

# Préservation et Tourisme : La Casa Colonica<sup>1</sup> en Toscane

Conjuguer les besoins touristiques avec la sauvegarde d'un patrimoine rural abandonné

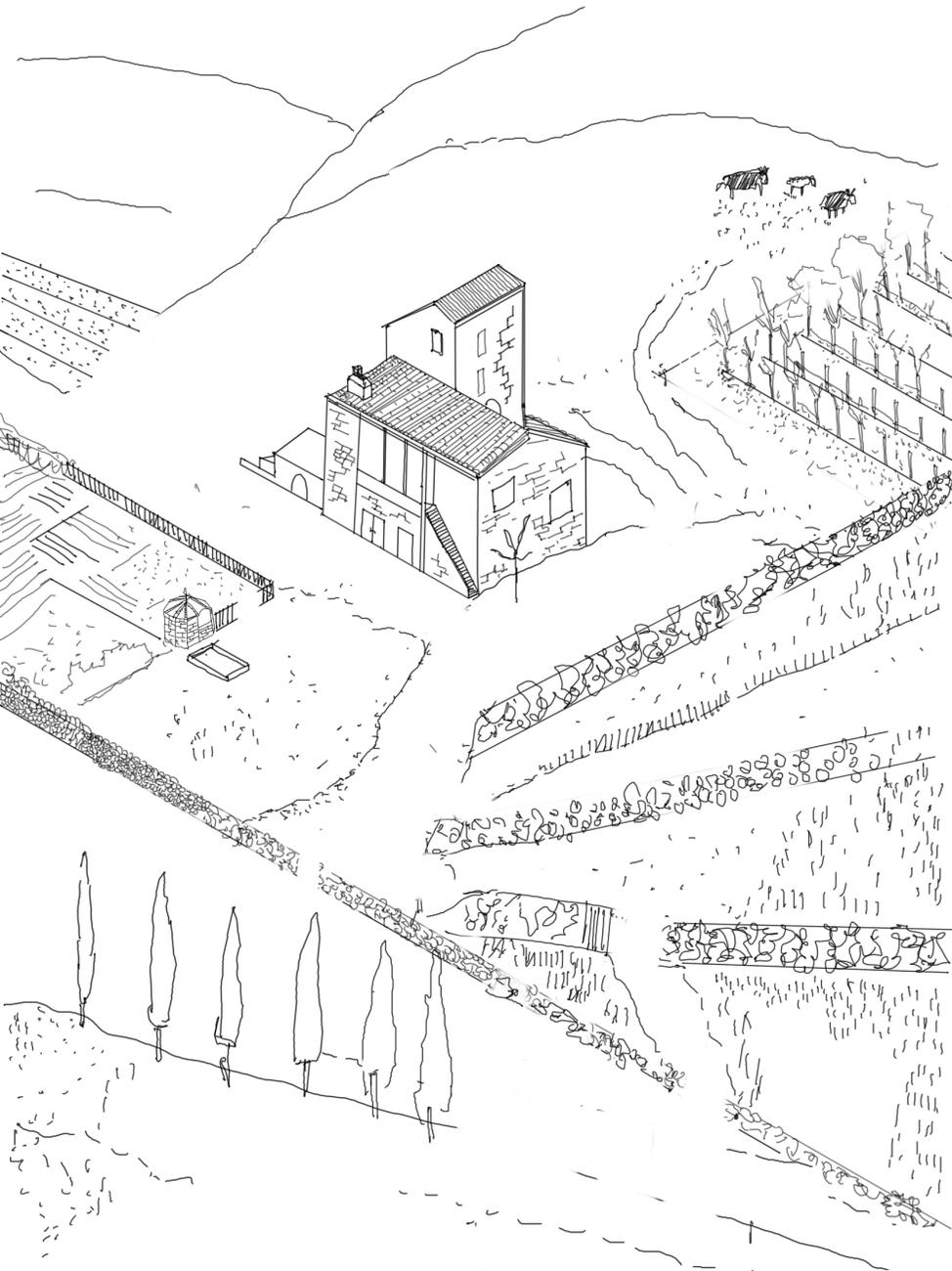


Figure 1 Fattoria dell'Olmo, 1693. Dessin personnel, inspiré à partir des photos du livre : "Atlante dell'edilizia rurale della provincia di Firenze".

<sup>1</sup> Casa Colonica (singulier) / Case Coloniche (pluriel) est un terme italien qui définit les métairies.

# Sommaire

Remerciements .....	1
Préambule .....	2
Introduction .....	3
<b>Chapitre 1. Ruralité vivante : tisser l’histoire, la société et la législation autour de la <i>Casa Colonica</i>. .....</b>	<b>6</b>
I. Restauration et <i>Risanamento Conservativo</i> : définitions appliquées aux <i>Case Coloniche</i> .....	6
II. Regards sur l’évolution historique de l’architecture rurale en Toscane du XIIe au XXIe siècle .....	7
XII siècle : Moyen Âge, début de la <i>mezzadria</i> en Toscane .....	7
XVII siècle : Période Lorentine .....	9
XX siècle : L’après-guerre, 1950’ .....	10
XX siècle : Années 70’, 90’ .....	10
XXI siècle : situation actuelle.....	10
III. Exploration des habitations rurales actuelles en Toscane : Enjeux contemporains à la recherche de l’imaginaire toscan .....	11
IV. Situation économique actuelle face à l’augmentation des prix des <i>Case Coloniche</i> .....	14
V. Législation Toscane sur le Bâti Rural Abandonné : Directives Réglementaires pour la Restauration et la Conservation avec Aides Financières .....	16
a. Règlements à suivre face à la restauration et réhabilitation conservatives des édifices dans les zones rurales en Toscane .....	16
b. Lois concernant les aides financières de l’Etat ou de la région de Toscane afin de motiver les propriétaires du bâti à engager des restaurations .....	17
<b>Chapitre 2. Analyse des approches de restauration et de réhabilitation conservative de deux <i>Case Coloniche</i> .....</b>	<b>19</b>
I. Introduction au dialogue entre tradition et transformation actuelle : apports de la bibliographie à la compréhension des enjeux actuels de la restauration de la <i>Casa Colonica</i> .....	19
II. Les matériaux et les techniques de la <i>Casa Colonica</i> : une réponse aux enjeux de la restauration et conservation contemporaine .....	23
III. Cas d’étude 1 : La <i>Casa Colonica</i> dans la commune de Lastra a Signa en Toscane.....	34
a. Les Couloirs de la restauration et réhabilitation conservative de la <i>Casa Colonica</i> : des enjeux économiques liés au tourisme dialoguent avec la conservation imposée par la Commune de Lastra a Signa.	35
b. Transition en Scène : Métamorphose des Espaces Agricoles en un Complexe Touristique .....	40
IV. Cas d’étude 2 : La <i>Casa Colonica</i> dans la commune d’Impruneta en Toscane .....	52
a. Les Arrière-Scènes de la Restauration : Une Équipe engagée aux convictions environnementales .....	54

b. De l'intention à l'action : Restauration avec une sensibilité envers la tradition architecturale rurale en Toscane et les enjeux énergétiques et environnementales.....	61
<b>Chapitre 3. Comparaison des approches de restauration des deux <i>Case Coloniche</i> :.....</b>	<b>69</b>
Enjeux économiques et patrimoniaux : une confrontation dans deux cas d'études .....	69
La <i>Casa Colonica</i> à Lastra a Signa : L'impact des intérêts économiques et la recherche d'un imaginaire italien .....	73
La <i>Casa Colonica</i> à Impruneta : enjeux de préservation du patrimoine rural en Toscane avec une approche écologique. ....	73
Synthèse comparative des enjeux patrimoniaux et économiques des deux cas d'études .....	74
Examen détaillé et comparatif des processus de restauration et réhabilitation conservative des <i>Case Coloniche</i> de Lastra a Signa et Impruneta .....	76
Actions Environnementales : un vrai respect du paysage et prise en compte du contexte climatique actuel ?	80
Operations Socio – Culturelles : un passage des savoir-faire ? .....	81
Gestes Socio – Economiques : une attention vers la production locale et l'économie de ressources ?.....	81
Analyse Comparative de la Restauration : Deux Approches à la Lumière de la Roue Versus Heritage:.....	82
Conclusion.....	83
Bibliographie .....	86
Livres.....	86
Sites web ou blogs .....	88
Iconographie .....	93
Annexes .....	1
Tableau des entretiens .....	1
Grille d'entretiens avec les architectes .....	2
Transcriptions des entretiens .....	4
Représentations graphiques à des fins d'analyse .....	18

# Remerciements

Je tiens à exprimer ma profonde gratitude à l'ensemble de l'équipe pédagogique du séminaire "Patrimoine Culturel Bâti : expertises et réemplois en France et à l'étranger 2023". En particulier, je remercie mes deux encadrantes, Valéria Volpe et Laure Heland, pour leur disponibilité, leur patience et leurs précieux conseils. Votre accompagnement a été essentiel à la réalisation de ce mémoire.

Je remercie également les architectes des cas d'étude que j'ai choisis : l'agence d'architecture *Abitare*, avec ses architectes Mateo Pieratini et Sara Bartolini, ainsi que les participants au projet, comme l'entreprise *Banca della Calce* qui a consacré du temps pour répondre à mes questions. De même, je remercie l'agence d'architecture Francesco Busi pour leur disposition à m'accompagner lors des visites de chantier. Votre soutien, votre disponibilité et votre compréhension m'ont été très précieux, surtout lorsque la langue était une barrière.

En outre, j'adresse mes sincères remerciements aux enseignantes de l'Université de Florence, et tout particulièrement à Madame Letizia Di Pasquale, pour leurs conseils et leur soutien, y compris en dehors des heures de cours. Ses projets, tels que *VERSUS PLUS : heritage for people*, m'ont fortement inspiré lors de ma recherche et ont nourri mes aspirations professionnelles. Je tiens également à remercier Ilaria Agostini pour nos échanges enrichissants et ses recommandations bibliographiques, qui ont renforcé ma passion et mon enthousiasme pour la suite de la recherche.

