrise d'ouvrage pourra se positionner sur les exigences supplémentaires à prendre en compte, au delà des normes à respecter : exigences en terme d'acoustique, de performance thermique, d'accessibilité, de gestion de l'eau, de gestion des déchets... correspondant au positionnement de la commune en terme d'ambition pour une rénovation exemplaire autant thermique que confortable pour les usagers. A minima une lettre de mission ou un petit cahier des charges permettra de cadrer la mission et de mettre par écrit les attentes de la maîtrise d'ouvrage. Le CAUE de l'Aude peut accompagner la commune à la rédaction précise de ses attentes à partir de la présente fiche.

Démarche de projet :

1- Travail de formalisation et précisions des attentes de la maîtrise d'ouvrage

2a- Mission d'études préliminaires, mission DIAG

Mise au point des études de faisabilités qui renseigneront sur la faisabilité du projet - technique et spatiale- et permettront, en conséquence, de boucler le programme et de préciser l'enveloppe budgétaire qui lui sera allouée.

2b- Mission complète de Maîtrise d'œuvre en réhabilitation

- Conception / Dépôt d'autorisation d'urbanisme, un dossier de permis de construire sera à envisager.

- Phase Pro / Chantier. (auxquelles on peut ajouter des missions optionnelles telle que la mission mobilier par exemple).

Les missions 2a/2b peuvent constituer un seul et même marché mais la commune peut décider de créer un marché à tranche optionnelle (ce qui aurait du sens si elle n'a pas les budgets alloués par exemple). Il est pertinent dans ce projet que la même équipe réalise le DIAG, et la mission complète qui suivra.

La réglementation

Etablissement recevant du public, ce bâtiment devra prendre en considération les contraintes liées à l'accessibilité (accès PMR avec possible demande de dérogation) et à la sécurité (sortie de secours, type-d'alarme, extincteurs... avec possible demande de dérogation) dans un bâtiment existant. Pour cela, une équipe de maîtrise d'œuvre (architecte, assisté parfois par un bureau de contrôle) saura y répondre.

L'ensemble des équipements et installations devront être conformes à la réglementation accessibilité et sécurité incendie ERP et aux réglementations en vigueur.

Les ERP sont classés suivant leur activité et leur capacité en 5 catégories. Ce classement est déterminé par les services du SDIS et décrit les obligations réglementaires en terme d'accessibilité et de sécurité.

Le calcul de l'effectif se fera pour le type le plus défavorable (entre bureau et salle polyvalente). L'effectif conditionnera la largeur de la sortie de secours (1 ou 2 UP (unité de passage) soit 1 x 0,9 - 0,8m en rénovation - ou 1,4 m ou 0,9 + 0,6m de dégagement accessoire), ceci est difficile à déterminer aujourd'hui car il faudra préciser les parties accessibles au public et celles qui ne le sont pas, si il y en a (espace réservé pour le personnel, espace de rangement ou mobilier sorties du calcul...). Pour plus d'informations voir : <https://www.sitesecurite.com/> et <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32351>.

A première vue, cette salle pourrait être classée en type L de 5ème catégorie. L'effectif sera calculé au plus juste en fonction de la précision du programme et du plan d'aménagement qui sera conçu par l'architecte en charge de ce projet.

Les contraintes de sécurité et accessibilité dépendent de la réglementation qui s'applique au cadre bâti existant. Moins contraignante que pour un bâtiment neuf, cette dernière doit être appliquée avec bon sens, c'est à dire que la réglementation ne doit pas être subie mais doit donner lieu à des dispositifs architecturaux en lien.

La contrainte liée à l'accessibilité semble aujourd'hui la plus contraignante au vue d'un décalage de niveau, entre le plancher intérieur et le niveau de la place mais également au vue de la faible hauteur de la baie et sous la toiture côté place, ce qui génèrent des éléments en saillie qu'il faudra traiter (cf schémas). La réflexion sur des traitements de principes concernant la mise à distance des éléments en saillie et l'implantation de l'espace de manœuvre de la porte à l'extérieur nous a alerté sur le projet en cours d'espace public, car il semblerait que l'écart entre le seuil et la bordure (changement de niveau) ne puisse être pas suffisant. Le CAUE a fait précédemment remonter à la commune et à l'architecte en charge de l'APD (Avant Projet Détaillé) de ce projet de cette contrainte pour ne pas qu'elle soit gênante pour la suite du projet.

