LUC_rénovation douce d’une maison villageoise

esquisse d’avant-projet pour demande de préavis aux instances communales compétentes

le 24 juillet 2023

Gabriel-Louis - tiré du site www.delcampe.net

atelier lamie
CHE-464.956.630

Rue du Four 1
1983 Evolène
emilie.beytrison@hotmail.com
alex.vergeres@gmail.com
+41 79 550 72 63
+41 76 336 78 85

table des matières

1 —	en préambule	P. 5
2 —	contraintes règlementaires et patrimoniales	P. 6-7
3 —	caractéristiques du site	P. 8-9
4 —	cahier des charges et souhaits du Maître de l'Ouvrage	P. 10
5 —	relevé de l'état existant (par Grammetry)	P. 12-17
6 —	éléments structurels et structurants	P. 18-21
7 —	vers une réorganisation des espaces	P. 22-25
8 —	restauration des façades	P. 27-29
9 —	quelques chiffres en guise de conclusion	P. 30-31

1

en préambule

Cher client et ami,

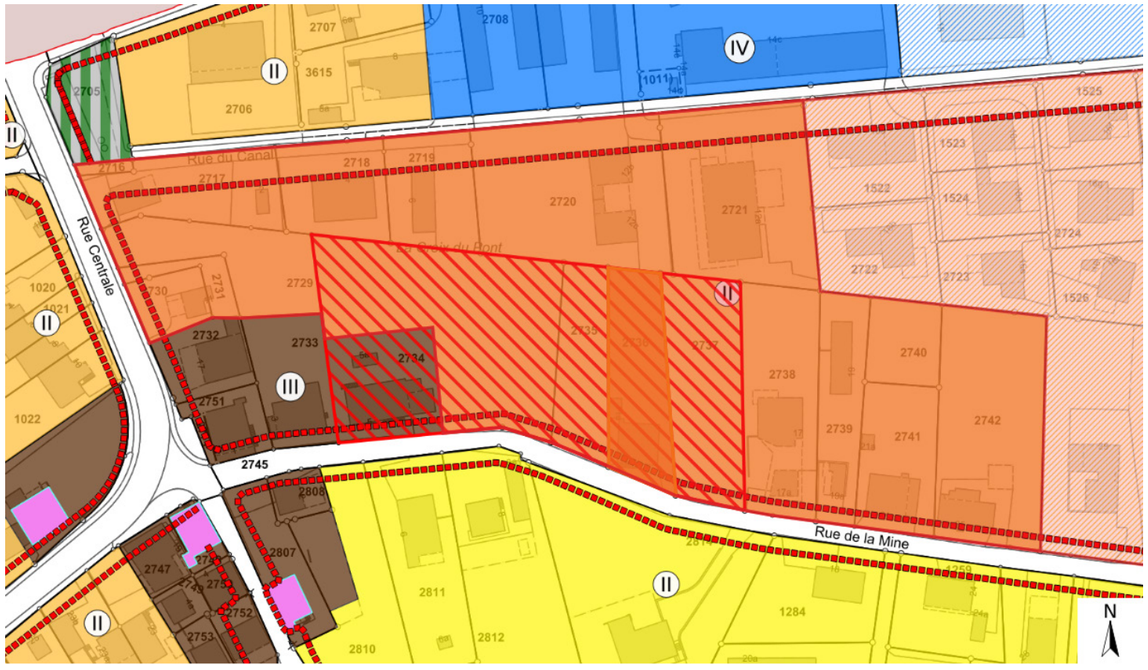
Désireux de donner une troisième vie à la maison familiale bâtie, en 1920, par tes arrière-grands-parents, puis reprise et transformée à la moitié du siècle dernier par tes grands-parents, tu as aimablement mandaté notre atelier d'architecture pour poser les premières réflexions que ce beau et ambitieux projet requiert.

La présente esquisse les synthétise. Elle repose sur la lecture croisée de trois données initiales:
- les contraintes règlementaires et patrimoniales,
- les caractéristiques du site,
- tes souhaits, respectivement l'angle d'attaque avec lequel tu envisages mener ces interventions.

Chacun de ces points est pris en compte, analysé et interprété pour arriver à une propostion qui réponde au mieux à l'ensemble de ces critères.

En te souhaitant une bonne (re)découverte des lieux.

