

Visite de la copropriété à l'horizontale de Roquebrune

Gages Montrozier
Lundi 29 septembre 2025

avec Mme Edith Vernhes,
présidente du syndic de copropriété, habitante

**L'urbanisme est l'expression d'une société, d'une façon de vivre ensemble.
Selon les territoires, les cultures, les époques, il exprime et conditionne des
modes de vie.**

L'expérience de Roquebrune à Gages illustre, à l'échelle privée, une prise de position volontaire pour proposer un mode d'habiter plus respectueux de l'environnement, du site, de l'homme et de son cadre de vie.

Cette attitude face à un projet d'urbanisme est rare en milieu rural. L'exemple de Roquebrune, avec déjà 50 ans d'existence, n'a pas fait école. Pourquoi y a-t-il si peu d'expériences similaires quand on constate l'étendue d'une urbanisation uniforme, phénomène national dénommé étalement urbain ?

Quelles conditions faut-il réunir pour passer des paroles aux actes ?

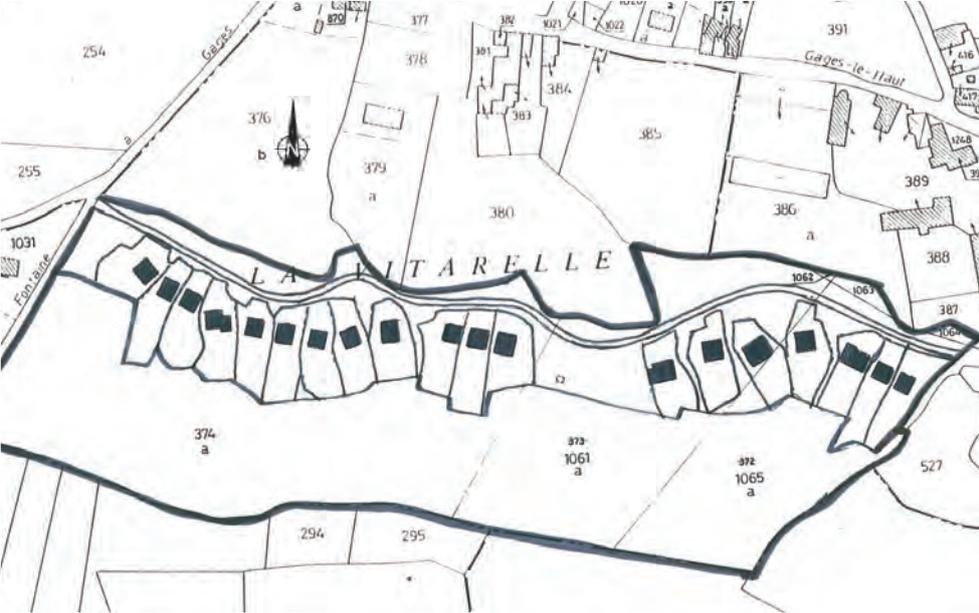
Nous proposons quelques pistes de réflexion :

- la volonté du maître d'ouvrage et son projet politique,
- quel choix de vie en société veut-on promouvoir ?
- l'échelle collective du projet qui donne un cadre, qui organise ;
- le savoir-faire des concepteurs, la capacité à projeter dans le temps et dans l'espace, l'indispensable adaptation du projet au lieu, au contexte et à l'usage ;
- une mise en commun des compétences, une nécessaire collaboration entre les acteurs de l'aménagement,
- et un certain courage pour résister aux réticences culturelles ou techniques à changer d'habitudes.

On oppose souvent qualité et économie. On se rend compte, à la compréhension de ces démarches, qu'il s'agit plutôt de choix d'investissement, d'aller à l'essentiel. Ces projets sont réfléchis dans le sens d'un mieux-disant plutôt que d'un moins-disant. On peut aussi évoquer une économie de matière grise par la mise en commun des compétences.

Cela pose les questions de l'accès à la commande pour les concepteurs, architectes ou urbanistes, et de l'appréciation de ces savoir-faire par les maîtres d'ouvrage.

Le rôle du C.A.U.E à travers ce temps de visite in situ, est de proposer de se rendre compte, de visu, de la qualité de ce projet, d'échanger sur ces expériences, de susciter des collaborations.