Calcul de l'effectif

L'EFFECTIF D'UN ERP DU TYPE L EST DÉTERMINÉ

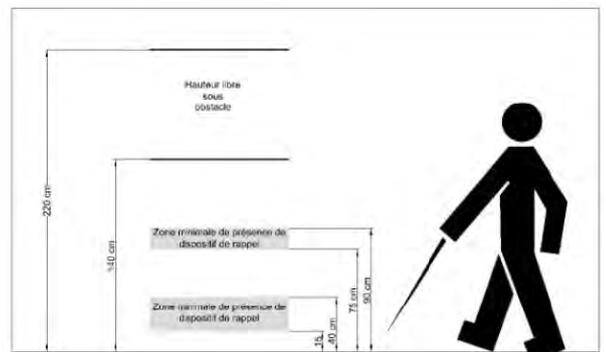
Pour les salles d'audition, salles de conférences, salles de réunions, salles de pari, les salles réservées aux associations, salles de quartier (ou assimilées), les salles de projection, salles de spectacles (y compris les cirques non forains)
 nombre de personnes assises sur des sièges ou des places de banc numérotées ;
 nombre de personnes assises sur des bancs où les places ne sont pas numérotées, à raison d'une personne par 0,50 m² ;
 nombre de personnes assistant à une manifestation sans disposer de sièges ou de bancs, à raison de 3 personnes/m² ;
 nombre de personnes stationnant normalement dans les promenoirs et dans les files d'attente, à raison de 5 personnes par mètre linéaire.

Pour les cabarets
 4 personnes/3 m² de la surface de la salle, déduction faite des estrades des musiciens et des aménagements fixes autres que les tables et les sièges

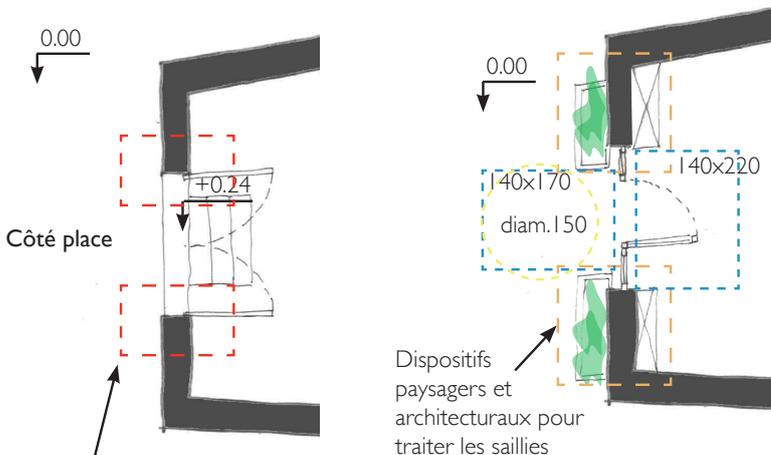
Pour les salles polyvalentes à dominante sportive dont la superficie unitaire est supérieure ou égale à 1 200 m², ou dont la hauteur sous plafond est inférieure à 6,50 m et les autres salles polyvalentes non visées ci-dessus et non visées par le type X (Salles polyvalentes qui n'ont pas une destination uniquement sportive)
 1 personne/m² de la surface totale de la salle

Pour les salles de réunions sans spectacle
 1 personne/m² de la surface totale de la salle ;

Pour les salles multimédia
 selon la déclaration du maître d'ouvrage avec un minimum d'une personne/2 m² de la surface totale de la salle.



Cas n° 1 : deux dispositifs de rappel sont nécessaires



Saillies existantes à traiter bas de voûte inférieure à 2m20 ainsi que le bas de pente de la toiture à l'intérieur.

Les espaces de manœuvres de portes et de retournement devraient se définir en vis à vis du traitement des espaces en saillies. Il conviendrait alors d'avoir sur la place l'espace suffisant sans différence de niveau.



Rénover un bâtiment ancien, conseils techniques pour les travaux

Il faudra être vigilant quant aux matériaux et aux techniques utilisés pour la restauration de ce bâtiment. Il est important d'en préserver ses caractéristiques techniques et physiques par une restauration adaptée, mais aussi ses spécificités patrimoniales. Avant d'engager les travaux, il sera nécessaire de faire réaliser un diagnostic des structures par un bureau d'étude structure.