Emilie et Alex



plan de situation
tiré du SIT en ligne VSGIS - échelle graphique

couleur		V brun	C violet	R3 rouge	R2 orange	R1 jaune	R0 vert pâle	A bleu			H rouille	T1 rose	T2 mauve
définition	dénomination	village	centre nord sud rue	forte densité	moyenne densit	faible densité	sensible	artis. et indus.	agricole	diff.	hameau	chalet 15)	grands chalets
destination	habitat commerce travail ruraux	collectif+indiv. oui sous réserve 1) sous réserve 1)	collectif oui sous réserve 1) non	collectif+indiv. oui sous réserve 1)	collectif+indiv. oui sous réserve 1	individuel sous réserve 1) sous réserve 1) sous réserve 1)	individuel non non non	limité 4) oui oui 5) oui	non non non oui	idem zones prioritaires correspondantes	collectif+indiv. oui sous réserve 1) sous réserve 1)	individuel sous réserve 1) sous réserve 1)	indiv. + collectif sous réserve 1) sous réserve 1)
sensibilité au bruit		14)	3	3	3	2	2	2	4	3	3	2	2
densité	ordre indice u	dispersé 2)	disp. 10) disp. 7)	dispersé 2) 0.6	dispersé 2) 0.4	dispersé 2) 0.25	dispersé obl. 0.2	dispersé 2) 0.75	dispersé obl. 0.15		dispersé 2)	dispersé 2) 0.2	dispersé 2) 0.4
longueur max façades		12 m	12 m (32 m) 13)										
hauteur	étages h. maximum	2 3 8) 8.50m 11.50m 8)	3 4 11) 12m 15m 12)	5 18.00m	3 12.00m	2 9.00m	1.5 7m50	3 12m			3 11m50	2 11m50	3 11m50
distances	minimum normales frontales 2x	3m 1/3 H 1/2 H	3m 1/3h	3m 3) 3/5 h	3m 3) 3/5 h	3m 3) 3/5 h	3m 3/5 H	5m	5m 1/3 H		3m 1/2h	4m -30% = 8m 30-40% = 7m +40% = 6m	3 1/3h 1/2h
distance domaine public		comme les distances à une parcelle privée									4m	6m	6m
esthétique	caractère toit couverture alignement	existant 2 pans existant	2 pans min. 40% obligatoire 7)				intégration au site				existant 2 pans ardoise nat. ou art. ou tuile vieillie	matériaux nat. 6) 2 pans 6) ardoise nat. ou art. ou tuile vieillie	matériaux nat. 6) 2 pans 6) ardoise nat. ou art. ou tuile vieillie
plan de quartier	surf. min u max.	3000 m2	5000 m2	5000 m2 0.7	5000 m3 0.5	5000 m2 0.3		8000 m2			3000 m2	5000 m2 0.25	5000 m2 0.5
divers								emprise au sol max. 50%				parcelle min 700 m2	parcelle min 700 m2
équipement	principe plans réseaux serv. publics	zones ouvertes à la construction étudiés par la commune construits par la commune assurés par la commune									en saison		

remarques

1 autorisés dans la mesure où ils ne comportent pas de gêne excessive pour le voisinage
2 constructions jumelées ou en bande autorisées avec servitudes ou plan de quartier selon art. 53
3 garages, petits dépôts, autorisés en limite de propriété, pour autant que leur hauteur ne dépasse pas 3m, et avec accord des voisins
4 logements nécessaires à la surveillance des installations, autorisé s'il est incorporé au bâtiment
5 dépôts de matérieux: voir article 107
6 caractère: min 50% bois - toit plat et lucarne faisant saillie interdits - pans perpendiculaires ou parallèles aux courbes de niveaux
7 rez commercial contigu avec décrochement minimum 2m,, dès l'alignement
8 hauteurs: voir plan de zones (2 niveaux à Pramagnon)
9 annulé (concernait la zone rouge)
10 niveaux contigus en-dessous de la rue, profondeur maximum 25m, dès l'alignement
11 étages: prof. max 15m
12 mesures dès le niveau de la rue
13 max. 32m par addition d'éléments
14 selon OPB (ordonnance protection contre le bruit 15.2.86)
15 zone réserve provisoire de danger voir art. 118f

récapitulatif des exigences édictées par
le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)
tiré de la version PDF en ligne de ce dernier

2 contraintes règlementaires et patrimoniales

La parcelle 2736 qui accueille la maison est sise en zone de moyenne densité (R2). Celle-ci octroit un indice de densité de 0.4 (respectivement un IBUS qui serait/sera porté à 0.53*), et présente les principales contraintes récapitulées dans le tableau en page ci-contre.

Le terrain totalisant 772m², l'indice de densité de 0.4 permet ainsi d'y bâtir quelque 309m² de surfaces brutes de plancher utiles, ou environ 409m² en cas d'usage de l'IBUS élevé à 0.53. Pour dire autrement, si les locaux secondaires installés sur l'ensemble de la parcelle représentent moins de 100m² en tout, alors l'IBUS s'avère plus avantageux pour optimiser les surfaces autorisées par le RCCZ (règlement communal des constructions et des zones). Chacun des deux niveaux habitables de la maison offre 100m² de surface brute de plancher utile. Le sous-sol en compte autant. En corollaire, il est encore possible de constuire 109m2 de surface brute de plancher sur le reste de la parcelle, que ce soit en recourant à l'indice de densité ou à l'IBUS (dans le cas de l'IBUS, ces 109m² devront donc englober les locaux secondaires).

Un téléphone avec une très sympathique et compétente collaboratrice du Service Technique communal a révélé que :

- Malgré les caractéristiques architecturales particulières du bâtiment, qui témoigne des constructions typiques de la première moitié du siècle dernier, mêlant l'habitation d'un côté et la grange de l'autre, et la substance historique encore en présence et sans doute à préserver et valoriser, l'inventaire communal du patrimoine bâti n'a étonnemment pas classé cette bâtisse. Il n'y a donc pas de fiche d'inventaire établie, et par conséquent aucune contrainte quant à l'évident patrimoine évoqué n'est à respecter, d'un point de vue légal du moins.
- Très important : quelques secteurs/parcelles du territoire communal ont été placés en zones réservées. C'est le cas de la parcelle 2736 (hachurage oblique rouge sur le plan ci-contre). Avant d'aller plus loin (ou trop loin) dans le projet, il conviendra ainsi d'adresser à la Commune une demande de préavis. Le présent fascicule, réadapté au besoin selon tes retours, Luca, pourra parfaitement faire l'affaire.
- La Commune est soumise à la lex Weber. En cas d'augmentation des surfaces habitables, les logements devraient alors être inscrits en résidences principales uniquement.
- Bonne nouvelle : la maison est déjà inscrite au cadastre comme comprenant deux habitations. Cette situation peut être maintenue.
- La Commune ne détient aucune archive, que ce soit sous forme d'images ou de dessins, de la maison.