Roquebrune

Copropriété de Roquebrune

UNE DÉMARCHÉ COLLECTIVE

Le contexte : les années 70

A l'origine de ce projet, l'initiative d'une équipe de jeunes qui a l'habitude d'organiser des sorties (ski, randonnées, rallyes, repas collectifs, cinéma ..) sans qu'il s'agisse d'une association formalisée. « Nous trouvions scandaleux les prix des terrains à bâtir et bien médiocres les lieux d'implantation des lotissements souvent éloignés des services tels que les écoles. »

Ils trouvaient absurde d'aller « s'entasser à Rodez et de payer cher une acquisition immobilière ».

UN PROJET INNOVANT

Le projet était de construire ensemble par choix «social» et pour une économie de construction. « Il y a de l'espace en Aveyron. Sans faire de mitage, comment bénéficier de cet espace ? »

« Il fallait pour ce projet un architecte prêt à prendre le risque d'un travail où les relations humaines auraient une importance capitale, aussi bien pour faire accepter des solutions innovantes que pour lutter contre les réactions trop individualistes qui, bien entendu, apparaissent à chaque rencontre ».

LES ARCHITECTES

L'échelle collective du projet (19 habitations) permet cette démarche : travailler avec des architectes, réduire les coûts de conception et de construction, une bonne isolation et une « recherche d'harmonie urbaine ».

Le travail avec cette jeune agence d'architectes et urbanistes bordelais a été l'objet de nombreuses rencontres, visites et discussions. La visite d'opérations similaires dans les Landes et sur Bordeaux a permis aux futurs habitants de toucher du doigt la qualité d'habiter qu'ils pouvaient attendre du projet. La démarche des architectes a été de proposer une enquête sur les modes de vie et les besoins des familles.



Copropriété à l'horizontale
19 habitations . 1975

Maîtrise d'oeuvre : J.Hondelatte,
JC. Duprat, M. Fagart , architectes à
Bordeaux

Surfaces habitables de 90 à 140 m² -
Annexes de 40 à 60 m² - 7 variantes
Terrain : 750 m² privés/copropriétaire -
4,5 ha collectifs
Coût à titre d'exemple: 146 m²
habitables + 60 m² annexes + terrain
privatif et collectif : 170 000F ttc

Soubassement en béton banché
Murs en blocs agglomérés de ciment,
Bardage ardoises
Dalle béton avec isolation incorporée
Vitrerie double vitrage

« les architectes : des gens qui nous
aident à réfléchir sur la conception
du projet que l'on voulait réaliser »

Ce projet, alternative au lotissement conventionnel est remarquable par son adaptation au terrain naturel et la distribution de l'espace privé et collectif qu'il propose. Les statuts des espaces et les dispositions correspondantes sont d'ailleurs clairement explicités dans le règlement de copropriété.



DES OBJECTIFS

Une Dimension Collective

Le statut des espaces s'adapte au projet « social » voulu par les maîtres d'ouvrage. Défini juridiquement dans le règlement de copropriété il se distingue en espace exclusif, privatif ou collectif. Les parties **privatives** comprennent pour chaque lot la totalité des aménagements qui composent la maison individuelle prévue sur ce lot. Le droit d'usage **exclusif** comprend le sol d'assiette de la maison, de la voie d'accès à ladite maison ainsi que d'une partie du jardin attenant. Chacun détient les 5263 / 100 000^{èmes} indivis de la propriété du sol de l'ensemble.

Intégrer les maisons au paysage et garder le terrain le plus naturel possible

La question de l'intégration visuelle dans ce site de rochers s'est posée dès le départ. Une enveloppe en acier Corten était prévue à l'origine. Elle fut abandonnée au profit de l'ardoise pour des questions de coût. Les parcelles privées ne sont pas clôturées, le règlement l'interdit.

Des maisons où l'intérieur est conçu avant les façades

L'espace de vie a la priorité sur l'objet architectural. Il est essentiellement tourné vers le sud et l'espace naturel, « à la façon des grottes », très abrité du nord et ouvert sur le sud.

