

Commune de Ginestas

**Fiche conseil
d'aide à la
décision**Réhabilitation de l'ancien presbytère et
aménagement d'espace public

date | 24/06/2019

réf | 1911164

objet | Réhabilitation
presbytère &
aménagement
espace public**Contexte**

Les élus de la commune de Ginestas sollicitent le CAUE pour les accompagner dans leur projet de réhabilitation de l'ancien presbytère et de l'aménagement de l'espace public contigu.

L'ancien presbytère est une bâtisse très délabrée, située en cœur d'îlot dans le centre ancien de Ginestas et adossée à l'église communale. Les travaux envisagés par la commune ont pour objectif d'y regrouper les activités de la Maison des Jeunes et de la Culture (MJC) dans un seul et même lieu. Cette association, forte de 240 membres, a actuellement à sa disposition des locaux trop exigus qui ne répondent plus aux besoins de ses activités.

En parallèle, la commune a entrepris des travaux afin de désenclaver l'ancien presbytère et sa cour adjacente, dont l'accès n'était jusqu'alors possible que par une venelle longeant l'église. Des travaux de démolition de deux bâtiments sur la rue du Calvaire ainsi que de lourds travaux de confortement ont été réalisés par l'association d'insertion Force. Aujourd'hui, ces travaux permettent de créer une liaison piétonne reliant la rue du Calvaire à la rue de l'Église et ainsi à la place du Marché, à travers la cour de l'ancien presbytère. Ce désenclavement permet également un accès possible pour un véhicule à l'entrée de ce bâtiment.



Façade du bâtiment
de l'ancien presbytère.

Etat des lieux

Le village de Ginestas se situe à proximité immédiate des sites classés du Hameau du Somail et du Canal du Midi et de l'ancienne église inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques Notre-Dame-des-Vals. Son centre bourg n'est pas soumis à un périmètre de protection patrimonial d'un point de vue juridique, cependant, celui-ci présente des **qualités patrimoniales**, tant par son tissu urbain que par ses bâtiments, qu'il sera indispensable, avant toute intervention, de prendre en compte et de préserver. De plus, l'ensemble de son centre ancien est inscrit dans une **zone de présomption de prescription archéologique** (ZPPA).

L'ancien presbytère

L'ancien presbytère, situé dans le cœur du village ancien, est accolé à l'église St-Luc. Le mur mitoyen aux deux bâtiments supporte, côté église, un important retable édifié au 17^{ème} siècle. Ce bâtiment présente un **état de délabrement très important**. Une récente étude réalisée en avril 2018 diagnostique d'importantes présences d'**humidité** de part et d'autre de ce mur mitoyen. Ce diagnostic fait également état, d'un point de vue structurel, d'une **zone de péril** à l'angle sud du bâtiment de l'ancien presbytère et d'un **décollement de sa façade principale** (façade nord).



Cour intérieure de l'ancien presbytère



Escalier



Menuiserie sur palier de l'escalier



Grande salle du rez-de-chaussée



Etat des planchers intérieurs hauts du RdC



Toiture du 2nd niveau



Façade sur cour et faux-plafond au 2nd niveau



Fissures de décollement de la façade principale visible au 2nd niveau



Aménagements urbains

La démolition des deux bâtiments rue du Calvaire qui permet de créer une liaison piétonne entre la rue du Calvaire et le cœur du village, s'inscrit dans une **démarche de revitalisation du centre ancien** : désenclavement d'îlot, création de liaisons douces et stratégie de gestion des flux à l'échelle du cœur de village.

L'espace extérieur du bâtiment de l'ancien presbytère, qui jusqu'à présent était une cour intérieure d'îlot, devient un espace public accessible et à part entière pour le centre ancien de Ginestas. Le projet de cette nouvelle place et la qualité de son aménagement seront essentiels et conditionneront le projet de revitalisation du centre-bourg.