* L'utilisation de l'indice de densité ou de l'IBUS qui le remplacera est laissée à l'appréciation du requérant jusqu'à ce que le nouveau règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) ait été homologué. L'IBUS, contrairement à l'indice de densité, réclame par contre la prise en considération, pour le calcul des surfaces brutes de planchers, tant celles en relation aux locaux principaux ou chauffés qu'aux pièces secondaires, froides, de type garages, caves, buanderies, locaux techniques, etc.

plan de situation
tiré du SIT en ligne VSGIS - échelle graphique

photo de l'accès et de la façade occidentale
prise le 10.01.2023 par l'atelier lamie

3

caractéristiques du site

Bien que non inventoriée, la maison pourrait être considérée comme étant rattachée au vieux Grône, dont le tissu villageois d'époque se développait plutôt de part et d'autre de la rue du Merdessonnet. Pour le moins la mise en valeur de sa substance historique nous paraît-elle incontestablement faire sens.

On accède logiquement au bâtiment par le sud, via la rue de la Mine. Une dilatation de celle-ci offre une cour bien dimensionnée, à l'échelle de la maison qui développe ainsi les entrées de ses deux logements (un part niveau) au centre de la façade méridionale, peu ouverte, en relation à cette cour.

La façade nord, qui lui est opposée, s'ouvre côté jardin, à l'aval du terrain (qui présente une déclivité de l'ordre de 11%). Alors que la façade à l'occident, qui jouit du soleil du soir, est celle qui offre le plus d'ouvertures. Enfin la façade orientale, "résidu" de la grange originellement accolée à la maison, propose-t-elle quatre ouvertures aux dimensions plus tenues, par lesquelles s'invite la lumière du matin.

4

cahier des charges et souhaits du Maître de l’Ouvrage

Le MO a pour objectif de rénover l’entier de la maison, peut-être par étapes, en maintenant un appartement par étage tel qu’actuellement.

Il lui tient à cœur de préserver l’âme de la maison, héritage de ses aïeux.

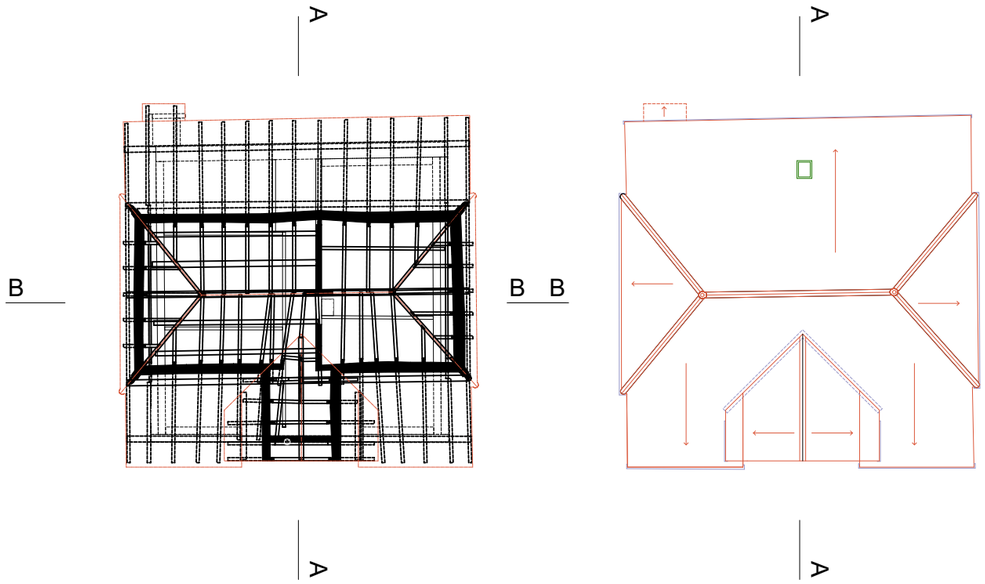
La conjugaison de ces intentions, et du fait que le MO, de par son métier de mensuisier, sait qu’il réalisera par lui-même une majeure partie du second œuvre, nous amène aux leitmotive de conception que voici :

- Restaurer les façades, en reconnaissant et en évoquant subtilement le côté habitation et le côté grange, dans les règles de l’art mais en intervenant au minimum sur le gros œuvre, respectivement sur la composition donnée des ouvertures.
- Réorganiser les espaces intérieurs pour les porter au confort contemporain souhaité, dans la même logique, c’est-à-dire en préservant les éléments structurels et structurants que nous identifierons plus loin.

