

conseil  
architecture  
urbanisme  
environnement  
P U Y - D É - D Ő M E

# DÉCONSTRUIRE POUR ACCOMPAGNER LA MUTATION DES CENTRES-BOURGS

Déconstruire est un acte conséquent pour l'image d'un bourg, d'une ville et sa décision est parfois difficile à assumer, si bien que certains bâtiments finissent par s'écrouler d'eux mêmes. Le choix résulte souvent d'une conséquence du vieillissement d'un bâtiment parfois altéré sur le plan structurel, ou tout du moins obsolète par rapport aux usages possibles.

Il est aussi un cas de déconstruction choisie, anticipée et stratégique. Dans le contexte des tissus urbains denses, il est possible d'envisager la déconstruction comme un moyen de développement du bourg afin d'y introduire plus de vide, plus de lumière et de nouveaux usages. Découlant d'une réflexion globale en accompagnement de la mutation d'un centre-bourg, la stratégie définit les orientations d'usages et de changement spatiaux à opérer. Les actions de déconstruction sont ainsi fléchées et répondent à des objectifs clairs et hiérarchisés. Ainsi, chaque bâtiment ou groupement de bâtiment est inspecté selon ses potentialités en soi et selon le contexte. Ce sont ces deux aspects qui sont donnés à explorer dans ce livret à travers le prisme de l'objectif de mutation recherché synthétisé ici à quatre situations.

Chaque situation doit être analysée sous l'angle de l'impact que la déconstruction peut engendrer sur le contexte urbain. Le potentiel d'un bâtiment ne peut suffire à justifier le choix de le déconstruire. Il est nécessaire de définir si sa déconstruction totale ou partielle engendre des incidences positives sur les bâtiments adjacents et plus largement sur la forme urbaine et ses qualités. Sur le plan

patrimonial et de la qualité de vie, une attention particulière doit être portée lorsque la démolition change radicalement l'espace public en modifiant l'intégrité de la forme urbaine.

Ces situations ont été modélisées sur une maquette disponible auprès du CAUE du Puy-de-Dôme.



Vue sur la maquette, en rouge les bâtiments sujet à déconstruction

-  Redessiner les limites de l'espace public
-  Créer des espaces extérieurs en milieu dense
-  Capter la lumière et les vues
-  Adapter les volumes habités existants

*Vue sur le coeur d'îlot après  
ouverture d'un passage couvert*



*Vue sur le coeur d'îlot après  
ouverture d'un passage couvert*

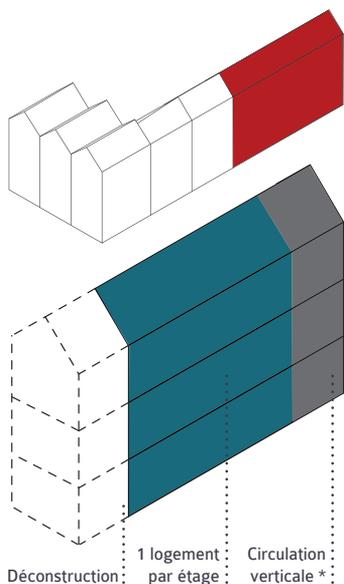


## ■ RÉORGANISER UN BÂTIMENT TROP GRAND

Les centres-bourgs se composent de gabarits construits diversifiés. En l'état, ils sont parfois inadaptés aux besoins actuels offrant des surfaces de plancher trop petites ou au contraire trop grandes.

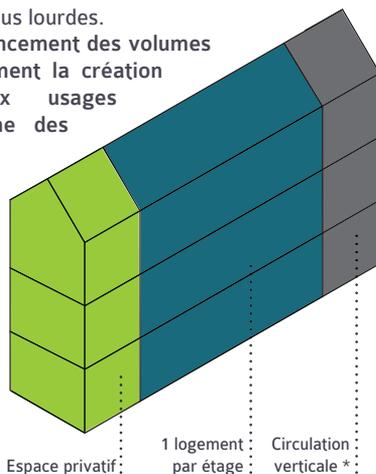
Laissés vacants, certains bâtiments se détériorent et posent ensuite des problèmes de qualité et de salubrité. Cette fiche présente quelques solutions en réponse à cette problématique : comment est-il possible de repenser les bâtiments afin de retrouver des volumes adéquats ?