- Espaces publics et places existants
- Espace public à aménager
- Lieux de vie et de rencontre
- Liaison piétonne créée
- Commerces
- Présence végétale

Chantier de démolition des deux bâtiments rue du Calvaire et des travaux de confortement par une poutre béton à l'angle du bâtiment de l'ancien presbytère.



Cour de l'ancien presbytère

Points de vigilances pour l'aménagement de la MJC

Intervenir sur le bâtiment de l'ancien presbytère implique de **faire coïncider les besoins** en terme de **programme** du nouvel équipement - la Maison des Jeunes et de la Culture de Ginestas - et des **contraintes réglementaires** inhérentes à ce programme, et le bâtiment, aussi bien dans ses **caractéristiques architecturales** et son **histoire** 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 l'histoire du bâtiment 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.

Le bâtiment de l'ancien presbytère est dans un état sanitaire très dégradé. Il sera essentiel de faire réaliser un **diagnostic exhaustif des structures** de celui-ci par un bureau d'étude spécialisé ainsi qu'une **étude géotechnique**, qui permettront 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.

De plus, l'ensemble des équipements et installations devront être conformes à la **réglementation accessibilité et sécurité incendie ERP**. Une Maison des Jeunes et de la Culture est un Etablissement Recevant du Public (**ERP**). Les ERP sont classés suivant leur activité et leur capacité en 5 catégories : ERP de 4ème catégorie pour une capacité de 100 à 500 personnes ou ERP de 5ème catégorie pour une capacité inférieure à 100 personnes ou au seuil fixé par la réglementation. Ce classement est déterminé par les services du SDIS et détermine les obligations réglementaires en terme d'accessibilité et de sécurité.

Nous attirons votre attention sur le fait, par exemple, que pour un ERP de 5ème catégorie de 101 à 200 personnes, il est nécessaire d'avoir 2 dégagements (portes, couloirs, circulations, escaliers, rampe) ayant une largeur minimale respective de 1.40 m et de 0.90 m. Actuellement le bâtiment ne dispose pas que d'un seul escalier qui n'est pas aux normes et d'un seul accès. Cependant, des dérogations peuvent être accordées après avis de la commission de sécurité, lorsqu'il s'agit de l'aménagement d'un établissement dans un immeuble existant. Une solution sera peut-être de prévoir un second escalier extérieur d'évacuation en façade principale, celui-ci pourrait alors être installé au droit du mur de l'église, dans l'angle sud-est de la cour. Les **conseils et avis d'un bureau de contrôle et des pompiers** seront nécessaires pour statuer sur ces éléments.

Parallèlement, le bâtiment existant comporte également des contraintes en terme d'espaces disponibles. L'ensemble de ces contraintes devront venir se confronter au programme architectural fonctionnel et des compromis seront à trouver pour qu'il y ait **adéquation entre bâtiment et besoins des utilisateurs**.

Nous vous recommandons vivement **de vous adjoindre la compétence d'un programmiste** pour constituer un programme architectural et technique adapté. Un programmiste est un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) qui peut accompagner la commune durant les phases fondamentales préalables de programmation et de conception du projet de réhabilitation.

Dans un premier temps, ce professionnel réalise une étude pré-opérationnelle et établit un **pré-programme** qui définit des besoins et des attentes tout en prenant en compte les contraintes techniques, réglementaires et architecturales du bâtiment et du contexte environnant. Cette phase est aussi une phase de pré-chiffrage du projet qui doit prendre en compte le coût globale de l'opération. Le **pré-programme est une étape essentielle permettant d'évaluer la faisabilité opérationnelle et économique du projet**. Il permet à la maîtrise d'ouvrage de **décider de s'engager ou non** sur l'opération. Cette phase pré-opérationnelle peut également aboutir à une décision de différer ou modifier radicalement le projet initialement envisagé en reconsidérant la commande et en proposant des solutions alternatives. Dans un second temps, le programmiste réalise une étude opérationnelle et établit un **cahier des charges précis et détaillé** indispensable à la réussite du projet, permettant la mise en place d'une sélection du maître d'œuvre le plus compétent pour la réalisation du projet, sous la forme juridique la plus adaptée.

