

Mas d'Agenais

Habitat partagé - îlot St Patrick

12 Grand-rue 47430 Le Mas d'Agenais

501

cinquantejanvierarchitectes

103 avenue du Général de Gaulle
33290 Blanquefort
+33 616 971 826
studio@cinquantejanvier.com

Notice descriptive

Phase	DPC
Document	PC4-PC10-1-A8
Date	03/06/2024
Indice	Indice A
Format	A4

DPC

Le présent dossier concerne les travaux de rénovation de l'îlot St Patrick au Mas d'Agenais afin d'y créer un 8 logements en habitat partagé et une salle dédiée aux associations.

Présentation du site

Le projet est située sur les parcelles 000 AB 173 (12 Grand-rue) et 000 AB 182 (2 rue Claverie).

L'entité foncière est en zone UA : tissu urbain central mixte du bourg (habitat + activités compatibles).



L'îlot St Patrick est située à moins de 500m de l'église Saint-Vincent, construite entre la fin du XIème et le début du XIIème siècle et classée au titre des Monuments Historiques par liste de 1840. Il se situe donc dans les abords d'un monument historique.

Le site est un assemblage d'éléments architecturaux d'époques différentes stratifiés :

- Ancien rempart : mur sud du presbytère,
- Vestiges d'une des portes d'accès à l'ancienne ville fortifiée : pignon Est du presbytère,
- Façade Nord du presbytère : façade XVIIIème pierre de taille et briques enduites,
- Presbytère : la distribution, l'organisation et la dimension des pièces du presbytère laissent penser qu'il s'agit globalement d'un bâtiment XVIIème/XVIIIème,
- Jardin de ville au Nord flanqué d'un corps de bâtiment annexe en rez-de-chaussée en briques et pierres,
- Bâtiment annexe à l'arrière en briques,
- Jardin Sud au pied de l'ancien rempart, avec un grand tilleul et un mur de clôture ancien en briques,

DPC

- Salle Saint Patrick : espace existant de grandes dimensions destiné à la démolition dans le cadre de la renaturation du site.

Nous prévoyons une restauration soignée du bâti afin de valoriser les qualités architecturales et patrimoniales.

Présentation de l'opération

L'opération prévoit :

- La déconstruction de la Salle Saint Patrick et la renaturation du site,
- La création d'un espace vert,
- La restructuration complète de l'ancien presbytère et de ses annexes pour y créer un habitat partagé constitué de 8 espaces privatifs et des espaces partagés associés,
- La réalisation d'une salle associative dans l'annexe Ouest de l'ancien presbytère.

Présentation du projet

L'enveloppe existante fera l'objet d'une rénovation patrimoniale.

Les ouvrages en pierre, briques et enduits seront restaurés dans les règles de l'art.

Nous prévoyons un piquage général des enduits afin de donner à voir les caractéristiques des appareillages et la stratification bâtie.

Les murs périphériques seront isolés par l'intérieur.

Les menuiseries bois existantes seront remplacées par des menuiseries bois neuves.

La toiture en tuiles de l'ancien presbytère sera révisée.

Les toitures en tuiles de l'annexe Ouest et de l'annexe Nord feront l'objet d'une rénovation complète avec une isolation intérieure.

L'accessibilité de l'édifice sera complètement repensée pour s'adapter aux besoins des habitants et effectuer une mise à niveau réglementaire :

- Ajout d'un ascenseur compatible PMR,
- Distribution fluide des espaces partagés et des espaces privatifs (portes de 93cm, cercles et espaces de manœuvre généralisés, largeurs de passage adaptées),
- Les choix de couleur et de matériaux seront étudiés pour permettre une orientation et un usage facilités,
- Les circulations sont en lumière naturelle dans la mesure du possible, pour faciliter l'orientation et améliorer le confort,
- Salles de bain PMR équipées de douches.

L'annexe Ouest est réhabilitée sur un seul niveau, de plein pied avec le RDC du presbytère. Les volumes sont généreux et disposent de fenêtres hautes en façade Nord. Elle accueille l'espace de vie partagé et la salle associative.

