

# COMMUNE DE TEMPLEUVE

## Canton de Cysoing

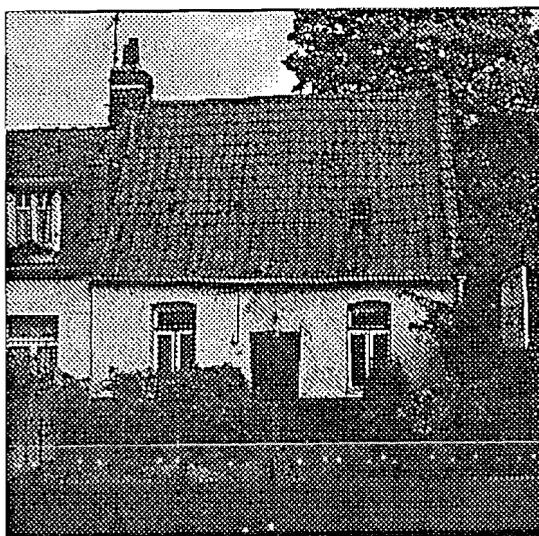


### Réhabilitation d'une petite maison en syndicat d'initiative

étude de faisabilité

Novembre 1995

# SOMMAIRE



<b>Avant-propos</b>	<b>2</b>
<b>Plan cadastral</b>	<b>3</b>
<b>Etat des lieux</b>	<b>4</b>
<b>Plan du Rez de chaussée</b>	<b>5</b>
<b>Façade et coupe</b>	<b>6</b>
<b>Un syndicat d'initiative</b>	<b>7</b>
<b>Plan de l'état projeté</b>	<b>8</b>
<b>Proposition de couleur</b>	<b>9</b>
<b>Le coût "estimé"</b>	<b>10</b>

