

Caue  
44

CONSEIL  
D'ARCHITECTURE  
D'URBANISME ET  
DE L'ENVIRONNEMENT  
DE LOIRE-ATLANTIQUE



TREFFIEUX

## ETUDE PRÉALABLE



PORTAIL DOCUMENTAIRE

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Loire-Atlantique

Cet espace vous permet d'accéder à toutes les informations et documents relatifs à votre collectivité et disponibles au centre de documentation du CAUE.

à partir du portail documentaire du CAUE 44 [www.caue-docouest.com](http://www.caue-docouest.com)

Pour vous connecter, il vous suffit d'être muni de votre identifiant et de votre mot de passe qui vous ont été communiqués par courrier par le CAUE.

Si vous ne les retrouvez plus, n'hésitez pas à nous les demander.



## AVERTISSEMENT

Cette étude s'inscrit dans le cadre de la mission d'assistance technique du CAUE auprès des collectivités locales.

Elle a pour vocation d'aider le conseil municipal et son maire dans le choix d'aménagements et dans l'exercice cohérent de leur maîtrise d'ouvrage.

La présente étude ne doit pas être considérée comme opérationnelle. Sa vocation est autre : incitation, sensibilisation, éveil...

Elle s'établit en amont de la décision municipale à partir de laquelle le recours à des partenaires libéraux, maîtres d'oeuvre, devra être envisagé.



Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, le CAUE de Loire-Atlantique exerce ses missions de sensibilisation, d'information, de formation et de conseil au sein du groupement départemental "Loire-Atlantique développement".

### Équipe de travail CAUE44 chargée de l'étude :

Delphine Lainé DELAUNAY, *architecte, urbaniste*

Gaëlle FÉAT, *paysagiste, urbaniste*





# SOMMAIRE

## LA COMMANDE

---

## LA LIAISON DOUCE ENTRE LES ÉCOLES

---

## LE DEVENIR DE L'ANCIENNE POSTE

---

- Les caractéristiques urbaines et architecturales
- Le projet de la maison des assistantes maternelles

## LA MAISON DE L'ÉTANG DE GRUELLAU

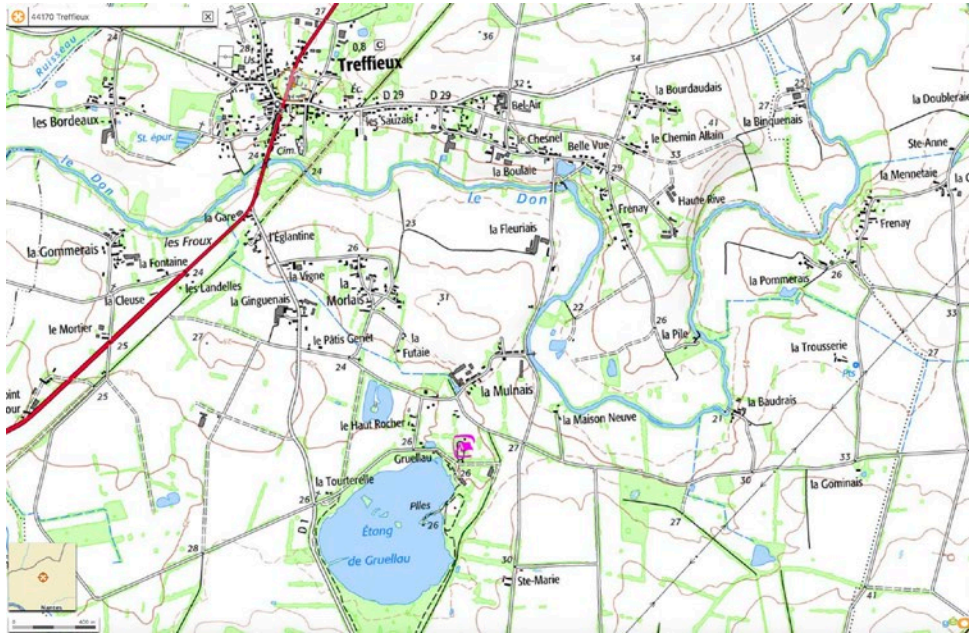
---

- Lecture du site
- Pistes d'évolution : site et bâti

## CONCLUSION

---





source : géoportail

## LA COMMANDE

La commune de TREFFIEUX a demandé au CAUE 44 de l'aider dans sa réflexion sur le développement du centre bourg de l'amélioration du site de loisirs de Gruellau.

Elle a déjà mené à bien plusieurs projets :

- aménagement de la bibliothèque,
- construction d'une nouvelle mairie, achevée en 2015,
- achat de la poste pour le projet de maison des assistantes maternelles.

Un plan de référence a été élaboré en 2011, avec l'agence In-Situ.

Projets en cours construits récemment : une école publique, un accueil périscolaire et le restaurant scolaire.

### La demande :

- Aide à la réflexion et mise en oeuvre de la liaison piétonne entre l'école privée et le restaurant scolaire.
- Aide à la réflexion sur la transformation de la bâtisse de l'ancienne poste pour un relais assistantes-maternelles.
- Aide à la réflexion pour le potentiel et l'évolution de la maison en bord d'étang de Gruellau et d'une liaison piétonne entre le bourg et l'étang.

La réflexion s'est échelonnée du printemps 2016 à octobre 2017.



**Caue**  
44

CONSEIL  
D'ARCHITECTURE  
D'URBANISME ET  
DE L'ENVIRONNEMENT  
DE LOIRE-ATLANTIQUE



## LA LIAISON DOUCE ENTRE LES ÉCOLES







Les liaisons douces sur l'ensemble du bourg ont fait l'objet de scénario dans le cadre du plan de référence élaboré en 2011.

La réflexion d'un cheminement entre l'école privée et le restaurant scolaire a fait l'objet d'une réunion avec visite sur place, le 7 juillet 2016.

**Les deux hypothèses de travail :**

- Relier l'école privée au restaurant scolaire en faisant cheminer les enfants par le bois, au Nord de l'école. L'étroitesse de la bande ménagée le long du champ pose la question d'un cheminement plus vaste par le moyen d'une passerelle à créer au dessus d'une surface enherbée souvent humide et propriété départementale. C'est cette option qui a été choisie en septembre 2016.

- Organiser un circuit piéton par les rues existantes (rue du Soleil Levant et rue Pierre Garde). Ce circuit présente l'opportunité d'améliorer l'état actuel de ces voies au profil très routiers. La création de déviation du bourg transforme la rue du Soleil Levant en rue peu passante, ce qui permet d'envisager l'amélioration de la voirie des espaces réservés aux piétons.



Rue du Soleil Levant :

L'emprise du domaine public : offre un potentiel réaménageable avec des espaces piétons plus généreux.



Rue du Soleil Levant :

Des propriétés riveraines qualitatives qui ajoutent de l'intérêt au trajet quotidien.



Rue Pierre Garde : en sens unique ?

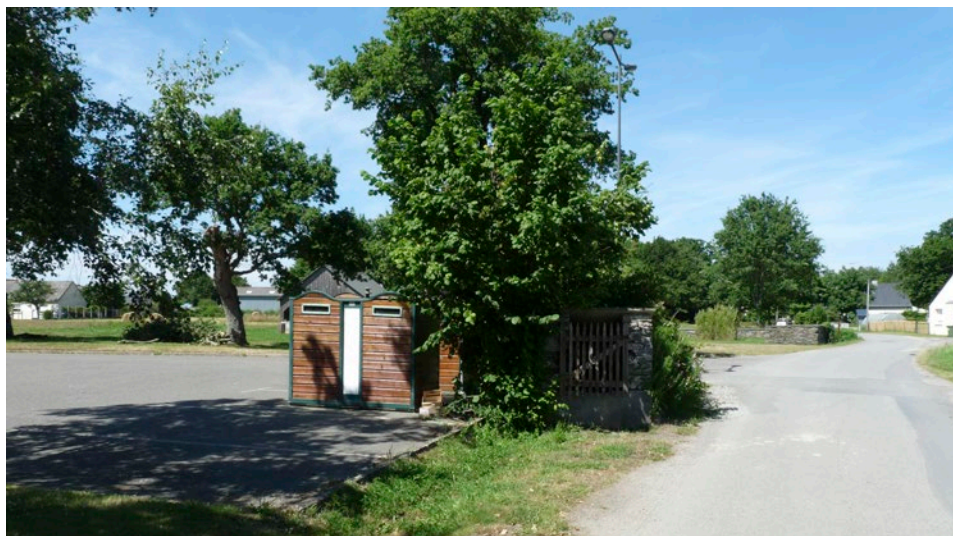
On peut imaginer une voie élargie si il est possible d'acquérir, par la commune, une bande de l'aire de dépôt de l'activité artisanale.



Rue Pierre Garde :

On peut imaginer une voie élargie s'il est possible d'acquérir, par la commune, une bande de l'aire de dépôt de l'activité artisanale.





Le parcours piétonnier pourrait être amélioré à partir de gestes simples. La photo ci-dessus dévoile le puit non mis en valeur, entre parking et chaussée. Le vaste parking pourrait être un réaménagement à sa marge afin de dégager un espace de mise en valeur de ce petit patrimoine, à l'image de l'exemple ci-dessous.



#### La redécouverte du centre bourg de Treffieux :

La mise en service de la déviation du bourg va alléger le trafic dans la rue principale, tant au niveau du bruit que des contraintes techniques qui imposaient de vastes gabarits de voies.