Je suis également reconnaissante envers Gérard Malle pour ses conseils avisés et ses relectures attentives qui ont grandement contribué à clarifier la présentation de mes idées et à la lisibilité de l'ensemble du mémoire. Ses suggestions ont été d'une aide précieuse tout au long de la rédaction de mon travail.

Mes proches méritent également toute ma gratitude pour leur soutien lors de mes recherches ; leurs conseils ont été vraiment importants pour moi lors de la période difficile de rédaction de mon mémoire.

Je termine avec un grand merci aux habitants, aux artisans, aux paysans et à tous ceux avec qui j'ai pu échanger, qui m'ont raconté de nombreuses anecdotes qui ont orienté mon travail vers le sujet de l'architecture rurale de la Toscane.

# Préambule

L'année dernière, lors d'une mobilité *Erasmus* entre l'ENSA Paris La Villette et l'Università degli Studi di Firenze, j'ai pu effectuer ma 1<sup>ère</sup> année de Master en Italie. Mon objectif initial était d'approfondir les connaissances acquises durant mes précédentes années d'études sur l'Italie et son riche patrimoine, un sujet fréquemment abordé dans nos cours d'histoire de l'architecture. Très vite l'idée m'est venue d'explorer le patrimoine italien autour de Florence pour en faire le sujet de mon mémoire en me questionnant sur le type de patrimoine à approfondir au cours de ces trois semestres de recherche. J'ai donc cherché un sujet qui me passionnerait et me permettrait d'acquérir de nouvelles connaissances dans une nouvelle langue.

La ville de Florence, avec ses places historiques et la préservation de son centre-ville, s'est imposée comme un cadre d'étude fascinant. Cependant, c'est lors de mes recherches en bibliothèque que j'ai découvert des ouvrages traitant du patrimoine rural en Toscane et ailleurs, soulignant l'importance du traditionnel face à la crise climatique actuelle et la nécessité de repenser les matériaux de construction. Ces lectures m'ont conduit à contacter et rencontrer leurs auteurs, pour la plupart enseignants à l'université où j'étudiais. D'autres rencontres à Florence, Bologne et dans la campagne toscane ont enrichi ma réflexion.

Ces échanges et rencontres m'ont permis de découvrir les *Case Coloniche*, ces maisons rurales empreintes d'histoire qui sont aujourd'hui des destinations touristiques convoitées dans la région de Toscane. Ces expériences variées ont été déterminantes dans la définition du sujet de mon mémoire et de mes axes d'étude. Ce projet a été un véritable moteur, me poussant à lire en langue étrangère, à préparer des interventions pour exposer ma recherche, et même à m'engager dans des volontariats en zone rurale pour expérimenter de manière encore plus concrète le sujet et m'immerger dans les témoignages et observations recueillis. Cette recherche m'a permis de m'approprier la région d'une manière différente car, en étudiant son histoire, j'ai également cherché à dialoguer avec les habitants locaux pour partager mes aspirations de recherche et enrichir ma compréhension du sujet.

# Introduction

L'architecture rurale en Toscane est majoritairement constituée de maisons connues sous le nom italien de *Case Coloniche* (au pluriel) et de *Casa Colonica*<sup>2</sup> (au singulier) qui sont d'anciens établissements agricoles qui étaient habités par une famille travaillant sur un domaine foncier dont elle n'était pas propriétaire sous un contrat de métayage dénommé *mezzadria*<sup>3</sup>. Ces habitations isolées dans la campagne dessinent sans équivoque une grande partie du paysage de la Toscane.

La transformation de cet habitat au fil des années est un sujet largement étudié depuis des siècles. Une contribution importante à l'étude de ces maisons rurales est celle de Ferdinando Morozzi<sup>4</sup> qui a publié dès 1770 un traité sur les maisons paysannes en Toscane. Plus récemment, Moretti explique, dans un article de 2013 intitulé *La Casa Colonica : bilancio storiografico* comment cet habitat rural est et a été étudié par différents experts : « Ce n'est certainement pas une coïncidence si les habitations rurales ont été des objets d'art. L'histoire de l'habitat rural est le fruit d'une collaboration entre plusieurs disciplines, telles que les géographes, les architectes, les historiens, les historiens de l'art et de l'architecture, les historiens du paysage et même les architectes et les archéologues comme l'a clairement démontré la conférence de Cuneo en 1979. »<sup>5</sup>.

Ce paysage architectural a évolué au cours des années en même temps que le système économique agraire de *mezzadria* (qui remonte au Moyen-Age et disparaît complètement au début du XX siècle), système qui a été à l'origine de la composition particulière du paysage agricole toscan. Celui-ci comprend la maison, les dépendances et les parcelles de terre, l'ensemble constituant le "*podere*" qu'on pourrait traduire par « exploitation agricole familiale » ou simplement « ferme » pour avoir l'équivalent en français ainsi qu'une voirie (routes, chemins, sentiers) auxquels s'ajoutent d'autres éléments tels que l'église ou le château. Selon Ilaria Agostini<sup>6</sup>, chaque *Casa Colonica* est un micro-paysage et l'addition de ces micro-paysages compose un paysage entier.

Le retour à la ville des paysans qui cherchaient une meilleure qualité de vie ont conduit à l'abandon progressif des maisons à partir du début du XX siècle. Cependant, la *Casa Colonica* a survécu aux changements car, déjà dans les années 60, la maison redevient l'élément principal qui reste dans le paysage en partie abandonné. *La Casa Colonica*, avec son évolution au fil du temps, a fini par devenir l'un des éléments les plus importants voire le principal du *beau paysage toscan*<sup>7</sup>.

En fait, petit à petit, la maison rurale toscane et ses alentours sont progressivement devenus des acteurs de l'imaginaire des Italiens souhaitant se retrouver dans une atmosphère de contemplation et de paix au milieu de grandes collines vertes, de cyprès et de vignobles. Cet imaginaire est le fruit des retours de personnes qui lisaient des romans tels que *Under the Toscan Sun* par Frances Mayes et bien d'autres ouvrages et visionnaient des films et documentaires présentant le paysage de la Toscane comme une destination désirable et désirée. Pietro Meloni, analyse l'imaginaire comme un effet qui se déroule dans la *postmezzadria*<sup>8</sup> associé avec le ruralisme et les traces de la société féodale. Selon lui, ces dernières années le débat entre ville et campagne, urbain et rural, est revenu au cœur des sciences sociales : « Le capitalisme et le changement climatique ont joué un rôle important dans le renouvellement d'un débat qui, d'une certaine manière, avait été considéré comme obsolète et artificiel dans le passé.

---

<sup>2</sup> *Casa Colonica* (singulier) / *Case Coloniche* (pluriel) est un terme italien qui définit une maison rurale autrefois habitée par une famille qui travaillait sur le domaine foncier dont elle n'était pas propriétaire, mais était assujettie à un contrat de métayage (*mezzadria*) avec le propriétaire.

<sup>3</sup> Selon Pietro Meloni, c'est un type de bail rural dans lequel un propriétaire, le bailleur, confie à un métayer le soin de cultiver une terre en échange d'une partie de la récolte. Il s'agissait d'une forme de négociation caractéristique de la société féodale.

Source: Pietro MELONI, *La gentrification della campagna nella Toscana meridionale: l'invenzione del Chiantishire*, Università di Perugia, 2020, p. 6.

<sup>4</sup> MOROZZI Ferdinando, *Delle case de' contadini. Trattato architetonico di Ferdinando Morozzi nobile colligiano*, Firenze Libri, Reggello, Firenze, 1770.

<sup>5</sup> MORETTI Italo, *La casa colonica: bilancio storiografico*, 2013, p. 1.

<sup>6</sup> D'après l'entretien effectué le 30 – 03 – 2023 avec Ilaria Agostini, architecte et urbaniste à l'Université de Bologne, dont la retranscription figure en annexe (p.4)

<sup>7</sup> SERENI Emilio, *Storia del paesaggio agrario italiano*, Editori Laterza, sec. ediz. Bari, 1962.

<sup>8</sup> Période après la fin de la *mezzadria*. Cette période commence au début du XX siècle.

Plus récemment, la pandémie mondiale de Covid 19 a remis au premier plan l'importance de la distance fournie par les pays ».<sup>9</sup>

Durant mon année de mobilité, j'ai eu l'occasion d'observer de près le tourisme de masse à Florence et dans ses environs. Progressivement, au fil de lectures et de rencontres, j'ai exploré la situation et l'évolution de la *Casa Colonica*, notamment ses multiples transformations. L'expansion du tourisme vers les zones rurales a particulièrement capté mon attention, me poussant à investiguer comment la *Casa Colonica*, autrefois délaissée, est redevenue un lieu prisé. Cette recherche a été l'occasion d'approfondir mes interrogations sur la réalité vécue dans les campagnes face à l'arrivée des touristes. En étudiant les projets de restauration, j'ai pu comprendre leur rôle en tant que nouveaux foyers pour les arrivants, tout en recueillant les témoignages des habitants locaux pour éviter de succomber aux clichés de l'imaginaire italien. Pour conserver l'authenticité des propos recueillis, préserver leur signification originale et éviter de possibles distorsions dues à la traduction, j'ai choisi de maintenir certains termes en italien, accompagnés d'une traduction.

Mon objectif a toujours été d'essayer de cerner les véritables enjeux liés à la restauration actuelle de la *Casa Colonica*, me questionnant par exemple sur l'adéquation du terme "restaurer". Cette interrogation m'est venue en constatant que ces habitations appartenaient à un patrimoine en mouvement et que leur préservation que je pourrais qualifier de « réhabilitation conservatrice » répondait bien aux défis environnementaux de construire dans l'existant mais bousculait également le concept de préservation de patrimoine puisque les restaurations actuelles sont destinées à en faire des lieux non seulement à admirer mais avant tout à habiter.

Cette recherche vise aussi à identifier les acteurs réellement engagés dans la conservation et la durabilité de ce patrimoine, et à déterminer dans quelle mesure leurs discours servent des intérêts économiques stimulés par la demande touristique sur ce type de maisons.

