

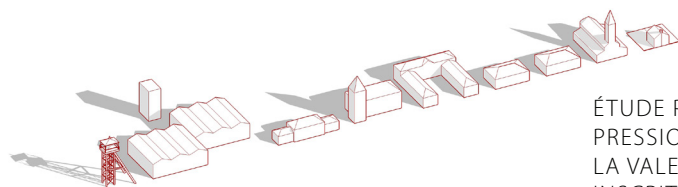
PHASE 2 / ORIENTATIONS & RECOMMANDATIONS

Postures de projet et d'intervention sur les biens

MISSION BASSIN MINIER

ATELIER D'ARCHITECTURE PHILIPPE PROST

BLUE BEAVER



ÉTUDE POUR L'IDENTIFICATION DES
PRESSIONS URBAINES ET LA PROTECTION DE
LA VALEUR UNIVERSELLE DU BASSIN MINIER,
INSCRIT AU PATRIMOINE MONDIAL

Maîtrise d'Ouvrage

Mission Bassin Minier

Raphaël Alessandri - Naïma Maziz - Benjamin Vu Van

03 21 08 72 72 - ralessandri@missionbassinminier.org

Carreau de fosse 9-9bis, 9 Rue du Tordoir, 62590 Oignies

Maîtrise d'Œuvre

**AAPP - Atelier d'architecture Philippe Prost
mandataire**

Philippe Prost - Lucas Monsaingeon

01 40 26 70 51 - bassinminier@prost-architectes.com

11 rue d'Uzès, 75002 PARIS

BLUE BEAVER

Thomas Plankelee

06 42 59 66 26 - tplankelee@blue-beaver.com

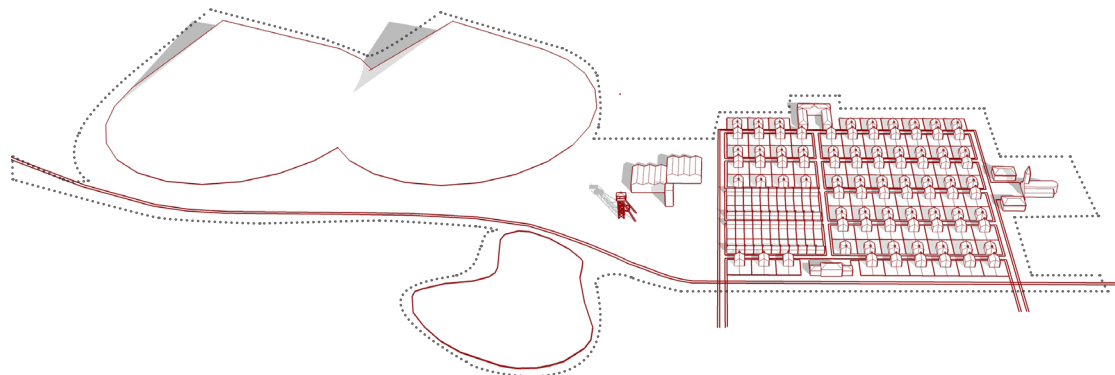
26 rue Grincourt, 62300 LENS

Sommaire

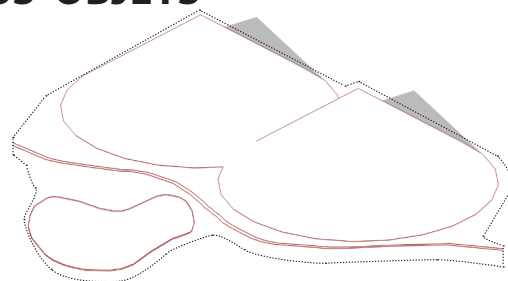
p.7	1 Rappel des conclusions de la phase 1 (Etat des lieux)
p.13	2. Orientations & recommandations <ul style="list-style-type: none">2.1 Détermination des conditions de compatibilité d'évolution avec la V.U.E2.2 Etat d'origine et transformations successives : la question de l'intégrité et de l'authenticité2.3 Approche typomorphologique : le type architectural et l'organisation urbaine
p.29	3. Postures de projet et d'intervention sur les biens <ul style="list-style-type: none">Gérer la temporalitéImpliquer les habitants
p.35	3.1 Cas d'une fosse <ul style="list-style-type: none">Abandon et dégradation non contrôléeDéconstruction et sécurisation partielle (friche maîtrisée)Réutilisation industrielle et économique (approche productive)Reconversion urbaine (approche urbaine mixte)Restauration en site de mémoire (approche monumentale et culturelle)
p.45	3.2 Cas d'une cité minière <ul style="list-style-type: none">Délaissement et mitage progressifRéhabilitation partielle et dédensificationRéhabilitation et requalification (approche monumentale)Réhabilitation et restructuration complète (approche évolutive)
p.53	3.3 Cas d'un équipement <ul style="list-style-type: none">Abandon et dégradation non contrôléeDémolition partielleExtensionRéhabilitation et restauration

1 Rappel des conclusions de la phase 1 (Etat des lieux)

47 QUARTIERS



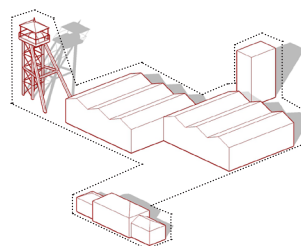
353 OBJETS



70

SITES NÉO-NATURELS

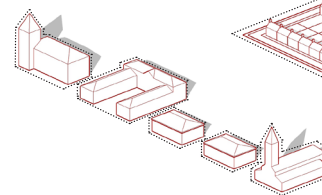
Terrils, cavaliers, étangs
d'affaissements, etc.



31

ÉDIFICES TECHNIQUES

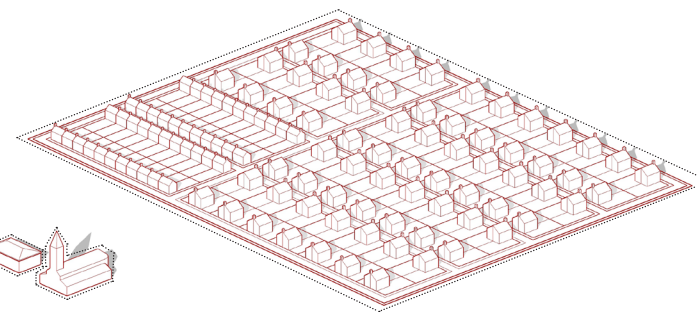
Fosses, chevalements, etc.



109

ÉQUIPEMENTS

Administratifs sociaux,
culturels et culturels

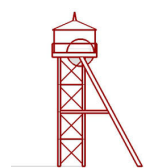


143

HABITAT

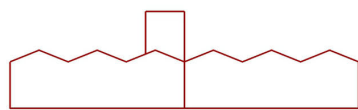
Cités minières,
logements des ingénieurs, etc.

28544 COMPOSANTS BÂTIS



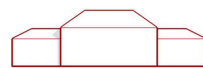
21

Chevalements



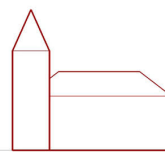
48

Fosses, bâtiments des machines,
bâtiments des recettes, salle des bains-
douches, etc.



59

Gares, haltes et autres
équipements ferroviaires



2

Hôtels de ville



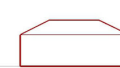
86

Écoles minières



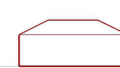
4

Équipements
culturels ou sportifs



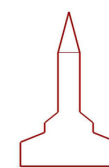
7

Autres
équipements



29

Équipements
socio-sanitaire



27

Édifices
religieux



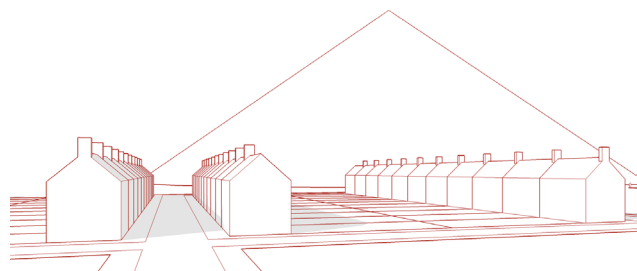
12

Sites
commémoratifs



28278

Logements



1 Rappel des conclusions de la phase 1 (Etat des lieux)

Plutôt que parler de «pressions» urbaines sur le territoire du Bassin Minier, nous préférons parler d'évolutions dont certaines sont compatibles et d'autres non avec le maintien de la Valeur Universelle Exceptionnelle du bien.

Proposer aux gestionnaires, élus et maîtres d'œuvre une boîte à outil pour donner envie de faire et orienter vers une dynamique de projet et plutôt qu'en un règlement contraignant. Présenter un éventail de postures possibles à adopter face à un patrimoine aussi varié en terme de typologie et d'échelle, en fonction des valeurs patrimoniales relatives propres à chaque composant du bien.

En outre la phase 1 a permis de définir et faire accepter les notions de quartier minier, pour replacer les biens dans une échelle urbaine adaptée, et de valeur patrimoniale des biens (critères scientifiques de représentativité et de rareté, ainsi que valeur architecturale, urbaine et paysagère).

Une dynamique de projet

Il est important d'activer et d'amplifier aujourd'hui une dynamique de projet sur ces territoires et ces sites pour permettre aux habitants et utilisateurs de se projeter dans l'avenir sur cette terre de mémoire, de montrer que mémoire peut rimer avec création.

Une capacité d'imagination et de projection qui est la clé pour obtenir parmi d'autres les financements nécessaires à la réalisation de ces mêmes projets, par l'intermédiaire des fonds de l'UE ou de l'ERBM par exemple.

Plutôt qu'un règlement des possibles selon une stricte approche répressive et contraignante, nous proposons donc d'aborder la phase 2 de cette étude comme une boîte à outils pour ouvrir les possibles, selon une vision active de projet adaptée au Bassin Minier et en

collaboration ouverte avec les services de l'Etat, les collectivités, les écoles d'architecture, CAUE et autres partenaires.

Conditions de compatibilité des évolutions avec la Valeur Universelle Exceptionnelle du bien

La première phase de cette étude a établi un tableau typologique des interventions et défini le cadre théorique et réglementaire de leur compatibilité.

La seconde phase, objet de ce document, est là pour préciser ces conditions de compatibilité, par le biais d'exemples et de contre-exemples.

Enfin, la troisième et dernière phase vise à donner les outils méthodologiques concrets pour accompagner les projets comme le processus de veille (tableau de caractérisation des biens, de suivi des projets, fiche méthodologique...).

Puisque le patrimoine du Bassin Minier est un patrimoine évolutif et vivant, il est susceptible de s'adapter aux usages et exigences actuelles et il est donc important de fixer au préalable un référentiel commun pour évaluer l'impact potentiel de ces évolutions sur la Valeur Universelle Exceptionnelle du bien, qui a justifié son inscription au patrimoine mondial de l'humanité aux côtés des pyramides d'Egypte et du Mont Saint-Michel.

Le tableau établi en phase 1, rappelé en page 8, est une tentative de synthèse des évolutions susceptibles d'impacter les biens, de leurs conséquences possibles et des conditions de compatibilité avec le maintien de la Valeur Universelle Exceptionnelle. Les critères choisis s'appuient sur les nombreux entretiens et discussions menés avec les gestionnaires des biens et de leur protection, ils renvoient aux notions des chapitres précédents de temporalité, de valeurs monumentales, de cohérence du tissu urbain et de caractère d'ensemble.

Pressions et dé-pressions

La phase 1 a permis d'identifier et de répertorier les types de «pressions» urbaines qui s'exercent sur le bien UNESCO du Bassin Minier en trois grandes catégories: grands projets, projets diffus et absence de projets. La plus grave des pressions étant au fond l'absence de projets, car aucun bâtiment ne survit longtemps à un état d'abandon.

Par ailleurs il a été constaté qu'un autre type de pressions indirectes, « sociales » ou « culturelles » pesaient fortement sur le bien : la perte d'attractivité du territoire, la stigmatisation sociale du logement minier, la faible valeur vénale des biens et leur méconnaissance.

GRANDS PROJETS

MOBILITÉ

BHNS , Réseau express
GRAND LILLE
(tracé des infrastructures et
urbanisation autour)
zones franches



PROJETS DIFFUS

URBANISME DU QUOTIDIEN

Construction de
lotissements neufs (mitage
paysage, dégradation des
abords et délaissement)








ABSENCE DE PROJETS

ABANDON

Vacances techniques et
abandon des bâtiments
conduisant à leur irrémé-
diable dégradation
Vente des existants



Tableau synthétique des évolutions susceptibles d'affecter le Bien (pour mémoire, Phase 1)

			Compatible avec le maintien de la V.U.E	Conditions de compatibilité
Inactions		Délaissement	Par désintérêt (abandon) Par blocage et cumul de difficultés	NON
Actions		Démolition de l'existant	Sans projet garanti Dans le cadre d'un projet valorisant le Bien	NON OUI SOUS RÉSERVE En dernier recours seulement et suivant la démarche Eviter / réduire / Compenser, le projet devra garantir la cohérence du tissu urbain et le respect du caractère de l'ensemble
		Intervention sur l'existant	Entretien courant Réaménagement, ravalement, modification des façades	OUI OUI L'intervention devra préserver et valoriser les qualités intrinsèques du bâti, ainsi que garantir la cohérence du tissu urbain. Elle ne devra pas provoquer de perte irréversible sur le Bien, être ambitieuse et rechercher la qualité.
		Construction neuve	Construction neuve adossée au bien (extensions)	OUI L'implantation, l'échelle et la matérialité devra garantir la cohérence du tissu urbain et le respect du caractère de l'ensemble, et permettre la lisibilité de l'intervention.
			Construction neuve dans l'emprise du bien (densification)	OUI Le projet devra garantir la cohérence du tissu urbain et le respect du caractère de l'ensemble, et permettre la lisibilité de l'intervention.
			Construction neuve en abord du bien	OUI Le projet devra garantir la cohérence du tissu urbain et ne pas altérer la perception du bien.

2. Orientations & recommandations

2.1 Détermination des conditions de compatibilité par actions

Inactions sur un bien / Délaissement

L'abandon d'un bien UNESCO n'est pas compatible avec sa Valeur Universelle Exceptionnelle car elle aboutit inexorablement à une disparition rapide du bien dans son ensemble. Or la conservation des biens pour leur transmission aux générations futures est la raison du classement UNESCO. Les générations actuelles ont un devoir de conservation et de transmission qui peut prendre diverses formes, mais pas celle d'un abandon. En outre le délaissement d'un bien, que ce soit par manque d'intérêt ou par inertie, a un effet induit d'image négative par retombée sur l'ensemble des biens du Bassin Minier classés à l'UNESCO.

Exceptionnellement, le choix de privilégier un composant singulier comme témoignage historique du temps qui passe peut conduire à en faire une «ruine moderne» assumée : une posture quasiment



^ Vue des vestiges de l'abbaye de Mont-Saint-Eloi. Utilisée comme carrière à la Révolution Française puis prise pour cible durant la Première Guerre Mondiale et classés Monument Historique en 1921, cette abbaye est désormais protégée et conservée comme «ruine monumentale».

«archéologique», comme c'est le cas au Mont-Saint-Eloi par exemple. En revanche cette décision radicale ne peut se faire que dans le cadre d'un projet volontaire d'accompagnement, de sécurisation et de présentation vis-à-vis du public. Ce ne peut être un choix par défaut.

Le cas du blocage par cumul de difficultés

Dans certains cas particuliers, les projets ont du mal à voir le jour non pas par manque d'initiative mais par blocage ou cumul de difficultés administratives : par exemple lorsqu'un périmètre de risque SEVESO ou PPRM (risque minier d'effondrement du sol) empêche toute réutilisation d'un bâtiment, entrant en contradiction avec les exigences des Monuments Historiques. Sur ces sites, il convient donc de demander aux services de l'Etat un arbitrage au cas par cas entre le risque réel et la valeur historique, architecturale et paysagère du bien.



Sains-en-Gohelle, patronage de la cité n°10
En mauvais état, absence de projet et incertitudes sur son devenir



Loos-en-Gohelle, maison d'ingénieur de la Cité des Provinces
Maison abandonnée, dégradée fortement par un incendie sans projet



Anhiens, fosse n°2 de Flines / ancienne fosse avec chevalement en béton, propriété privée en très mauvais état. Absence de projet, et cumul de difficulté dont servitudes de risques importantes.

Démolition volontaire de l'existant sans projet

La démolition volontaire d'un bien inscrit est un acte grave incompatible avec le maintien de la Valeur Universelle Exceptionnelle du Bien puisque contraire aux exigences de conservation et de transmission.

La destruction d'un monument inscrit ou classé en France est d'ailleurs passible de poursuites pénales, et la loi LCAP rend désormais l'Etat responsable de la protection des biens français inscrits au Patrimoine Mondial de l'Humanité.



La démolition partielle ou complète d'un élément correspond à une altération grave de la matière et du tissu urbain du monument. D'après les critères de l'UNESCO, de telles opérations peuvent conduire à inscrire le Bassin Minier sur la liste du patrimoine en péril, voire conduire à un déclassement définitif.

Le système de veille de l'UNESCO, qui examine régulièrement l'état de conservation des biens, répertorie les critères suivants pour sa liste du patrimoine menacé aux termes de la Convention de 1972:

Mise en péril

- carence d'une politique de conservation ;
- menaces du fait de projets d'aménagement du territoire ;
- menaces du fait de plans d'urbanisme ;
- ...

Péril prouvé

- altération grave des matériaux ;
- altération grave des structures et/ou du décor ;
- altération grave de la cohérence architecturale et urbanistique ;
- altération grave de l'espace urbain ou rural, ou de l'environnement naturel ;
- perte significative de l'authenticité historique ;
- dénaturation grave de la signification culturelle.
- ...¹



Vue des démolitions idéologiques du temple de Bêl à Palmyre par l'Etat Islamique

Chaque propriétaire et/ou gestionnaire de l'un des 353 biens est dépositaire d'une partie du bien UNESCO du Bassin Minier, et responsable vis-à-vis de la collectivité de sa préservation.

Une carence ponctuelle peut avoir de lourdes conséquences sur l'ensemble du classement et donc du territoire.



Si de nombreux sites ont fait l'objet d'une inscription sur la liste du patrimoine en péril, seuls deux sites UNESCO ont été retirés de la liste à ce jour :

Dresde, inscrite en tant que paysage culturel en 2004, inscrite sur la Liste du patrimoine en péril en 2006 à cause du projet de pont Waldschlösschen puis retiré définitivement de la liste en 2009 après sa construction, ainsi que le sanctuaire de l'oryx arabe à Oman, retiré de la liste en 2007 après une réduction unilatérale de 90% de sa superficie.