Les travaux indispensables à la réhabilitation du bâtiment seront les suivants :

- Reprises structurelles, notamment des murs en pierres, des poutres et du plancher bois, confortement si surcharge (remplacement hypotéthique pour répondre à l'accessibilité) ;
- Réfection de la charpente et de la couverture et isolation thermique performante ;
- Traitement thermique des murs et changement des menuiseries ;
- Traitement acoustique des murs, sol et plafonds ;
- Remise aux normes de l'installation électrique complète (y compris éclairage) et de la plomberie à créer ;
- Installation d'un système de ventilation et de chauffage.

FOCUS : Rénovation et performance thermique

Le projet de réhabilitation du bâtiment doit intégrer les contraintes liées à la performance énergétique et au confort de ses usagers. Afin de choisir les solutions les plus adaptées, efficaces et pérennes, les locaux accueillants du publics pour les loisirs artistiques, culturels ou sportifs ont des besoins particuliers en terme de confort thermique de par leurs usages intermittents et des apports de chaleur internes générés par le taux d'occupation. En hiver, ils doivent proposer une température de confort (19°C) souvent 7 jours sur 7 en journée et soirée. Les espaces doivent être confortables dès l'arrivée des occupants mais ne pas être chauffés inutilement lors de leur absence. Hors saison de chauffe, la maîtrise des températures intérieures est primordiale pour éviter les surchauffes.

Quelles que soient les solutions retenues, l'efficacité de l'enveloppe est le premier poste à étudier afin de s'assurer d'une rénovation thermique efficace. Elle dépend en particulier de la qualité et de la performance des parois opaques (murs, toiture, protections solaires) et des parois vitrées (menuiseries).

Confort d'été et confort d'hiver

En ce qui concerne les performances thermiques du local, il serait important de réfléchir au confort d'été et d'hiver dans ce type de bâtisse. Les murs en pierre sont intéressants car ils présentent une forte inertie (stocke la chaleur et la fraîcheur).

Isolation thermique de la toiture

Mettre en place une isolation efficace (les déperditions par la toiture représentent en moyenne 30% des déperditions d'un bâtiment), c'est se protéger autant du froid que de la chaleur accumulée par les tuiles en été. Pour obtenir une résistance thermique suffisante ($R > 6 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$), une épaisseur conséquente d'isolant doit être installée de façon homogène sur la totalité de la toiture. Pour le confort d'été, il sera nécessaire de préférer un matériau ayant également une forte capacité de déphasage (la laine de bois répond à cette problématique).

La réfection totale de la toiture sera l'occasion d'isoler « sous rampant » par des panneaux rigides de fibre de bois par exemple, ou avec un matériau en soufflé si un faux plafond est créé. Lors de la mise en œuvre, il faudra être attentif à laisser une lame d'air entre l'isolant et la toiture. Les transferts de vapeur d'eau à travers les différents matériaux doivent être particulièrement étudiés lors de leurs choix et de leurs mises en œuvre.

Murs de façades

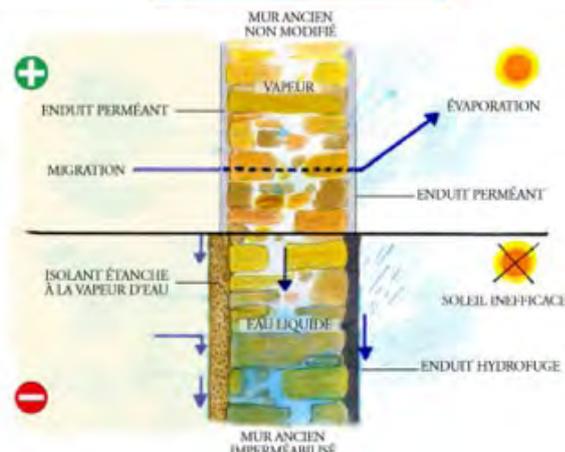
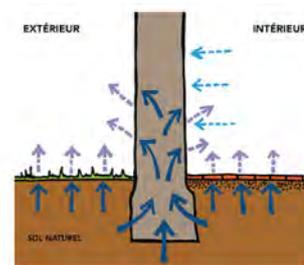
Il s'agit d'un bâtiment ancien constitué de murs épais en pierre. Si les performances thermiques de ce type de construction ne sont pas conformes à la réglementation thermique actuelle, il bénéficie par contre d'une forte inertie, donc d'un confort d'été optimal. La réhabilitation de l'ensemble ne devra pas venir modifier cet atout.