Face à la dynamique croissante du tourisme, la *Casa Colonica* se trouve aujourd'hui à la croisée des chemins, cherchant un équilibre entre la préservation de son héritage jadis négligé et sa capacité à s'adapter aux nouvelles exigences. L'étude des usages actuels de la *Casa Colonica* révèle, non seulement son rôle dans la préservation du patrimoine rural, mais témoigne aussi de son évolution en tant que bien patrimonial désormais réadapté à des fonctions modernes. Parallèlement, l'intérêt économique et touristique croissant, marqué par l'afflux de touristes et l'installation de nouvelles populations, est indéniable. Ces tendances mettent en évidence des questionnements cruciaux pour cette recherche, notamment les motivations économiques qui peuvent influencer la restauration et l'utilisation contemporaines de la *Casa Colonica*.

Dans un premier temps, si on regarde l'aspect économique, différents acteurs, architectes et propriétaires, essaient de tirer profit de la *Casa Colonica* pour répondre à la demande touristique actuelle. Ils utilisent donc ce patrimoine à leur bénéfice en prenant parfois prétexte de la restauration des maisons et dépendances en partie abandonnées en proposant l'atmosphère rurale attendue par les touristes. Cet intérêt économique questionne donc les vraies intentions des propriétaires qui possèdent ces biens. Il y a également une réflexion sur les intentions réelles de certains architectes en Toscane. Tous ces réflexions ont permis de développer une première problématique :

*Les enjeux liés à la restauration de La Casa Colonica résultent-ils principalement des intérêts économiques, sous le prétexte du réemploi du patrimoine et de l'utilisation des matériaux locaux ?*

Dans un second temps, les réflexions portent également sur les préoccupations des pouvoirs publics qui s'efforcent de protéger ce patrimoine même s'il est conquis par de nouvelles classes sociales qui se réapproprient le territoire ainsi que sur certains architectes dont le discours principal est la sauvegarde du patrimoine rural.

---

<sup>9</sup> Pietro MELONI, *Nostalgia rurale: Antropologia visiva di un immaginario contemporaneo*, Meltemi Editore, 2023, p 2.

Cela soulève également la question de savoir *s'il existe une réelle préoccupation pour la récupération et la préservation de la richesse du patrimoine rural en Toscane lors de la restauration de La Casa Colonica ?*

L'hypothèse qui émerge dans un premier temps est qu'en Toscane, un des moyens le plus répandus de travailler en tant qu'architecte est d'effectuer des restaurations. Donc, l'intérêt de rendre ces maisons plus attractives peut faire que les architectes et les agences immobilières prennent d'avantage cette manière de restaurer très en lien avec l'utilisation des ressources locales pour faire ressortir leurs projets.

Il existe également une autre possibilité basée sur la sensibilité de certaines personnes, comme les propriétaires qui ont conscience du patrimoine rural qu'ils possèdent. Ils cherchent à faire restaurer leur bien avec des architectes qui partagent ce même intérêt et qui peuvent les guider vers une restauration mettant un accent important sur la conservation de cette architecture. Ces personnes mettent donc en priorité les enjeux de valorisation du patrimoine et la récupération des anciennes techniques « d'architectures faites sans architectes », qui répondent également aux demandes actuelles d'utilisation de ressources locales et de respect environnemental.

L'approche méthodologique débute par l'établissement d'un état de l'art, une étape cruciale pour contextualiser la *Casa Colonica* dans son parcours historique et social. Fondée sur une recherche bibliographique approfondie, cette phase initiale m'a permis de délimiter l'histoire, l'architecture et les défis contemporains associés à ces bâtiments. Au fil du temps, cette base de connaissances a été enrichie et révisée, s'adaptant aux nouvelles découvertes émanant des études de cas. Puis, des entretiens non directifs avec des experts en restauration du patrimoine et en tourisme en Toscane ont affiné les objectifs de ma recherche. Ces interactions, complétées par la participation à des conférences et des formations, ont été cruciales pour définir les principaux axes d'analyse, notamment l'impact du tourisme sur la restauration des *Casa Colonica*. La sélection et l'analyse de deux cas d'études représentatifs des différentes approches de restauration ont constitué une étape essentielle. Des entretiens semi-directifs avec les architectes en charge des projets spécifiques ont fourni des informations précieuses. Enfin, la collecte et l'analyse de données sur ces cas d'étude ont été effectuées. Cette phase a abouti à une comparaison entre les deux cas, établissant des connexions et essayant de répondre aux questions de recherche posées.

S'appuyant cette méthodologie, le plan de cette étude est constitué de plusieurs chapitres interdépendants. Le premier chapitre établit le cadre théorique et contextuel de la *Casa Colonica*, explorant son évolution historique, ses usages contemporains et son rôle dans l'imaginaire rural toscan. Le deuxième chapitre s'attache à identifier et analyser les acteurs clés impliqués dans la *Casa Colonica*, en scrutant leurs objectifs à travers une critique de la littérature existante. Cette analyse éclaire le rôle des entités publiques dans la régulation du tourisme et la préservation du patrimoine architectural rural en Toscane, tout en abordant les matériaux et techniques traditionnels. Cette partie intègre aussi les contributions d'experts et examine l'impact du tourisme sur les transformations rurales en Toscane. Le chapitre pose également les bases pour les réflexions sur les possibles motivations économiques dissimulées derrière la restauration de l'architecture traditionnelle et la préoccupation réelle pour sa récupération. La troisième partie conduit à une analyse comparative des deux études de cas, mettant en lumière les implications économiques et patrimoniales ainsi que les approches spécifiques de chaque architecte. Ce chapitre critique la façon dont les architectes ont abordé la restauration des deux *Casa Colonica*, évaluant ce qui a été bien fait et ce qui pourrait être amélioré, en s'appuyant sur les critères établis à partir des fondations bibliographiques des chapitres précédents. Enfin, cette étude tente de répondre aux problématiques soulevées et de confirmer ou réfuter les hypothèses initiales. Elle cherche à comprendre comment un équilibre entre la conservation et le tourisme peut être trouvé, ou pas, dans les cas d'études analysés, en adoptant une posture critique pour examiner ces interactions complexes.

# Chapitre 1. Ruralité vivante : tisser l'histoire, la société et la législation autour de la *Casa Colonica*.

## I. Restauration et *Risanamento Conservativo* : définitions appliquées aux *Case Coloniche*

En architecture, ces deux termes évoquent une intention d'hybridation entre le neuf et l'existant.

Selon Violet Le Duc « Restaurer un édifice, ce n'est pas l'entretenir, le réparer ou le refaire, c'est le rétablir dans un état complet qui peut n'avoir jamais existé à un moment donné. »<sup>10</sup> L'intention de la restauration est d'abord une question de conservation et de fidélité à l'héritage du passé : « La restauration expose comme objectif de remettre en état une bâtisse dans son état d'origine tout en le consolidant. Il s'agit là aussi d'une logique de préservation historique, encore plus stricte que dans une réhabilitation ». <sup>11</sup> La restauration prend également en compte les matériaux initiaux et le concept d'origine : « Lors de la restauration, la logique de construction et le concept architectural d'origine doivent être maintenus au maximum. L'objectif d'une restauration étant la fidélité au passé, il est parfois nécessaire de faire appel à des techniques spécifiques ou à des matériaux caractéristiques »<sup>12</sup>

En examinant de plus près comment le terme est défini en italien et comment ils remettent en question la manière dont les bâtiments abandonnés devraient être restaurés pour retrouver une utilisation, on constate que le mot "restauration" est souvent associé à d'autres termes, sans être nécessairement lié en permanence à la conservation.

*« Aujourd'hui, 'restauration' est parfois utilisé comme synonyme de 'réutilisation', 'récupération', 'remise en état', 'restauration', selon le contexte, que ce soit dans le domaine disciplinaire ou pour désigner des interventions de caractère exceptionnel ; en fonction du contexte et en relation avec le mot 'conservation' ou en opposition à celui-ci. »<sup>13</sup>*

Dans la même citation, il est également mis en évidence que pour redonner vie à un bâtiment abandonné qui ne remplit plus sa fonction initiale mais qui répond à de nouveaux besoins, ce bâtiment doit évoluer et se transformer. Même au sein de ces changements, il peut subsister des volontés de conservation.

*« Une architecture se distingue d'une peinture, d'une sculpture ou plus généralement de tout objet mobilier, car sa préservation ne se résout pas simplement par une contemplation, mais est indissociable de l'expérience directe de son espace, de sa valeur d'usage. Si un bâtiment cesse d'être habité pour diverses raisons - changements de goût, questions sociales ou économiques, obsolescence fonctionnelle - et n'est pas modifié pour s'adapter aux nouveaux besoins, il est inévitablement voué à la dégradation et à la perte qui en découle »<sup>14</sup>*

Dans le cas des *Case Coloniche*, un autre terme qui peut être associé est le « *risanamento conservativo* » défini comme l'intervention qui vise à consolider les éléments structurels et modifier l'aménagement intérieur ou extérieur

<sup>10</sup> VIOLLET-LE-DUC Eugène-Emmanuel. *Restauration*, in *Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XIe au XVIe siècle*, Paris, B. Bance, 1866, t.VIII, p 14-34.

<sup>11</sup> Camifhabitat. Quelle est la différence entre rénovation, réhabilitation et restauration [en ligne]. Disponible sur : <https://www.camifhabitat.fr/renovation/maison/differences/> (Consulté le 29/08/2023)

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> MARINI Sara, *Recycled theory: dizionario illustrato/illustrated dictionary*. Macerata: Quodlibet, 2016, p 541.

<sup>14</sup> *Ibid.*, p 545.

afin que ces changements soient compatibles avec l'esprit du bâtiment<sup>15</sup>. En français il pourrait se traduire par *réhabilitation conservatrice*.

Les deux termes, "restauration" et "*risanamento conservativo*", sont utilisés aujourd'hui pour parler du processus de restauration du patrimoine historique en Italie, depuis la loi 380 de 2001. La *Casa Colonica* fait partie du patrimoine rural en Toscane et subit donc ces deux processus lors de sa réutilisation.