¹ source : <https://whc.unesco.org/fr/158/>
Convention de 1972, paragraphes 179-180 des Orientations

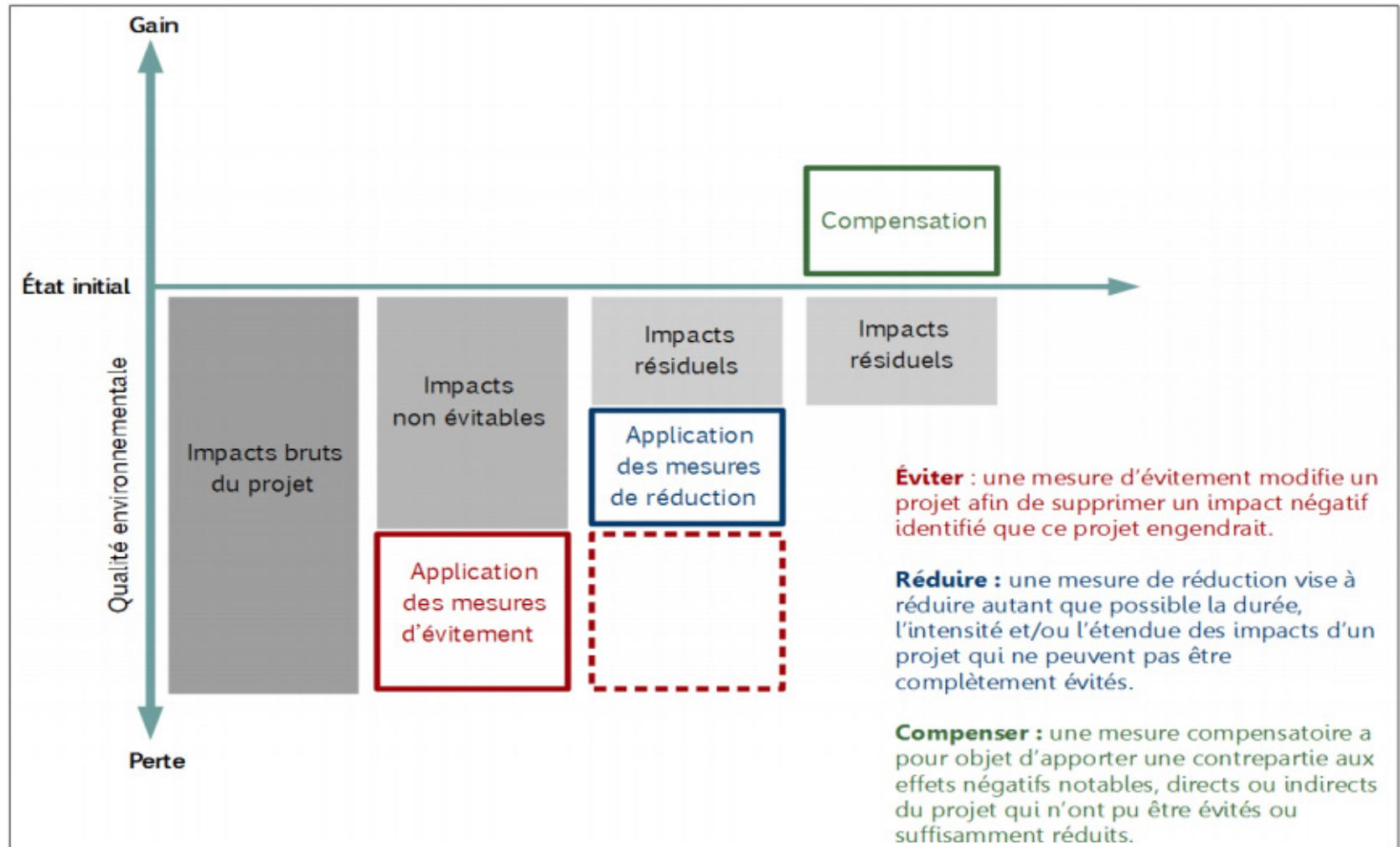


Schéma du triptyque Éviter/Réduire/Compenser tel que prévu dans les études d'impact sur la qualité environnementale
source : <http://www.biodiversite-poitou-charentes.org/>

Démolition partielle de l'existant dans le cadre d'un projet valorisant le bien

En atténuation de la définition générale précédente, la nature très particulière des biens du Bassin Minier nécessite une approche au cas par cas plus nuancée. Si la question de la démolition ne se pose pas dans le cas d'un unicum comme une cathédrale ou une pyramide, la nature multiple, évolutive et vivante du patrimoine du Bassin Minier permet d'aborder autrement la question.

Ainsi, la démolition partielle ou totale d'un composant d'un bien peut être envisagée dans le cadre d'un projet de transformation et de valorisation global et qualitatif du bien.

Par ailleurs la disparition de ce composant devra répondre aux critères suivants, par ordre de préférence et suivant la séquence:

éviter / réduire / compenser

les effets négatifs du projet sur la valeur Universelle Exceptionnelle du Bien, à l'image de ce qui se pratique en étude d'impact environnementale.

1-Eviter : démolir en dernier recours seulement.

La démolition ne devra pas porter sur un composant particulièrement signifiant (voir tableau caractérisant les valeurs de rareté en fonction de la typologie, de l'âge, de la compagnie etc.), au risque de porter atteinte gravement à l'ensemble du bien dont la représentativité et la diversité ont été reconnus.

Le bâtiment à démolir ne devra pas représenter en soi une valeur rare architecturale, urbaine ou paysagère. De façon générale le porteur de projet devra prouver que cette démolition est rendue nécessaire et inéluctable en raison de critères urbains, techniques et/ou économique. Il devra à ce titre présenter des scénarios alternatifs, notamment de restauration-reconversion, et argumenter son choix.

2-Réduire les atteintes causées à la V.U.E. du bien.

La démolition devra être intégrée à une vision et un projet d'ensemble, qui s'attachera à garantir la cohérence du tissu urbain et le respect du caractère d'ensemble.

Le projet de démolition prévoira le traitement à court, moyen et long terme de la parcelle (terrassement et clôture de la parcelle après démolition, devenir à terme...)

La reconversion de l'espace dégagé en espace public ou son affectation à une construction neuve tiendront compte du contexte urbain et architectural à l'échelle du quartier.

3-Compenser, si démolition il y a.

Si la démolition est confirmée des mesures compensatoires devront être proposées : documentation complète avant démolition, dispositifs de médiation et de valorisation, sauvegarde des matériaux et éléments architecturaux remarquables pour ré-emploi etc.

La méthode de démolition devra proposer une gestion intelligente des «déchets» qui sont eux-mêmes porteurs de mémoire (récupération des briques, tuiles et menuiseries pour restaurer les constructions voisines...), et dans une approche d'économie des ressources naturelles et de développement durable.



Récupération de briques issues de démolition pour réemploi, Cité des electriciens - AAPP architectes

Transformation de l'existant : ré-aménagement, ravalement, modification des façades...

Conformément à la nature évolutive du Bien du Bassin Minier, chaque élément est naturellement amené à évoluer vers de nouveaux usages, notamment en ce qui concerne l'amélioration du confort et de la qualité de vie, l'amélioration des performances thermiques et énergétiques, le changement d'usage et l'adaptation aux contraintes de sécurité et d'accessibilité pour tous. Cette transformation n'est donc pas en soi incompatible avec la Valeur Universelle Exceptionnelle des biens ; d'ailleurs les composants ont eux-même sans cesse évolué depuis plusieurs siècles par des aménagements intérieurs, des extensions et modifications permanentes.

Si cette évolution est à encourager, les interventions devront toutefois respecter certains critères :

- 1- Préserver et valoriser les qualités intrinsèques du bâti, en partant d'un diagnostic fin des existants et en y adaptant le programme et le projet plutôt que l'inverse.
- 2- Garantir la cohérence du tissu urbain et du caractère de l'ensemble. Chaque intervention sera réinscrite dans un contexte urbain plus large, à l'échelle du bien et du quartier.

Pour un référentiel des bonnes pratiques, se référer au guide de la DRAC Nord-Pas-de-Calais «Réhabiliter les maisons ordinaires de l'époque industrielle» et le guide de la Mission Bassin Minier à destination des propriétaires-occupants



*Cité Lemay à Pecquencourt,
Benoît Grafteaux & Richard Klein, NVW, architectes*



Cité du Rivage à Bruay-sur-l'Escaut



Exemples d'interventions qui dénaturent la cohérence et le caractère d'ensemble d'une cité.

Construction neuve adossée au bien (extensions)

Les constructions neuves adossées au bien ne sont pas incompatibles en soi avec la Valeur Universelle Exceptionnelle des biens. Ces extensions devront cependant respecter les conditions suivantes :

1-L'implantation, l'échelle et la matérialité des ajouts devront garantir la cohérence du tissu urbain, le respect du caractère de l'ensemble et la lisibilité de l'intervention.

L'implantation sur la parcelle, le gabarit constructible et le traitement des façades et toitures s'appuiera sur une analyse de la typologie architecturale (position du bâti dans la parcelle, distribution et matériaux etc.) et de la morphologie urbaine (trame viaire, parcellaires, jardins, limites, etc.) à l'échelle du bien et du quartier.

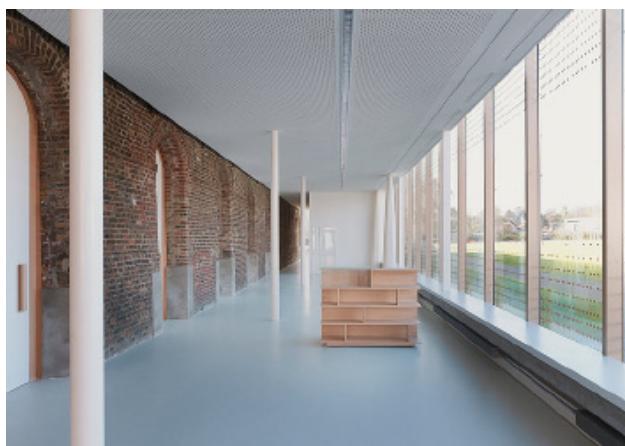
2-Etre ambitieuses et rechercher la qualité architecturale.

en faisant appel à un architecte ou à un maître d'œuvre compétent, et en s'appuyant sur les services des Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (ABF), du CAUE ou de la MBM pour élaborer un projet adapté et valorisant.²

² Pour des pistes sur les extensions possibles, voir le guide de la DRAC Nord-Pas-de-Calais «Réhabiliter les maisons ordinaires de l'époque industrielle» et le guide de la Mission Bassin Minier à destination des propriétaires-occupants



Pépinière d'éco-entreprises à la fosse 11/19 de Loos-en-Gohelle
-agence Houyez architecte © S Dhote



centre d'art contemporain à Fresnes sur Escaut
- Damien Surroca architecte



Exemple d'interventions qui dénaturent la cohérence et le caractère d'ensemble d'une cité.



Extensions des corons de la Cité des electriciens
- BDAP architectes

Construction neuve dans l'emprise du bien (densification)

Les constructions neuves dans l'emprise du bien ne sont pas incompatibles en soi avec la Valeur Universelle Exceptionnelle des biens. Elles constituent en quelque sorte une «greffe» architecturale dans un tissu urbain vivant. Comme pour une greffe médicale, un certain nombre de conditions de compatibilité entre le receveur et l'organe sont donc à réunir pour garantir la prise de la greffe.

Elles devront notamment respecter les conditions suivantes :

1-Le besoin de densification devra être démontré. La priorité sera d'abord donnée à la réhabilitation et à la restauration des bâtiments existants du bien.

2-L'implantation, l'échelle et la matérialité des constructions neuves devront garantir la cohérence du tissu urbain et le respect du caractère de l'ensemble.

l'implantation sur la parcelle, le gabarit constructible et le traitement des façades et toitures s'appuiera sur une analyse de la typologie architecturale (position du bâti dans la parcelle, distribution et matériaux etc.) et de la morphologie urbaine (trame viaire, parcellaires, jardins, limites, etc.) à l'échelle du bien et du quartier.

Les nouvelles constructions ne devront pas bloquer de vues structurantes, ni masquer des constructions préexistantes importantes.

3-Etre ambitieuses et rechercher la qualité architecturale et urbaine :

- en faisant dialoguer mémoire et création,
- en faisant appel à un maître d'œuvre compétent (architecte, urbaniste ou paysagiste), et en s'appuyant sur les services des Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (ABF), du CAUE ou de la MBM pour élaborer un projet adapté et valorisant



*Le Métaphone à la Fosse 9-9bis à Oignies - Hérault Arnod Architectes
©Pidz*

Construction neuve en abord du bien

En complément des 353 biens inscrits, qui couvrent 3 943 hectares, une zone-tampon de 18 804 hectares a été incluse au dossier de reconnaissance UNESCO du Bassin Minier.

Cette vaste zone vise à renforcer la cohérence paysagère du Bien en le réinscrivant dans un contexte géographique et historique, paysager et territorial. Elle permet par exemple de préserver des parvis agricoles, des cônes visuels sur le Bien et à partir des grands axes de circulation du territoire.

Au sein de cette zone, les constructions neuves en abord du bien ne seront évaluées qu'en regard de leur impact potentiel sur le bien.

Sont donc concernées les constructions en voisinage immédiat ou en co-visibilité avec les biens UNESCO (la nouvelle construction est visible depuis le bien, ou le bien et la nouvelle construction sont visibles ensemble depuis un autre point du quartier, par exemple d'une place publique ou du haut d'un terroir).

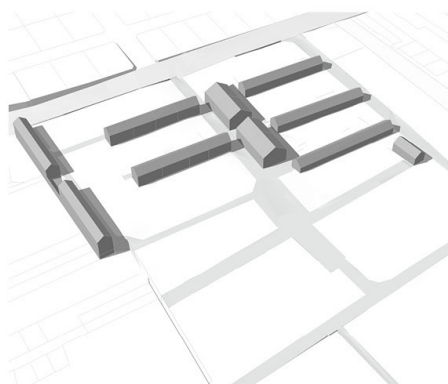
Dans ce périmètre, l'implantation, l'échelle et la matérialité des constructions neuves devront garantir la cohérence du tissu urbain.

L'implantation et la volumétrie s'appuiera sur une analyse de la typologie architecturale (position du bâti dans la parcelle, distribution et matériaux etc.) et de la morphologie urbaine (trame viaire, parcellaires, jardins, limites, etc.) à l'échelle du bien et du quartier.

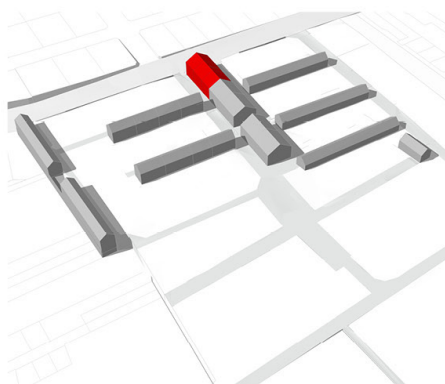
Les nouvelles constructions ne devront pas altérer la perception du bien dans son environnement en masquant des constructions préexistantes importantes, ni altérer ou bloquer des vues structurantes identifiées par l'étude de la MBM sur «les paysages du Bassin Minier Nord-Pas-de-Calais».



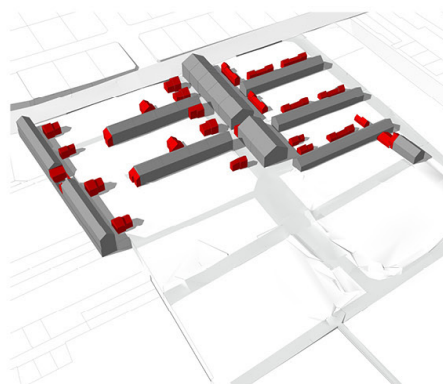
exemple de lotissement impactant un cône de vue vers un terroir

1856-1861

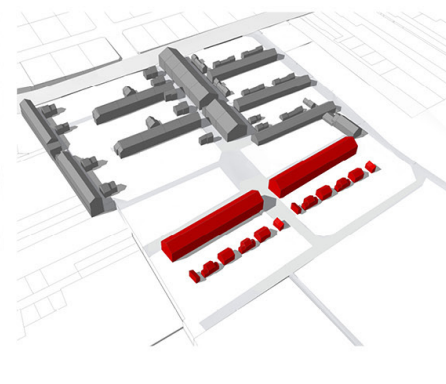
Construction de la cité n°2 par la Compagnie des mines de Bruay

1871

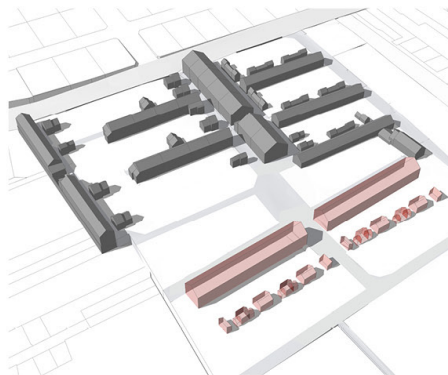
Régularisation du tracé de la cité par extension Nord-Ouest du coron central.

FIN XIX^e

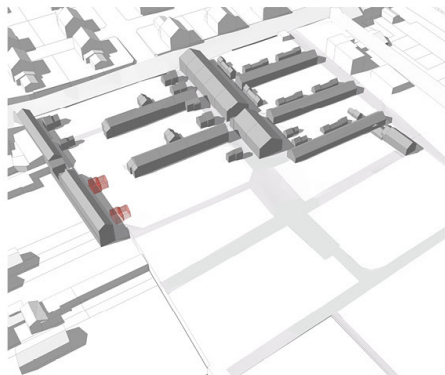
Construction des carns

1910

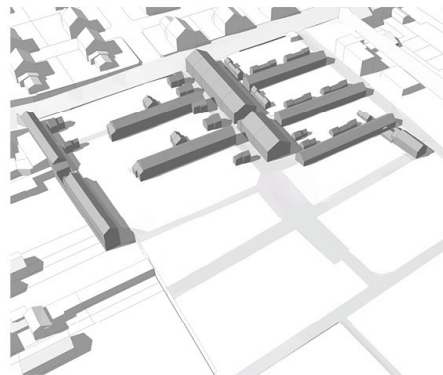
Construction de baraque pour abriter les ménages réfugiés

DEUXIÈME MOITIÉ DU XX^e

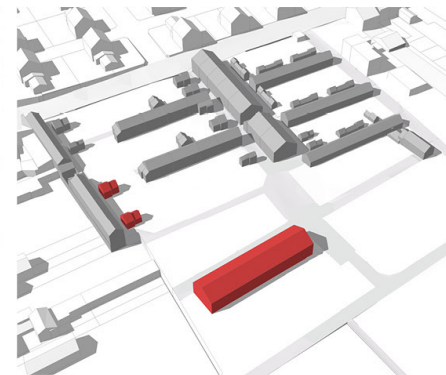
Démolition des baraquements

FIN DU XX^e

Destruction / éboulement de deux carns, dont les vestiges restent visibles sur le site

2013

Etat actuel de la Cité des électriciens

2015

Réhabilitation de la Cité des électriciens
Réinterprétation du coron par la construction d'une extension à l'emplacement d'un des baraquements. Restitution des deux carns

Exemple d'étude historique des évolutions successives du site de la cité des Electriciens à Bruay-La-Buissière

© Philippe Prost / AAPP architectes

2.2 Etat d'origine et transformations successives : la question de l'intégrité et de l'authenticité

Le patrimoine minier est un ensemble de constructions constitué sur près de deux siècles d'écart pour répondre à des problématiques industrielles sans cesse changeantes : exploiter le charbon, loger des ouvriers ... Au fil du temps, des projets et des techniques ce patrimoine a ainsi beaucoup évolué : changement de procédés constructifs, ajout d'extensions, densifications ou démolitions. Nous ne sommes donc pas face à un patrimoine homogène qui posséderait un «état d'origine» ou «de référence» vers lequel tout projet de restauration devrait tendre, mais plutôt face à un patrimoine «évolutif». C'est d'ailleurs cette diversité de témoignages historiques qui fait toute la richesse du Bassin Minier.