### DÉCONSTRUCTION PARTIELLE & RÉORGANISATION INTERNE



A contrario, un bâtiment peut s'avérer trop grand. La redistribution des volumes peut s'opérer verticalement ou par niveau avec parfois une modification simple du cloisonnement et dans d'autres cas des interventions plus lourdes.

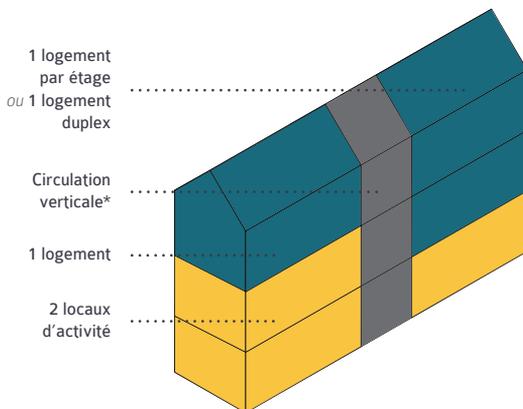
Ce nouvel agencement des volumes permet également la création de nouveaux usages annexe comme des loggias.



### DIVISION & ORGANISATION INTERNE

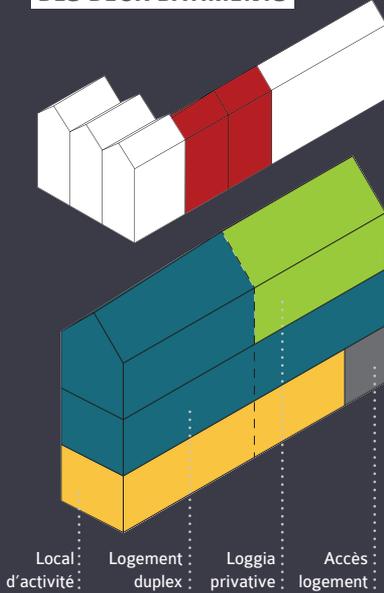
#### À SAVOIR...

*Un aménagement du palier en loggia partagée, permet une circulation libre de lumière naturelle et d'air.*

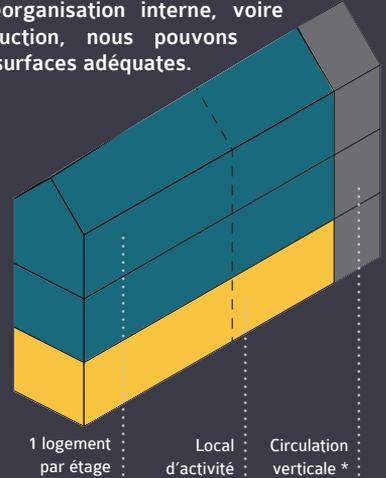


## ■ COMBINER DES BÂTIMENTS TROP PETITS

### ADDITION & RÉORGANISATION DES DEUX BÂTIMENTS



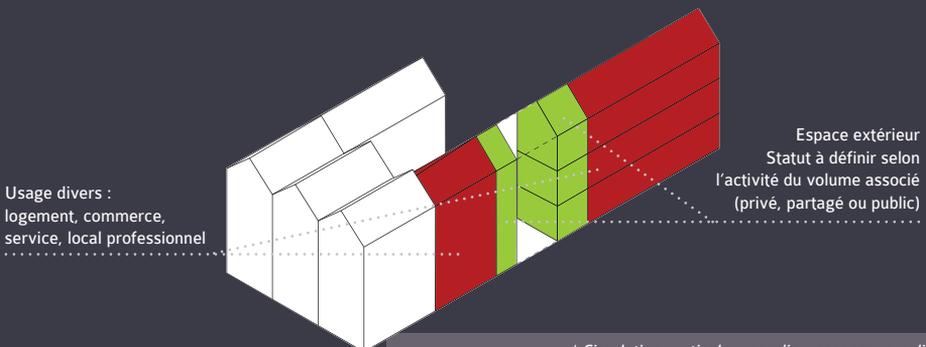
Un bâtiment peut présenter des surfaces de plancher trop petites pour un logement ou une activité. Pour l'agrandir, il est possible de l'associer au bâtiment voisin afin de combiner les deux volumes. Après une réorganisation interne, voire une déconstruction, nous pouvons atteindre des surfaces adéquates.