## II. Regards sur l'évolution historique de l'architecture rurale en Toscane du XIIe au XXIe siècle

Les origines de l'architecture rurale sont seulement visibles à partir du Moyen Âge car les constructions antérieures, hormis les fortifications, n'utilisaient pas des matériaux capables de résister à l'usure du temps. Fabio del Bravo explique que : « Avant d'arriver au Moyen Âge, nous avons peu d'informations sur le paysage et l'architecture rurale en Toscane. En ce qui concerne la période étrusque, nous savons que les constructions agricoles isolées dans la campagne, donc situées en dehors de la ville fortifiée, étaient construites avec des matériaux peu résistants comme le bois ou les roseaux tressés et amalgamés à l'argile, à l'exception des fondations en chaux et des toits en briques ou en dalles de pierre. »<sup>16</sup>

### XII siècle : Moyen Âge, début de la *mezzadria* en Toscane

La *mezzadria* a joué un rôle clé dans la multiplication des constructions de *Casa Coloniche*, car pour pouvoir exploiter encore plus de terres agricoles, le propriétaire laissait à la famille le soin de s'occuper de ses cultures et de ses animaux sur place. Fabio del Bravo mentionnait que l'exploitation des terres par la seigneurie était liée à la nécessité de lier de façon permanente le paysan (dont la présence sur l'exploitation représentait une garantie économique) qui obtenait la maison, le travail et le droit d'être défendu contre le flot des voleurs.<sup>17</sup> A cette période, les zones agricoles étaient composées de différents dispositifs tels que les étables, granges, puits d'eau et la *Casa Colonica* qui était habitée par le paysan. Ilaria Agostini décrit l'apparition des premières maisons à proximité des châteaux, indiquant que « *La maison s'est développée autour de tours défensives* »<sup>18</sup> qui permettaient d'en assurer la protection.

Pour la construction des maisons, selon Fabio del Bravo, souvent les seigneurs propriétaires des terrains préparaient un plan mais préféraient que les paysans construisent eux-mêmes la maison qu'ils allaient habiter<sup>19</sup>. Il ajoute que les choix d'implantation par les seigneurs féodaux ou les arpenteurs se faisaient en fonction de cinq éléments fondamentaux : la pureté de l'air, la force des vents, la qualité de l'eau, la qualité du site et l'abondance de la terre.<sup>20</sup> Le positionnement de la maison se faisait en fonction de l'orientation solaire et des vents pour assurer une bonne ventilation aussi bien pour les habitants que pour les animaux puisqu'il était également nécessaire de minimiser les odeurs dans les *fenile* (étables).

---

<sup>15</sup> Comune di Treviglio. Eseguire un restauro e risanamento conservativo [en ligne]. (Crée le 01/01/2023). Disponible sur : <<https://www.sportellounicotreviglio.it/action%3Asitalia%3Arestauro.risanamento.conservativo>>. (Consulté le 20/11/2023)

<sup>16</sup> DEL BRAVO Fabio, *La casa colonica medievale in Toscana*. TAF. Firenze, 2006, p 15.

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> AGOSTINI Ilaria, *La Casa Rurale in Toscana Guida Al Recupero*, Milano: Hoepli. Serie Di Edilizia, 2011.

<sup>19</sup> DEL BRAVO Fabio, *La casa colonica medievale in Toscana*. TAF. Firenze, 2006, p 15.

<sup>20</sup> *Ibid.*

### « Maisons d'origine médiévale : *Case - Torri* (maison – tour) »

Les premières *Case Coloniche* ont été très souvent le résultat d'agréations des tours médiévales existantes caractérisées par leur compacité et avec très peu d'ouvertures pour des raisons de sécurité. Fabio del Bravo explique qu'afin de se protéger des possibles invasions, les populations locales ont construit des agglomérations compactes ou des châteaux forts, alors que la ferme était encore presque inexistante, du moins en tant que résidence permanente pour les travailleurs <sup>21</sup>. Elles étaient faites avec de la pierre (souvent avec la *pietra serena*<sup>22</sup>). Les loggias étaient présentes du côté sud et avec des petites ouvertures vers l'extérieur du côté nord. La maison était développée sur deux niveaux, le premier pour les animaux et le second pour la famille. Les occupants vivaient très proches des animaux, ce qui constituait une manière simple de garder la chaleur à l'intérieur de du foyer.

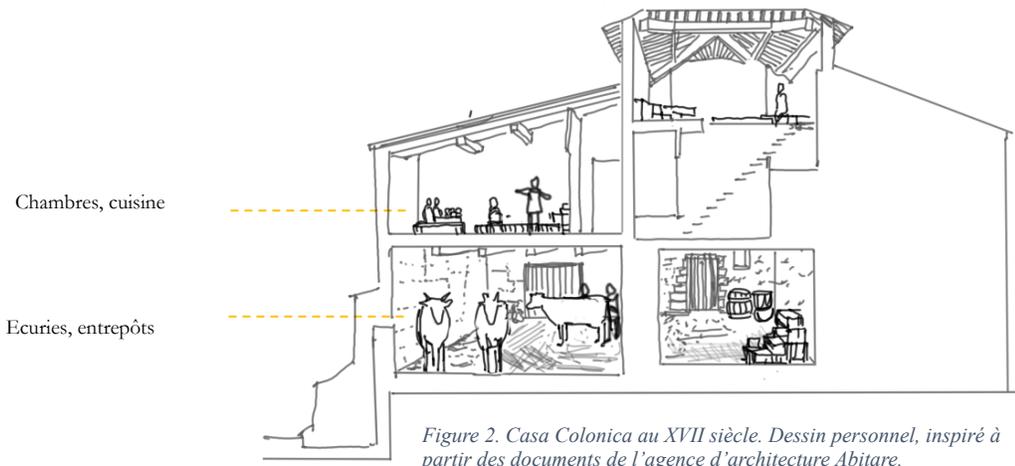


Figure 2. Casa Colonica au XVII siècle. Dessin personnel, inspiré à partir des documents de l'agence d'architecture Abitare.

### « Constructions secondaires autour de la *Casa Colonica* »

Les « *fienile* » ou « *capanne* » étaient des constructions secondaires réalisées également en maçonnerie et aménagées pour les animaux. Ces bâtiments se caractérisaient par la présence de grandes ouvertures ajourées. Cette partie ajourée est faite en brique ou bien remplie de matériaux d'origine naturelle comme la paille. Ces ouvertures assurent une bonne « transpiration » entre l'intérieur et l'extérieur. Comme leur fonction première était d'accueillir des animaux, ces constructions ne comportaient ni portes ni cadres de fenêtres.

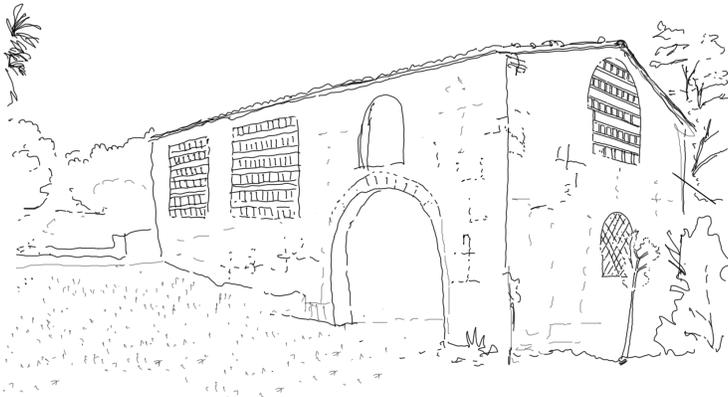


Figure 3. Fienile à Castellina in Chianti. Dessin personnel, inspiré à partir des photos du livre : *La casa rurale e il paesaggio*.

<sup>21</sup> Fabio DEL BRAVO, *La casa colonica medievale in Toscana*. TAF. Firenze, 2006, p 15.

<sup>22</sup> Pietra serena est un type de pierre locale. La pierre a été un des matériaux utilisés dans l'architecture de la Renaissance florentine. Elle est beaucoup plus malléable que la *pietra forte* (l'autre type de pierre locale dans la région).

## XVII siècle : Période Loreense

Nicola Fontana, chercheur dans la vallée di Pesa (Toscane) revient, dans sa thèse, sur les moments historiques qui ont fait émerger une nouvelle typologie de *Casa Colonica* : « Entre le XVIIIe et le XIXe siècle, on assiste à la transition de la dynastie des Médicis à celle des Habsbourg-Lorraine, et les réformes agraires introduites par le grand-duc Pierre Léopold entraînent des changements significatifs dans le monde rural et permettent une restructuration générale du territoire toscan. »<sup>23</sup>

Il en va de même pour Gilliberti qui affirme que « Dans la seconde moitié du XVIIIe siècle, sous l'impulsion de l'accroissement démographique et de la hausse des prix des produits agricoles, même dans un pays à l'économie purement agricole comme la Toscane lorraine, gouvernée par le prince des philosophes, le grand-duc Pietro Leopoldo (1765-1790), les orientations libre-échangistes et physiocratiques qui avaient déjà fait leur apparition en Europe occidentale s'affirment avec force. En quelques années, le gouvernement réformateur de Pietro Leopoldo approuve un certain nombre de mesures réglementaires qui sont destinées à affecter profondément les atouts paysagers, environnementaux et économique-sociaux du territoire toscan. »<sup>24</sup>

Ainsi, par exemple, sous l'influence des villas de l'époque Renaissance, la symétrie est apparue dans la composition des façades. Les maisons conçues à cette époque présentent très souvent un plan rectangulaire, avec une intention plus marquée vers la symétrie et la « beauté » au travers de la proportion et des alignements des ouvertures dans les façades.