Étude historique préalable systématique

Chaque projet d'intervention sur un bien devra donc dresser une étude synthétique préalable de diagnostic patrimoniale : comprendre l'évolution du site, pouvoir dater ou caractériser les principales époques de construction et/ou de transformation. Cette étude permettra d'évaluer les critères d'intégrité et d'authenticité de chaque élément, sous le contrôle scientifique et technique de la DRAC et avec l'appui

de la Mission Bassin Minier, et d'établir un projet argumenté et cohérent avec les valeurs patrimoniales.

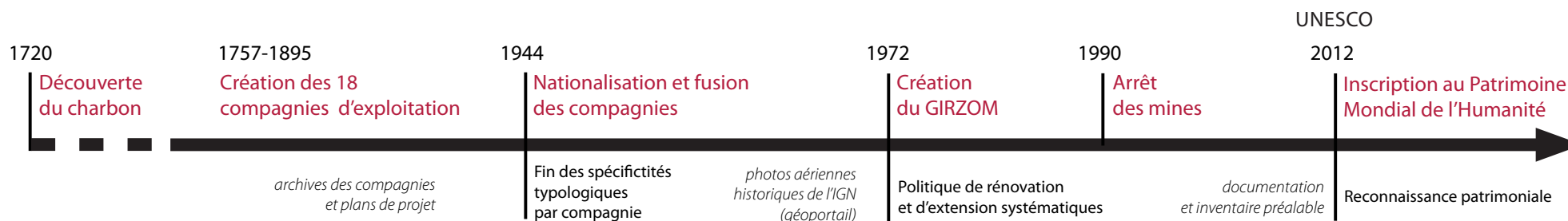
Par ailleurs, cette analyse historique et patrimoniale est à relier à l'analyse programmatique et fonctionnelle : la préservation des éléments historique dans un patrimoine «vivant» n'a de sens que s'ils trouvent un usage et une raison d'être actuelle, quand bien même il s'agirait d'une valeur de témoignage.

La question de la documentation

En l'absence de tout état «d'origine», le seul état véritablement documenté à l'échelle du Bassin Minier est l'inventaire réalisé en vue de la candidature UNESCO de 2012. Par rapport à cet «instant T0», nous pouvons donc remonter le temps avec plus ou moins d'informations selon les sites. Les principales sources d'information sont les archives des Compagnies (avant 1944) ou des différents acteurs (archives Maisons&Cités), voire des collections privées (photos et cartes postales anciennes, les mines vues du ciel...). Les photos aériennes historiques de l'IGN, accessibles gratuitement en ligne via le Geoportail permettent également de retracer à l'année précise l'évolution d'un ensemble «à vol d'oiseau». Enfin l'analyse des élévations du bâti par un oeil averti apportent de nombreuses informations sur la constitution d'un ensemble : «coups de sabres» (joint vertical dans un appareil indiquant un adossement), changement d'appareil de brique, traces de surélévation en pignon etc.



Vues d'image aérienne en 1950 et en 2012 à Noyelles-sous-Lens.
Source : IGN / Géoportail.fr



Une collection de systèmes urbains et de typologies, véritable patrimoine...



Cahier 2

Orientations & recommandations
Postures de projet et d'intervention sur les biens



Exemple d'analyse typo-morphologique de la cité Courtaine à Noyelles sous Lens comme base de projet intégré - BPLUSB Architectes



2.3 Approche typomorphologique: le type architectural et l'organisation urbaine

Le télescopage des échelles architecturale, urbaine, et paysagère est une des caractéristiques fortes du paysage et de l'urbanisme minier. Dans ces ensembles, le découpage parcellaire strict, lié au système distributif et à l'organisation de la vie minière (maison, jardin, potager, garage...) couplé au recours à la multiplication du type architectural des compagnies a produit une très forte cohérence d'ensemble, issue de la répétitivité.

La répétition est donc en soi une des qualités principales de ces ensembles, et notamment des cités minières. Plutôt que de chercher à fragmenter et diversifier le traitement, comme on le constate lorsque des maisons ont été vendues au sein d'une cité, il faudra systématiquement chercher *par un projet d'ensemble* à renforcer la cohérence, porteuse de mémoire, vecteur d'identité et de qualité architecturale. Il suffit de comparer la force d'une cité minière face à un lotissement «en lot libre» récent pour comprendre ce que l'on peut tirer de la répétition.

La typo-morphologie réactualisée : un outil pour des projets intégrés

L'analyse typomorphologique est un bon outil pour comprendre et faire du projet dans le Bassin Minier. L'étude de la morphologie s'intéresse à la forme urbaine dans son développement historique, à partir des éléments la constituant : le site d'implantation, les plans de concessions, le tracé des voies et des cavaliers...

L'étude de la typologie analyse le caractère spécifique des composantes urbaines et architecturales d'un ensemble (dimensions, fonctions, distributions,

systèmes constructif et esthétique) afin de les décrire et d'établir une classification : les logements miniers, les fosses et chevalements...

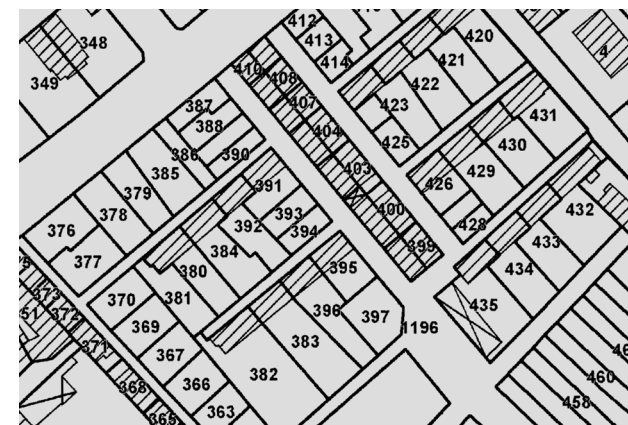
L'étude croisée de ces deux paramètres (la sub-structure du sol et la super-structure de l'architecture) par une bonne maîtrise d'œuvre permet de comprendre le développement progressif des ensembles et de caractériser finement leur valeur patrimoniale, architecturale et urbaine. Forts de ces données, on peut concevoir un projet radicalement contemporain et parfaitement intégré dans le contexte, dans une logique de substitution progressive des éléments architecturaux.

Même en contexte patrimonial, la reconversion peut être, au bout du compte, un acte de foi en l'avenir et, au-delà, la possibilité d'une création architecturale, urbaine et paysagère renouvelée parce que partant d'un substrat très spécifique, la mémoire matérielle et immatérielle des lieux formant l'ADN du projet.



Exemple de bâtiment neuf à la cité des Electriciens à Bruay-La-Buissière
© Philippe Prost / AAPP architectes

LE DÉCOUPAGE PARCELLAIRE
+ LA TYPOLOGIE ARCHITECTURALE
= LA COHÉRENCE ISSUE DE LA RÉPÉTITIVITÉ



3. Postures de projet et d'intervention sur les biens

Postures de projet

Dans le cadre des recommandations de cette étude, à la recherche d'une vision active de projet adaptée au Bassin Minier, nous avons imaginé une «boîte à outil» à destination des élus, des porteurs de projet et des maîtres d'œuvre pour ouvrir les possibles.

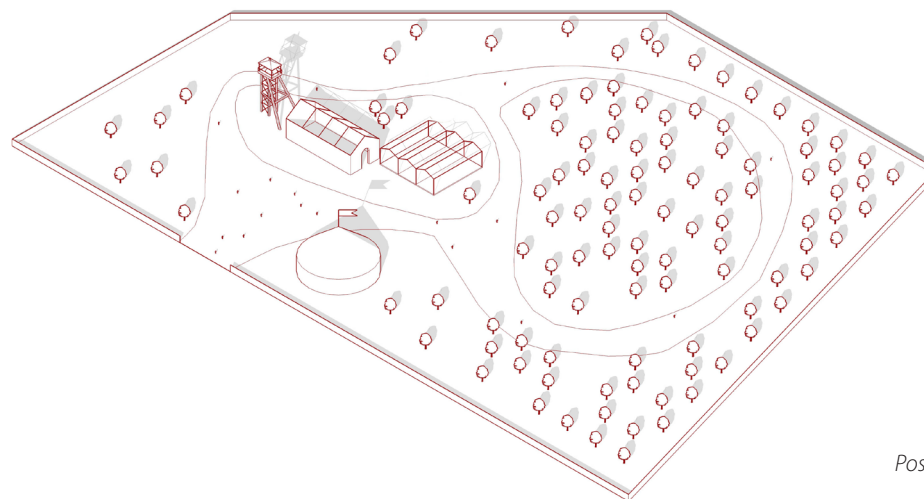
Pour chaque type de bien (cas d'une fosse, d'une cité minière et d'un équipement), nous avons construit un «prototype» schématique imaginaire auquel nous avons fait subir une série d'évolutions et de transformations plus ou moins impactantes, aboutissant à différentes «postures» d'intervention.

Ces postures ont été déterminées en collaboration ouverte avec les services de l'Etat, les collectivités, les écoles d'architecture, CAUE et autres partenaires lors d'ateliers participatifs ouverts, et sont issues également des nombreuses visites de site réalisées par l'équipe de l'étude. Elles sont autant de portes vers les futurs possibles des sites.

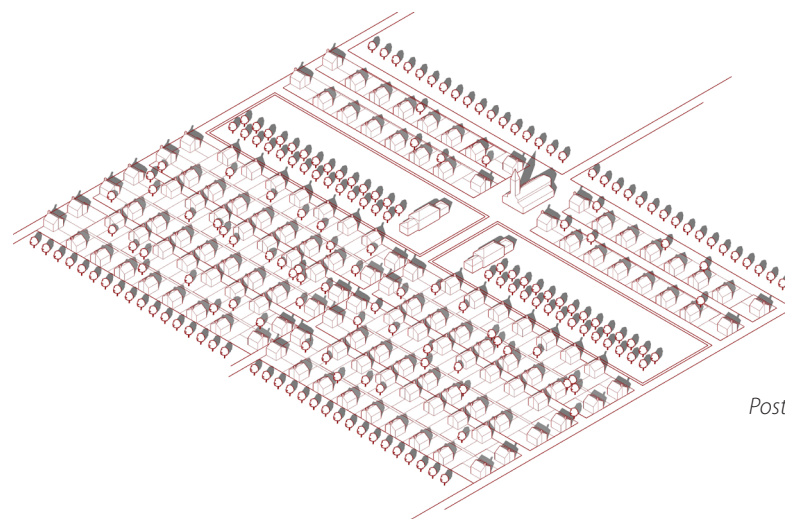
Si toutes les postures sont a priori envisageables dans le cadre d'un patrimoine évolutif et vivant, le choix d'une posture de projet doit évidemment être adaptée au contexte singulier de chaque bien, en prenant en compte de nombreux paramètres :

- valeur historique, architecturale et urbaine du bien
- état sanitaire
- contexte urbain et économique
- conditions de la réussite

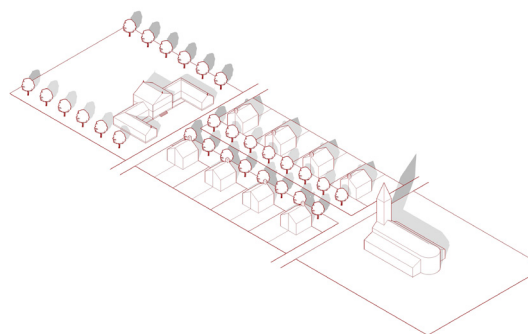
Chacune des postures appelle un ensemble d'actions, dont les conditions de compatibilité avec la Valeur Universelle Exceptionnelle du bien ont été déterminées au chapitre précédent.



Postures de projet : cas d'une fosse



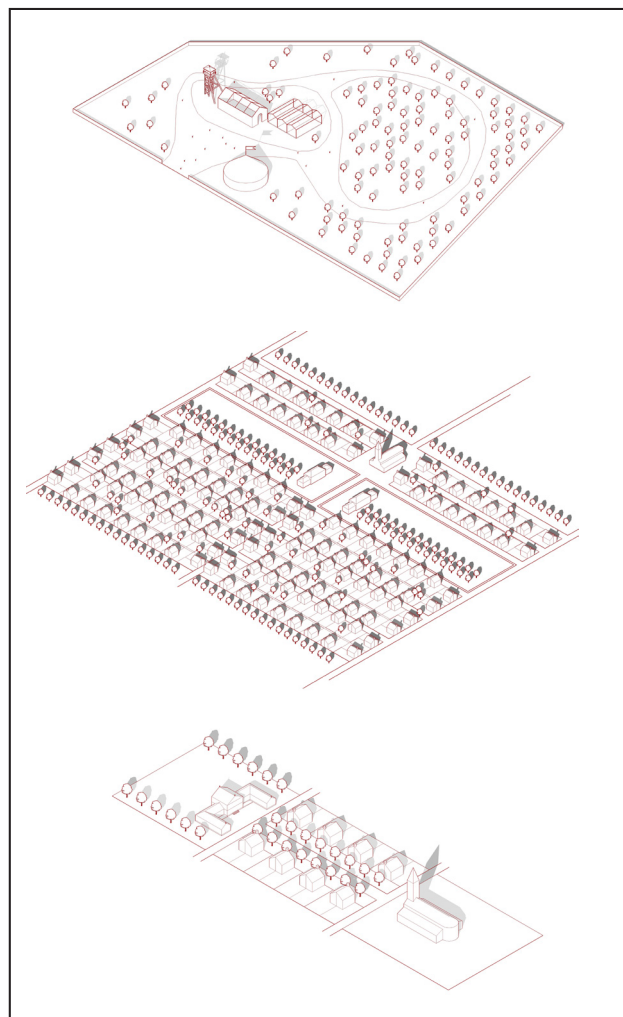
Postures de projet : cas d'une cité



Postures de projet : cas d'un équipement



Les postures de projet :
une boîte à outil nourrie d'exemples
situés et des retours
des acteurs du territoire
issus des ateliers participatifs



Gérer le temps : une hybridation possible

Les «postures» présentées en pages suivantes sont volontairement affirmées et différenciées, du «tout au rien». La réalité est évidemment plus nuancée, et rien n'empêche de combiner entre elles ces différentes approches pour des projets plus riches et ambitieux.

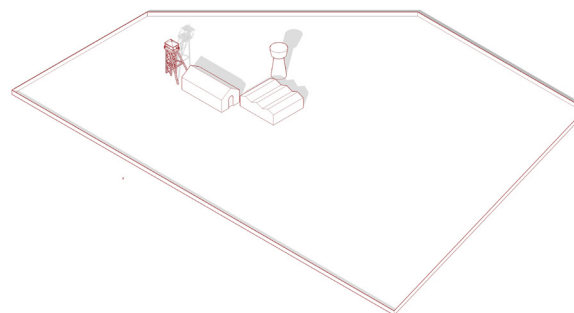
Mixité programmatique

L'approche mémorielle d'un site n'exclut pas par exemple son utilisation économique, qu'elle soit touristique, culturelle ou industrielle. La reconversion urbaine de même est appelée à mélanger différentes fonctions (habitat, loisir, travail...).

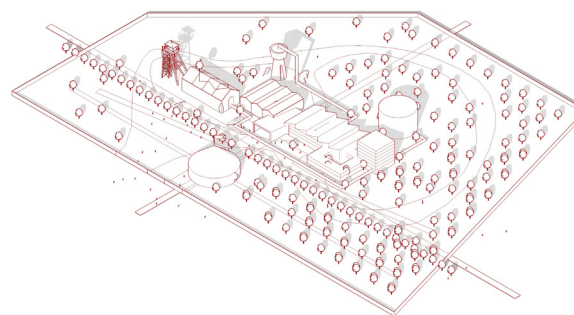
Au sein d'un site de la taille d'une fosse ou d'une cité, on peut donc trouver de quoi combiner toutes ces approches de façon raisonnable.

Approche temporelle

Les usages peuvent également être amenés à varier et à s'enrichir au cours du temps. On peut imaginer par exemple une première phase de sécurisation, puis de ré-appropriation par des événements culturels, des aménagements temporaires (chapiteaux...), puis plus tard une consolidation du programme par des projets de plus en plus ambitieux et durables.

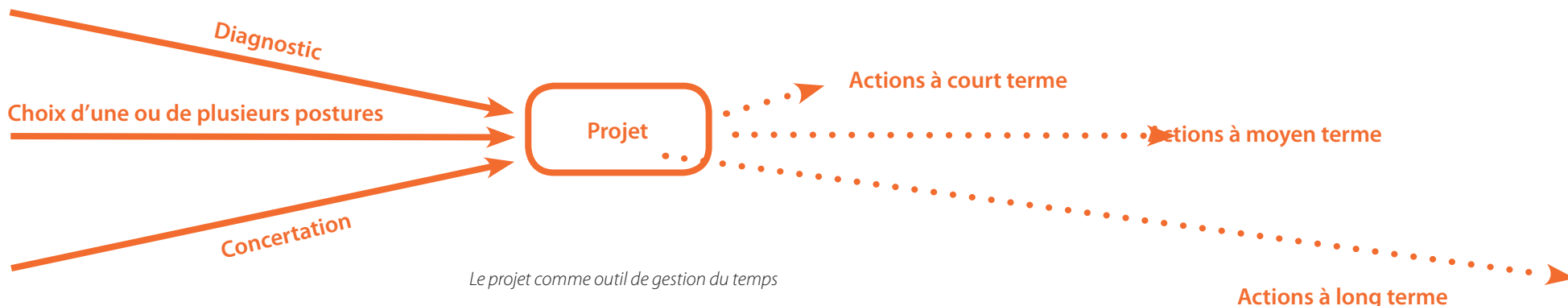


Du tout au rien, une mixité des programmes possibles sur un même site



Avant même de concevoir des projets à proprement parler, le choix d'une posture à adopter comme objectif d'approche globale à plus ou moins long terme devrait permettre de définir un objectif partagé, pour offrir une visibilité sur le devenir de ces sites. Restera ensuite à mettre en œuvre le projet à diverses échéances, avec des actions et priorités à court, moyen et long terme.