## ■ COMBINER LES SOLUTIONS

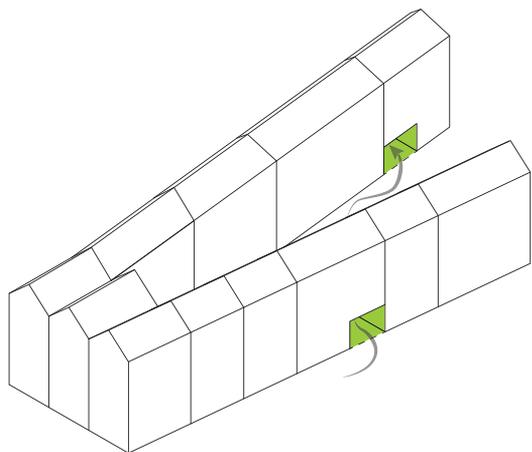
### DÉCONSTRUCTION PARTIELLE & RÉORGANISATION

La restructuration des bâtiments, que ce soit par une réorganisation interne et/ou une déconstruction, est pensée pour requalifier leur potentiel. Elle s'inscrit également dans une logique globale de restructuration urbaine qui englobe le bâti et les espaces publics. La mise en rapport des différents projets doit permettre de les penser conjointement afin de conserver une esthétique architecturale mais également une qualité d'usage pour chacun d'entre eux.



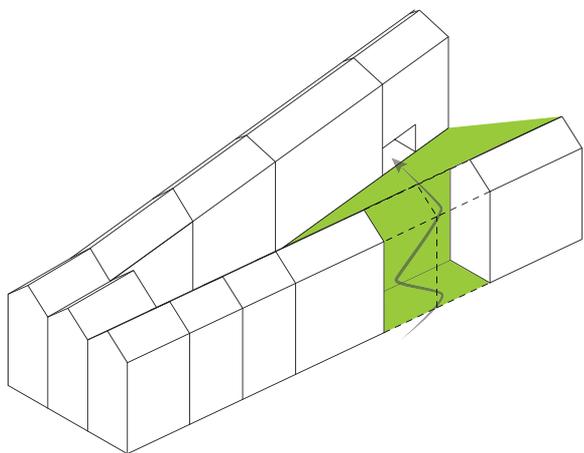
\* Circulation verticale = escalier, ascenseur, paliers...

## ■ PERCÉE DU REZ DE CHAUSSÉE : CRÉER UN PASSAGE



Les centres-bourgs se composent de gabarits construits diversifiés. En l'état, ils sont parfois inadaptés aux besoins actuels offrant des surfaces de plancher trop petites ou au contraire trop grandes. Laissés vacants, certains bâtiments se détériorent et posent ensuite des problèmes de qualité et de salubrité. Cette fiche présente quelques solutions en réponse à cette problématique : comment est-il possible de repenser les bâtiments afin de retrouver des volumes adéquats ?

## ■ DÉCONSTRUCTION TOTALE DE BÂTIMENT(S) : CRÉER DES PERCÉES



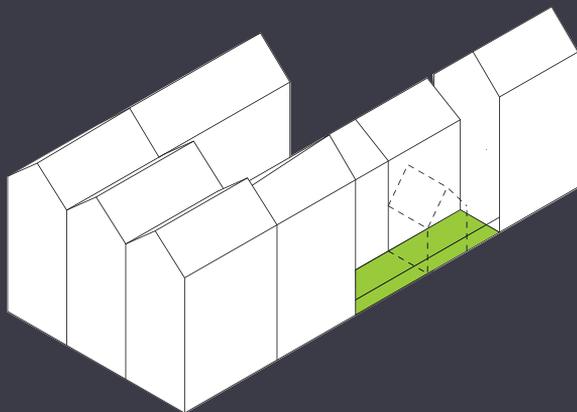
Plus amplement, une déconstruction totale peut également permettre d'ouvrir un îlot, une rue, et donner une alternative de parcours. L'intérieur de l'îlot s'intègre alors au réseau d'espaces publics ; un aménagement sur ce parcours peut créer un lieu de destination au sein même de l'îlot.