Le CAUE ne peut pas assurer cette mission mais peut vous aider à choisir ce professionnel.



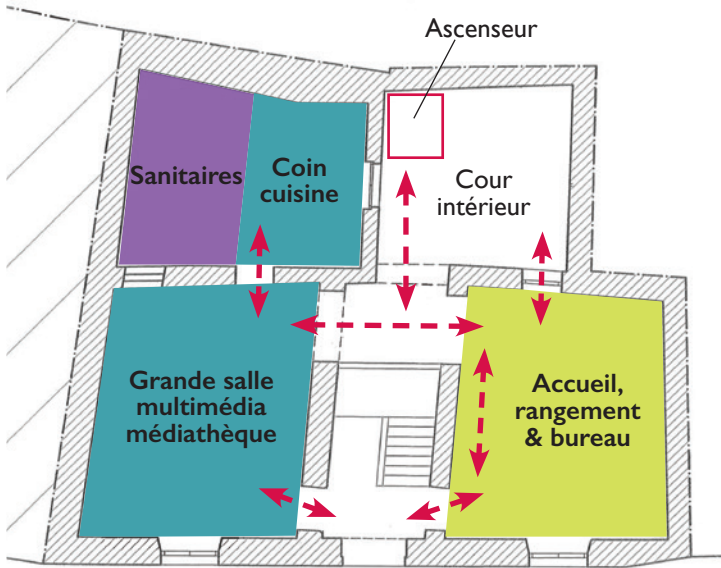
La cour du presbytère

Le programme fonctionnel : Besoins exprimés pour la MJC

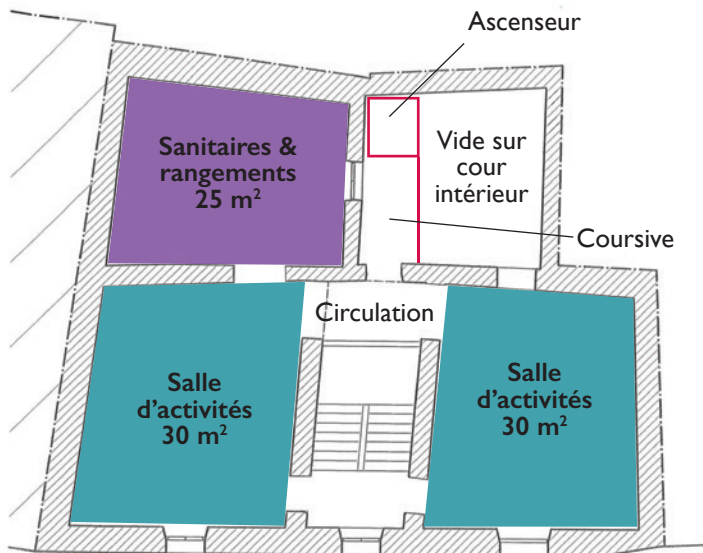
La commune envisage lors de cette réhabilitation de transformer la cour du bâtiment en espace intérieur en la couvrant d'une **verrière**. Cette solution pourrait permettre de récupérer cet espace pour y installer l'ascenseur nécessaire à la mise en accessibilité du bâtiment tout en ménageant l'apport de lumière naturelle nécessaire aux locaux donnant sur cette cour. Il sera alors nécessaire de penser à la gestion des surchauffes en été sous une telle verrière. D'un point de vue architectural, il serait cohérent de conserver l'**escalier** existant ou, s'il s'avérait devoir être détruit et reconstruit, de lui conserver son emplacement actuel.

La partie arrière du presbytère dont la **toiture** a été refaite récemment ne permet pas de bénéficier d'une hauteur nécessaire au 2nd niveau pour un aménagement. Cette portion de toiture nécessitera probablement d'être surélevée.