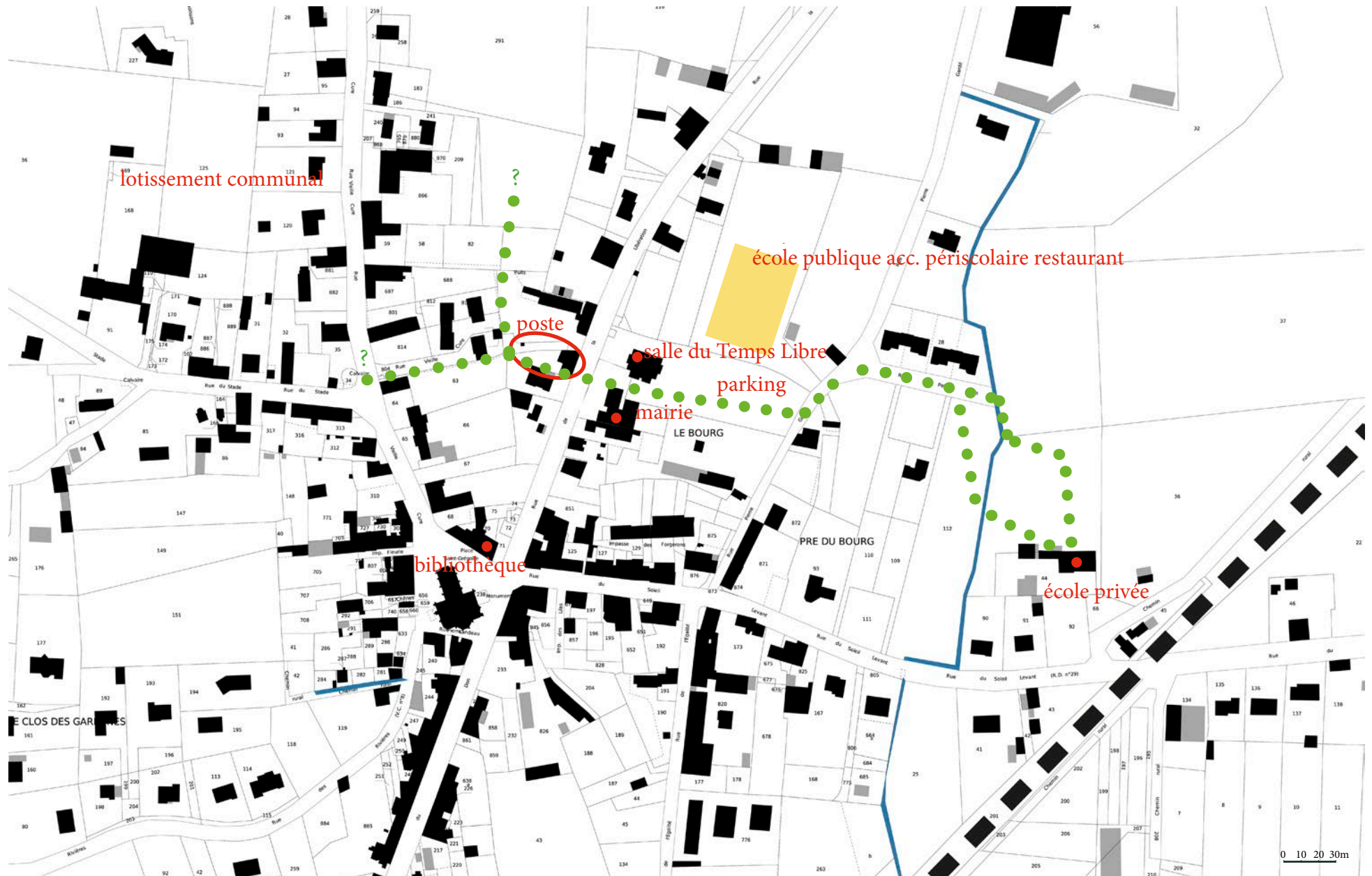
Il s'agit pour le cœur de vie de Treffieux de se redécouvrir et d'envisager de nouveaux espaces publics apaisés.







## LE DEVENIR DE L'ANCIENNE POSTE

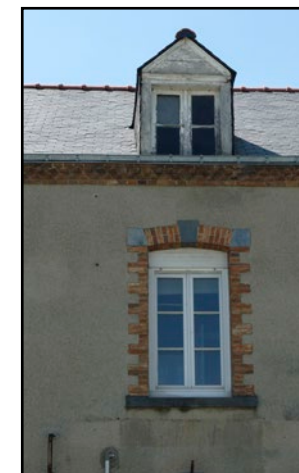




## LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES



L'ancienne Poste est au cœur du bourg, au centre des évolutions récentes : de la nouvelle Mairie, de la l'école publique en construction. Ces aménagements récents offrent une nouvelle approche et perception du bâtiment.

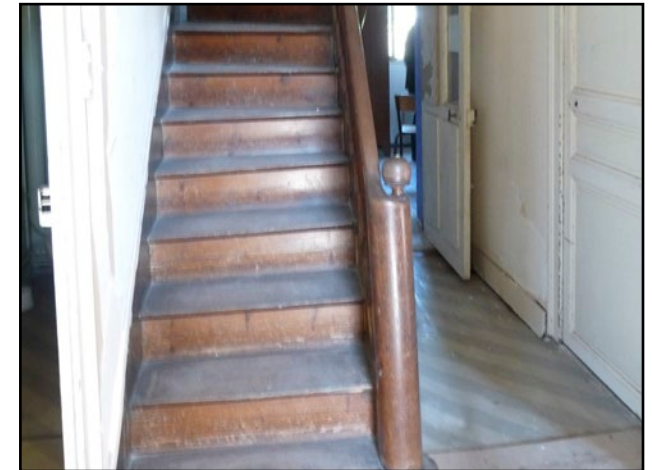




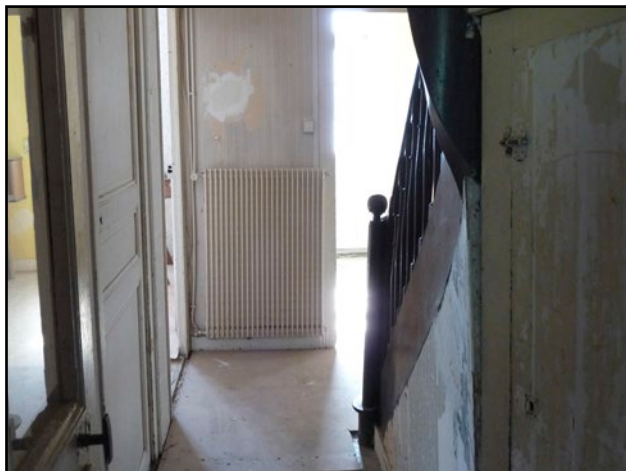
*Pièce au RDC, donnant accès à l'extension.*



*Pièce au RDC, côté rue.*



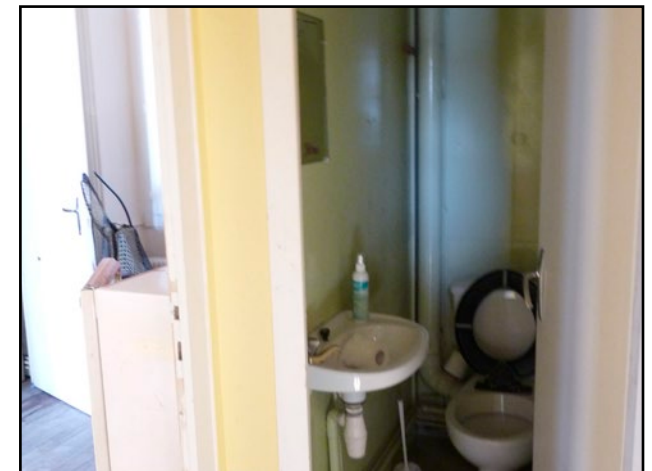
*Au centre de la maison : les espaces de circulations.*



*Les espaces de circulation au RDC.*



*La grande pièce en RDC.*



*Les sanitaires.*





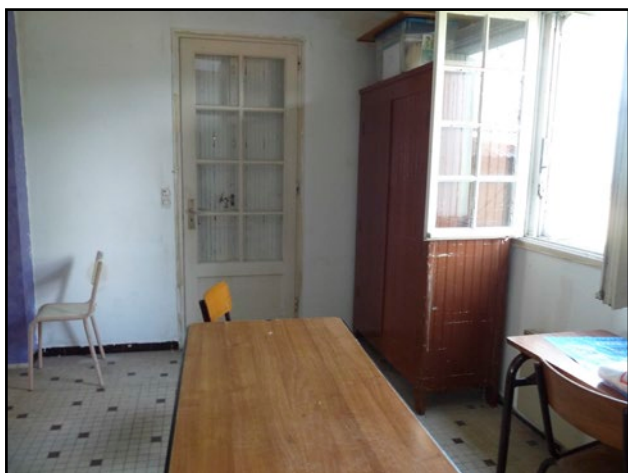
Chambre à l'étage côté rue.



Chambre à l'étage côté rue.



Salle de bain côté rue.



Partie plus récente de la maison, extension sur jardin.



Vue sur le jardin depuis les chambres de l'étage.



Chambre à l'étage côté jardin.





*Les arbres présents en fond de parcelle offrent un environnement de qualité. Ils sont à préserver.*



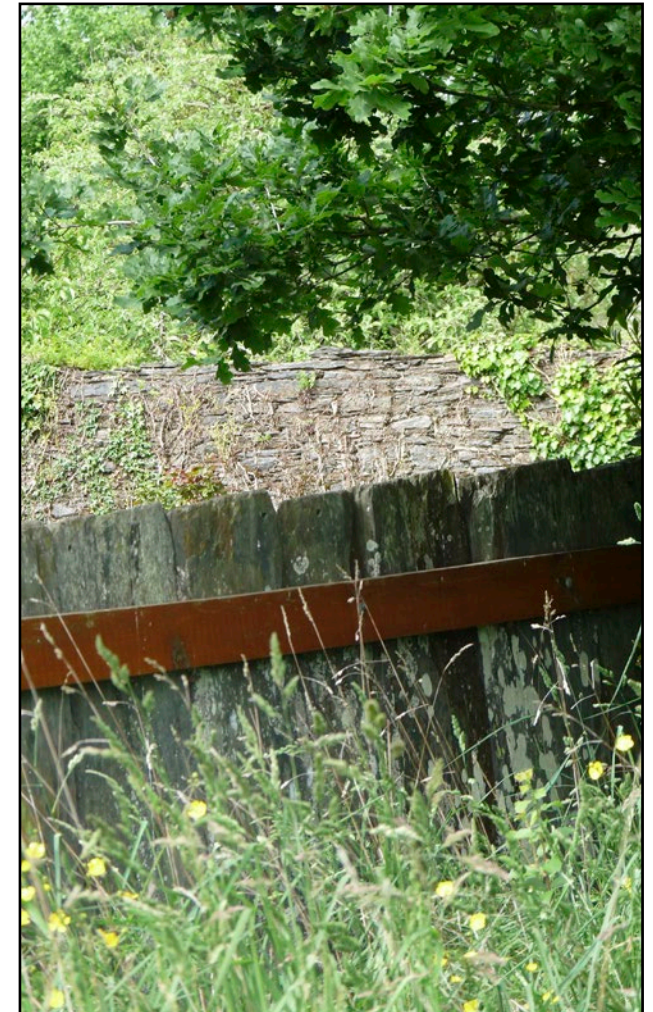
*Les volumes réalisés en extension ne présentent pas d'intérêt.*



*Les murs de clôture en pierre de schiste, typiques du secteur.*



*Très bel ensemble mur de clôture et bâti ancien sur le parcelle voisine.*



*Belle clôture de palis à conserver.*

## LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES

### DESCRIPTIF

#### **Une position stratégique du bâtiment dans le bourg :**

- en plein cœur de bourg face à la mairie et à 100 mètres de la future école publique / accueil périscolaire.
- facilités de stationnement sur le parking mairie/ école publique, il est à 50 mètres.
- sur la liaison douce projetée entre le lotissement communal et l'école publique.