Privilégier l'isolation de l'enveloppe

A l'époque, ces maisons avaient un coefficient d'isolation 2 fois supérieur à la moyenne. Le volume compact limite au maximum les déperditions.

Préserver les terres agricoles

Cette implantation préserve les terres agricoles dans la vallée.

« Quand les architectes prennent leur mission au sérieux, la fonction, l'usage doivent être pris au sérieux.

L'architecture doit être pensée pour les gens. Les gens sont disposés à accepter une nouvelle forme quand ils comprennent la relation entre la forme et le contenu »

Peter Zumthor, architecte



PARTI ARCHITECTURAL, URBAIN et SOCIAL

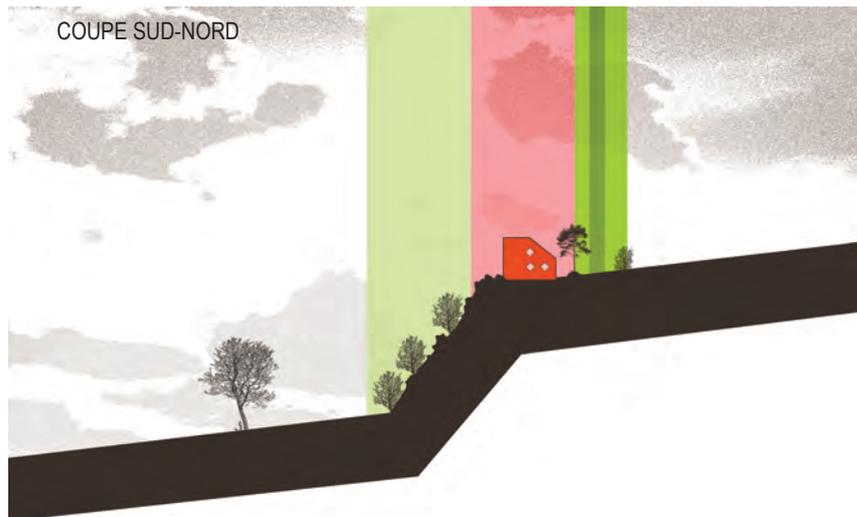
Le projet tient compte des qualités intrinsèques du site : un rebord du Causse Comtal, plateau calcaire en surplomb de la vallée de l'Aveyron.

Espaces Exclusifs, Privatifs et Collectifs



au SUD,
les maisons et terrasses, **espaces exclusifs**
les jardins, **espaces privatifs**
le « Couderc », **espace collectif**

au NORD,
les aires de Jeux, stationnement, étendoirs à linge
la rue de desserte, **espaces collectifs**
les accès et seuils des maisons, **espaces exclusifs**



IMPLANTATION : Installées en ligne de crête, les maisons s'ouvrent plein sud avec une vue sur la vallée, plaine agricole, et la forêt des Palanges. Les jardins privatifs aux abords des maisons ne sont pas clôturés. Les limites des jardins privatifs seront dessinées autour des maisons (environ 750m²). A partir de la rupture de pente, la plus grande partie de la parcelle au sud est collective.

Au nord, la route de 3,50 m de large, sans bordure ni trottoir, distribue les accès (garage et entrée) et les espaces collectifs (stationnements collectifs, étendoirs à linge et jeux d'enfants).

Des haies en limite de la parcelle, protègent du vent du Nord.

CONVIVALITÉ : Vélos, patins à roulettes, relations de voisinage A l'usage, les lieux de rencontre quotidiens sont sur cette route, à l'entrée des maisons et non pas sur la partie sud comme on aurait pu le croire. L'ambiance du lieu, très végétale, l'absence de clôtures formalisées concourent à cette convivialité.

Intégration au contexte :
rochers, ligne de crête, couleurs et formes,
implantation et orientation.

Moindre imperméabilisation des sols

La route a été dessinée volontairement étroite et sinueuse. La nature du sol, calcaire, permet un stationnement sans nécessité d'imperméabiliser le sol.