Une gestion du temps à penser et intégrer au projet pour atteindre ses ambitions tout en gérant une forme d'impatience des usagers et habitants.



Faire participer les habitants au processus : concertation & médiation

Pour que les projets soient portés et supportés par les habitants, il est important de leur faire partager très en amont les choix de postures et de visions à court, moyen et long terme sur chaque site.

De même, il est important de communiquer sur les réussites concrètes à l'œuvre pour qu'une dynamique ambitieuse et vertueuse de projet se mette place à l'échelle du Bassin Minier.

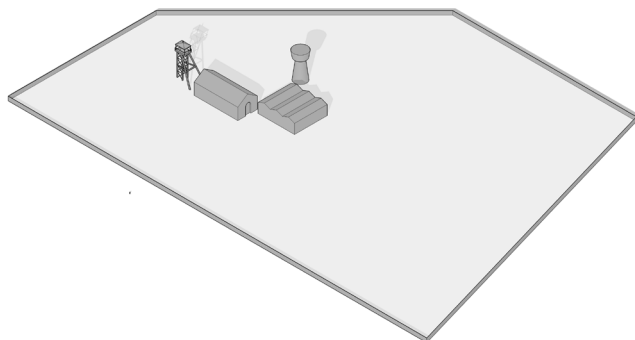
Exemples d'actions de médiation et de concertation avec les habitants
© AMsoHappy



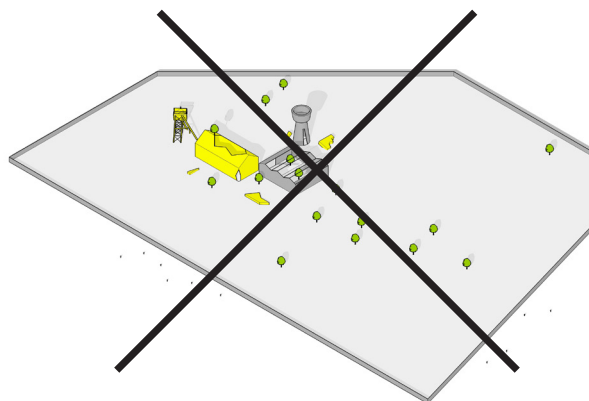
3. Postures de projet et d'intervention sur les biens

3.1 Cas d'une fosse

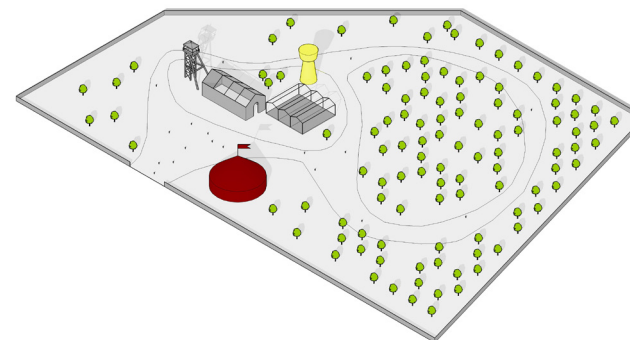
Comparaison des postures et évolutions diverses sur un bien - cas d'une fosse



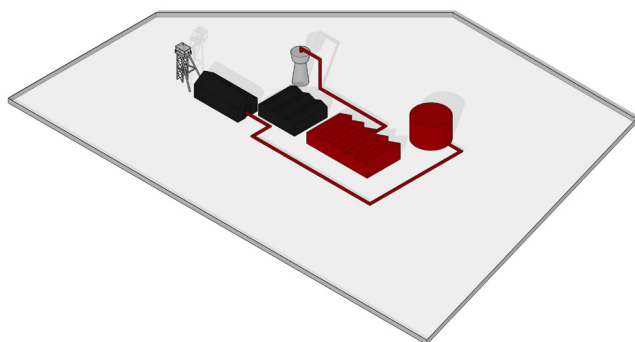
Etat à l'inscription - 2012



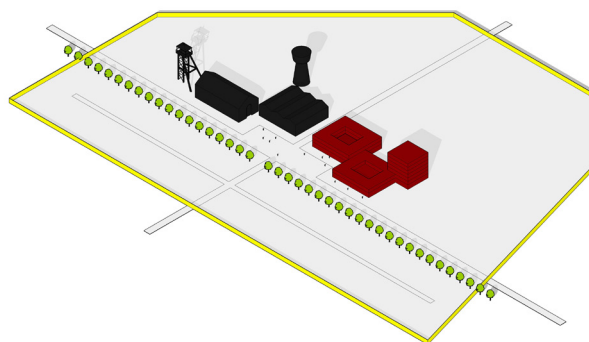
Abandon et dégradation non contrôlée



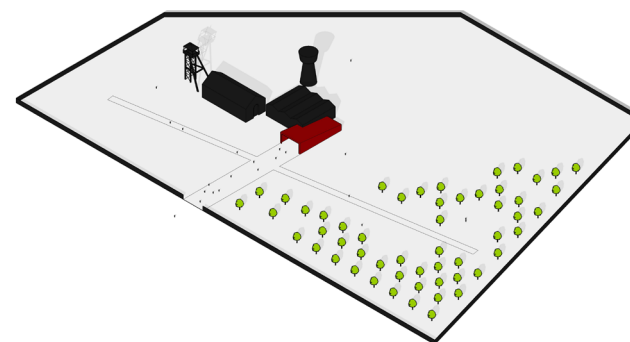
Déconstruction partielle et sécurisation



Ré-utilisation industrielle et économique

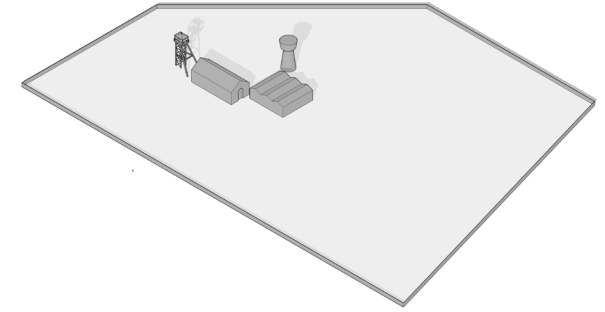
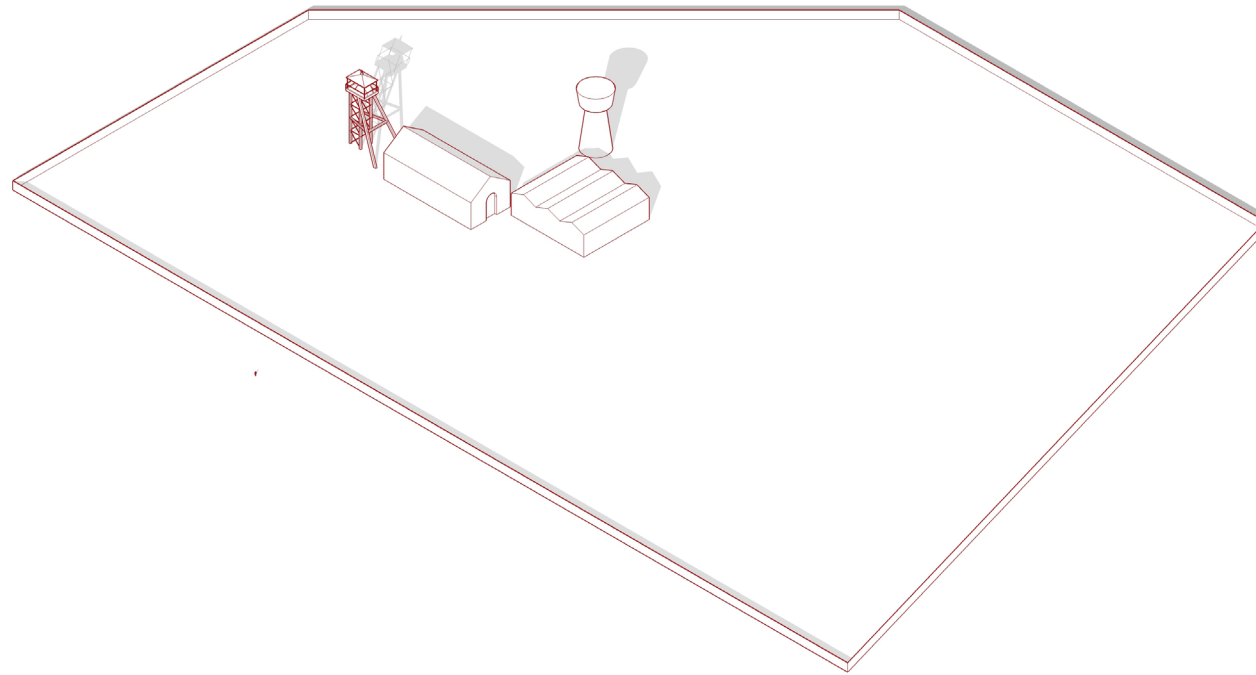


Reconversion urbaine



Restauration Site de mémoire

Etat à l'inscription - 2012



démoli



existant



réhabilitation

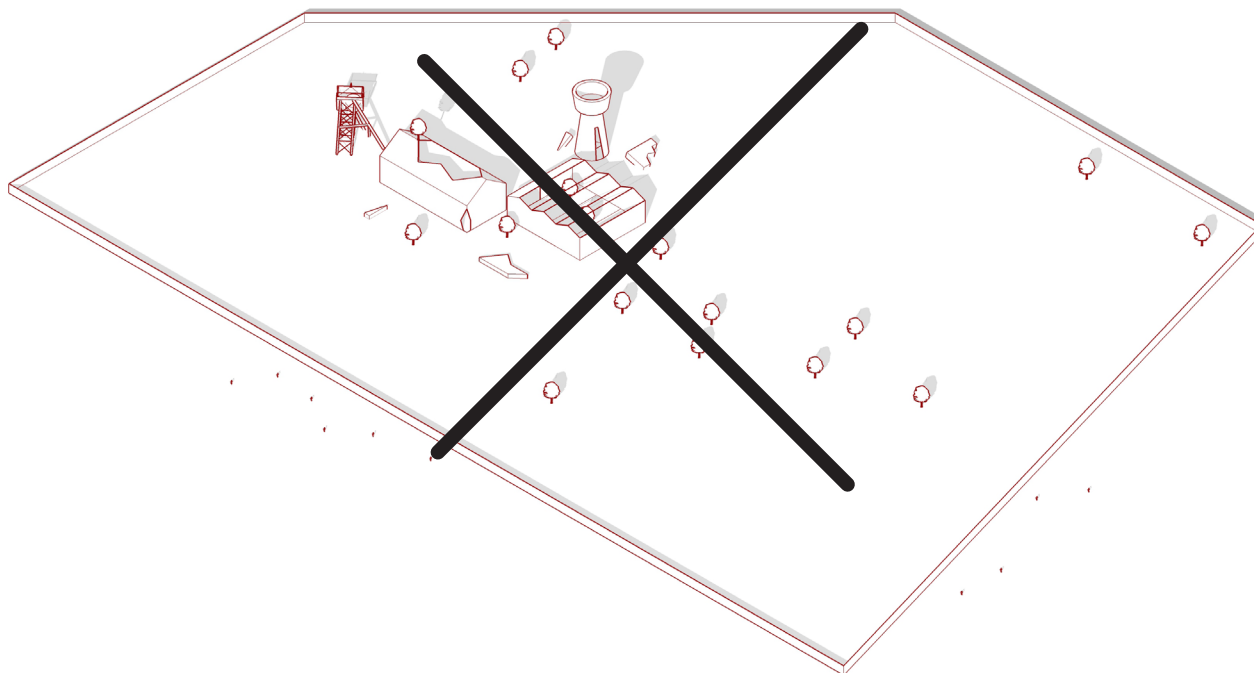


créé



Abandon et dégradation non contrôlée approche sans projet d'avenir

Processus de dégradation naturelle,
ce qu'il se passe si rien n'est fait.



Compatibilité avec la V.U.E

NON, car il s'agit d'éléments rares dans le bien et très symboliques de l'héritage minier.

Envisageable temporairement uniquement si une gestion est mise en place pour contrôler la progression de la dégradation.

Conditions de la réalisation

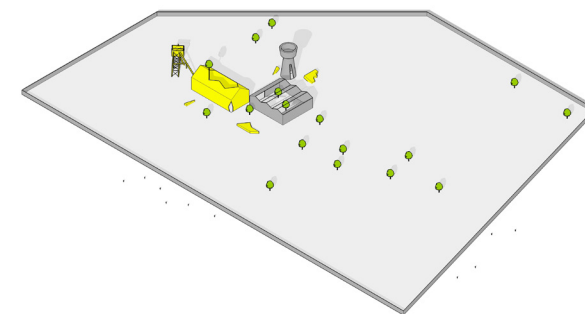
Ne rien faire et laisser le patrimoine se dégrader

Avantages

Ne coûte pas cher (à court terme seulement !)
Renaturation du site

Inconvénients

Conduit à la disparition inéluctable du monument
Problème de sécurité (risque d'accident et d'effondrement)
Image négative pour le quartier alentour et le territoire de façon générale. Attire les dépôts sauvages de déchets
Explosion du coût de restauration à long terme



démoli



existant



réhabilitation



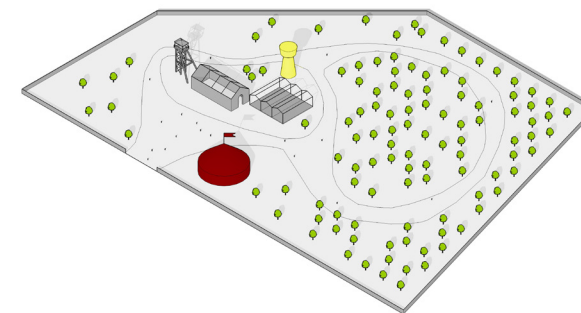
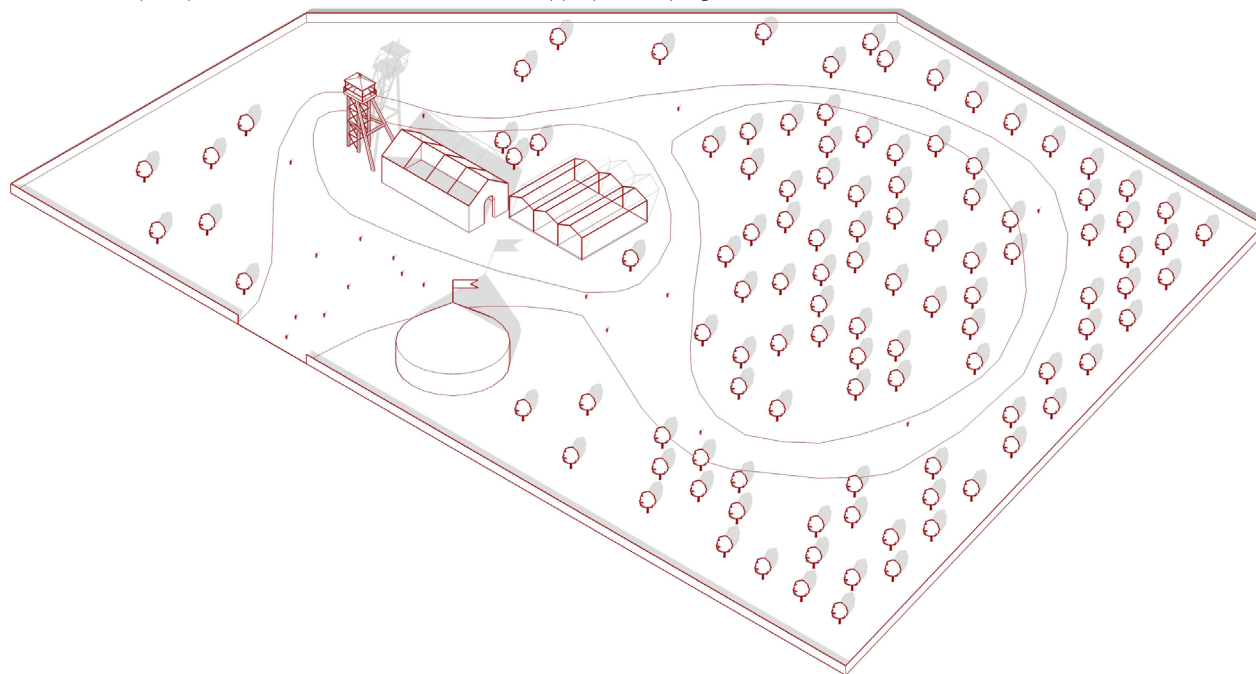
créé





Déconstruction partielle et sécurisation la friche maîtrisée - approche paysagère et temporaire

Processus de confortement et de sécurisation provisoire et d'aménagements paysagers pour permettre l'ouverture des lieux et leur réappropriation progressive.



démoli



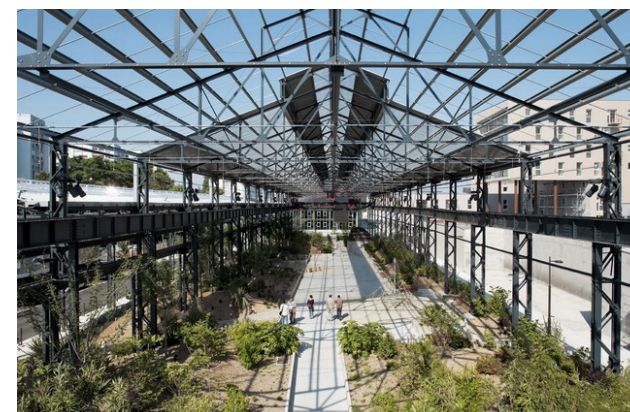
existant



réhabilitation



créé



Jardin des fonderies sur l'île de Nantes



Réappropriation artistique de la Cité des Electriciens à Bruay par le collectif «les pas perdus»