#### **Un bâtiment intéressant d'un point de vue architectural**

Maison de bourg présentant des qualités architecturales

Détails d'architecture : soubassement souligné par un bandeau de schiste, chaînage d'angle en schiste, encadrements de brique, corniche, lucarne, souches de cheminées en brique.

#### **Données supplémentaires :**

2 niveaux + des combles  
un grand jardin  
des menuiseries récentes  
la couverture refaite

1 garage

Un projet de création de liaison douce est envisagé, il longerait le pignon sus de la maison (démolition d'un bâtiment annexe sans intérêt, nécessaire pour réaliser le cheminement).

## LE PROJET DE MAISON DES ASSISTANTES MATERNELLES

### LES GRANDES LIGNES DU PROJET

3 assistantes maternelles, 9 enfants en garde actuellement.

### LES BESOINS

- 12 enfants accueillis ? 10m2 x 12 = 120 m2
- une entrée avec placard ou rangement
- un bureau pour le travail administratif (ordinateur, téléphone internet) et pour l'accueil des parents
- 1 pièce de vie (modulable en 2 espaces) ou 2 pièces de vie, des rangements dans l'espace de vie,
- une cuisine fermée ? (préparation des repas et prise des repas ?)
- une réserve pour la cuisine,
- une salle de change avec lavabo (hauteur enfants et adultes) et une baignoire,
- un WC adultes (réducteur enfants)
- 3 chambres avec placards (linge de lit) de 4 lits chacune
- un local rangement jeux extérieur,
- un local poubelle,
- un local poussettes,
- local technique chaudière.
- un jardin clôturé, une terrasse.
- un arbre pour assurer de l'ombrage en été.
- un logement d'urgence à l'étage et au grenier ?

### LES DONNÉES RÉGLEMENTAIRES

«Les MAM ont été créées en France par la loi n° 2010 – 625 du 9 juin 2010, relative à la création des maisons d'assistants maternels et portant diverses dispositions relatives aux assistants maternels. Le décret n° 2012-364 du 15 mars 2012 relatif au référentiel fixe les critères d'agrément des assistants maternels travaillant à domicile et dans les MAM».

«La MAM est un Établissement Recevant du Public (ERP) qui doit être classée en 5 ème catégorie (décret 2012-364 du 15/12/2012, section 2, sous section 1, 5ièmealinéa). Un avis du maire doit être fourni.

Les normes de superficie :

La loi ne donne aucune précision, mais, pour un accueil de qualité, les PMI du Doubs préconise une surface moyenne totale du local de 10m2par enfant accueilli.

2 à 4 assistantes maximum, agréés chacune pour 4 enfants maximum».

Le lieu est strictement professionnel



## LA DÉMARCHE

Les partenaires à associer : CD 44, PMI, CAF..

1- Les assistantes doivent solliciter le CD 44 et déposer un dossier (fiche technique) comprenant notamment le projet pédagogique (les valeurs partagées), la charte de fonctionnement, le règlement intérieur.

Étapes incontournables :

- Arrêté d'ouverture délivré par le maire et
- Commission d'accessibilité
- Visite du bâtiment et suivi du projet par la PMI, par une péricultrice.

Les exigences du CD pour le local :

- L'accès à la MAM doit être accessible au PMR (rampe) . Si l'entrée actuelle de la maison est conservée, un travail sur l'élargissement du trottoir peut être imaginer.
  - Le hall d'entrée doit être accessible au PMR (un fauteuil roulant doit pouvoir s'y mouvoir, porte de 0,80 m).
  - Prévoir au minimum une chambre en RDC, si la MAM se développe sur plusieurs niveaux.
  - 10m<sup>2</sup> par enfant
- pour l'accueil de 9 enfants soit 90m<sup>2</sup>  
pour l'accueil de 12 enfants soit 120m<sup>2</sup>.

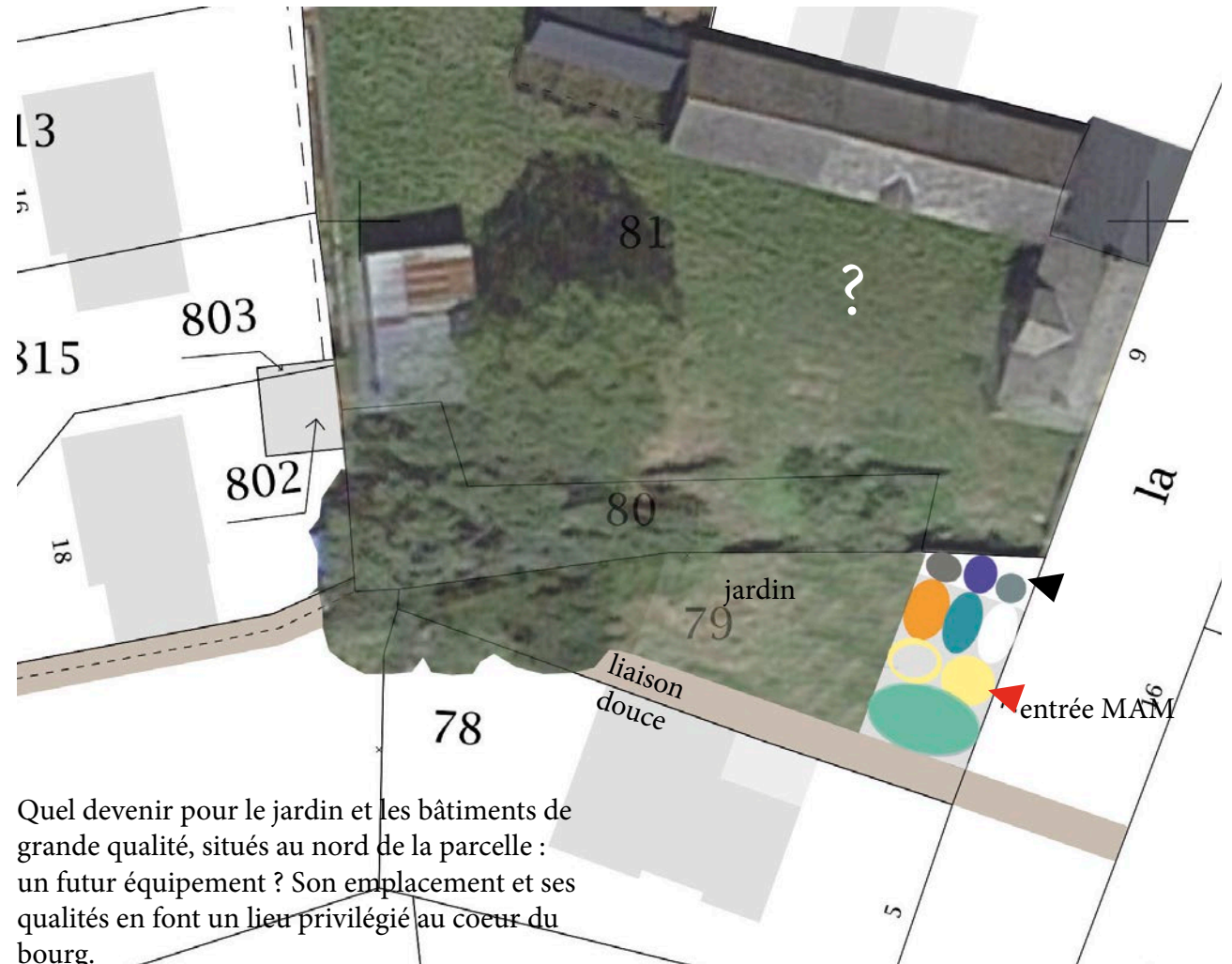
## DES INTENTIONS DE PROJET

- Le confort des espaces
  - Le positionnement des espaces par rapport à la course du soleil, par rapport au nuisances sonores.
  - Le positionnement des espaces de sommeil (par rapport au bruit, par rapport à l'orientation (espaces de transition, zone tampon)
  - La qualité des matériaux utilisés (matériaux et santé, matériau et entretien).
  - La clareté des espaces
  - L'espace de vie ou plusieurs espaces de vie
  - L'économie globale du projet
  - La facilité de surveillance (espace intérieur et jardin)
  - Les rangements en nombres suffisants (dans la pièce de vie, dans l'entrée, dans les sanitaires, dans les chambres...)
  - Le confort thermique des pièces (attention au problème de surchauffe l'été). Le confort dans le jardin l'été avec des arbres permettant de faire de l'ombrage.
- La clôture du mur de pierre au nord, présente de grandes qualités, le projet inclura le linéaire de clôture à mettre en place au sud pour établir la limite entre le chemin piéton et le jardin de la MAM.
- Le recours à un architecte pour concevoir le projet (conception, autorisations...)

PROPOSITION 1

Démolition du garage, du local chaufferie.  
 La MAM se développent sur deux niveaux.  
 Les combles sont utilisés pour du stockage de matériel peu utilisé.  
 Cette solution montre que la surface offerte en RDC du bâtiment de l'ancienne poste, soit environ 54m<sup>2</sup>, est trop juste pour l'accueil de 9 enfants. La surface nécessaire en RDC devrait être au minimum de 70 m<sup>2</sup> (il faut en effet prévoir au minimum une chambre en RDC). Le bâtiment de la poste(54m<sup>2</sup>) + l'extension sur jardin (15m<sup>2</sup>) répondraient tout juste à la surface nécessaire. L'extension telle quelle est, convient-elle ? N'est-il pas préférable de démolir pour repartir sur une extension nouvelle qui permettrait d'une part de mieux répondre au projet de MAM, voire d'accueillir plus de 9 enfants à moyen ou long terme.

- entrée
- circulations dont accès
- étage
- bureau
- sanitaires (change/wc)
- cuisine
- pièce de vie
- coin sommeil à l'étage
- local poussette
- local technique



Quel devenir pour le jardin et les bâtiments de grande qualité, situés au nord de la parcelle : un futur équipement ? Son emplacement et ses qualités en font un lieu privilégié au cœur du bourg.



## LE PROJET DE MAISON DES ASSISTANTES MATERNELLES

Les plans schématiques suivants (propositions 1, 2 et 3) ont vocation à discuter du projet de MAM, d'interroger les besoins et la faisabilité d'un tel projet dans le bâtiment de l'ancienne Poste. Ils n'ont aucune valeur opérationnelle, ils participent à la démarche de définition de la commande. Les possibilités d'organisation des usages et les parti-pris architecturaux pour ce projet sont multiples. L'architecte choisi pour ce projet fera d'autres propositions. Les données techniques : état de la structure du bâti, murs, charpente... seront à étudier en amont du projet.