### **BON À SAVOIR...**

*La création de nouveaux espaces publics et de passages permet d'accroître la qualité de la pratique urbaine apportant des circulations piétonnes différentes des automobiles. Les parcours seront ainsi plus agréables de part l'aménagement des abords mais aussi par le tracé lui-même qui pourra être plus direct.*

## ■ RETRAIT DU REZ DE CHAUSSÉE : ÉLARGIR LA RUE

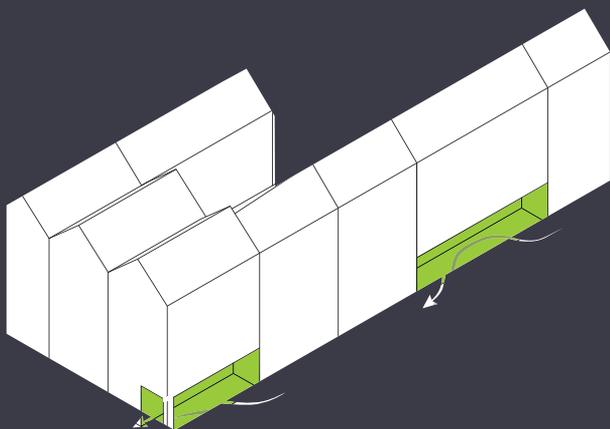
### ÉLARGISSEMENT PERÇU



L'espace public peut également être requalifié en travaillant sur les largeurs de rues, vécues ou perçues. Pour ce faire, différents procédés sont envisageables. Dans un premier temps, il est important de repérer les espaces existants qui vont en ce sens et de les valoriser.

Par exemple : une maison en retrait avec un jardinet.

### ÉLARGISSEMENT VÉCU



Dans un second temps, une déconstruction partielle du rez-de-chaussée peut constituer une réponse possible à un élargissement de rue.

Ceci permet de travailler le seuil notamment de l'entrée du bâtiment concerné.

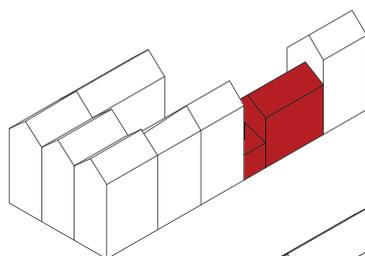
### BON À SAVOIR...

*La matérialité des abords compte beaucoup dans l'ambiance vécue. Une perspective, un alignement sur rue, une délimitation parcellaire peuvent être conservés grâce à différents systèmes comme les murets, des haies variées, des portails, etc. Les changements de matériaux, de degré de fermeture et largeurs de rue font varier la perception au fur et mesure du parcours ce qui le rend plus agréable.*

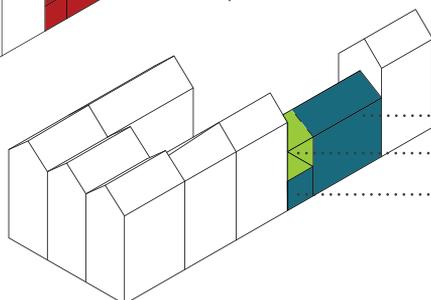
## ■ TERRASSES

Les centres-bourgs présentent un tissu bâti qui ne répond plus entièrement aux besoins des habitants. Une adaptation est nécessaire concernant les espaces extérieurs qui tiennent aujourd'hui une place principale dans les critères de sélection des habitants. Les jardins constituent le type d'espace extérieur recherché mais la densité du bâti en centre-bourg rend difficile la possibilité de trouver du foncier à cet effet. Cependant, ils ne sont pas la seule possibilité envisageable pour offrir un espace extérieur à un logement. Une réorganisation des bâtiments par des déconstructions totales mais aussi partielles permettent la création d'espaces extérieurs.