Compatibilité avec la V.U.E

OUI à condition de s'inscrire dans un projet global, et de conforter et préserver les éléments à forte valeur historique et mémorielle. Démolition possible d'éléments précaires ou de moindre intérêt patrimonial

Conditions de la réussite

Volonté forte des élus et de la maîtrise d'ouvrage
Politique de rachat envers propriétaires privés
Impliquer les associations et habitants dans le projet
Appliquer à ces sites les techniques de l'urbanisme transitoire, faire vivre le lieu
Connaissance fine du patrimoine pour hiérarchiser les interventions
Gérer le devenir au-delà du court terme

Avantages

Encadre et sécurise la déliquescence, donc garantit la pérennité du bien à plus long terme
Rend le bien partiellement accessible au public
Laisse une place importante à la nature et à l'écologie
Peut accueillir des usages temporaires divers, et constituer un point de départ pour une approche plus ambitieuse au long terme (rechercher des partenaires avec un site déjà sauvé)

Inconvénients

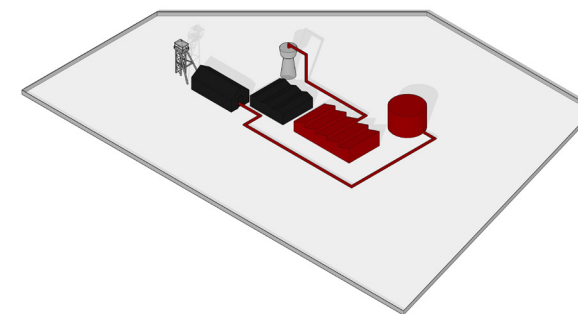
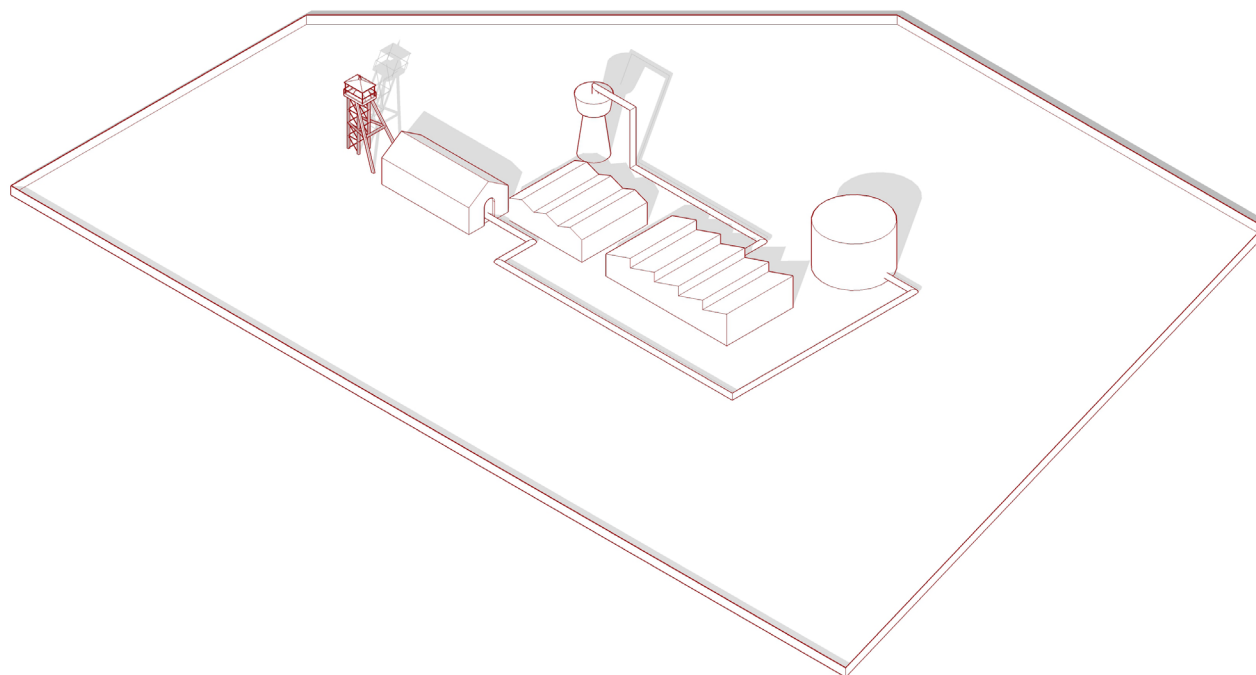
Mise de fond initiale pour la sécurisation, l'aménagement paysager et l'entretien
Financement et vision à long terme à ne pas perdre de vue (gérer la pérennité)



Ré-utilisation industrielle et économique

approche productive

Processus de réinvestissement comme lieu de travail et de production, industriel et/ou tertiaire, dans la continuité de la vocation première des lieux.



installations de Gaznor à Avion

Compatibilité avec la V.U.E

OUI dans la mesure où l'usage industriel perdure et que les éléments les plus significatifs sont conservés, restaurés et intégrés dans le projet.

Transformation et/ou démolition partielle possible d'éléments de moindre intérêt patrimonial, construction de nouveaux équipements possible

Conditions de la réussite

Faire dialoguer et coïncider les contraintes patrimoniales avec les processus industriels ou économiques
Assurer la restauration, la visibilité et l'accessibilité des éléments patrimoniaux

S'assurer de la viabilité économique et des retombées sur le territoire

Etre encouragé par des dispositifs type Zone Franche

Avantages

Permet aux bâtiments de continuer à vivre dans la continuité de l'usage industriel initial

Favorise les énergies renouvelables en lien avec la Troisième Révolution Industrielle

Crée de la richesse et de l'emploi localement.

Evite l'implantation de ces structures sur de nouvelles emprises voisines (économie du foncier)

Permet de valoriser des éléments «totem» du site

Inconvénients

Accès au public limité

Risque de perte d'éléments patrimoniaux

Impact des transformations sur les bâtiments suite aux mises aux normes

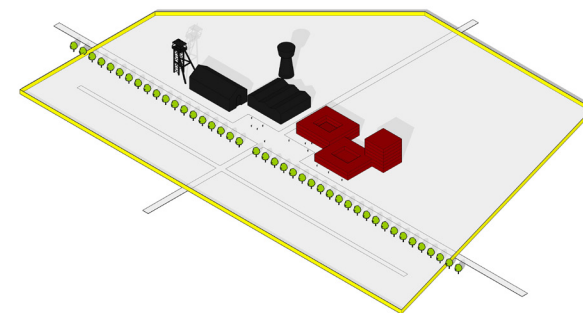
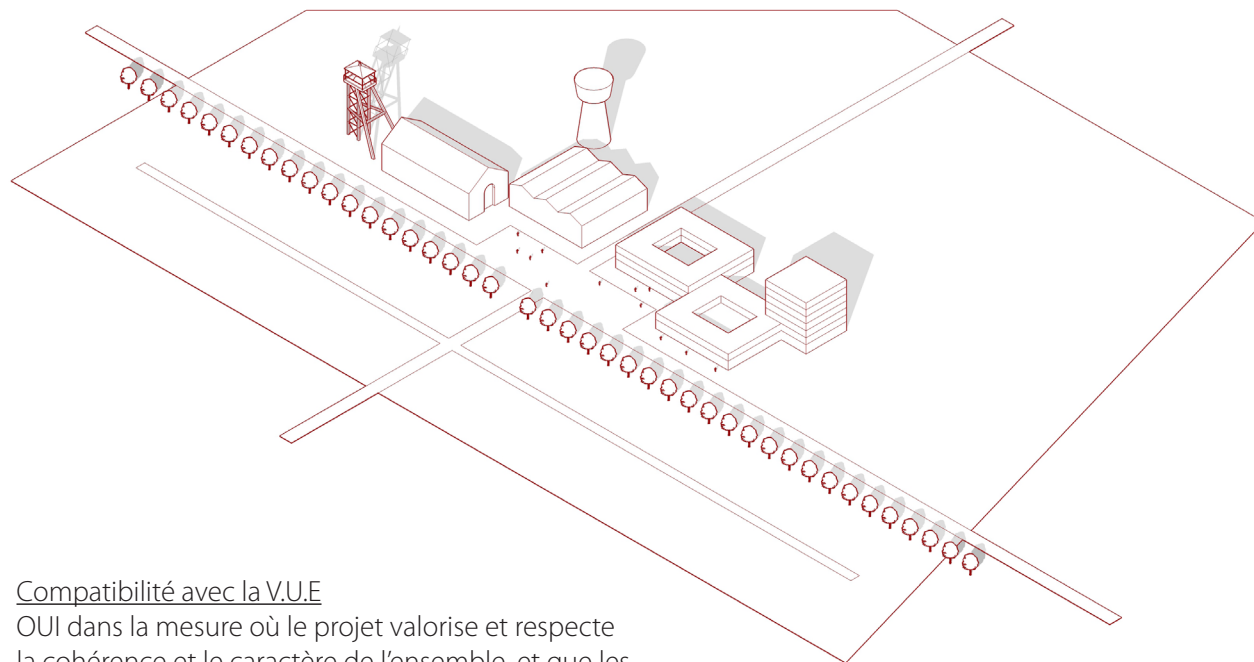


Centrale photovoltaïque implantée sur les toits en shed de la Halle Pajol à Paris



Reconversion urbaine approche urbaine mixte

Processus de transformation et de ré-invention des lieux pour de nouveaux usages et une nouvelle urbanité (ouvrir sur la ville les sites fermés).



Eco-quartier des Alouettes sur la friche Plastic Omnium à Bruay
- Atelier Villes & Paysages urbanistes



ZAC des Bassins à Flots à Bordeaux,
transformation de l'ancienne usine Lesieur - AAPP architectes

Compatibilité avec la V.U.E

OUI dans la mesure où le projet valorise et respecte la cohérence et le caractère de l'ensemble, et que les éléments les plus significatifs sont conservés, restaurés et intégrés dans le projet.

Transformation et/ou démolition partielle possible d'éléments précaires ou de moindre intérêt patrimonial, construction de nouveaux bâtiments possible

Conditions de la réussite

Des projets définis par une vraie maîtrise d'œuvre (urbanistes/architectes/paysagistes)
Démarrer par la requalification des espaces publics
Etre en secteur dynamique et correspondre à une réelle demande et opportunité
Ne pas privilégier le logement au détriment d'une stratégie territoriale globale
Elaborer un programme utile aux habitants
Intégrer la valeur patrimoniale du site aux projets

Avantages

Redonne vie au site comme nouvelle centralité
Préserve le site sans mise sous cloche
Fait converger mémoire et création contemporaine, en réutilisant les bâtiments existants et en implantant de nouvelles constructions qui dialoguent avec
Créé des projets à forte identité urbaine
Valorise l'image du territoire
Economie du foncier

Inconvénients

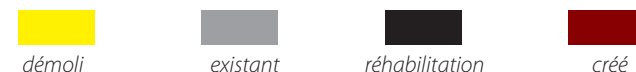
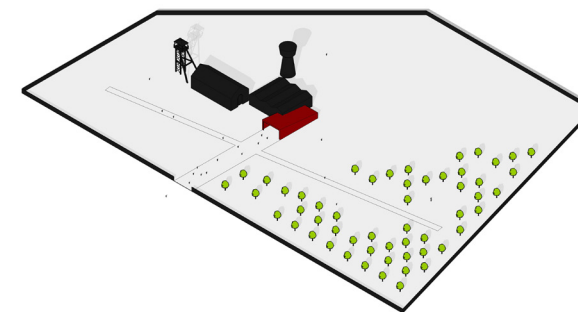
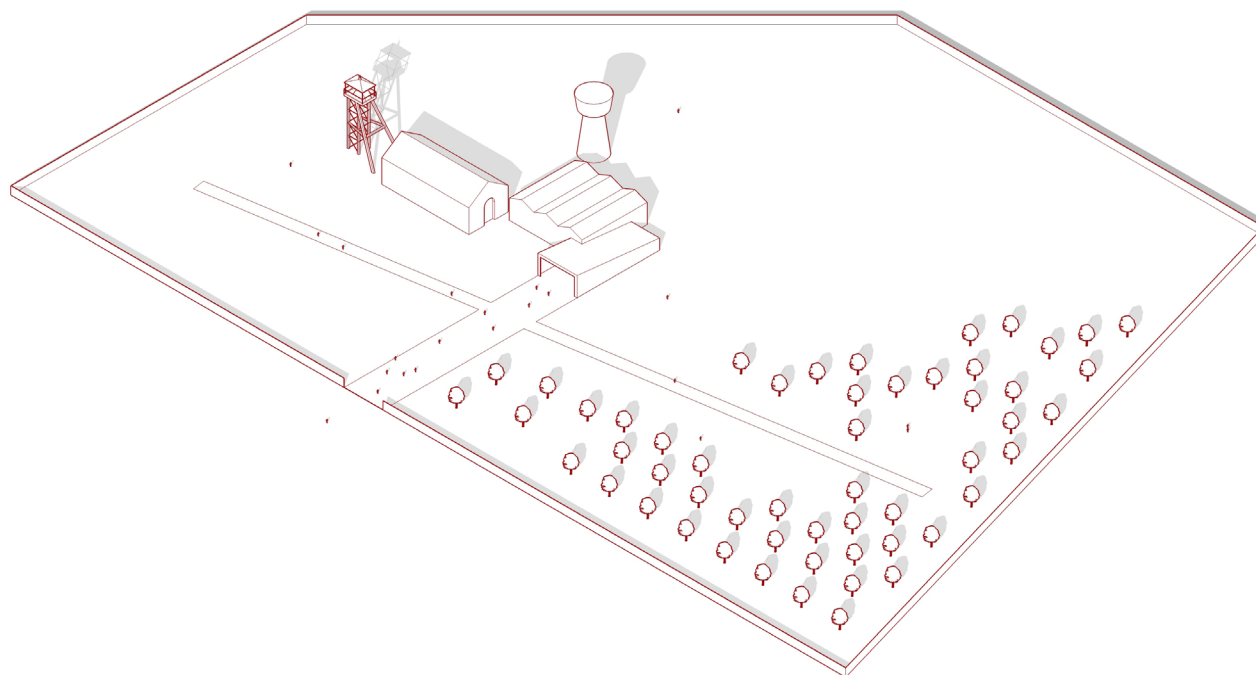
Coût de l'aménagement des espaces publics et des restaurations, dont l'équilibre dépend fortement de l'attractivité urbaine du site



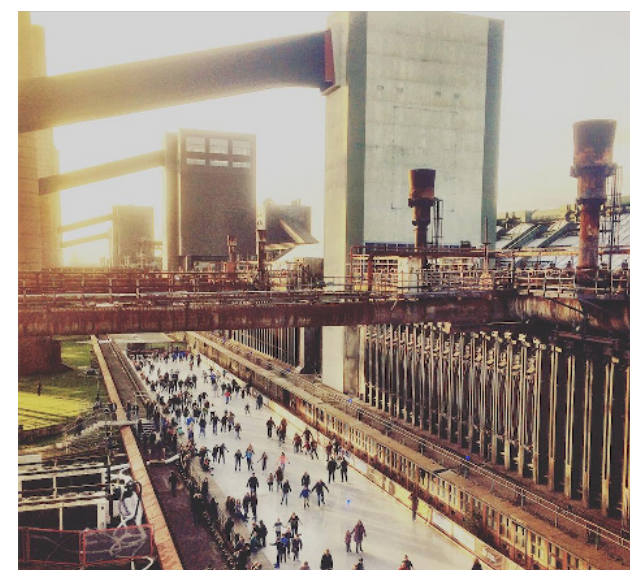
Restauration - site de mémoire

approche patrimoniale et culturelle

Processus de restauration et d'ouverture au public des lieux à vocation mémorielle, culturelle et pédagogique («grand site de mémoire»).



Le Métaphone à la Fosse 9-9bis à Oignies - Hérault Arnod Architectes



complexe de la mine de Zollverein en Allemagne - OMA architectes

Compatibilité avec la V.U.E

OUI dans la mesure où le projet préserve, valorise et rend accessible l'ensemble dans le respect de sa valeur historique

Conditions de la réussite

Ne pas sous-estimer les équipes et la gestion nécessaire pour faire vivre le site
Assurer la singularité et la complémentarité entre les sites pour éviter la concurrence
Permettre l'appropriation par les habitants
Ambition architecturale
Penser la multi-fonctionnalité (accueil, gîtes...) et la diversité des publics

Avantages

Les bâtiments sont soigneusement restaurés et conservés dans le respect de leur valeur scientifique.
Permet au public de comprendre et de s'approprier ce patrimoine
Permet un développement par le tourisme et une reconnaissance (image positive)
Crée un réseau entre sites de mémoire

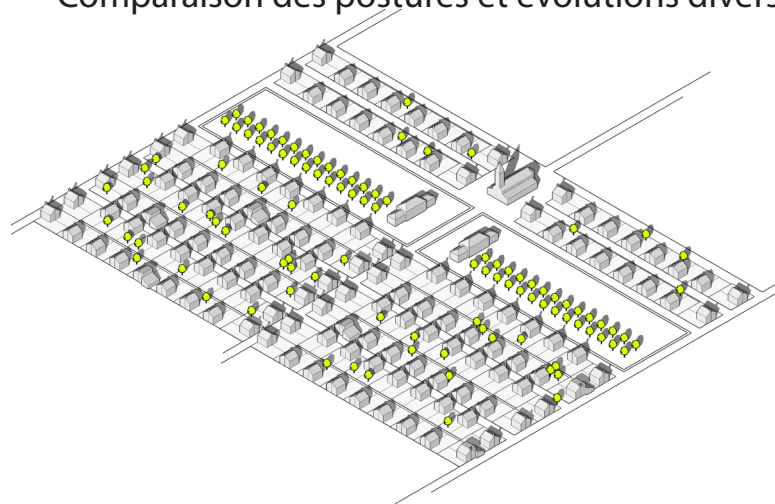
Inconvénients

Compte tenu du coût important de ces interventions en investissement et gestion pour la collectivité, cette intervention doit rester restreintes aux quelques sites jugés d'intérêt majeur
Risque d'institutionnalisation et de distance avec les habitants alentour