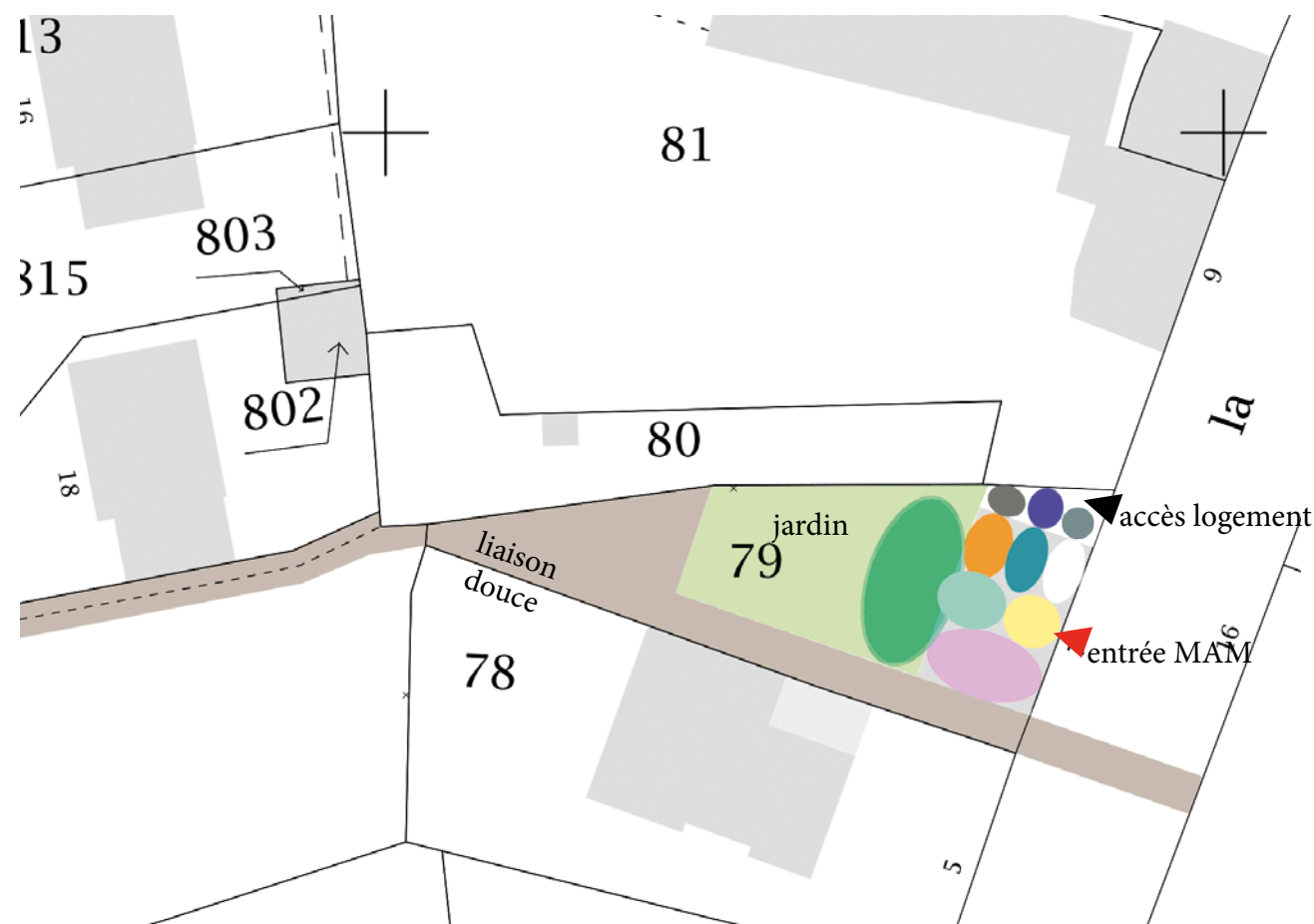
### PROPOSITION 2

Démolition du garage, du local chaufferie et de l'extension sur jardin.

Une MAM en RDC, au même niveau, avec extension de du bâtiment de l'ancienne poste sur le jardin et au nord de la parcelle.

Un logement d'urgence au premier étage et sous les combles, accès indépendant par un escalier extérieur, côté extension nord (côté locaux techniques et local poussettes).

- entrée
- bureau
- sanitaires (change/wc)
- cuisine
- pièce de vie 1
- pièce de vie 2
- coin sommeil
- local poussette
- local chaufferie
- buanderie
- 



## LE PROJET DE MAISON DES ASSISTANTES MATERNELLES

### PROPOSITION 2

Démolition du garage, du local chaufferie et de l'extension sur jardin.

Une MAM en RDC avec extension de la poste sur le jardin.

Un logement d'urgence au premier étage et sous les combles, accès indépendant par un escalier extérieur, côté local poussettes.

Quel devenir pour le jardin et les bâtiments de grande qualité situés au nord de la parcelle : un futur équipement ?

Son emplacement et ses qualités en font un lieu privilégié au cœur du bourg.

- entrée
- bureau
- sanitaires (change/wc)
- cuisine
- pièce de vie 1
- pièce de vie 2
- coin sommeil
- local poussette
- local chaufferie
- buanderie
- 



## LE PROJET DE MAISON DES ASSISTANTES MATERNELLES

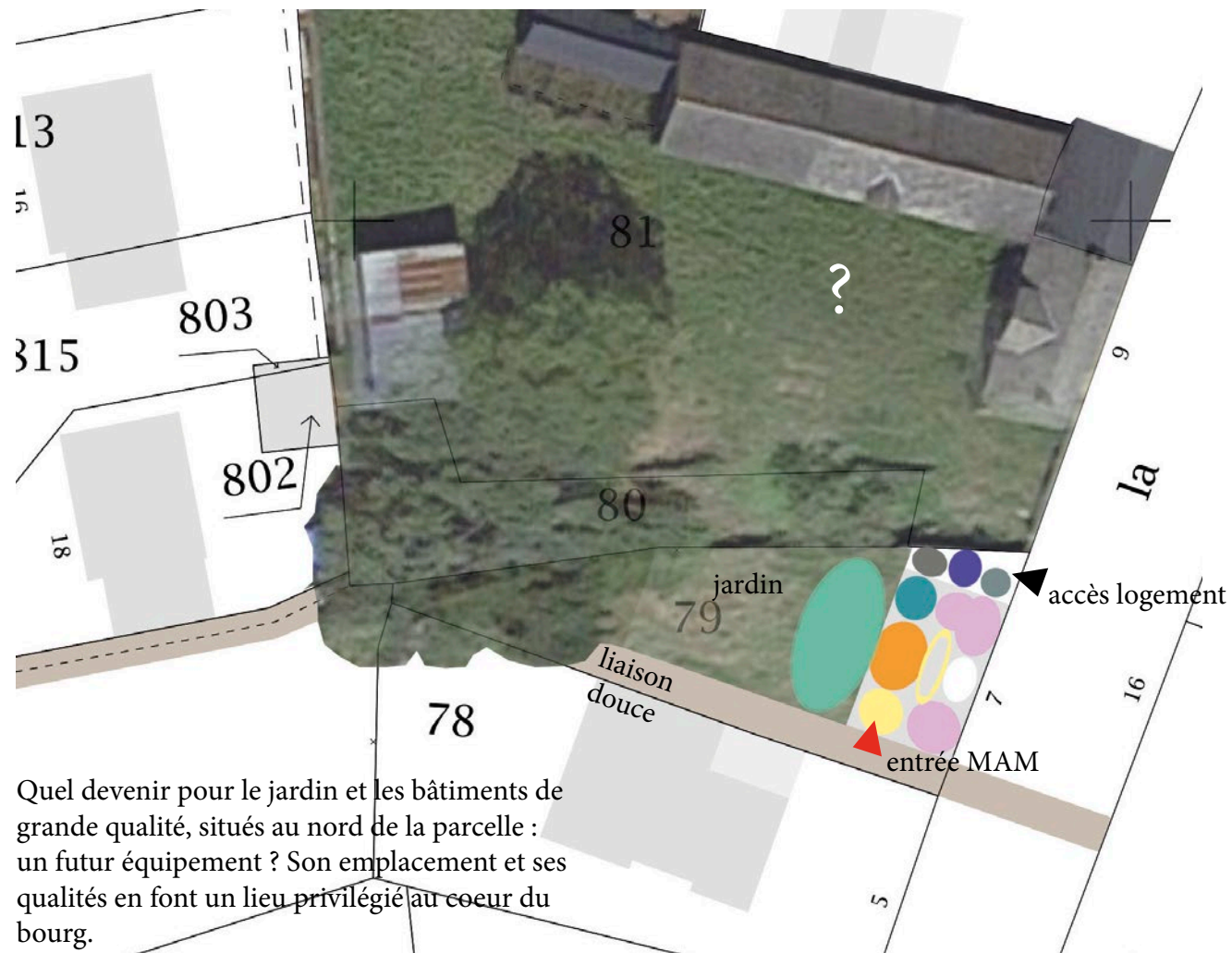
### PROPOSITION 3

Démolition du garage, du local chaufferie.

La MAM se développe sur un seul niveau, en RDC.

L'organisation dans le bâtiment de l'ancienne Poste est différente des propositions précédentes et d'autres organisations peuvent encore être imaginées.

- entrée
- circulations
- bureau
- sanitaires (change/wc)
- cuisine
- pièce de vie
- coin sommeil
- local poussette
- local technique
- 



Quel devenir pour le jardin et les bâtiments de grande qualité, situés au nord de la parcelle : un futur équipement ? Son emplacement et ses qualités en font un lieu privilégié au cœur du bourg.





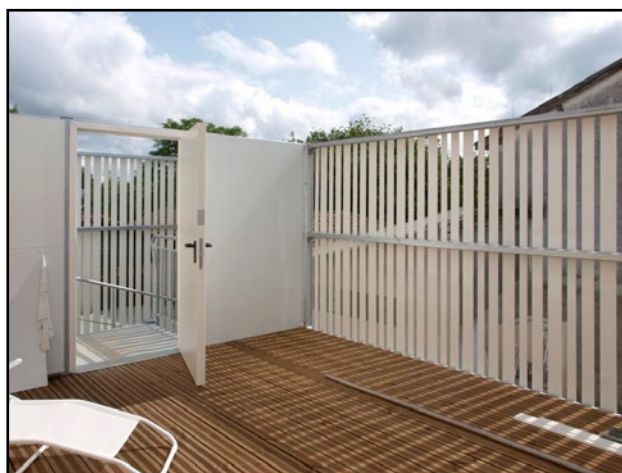
Valorisation du patrimoine d'une petite commune : Villepot



Un logement à l'étage d'une maison, un accès par l'escalier extérieur.



Réhabilitation d'une maison de bourg et création de logement à l'étage.



Une terrasse en plein bourg.



INDICATIONS SUR LE COÛT DES TRAVAUX :

Cet estimatif est une première approche du coût des travaux engendré par le projet de création d'une MAM dans l'ancienne poste.