---

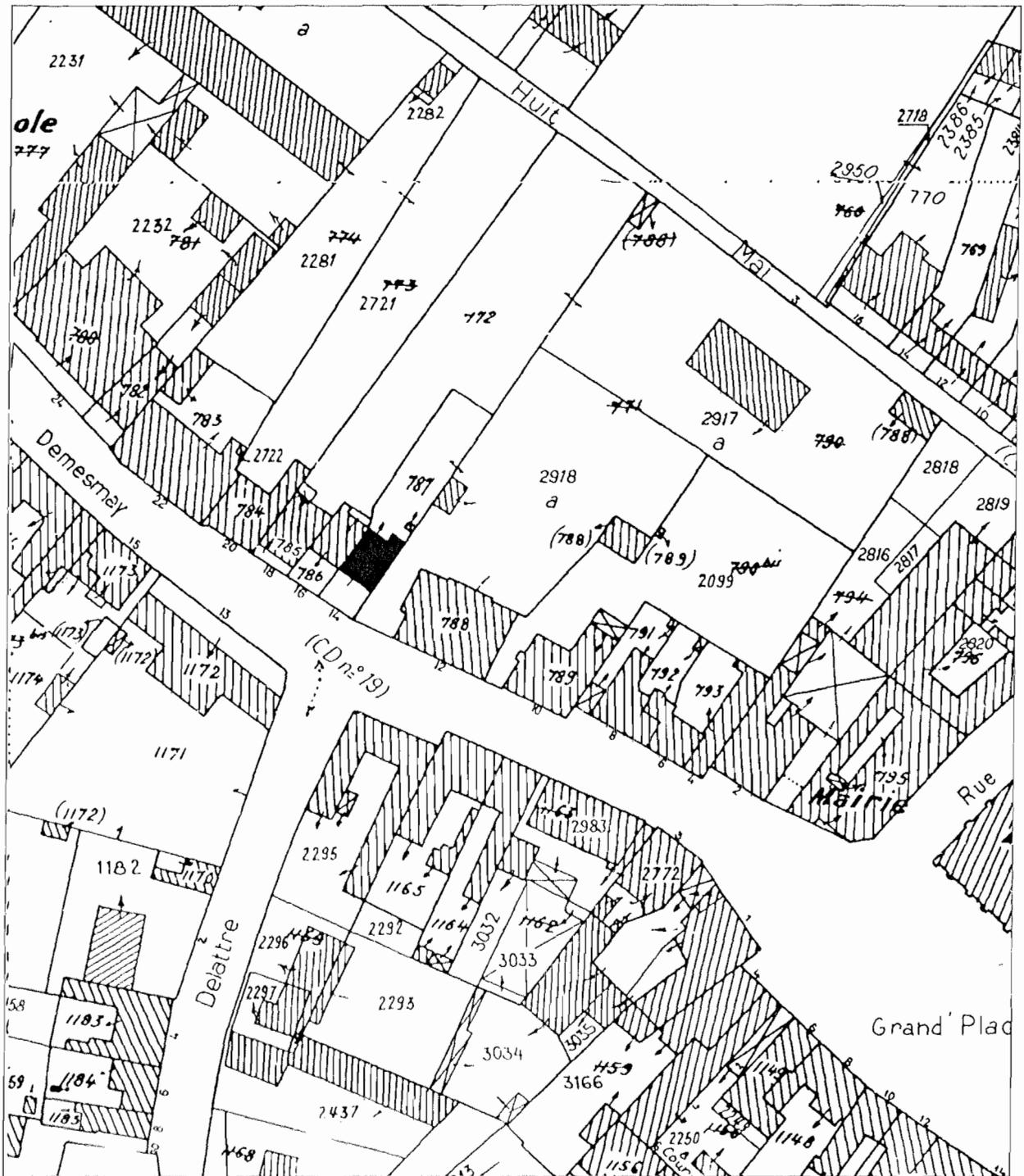
## Avant - propos

---

L'étude de faisabilité réalisée par le C.A.U.E. ne peut en aucun cas être prise pour un projet à mettre en œuvre tel quel.

Elle se veut un document d'aide à la réflexion permettant à l'équipe municipale de juger de l'opportunité d'une opération, en fonction d'un programme et de l'évaluation du coût de sa mise en œuvre.

Après discussion, une fois la décision prise, il revient à la commune de prendre contact avec les maitres d'œuvre les plus qualifiés vis à vis de la problématique mise à jour et de mobiliser le partenariat le plus pertinent par rapport au projet à réaliser.



extrait du plan cadastral. Echelle 1/1000<sup>e</sup>

# Une petite maison à Templeuve

## Etat des lieux

La maison se situe au n° 14 de la rue Demesmay.

Il s'agit d'une maison construite il y a environ 200 ans, et qui possède le caractère rural des maisons élémentaires de cette période (volume, matériaux, soubassement peint).

Il s'agissait certainement d'une petite maison d'ouvrier (cf nomenclature Patrimoine Rural Remarquable).

Contrairement à sa voisine elle ne semble pas avoir été modifiée depuis sa construction, seule une remise lui a été adjointe sur la façade jardin.

Après un rapide relevé des lieux, l'état général de la construction peut être décrit comme étant moyen.

Implantation et distribution :

Orientée S-O, N-E, la maison est en retrait d'alignement, ce qui dégage un petit jardinet sur la rue qui confère également un aspect rural à la maison.

L'ensemble de la propriété a une superficie de 287 m<sup>2</sup>.

La maison est constituée de 4 pièces donnant directement sur le jardin ou sur la rue :

- 2 pièces sur la façade rue de respectivement 16,50 m<sup>2</sup> et 7,70 m<sup>2</sup>,

- 2 pièces sur la façade jardin de respectivement 4,80 m<sup>2</sup> et 7,70 m<sup>2</sup>,

une 5<sup>ème</sup> pièce non éclairée naturellement, d'une surface de 2,40 m<sup>2</sup>, est incluse au milieu de ces 4 pièces. Une trappe permet l'accès aux combles à partir de cette pièce.