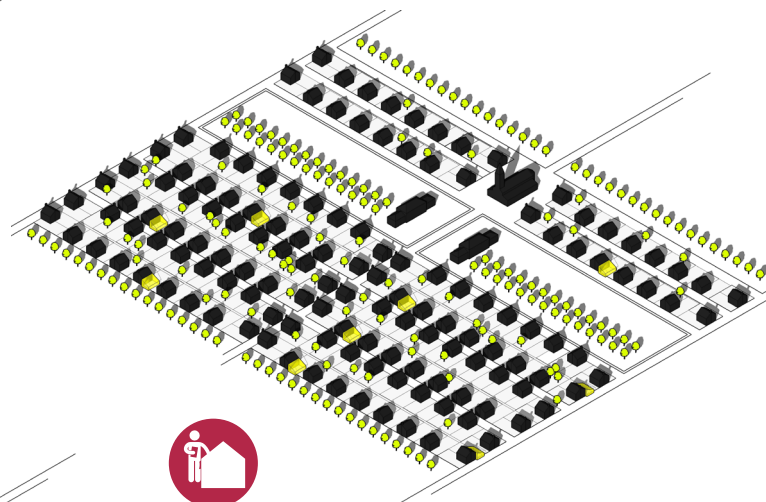
3. Postures de projet et d'intervention sur les biens

3.2 Cas d'une cité minière

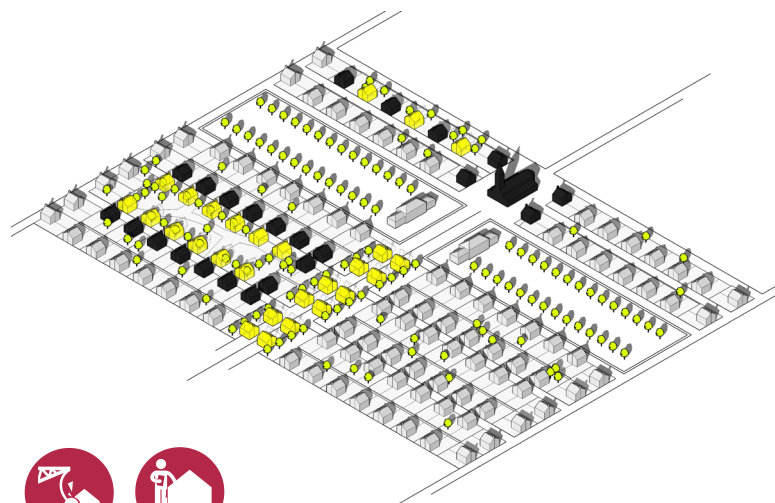
Comparaison des postures et évolutions diverses sur un bien - cas d'une cité minière



Etat à l'inscription - 2012



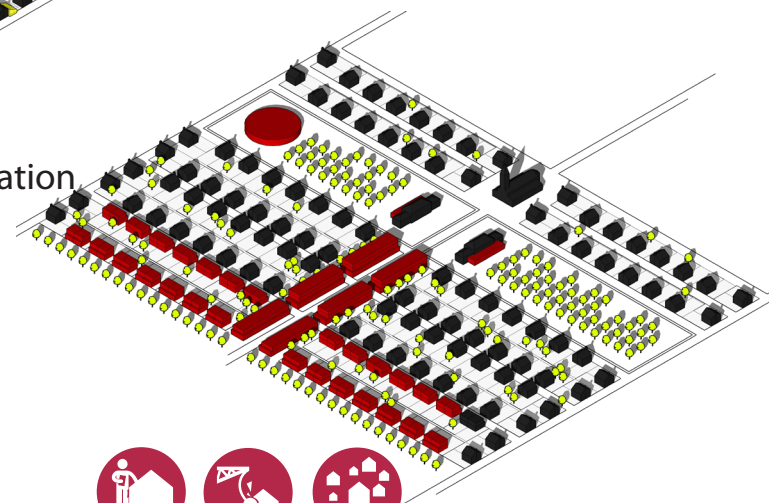
Délaissement et mitage progressif
approche sans projet



Réhabilitation partielle et dé-densification
approche a minima



Réhabilitation et requalification
approche monumentale

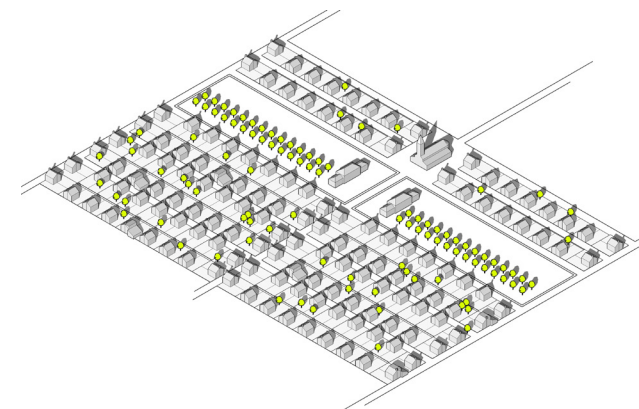
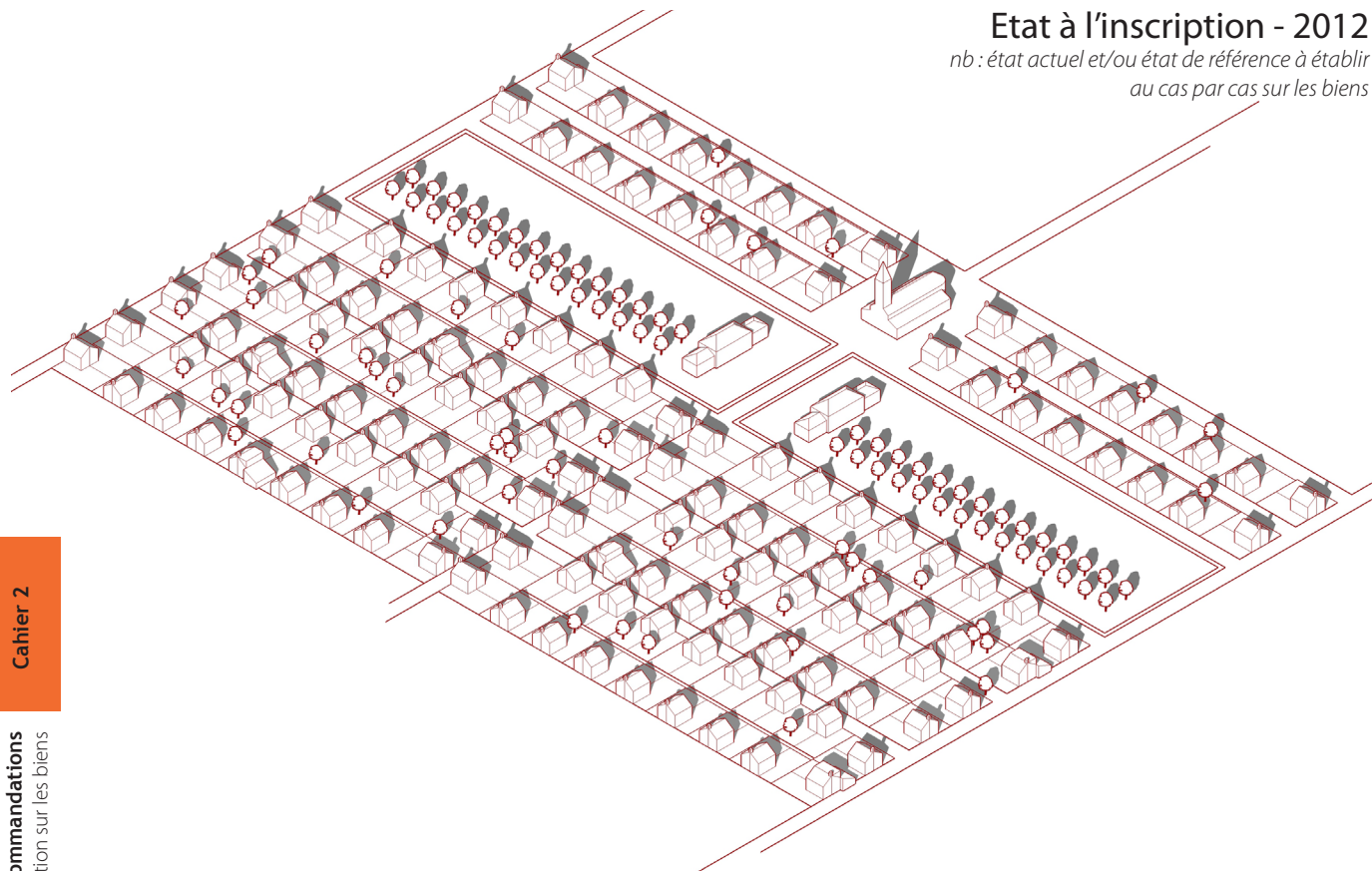


Réhabilitation et restructuration complète
approche évolutive



Etat à l'inscription - 2012

*nb : état actuel et/ou état de référence à établir
au cas par cas sur les biens*



démod

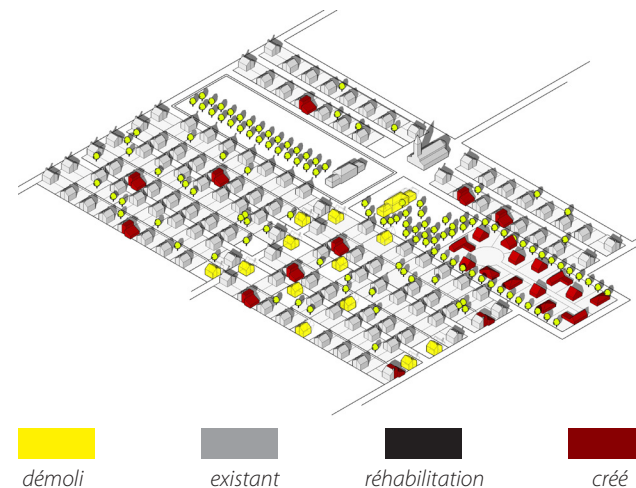
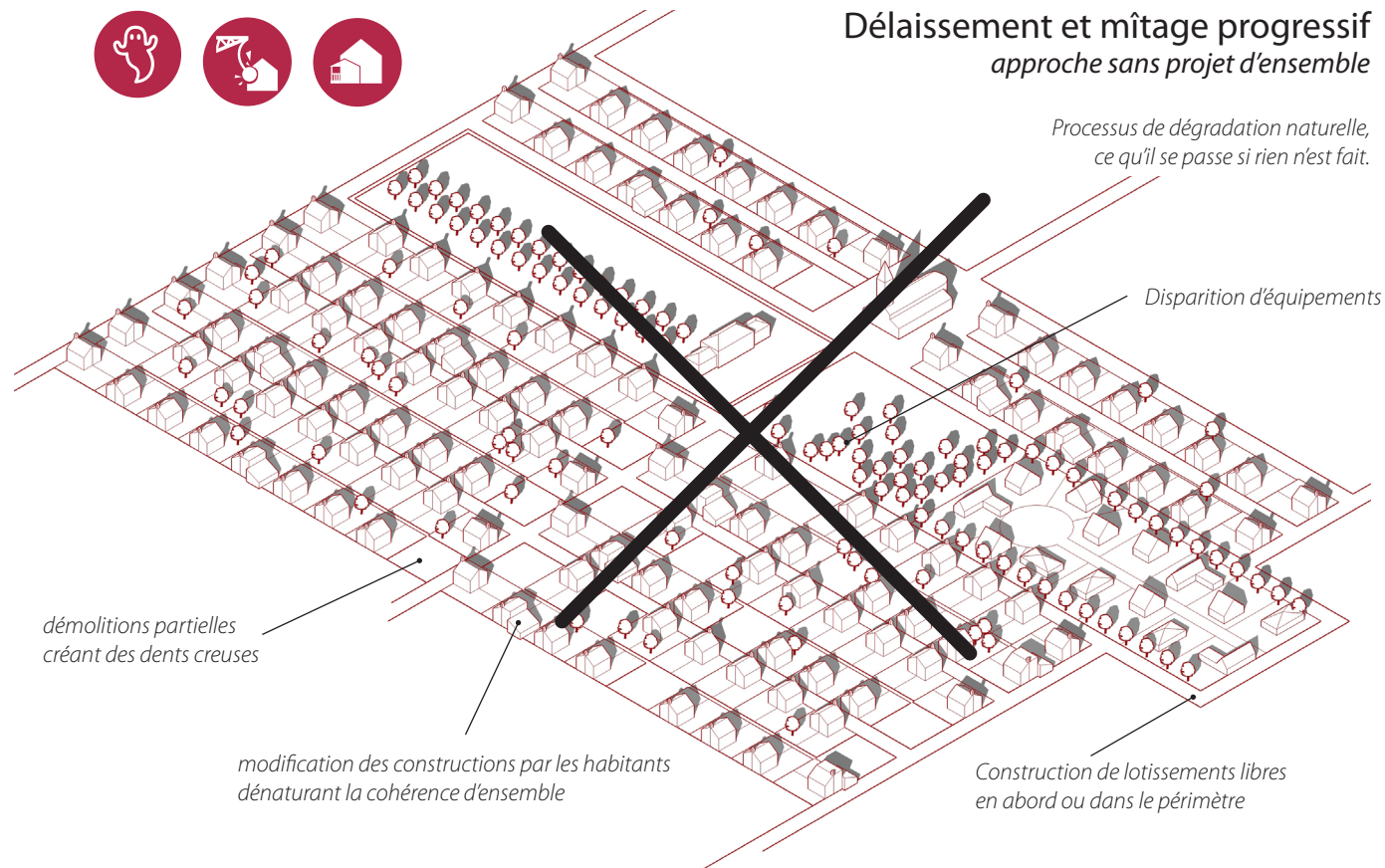
existant

réhabilitation

créé



Délaissement et mîtage progressif approche sans projet d'ensemble



Compatibilité avec la V.U.E

NON car les démolitions et modifications individuelles non contrôlées de chaque composant dégradent les qualités et caractéristiques de l'ensemble.

Somme de micro-pressions qui en constituent une véritable au final

Conditions de réalisation

Ne rien faire : pas de décisions, pas de règlement...
Vente aux propriétaires-occupants (ver dans le fruit)

Avantages

Valeur de contre-exemple !
Pas de contrainte ressentie par les habitants

Inconvénients

Dégrade la cohérence du tissu urbain et le caractère d'ensemble,
Perte du lien social
Perte de l'esprit et de la qualité des cités
Problème d'attractivité de l'ensemble

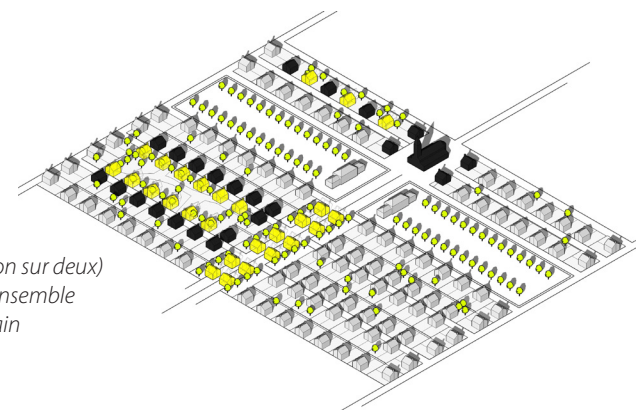
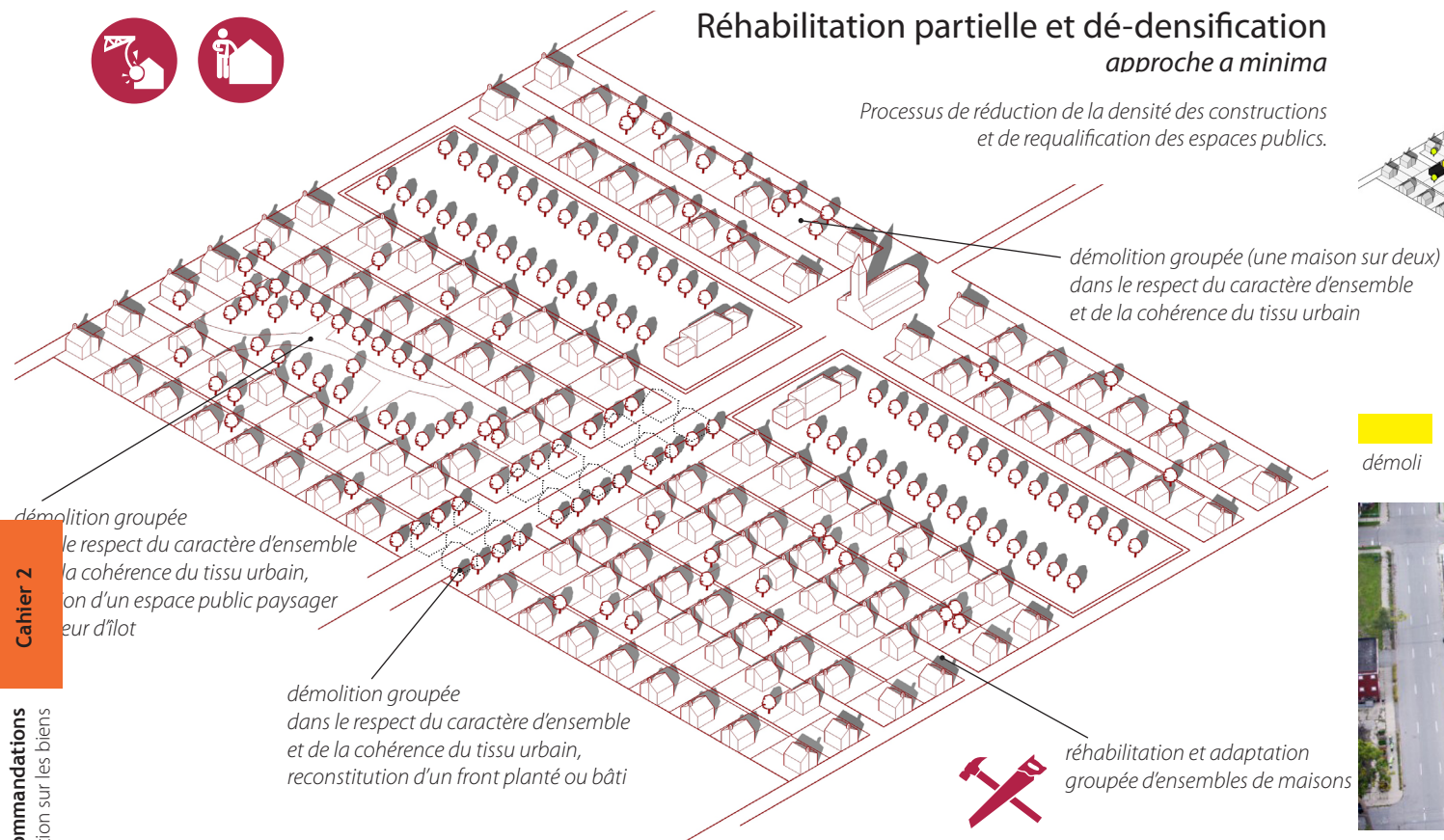




Réhabilitation partielle et dé-densification

approche a minima

Processus de réduction de la densité des constructions et de requalification des espaces publics.