Espaces collectifs : jeux, stationnement, voisinage



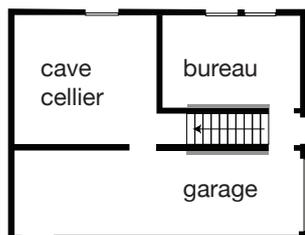
Façades

Un habitat
bio-climatique
avant la lettre

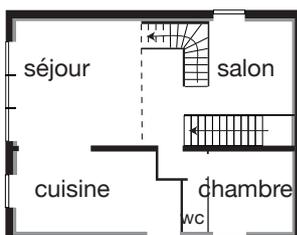


Plans d'une des variantes (au nombre de 7)

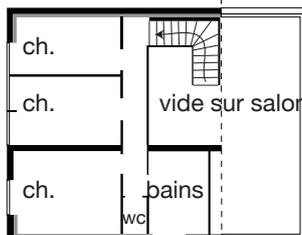
niv 1 rez de jardin



niv. 0 sous sol - rez de rue

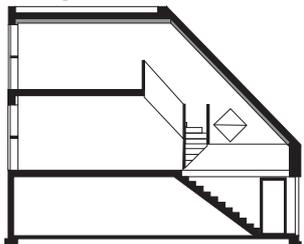


niv. 1 rez de jardin

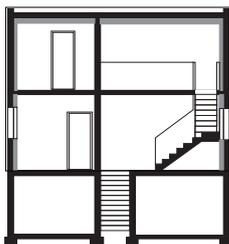


niv. 2 étage

Coupes sud - nord



est - ouest



LES RÉACTIONS LOCALES

Ce projet a suscité de vives réactions et une **grande curiosité** liées au type de projet : « le mur de l'atlantique, les blockhaus ». Le terrain était un ancien couderc privé, paturé par les brebis, donc nu à ce moment là ; des réactions liées aux relations locales : pour les gens du village, c'est « le village du Crédit Agricole »



en 1975 « les blockhaus »

..on mesure l'audace des maîtres
d'ouvrage, leur confiance vis à
vis des maîtres d'oeuvre...et la
virulence des réactions.

aujourd'hui





CONFORT : La sensation de protection par rapport au nord, au froid, et au vent est très perceptible lorsqu'on est à l'intérieur de la pièce de vie ; celle-ci s'ouvre largement au sud, le paysage est cadré par les rochers et la végétation. Aux abords de la maison, la terrasse est largement intimisée par le relief, les rochers et le végétal.

INTIMITÉ : L'intimité, sur la rue et sur les jardins privés, est obtenue en utilisant le potentiel du site et l'adaptation au terrain naturel. La distance entre les maisons est variable. Celle de P. Gabriac est à 4 m de sa voisine. Sans poser de problèmes majeurs de voisinage, il conseille néanmoins une distance de 6 m par rapport à la portée des voix entre les terrasses. Par contre, l'isolation intérieure garantit totalement l'isolation acoustique des maisons. L'absence de clôtures des jardins extérieurs dilate l'espace.

ÉVOLUTIVITÉ : le statut privé de la copropriété permet une évolution des constructions plus facile, par rapport à des règles de prospect publiques. Par exemple, la construction d'une véranda (photo ci-dessous) sur l'angle sud-ouest n'aurait pu se réaliser puisque, ni sur la limite de propriété (espace privatif de chacun) ni à 3 m de retrait.

Elle a fait l'objet d'une discussion en A.G. de la copropriété et d'un accord des copropriétaires. Profitable aux 2 parties, elle donne une intimité supplémentaire à chacun en isolant du bruit et de la vue le voisinage, tout en procurant surface et isolation du vent d'ouest au propriétaire.

« Le fait qu'il n'y ait pas de clôture induit un respect »



« Les rochers : un terrain de jeux quand nous étions petits, pour nous et les enfants du village »

Céline Gabriac

Des charges communes

La route n'a pas été transférée dans le domaine communal à la fois pour des raisons de sécurité : éviter d'en faire une voie de passage, et parce que sa largeur ne lui permet pas d'avoir un statut de voie communale (3,50 m largeur). Il aurait fallu l'élargir ce qu'ont refusé les copropriétaires.

Le réseau d'eau potable, l'éclairage de la route sont à la charge de la copropriété. Le réseau d'assainissement a été raccordé en 2004 au réseau communal (à l'origine la fosse collective prévue pour 15 ans sera utilisée 30 ans sans problème).

