




Enquête publique n°6 - La Maison Forte à Monbalen

À partir de Ava Roghanian <ava.roghanian@secondeligne.eu>

Date Mer 21/01/2026 12:45

À Enquête Publique PLUI <enquetepubliqueplui@grand-villeneuvois.fr>

Cc Philippe Brzezanski <philippe@la-maison-forte.com>

 2 pièces jointes (2 Mo)

24-01_Maison forte_enquête publique_Seconde ligne.pdf; CRA_La_Maison_Forte_2025-02-24.pdf;

[Vous ne recevez pas souvent de courriers de ava.roghanian@secondeligne.eu. Découvrez pourquoi ceci est important à <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

Bonjour,

Nous faisons suite à notre échange avec Monsieur Kloos ce mercredi 21 janvier. Veuillez trouver en pièce jointe:

- la note de projet version PDF qui vous a été remise version papier
- A la demande du conseil régional, la lettre d'avis du CAUE 47

Nous restons disponible pour toute information complémentaire.

Cordialement,

--

Ava Roghanian
architecte

Seconde ligne
06 52 59 13 45

secondeligne.eu

Annexe à l'ONS n°6



Rénovation d'un bâtiment vernaculaire à Monbalen

Note pour l'enquête publique

21.01.2026

Maîtrise d'ouvrage
La Maison Forte

Maîtrise d'œuvre
Seconde ligne

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive name.

Contexte de la rénovation

Le tiers-lieu de La Maison Forte

La Maison forte de Monbalen développe un projet culturel original - tiers lieu en milieu rural, Fabrique de territoire (label ANCT) - dédié à la Recherche, à la Formation et à l'Agroécologie. Le projet reçoit le label «Centre Culturel de Rencontre» (ministère de la Culture) et rejoint le réseau national des 25 équipes qui singulièrement croisent création, patrimoine, formation, tourisme, développement territorial et relations européennes.

Dans le cadre de son développement, elle propose à ses partenaires, Conseil Régional Nouvelle Aquitaine et Conseil Départemental de Lot-et-Garonne de l'accompagner dans la rénovation d'un petit «Hangar à pruneaux» typique de l'agriculture du début du XXème siècle. Ces partenaires soutiennent la dimension patrimoniale de l'initiative : la transformation d'un usage et d'une architecture vernaculaire d'un local agricole en salle de travail, réunion, atelier, salle de classe... emporte leur adhésion.

Le projet est confié à l'agence d'architectes Seconde ligne installée à Castillonnès (47).



La Maison Forte située à Monbalen

Le Hangar à Pruneaux

Le hangar à Pruneaux fait parti de l'ensemble immobilier de La Maison Forte qui fait parti du périmètre du hameau remarquable (catégorie H) du «Vieux Monbalen».

Ce bâtiment est constitué d'une charpente métallique fine apparente en façade. Il s'agit d'un ensemble de fermes triangulées complétées par des tirants et des contreventements. Elle supporte une toiture à deux pentes avec une couverture composée de tuiles mécaniques marseillaises.

Les murs périphériques sont constitués de briques non porteuses qui viennent en remplissage de la structure métallique.

Seconde ligne

La structure du bâtiment permet d'offrir un grand volume libre, non cloisonné. La révolution industrielle permet de produire des éléments métalliques standardisés et de construire des hangars qui répondent au besoin de grands espaces libres pour les machines, stockage et circulation.

Ce hangar à Pruneaux est typique du début du XXe siècle et témoigne d'une architecture liée à l'histoire agricole du Lot-et-Garonne.

Témoignage d'une architecture vernaculaire

Ce hangar témoigne d'une architecture fonctionnelle répondant à un besoin concret, construit sans architecte identifié et issu d'un modèle reproductible spécifique à l'ère industrielle. Sa structure répond à un besoin d'évolutivité des usages dans le temps: le bâtiment vit et n'est pas figé. Il est aussi le produit direct d'un territoire, d'un usage agricole et de techniques disponibles à un moment donné.