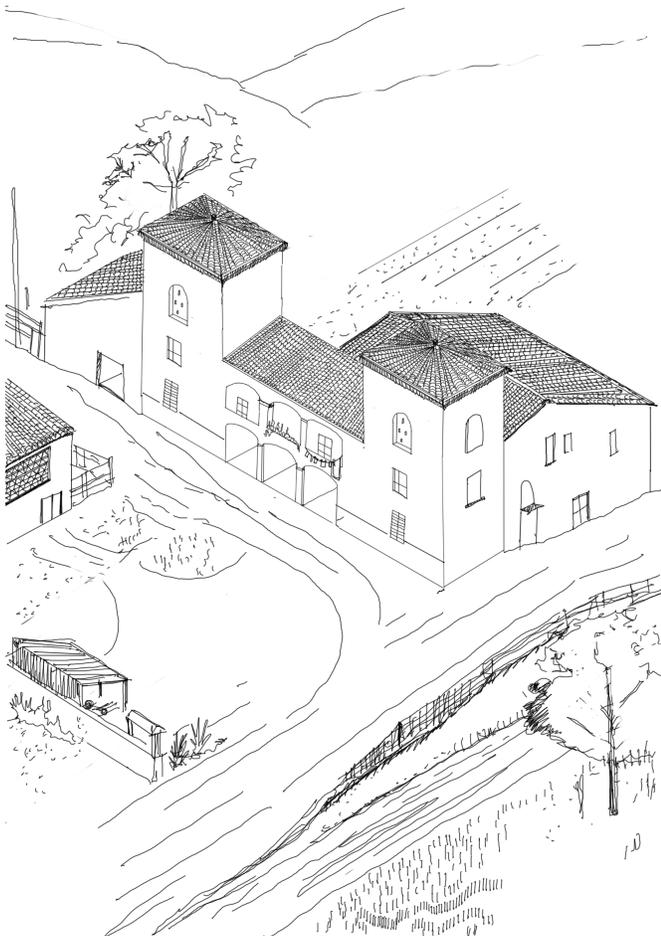


Figure 4. Casa Colonica Leopoldina. Dessin personnel inspirée à partir des photos du livre: "Atlante dell'edilizia rurale della provincia di Firenze".

<sup>23</sup> FONTANA Nicola, *Le dimore rurali della fattoria Le Corti a San Casciano Val di Pesa*. Architettura e territorio nel quadro delle riforme lorenesi. Firenze: Consiglio Regionale della Toscana, 2018, p 11.

<sup>24</sup> GILLIBERTI Genaro, *Atlante dell'edilizia rurale della provincia di Firenze* Franco Angeli, Milano, 2019. p 52.

## XX siècle : L'après-guerre, 1950'

Les années suivant la Seconde Guerre Mondiale sont caractérisées par le départ progressif des paysans vers la ville conduisant à un abandon des maisons rurales aussi bien en Italie que dans l'Europe entière. Fabio del Bravo, expose dans son ouvrage que « Les raisons de ce changement sont à rechercher dans l'abandon des champs par les agriculteurs qui, dans les années qui ont suivi la Seconde Guerre mondiale, ont préféré partir à la recherche d'un travail plus rémunérateur et moins pénible dans l'industrie et la construction qui se sont fortement développées à partir des années 1950. »<sup>25</sup>

La disparition de la *mezzadria* en lien avec l'abandon des terres agricoles a eu comme conséquence l'abandon des maisons rurales : « Pendant les années 40 et 50, la *mezzadria* commence à disparaître, les citoyens n'investissent plus dans les zones agricoles. Il y a également un abandon des matériaux locaux pour passer au béton armé car les matériaux traditionnels sont catalogués comme des matériaux pour les pauvres ». <sup>26</sup> Meloni, journaliste et chercheur, explique dans un article que cette période est celle appelée les années du *boom* économique : Nous approchons des années du miracle italien, des années de la reconstruction, de l'urbanisation, de la naissance de la consommation de masse. »<sup>27</sup>

A cette période, apparaissent également les premières publications d'architectes « modernes » comme Pagano qui réalise même une exposition à la VI *Triennale di Milano* dédiée à l'habitation rurale en Toscane. Pagano définit ce type d'architecture comme « un outil de travail ». Il explique que « l'outil de travail le plus important et le plus vivant est celui que l'âme de l'agriculteur construit et que : « rien n'est inutile, rien n'est superflu, tout naît de la nécessité, l'utilisation logique des matériaux, la distribution des volumes, l'adaptation aux conditions climatiques, le mimétisme ingénieux avec les habitudes de maçonnerie de la région »<sup>28</sup>

## XX siècle : Années 70', 90'

Dans les années 1970, les recherches et l'intérêt des architectes sont de plus en plus présents et des initiatives visant à répertorier les zones architecturales de la Toscane voient le jour, promues par les autorités locales et les institutions culturelles.<sup>29</sup>

Agostini, raconte la période des années 80 comme le début de l'arrivée de beaucoup d'étrangers dans cette partie de l'Italie, « Pendant la période des années 80, les prix des maisons contadines abandonnées par les *mezzadria* des décennies fastes étaient prohibitifs pour l'agriculteur naturel et l'artisan convivial... Les résidences secondaires et les villas de vacances enlèvent à ceux qui reviennent à la terre la possibilité de vivre dans la campagne qu'ils ont l'intention de cultiver. La "civilisation des vacances..."<sup>30</sup>.

## XXI siècle : situation actuelle

Des groupes d'architectes restaurent actuellement ces bâtiments (maisons et dépendances) après plus de 30 ans d'abandon ou après des restaurations antérieures. La *Casa Colonica* est réhabilitée et restaurée pour répondre à de nouvelles exigences telles que l'isolation thermique, la restructuration des toitures et un travail plus soigné pour renforcer la partie structurelle. La *Casa Colonica* a aujourd'hui changé complètement d'usage pour devenir le plus souvent une maison habitée pour des périodes courtes, comme par exemple, pendant les vacances d'été. Son terrain

<sup>25</sup> GILLIBERTI Genaro, *Atlante dell'edilizia rurale della provincia di Firenze*. Franco Angeli, Milano, 2019, p 52.

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> MELONI Pietro, *La gentrification della campagna nella Toscana meridionale: l'invenzione del. L'Uomo Società Tradizione Sviluppo*, 11(2), 2020, p 40.

<sup>28</sup> DEL BRAVO Fabio, *La casa colonica medievale in Toscana*. TAF. Firenze, 2006, p 17.

<sup>29</sup> MORETTI Italo, *I caratteri identitari dell'edilizia rurale toscana, in l'architettura rurale in Toscana e le sue specifiche caratteristiche in ambito europeo*. Una guida alle buone pratiche architettoniche, Atti della Giornata di studio. Firenze, 4 giugno 2009, «I Georgofili », anno 2009, serie VIII, vol. 6 (185 dall'inizio), tomo II, Firenze.

<sup>30</sup> AGOSTINI Ilaria, *Il diritto alla campagna*. Rinascita rurale e rifondazione urbana. Futura. 2015.

est beaucoup plus réduit et les espaces intérieurs ont changé de fonction pour n'être plus que des espaces d'habitation.

### III. Exploration des habitations rurales actuelles en Toscane : Enjeux contemporains à la recherche de l'imaginaire toscan

Afin d'appréhender la signification du terme "imaginaire", il a été examiné la définition fournie par un dictionnaire italien qui énonce :

*« Le terme, intense dans la pensée philosophique en tant que fonction et contenu de l'imagination, est diversement défini en relation avec la variation du concept d'«image» chez différents penseurs (production d'états de conscience sans valeur de réalité, chez Descartes, Spinoza, Hobbes, organes de synthèse du processus des perceptions chez Kant, organe de la pensée dans lequel la réalité est représentée en son absence, différemment de la perception qui donne la réalité en présence, dans la phénoménologie contemporaine); »<sup>31</sup>.*

Ce terme profondément ancré dans le domaine philosophique peut être appliqué à divers contextes en Italie, notamment dans les descriptions de paysages tel que celui de la Toscane. Son utilisation influence ainsi la perception des *Case Coloniche*, étant donné qu'elles font partie intégrante de ce territoire.



Figure 5. Paysage toscan à Pienza, Cortona et le Crete Senesi. Sources : Alessandro Calvi et Photos Personnelles

Pour comprendre l'imaginaire actuel en Toscane, il est nécessaire de remonter dans le passé et d'examiner comment les *Case Coloniche* ont commencé à recevoir un soutien significatif de la littérature, notamment des architectes, des sociologues, et d'autres acteurs. Ces personnes n'ont pas seulement entrepris de décrire l'habitat rural entourant la *Casa Colonica*, mais elles ont également présenté des illustrations et des dessins qui ont indéniablement influencé la perception de cet espace, le faisant apparaître autrement que simplement comme le foyer des paysans. Les villes palladiennes font également référence à ce concept de « maison de vacances », s'harmonisant bien avec l'idée d'un imaginaire où le retour à la campagne est associé à un désir de vivre plus paisiblement loin du tumulte bruyant de la ville.

La littérature analyse et décrit l'architecture rurale de cette région depuis des siècles à travers de nombreux ouvrages et dessins. Selon Moretti, « Depuis les années 1970, les interventions sur l'habitat rural toscan se sont multipliées » et « Le terme "*Casa Colonica*", bien qu'il soit l'un des plus utilisés, n'englobe pas toutes les maisons

<sup>31</sup> MARINI Sara, *Recycled theory: dizionario illustrato/illustrated dictionary*. Macerata: Quodlibet, 2016, p 266.

que l'on peut trouver dans les campagnes... »<sup>32</sup>. Parmi les contributions les plus importantes et prolifiques, il convient de mentionner l'œuvre de Gigi Salvagnini<sup>33</sup>. Salvagnini et d'autres architectes comme Mario Tinti<sup>34</sup> ont étudié très en détail les typologies des maisons rurales en Toscane, en Umbrie et dans Les Marches. Ces ouvrages montraient déjà la division des espaces entre les habitants et les animaux. Cependant, c'est en 1966, que Guido Ferrara parle pour la première fois d'un changement d'usage dans son ouvrage, *La Casa Colonica in Toscana*<sup>35</sup> en abordant la réutilisation des biens immobiliers à d'autres fins.