Il sera possible de réaliser un enduit correctif sur les murs côté intérieur, composé, par exemple, d'un mélange de chanvre et de chaux, sur une épaisseur dans les 4 cm, ce qui préservera les fonctions d'évaporation du mur, conservera son inertie et corrigera l'effet de paroi froide.

Vu le caractère du bâtiment et le traitement avoisinant, les façades pourraient rester à pierres vues. Une reprise des joints à la chaux serait nécessaire pour assurer l'étanchéité du mur.

Afin de retrouver la qualité thermique initiale de ce mur en pierre, il conviendrait de déposer l'enduit ciment que l'on trouve partiellement à l'extérieur et les doublages hydrofuges (qui pourrait peut être exister dans le garage), supprimer tout produit imperméable, traiter les désordres de type fissures et de protéger le mur par des enduits respirants, extérieurs et/ou intérieurs.

D'une manière générale, il est fortement déconseillé d'utiliser le ciment ou tout matériau étanche sur des murs anciens et il est toujours préférable de piquer les enduits et les joints réalisés avec du ciment ou avec des enduits industriels durs et étanches.



Planchers

D'une manière générale, il faudra éviter de placer des éléments trop rigides dans ce bâtiment ancien, le plancher bois reste souple. Cependant, les reprises structurelles nécessaires au bâtiment impacteront probablement les planchers intermédiaires (selon les prescriptions du BET), en fonction également du surplancher pour répondre aux problématiques d'accessibilité (cf schéma de coupe).

Isolation et correction acoustique

Pour le confort de l'ensemble des occupants du bâtiment, une attention particulière doit être portée sur les traitements acoustiques à mettre en place pour atténuer les « bruits aériens » (nuisibles pour les occupants des autres étages) et les bruits de « réverbération » au sein même des espaces.

Pour atténuer la transmission directe par les planchers entre les différents étages, deux solutions existent : isoler sous le plafond ou sur le sol de l'étage, le choix pourrait dépendre des choix techniques et de la composition du sur-plancher.

Pour les cloisons séparatives entre les espaces, celles-ci devront répondre à l'attente d'intimité demandée pour le bureau avec l'utilisation de bandes résilientes permettant la désolidarisation de la cloison du gros-œuvre, les seuils, portes doivent être traités en cohérence (rupteur acoustique, âme pleine...). Par contre, si ces cloisons se veulent amovibles pour une recherche de flexibilité et polyvalence d'espace maximale, il faut entendre que les cloisons coulissantes répondent moins bien à la performance acoustique.

Ventilation

L'amélioration du confort thermique notamment grâce à l'étanchéité à l'air du bâti (par le changement des menuiseries notamment) ne doit en aucun cas influencer sur la qualité de l'air intérieure. Une ventilation performante doit être associée au processus de rénovation énergétique afin d'assurer des débits de renouvellement d'air suffisants pour garantir la qualité de l'air intérieur et une gestion efficace de l'humidité. En s'appuyant sur la configuration de l'espace traversant et sous condition que l'aménagement la prenne en considération, une ventilation naturelle efficace pourra être mise en place (cf schéma de coupe). Le changement des menuiseries et la création de bouches d'aération couplées à l'installation d'une VMC pourraient également permettre de renforcer ce point. Au vu de la hauteur sous plafond, il serait intéressant de prévoir l'installation d'une fenêtre de toit qui permettra à la fois de répondre au besoin de ventilation et peut être un apport lumineux complémentaire. Etant dans un périmètre sauvegardé, il conviendra que cette dernière soit de petite taille et il sera apprécié qu'elle soit dans la référence « patrimoine ».

Chauffage

Une étude thermique pourrait être nécessaire pour déterminer le système de chauffage le plus pertinent dans cette rénovation, en fonction de l'isolation apportée en toiture, des temps d'occupation et des besoins de stockage d'énergie (granulés, bûches...) mais aussi de l'installation existante en mairie si le système se repique dessus.