Les coûts annoncés sont hors taxe, ils concernent uniquement les travaux sans prendre en considération les coûts liés :

- aux honoraires de maîtrise d'œuvre (architecte, paysagiste).
- aux honoraires divers (étude de sol, diagnostics structure du bâtiment, bureau de contrôle, SPS...),
- à l'assurance dommage ouvrage, aux frais de publicité et d'appels d'offres...
- aux aménagements des espaces extérieurs (plantations, réfection des murs de clôture si nécessaire)...

- ...  
 autant de coûts à intégrer dans l'enveloppe prévisionnelle de l'opération.

Pour compléter et lever les incertitudes sur le montant des travaux, des prestations supplémentaires peuvent s'avérer nécessaire, diagnostic technique du bâtiment, étude de sol...

Les fourchettes de prix sont à adapter en fonction du projet souhaité et des contraintes techniques rencontrées sur le site et les bâtiments existants.

Les coûts travaux suivants se basent sur un projet de réhabilitation et d'extension de l'ancienne poste et un projet de MAM, implanté en totalité en RDC avec un logement indépendant, créé au dessus, se développant sur le premier étage et le grenier.

**DÉMOLITION**

de 100 € / m<sup>2</sup> HT ..... à 300 € / m<sup>2</sup> HT  
 15 m<sup>2</sup> (cuisine) soit 1 500 à 4 500 € HT  
 18 m<sup>2</sup> (garage) soit 1 800 à 5 400 €

**RÉHABILITATION**

calcul établi à partir de la surface dans œuvre et hors remplacement de menuiseries  
 de 800 € / m<sup>2</sup> HT.....à 1000 € / m<sup>2</sup> HT  
 RDC MAM : 55 m<sup>2</sup>  
 de 44 000 € à 55 000 € HT  
 Logement sur 2 niveaux : étage et grenier)  
 55 m<sup>2</sup> x 1,75 = 96,25 m<sup>2</sup>  
 77 000 à 96 250 € HT

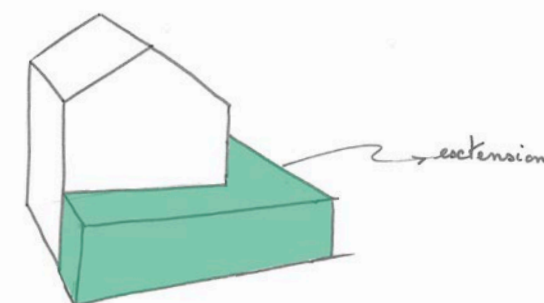
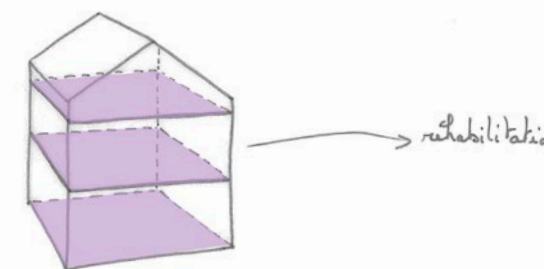
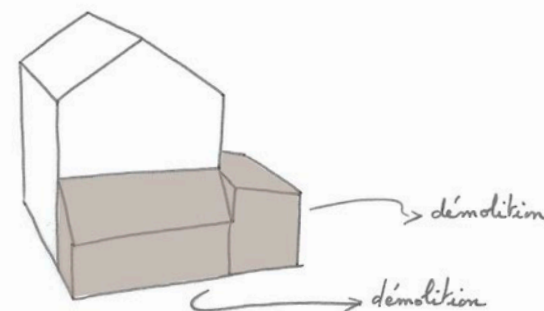
**EXTENSION**

de 1700 € / m<sup>2</sup> HT ..... à 2000 € / m<sup>2</sup> HT  
 40 m<sup>2</sup> (au minimum)  
 68 000 à 80 000 € HT

**RECONSTRUCTION LOCAL TECHNIQUE, CHAUFFERIE**

de 900 € / m<sup>2</sup> HT..... à 1000 € / m<sup>2</sup> HT  
 18 m<sup>2</sup>  
 16 200 à 18 000 € HT

**TOTAL arrondi : 210 000 € HT à 260 000 € HT**  
 (hors travaux structure ; maçonnerie et charpente.)









## LA MAISON DE L'ÉTANG DE GRUELLAU

Réflexion préalable sur son devenir



Soucieux d'améliorer le cadre de vie des habitants de la commune ainsi que l'ensemble des usages du site de l'étang de Gruellau, les élus s'interrogent sur le devenir d'une ancienne maison, située au bord de l'étang de Gruellau.

Aujourd'hui la maison est utilisée par l'association «les amis de Gruellau». La municipalité s'interroge sur la possibilité de la faire évoluer en salle festive.





Cartographie des usages du site de Gruellau

## LECTURE DU SITE

L'étang de Gruellau est un espace de 60 ha à partager entre les promeneurs, les pêcheurs, les campeurs, les amoureux de la fête en plein air ... et les oiseaux, les plantes rares, les arbres, les vieilles carpes qui se laissent prendre et remettre à l'eau.

Acquis par la commune au début des années 1980, cet espace ouvert au public est géré par une association « Les Amis de Gruellau » et accueille plusieurs associations importantes qui ont contribué à sa renommée et à son aménagement : Echanges et Solidarité 44 qui organise tous les étés, lors du week-end qui suit le 15 août, une fête de la Solidarité internationale, et l'ACEMFO, qui gère un petit train touristique les jeudis et dimanches après-midi, à la belle saison, du 1er mai au 30 septembre.

Les équipements pour le tourisme de proximité et de loisirs restent modestes et intégrés au site, mais utiles et nombreux :

- deux sentiers de randonnée, l'un pour les piétons et l'autre pour les VTT et chevaux, avec un parcours de santé pour garder la forme,
- plusieurs espaces pique-nique aménagés
- un espace « jeux » pour enfants
- des observatoires d'oiseaux,
- un grand espace réservé aux pêcheurs
- une aire naturelle de camping,
- une grande halle pour accueillir des fêtes en semi plein-air,
- un bar et une « maison du pêcheur » qui sert de bureau à l'association,
- le petit train touristique avec deux parcours distincts,
- des réalisations plus originales comme une « maison du Bénin », une « maison du Nicaragua », une « maison du sabotier », un lavoir... qui rappellent l'histoire du site à travers un parcours d'interprétation en construction,
- les équipements sanitaires, ateliers d'entretien et les espaces de stockage.



## L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Paysage perçu depuis la maison de l'étang :



*Paysage Est perçu depuis la maison de l'étang.*



*Paysage Sud perçu depuis la maison de l'étang.*



*Paysage Ouest perçu depuis la maison de l'étang.*

La maison de l'étang comme l'élément bâti du paysage patrimonial de Gruellau :



*Tables de pique-nique situées à l'ouest de la maison de l'étang.*



*Esplanade située devant la maison de l'étang.*



*Ancienne maison en pierre avec toiture à versant simple qui s'ouvre sur le paysage de l'étang.*



## LES BÂTIMENTS PRÉSENTS SUR LE SITE

Le bar actuel :



*Vue sud : bar actuel et sa terrasse.*



*Bar actuel et rapport au cheminement routier, vue nord-ouest.*



*Bar actuel et rapport au cheminement piétonnier, vue sud-est.*

Le bloc sanitaire et local de stockage actuels :



*Façade ouest orientée vers l'étang. Ensemble bâti constitué d'une construction primitive sur laquelle sont venues se greffer des extensions plus récentes.*



*Vue nord : proximité du bloc sanitaire avec la maison de l'étang.*



*Façade sud-est.*



## LES BÂTIMENTS PRÉSENTS SUR LE SITE



*Cabanon d'accueil du petit train.*



*Halle du Gruellau vue est.*



*Halle du Gruellau vue sud.*



*Vue du chemin reliant la halle à la maison du Gruellau.*



*Vue sud est. En premier plan la halle et second plan le petit train du Gruellau.*



*Halle du Gruellau, façade nord-ouest.*



*Façade sud -ouest*



## CARACTÉRISTIQUES ET DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

### Points positifs :

La maison de Gruellau est implantée à proximité du chemin menant à la nouvelle salle des fêtes, face à l'étang et possède un vaste panorama dégagé.

La composition architecturale est, elle aussi, séduisante. La toiture à versant simple provoque une ouverture du volume sur le paysage et l'orientation Sud-Ouest permet un ensoleillement optimal de l'espace intérieur.

Cette ancienne maison de pêcheur aux caractéristiques architecturales modestes reste néanmoins atypique. L'architecture de la maison fait référence et s'apparente aux cabanes trouvées dans les bois. La façade de la maison est composée en 2 parties, l'une est en pierre, l'autre est bardée de bois. La surface du bâtiment est d'environ 80m<sup>2</sup>.

### Points de vigilance

Les dimensions et la volumétrie du bâtiment.

L'étroitesse de la maison de 2m de haut réduit et contraignent les possibilités d'usages de la maison. Des fissures apparaissent et l'une d'entre elles, située au dessus du linteau se révèle être préoccupante. La stabilité du bâtiment doit donc impérativement être contrôlée (diagnostic technique).

L'utilisation actuelle du bâtiment pose question.

Il semble également important de signaler que la reconversion de la maison en un établissement recevant du public (ERP) implique une mise aux normes techniques. Notons que la maison présente une importante différence de niveau. Enfin, il est fort probable que l'ensemble des interventions nécessaires à un nouvel usage dénature l'aspect pittoresque de cette ancienne maison en pierre.



Le maque d'intégration des réseaux électriques.



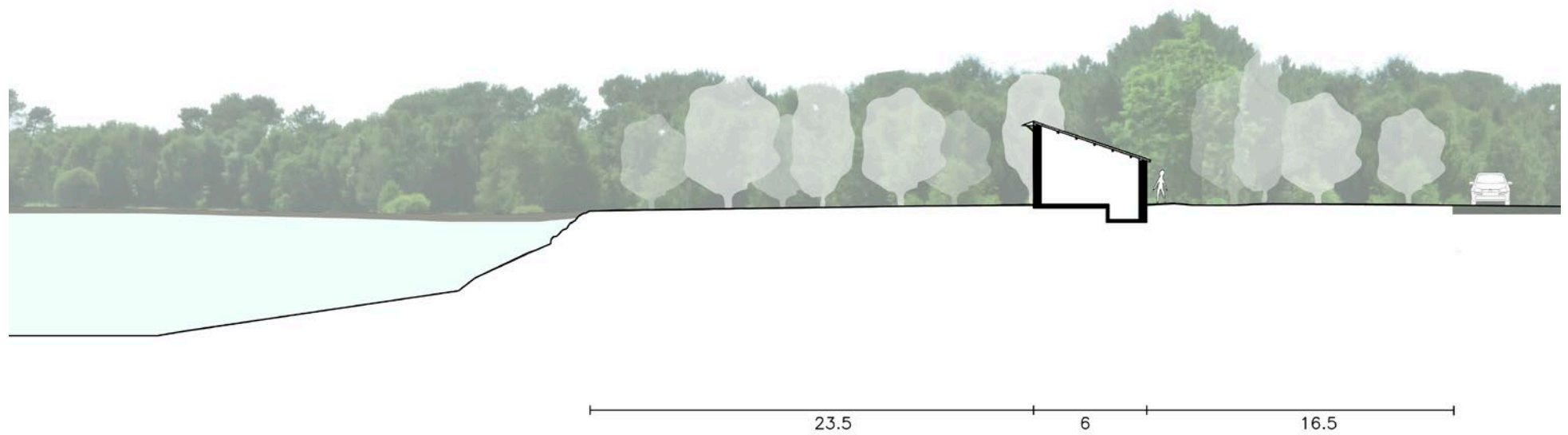
Façade patchwork constituée de matériaux hétéroclites.