Le végétal : Côté Sud pas d'entretien (ancien couderc paturé par brebis). Cette partie de la parcelle est classée au PLU Zone Naturelle Espaces Sensibles. Côté Nord, l'entretien végétal est restreint (espaces de jeux, étendoirs, accotements)

Par rapport à un lotissement habituel, il n'y a pas et il n'y aura pas de vis à vis. Ici tout le monde profite de la vue au Sud, sur la vallée de l'Aveyron et de la forêt des Palanges.



50 ANS APRÉS

Quand un acquéreur se présente, la question des clôtures est inévitablement posée, et oubliée 6 mois après l'acquisition.

« Les chiens font partie de la copropriété »

« On n'achète pas seulement une maison, on achète aussi un mode de vie ».

Les premiers acquéreurs n'ont jamais eu la volonté de créer une communauté à part. C'est pourquoi le lotissement n'est pas fermé, les enfants du village venaient jouer aux balançoires. Il n'y a pas non plus de salle collective, les habitants utilisent celles de la commune.

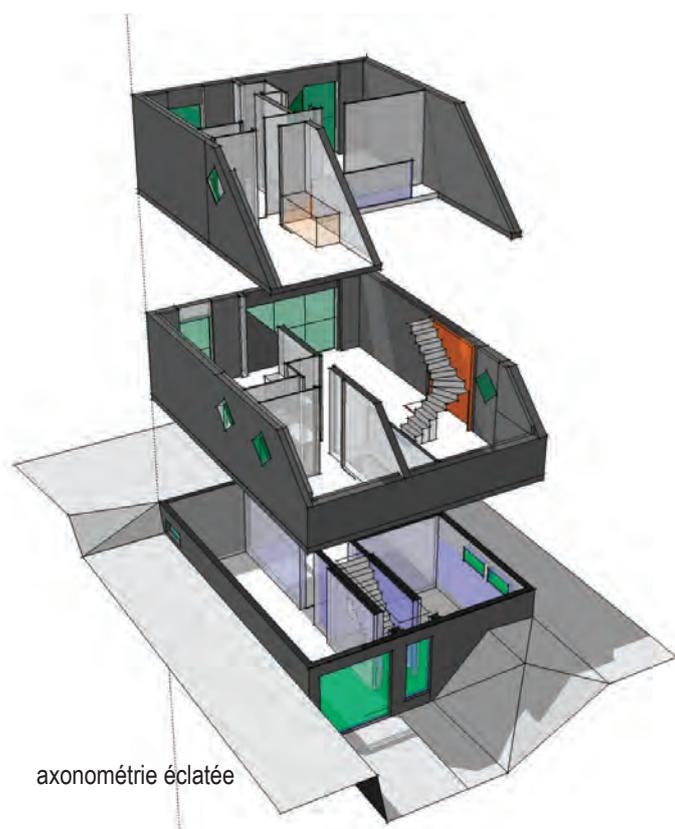
UNE DÉMARCHE QUI DEMANDE DU TEMPS ET DE L'ÉNERGIE

Les maîtres d'ouvrage soulignent l'engagement des architectes sur ce projet et la dimension pédagogique de leur approche ; l'esprit «mutualiste» des maîtres d'ouvrage, l'aide de la municipalité pour l'acquisition du terrain et le conseil avisé du notaire.

Un patrimoine familial contemporain

Les petits-enfants des habitants sont très attachés à ce lieu et le reconnaissent comme une maison de famille.

La fille de Pierre Gabriac, qui a vécu son enfance à Roquebrune, trouve cette démarche de construction réussie et souhaiterait l'adapter à des exigences écologiques et énergétiques actuelles. Elle constate la difficulté à trouver des personnes suffisamment motivées ou prêtes à prendre le temps, et des maîtres d'oeuvre qui s'impliquent à la fois dans l'habitat individuel et dans la « construction écologique ».



texte réalisé suite à des entretiens avec Pierre Gabriac et sa fille, Michel Chauvac et Pierre Rivière - 2008

notes et croquis personnels ...



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
5 place Sainte Catherine 12000 RODEZ / tel : 05 65 68 66 45