Pietro Meloni, chercheur dans le département de philosophie, sciences sociales, sciences humaines et d'éducation à Pérouse, explique que la fin de la mezzadria dans les années 50, a eu des divers effets dans les territoires. « Dans les régions du Chianti (territoire rural entre Sienne et Florence) les migrations internes puis externes ont redéfini le paysage rural, donnant naissance à un nouvel imaginaire de la campagne... Le coût élevé des propriétés dans certaines zones de la campagne toscane fait qu'elles ne sont accessibles qu'à certains groupes sociaux »<sup>36</sup>. Meloni, ajoute dans un autre ouvrage que la construction de cet imaginaire est le résultat de la recherche d'un *Slow Living*<sup>37</sup> qui fait partie de cette vie dans la campagne où on retrouve les espaces verts et les paysages qui, grâce à la globalisation, sont connus dans le monde entier :

*« Le Slow Living, sur lequel est construit une grande partie de l'imaginaire rural toscan, semble souvent exclure les formes d'accélération et d'aliénation de la société moderne, comme si le capitalisme et la mondialisation ne concernaient pas non plus les villages. »<sup>38</sup>*

Meloni se demande si le retour à la campagne parviendra réellement à éliminer le chaos que les individus essaient de fuir. À travers ces réflexions, il devient évident que cette nouvelle appropriation des maisons est remarquable car elle résulte d'une toute nouvelle perspective sur la campagne toscane. Cela a certainement un impact sur le territoire et le devenir des *Case Coloniche*, qui sont désormais soumises à ces nouvelles prises de conscience aussi bien des Italiens que des étrangers.

Les « ville » dans la campagne en Italie sont connues depuis la Renaissance pour leurs principes de symétrie et beauté. Ces maisons de campagne construites pour une autre classe sociale possédaient déjà cette idée de maison de vacances. Cette même idée revient dans les dernières années du XX siècle pour transformer les maisons des paysans en « ville » (qu'on retrouve dans l'architecture palladienne) avec un aspect architectural rural et plus rustique. La globalisation a fait son œuvre puisque ce ne sont pas seulement des Italiens mais une grande masse d'étrangers qui s'intéressent de plus en plus à ces maisons et ce paysage toscan. Moretti, explique que les *Case Coloniche*, sont « utilisées dans une large mesure, pour un nouvel usage tout à fait différent : en tant que première ou, plus souvent, deuxième résidence, et, de plus en plus, en tant que lieux dits d'agritourisme<sup>39</sup> »<sup>40</sup>. L'intérêt des touristes étrangers et des Italiens pour vivre l'expérience de dégustations de vins, de visites dans les champs, dans des châteaux ou simplement pour des séjours dans des *Case Coloniche* restaurées a augmenté ces dernières années

<sup>32</sup> MARINI Sara, *Recycled theory: dizionario illustrato/illustrated dictionary*. Macerata : Quodlibet, 2016, p 266.

<sup>33</sup> "Luigi (Gigi) Salvagnini (Florence 1929 - 2013), historien de l'art, spécialiste de l'histoire de l'architecture et du territoire toscan, a développé au fil des ans une intense activité de publication, de recherche et d'enseignement. Actif à la Faculté d'architecture de Florence, il organise des séminaires sur les typologies théâtrales et l'habitat rural en Toscane. Il a été l'auteur des ouvrages en lien avec l'architecture rurale tels que *Cultura e architettura della casa rurale*. (1974), *Resedi rurali in Toscana. Architettura, paesaggio, cultura, storia* (1980) et *La dimora rurale in Valdinievole* (1984)".

Source: Comune di Pescia. In *Ricordo Di Luigi Salvagnini* (en mémoire de Luigi Salvagnini) [en ligne]. (Publié le 01/09/2013). Disponible sur :

<01<https://www.comune.pescia.pt.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/4160>>. (Consulté le 30/08/2023).

<https://www.comune.pescia.pt.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/4160>

<sup>34</sup> Tinti Mario est l'auteur de l'ouvrage: *L'architettura delle case coloniche in Toscana con 32 disegni di Ottone Rosai, publié en 1934*. Il s'agit des dessins des maisons dans les zones rurales de la Toscane.

<sup>35</sup> BIFFOLI Guido, FERRARA Guido. *La casa colonica in Toscana*, prefazione di A. Benedetti, 1966.

<sup>36</sup> MELONI Pietro, *La gentrificazione della campagna nella Toscana meridionale: l'invenzione del Chiantishire*. L'Uomo Società Tradizione Sviluppo, 11(2), 2020, p 43.

<sup>37</sup> « *Slow Living est une philosophie de vie mettant l'accent sur un rythme de vie plus lent, axé sur une vie consciente. Il répond à la culture rapide, stressante et axée sur la consommation qui est devenue de plus en plus prévalente dans la société moderne* ».

Source: Swift, T Odintsov R dans *Pretty Slow*. What is Slow Living? (Qu'est-ce que le Slow Living) [en ligne]. Disponible sur : <https://prettyslow.life/what-is-slow-living/>. (Consulté le 12/08/2023)

<sup>38</sup> MELONI Pietro, *Nostalgia rurale: Antropologia visiva di un immaginario contemporaneo*. Meltemi Editore, 2023, p133.

<sup>39</sup> *Agriturismo est un terme utilisé pour parler des exploitations agricoles qui offrent également des services de restauration et d'hébergement*.

Source: MANGIALARDI Piergiorgio, *Agriturismo e ospitalità, come creare valore dal territorio*. Milan. Ulrico Hoepli Editore, 2011, p 6.

<sup>40</sup> MORETTI Italo, *La casa colonica: bilancio storiografico*, Polistampa, 2013, p 435.

en Toscane. La journaliste Virginia Allegra<sup>41</sup>, explique dans un article récent que « Le territoire italien est à l'avant-garde d'une forme d'hospitalité liée à la nature et à la campagne. Le tourisme rural est également durable et caractérise plusieurs zones disséminées dans la botte, en particulier dans les régions ayant une forte tradition liée à la terre et à l'agriculture. La Toscane, le Trentin-Haut-Adige, la Lombardie, les Marches et les Pouilles sont les régions qui présentent la plus forte densité d'hébergements agritouristiques ». <sup>42</sup> L'examen des statistiques relatives aux hébergements touristiques révèle un fait marquant : 63,3 % des communes italiennes proposent au moins un hébergement agritouristique, un chiffre qui s'élève à plus de 98 % en Toscane et en Ombrie. <sup>43</sup> Cette disproportion soulève des questions critiques sur la concentration du tourisme et ses implications. En Toscane, la majorité des communes, qu'elles soient rurales ou urbaines, semblent s'orienter vers l'offre d'hébergements, ce qui indique un rôle prépondérant de la région dans l'accueil et le séjour des touristes à l'échelle nationale. Cependant, cette tendance appelle une réflexion approfondie sur les effets potentiels d'une telle saturation touristique, notamment en termes d'impact sur les communautés locales, l'environnement et l'authenticité culturelle. L'équilibre entre le développement touristique et la préservation de l'identité régionale devient alors une question centrale.

Cette demande incite fortement les habitants locaux à orienter leurs offres en fonction des attentes des visiteurs car les services liés à l'agritourisme représentent une source de revenus significative pour ces territoires.

*« En fait, notre unique ressource, c'est le tourisme. C'est là qu'est l'argent, que ce soit dans les projets artistiques, l'agriculture ou l'accueil des visiteurs. »<sup>44</sup>*

Si on regarde les maisons achetées qui sont dédiées au *Slow Living*, on constate que l'usage des biens immobiliers dans la zone rurale en Toscane a ainsi fortement évolué pour devenir le foyer d'une classe sociale haute qui peut se permettre de posséder une deuxième maison. Ceci est analysé par Ilaria Agostini comme un phénomène de gentrification<sup>45</sup> due à l'arrivée de nouveaux propriétaires qui, selon elle, ont sans doute changé le paysage général des zones agricoles puisque la privatisation des espaces est beaucoup plus visible :

*« Ces endroits sont aujourd'hui des ghettos pour les riches... à mon avis, l'aspect le plus intéressant est comment ces maisons ont été transformées en portes pour les riches, pour les propriétaires qui n'ont que très peu de relations avec le territoire. Ce type des personnes deviennent des consommateurs du paysage, pas des destructeurs mais des personnes qui consomment tous les jours le paysage. »<sup>46</sup>*

Cet imaginaire analysé est donc étroitement lié à la gentrification, un sujet pas vraiment récent, mais qui s'accentue en établissant une connexion entre ceux qui choisissent d'habiter ces types de maisons en Toscane et pourquoi elles peuvent être perçues comme plus attrayantes que d'autres habitations situées dans d'autres zones rurales en Italie. Les individus recherchent non seulement des maisons, mais surtout le paysage qui les entoure, lequel est décrit de manière très détaillée depuis le XXe siècle.

---

<sup>41</sup> Virginia Allegra est une journaliste publiciste. Elle écrit pour *BuoneNotizie* grâce à l'atelier de journalisme pour devenir journaliste indépendante. Source: Virginia Allegra, Buone Notizie. Agriturismo: un turismo di successo volto al recupero della campagna e di tradizioni locali [en ligne]. (Mise à jour le 16/06/2023). Disponible sur : <<https://www.buonenotizie.it/misc/2023/06/16/agriturismo-un-turismo-di-successo-volto-al-recupero-della-campagna-e-di-tradizioni-locali/donnini/>>. (Consulté le 23/06/2023).

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> Istat (Istituto Nazionale di Statistica). *Le Aziende Agrituristiche In Italia - Anno 2021* [en ligne]. (Mise à jour le 22/11/2023). Disponible sur : <<https://www.istat.it/it/archivio/277798>>. (Consulté le 23/08/2023).

<sup>44</sup> D'après l'entretien non directif effectué le 23 – 07 – 2023 avec un paysan qui s'occupait d'une exploitation agricole de l'association WOOF en Italie.

<sup>45</sup> La gentrification désigne les transformations de quartiers populaires dues à l'arrivée de catégories sociales plus favorisées qui réhabilitent certains logements et importent des modes de vie et de consommation différents.