Les matériaux :

- couverture en panne flamande ou de pays,

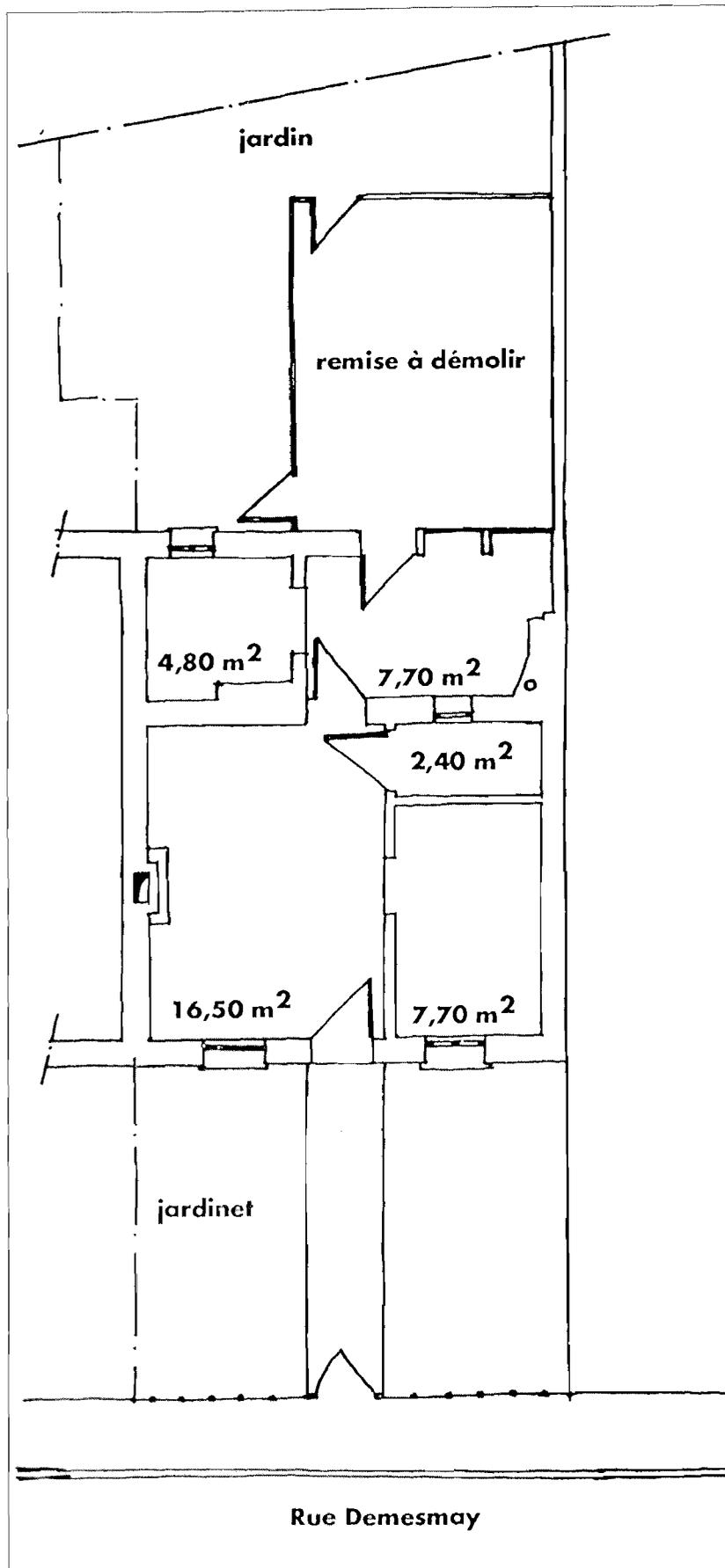
- charpente bois, une ferme intermédiaire, (la surface des combles est d'environ 15 m<sup>2</sup>)