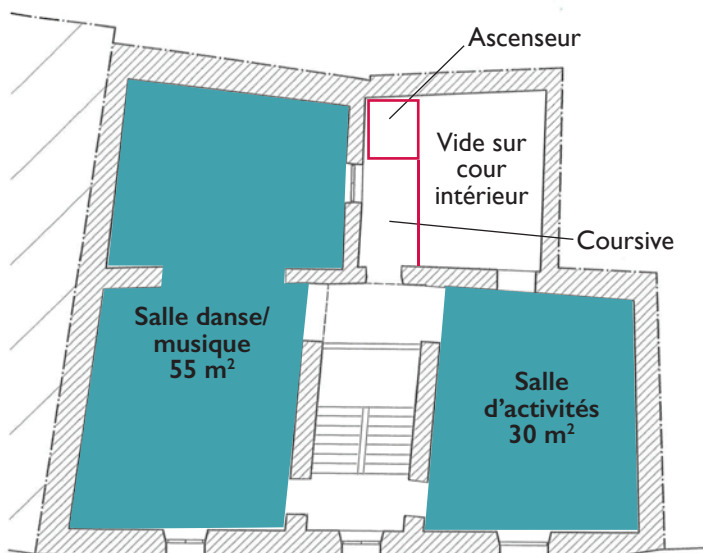
Traduction des besoins exprimés pour la MJC en plan :



Niveau RDC



1er niveau



2nd niveau

La commune de Ginestas a recueilli les besoins de la MJC en terme de pièces et de fonctions associées. La fréquentation prévue est « de 80 à 120 adhérents, parfois en même temps, dans cette structure ». Ce **programme** nécessitera d'être complété en terme d'**effectifs** (utilisateurs et personnels) en lien avec des **temps d'utilisations** (quotidien, hebdomadaire, saisonnier) ainsi qu'en terme de **liaisons** souhaitées et nécessaires entre les différents espaces et d'**ambiances** souhaitées.

Pour le rez-de-chaussée, faut-il privilégier un lien entre le bureau et l'accueil (lien physique ou lien visuel) ? Ou le bureau doit-il être à l'écart ? Est-il intéressant de créer des liens vers la cour intérieure ? Depuis le bureau ? Depuis l'accueil ? Depuis le bar ? Comment souhaite-on qualifier cette cour ? Est-ce un lieu appropriable pour les activités ou juste un espace de circulation (à mettre en lien avec les exigences acoustiques souhaitées pour cet espace) ?

Pour le 1er niveau, il ne faut pas sous-évaluer la surface nécessaire pour les sanitaires qui doivent être en nombre suffisant pour la fréquentation prévue en même temps dans la structure. Ainsi, il semblerait que l'aménagement de 3 salles d'activités sur ce niveau ne soit pas possible. Une salle d'activités pourrait être aménagée au 2nd niveau.

Pour l'ensemble des espaces, il sera nécessaire de réaliser des **fiches descriptives** qui détaillent les besoins et les quantifient (ambiance, équipement spécifique, type d'éclairage, besoin d'occultation....).

Enfin, la maîtrise d'ouvrage devra également 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**.

fiches descriptives des espaces

LC101 accueil

Nombre : 1 fractionnable pour les groupes scolaires importants et selon organisation locale (voir définition du nombre de bureaux de direction)
 Surface utile : environ 30 m² si (ee+em)<5
 environ 45 m² si 5≤(ee+em)<16 - environ 60 m² si (ee+em)≥16
 Capacité variable

Fonction	L'accueil joue un rôle de "vitrine" de la vie de l'école, c'est un lieu d'exposition des travaux des enfants, un lieu de rencontre et d'échange entre les parents et les enseignants. Cet espace doit en outre permettre d'assurer le contrôle des entrées et des sorties. L'organisation de gradins circulaires peut être envisagée pour organiser des moments d'échanges ou de débats avec les enfants.
Localisation	Son positionnement central permet d'assurer la distribution vers les différentes entités du groupe scolaire et vers les espaces pouvant être ouverts aux structures associatives en dehors des temps scolaires (salle d'activités sportives, BCD).
Volumétrie	Un volume généreux et largement ouvert sur l'extérieur est souhaitable.
Exigences particulières	Prévoir l'installation d'un système de contrôle des accès. La réalisation d'un sas permet d'améliorer le confort thermique de cet espace en hiver.
Confort - ambiance	L'éclairage naturel doit être privilégié. L'ambiance acoustique doit être étudiée de sorte à limiter les temps de réverbération.
Équipement Mobilier intégré	Panneaux d'affichage pour expositions des travaux d'enfants. Affichage des consignes de sécurité, affichage du règlement intérieur de l'école. Bancs intégrés, palliasson encastré.
Réseaux	1 interrupteur général de coupure de l'éclairage, près de la porte d'entrée. Prises de courant réparties.