<sup>46</sup> D'après l'entretien effectué le 30 – 03 – 2023 avec Ilaria Agostini, architecte et urbaniste à l'Université de Bologne, dont la retranscription figure en annexe (p.6)

#### IV. Situation économique actuelle face à l'augmentation des prix des *Case Coloniche*

Le système de la *mezzadria* en Toscane a joué un rôle important dans l'économie et les relations entre la ville et la campagne, Del Bravo, dans l'ouvrage *La Casa Colonica medievale in Toscana*, se réfère à la *mezzadria*, en disant que « De tout temps, la production agricole a été très importante pour l'économie, non seulement des propriétaires terriens, mais aussi des villes dont dépendait la terre, car l'approvisionnement en nourriture était une garantie de survie et de prospérité pour toute société »<sup>47</sup> Ce contexte économique a changé dans la campagne Toscane avec la migration des paysans vers les villes qui s'est accélérée après la Seconde Guerre Mondiale. Les structures rurales ont été progressivement abandonnées jusqu'à être actuellement rachetées et restaurées par des étrangers ou des Italiens. Letizia Di Pasquale, enseignante à l'Université de Florence, explique que la gentrification des étrangers n'est pas si récente. Il y a eu effectivement un mouvement de gentrification des étrangers, surtout des Américains dans les années 80 qui sont venus à la recherche d'une maison dans le milieu de la campagne toscane.<sup>48</sup> Cette gentrification et surtout cette demande augmente la valeur économique de la *Casa Colonica* puisqu'elle est considérée de plus en plus comme un habitat de luxe.

Alessandro Calvi, journaliste, interrogeait lors de l'écriture d'un article une femme propriétaire d'une ferme de fromages, qui lui disait :

*« Il nous reste le paysage qui attire les touristes, mais les petits entrepreneurs sont économiquement affaiblis et n'ont pas les moyens d'investir comme les grands investisseurs qui arrivent. Et finalement, s'ils proposent beaucoup d'argent, beaucoup sont tentés de vendre leurs terres et leurs entreprises. En résumé, nous avons préservé un paysage magnifique, mais nous sommes maintenant obligés de le vendre à des étrangers. »*<sup>49</sup>

La *Casa Colonica* devient donc un bien qui ne peut plus être acheté que par des investisseurs aisés qui n'ont pas forcément une intention de récupération des techniques traditionnelles. Del Bravo Fabio définit les *Case Coloniche* comme des structures qui, à l'époque contemporaine, ont souvent été transformées en habitations luxueuses et qui ont perdu leur fonction initiale d'habitation pour les familles d'agriculteurs, qui exploitaient la ferme dans diverses conditions<sup>50</sup>. Il considère même que ces transformations s'apparentent à une liquidation du patrimoine architectural :

*« À un prix dérisoire, un patrimoine architectural basé sur des expériences inestimables, liées à des valeurs culturelles et techniques que les petites et grandes exploitations agricoles avaient poursuivies pendant des siècles, depuis l'antiquité, a ainsi été liquidé. »*<sup>51</sup>

<sup>47</sup> DEL BRAVO Fabio, *La casa colonica medievale in Toscana*. TAF. Firenze, 2006, p 5.

<sup>48</sup> D'après l'entretien effectué le 13 – 04 – 2023 avec Letizia Di Pasquale, architecte à l'Université de Florence, dont la retranscription figure en annexe (p.7)

<sup>49</sup> CALVI Alessandro, *L'essenziale. La Val d'Orcia si sta trasformando in un villaggio turistico* [en ligne]. (Publié le 23/06/2023). Disponible sur : <<https://www.internazionale.it/essenziale/notizie/alessandro-calvi/2023/06/23/val-d-orcia-turismo-di-massa>>. (Consulté le 12/06/2023).

<sup>50</sup> DEL BRAVO Fabio, *La casa colonica medievale in Toscana*. TAF. Firenze, 2006, p 6.

<sup>51</sup> *Ibid.*

Ilaria Agostini, architecte urbaniste, explique quant à elle dans son ouvrage « *diritto à la campagna* » (le droit à la campagne) au sujet des ventes des biens dans la zone rurale de la Toscane que :

*« Le marché immobilier exalte le caractère valorisant de la "frontière entre biens de consommation et biens durables" : la maison, bien durable, est transformée en objet de consommation et de revenus : résidences secondaires, villas de vacances privent ceux qui reviennent à la terre de la possibilité d'habiter la campagne qu'ils entendent cultiver »<sup>52</sup>.*

Le marché immobilier des maisons rurales en Toscane, achat et location, est confronté à une demande soutenue qui entraîne naturellement une hausse des prix d'acquisition. Les implications économiques sont telles que de nombreux propriétaires ne peuvent plus y résider et préfèrent les mettre en location pour répondre à une demande croissante sur le marché. Cette demande intense provenant principalement des classes sociales aisées est étroitement liée à l'imaginaire évoqué dans le sous - chapitre précédent. En effet, il est clair que la motivation à s'installer dans la campagne toscane a stimulé la demande économique, entraînant une augmentation des prix. Cette dynamique alimente la gentrification et l'arrivée d'une nouvelle population sans montrer de signes d'essoufflement.

---

<sup>52</sup> AGOSTINI Ilaria, *Il diritto alla campagna. Rinascita rurale e rifondazione urbana*. Futura. 2015.

## V. Législation Toscane sur le Bâti Rural Abandonné : Directives Réglementaires pour la Restauration et la Conservation avec Aides Financières

### a. Règlements à suivre face à la restauration et réhabilitation conservatives des édifices dans les zones rurales en Toscane

Pour traiter du rôle des entités publiques dans la restauration des *Case Coloniche* et de manière générale de tout ce qui régit l'architecture rurale dans la région, une analyse des lois actuellement en vigueur visant la récupération et la préservation du patrimoine bâti rural a été réalisée. Au niveau régional, la loi régionale du 7 février 2017 n° 3 "Dispositions pour la récupération du patrimoine bâti existant situé dans le territoire rural" met en avant la restauration des maisons abandonnées dans les zones rurales. La région cherche à récupérer ce patrimoine rural afin de l'intégrer au paysage tout en respectant les lois et les ordonnances par rapport aux modifications au niveau de la façade et des usages. Dans la loi, les maisons sont classées selon le niveau de dégradation observé de façon à distinguer par exemple des constructions complètement abandonnées depuis plus de 5 ans de constructions ne présentant que des dégâts mineurs, etc.

Dans une publication du journal *Lavori Pubblici*, Vincenzo Carelli, adjoint régional de l'urbanisme expliquait les enjeux de la loi :

*« La loi renforce les principes sous-tendant la loi régionale sur l'urbanisme, à savoir la volonté de limiter la consommation de sol et de valoriser les biens immobiliers existants, souvent abandonnés. Notre objectif est de requalifier le territoire, mais aussi d'améliorer les bâtiments eux-mêmes. En effet, des incitations croissantes sont prévues à mesure que des principes de prévention sismique et d'efficacité énergétique sont appliqués lors de la rénovation. »<sup>53</sup>*

Cependant, suite à la publication de cette loi en 2017, des partis politiques ont critiqué cette loi arguant qu'elle restait assez vague et non adaptée aux différents types d'architectures rurales abandonnées :

*"La loi - expliquent les professionnels dans le communiqué de presse - concerne les bâtiments totalement abandonnés et n'ayant pas de contrats d'approvisionnement en électricité depuis au moins cinq ans. Sont exclus les biens pour lesquels une demande d'amnistie a été déposée en 1985 ou qui sont soumis à une restauration selon les réglementations communales". Selon la Rete<sup>54</sup>, ces critères ne tiennent pas compte de la situation réelle du patrimoine bâti rural et des zones rurales toscanes, qui est beaucoup plus complexe et variée. Le champ d'application de la norme est fortement limité par l'adoption de critères, tels que la présence ou l'absence d'un contrat d'approvisionnement en électricité, qui sont incompréhensibles d'un point de vue urbanistique et risquent de créer une discrimination difficile à justifier pour les citoyens et les entreprises qui s'adressent aux professionnels. »<sup>55</sup>*

En examinant de plus près certains passages de la loi, on découvre, à l'article 456, que la base de données des bâtiments abandonnés et récupérés est située dans les archives de la commune. En effet, c'est cette dernière qui, potentiellement, interagira directement avec les restaurateurs ou propriétaires pour accorder l'autorisation de modifier ou d'occuper des constructions rurales. Les critiques à l'encontre de la loi, en ce qui concerne son manque

<sup>53</sup> *Lavori Pubblici. Toscana: Nuova legge sul recupero degli edifici rurali abbandonati* [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.lavoripubblici.it/news/Toscana-Nuova-legge-sul-recupero-degli-edifici-rurali-abbandonati-18119>>. (Consulté le 18/11/2023).

<sup>54</sup> Rete: Movimento per la Democrazia (parti politique en Italie)

<sup>55</sup> *Lavori Pubblici. Toscana: Nuova legge sul recupero degli edifici rurali abbandonati* [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.lavoripubblici.it/news/Toscana-Nuova-legge-sul-recupero-degli-edifici-rurali-abbandonati-18119>>. (Consulté le 18/11/2023).

<sup>56</sup> Regione Toscana. *Raccolta Normativa della Regione Toscana*. Disponible sur :

<<https://raccoltanormativa.consiglio.regione.toscana.it/articolo?urndoc=urn:nir:regione.toscana:legge:2017-02-07;3&pr=idx,0;artic,1;articparziale,0>>. (Consulté le 24/06/2023).

d'adaptabilité face aux divers cas de maisons abandonnées au niveau régional, sont fragilisées par le fait que, finalement, la prise de décision se fait au niveau communal. Cela entraîne évidemment une perte de cohérence interrégionale mais permet une homogénéité au sein des communes. Cet aspect reste à analyser en fonction des études de cas où l'on examinera plus précisément de quelle manière la commune intervient pour encadrer la restauration des façades et la conservation des éléments architecturaux propres à ce type de maisons rurales.