- plancher bois pour les combles

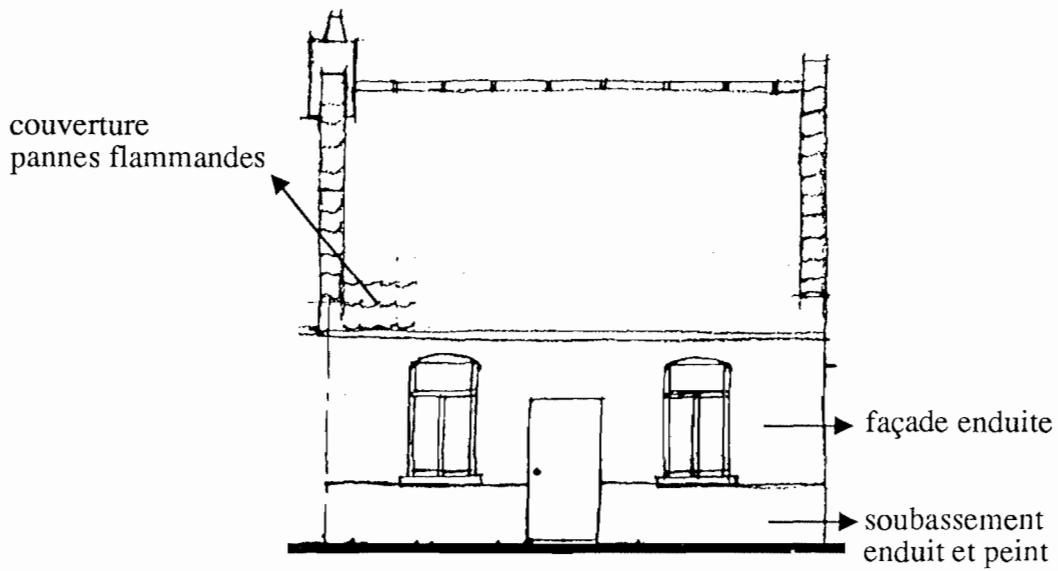
- mur de brique de 0,34 m d'épaisseur, (la façade sur rue est enduite).

- les revêtements de sol sont posés sur terre-plein.

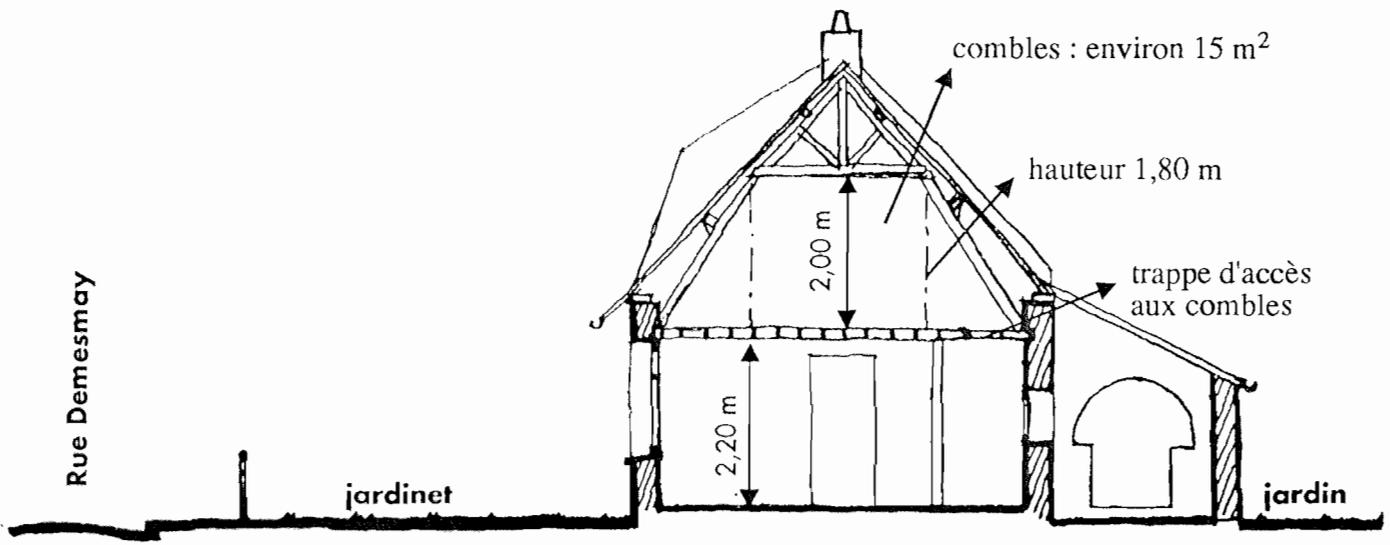
La maison n'a pas de toilettes intérieures et ne possède qu'un point d'eau dans la 5<sup>ème</sup> pièce.