A noter que le système de climatiseur réversible ne constitue qu'une solution parmi d'autres qui n'est pas nécessairement adapté à toutes les situations. Seule une étude thermique sérieuse peut valider ou non l'intérêt d'une PAC dans une situation donnée avec des performances très dépendantes de la qualité d'installation et d'exploitation. L'intégration du bloc extérieur serait de plus difficile à envisager au vue du périmètre sauvegardé.

Menuiseries

La réfection complète des menuiseries en façade (menuiseries thermiquement performantes) devra être conduite dans le respect de l'identité architecturale des façades, côté place l'aluminium serait en cohérence avec les façades accolées. Les volets bois pourraient être conservés ou réhabilités afin de permettre côté rue, orienté nord, un espace tampon la nuit (pour être efficaces, ils devraient être placés à l'extérieur). Les portes du garage au RDC devraient être, si possible et si cette partie est intégrée au projet, remplacées par des portes en bois massif à lames pleines. L'ensemble des menuiseries (fenêtres, portes et volets) devra être peint dans une même tonalité en privilégiant une base grise (exemple gris-vert, gris-bleu...).

FOCUS : Confort d'été

Quelques principes de bon sens régissent les principales stratégies de confort d'été :

- Stocker et dissiper la chaleur : **inertie et sur-ventilation nocturne** .
- Éviter la pénétration de la chaleur par la mise en place de protections solaires efficaces à l'extérieur si nécessaire et une bonne isolation à déphasage thermique de la toiture ;
- Minimiser les apports internes, notamment par l'équipement d'appareils électroménagers et d'éclairages économes.

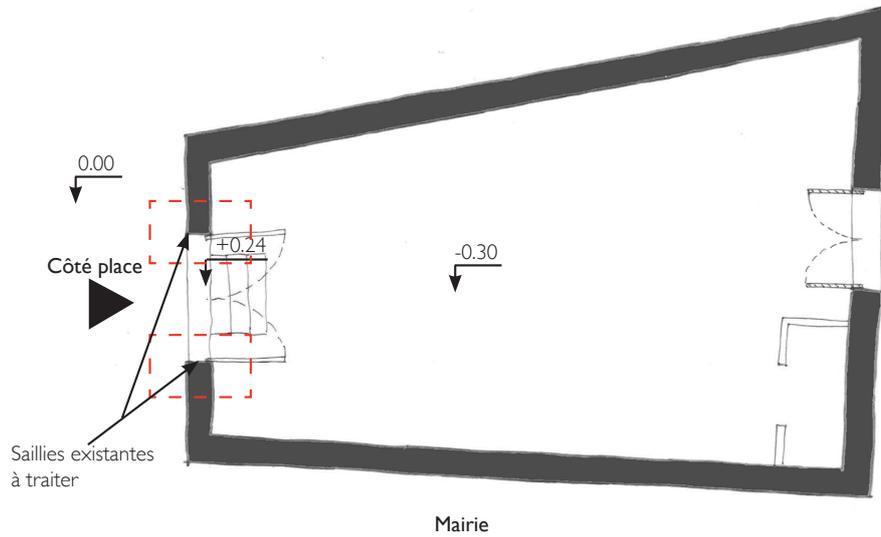
Coût global : Coût investissement / Coût maintenance

Une importante part des coûts des bâtiments sont les frais d'exploitation et de maintenance. Dans un bâtiment très énergivore, très peu ou mal isolé et équipé de systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire peu performants, les dépenses liées au fonctionnement sont considérables. Il est essentiel lors d'une rénovation de penser au coût global de celle-ci, d'autant plus que les investissements peuvent être aidés par des subventions mais que les coûts de maintenance sont à la charge complète de la commune.