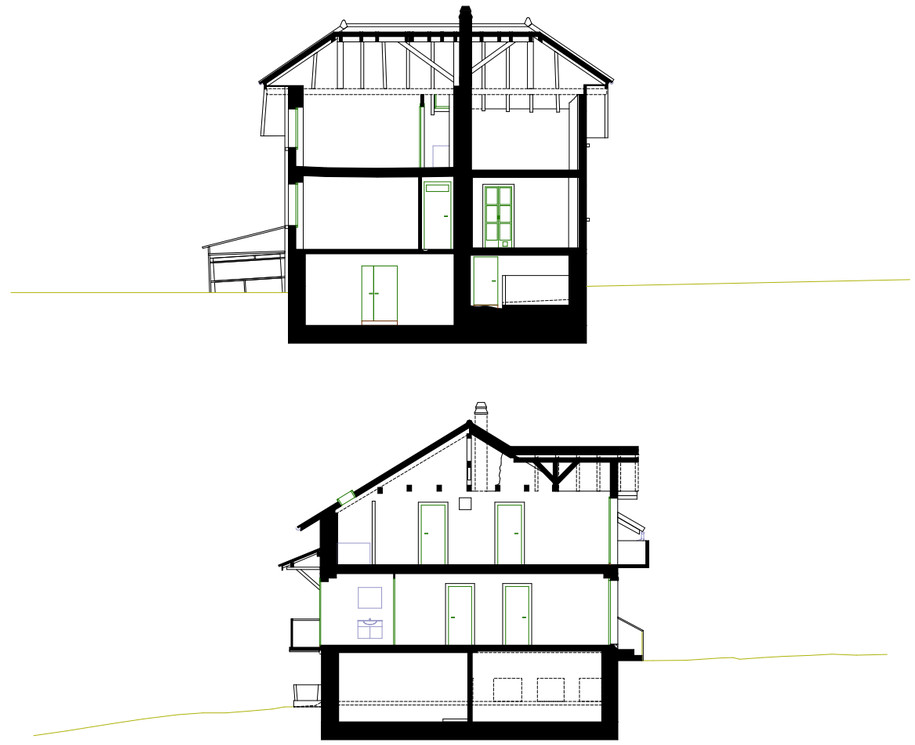
5

relevé de l’état existant - par Grammetry

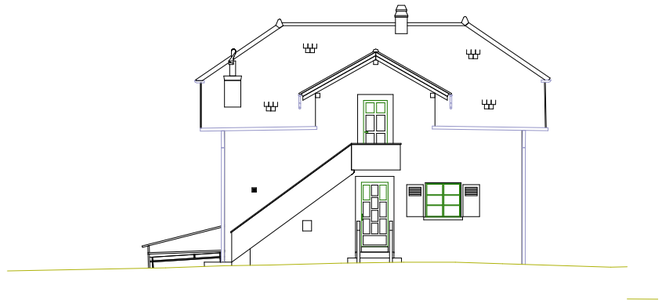
plans de l’état existant établis par Grammetry
respectivement, de gauche à droite, sous-sol, rez, étage - échelle 1: 200



plans de l'état existant établis par Grammetry
respectivement, de gauche à droite, charpente et toitures - échelle 1: 200



coupe longitudinale et transversale de l'état existant
établies par Grammetry
respectivement, en haut puis en bas,
coupe b-b puis a-a - échelle 1: 200



élévations de l'état existant établies par Grammetry
respectivement, en haut puis en bas, et de gauche à droite,
nord, sud, est, ouest - échelle 1: 200