Agriculture urbaine développée sur les parcelles après démolition des maisons abandonnées à Detroit (USA)

démolition groupée
dans le respect du caractère d'ensemble
et de la cohérence du tissu urbain,
reconstitution d'un espace public paysager
sur l'îlot

démolition groupée
dans le respect du caractère d'ensemble
et de la cohérence du tissu urbain,
reconstitution d'un front planté ou bâti

réhabilitation et adaptation
groupée d'ensembles de maisons

Compatibilité avec la V.U.E

OUI si le projet d'ensemble est pensé afin de préserver les éléments architecturaux et urbains remarquables dans le respect de la cohérence du tissu urbain. La démolition est un projet en soi !

NB : l'image ci-dessus représente le télescopage de diverses solutions de désensification possibles

Conditions de la réussite

Surmonter la « peur du vide »

Découler d'un schéma global et d'une approche intégrée urbaine, sociale et patrimoniale

Innover et faire participer les habitants

Répondre à des usages réels

Ne pas être un mode de gestion des vacances

Argumenter et justifier la démolition de composants

Avantages

Permet de dé-densifier et désenclaver (passage de transports...) les ensemble problématiques et non attractifs

Une des réponses à la déprise territoriale

Permet de créer des usages nouveaux et/ou nécessaires : agriculture urbaine, stationnement...

Inconvénients

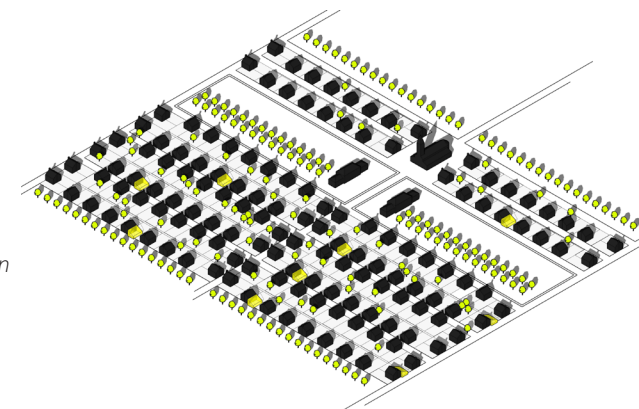
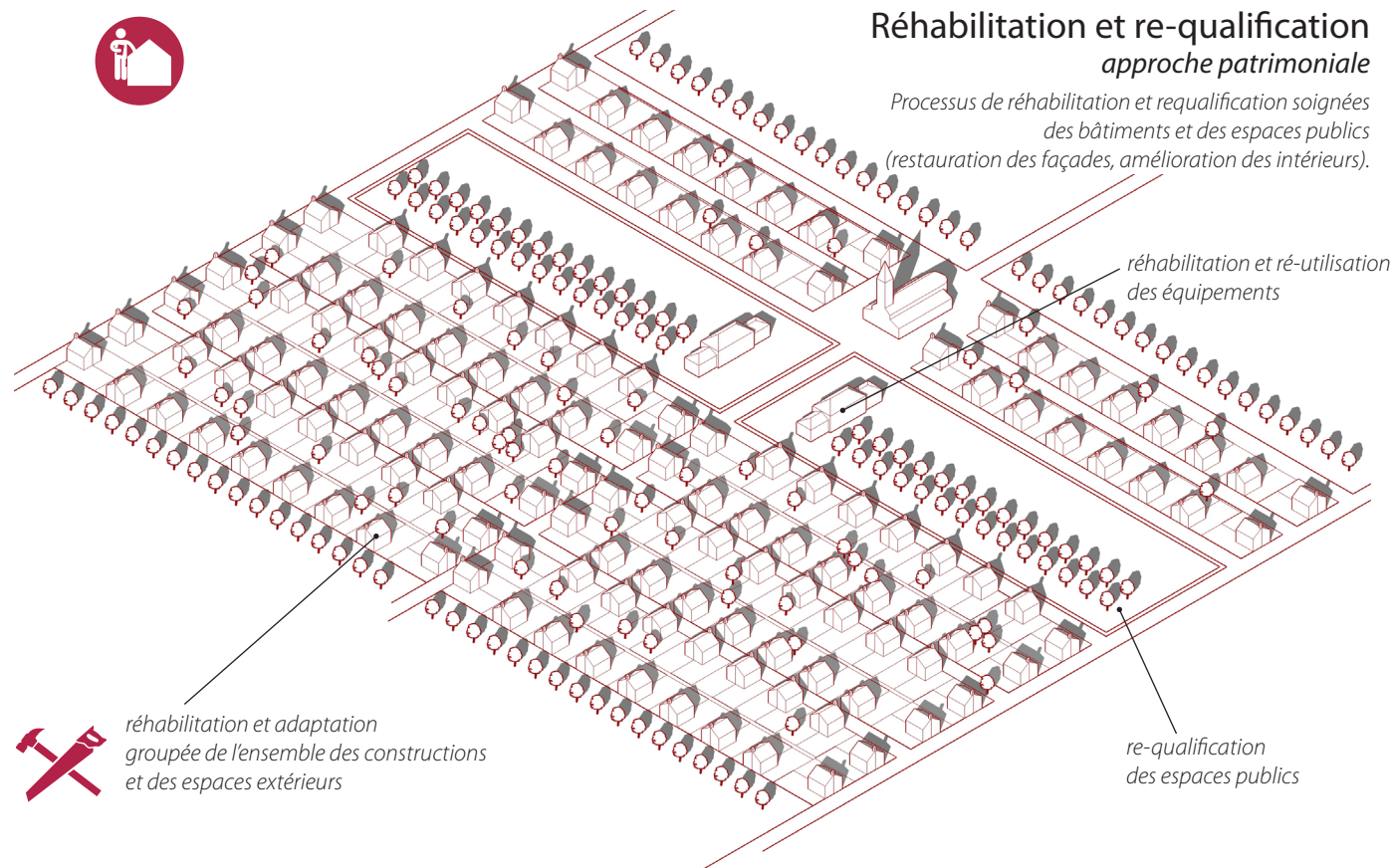
Nécessite la démolition de certains composants faisant partie du bien (vérifier que la qualité architecturale, la valeur historique ou scientifique est compatible avec la démolition)

Charge d'entretien des espaces libres créés



Réhabilitation et re-qualification approche patrimoniale

Processus de réhabilitation et requalification soignées
des bâtiments et des espaces publics
(restauration des façades, amélioration des intérieurs).



réhabilitation et adaptation
groupée de l'ensemble des constructions
et des espaces extérieurs

re-qualification
des espaces publics

Compatibilité avec la V.U.E

OUI tant que le projet d'ensemble est pensé afin
de préserver et valoriser les qualités architecturales,
urbaines et paysagères de l'ensemble.

Conditions de la réussite

Volonté politique forte
Maîtrise du foncier si des ventes ont déjà eu lieu
Montage d'un projet d'ensemble partagé par les pou-
voirs publics, les élus, les bailleurs et les habitants
Echelle de la cité (souhaitable sur de petits en-
sembles)
Réputation de la cité
Usages et typologies adaptées à la vie actuelle

Avantages

Sauvegarde et valorise le bien
Améliore le cadre de vie et l'attractivité pour les habi-
tants comme pour les personnes extérieures
Préserve les qualités architecturales, paysagères et
urbaines d'origine (éco-quartiers avant l'heure)

Inconvénients

Coût de l'opération
Effet de patrimoine figé «sous cloche»
Isolation par l'intérieur nécessaire (perte de surface)



Cité des Électriciens à Bruay-La-Buissière - AAPP architectes



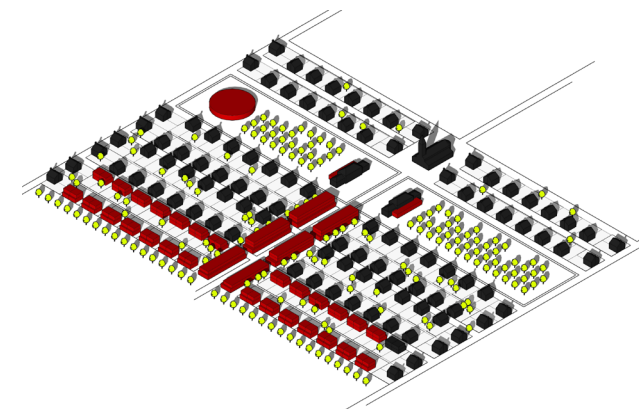
Cité Bruno à Douges - E Sintive architecte



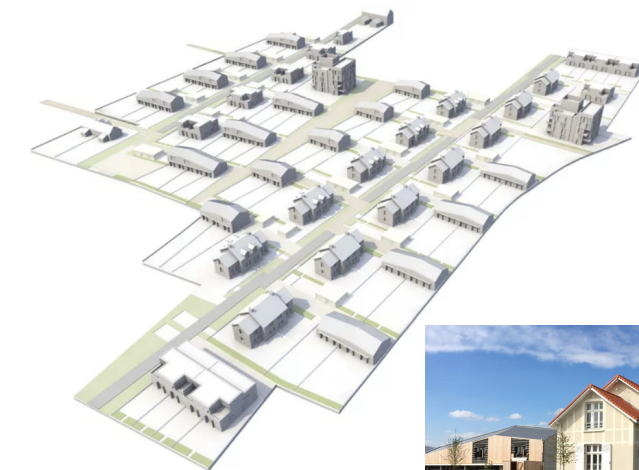
construction de nouveaux équipements dans le respect de la cohérence du tissu urbain

Réhabilitation et restructuration complète *approche évolutive*

Processus de requalification des bâtiments et des espaces publics avec programme de constructions neuves selon une logique de substitution



démoli existant réhabilitation créé



Cité 12 à Lens - Thibaud Babled architecte



Rénovation participative des logements promis à la démolition de Granby Street à Liverpool (UK) - Assemble architectes

Cahier 2

Orientations & recommandations
Postures de projet et d'intervention sur les biens

remplacement groupé de bâtiments dégradés ou de faible qualité par des ensembles contemporains

construction de nouvelles typologies dans le respect de la cohérence du tissu urbain et du caractère d'ensemble

aménagement des espaces publics



réhabilitation soignée et groupée des composants préservés

Compatibilité avec la V.U.E

OUI si le projet d'ensemble est pensé afin de préserver les éléments architecturaux et urbains remarquables dans le respect de la cohérence du tissu urbain.

Conditions de la réussite

Analyse patrimoniale fine préalable pour fonder les choix de restauration ou démolition-reconstruction
Veiller à une bonne intégration architecturale et urbaine des nouvelles constructions
Qualité architecturale des réalisations neuves (imposer MOE, jurys de concours etc)
Nécessite des fonds et une importante ingénierie de projet
Penser un phasage progressif et intelligent

Avantages

Renouvelle l'image des ensembles stigmatisés
Permet l'implantation de typologies mieux adaptées
Permet de créer de la mixité sociale
Permet d'implanter services, commerces et activités
Fait converger mémoire et création contemporaine.
Evite l'étalement urbain (économie du foncier)

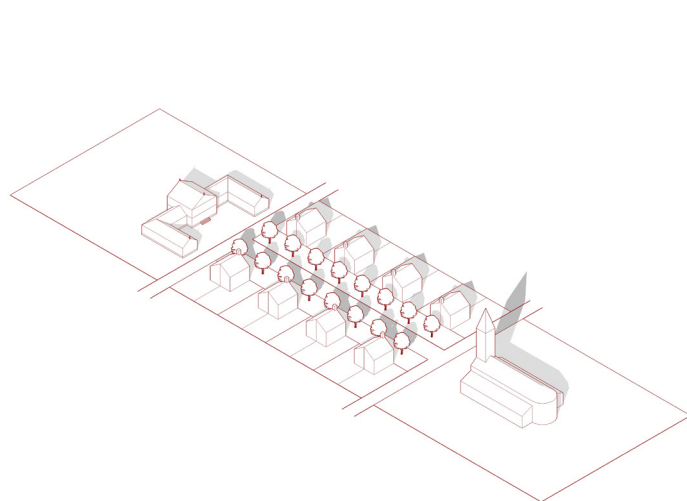
Inconvénients

Peut nécessiter la démolition de certains composants faisant partie du bien (perte patrimoniale)
Pas de marché existant pour l'accession dans ce cadre aujourd'hui

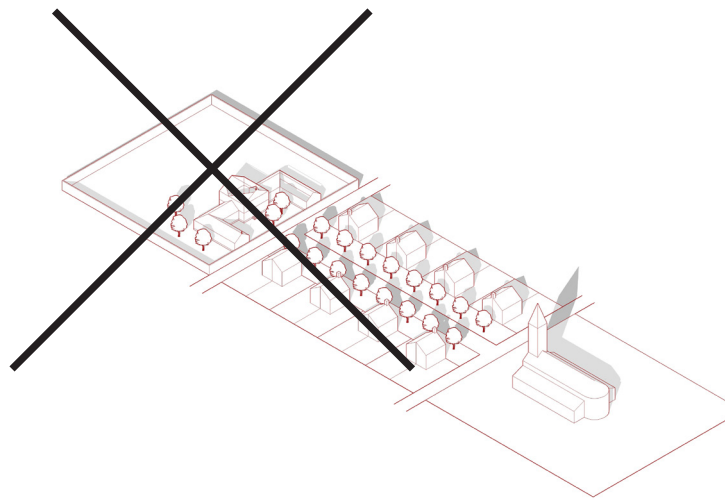
3. Postures de projet et d'intervention sur les biens

3.3 Cas d'un équipement

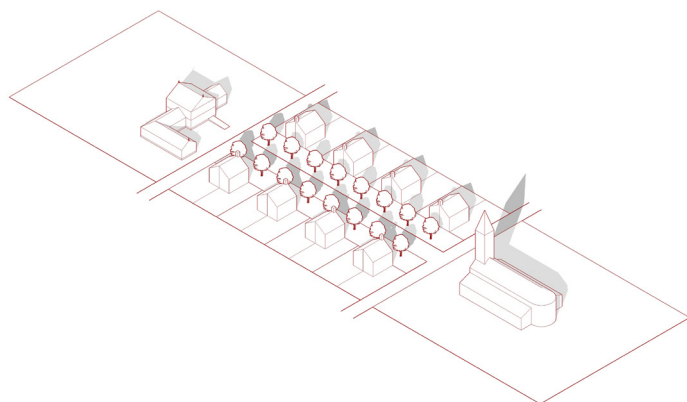
Comparaison des postures et évolutions diverses sur un bien - cas d'un équipement



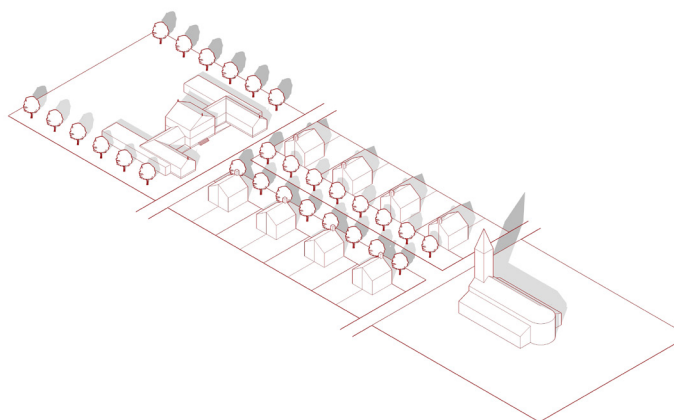
Etat à l'inscription - 2012



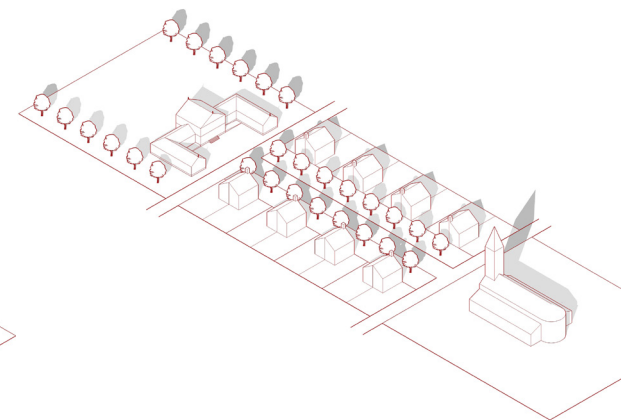
Abandon et dégradation
non contrôlée



Démolition partielle

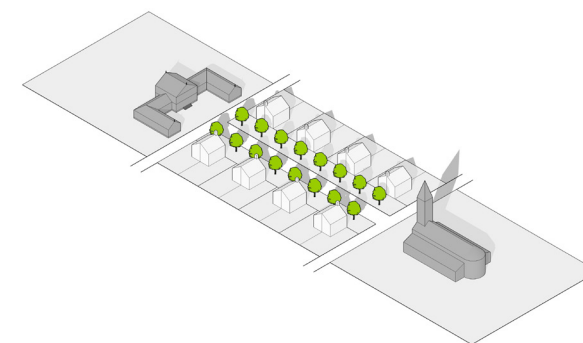
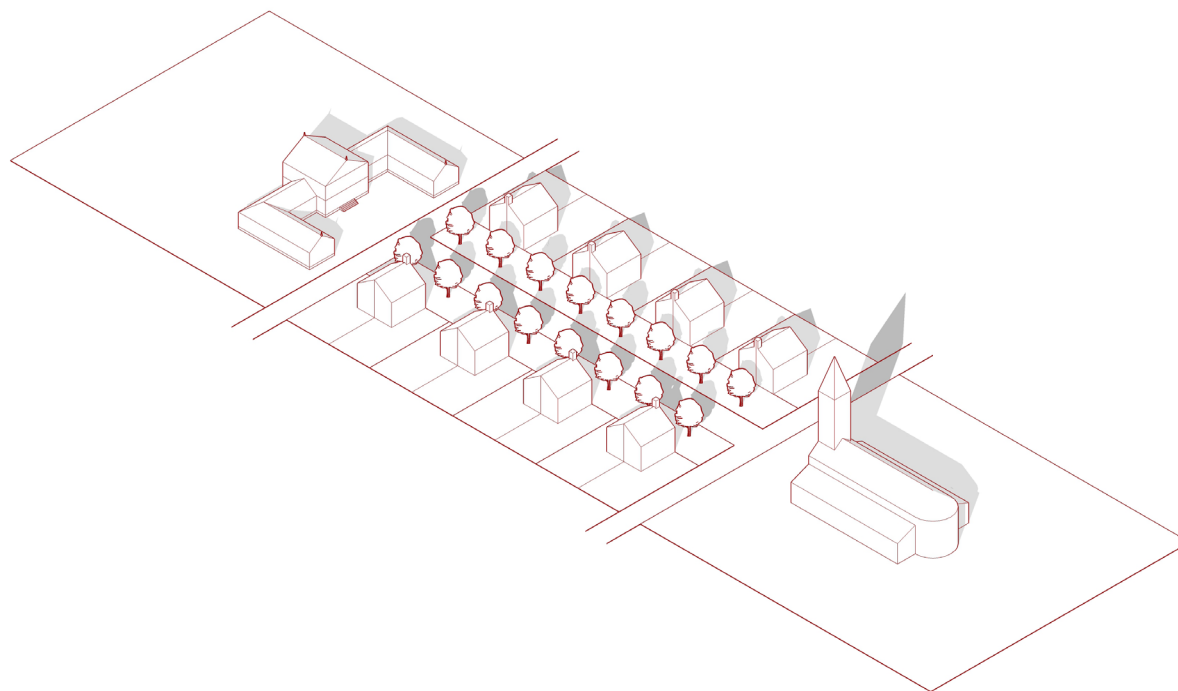