Fissure qui s'est créée puis propagée du linteau de la porte au faîtage du toit.



# RELEVÉS



*Coupe schématique paysagère de la maison de Gruellau*





**Points forts**

- Environnement boisé remarquable.
- Perceptions et vues privilégiées sur l'étang à partir des abords de la maison.
- Sobriété et simplicité des aménagements en lien avec le contexte naturel.
- Facilité d'accès
- Diversité des usages.
- Ambiance d'espaces naturels très appréciée par les différents publics.

**Points à retravailler**

- Équipements vieillissants.
- Image qui peu paraître désuète.

**Potentialités du site**

- Attractivité de l'eau.
- Beaucoup d'espaces disponibles pour une diversité d'usages : pique-nique, promenades, départ de randonnées, rassemblements familiaux (événementiels ou dominicaux, attrait touristique avec le petit train).
- Espace naturel sécurisé, situé à l'écart de la circulation.

**Intentions sur le site**

- Améliorer les usages, amener plus de confort.
- Traitement des aménagements extérieurs : conserver le caractère naturel des lieux par une intervention minimaliste... (aménagements simples, sobriété dans l'utilisation des matériaux de construction, typologie vernaculaire ?, etc.

## PISTES D'ÉVOLUTION : SITE ET BÂTI

### UNE RÉFLEXION PROGRAMMATIQUE GÉNÉRALE

À ce jour, les différents usages présents sur le site de Gruellau sont dispersés au nord de l'étang, autour du chemin d'accès routier, sans qu'il existe une réelle cohésion d'ensemble. Le bar, le camping, la halle polyvalente et le local associatif fonctionnent indépendamment les uns des autres alors qu'ils se situent dans un périmètre voisin.

La requalification de la maison de l'étang interroge donc plus largement la **mutualisation des usages** qu'offrent ces différents points d'intérêts afin de créer au nord de l'étang un véritable espace d'activités orientées sur l'accueil de campeurs, la petite restauration de guinguette et la réception d'événements plus ponctuels dans la halle.

Pour ce faire, chaque espace doit abriter un usage distinct entrant en résonance avec les usages voisins. Ainsi la création d'une guinguette avec une terrasse surplombant l'étang en lieu et place de l'actuel local associatif apporterait une plus-value aux prestations du camping et à celles de la salle polyvalente. Cette reconversion permettrait également de mettre en valeur le panorama exceptionnel que possède l'ancienne maison sur l'étang.

Parallèlement, l'ajout d'une surface chauffée dans la halle de Gruellau offrirait la possibilité d'abriter une plus grande diversité d'usages. Les animations liées à l'activité du camping, ainsi que certains événements privés ou publics en basse saison, pourraient y être plus facilement organisés.

Cet espace chauffé ouvert sur l'extérieur, pourrait se présenter sous la forme d'un module préfabriqué et être placé entre les poteaux de la halle afin de réemployer la même écriture architecturale qui fut développée par l'architecte Bertrand Robert pour réaliser le bloc technique contenant les cuisines.





RÉFÉRENCES D'INTERVENTIONS ARCHITECTURALES POUR LA CRÉATION D'UN VOLUME CHAUFFÉ DANS LA HALLE DE GRUELLAU



Maison Cornilleau - CoCo architecture- Les volets permettent à la maison d'être entièrement fermée lorsqu'elle est inoccupée.



Parc d'exploitation de la Carène - Saint-Nazaire\_DLW Architectes - - Volumes intérieurs au sein d'une halle couverte.



Maison de Dordogne - Lacaton & Vassal - Fermés, les volets métalliques offrent une protection aux espaces vitrés.





HYPOTHÈSES D'INTERVENTIONS



Échange des usages.



Scénario 2 : Conservation des deux bâtis les plus anciens et construction d'une liaison entre les deux entités.



Scénario 4 : Création d'une nouvelle guinguette en respectant la typologie d'implantation, la matérialité et les ambiances de la première.



Scénario 1 : la «boite dans la boite» et surélévation : conservation de l'enveloppe dans son état actuel et construction d'un volume neuf dans les murs existants.



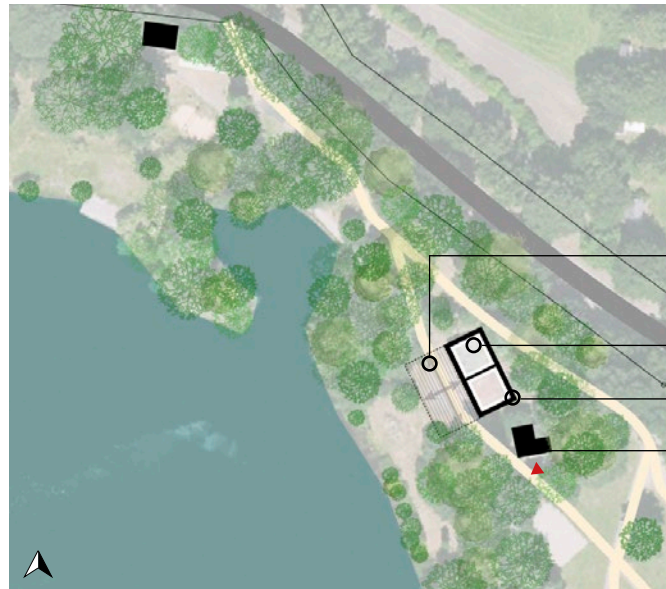
Scénario 3 : Conservation unique de la maison en pierre et construction d'une nouvelle extension.



Scénario 5 : Destruction des bâtiments existants et création d'une nouvelle guinguette.

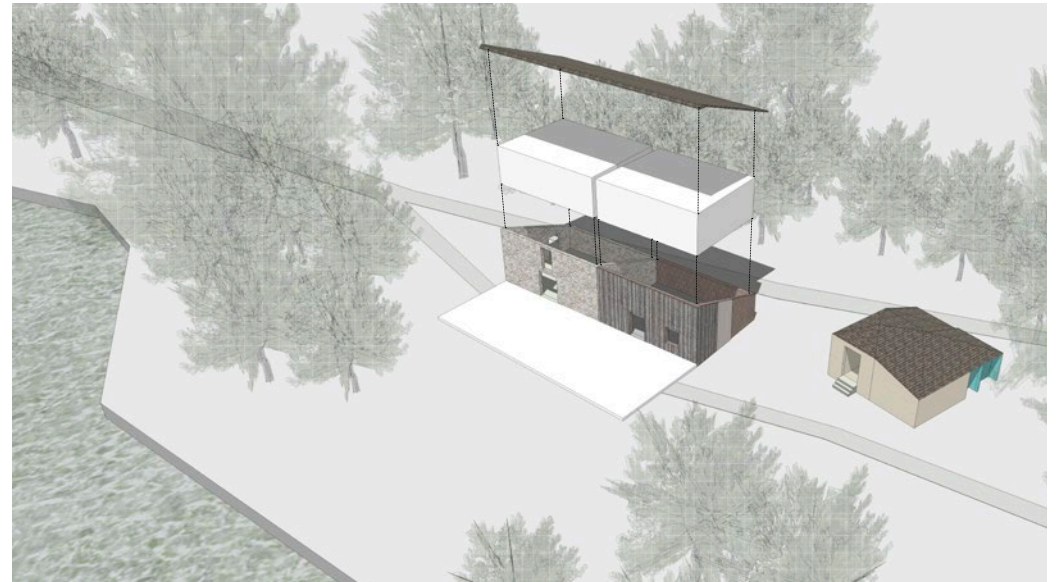


RÉFÉRENCE SCÉNARIO 1 : La «boite dans la boîte» & surélévation

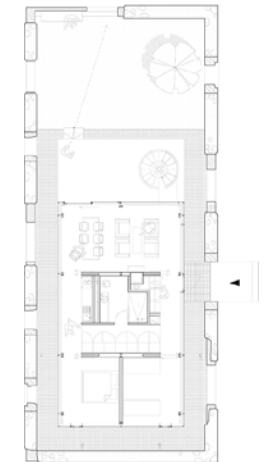


- Terrasse adjacente à la maison
- Création d'un nouvel espace intérieur
- Conservation des murs initiaux
- Conservation des sanitaires avec accès extérieur

Plan masse schématique de l'intervention.



Modélisation du principe d'imbrication des volumes.

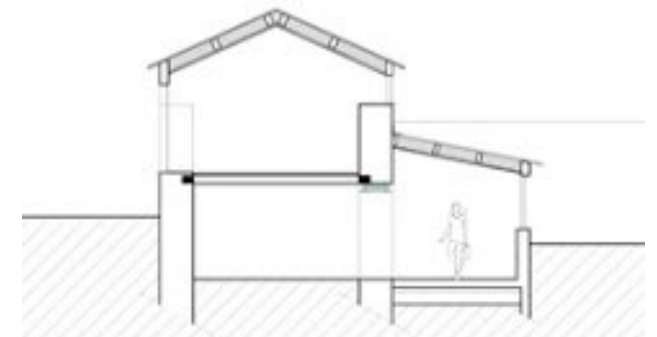


Création d'un nouveau volume à l'intérieur d'une ancienne maison rurale et d'une toiture terrasse accessible en belvédère - HOUSE OF RUINES- Agence NRJA-Lettonie.