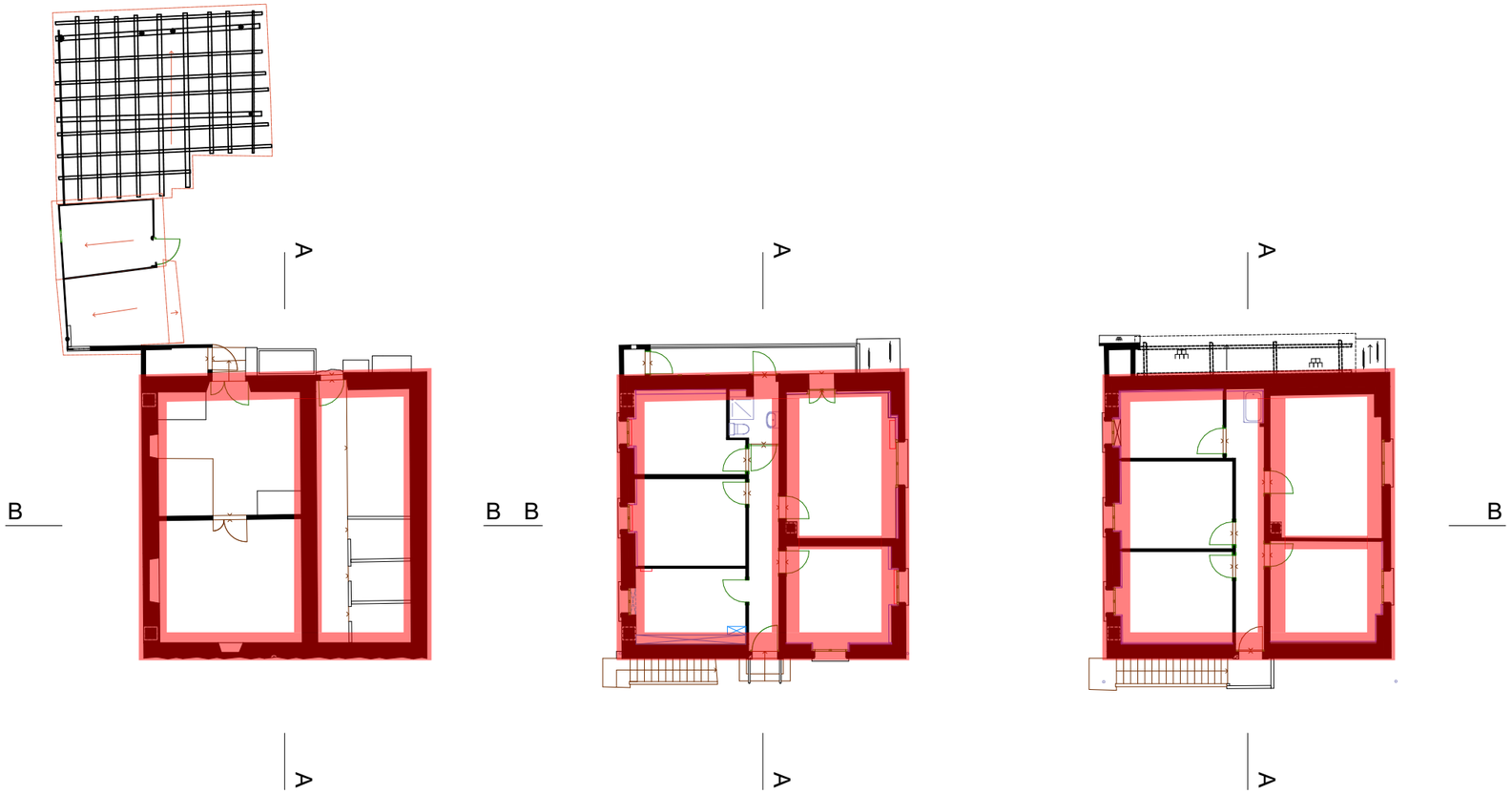
6

éléments structurels et structurants

Les éléments bâtis mis en évidence en rouge sur les dessins de relevés ci-dessous représentent le noyau dur de la maison.

Il s’agit des murs de façades et de leurs ouvertures, ainsi que de la structure porteuse. Notamment, on peut aisément lire les deux travées séparées par le mur porteur principal, qui s’étire dans le sens nord-sud de la bâtisse. La travée à l’ouest correspondant à la partie habitation de la maison originelle, alors que sa petite sœur à l’est abritait la grange.

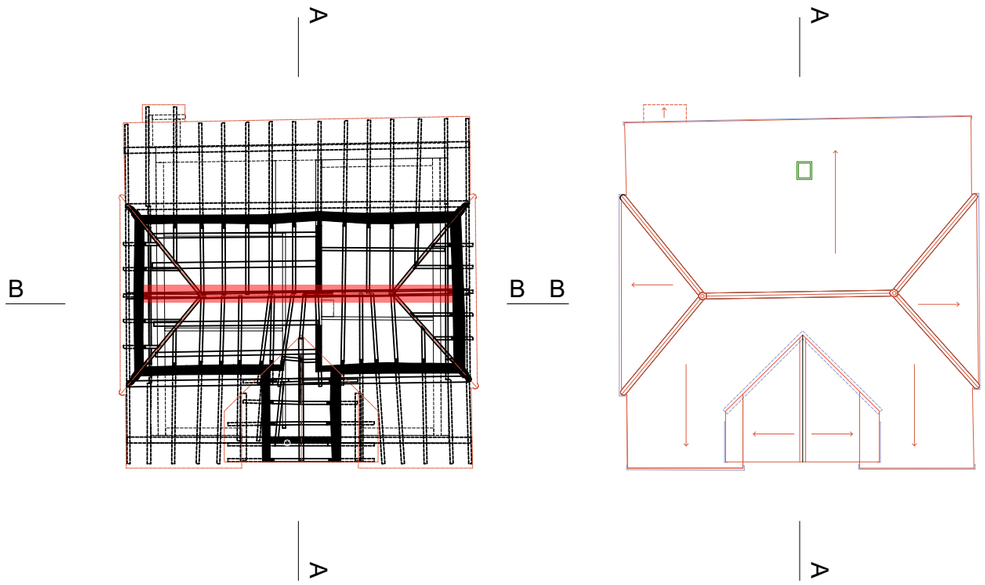
Un retour de mur, perpendiculaire au porteur principal, définit deux sous-espaces dans la travée orientale.



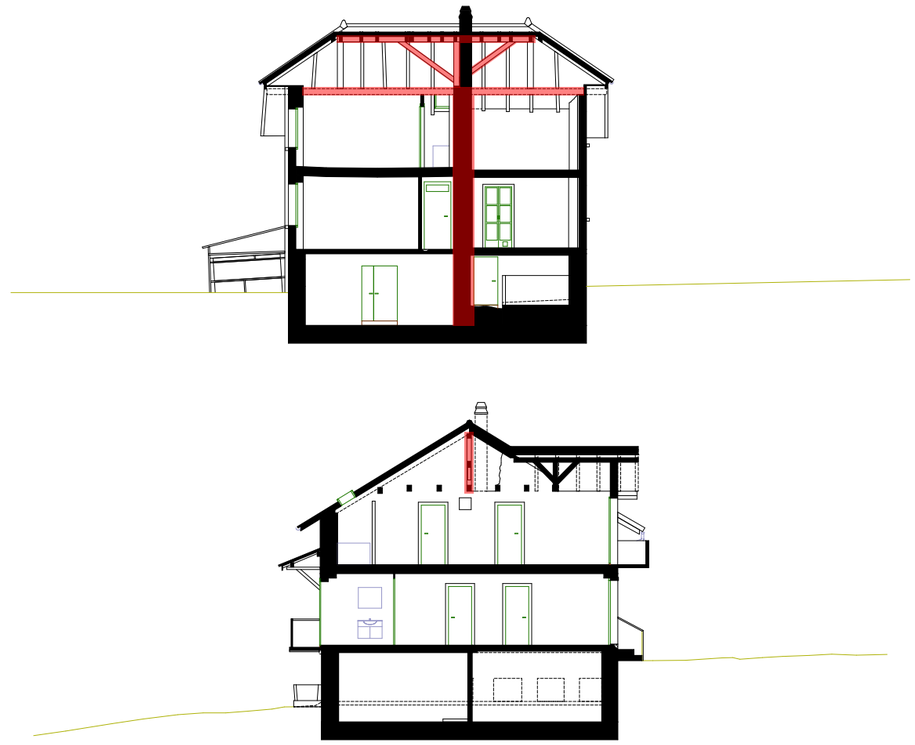
plans de l’état existant établis par Grammetry
respectivement, de gauche à droite, sous-sol, rez, étage - échelle 1: 200

La charpente, dont les arrêtiers dessinent la toiture à quatre pans, est composée des sablières et d’une panne faîtière, elle-même supportée par une ferme. Le système portant le chevronnage, très vraisemblablement sous-dimensionné, anarchique et à remplacer.