Exemple de **fiche espace d'un programme architecturale** : l'accueil (Source : « Ecoles en Haute-Savoie, construire un équipement scolaire : aide à la programmation », document réalisé par le CAUE 74)

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 :

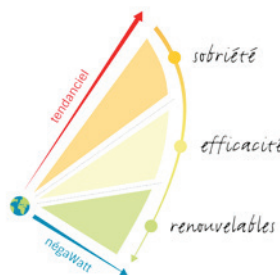
- Reprises structurelles, notamment des murs en pierres, des poutres et des planchers bois des étages ;
- Réfection de la charpente et de la couverture et isolation thermique performante ;
- Traitement thermique des murs et changement des menuiseries ;
- Traitement acoustique des murs et plafonds ;
- Remise aux normes de l'installation électrique complète (y compris éclairage) et de la plomberie ;
- 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, il peut être utile de réaliser **une simulation thermique dynamique du bâtiment** par un professionnel. Cette étude permettra de visualiser le comportement thermique de chaque espace en fonction de son occupation, des moments de la journée et des saisons. Elle mettra en avant les situations engendrant un inconfort d'hiver (sensation de froid) et d'été (surchauffe).

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). En suivant le **scénario NegaWatt**, le choix d'un mode de chauffage et/ou de refroidissement efficace et performant et l'installation d'un système de production d'énergie renouvelable viennent ensuite dans la logique de travaux.



Adapter nos comportements
Limiter le gaspillage

Réduire la consommation pour un même service

Utiliser les énergies renouvelables

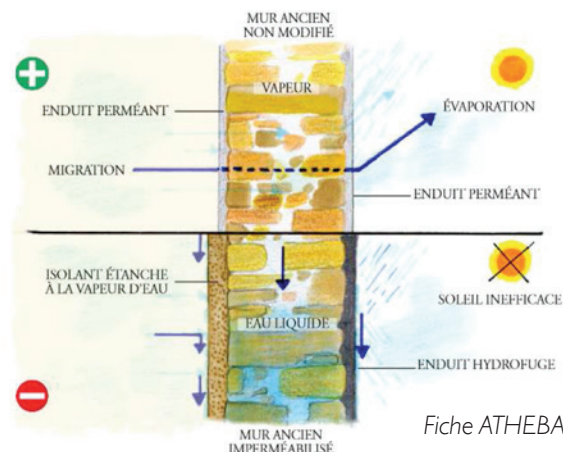
Isolation thermique de la toiture

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 réfection totale de la toiture sera l'occasion d'isoler « sous rampant » par des **panneaux rigides de fibre de bois** par exemple. 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 maximale de 4 cm, ce qui préservera les fonctions d'évaporation du mur, conservera son **inertie** et corrigera l'effet de paroi froide. La réfection des façades extérieures sera l'occasion de mettre en œuvre un enduit traditionnel composé de **chaux naturelle** sans adjuvant avec des sables et terres naturelles choisis dans les environs. Cet enduit respirant permettra la protection des murs de pierre.



Fiche ATHEBA

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.