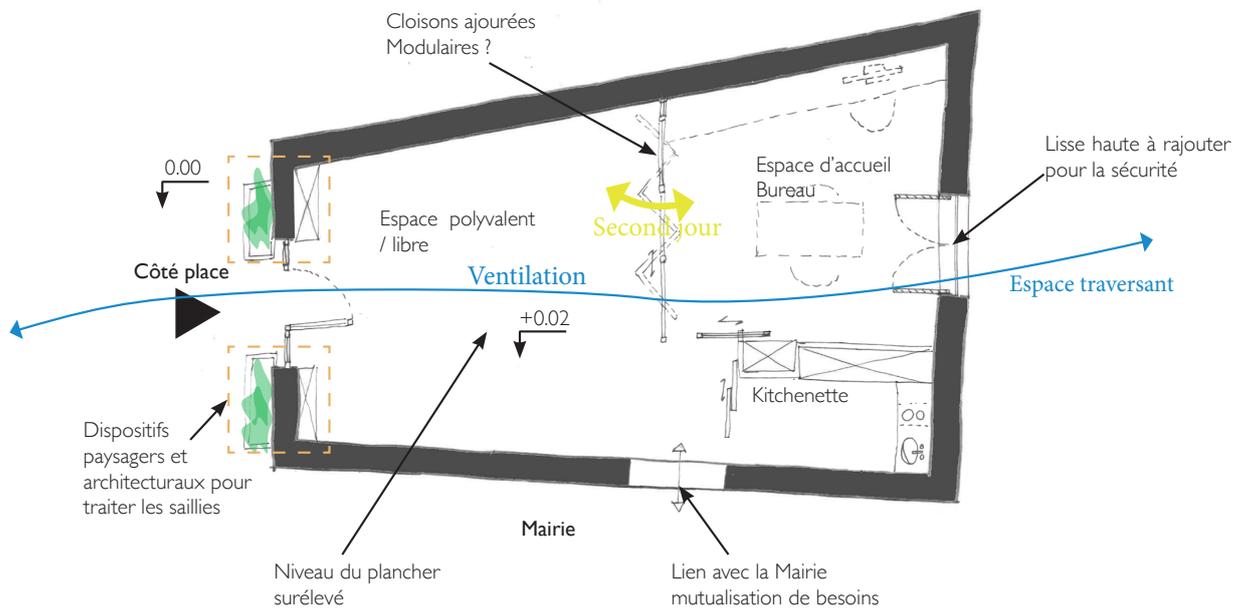
Identité architecturale du bâtiment

Bien que ce bâtiment semble avoir subi quelques modifications au cours du temps, l'Architecte des Bâtiments de France sera attentif à la conservation de cet exemple d'architecture traditionnelle locale et il sera essentiel de conserver, lors d'une réhabilitation, son esprit et sa composition de façade.