Une lucarne, présentant sa propre structure et perpendiculaire à celle décrite plus haut, couvre l’entrée des combles.



plans de l’état existant établis par Grammetry
respectivement, de gauche à droite, charpente et toitures - échelle 1: 200



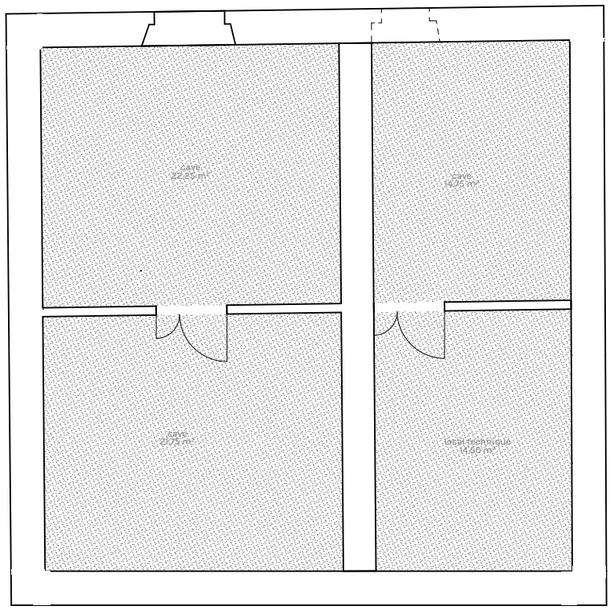
coupe longitudinale et transversale de l’état existant
établies par Grammetry
respectivement, en haut puis en bas,
coupe b-b puis a-a - échelle 1: 200

7

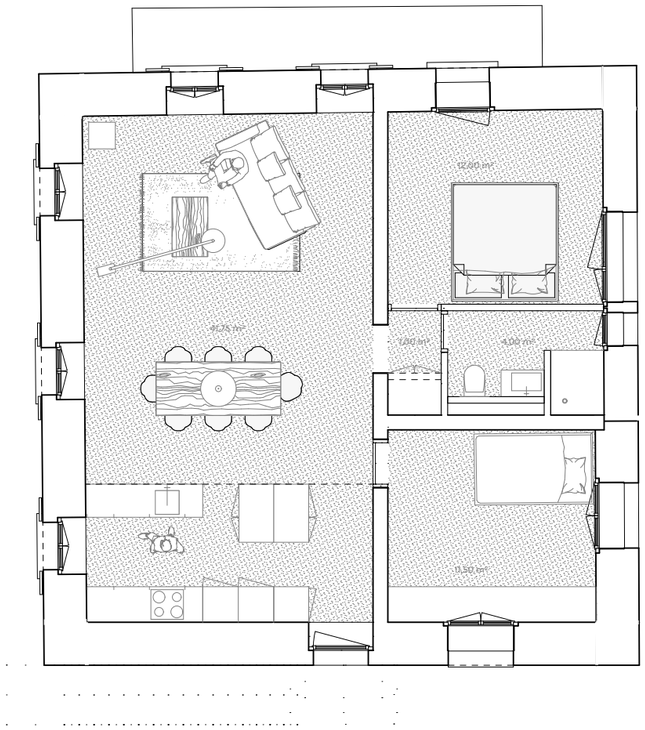
vers une réorganisation des espaces

La conjugaison des analyses détaillées aux précédents chapitres nous incite, presque “naturellement”, à :

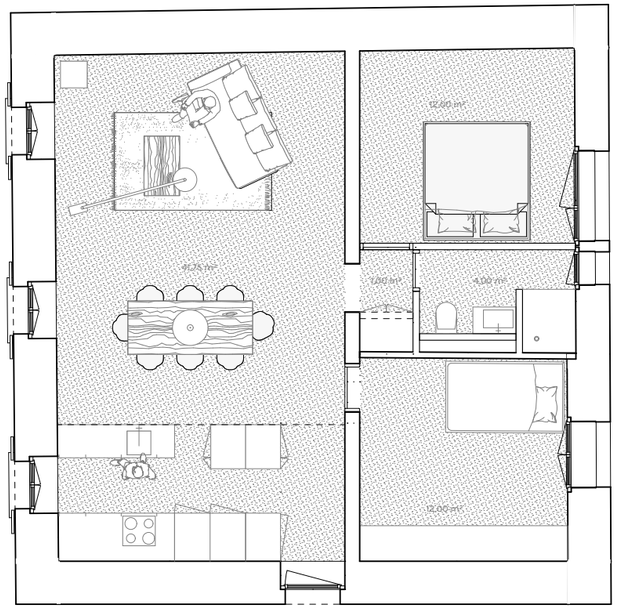
- “Souffler” sur le bâtiment pour le nettoyer de tous ses éléments “parasitaires”, et n’en garder que ce qui le fait, c’est-à-dire sa substance originelle, structurelle et structurante.
- Installer les espaces de vie à l’ouest, dans l’ancien corps habité dont les actuels cloisonnements peuvent aisément être déconstruits, de sorte à présenter un espace libre, lumineux, dégagé, et à l’ameublement flexible.
- Subdiviser cette pièce de jour de plus de 40m² en y glissant une boîte en menuiserie qui acceuille la cuisine et définit l’entrée, dotée de rangements.
- Glisser dans la travée plus étroite, à l’orient, qui recevait la grange, une boîte contenant la salle d’eau. Cette seconde boîte se cale entre le mur porteur principal et la façade est, et la nécessaire gaine technique s’adosse au retour de mur porteur qui coupe en deux sous-espaces la travée orientale.
- Installer enfin, de part et d’autre de la salle de douche, deux chambres d’une douzaine de mètres carrés.
- La travée occidentale du sous-sol, qui offre une hauteur de vide d’étage exploitable, contrairement à sa voisine côté est, accueille les caves et le local technique.