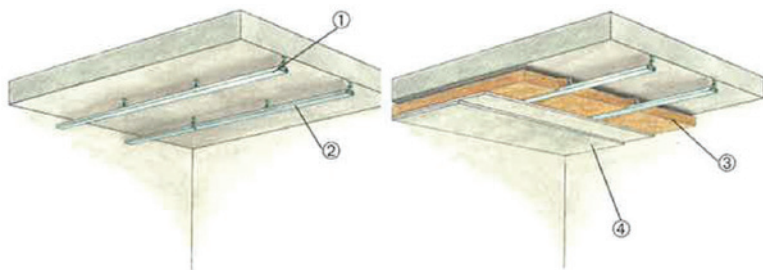
La réfection complète des **menuiseries** en façade (menuiseries thermiquement performantes) devra être conduite dans le respect de l'identité architecturale des façades, le bois étant à privilégier. Les **volets bois** devront être conservés ou restaurés à l'identique afin de permettre une protection solaire efficace en été. Les portes d'entrées devront être, si possible, conservées ou remplacées par des **portes en bois massif à lames**. 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...).

Planchers

D'une manière générale, il faudra éviter de placer des éléments trop rigides dans ce bâtiment ancien. Cependant, les reprises structurelles nécessaires au bâtiment impacteront probablement les planchers intermédiaires (pose de tirants visant à freiner l'effondrement des murs, chaînage avec disposition de ceinture métallique ou pose additionnelle de dalles en béton armé, selon les prescriptions du BET.) Le plancher bas du rez-de-chaussée, s'il devait être refait, devra être posé sur un hérisson de pierres ventilé pour permettre une perméabilité à la vapeur d'eau.

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** » des salles d'activités (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.



Mise en place du sous-plafond.

1. Suspente acoustique
2. Rail support
3. Panneau de fibre de bois
4. Double plaque de plâtre

Mise en œuvre d'un faux-plafond acoustique (Source : « L'isolation phonique écologique » Jean-Louis Beaumier, Éditions Terre Vivante)

La solution ci-dessus propose la pose d'un **sous-plafond isolant** : un faux plafond acoustique performant qui occupe une épaisseur d'environ 20 cm. Une double plaque de plâtre est montée sur suspentes acoustiques et surmontée d'un panneau souple de fibre de bois. Une lame d'air est laissée au-dessus du panneau de fibres.

Une isolation acoustique **au dessus du plancher d'étage** peut également être envisagée par la mise en œuvre :

- de revêtements spéciaux (revêtement souples qui amortissent les chocs) ;
- ou d'une sous-couche acoustique résiliente mince sous le revêtement de sol ;
- ou de chapes ou dalles flottantes (sous-couche épaisse de désolidarisation sous revêtement de sol ou parquet flottants).

Pour corriger les bruits de « **réverbération** », des panneaux en matériaux absorbants sur les parois des salles d'activités pourront être mis en place. Par exemple, l'emploi de matériau type fibralith installé sur les murs à hauteur des occupants et au plafond.

Chauffage

Une **étude thermique** sera nécessaire pour déterminer le système de chauffage le plus pertinent dans cette rénovation, **en fonction de l'isolation apportée et des temps d'occupation**. Un système de chauffage central sera probablement préconisé. L'installation d'une chaudière biomasse pourrait être envisagée mais le stockage des granulés nécessite un espace minimum à prévoir.

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.

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**.

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 globale** 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.

Conseils et références pour l'aménagement extérieur

La réflexion sur l'aménagement extérieur devra porter sur l'ensemble de la traversée de la rue du Calvaire à la rue de l'Église. Cet aménagement devra se faire de **manière continue et cohérente sur l'ensemble du parcours créé** : aménagement de l'espace laissé par les deux bâtiments démolis sur la rue du Calvaire, de la cour adjacente à l'ancien presbytère et de la venelle longeant l'église.

La création de cette nouvelle liaison piétonne au sein du cœur de Ginestas est une opportunité pour la revitalisation de celui-ci. Elle induit des modes de cheminements nouveaux à l'échelle du centre ancien et modifie le statut de l'ancienne cour en cœur d'îlot du presbytère qui devient une **véritable place publique** accessible, y induisant de nouveaux usages.

En parallèle, un projet de MJC dans l'ancien presbytère générera également de **nouvelles pratiques quotidiennes**, en terme de cheminements doux, mais également en terme d'appropriation de l'espace public adjacent qui peut, par des aménagements adéquats devenir un **véritable lieu fédérateur de rencontre et de vie** du centre ancien.

