



FICHES INFOS

n° 1

LE PATRIMOINE BÂTI, GÉNÉRALITÉS

INTRODUCTION

Le terme « patrimoine » revêt plusieurs significations, issues de son sens premier, celui des biens matériels et immatériels dont on hérite. Il concerne donc d'abord ce qui est légué, comme une maison de famille ou le cadre de vie collectif d'une rue ou d'un village.

Entretenir et restaurer le patrimoine, une logique qualitative, individuelle et collective.



Ancien moulin.



Calvaire.



Chapelle.

Les multiples sens du mot « patrimoine »

Le terme s'applique donc autant aux édifices prestigieux comme les cathédrales ou les châteaux qu'aux modestes constructions rurales que peuvent être les moulins, les fours à pain ou les lavoirs des hameaux. Entre ces deux extrêmes, toutes les constructions anciennes, maisons de bourg ou fermes et leurs annexes agricoles, immeubles urbains, villas balnéaires ou locaux artisanaux, revêtent un caractère patrimonial plus ou moins affirmé, notamment lorsqu'ils constituent des ensembles bâtis autour de rues, de places ou de communs de villages.

Le patrimoine témoigne donc du passé, d'événements historiques ou de personnalités particulières, mais tout autant des modes de vie de nos prédécesseurs, de leurs métiers ou de leurs façons d'habiter, des méthodes de construction ou de l'évolution des styles décoratifs, de l'usage des matériaux comme de la construction des paysages. En ce sens, le patrimoine est un repère culturel partagé par tous, et participe à l'identité contemporaine des territoires urbains et ruraux.

Le patrimoine est un regard collectif d'aujourd'hui, porté sur des édifices du passé. Il réunit et fédère des individus, des associations, des spécialistes, des artisans, des institutions, des collectivités locales, et finalement la majorité des habitants d'une ville ou d'un village.

Le patrimoine participe à la qualité du cadre de vie, à l'image des territoires, à la richesse culturelle et immobilière de leurs habitants.

Un patrimoine préservé est facteur de développement local, autant par la poursuite d'activités artisanales liées à son entretien et à sa restauration que grâce au tourisme ou à l'image positive qu'il apporte.

Entretenir ?



Entretien d'une maison balnéaire

Un édifice régulièrement entretenu, selon les règles de l'art, ne nécessitera pas de travaux de restauration. Les toitures, gouttières et descentes d'eaux de pluie sont des points cruciaux. Les travaux d'entretien d'une construction, qui ne changent pas son aspect extérieur, ne nécessitent pas d'autorisation administrative.

Rénover ?



Rénovation d'une maison et de ses dépendances

La rénovation vise à remettre à neuf un bâtiment, pour des raisons de confort ou de choix esthétique, sans forcément que ses caractéristiques architecturales originales soient respectées. Il ne s'agit donc pas d'une démarche patrimoniale.

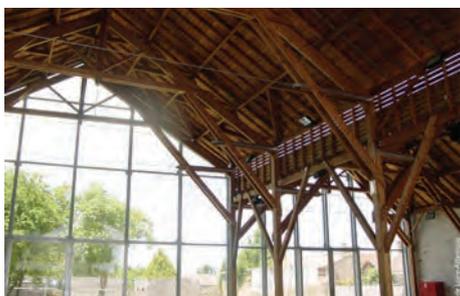
Restaurer ?



Restauration d'une maison ancienne

La restauration d'un bâtiment suppose que ses caractéristiques patrimoniales soient préservées, sur le plan esthétique comme sur le plan technique, c'est-à-dire que les interventions et le choix des matériaux soient effectués « dans les règles de l'art », à partir de la connaissance de l'histoire de l'édifice et en respectant ses logiques constructives.

Réhabiliter ?



Halle au Pellerin.

Michel Roufféau, architecte.

La réhabilitation d'un bâtiment, c'est le moyen d'adapter une construction existante au mode de vie d'aujourd'hui. Elle consiste à améliorer le bâtiment en général et mettre en conformité (installer des éléments de confort, électrique, chauffage, sanitaire, modifier la disposition des pièces, augmenter l'apport de lumière, isoler...) un bâtiment.