plan d’esquisse typologique du sous-sol
échelle 1: 100



plan d’esquisse typologique du rez
échelle 1: 100



plan d'esquisse typologique de l'étage
échelle 1: 100

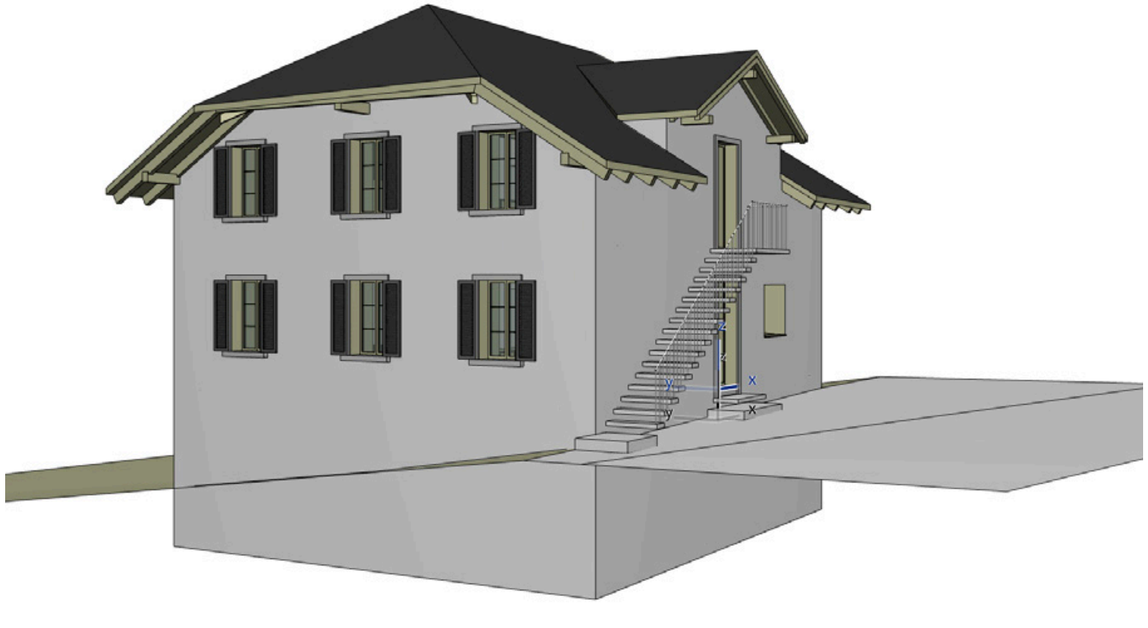
écorchés des étages

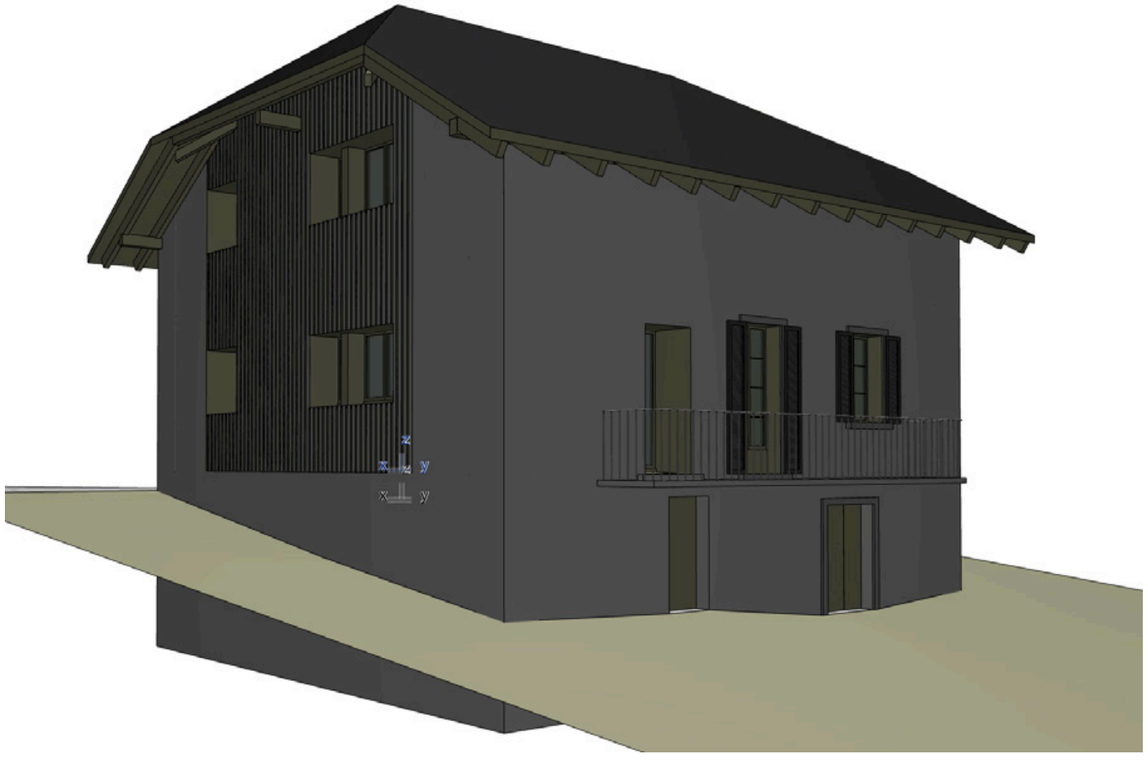
8

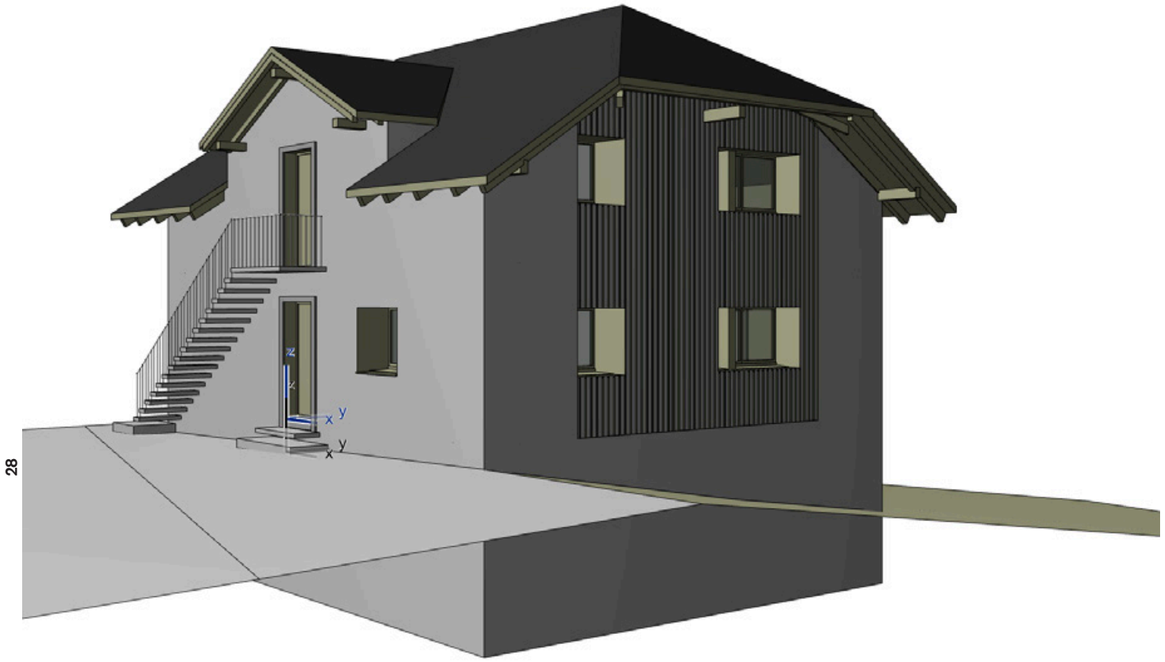
restauration des façades

Le principe d’intervention en façades, comme les espaces intérieurs “lavées” des ajouts successifs qui au fil du temps sont venu en perturber la qualité, est simple :

- Conserver et au besoin requalifier les ouvertures originelles de l’habitation, à l’ouest. Notamment en remplaçant les fenêtres par des croisées artisanales en bois aux sections fines, et reprenant les divisions d’antan des volumes de verre. Elles sont dotées de contrevents, et la lecture des tablettes et encadrements est maintenue.
- Traiter de façon plus neutre, comme des trous dans la masse, les ouvertures du corps oriental, originellement dévoué à la fonction agricole, puis transformé dans les années cinquante. Le très probable remplissage d’origine en bois, identifiable en façade orientale, est alors suggéré par une verticalité et par un traitement différent du reste des enduits, lors des nécessaires travaux de recrépissage. Deux fenêtres additionnelles permettent la ventilation et l’amenée de lumière naturelle dans les salles d’eau.