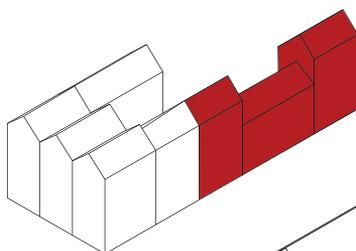
### DÉCONSTRUCTION PARTIELLE ET AMÉNAGEMENT



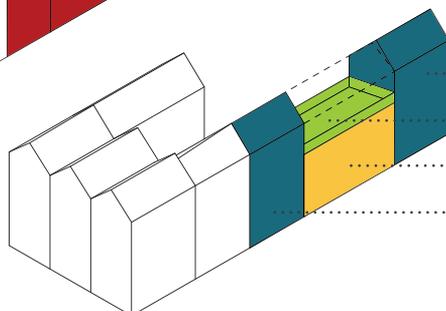
Des espaces extérieurs peuvent également être aménagés par une optimisation de l'espace. Par exemple, une habitation avec une dépendance attenante permet d'aménager le toit en terrasse privée.



Habitation  
Terrasse  
Dépendance



Le principe peut s'étendre à toute opportunité et tout type d'usage. Les différences de hauteurs de toitures pourraient être utilisées pour gagner en superficie, couverte (surélévation) ou non.

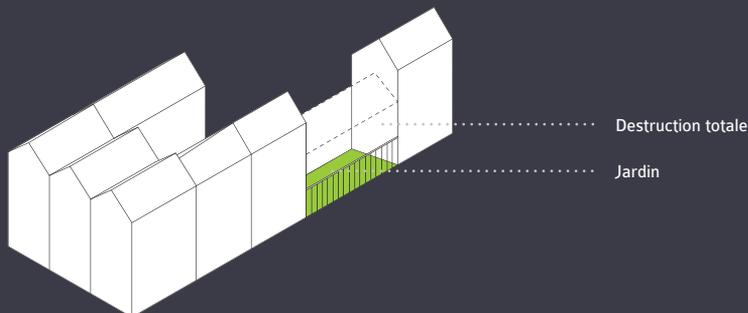


Habitation  
Terrasse  
Local d'activité  
Habitation

## ■ ESPACES PARTAGÉS

### DÉCONSTRUCTION TOTALE

Selon les opportunités de gabarit et de salubrité des bâtiments voisins, une opportunité peut se présenter de déconstruire complètement l'un d'entre eux pour le transformer en jardin.



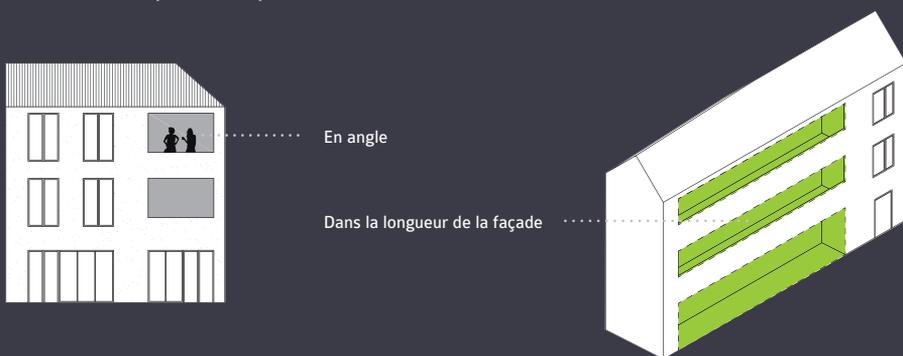
## ■ LOGGIAS

### DÉCONSTRUCTION PARTIELLE

La déconstruction partielle peut être utilisée pour apporter des espaces extérieurs. Selon l'usage du volume habité associé ils peuvent être privés, partagés ou publics.

Par exemple, des loggias peuvent être créées en creusant de grandes percées dans les façades. Le mur extérieur recule afin de créer un espace individuel abrité.

Ce procédé peut être exécuté sur la longueur de la façade, en angle, ou autre, selon la situation du bâtiment, la qualité d'espace recherchée et les contraintes structurelles.