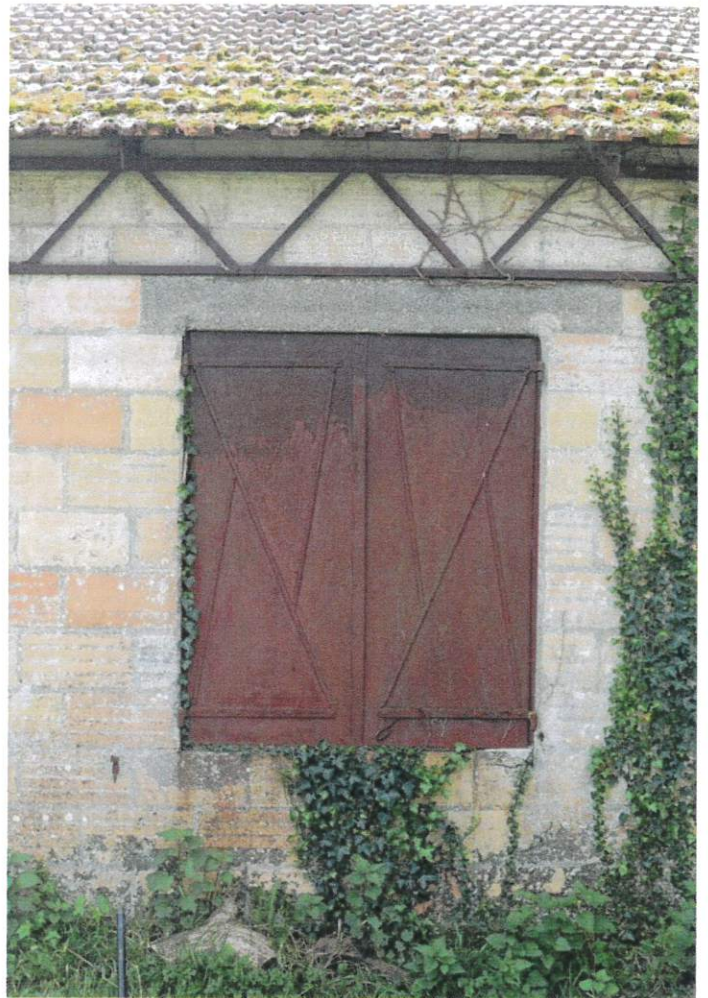
La finesse de sa charpente apparente aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment, en fait aujourd'hui un bâtiment singulier.

Problématiques actuelles du bâtiment

La couverture actuelle n'est pas en état et n'assure pas l'étanchéité du bâtiment. Les menuiseries actuelles ne répondent aux exigences d'ERP et leurs propriétés thermiques sont très faibles.

Afin de permettre l'accueil du public dans de bonnes conditions, les travaux suivants sont envisagés:

- rénovation de la couverture
- création de sorties de secours réglementaires



- ↑ Intérieur du hangar avec sa charpente métallique
- ↗ Détail de la structure apparente en façade
- ↑ Façade du Hangar à Pruneaux

Seconde ligne

Transformation d'un bâtiment vernaculaire

Projet proposé au permis de construire

La Maison Forte a déposé en 2025 un permis de construire pour la rénovation et le changement de destination du Hangar à Pruneaux.

Le projet proposait:

- l'isolation de la toiture pour améliorer les performances thermiques du bâtiment et permettre l'accueil du public en toute saison.
- le remplacement de la tuile par de la tôle ondulée. Ce point est crucial pour permettre le maintien de la structure métallique du bâtiment. En effet, l'isolation et la couverture métallique ont un poids équivalent à la tuile marseillaise. Cela permet donc de conserver en l'état la charpente sans la modifier.
- de ne pas modifier l'aspect des façades verticales existantes (hors changement des menuiseries extérieures)

Réglementation du Plu-i

Ce permis a été refusé au motif des articles suivants:

- article 6.1 de la zone UAc qui mentionne que les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un espace de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent, et notamment à l'intérieur des périmètres de hameaux remarquables

- article 6.2.1 du règlement de la zone UAc qui stipule que les couvertures seront réalisées en matériaux de galbe et d'aspect tuiles canal, romanes ou plates à cotes (dites «de Marseille»), et de couleur terre cuite naturelle, de tons allant du rouge clair au brun

- article 6.2.1 du règlement de la zone UAc qui précise que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits est interdit.

Proposition d'évolution de la réglementation

Ce type de hangar est présent sur le territoire Lot-et-Garonnais et plus spécifiquement villeneuvois. Afin de permettre à cette architecture vernaculaire de perdurer tout en s'adaptant aux usages actuels, nous proposons d'intégrer les notions suivantes dans le Plu-i:

- Si un bâtiment présente des caractéristiques typiques d'une architecture vernaculaire industrielle (charpente métallique fine et apparente en façade, remplissage en briques), alors il est possible:

- d'utiliser un matériau léger en couverture afin de permettre d'intégrer une isolation en toiture. Les toitures métalliques sont acceptées dans ce contexte.

- de maintenir apparents les murs en briques existants et laisser apparente la structure métallique visible.



Image d'insertion du projet (permis de construire)

Constructions agricoles vernaculaires en Lot-et-Garonne

La question des constructions agricoles est peu réglementée. L'agriculture a construit dans nos paysages des bâtiments singuliers souvent en série par nécessité fonctionnelle. Petit à petit certains bâtiments comme les séchoirs en bois ont été reconnus pour leur singularité. Cependant il existe aussi des bâtiments plus modernes qui forment à leur tour une famille de bâtiment singulier pouvant avoir un intérêt public notamment pour conter l'évolution des méthodes de constructions à l'aide de matériaux modernes.

Le mélange de matériaux devient de plus en plus courant: plaque fibrociment/brique, tuile/parpaing, brique/béton, brique/tôle.

