

COMMENT MIEUX MOBILISER LES BÂTIMENTS COMMUNAUX ?

RÉHABILITATION DU PRESBYTÈRE EN MAIRIE ET LOGEMENTS À VECKRING



660 habitants,
20 km à l'est de Thionville

NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE

Programme :

Mairie, logements communaux (3 logements T3) et accueil de randonneurs

Maître d'ouvrage :

Commune de Veckring (AMO : MATEC)

Maître d'œuvre :

Gens architectes, Nancy

Documents d'urbanisme :

Carte communale (approuvée en 2009)

Montage :

Procédure adaptée pour recruter une équipe de maîtrise d'oeuvre

Durée du projet :

2020-2025

AVANT - vue depuis la grande rue sur l'ancien presbytère vacant, l'église à l'arrière et la mairie actuelle à droite



EN CHANTIER - la pierre de Jaumont est nettoyée, les enduits à la chaux repris, en attente des nouvelles ferronneries



CONTEXTE ET OBJECTIFS



Depuis 2020, l'équipe municipale de Veckring **se questionne sur le devenir de l'ancien presbytère**, un bâtiment vacant et attenant au cœur de bourg historique. La commune souhaite le réinvestir pour transformer le rez-de-chaussée en mairie, ouverte sur le jardin, et créer des logements communaux aux étages. A la suite de la réhabilitation du presbytère et au déménagement de la mairie, le bâtiment de l'actuelle mairie sera dédié à des appartements.

Cette réflexion est couplée à l'envie des élus d'**accueillir dans de bonnes conditions et dans un cadre agréable les touristes-randonneurs**. Pour cela, elle souhaite repenser l'ensemble des espaces publics aux abords de l'église et de l'ancien presbytère dans le but de créer des espaces qualitatifs, plantés et de disposer de stationnements.

Le projet s'élargit et devient l'occasion de revoir les cheminements piétons dans le cœur du village avec l'accessibilité PMR de l'église, réhabiliter la grotte de la Vierge Marie, déplacer et repenser le Monument aux morts, créer une chaufferie automatique biomasse, ...

Réhabilitation du presbytère

Dépenses (en euros HT)

Travaux	1 235 386 €	90%
Maîtrise d'œuvre	126 592 €	9%
Autres dépenses	16 301 €	1%
TOTAL dépenses	1 378 279 €	100%

Recettes (en euros HT)

DSIL, Etat	39 967 €	3%
DETR, Etat	301 785 €	22%
Ambition Moselle, Département	292 891 €	21%
Fonds de concours, CCAM	58 532 €	4%
Climaxion, Région	126 265 €	9%
Auto-financement	558 839 €	41%
TOTAL recettes	1 378 279 €	100%

Aménagement des abords

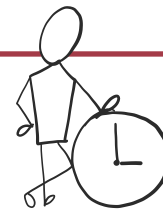
Dépenses (en euros HT)

Travaux	188 165 €	100%
TOTAL dépenses	188 165 €	100%

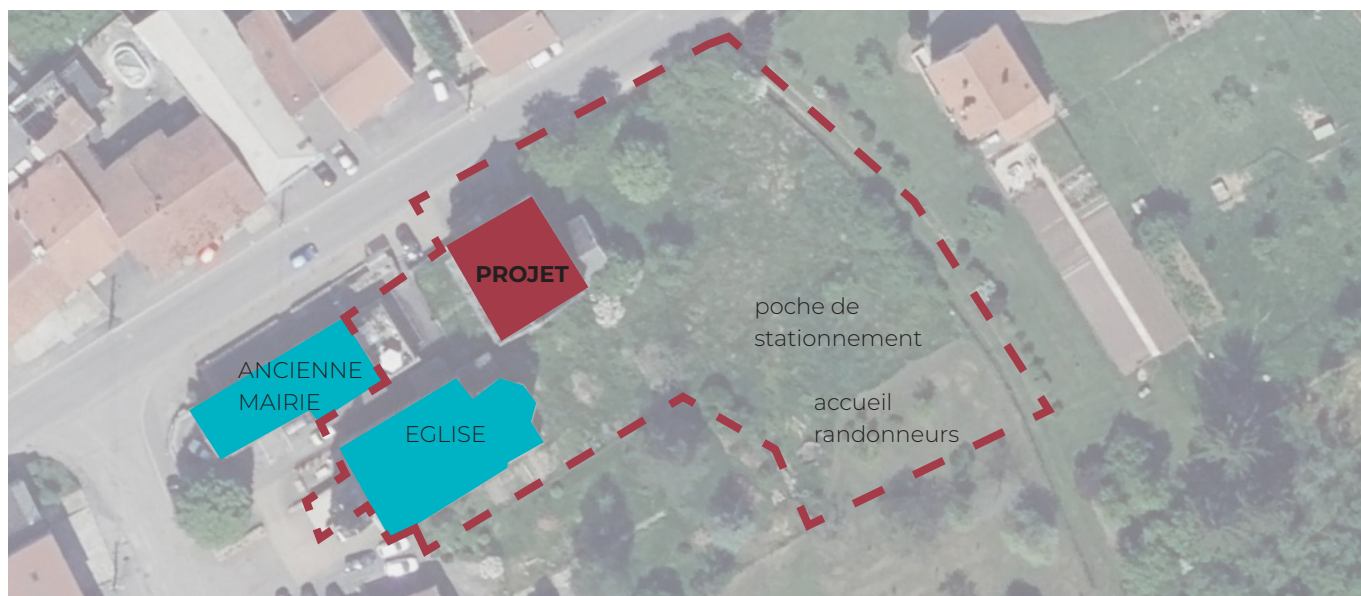
Recettes (en euros HT)

FEADER, Europe / Région	131 715 €	70%
Auto-financement	56 450 €	30%
TOTAL recettes	188 165 €	100%

CALENDRIER



| Plan de situation incluant les abords



LES QUALITÉS DU PROJET

Ce projet a pour qualité principale de **mettre en valeur le déjà-là et un bâtiment vacant**. Ainsi, **la réhabilitation de bâtiments vacants participe comme remède contre l'étalement urbain**. Réinvestir l'ancien presbytère permet de plus largement **donner un nouveau souffle à la centralité du village**.