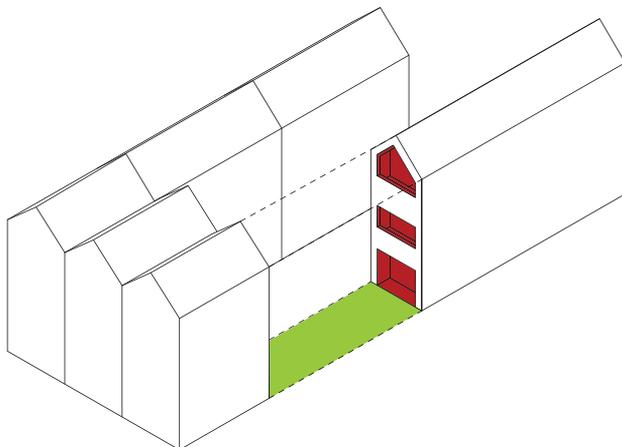


### **BON À SAVOIR...**

*Cette réorganisation vient modifier les ouvertures des bâtiments qui présentent parfois une certaine proximité. Des aménagements de ces nouveaux espaces peuvent être pensés à l'aide de claustras, de brises soleils, de panneaux coulissants afin de maîtriser son degré d'intimité.*

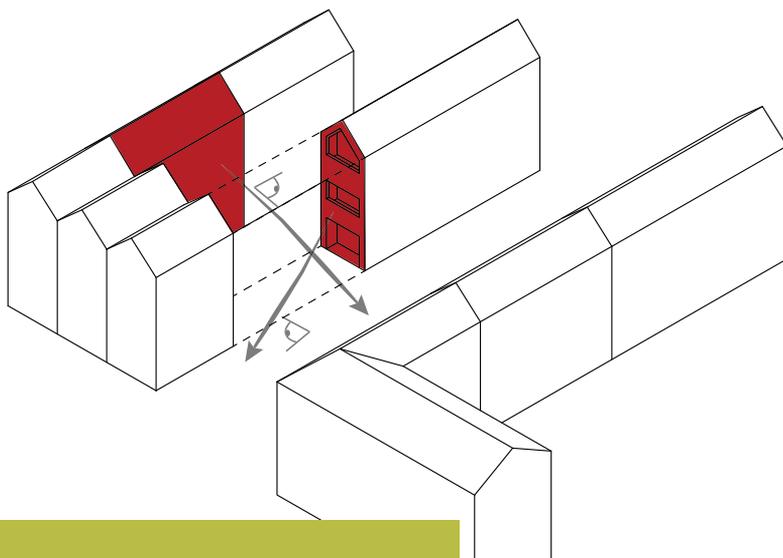
## ■ OUVERTURE LATÉRALE

La déconstruction totale peut jouer un rôle stratégique dans l'apport de lumière et de vue dans un bâtiment. En effet, la suppression d'un ou plusieurs bâtiments au profit d'un nouvel espace public peut modifier les règles d'ouverture des bâtiments voisins. La zone déconstruite devient alors publique et les pignons peuvent ainsi être percés et aménagés.



## ■ DE NOUVELLES PERSPECTIVES

La déconstruction peut créer des nouvelles vues et de perspectives. Qu'elle soit totale ou partielle (abaissement d'un bâtiment) elle peut ouvrir de nouveaux champs de vision. Ceci peut être intéressant dans des bourgs à faible dénivelé pour capter le paysage ou encore dans des bourgs à forte topographie dans l'objectif de retrouver des vues du bas vers le haut du bourg.



## ■ OUVERTURES ZÉNITHALES

Le tissu dense des centres-bourgs peut créer un phénomène de fermeture : manque de luminosité, peu de percées visuelles.

Un apport de lumière dans un bâtiment peut se faire simplement par une ouverture en toiture grâce à un châssis, un outeau ou une lucarne par exemple. Associé à cela, une réorganisation interne peut être nécessaire avec une ouverture des combles (double hauteur, mezzanine, combles aménagés). On gagne alors en espace et en luminosité dans l'habitat.