Ces techniques sont souvent utilisées par défaut par manque de moyen économique. Ainsi nous constatons que de nombreuses granges en pierre ont été recouvertes de tôles ou de panneaux en fibro-ciment.



↑ Constructions agricoles en Lot-et-Garonne: Damazan, Temple-sur-Lot, Puymirol - Eric Tabuchi, Atlas des Régions naturelles

S'inspirer du vernaculaire

Les agriculteurs apportent une réponse simple à leur bâtiments pour éviter qu'ils se dégradent, à moindre coût. Il s'agit d'une méthode économique dans laquelle il nous paraît intéressant d'imaginer de nouvelles manières de préserver le patrimoine commun.



↑ Assemblage matériaux dans un projet de maison - GAFPA architecte

Mettre en valeur l'architecture ordinaire

L'utilisation de la tôle ondulée est un parti pris contemporain qui appuie le travail de l'association de La Maison Forte. Celle-ci investit un projet résolument culturel et contemporain dans lequel doit s'inscrire la reconversion de l'ancien fourneau à prune. Les architectes ont inventé des manières de reconvertir des bâtiments existants en assemblant des matériaux anciens rustiques avec des matériaux plus modernes voire industriels.



↑ Reconversion d'une ancienne ferme - Bat.1 (Brique pleine, toiture zinc, linteau béton)- Zoom architecte/BAST
↑ Reconversion d'une ancienne ferme - Bat.2 (Brique cuite, toiture tôle ondulée, porte métallique)- Zoom architecte/BAST





↑ Reconversion d'un ancien garage en habitation (Mur parpaing existant et tôle ondulée galvanisée) - BAST architecte



↑ Assemblage matériaux dans un projet de maison (mur brique creuse et tôle ondulée)- GAFPA architecte

Seconde ligne, architectes
38 Grand rue 47330 Castillonnès
contact@secondeligne.eu
www.secondeligne.com

COMPTE-RENDU DE RENDEZ VOUS

LA MAISON FORTE Réhabilitation du hangar à pruneaux

Rdv du 21/02/2025
Dossier suivi par Pascal DELPRAT, architecte-Directeur
Nombre de pages : 02
Date du compte rendu : 24 février 2025

PRÉSENTS	Seconde Ligne, Architectes ; Philippe BRZEZANSKI, Directeur de La Maison Forte ; Pascal DELPRAT, Architecte-Directeur du CAUE 47
-----------------	--

RECAPITULATIF DES ACTIONS :

Point sur l'avancement du projet et la marche à suivre suite aux premières réflexions sur le bâtiment.
Le contexte est présenté par l'agence Seconde Ligne avec une esquisse, des plans, des photos et une insertion.

La réunion pour faire le point sur :

- Les travaux à envisager,
- La réflexion mise en place pour faire avancer le projet,
- L'état des lieux et les contraintes réglementaires,
- La définition des besoins et des envies de la Maison Forte,
- La présentation de l'esquisse et avant-projet.

Cette réflexion est en cours pour arriver à rendre le bâtiment conforme à l'accessibilité et la sécurité d'un établissement recevant du public et répondant aux besoins des activités envisagées.

L'avancement du projet donne déjà des directions sur les travaux essentiels à réaliser pour pouvoir être ouvert au public.

Le dossier va servir de support aux demandes de subvention essentielles à la réalisation du projet.

Une partie de travaux a été réalisée pour rendre accessibles des toilettes extérieures à la salle concernée.

Un auvent a aussi été confectionné lors d'une semaine de résidence d'artiste comme une performance.

Cette réflexion aboutie au résumé suivant :

Amélioration et mise aux normes des toilettes extérieures déjà réalisé.

Réfection des couvertures en remplaçant les tuiles mécaniques par une tôle ondulée à faire.

Amélioration et mise aux normes de la salle en accessibilité et sécurité à faire.

Réhabilitation thermique et acoustique de la salle à faire ainsi que l'installation d'un moyen de chauffage ponctuel et remplacement des menuiseries.

Ces travaux ont un coût global qui a été estimé par l'agence Seconde Ligne dans l'attente de la finalisation du projet.

Lors du rendez-vous des petites modifications ont été demandées par le CAUE47 sur l'aspect global de la réhabilitation et l'importance de traiter le bâtiment dans son ensemble même si des éléments ont déjà fait l'objet de travaux.

L'aspect global du traitement de l'ancien et de la réhabilitation doivent être cohérents et garder la simplicité de l'existant pour redonner de la force à l'ensemble.

Suite à ces échanges, l'équipe de Seconde Ligne a envoyé un rectificatif prenant en compte les remarques évoquées lors du rdv, le tout est actuellement conforme à nos discussions.

Le CAUE47 valide les modifications apportées au projet et se positionne favorablement à sa réalisation en l'état de présentation de l'esquisse. Nous restons disponibles pour assister la Maison Forte et l'équipe de Seconde Ligne dans la réflexion à suivre sur des solutions techniques pour finaliser le projet si besoin.

Pascal DELPRAT
Directeur
Architecte