Etat existant. Echelle 1/100<sup>e</sup>



Façade sur la rue Demesmay. Echelle 1/100<sup>e</sup>



Coupe longitudinale. Echelle 1/100<sup>e</sup>

# Un syndicat d'initiative

La faible surface disponible ne permet pas d'envisager un programme important.

Le sens du travail est de réhabiliter la maison dans un souci de respect de son caractère rural en évitant des modifications importantes, et de lui trouver une nouvelle occupation en relation avec le lieu.

Mr le maire a suggéré que cette maison devienne le syndicat d'initiative de la commune ou un office du tourisme.\*

Programme proposé :

Une salle pour l'accueil et la présentation des brochures et ouvrages divers	: 16,50 m <sup>2</sup>
Une petite salle d'exposition	: 7,70 m <sup>2</sup>
Une petite salle de réunion	: 7,70 m <sup>2</sup>
Un local de rangement	: 2,40 m <sup>2</sup>
Un sanitaire	: 2,00 m <sup>2</sup>

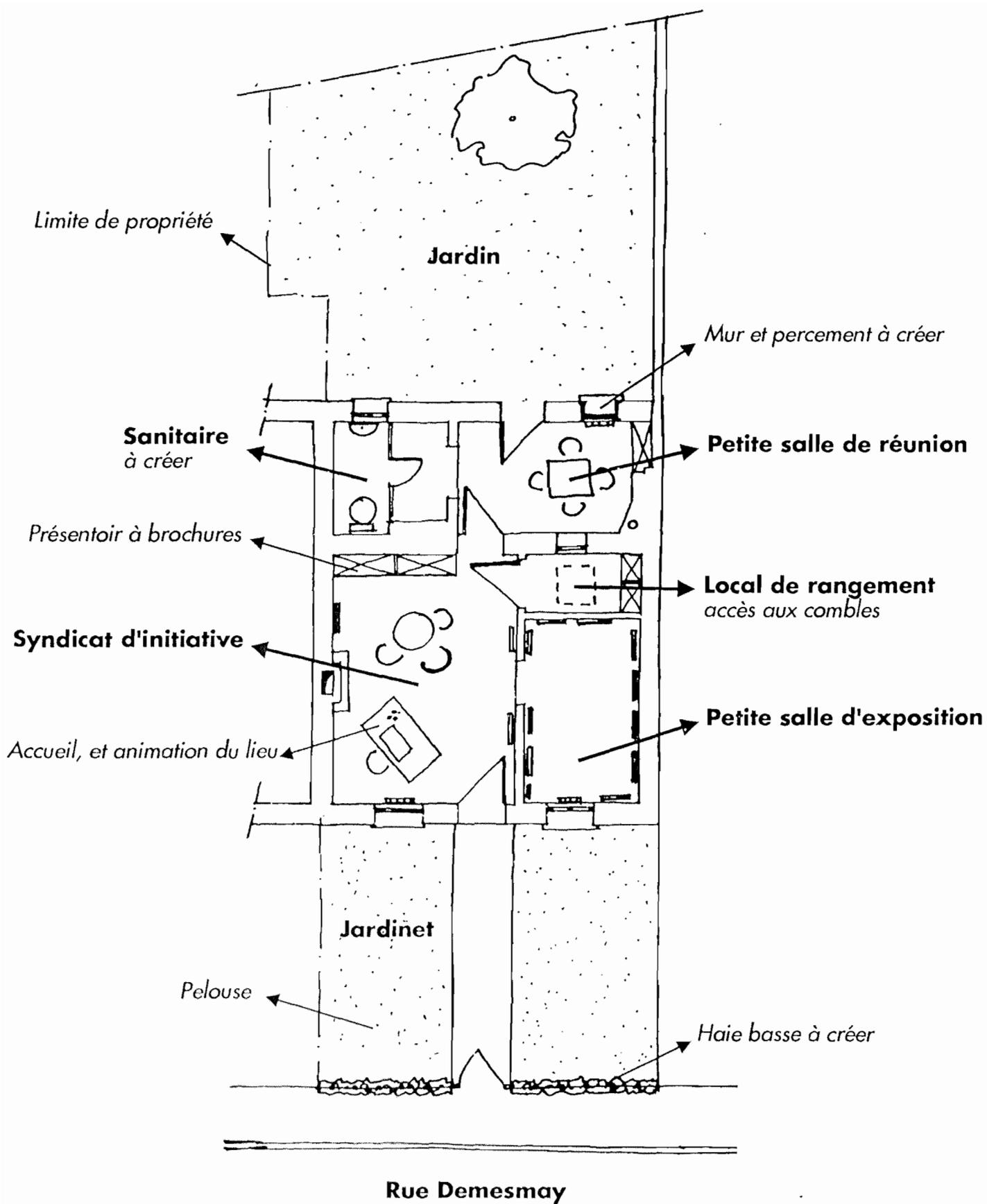
En tout état de cause et quel que soit le petit programme qui pourrat être associé à cette maison, les principaux travaux de confortation concernent :