Extension



Réhabilitation
Restauration

Etat à l'inscription - 2012



démodi

existant

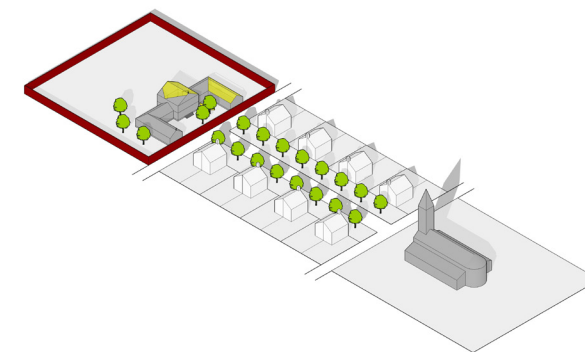
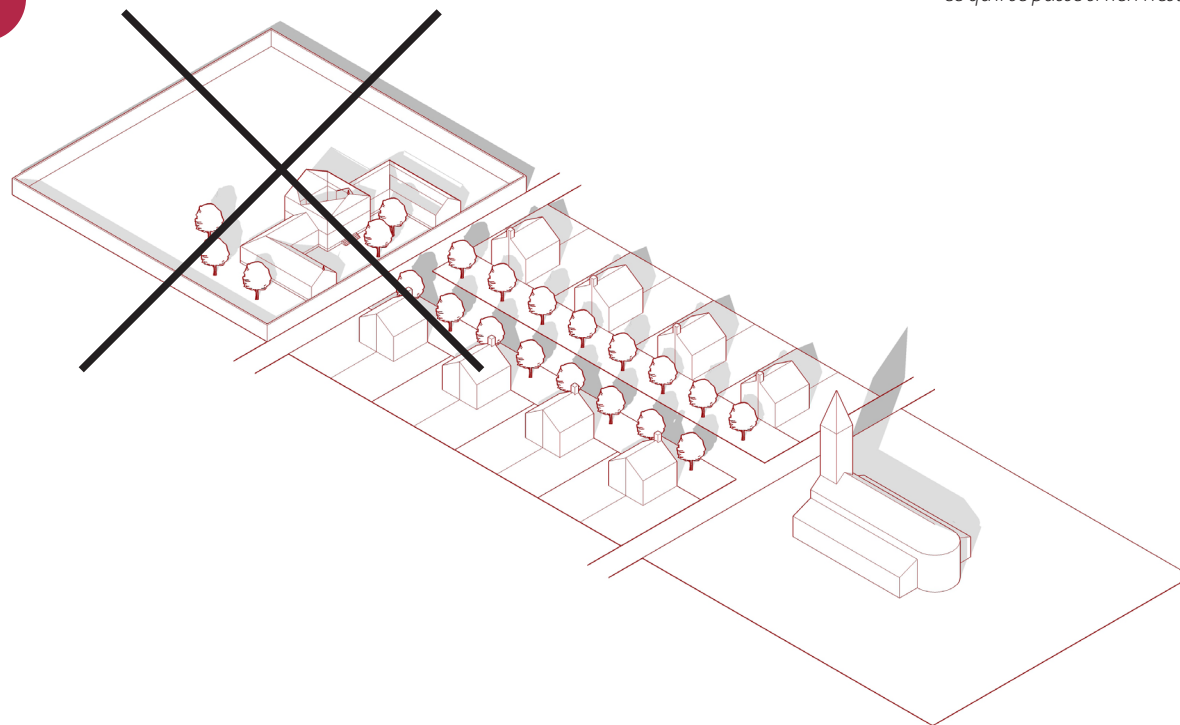
réhabilitation

créé .



Abandon et dégradation non contrôlés

Processus de dégradation naturelle,
ce qu'il se passe si rien n'est fait.



démodi existant réhabilitation créé

Compatibilité avec la V.U.E

NON, car il s'agit d'éléments rares dans le bien, uniques pour la plupart et très symboliques de l'héritage minier. Or l'abandon conduit à une disparition inéluctable du bien

Envisageable temporairement uniquement si une gestion est mise en place pour contrôler le développement de la dégradation.

Conditions de la réussite

Avantages

Ne coûte pas cher (à court terme seulement !)

Inconvénients

Dégradation et disparition du bien à terme
Perte de mémoire
Perte de service pour les habitants
Casse de la structure de la Cité dans lequel l'équipement s'inscrit



Patronage Sains en Gohelle

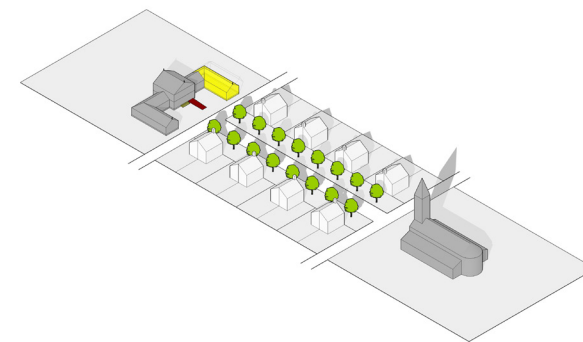
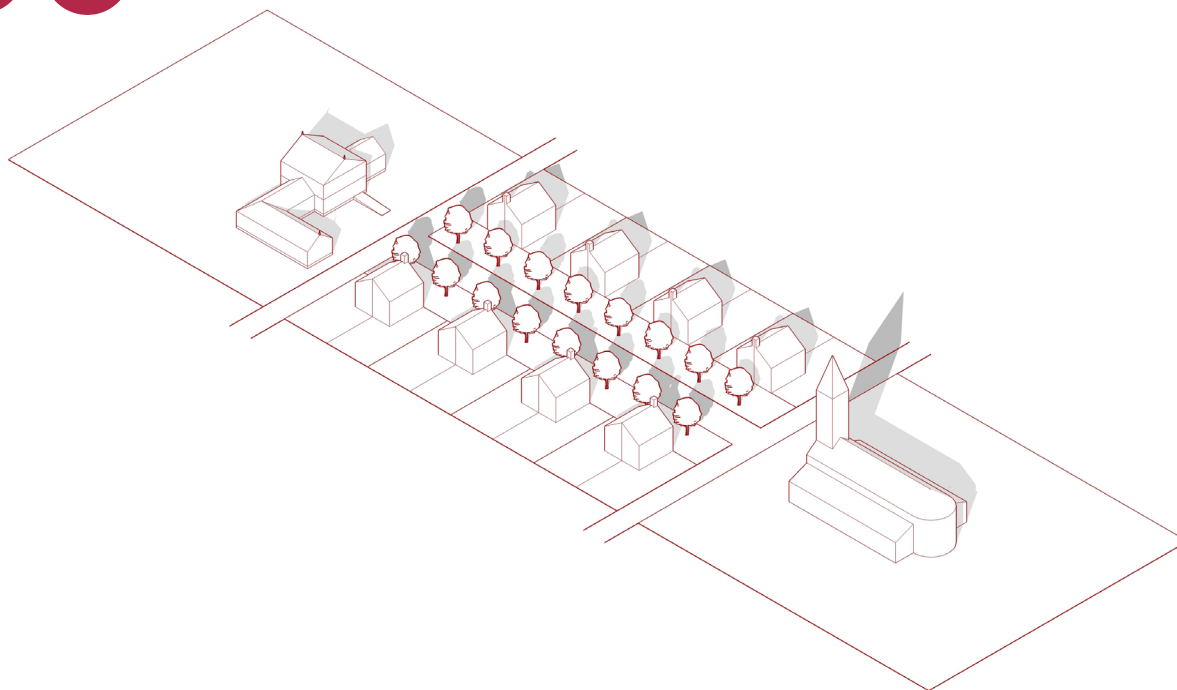


Dispensaire SSM à La Sentinelle



Démolition partielle

*Processus d'amputation d'un corps de bâtiment
ou d'un bâtiment parmi un ensemble*



démoli existant réhabilitation créé



Ecole de la cité du 16/3, avant/après

Compatibilité avec la V.U.E

NON, car cela atteint l'intégrité du bien.

Acceptable uniquement si autre projet derrière ou si nécessité sanitaire (mérule...)

Conditions de la réussite

La partie démolie ne doit pas avoir de valeur architecturale ou urbaine remarquable

La cohérence urbaine doit être maintenue

Avantages

Peut permettre de sauver le bâtiment lorsque les conditions sanitaires l'imposent

Inconvénients

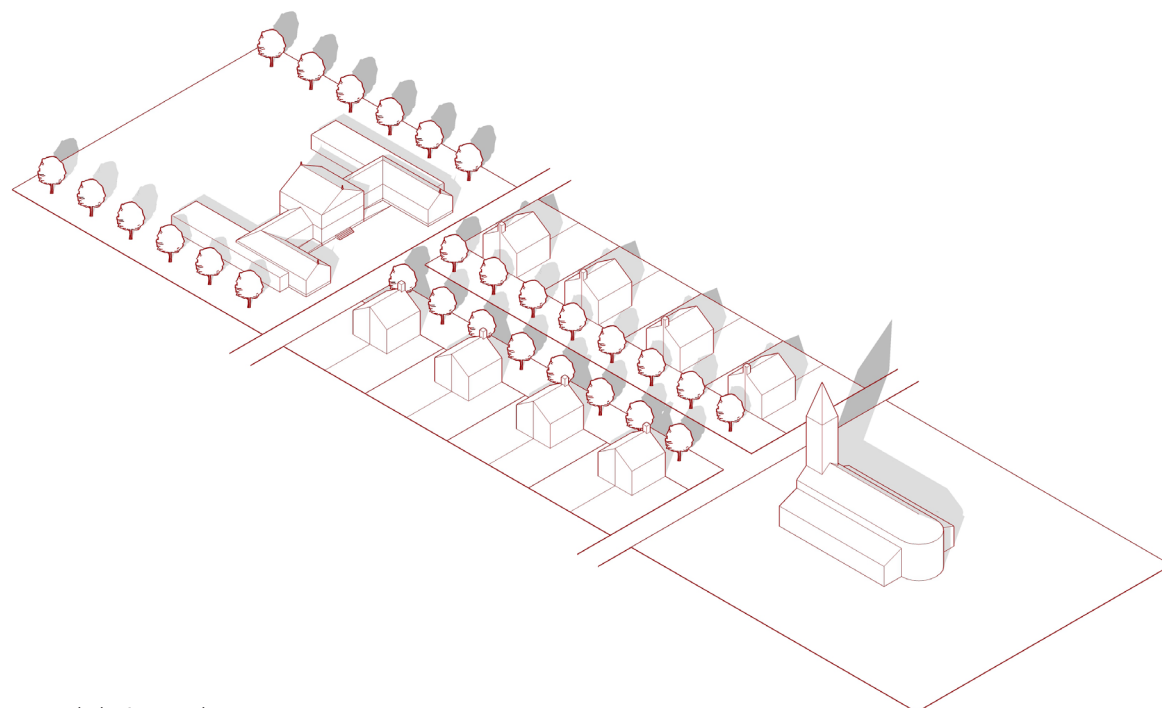
Perte de mémoire d'un témoignage historique

Perte du sens et de l'harmonie des bâtiments



Extension

Processus d'ajout d'un corps de bâtiment
ou d'un bâtiment neuf



Compatibilité avec la V.U.E

OUI si le projet d'ensemble est pensé afin de préserver les éléments architecturaux et urbains remarquables dans le respect de la cohérence du tissu urbain.

Conditions de la réussite

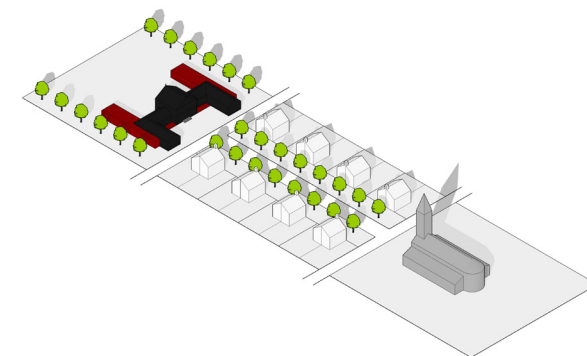
Analyse patrimoniale préalable pour fonder les choix de restauration et d'extension
Qualité architecturale des réalisations neuves (imposer MOE, jurys de concours etc)
Veiller à une bonne intégration architecturale et urbaine des extensions et dissocier l'intervention contemporaine (pas de pastiche)

Avantages

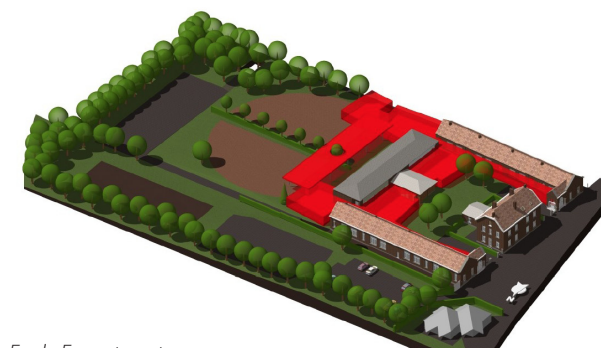
Permet d'adapter le bâtiment aux nouveaux besoins
et donc de maintenir et renouveler l'usage
Fait converger mémoire et création contemporaine
Intervention réversible

Inconvénients

Risque de perdre la lecture de la conception initiale
Nécessité d'adaptation à la RT du bien si extension



démoli existant réhabilitation créé



Ecole Escautpont

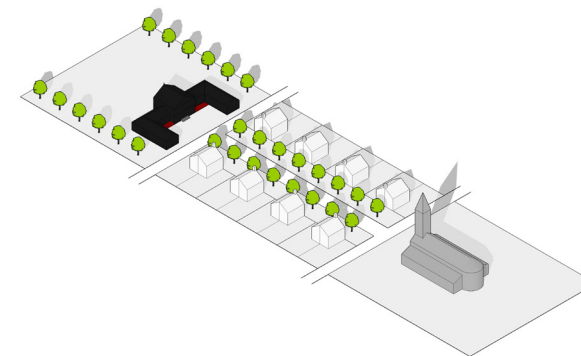
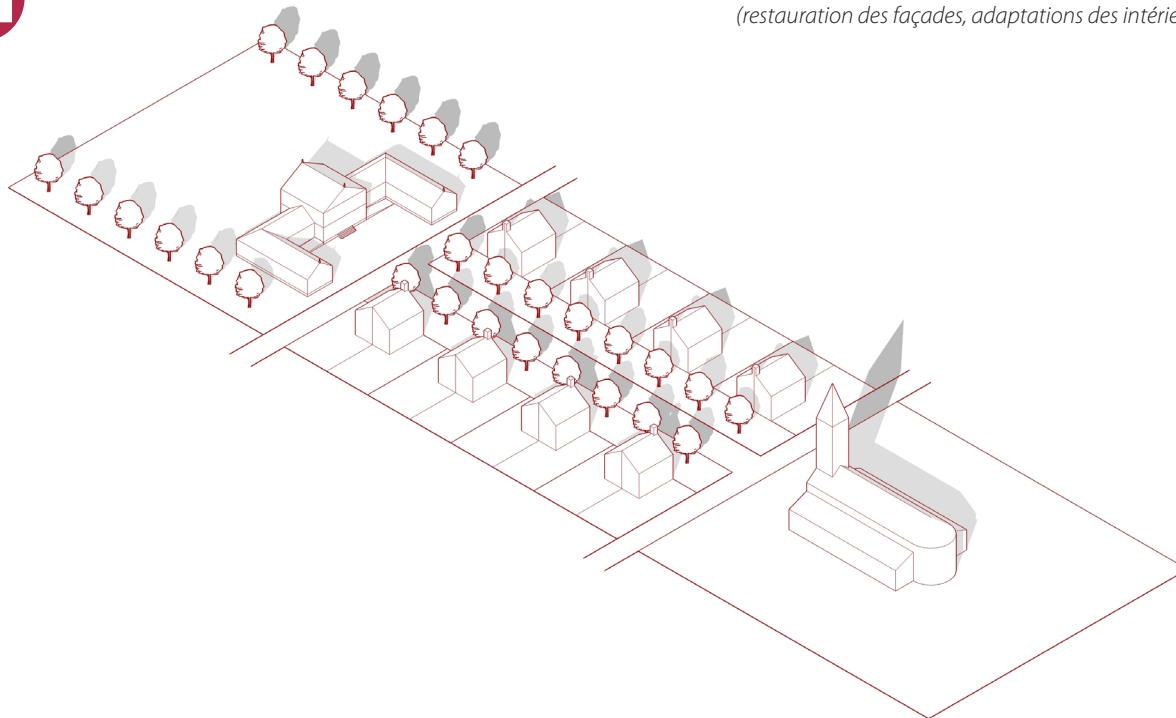


centre d'art contemporain à Fresnes sur Escaut
- Damien Surroca architecte



Réhabilitation / restauration

*Processus de réhabilitation
des bâtiments et des espaces publics
(restauration des façades, adaptations des intérieurs).*



Compatibilité avec la V.U.E

OUI si le projet d'ensemble est pensé afin de préserver et valoriser les éléments architecturaux et urbains remarquables dans le respect de la cohérence du tissu urbain.

Conditions de la réussite

Volonté politique forte
Usages et typologie adaptée
Encouragé si protection au titre des MH (accompagnement et financement)

Avantages

Sauvegarde et valorise le bien
Permet de maintenir l'activité initiale ou d'en implanter une nouvelle
Améliore le cadre de vie et l'attractivité
Crée une attraction touristique potentielle

Inconvénients

Coût de l'opération
Contraintes techniques complexes (accessibilité PMR, isolation par l'intérieur ...)