Restituer ?



Restitution d'une lucarne en pierre.

La restitution de la partie manquante d'une construction (par exemple une lucarne, un portail, un meneau de fenêtre) est une pratique patrimoniale, qui doit être conduite après recherche de documentation ou en s'inspirant d'un élément existant sur une construction comparable.

Transformer ?



Transformation d'une grange — St Julien-de-Concelles.

Stéphanie Neau, architecte.

La transformation d'un bâtiment est consécutive à un changement d'usage, par exemple lors de la création d'une habitation dans une ancienne grange. Elle suppose des modifications de la construction, notamment des percements de façade, qui doivent être opérées avec prudence, en respectant les caractéristiques architecturales essentielles.

Agrandir ?



Surélévation. Yann Peron architecte.

Pascal Guiraud, Photographe.

Les extensions d'une construction ancienne doivent être conçues dans une logique d'ensemble, soit en rupture formelle par une écriture architecturale contemporaine, soit en continuité de volumes et de matériaux, de façon à conserver la qualité et la lisibilité du bâtiment d'origine, et à créer un équilibre global.

La préservation d'un patrimoine bâti ne signifie pas seulement la conservation des caractéristiques architecturales (c'est-à-dire esthétiques et techniques) d'un édifice. Plus largement, elle contribue à :

- Préserver la valeur culturelle, technique et donc financière d'un bien immobilier.
- Maintenir la **qualité du cadre de vie** de tous les habitants et visiteurs d'un bourg, d'un hameau, d'un paysage.
- Préserver les **témoignages** de modes de vie urbains ou ruraux, populaires ou privilégiés.
- Maintenir vivants des **savoir-faire** artisanaux et contribuer à l'activité des entreprises locales.
- Participer à une **démarche environnementale** en continuant de donner un usage à des édifices anciens, bâtis de manière écologique avec des matériaux et des techniques durables, issus d'un environnement proche.
- Définir des **usages d'aujourd'hui** pour des édifices anciens et les faire évoluer dans le respect de leurs caractéristiques architecturales d'origine.
- **Sortir des normes d'un habitat banal**, en profitant des caractéristiques patrimoniales d'un lieu pour créer des espaces originaux, riches de lumière, de matières et de confort.

Intervenir sur un bâtiment ancien, une démarche

Toute maison ancienne, tout appartement, toute grange ou toute clôture ont-ils un intérêt patrimonial ? De manière collective, à un niveau plus ou moins grand. Pour leur propriétaire, toujours !

Les caractéristiques techniques d'un édifice ancien induisent-elles des modes particuliers d'interventions et des professionnels compétents ? Oui, toujours !

On ne doit pas intervenir, même pour des travaux d'entretien, sur une construction ancienne comme sur un bâtiment récent, en utilisant des techniques et des matériaux non adaptés aux logiques constructives anciennes.

Car on risquerait non seulement de dénaturer l'esthétique du bâti, mais aussi d'accélérer son vieillissement général en provoquant des désordres structurels, hygrométriques. L'usage du ciment sur des parois en pierre, par exemple, les empêche de « respirer » et peut conduire à des dommages irréremédiables pour les mortiers internes ou pour les pierres.

Avant tous travaux, on doit faire procéder à un **diagnostic** historique et technique de la construction, par un **acteur compétent en matière de patrimoine** (bureau d'études, architecte, entreprise, association locale). On peut s'aider par l'observation des construc-

tions anciennes de même nature situées dans le voisinage.

On se renseignera en mairie sur les **autorisations administratives** nécessaires à la réalisation des travaux et sur les **aides** financières éventuellement disponibles.

On réfléchira à un **projet d'ensemble** et on définira des **priorités d'intervention**, en choisissant toujours des techniques et des matériaux adaptés à la nature de la construction.

Les devis d'entreprises pourront alors être réalisés et les travaux planifiés.



Communs du château du Cleray — Vallet.



La tour Boisteau, construite en 1851 à Gorges, style néo-classique.



Maisons de bourg à La Regrippière.



Loggia, auvent, modénature, des villas balnéaires.