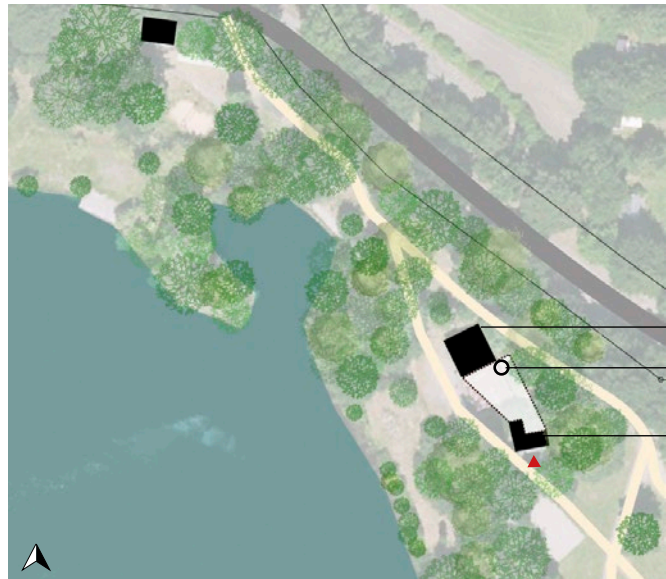
Ancienne porcherie. Création d'un nouveau volume intérieur préfabriqué et pose d'une nouvelle couverture-NAUMANN ARCHITEKTUR- COO ARCHITECTES-Allemagne.



Maison individuelle-Surélévation de la toiture et gain de luminosité- COO ARCHITECTES-Le Tarn.



RÉFÉRENCE SCÉNARIO 2 : Conservation des deux bâtis les plus anciens et construction d'une liaison entre les deux entités

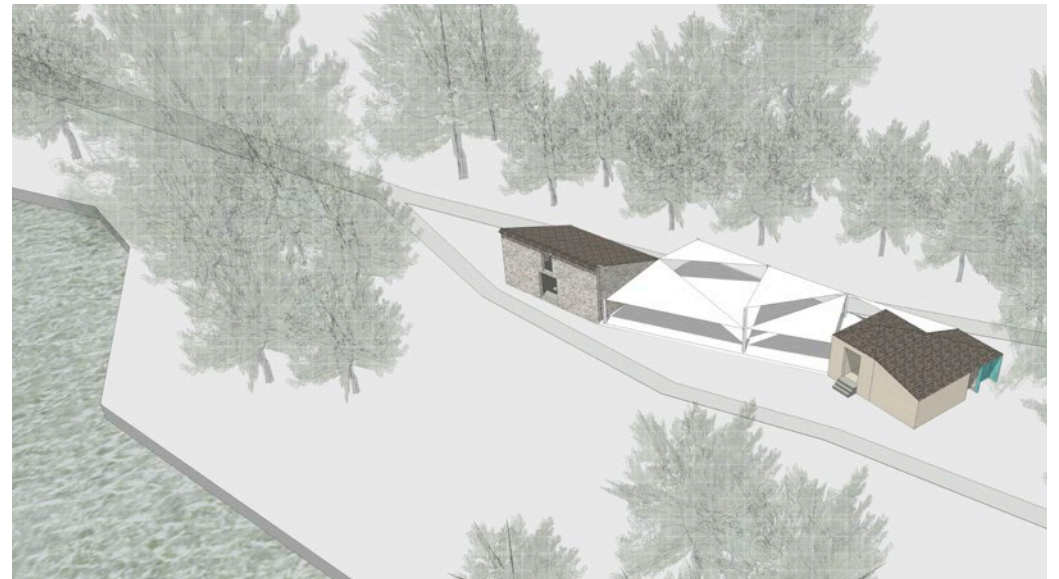


Conservation de la partie en pierre

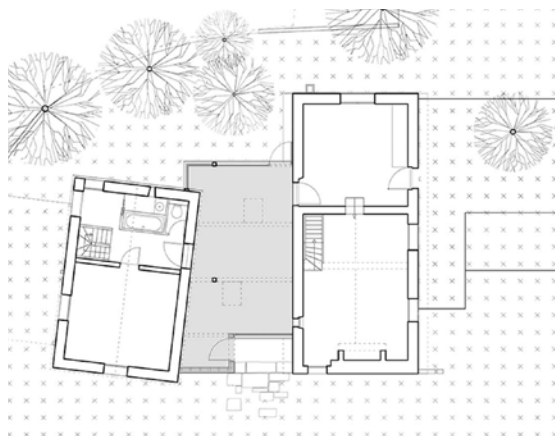
Liaison bâtie ou simplement couverte

Conservation du petit pavillon et annexes des sanitaires munie d'accès extérieurs

Plan masse schématique de l'intervention.



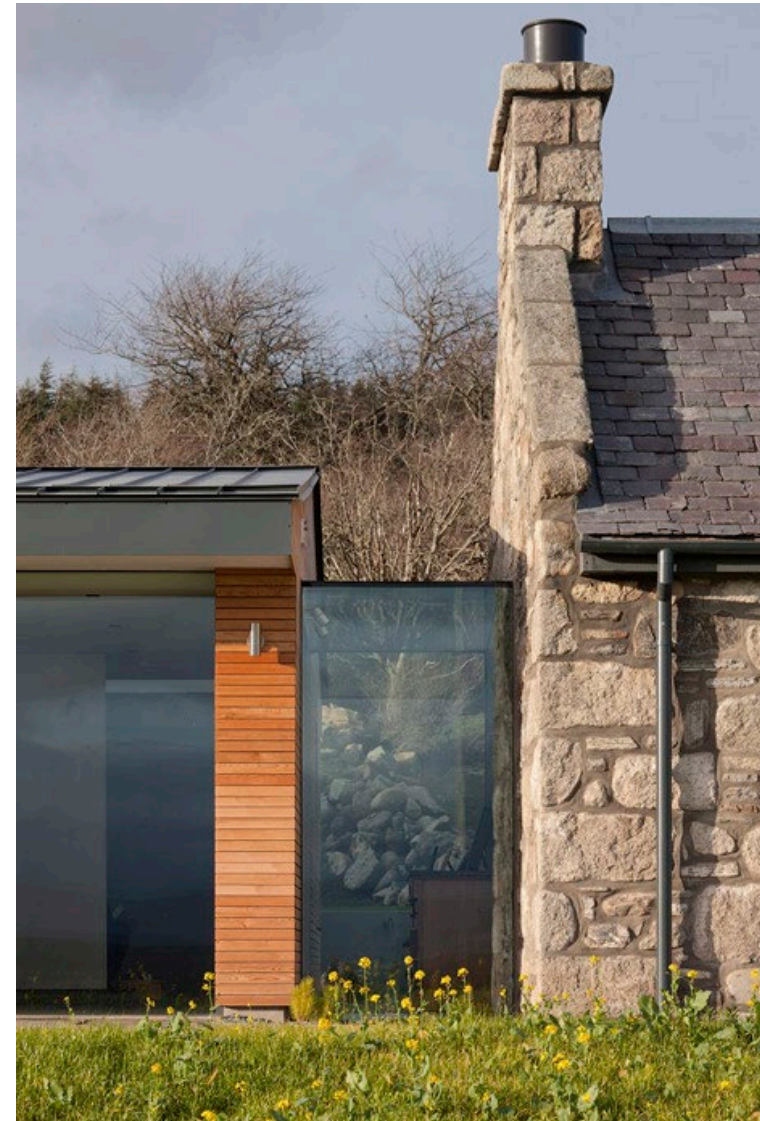
Modélisation montrant une liaison ici juste uniquement couverte par toiles tendues.



MAISON DW - Trait d'union bâti - MORVANT-ARCHITECTE.



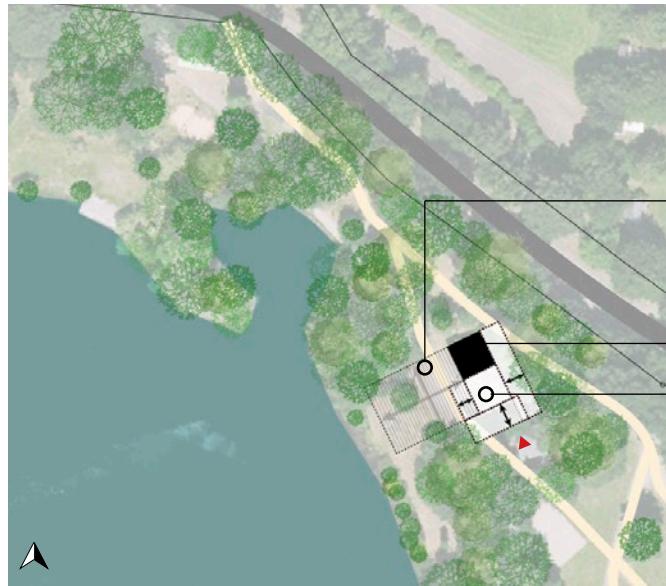




*Ancien corps de ferme dont les dépendances ont été reliées par une liaison bâtie. - ÉCOSSE - Stuart Archer & Liz Marinko.*



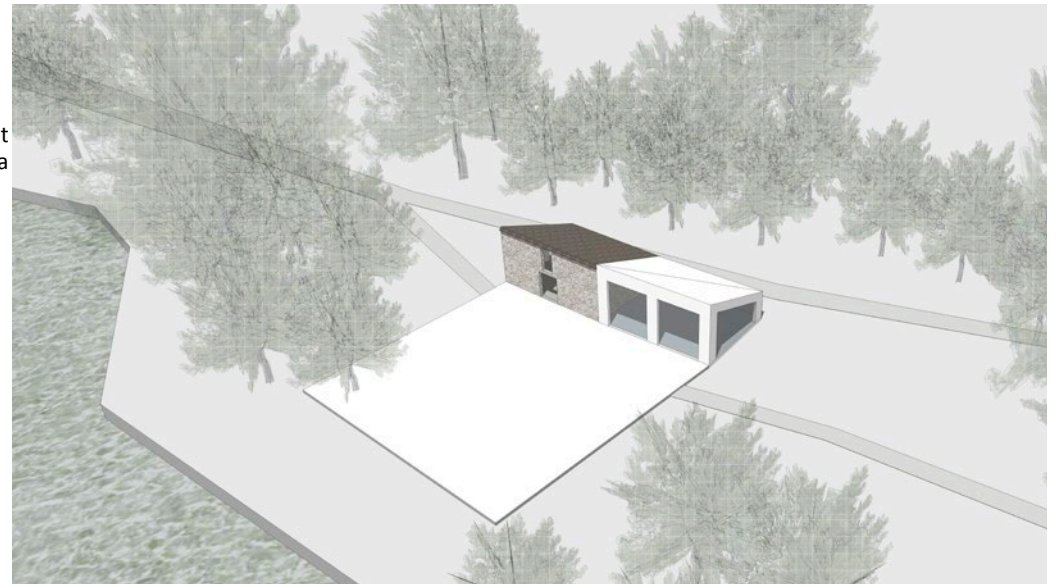
RÉFÉRENCE SCÉNARIO 3 : *Conservation unique de la maison en pierre et construction d'une nouvelle extension*



Large terrasse amenant à l'étang adjacente à la maison

Conservation de la partie en pierre

Reconstruction d'une nouvelle extension munie de sanitaires avec accès extérieur



Plan masse schématique de l'intervention.