- la démolition de la remise sur le jardin,
- la réfection complète de la couverture en pannes flamande
- le changement des bois (litesaux et chevrons, suivant diagnostic sur place),
- la réfection des murs et planchers (combles et R.d.C.),
- la réfection des gouttières et descentes d'eaux pluviales,
- la création d'un sanitaire et du raccordement au tout à l'égout,
- la création d'un mode de chauffage approprié à l'occupation des locaux,
- la réfection de l'électricité (mise aux normes etc...)
- l'isolation des combles et murs ...

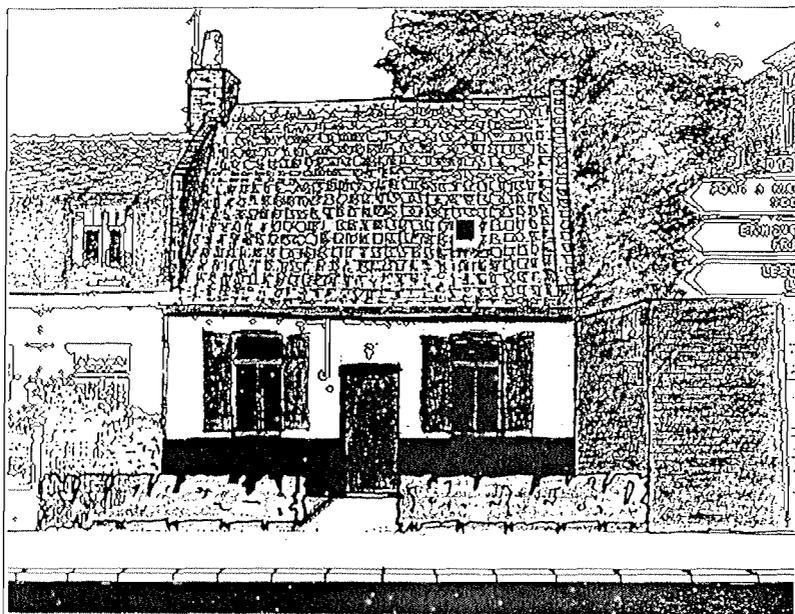
\*Les premiers contacts pris avec avec Mr Bernard Ruelle responsable de l'Union Départementale des Offices de tourisme et Syndicats d'Initiative permettent d'envisager la réalisation de ce type de programme à Templeuve.

La Pévèle représente un important potentiel touristique (architecture, paysage, patrimoine), mais les structures permettant une réelle valorisation touristique font actuellement défaut.

Le programme demandera un réexamen aux vues des prérogatives ou suggestions faites par l'Union Départementale des Offices de tourisme et Syndicats d'Initiative.