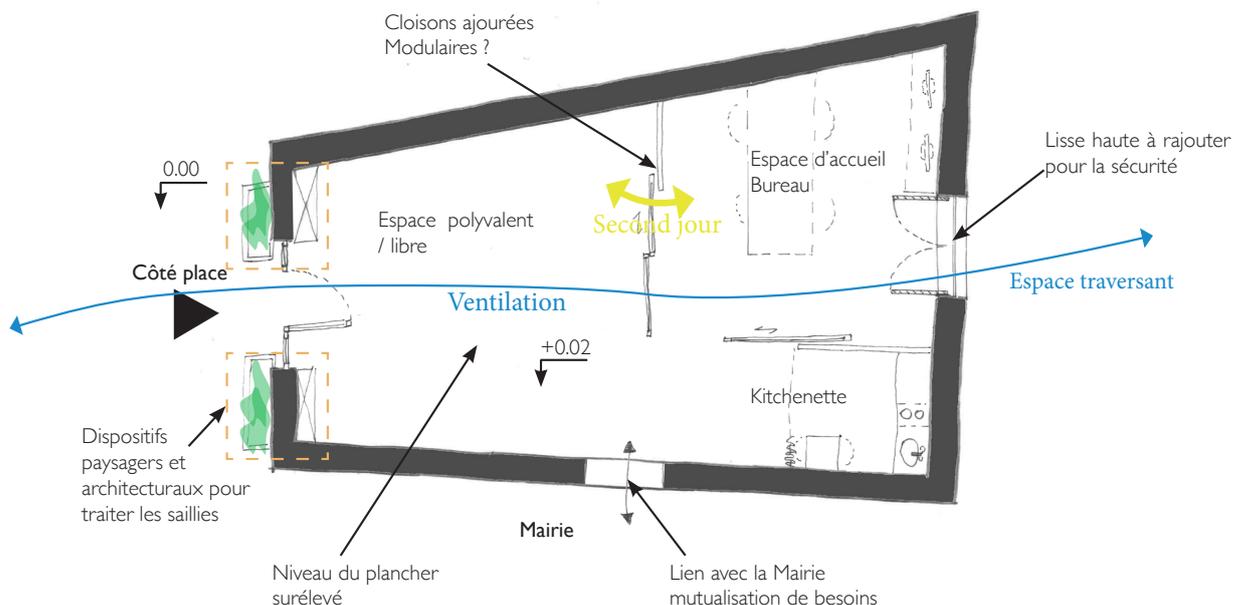
Plan existant



Plan de principe A

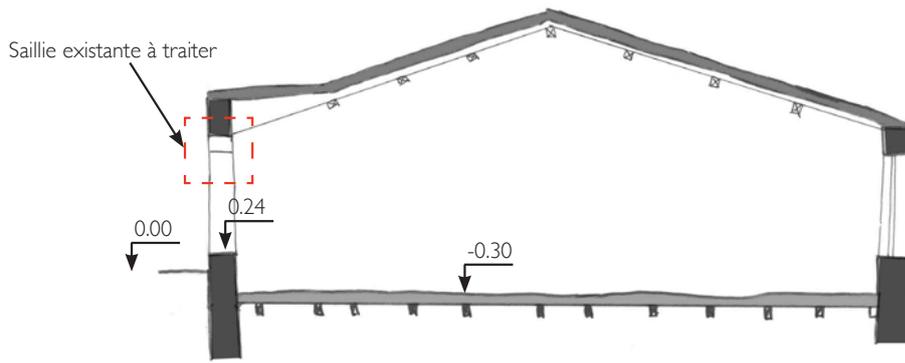


Plan de principe B

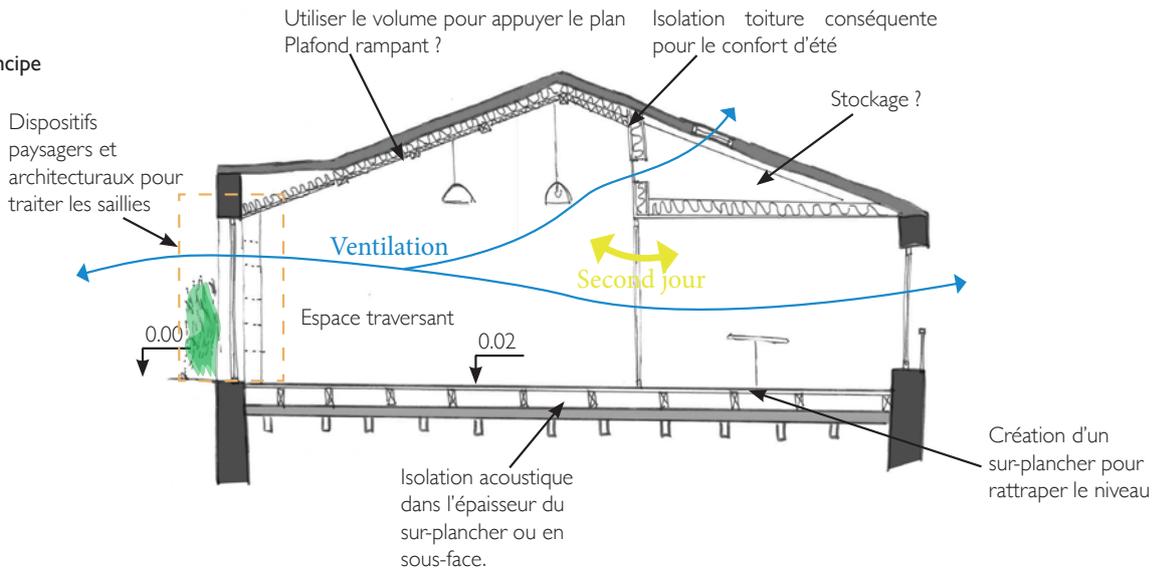


Comme évoqué précédemment, il conviendrait de faire établir un diagnostic technique pour surélever le plancher. En fonction de ce dernier et des préconisations structurelles, il pourrait être posé sur celui existant, soit sa structure devra être désolidarisée de celle existante (soit déposée, soit doublée, soit consolidée...). Si ces solutions ne sont pas envisageables, il faudra dans ce cas répondre avec une rampe aux contraintes d'accessibilité ou demander une dérogation (rampe fixe - 5m si 6% ou rampe amovible homologuée...).