### TYPES D'OUVERTURES



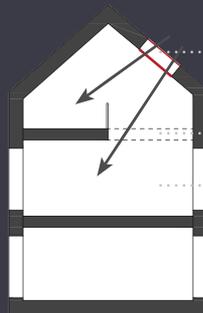
Châssis



Outeau



Lucarnes



Ouverture zénithale

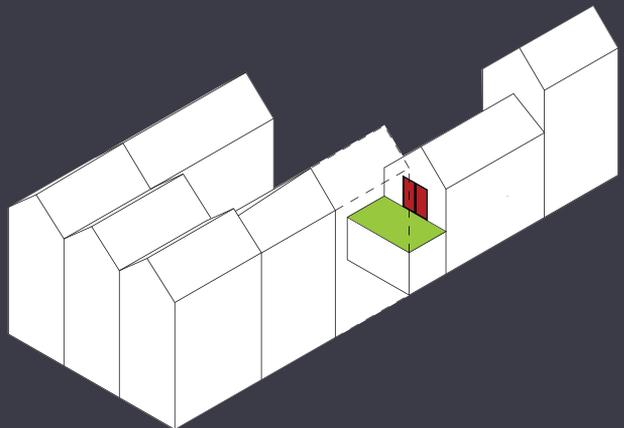
Ouverture des combles

Gain en luminosité

## ■ ACCÈS EXTÉRIEUR

D'autre part, la création d'un espace extérieur peut être l'occasion de penser une ouverture un peu plus importante afin d'apporter d'avantage de luminosité à l'intérieur.

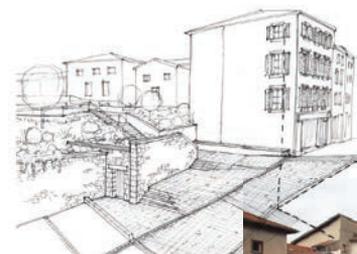
Ci-contre l'exemple d'une habitation qui aménage une terrasse sur le toit de son garage associé à un accès direct de l'étage.



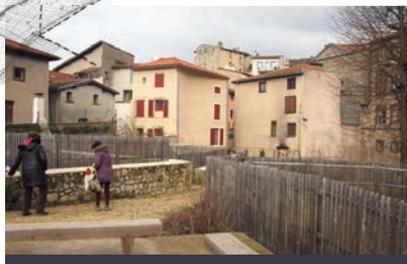
### BON À SAVOIR...

*Par leur existence, les bâtiments portent ombrage. Ainsi, la déconstruction de bâtiment(s) peut aussi avoir pour avantage d'assainir des zones ayant emmagasiné de l'humidité du fait d'une mauvaise exposition et d'un manque de luminosité et de ventilation causés par la présence de ce(s) bâtiment(s).*

Opération d'habitat groupé à Vic Le Comte avec  
conservation de murs lors de la démolition.  
Architecte Gaillard Associés



Création d'un espace public en  
tissu dense à Thiers. Architecte  
Gilles Racineux



Avant toute action, il faut prendre conseil en amont auprès des professionnels (conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement, architectes libéraux, architectes des bâtiments de France, bureaux d'étude techniques).

Ce livret est le fruit d'un travail de projet collectif commandé par le CAUE du Puy-de-Dôme et mené en 2018 par sept étudiants de l'Institut d'Auvergne de Développement des Territoires du Master II STRATAM.

Toute illustration est purement indicative, elle ne constitue en aucun cas une solution technique. Toute intervention doit respecter les mesures techniques adaptées et si nécessaire faire appel à une expertise professionnelle.



conseil  
architecture  
urbanisme  
environnement  
P U Y - D E - D Ô M E

CAUE DU PUY-DE-DÔME  
Maison de l'Habitat  
129, av. de la République  
63100 Clermont-Ferrand  
Tel : 04 73 42 21 20  
Fax : 04 73 93 27 64

contact@caue63.com  
www.caue63.com



Parution : Janvier 2019  
ISBN : 979-10-90834-18-7

Conception : www.quipluset.com  
Illustrations, photographies : iadt - Racault  
Thibault (Caué 63), Cabessut Anaïs, Djouder  
Fahima, Goutaland Iris, Labre Mickaël, Leroy  
Violine, Ombret Morgan, Plaquet Auriane,  
SCP Descœur.