L'espace de vie partagé est très ouvert et en prise directe sur le jardin.

L'accès principal à l'habitat partagé se fait en façade Nord par le jardin Nord et la porte d'entrée d'origine.

L'espace de vie partagé est également accessible directement depuis le jardin en façade Sud.

Les espaces privatifs sont regroupés dans le presbytère au rez-de-chaussée et à l'étage.

Un espace privatif supplémentaire est créé dans l'annexe du jardin Nord.

La zone de stationnement pour 6 voitures est accessible directement depuis l'accès existant de la parcelle côté Grand Rue et est depuis aménagée le long du mur de clôture.

Une terrasse est créée au droit de l'espace de vie de l'Habitat partagé.

DPC

Le jardin est aménagé avec un cheminement piéton et des espaces verts.

La clôture et le grand portail sur la Grand Rue seront démolis et remplacés par une clôture en serrurerie et un portail motorisé.

La salle associative est accessible depuis la rue Claverie, par le cheminement piéton à l'Ouest de la parcelle conservé et réaménagé, et en façade Nord depuis la rue Labarthe.

Elle donne sur le jardin à l'Ouest.

Matériaux et modalités d'exécution des travaux

Local, traditionnel, contemporain

Les matières anciennes seront renouvelées dans les règles de l'art.

Les matières nouvelles seront naturelles, pérennes, se bonifieront avec le temps.

Pierre

Les maçonneries en briques seront purgées, nettoyées et restaurées.

Des coulinages et rejointoiement chaux permettront de redonner de la cohérence.

Chaux

Tous les mortiers, joints et enduits traditionnels seront réalisés à la chaux.

Les peintures et badigeons également.

Bois

Les menuiseries extérieures seront en bois.

Le dessin reprendra les typologies des baies originales.

Les peintures de finition des menuiseries seront en gris clair (RAL 7044).

Celles des volets et lambrequins reprendront la teinte actuelle : vert pale (RAL 6021 ou approchant), teinte présente dans le nuancier du guide édité par le CAUE 47 (« Réhabiliter le bâti de caractère en Lot-et-Garonne »).

Couvertures

Les toitures tuiles existantes seront renouvelées (tuiles teinte vieillie).

Les toitures créées sur l'extension de l'annexe du jardin Nord et la terrasse de l'Habitat Partagé et seront en zinc prépatiné quartz, de même que la zinguerie, qui sera intégralement renouvelée.

Espaces libres & plantations

Le projet intègre la renaturation du site avec la démolition de la salle Saint Patrick et la création d'un grand jardin.

Les espaces libres sont constitués de :

- 80m² de jardin Nord dont 30m² de cheminement existant renouvelé en dalles de terre cuite borduré,
- 122m² d'espace public desservant la salle associative donc 85m² de jardin en pleine terre et 37m² de cheminement (revêtement stabilisé),
- 507m² de jardin réservé à l'habitat partagé dont 235m² de jardin en pleine terre et 272m² de revêtement stabilisé renforcé (stationnement, cheminement accessible PMR et terrasse).

Il est prévu la conservation des deux arbres de haute tige existants dont le tilleul du jardin Sud et la plantation de 10 nouveaux arbres de haute tige.

Stationnement

Il est prévu 6 places de stationnement dont une place PMR pour l'habitat partagé.

DPC

Ces 6 places de stationnement correspondent aux besoins de cet hébergement dans la mesure où il y a 8 résidents et que, sur ce type d'hébergement, environ quart des résidents ne dispose pas de voiture ou ne conduit plus.

La zone de stationnement sera traitée en revêtement stabilisé renforcé.

La salle associative ne disposera pas de parking en propre mais sera desservie par les parking de proximité, notamment le parking du Belvédère.

Moyens mis en oeuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé

Le projet se trouve à environ 200 m de l'église Saint Vincent Les travaux de démolition projetés n'affecteront donc pas ce monument.