Etat projeté. Echelle 1/100<sup>e</sup>



Façade sur la rue Demesmay. Echelle 1/100<sup>e</sup>

Proposition de couleurs

La proposition faite ci dessus a pour objectif la revalorisation de la façade par la recherche d'une polychromie telle quelle pouvait existée à l'époque de la construction de cette petite maison.

- façade blanche
- fenêtres et porte peintes
- soubassement peint en noir (les soubassements de l'époque étaient traités au goudron).

---

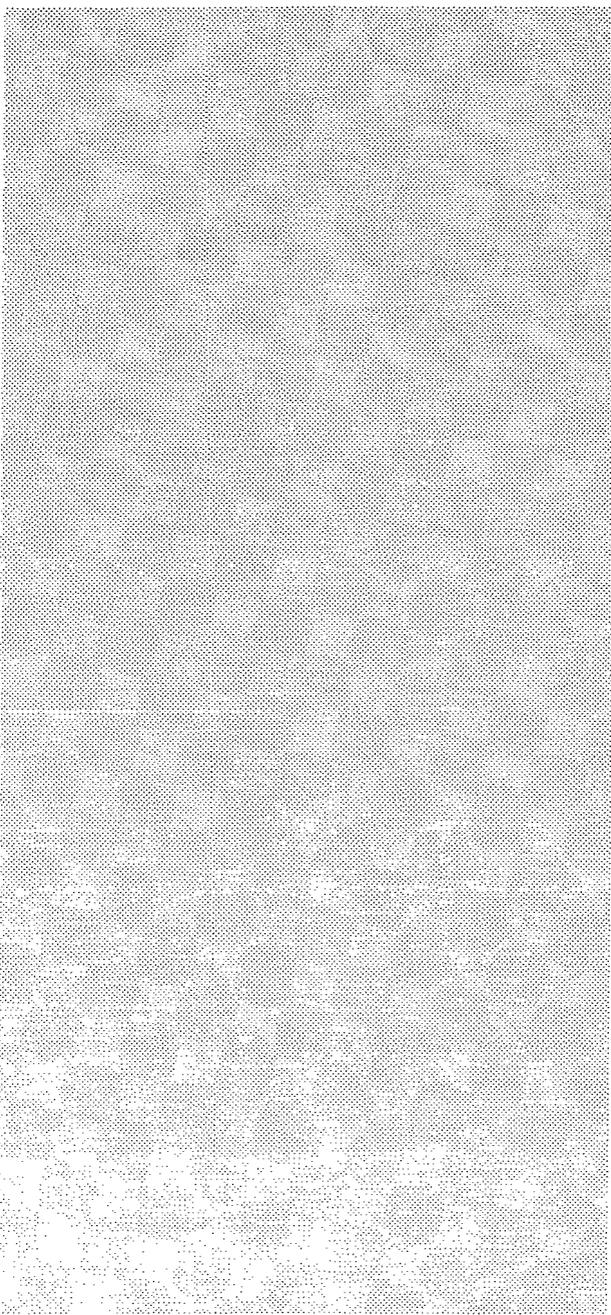
## Coût "estimé"

---

Le coût de cette réhabilitation peut être "estimé" à environ 4,500 frs le m2.

La surface hors oeuvre nette à prendre en compte est estimée à 65 m2.

Le coût global de l'opération pourrait donc représenté une somme de 292 500,00 frs.



***Equipe permanente attachée au secteur :***

<b><i>Architecte</i></b>	<b><i>Fanny Frigout</i></b>
<b><i>Ecologue</i></b>	<b><i>Ahmed Rebai</i></b>
<b><i>Paysagiste</i></b>	<b><i>Jean-Marc Lemoing</i></b>
<b><i>Assistant d'étude</i></b>	<b><i>Didier Escherich</i></b>
<b><i>Secretariat</i></b>	<b><i>Monique Dhoedt</i></b>

***Ce document a été réalisé par***

<b><i>Architecte</i></b>	<b><i>Fanny Frigout</i></b>
<b><i>Assistant d'étude</i></b>	<b><i>Didier Escherich</i></b>