L'enjeu de l'aménagement de la nouvelle place publique est de devenir un lieu de convivialité support de la vie communale et de quartier, une liaison urbaine et un espace d'animation en prolongement des activités de la MJC.

La cour de l'ancien presbytère est un **espace clos par des murs en pierres**. Trois arbres de bonne taille y sont plantés, un figuier, un olivier et un laurier-sauce, qu'il faudra, autant que faire se peut, conserver. Ces éléments pré-existants lui confèrent une **ambiance intime et simple** qu'il sera important de prendre en compte et de conserver lors du projet d'aménagement urbain et paysager.

La présence de **véhicules** devra être réduite au strict minimum dans cet espace. Une zone d'accès pour les pompiers et une desserte occasionnelle de la MJC pourra être prévue depuis la rue du Calvaire, mais celle-ci devra être traitée par un **revêtement de sol perméable** de type stabilisé ou pavés de pierre, en excluant l'usage d'un enrobé. Il ne sera pas opportun de prévoir des places de stationnement perméable sur ces différents espaces.

L'aménagement de l'ensemble de la traversée devra permettre un cheminement sans différence de niveau, accessible au PMR, poussettes...

Nota : En fonction de l'évolution du programme architectural fonctionnel de la MJC, la nécessité de construire une salle complémentaire accessible et répondant aux exigences du SDIS pourrait être étudiée. L'espace de la cour pourrait alors accueillir ce nouveau bâtiment. Une écriture architecturale contemporaine et simple pourra alors être adoptée, s'intégrant dans le contexte de bâtis et murs anciens.



L'aménagement urbain et paysager, qui devra être de qualité, devra concerner tout l'espace public de la rue du Calvaire à la rue de l'Église.



Exemple d'aménagement paysager à Sainte-Croix (81)
Photos Vincent Boutin



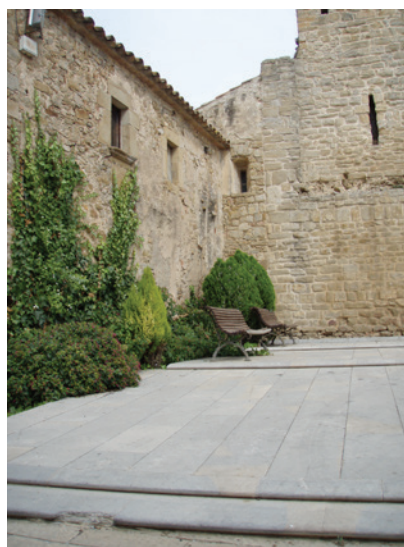
Exemple d'aménagement à Lagrasse (11)

Les références choisies pour l'aménagement urbain et paysager proposent de **grands principes et des types d'ambiances** qui seraient **appropriés pour ce lieu**. Des propositions d'aménagement plus détaillées dépendront en grande partie de ce qui va se faire dans l'ancien presbytère et ne peuvent donc pas être avancées ici. **Le CAUE reste cependant disponible pour une étude spécifique sur l'aménagement de cette traverse lors de prochaines étapes du projet.**



L'aménagement devra **respecter l'ambiance existante** et s'appuyer sur les deux principaux matériaux déjà en place : le **minéral**, la pierre des murs et les revêtements de sols et le **végétal**, les arbres existants et à planter.

Exemple d'aménagement paysager à Villeneuveville (34)



Les pignons aveugles laissés apparents par la démolition des deux bâtiments rue du Calvaire pourront être **largement végétalisés**.

Pour le choix de la palette végétale, une **ambiance végétale méditerranéenne** sera à privilégier.

Exemple d'aménagement à Ullastret (Catalogne)



Exemple d'aménagement de venelle à Beaufort (34)



Exemple d'aménagement de venelle à Verdun-en-Lauragais (11)



Exemple d'aménagement de venelle à Lagrasse (11)

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.