- La toiture, à partir du lambris, est refaite à neuf, respectant les pentes et autres volumétries en place. Un ou des éventuelle(s) fenêtres de toit pourraient apporter un éclairage naturel supplémentaire dans la partie jour de l’appartement de l’étage.
- L’escalier donnant accès aux combles, depuis la cour d’entrée, est refait et présente désormais une expression plus légère. Il en va de même pour ses garde-corps, et ceux du balcon en façade septentrionale.







24.07.2023

9

quelques chiffres en guise de conclusion

• Surface du terrain	772m²
• Indice de densité	0.4
• IBUS	0.53
• Surfaces brutes de plancher utiles admissibles avec l'indice	309m²
• Surfaces brutes de plancher admissibles avec l'IBUS	409m²
• Surfaces nettes de plancher utiles	2x71m² = 142m²
• Surfaces brutes principales (la maison est un carré de 10mx10m environ)	202m²
• Surfaces brutes secondaires*	60m²
* sans compter travée est sous-sol	
• Vol. bât. (SIA 416) princ.	660m³
• Vol. bâ. (SIA 416) sec.*	160m³
* sans compter travée est sous-sol	

atelier lamie
CHE-464.956.630

Rue du Four 1
1983 Evolène
emilie.beytrison@hotmail.com
alex.vergeres@gmail.com
+41 79 550 72 63
+41 76 336 78 85