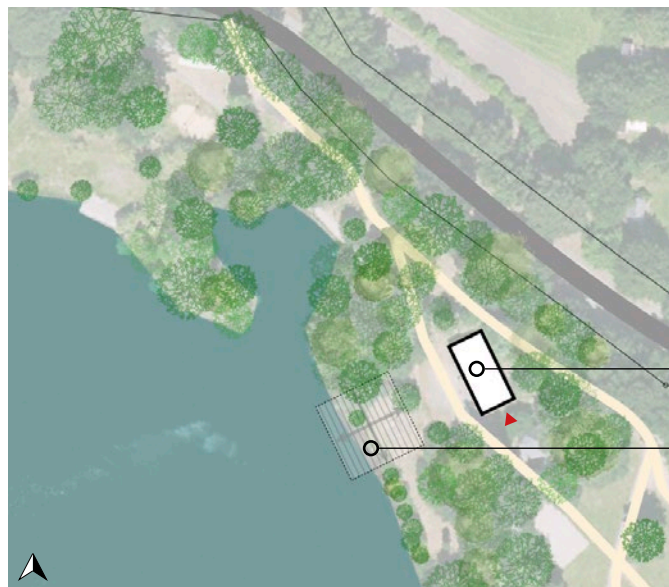
Modélisation montrant la reconstruction d'une extension qui reproduit la typologie du bâtiment initial.



Extension contemporaine avec variation de la typologie du bâti initial - Mue Cabane - ALTRA ARCHITECTES.



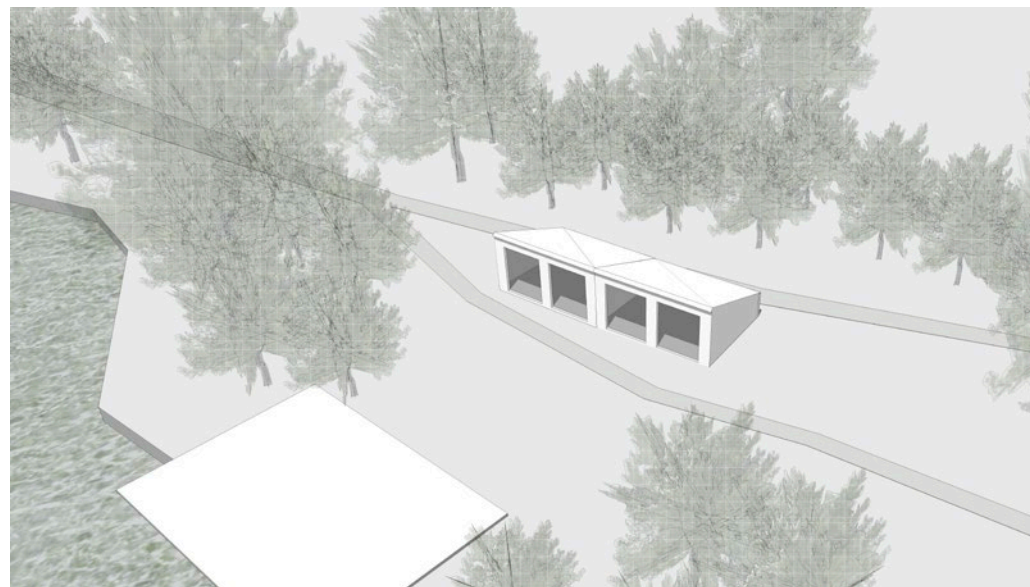
RÉFÉRENCE SCÉNARIO 4 : *Création d'une nouvelle guinguette en respectant la typologie d'implantation, la matérialité et les ambiances de la première.*



Création d'un nouveau volume avec conservation des cheminements existants avec un sanitaire accessible depuis l'extérieur

Terrasse éloignée de la maison en surplomb de l'étang

Plan masse schématique de l'intervention.



Modélisation montrant la reconstruction d'une nouvelle entité qui reproduit le langage architectural de l'ensemble bâti initial.



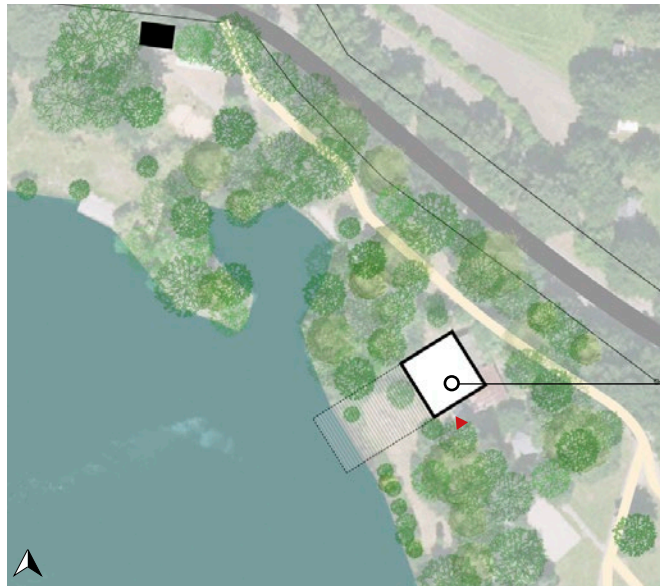
Exemple de guinguette en bois avec toiture à versant simple - Quai des Queyries, Port Bastide - Bordeaux.



Ouvertures à battant.

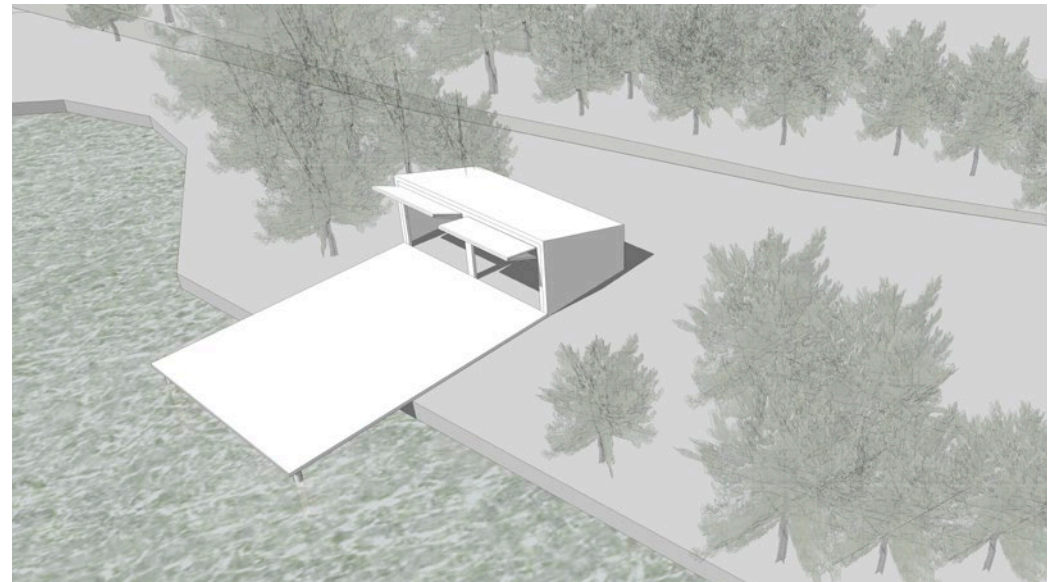


RÉFÉRENCE SCÉNARIO 5 : Destruction des bâtiments existants et création d'une nouvelle guinguette.



Construction d'un nouveau volume pérenne ou mobile libéré de toutes contraintes liées à la conservation des anciens bâtiments.  
Création d'un sanitaire accessible depuis l'extérieur

Plan masse schématique de l'intervention.



Modélisation montrant la construction d'une nouvelle guinguette en bord d'étang.



Guinguette «La cabane du chat qui pêche» munie d'une pergolas permettant de couvrir la terrasse selon la saison - CANTENAY-EPINARD.(49).



## LES GUINGUETTES À INSTALLATION PÉRENNE



Guinguette «en Rouge et Loire», LES PONTS DE CE (49).



Guinguette des Chavants avec terrasse de 80m2 en surplomb du lac. La guinguette offre une physionomie changeante selon que les volets en bardage de mélèze sont fermés ou ouverts. - Stéphane Cicutto-Guiffaud architecte - Les Houches (74).



LES GINGUETTES ET MOBILIERS À INSTALLATION TEMPORAIRE



Guinguette «le héron carré» démontée en basse saison - Containers aménagés et bardés de bois - Le lac de Maine (49).



Guinguette mobile du Voyage à Nantes «Mauves-Balnéaire». La forme de ces cabanons fait référence aux cabines de plage qui sont ici mobiles, colorées et placées en bord de Loire - Mobilier en serpent - Collectif MIT - Mauves sur loire (44).



Guinguette mobile et mobilier dessiné par l'agence de design Talking Things - La Sablier - Sainte-Luce-sur-loire (44).



# CONCLUSION

Cette première approche sur le devenir de la maison de Guellau pose la question plus globale du devenir du site et des différents usages qui le composent : le bar, le bureau de l'association des amis de Gruellau, le camping..

Cette approche préalable à l'identification d'interventions sur l'évolution du site met en avant quelques principes :

- le regroupement des services (accueil, bureau, bar) pour une meilleure lisibilité sur le site,
- l'amélioration des usages et du confort du site,
- une réponse minimaliste, qualitative et efficace privilégiant l'implantation d'un bar ou d'une guinguette dans ou à la place de l'actuelle maison de l'étang. Ce principe suppose de réfléchir à l'optimisation de l'utilisation de la halle de Gruellau en dehors de la période estivale, plutôt que de construire une nouvelle salle festive (d'une cinquantaine de personnes environ) en bordure de l'étang. La halle de Gruellau dispose des locaux techniques (satinaires, cuisine traiteur) nécessaires au fonctionnement d'une salle festive. Une partie de la halle pourrait, par conséquent, faire l'objet d'un projet architectural permettant un usage de salle festive pour la période de septembre à mai (salle fermée).

Au delà de ces principes, des questions fondamentales restent en suspend, telles que :

- Qui gère et exploite la guinguette ? (association, porteur de projet privé)
- Quel devenir pour le camping ?
- Quelle clientèle cibler ?

En fonction des réponses de la collectivité, c'est-à-dire, de ses choix, un programme sur un projet de guinguette, ou sur un projet de réaménagement de la halle de Gruellau pourront être établis ainsi que le recours à une équipe de maîtrise d'oeuvre (dont architecte) pour concevoir ces projets.



2 boulevard de l'Estuaire - CS 56215  
44262 NANTES cedex 2  
Tél. : 02 40 20 20 44

[www.caue44.com](http://www.caue44.com)  
[caue44@loireatlantique-developpement.fr](mailto:caue44@loireatlantique-developpement.fr)  
[www.facebook.com/caue44](https://www.facebook.com/caue44)