Coupe existante

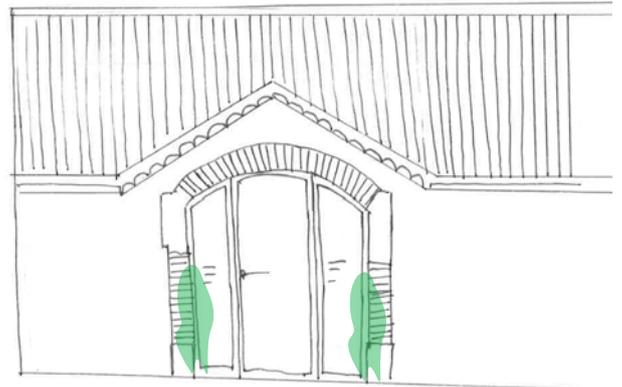


Coupe de principe

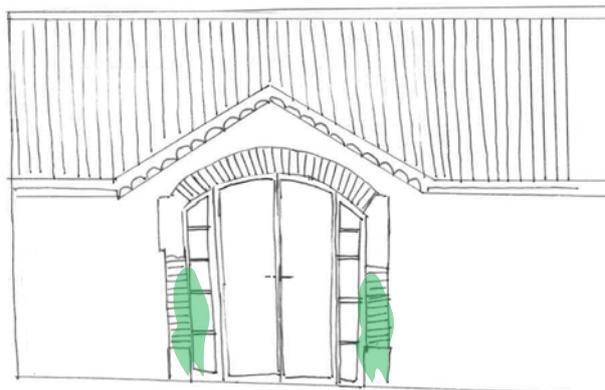


Façade SUD, principes

Saillies existantes à traiter



Avec Crémone pompiers si nécessaire.



Si une surchauffe l'été pourrait se faire ressentir (la commune peut se baser sur son expérience à la mairie), des protections pourraient être intégrées au menuiseries (types lames ajourées..)

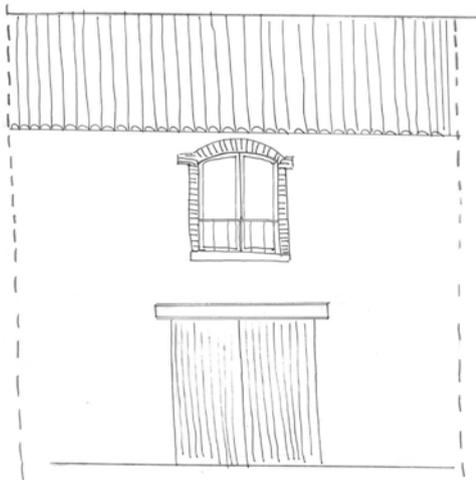
La façade Nord a été modifiée avec le temps. Il conviendrait de se questionner sur le fait de prendre en compte la réhabilitation de cette dernière dans le projet, ce qui générerait un bâti cohérent et exemplaire.

La porte de garage ayant été modifiée, il pourrait être envisagé à minima de changer les portes pour des portes en bois à lames pleines et de reprendre le linteau (à minima un linteau en métal ou de restaurer l'ouverture et l'encadrement en brique comme il devait être initialement).

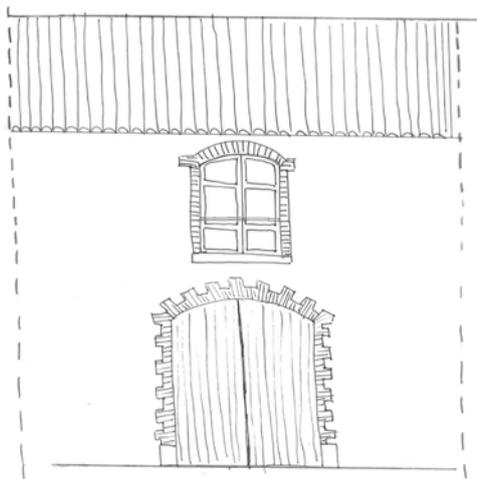
Photo de l'existant



Scénarii possibles



Exemple d'une bâtisse accolée



Le CAUE conseille en amont les collectivités dans leurs projets pour clarifier les objectifs, mettre en évidence les enjeux, prendre en compte les spécificités locales. Il propose des principes, des orientations et des objectifs qualitatifs permettant d'apprécier la faisabilité des projets et de juger de leurs opportunités. Organisme d'intérêt public, ses missions sont gratuites.

Pour mémoire, les collectivités étant des personnes morales, sont dans l'obligation de recourir à un architecte pour la réalisation de tout projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.