Depuis l'extérieur, le bâti ancien n'est que très peu changé : les menuiseries sont remplacées à l'identique, les pierres de tailles en façade réparées, l'enduit à la chaux couleur sable réfectionné. Seulement certaines touches contemporaines sont ajoutées comme les structures métalliques vertes des escaliers et de nouvelles ouvertures afin de ne pas prendre le pas sur l'aspect ancien du bâtiment.

Ces nouveaux éléments participent au fait de **créer trois logements qualitatifs**, des T3 d'environ 65m² chacun. Ces logements sont intermédiaires, les accès sont donc individuels et chaque logement est pourvu d'une généreuse terrasse privative d'environ 20m², en guise d'espace extérieur.

La mairie, installée au rez-de-chaussée profite quant à elle d'une large ouverture sur le jardin aux abords et le grand paysage au loin. Une terrasse directement accessible permet, par exemple, d'accueillir dans ce cadre un vin d'honneur après un mariage ou une cérémonie.

Dès la définition du projet, **les abords ont été intégrés à la réflexion, de sorte que le projet réponde à cette multitude d'enjeux et entremêle plusieurs usages**.

Ainsi, une halte pour randonneurs est aussi créée. Celle-ci comporte un gîte, un espace pour planter sa tente, un bloc sanitaire et une aire de pique-nique. Ces interventions sont ponctuelles et permettent de préserver l'écrin de verdure préexistant au projet. Quelques places de stationnements ont aussi été créées en matériaux perméables (pavés drainants).

Enfin, réhabiliter le presbytère inclue aussi une **renovation énergétique globale du bâtiment** à partir de matériaux biosourcés (ouate de cellulose, laine de bois), en prenant en compte les qualités hygrométriques et thermiques intrinsèques au bâti ancien.

| Un écrin de verdure préexistant pour accueillir les randonneurs



PAROLES D'ACTEURS



« Ce projet patrimonial faisait partie des priorités dès mon premier mandat de Maire en 2014 et a dû être reporté au mandat suivant afin de d'abord stabiliser la situation financière de la commune. Ensuite, il a fallu convaincre l'équipe municipale, car il serait le seul projet du mandat au vue de l'importance de l'investissement (1,5 M €) pour notre petit village. Pour cela, je suis allé à la rencontre de l'ensemble des potentiels subventionneurs avec mes souvenirs et des arguments plein les poches : l'intérêt patrimonial fort, à échelon local comme régional.

Les enjeux étant de conserver les qualités architecturales et historiques du bâtiment, d'éviter des modifications qui pourraient en changer l'authenticité ou nuire à sa compréhension historique, j'ai fait appel à la sensibilité des architectes-conseillers du CAUE et à MATEC pour l'élaboration du cahier des charges. Le choix du maître d'œuvre fut aussi primordial car celui-ci devait nous proposer un projet de réhabilitation dans le respect de l'existant ainsi qu'engager une rénovation thermique globale avec des matériaux biosourcés. »

Maire de la commune
Pascal JOST



« Lors de nos premiers échanges sur ce projet, la municipalité était déjà très investie, et particulièrement avancée dans sa réflexion. Notre rôle en tant qu'AMO, était d'accompagner la commune dans le recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre afin de concrétiser les idées ambitieuses des élus. Malgré quelques difficultés à relever, la volonté des élus et leur investissement important ont permis de revaloriser ce patrimoine identitaire pour le village. »



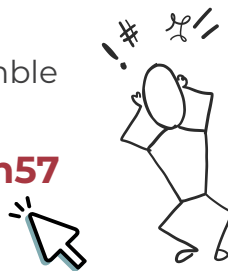
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, MATEC
Salomé GEORGEON

À RETENIR

- Une **mixité fonctionnelle** au sein d'un même bâtiment (mairie et logements) ;
- Un **périmètre de projet élargi** qui permet de répondre simultanément à plusieurs enjeux du cœur de bourg (création de logements, mairie, accessibilité église, accueil des randonneurs, sanitaires de l'espace public, ...) ;
- Une **réhabilitation réalisée dans le respect du patrimoine vernaculaire** (enduits à la chaux, isolation thermique biosourcée, ...) ;
- Une **rénovation énergétique efficace car globale** (isolation des combles, isolation des murs périphériques, changement des menuiseries, ...) ;
- Une **intégration urbaine et paysagère soignée** : mise en valeur du presbytère par l'ajout de structures métalliques fines et contemporaines, ainsi que de l'écrin de verdure préexistant par des interventions ponctuelles rendant possibles de nouveaux usages (pique-nique, installer une tente, ...) ;
- Une **chaufferie biomasse automatique pour desservir plusieurs bâtiments communaux** (ancienne mairie, nouvelle mairie + logements) ;
- L'**accompagnement de MATEC en tant qu'AMO** pour le recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre et la recherche de subventions ;
- Des places de stationnement **à surface perméable** et regroupées.



Retrouver l'ensemble
des fiches sur
bit.ly/demozan57



Publication réalisée par