## b. Lois concernant les aides financières de l'Etat ou de la région de Toscane afin de motiver les propriétaires du bâti à engager des restaurations

En Italie, via l'organisme public *Agenzia Entrate*<sup>57</sup>, L'État a mis en place plusieurs aides financières sous forme de « bonus » destinés principalement à améliorer les performances énergétiques des bâtiments ainsi que leur solidité structurelle. Ces bonus sont aujourd'hui l'une des motivations des propriétaires pour entreprendre des travaux de restauration.

### Bonus 110%

Une des aides qui a été mise en place en 2019 est le *Bonus 110 %*. Ce Bonus est un allègement fiscal régi par l'article 119 du décret-loi n° 34/2020 (décret de relance) qui consiste en une déduction de 110 % des dépenses engagées à partir du 1er juillet 2020 pour la mise en œuvre d'interventions spécifiques visant l'efficacité énergétique et la consolidation statique ou la réduction du risque sismique des bâtiments.<sup>58</sup> Cela coïncide avec les recommandations dictées par les lois de restauration du bâti rural de la Toscane : « Les interventions principales du Bonus sont : des travaux d'isolation thermique, le remplacement des systèmes de climatisation hivernale sur les parties communes, le remplacement des systèmes de climatisation hivernale sur les bâtiments unifamiliaux ou multifamiliaux fonctionnellement indépendants et les interventions de protection contre les tremblements de terre »<sup>59</sup>

### Bonus avec des avantages fiscaux pour la restauration des bâtiments

Les contribuables qui rénovent leurs logements et les parties communes des bâtiments résidentiels situés sur le territoire national peuvent déduire de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP) une partie des dépenses engagées pour les travaux. La déduction peut être demandée pour les dépenses engagées au cours de l'année selon le critère de caisse et doit être répartie entre tous les contribuables qui ont participé à la dépense et qui y ont droit.<sup>60</sup> Ces types d'aides sont également intéressants pour les *Case Coloniche*, car il s'agit de maisons résidentielles qui sont en cours de restauration et qui peuvent donc bénéficier de cette déduction fiscale. L'intérêt de procéder à des restaurations est en effet bénéfique à la fois pour l'État et pour le propriétaire.

Avec le même principe des crédits d'impôts sur les revenus, il existe également le *Sisma Bonus* (mis en place en 2017) qui invite les propriétaires à effectuer des travaux pour adopter des mesures antisismiques sur leurs bâtiments. La déduction peut être demandée pour les sommes dépensées au cours de l'année et peut être obtenue si elle concerne des travaux effectués sur des parties communes d'immeubles en copropriété. Le pourcentage de déduction et les règles pour en bénéficier sont différents selon l'année où la dépense est effectuée. Des déductions plus élevées sont accordées lorsque la réalisation des travaux entraîne une réduction du risque sismique.<sup>61</sup> Les problèmes structurels peuvent être également présents lors de la restauration d'une *Casa Colonica*, car il s'agit de

<sup>57</sup> L'*Agenzia delle Entrate* est un organisme est l'agence fiscale de l'administration publique italienne, gérée par le ministère de l'Économie du pays

<sup>58</sup> Agenzia Entrate. *Bonus del 110%* [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus-110%25>>. (Consulté le 01/12/2023).

<sup>59</sup> *Ibid.*

<sup>60</sup> Agenzia Entrate. *Agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie* [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/casa/agevolazioni/agevolazioni-per-le-ristrutturazioni-edilizie>>. (Consulté le 01/12/2023).

<sup>61</sup> Agenzia Entrate. *Sisma Bonus*. [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/casa/agevolazioni/sisma-bonus>>. (Consulté le 01/12/2023).

bâtiments historiques qui ont subi des dégradations au fil des années. Ils peuvent nécessiter des renforcements des éléments structurels, notamment en raison du changement d'usage, passant d'activités agricoles à des maisons résidentielles.

### Bonus Verde :

Puisqu'il s'agit de maisons rurales, les espaces verts peuvent également avoir une place importante lors de la restauration d'une *Casa Colonica*. En Italie, le *Bonus Verde* est une déduction est accordée aux particuliers qui effectuent des travaux d'aménagement paysager sur leur propriété privée. Les travaux admissibles comprennent la plantation d'arbres, de fleurs et de buissons, l'installation d'un système d'irrigation et la création d'une couverture verte ou d'un jardin suspendu. La déduction est de 36 % des dépenses engagées, dans la limite de 5 000 euros par unité d'habitation.<sup>62</sup>

### Aide financière régionale :

Enfin, La *Regione Toscana*, le 13 avril 2022 sous le plan du PNNR<sup>63</sup> MIC3, investissement 2.2 : « La protection et la mise en valeur de l'architecture et du paysage rural » apporte également des aides en matière de financement. Cette partie du PNNR fait partie du pôle tourisme et culture. Il s'agit de propositions d'actions de restauration et de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager à financer dans le cadre du PNNR :

*« Le présent appel à propositions s'adresse aux particuliers et aux entités privées à but lucratif ou non lucratif y compris les organismes ecclésiastiques civilement reconnus, les entités du troisième secteur et autres associations, les fondations, les coopératives, les sociétés sous forme individuelle ou sociétaire, qui sont propriétaires, possesseurs ou détenteurs à quelque titre que ce soit de biens appartenant au patrimoine culturel rural situés sur les territoires de la Région Toscane. »<sup>64</sup>.*

Cette aide financière joue un rôle important dans la récupération du patrimoine rural de la région puisqu'il existe encore des maisons abandonnées que les propriétaires n'ont pas les moyens de restaurer. Ces aides sont, pour les propriétaires, une réelle motivation pour investir dans la restauration de leurs biens qui bénéficie également à la région puisqu'elle permet comme indiqué précédemment de « cristalliser » ce patrimoine au lieu de le laisser se dégrader.

La région cherche également à donner une autre image de la ruralité en passant par une approche culturelle et sociale. Dans le guide pour une agriculture sociale en Toscane, ce type d'agriculture est défini comme une forme d'agriculture qui a le potentiel de contribuer de manière significative au bien-être des personnes et au développement du territoire.<sup>65</sup> La région encourage les associations d'agritourisme à promouvoir le patrimoine rural et à le mettre en lien avec les nouvelles pratiques d'agriculture biologique. Ces associations proposent aux visiteurs de vivre des expériences agricoles. Néanmoins, elles ne prennent pas en compte l'avenir des *Casa Coloniche*, qui ne sont pas seulement des exploitations agricoles. Elles sont également des résidences pour des étrangers. Ces résidences privées privatisent les territoires et empêchent le partage des activités dans le cadre social. En résumé, les aides et les motivations de la région ne prennent pas en compte ce dialogue entre les usages privés et publics. Elles se réfèrent uniquement au cadre culturel, à travers l'aide du PNNR.

<sup>62</sup> Agenzia Entrate. Bonus Verde. Disponible sur : <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/casa/agevolazioni/bonus-verde>. (Consulté le 01/12/2023)

<sup>63</sup> « Le Plan National de Relance et de Résilience (PNNR) est le programme avec lequel le gouvernement entend gérer les fonds de l'UE de nouvelle génération. Il s'agit de l'outil de relance et de revitalisation économique mis en place par l'Union européenne pour compenser les pertes causées par la pandémie. »

Source : Openopolis. *Le Plan National de Relance et de Résilience (PNNR)* [en ligne]. (Mise à jour le 28/02/2023). Disponible sur : <https://www.openopolis.it/parole/cose-il-pnnr-piano-nazionale-ripresa-e-resilienza/>. (Consulté le 12/10/2023)

<sup>64</sup> Regione Toscana. *Protezione e valorizzazione dell'architettura e del paesaggio rurale* [en ligne]. (Mise à jour le 01 /01 / 2024). Disponible sur : <https://www.regione.toscana.it/-/pnnr-avviso-valorizzazione-paesaggio-rurale> (Consulté le 30/08/2023).

<sup>65</sup> Regione Toscana. *Guida da agricoltura sociale* [en ligne]. (2010). Disponible sur : <chrome-extension://efaidnbmninhpcapjpcgclcfndmkaj/https://www.regione.toscana.it/documents/10180/11297548/Guida%20agricoltura%20sociale%20ARSIA.pdf/670d2cc7-c13a-4ab1-8f8b-0615510f6d18>. (Consulté le 22/12/2023)

## Chapitre 2. Analyse des approches de restauration et de réhabilitation conservative de deux *Case Coloniche*

### I. Introduction au dialogue entre tradition et transformation actuelle : apports de la bibliographie à la compréhension des enjeux actuels de la restauration de la *Casa Colonica*

Cette partie présente la synthèse critique de l'état de l'art des travaux sur les *Case Coloniche*. Elle sera suivie d'une analyse de deux exemples concrets bien évidemment situés en Toscane.

Si l'on analyse les approches les plus récentes, on constate que les enjeux à relever sont les nouvelles arrivées de populations sur le territoire. D'un côté, il y a les touristes qui restent pour des courtes périodes et prennent du plaisir dans des expériences de vie à la campagne. D'un autre côté, il y a les populations qui viennent pour y rester (même si cela se fait progressivement avec le système de maison de campagne pour venir passer les week-ends de temps en temps) et qui finissent par habiter définitivement leur deuxième maison rurale. La demande croissante sur le marché immobilier a pour conséquence l'augmentation du prix de ces maisons qui ne sont plus accessibles qu'à une certaine classe sociale aisée.

En ce qui concerne le volet législatif, l'intervention de la région dans les processus actuels de restauration des *Case Coloniche* demeure assez floue. Il n'existe pas de document récent qui aborde de manière exhaustive la réglementation et la préservation de toutes les typologies existantes. La région délègue simplement toute prise de décision à la commune, ce qui pourrait potentiellement créer une incohérence au niveau régional. Les aides financières, cependant, sont accordées au niveau régional avec l'avènement du PNNR. Néanmoins, ces aides semblent se manifester principalement lors de la restauration de maisons abandonnées dans le but de créer des espaces culturels, plutôt que de s'appliquer à toutes les restaurations des *Case Coloniche* qui sont des habitations privées. Cette assistance demeure donc très limitée, se référant à un pourcentage très restreint des maisons abandonnées existantes.

En résumé, la restauration des *Case Coloniche* est bien le choix des propriétaires mais est fortement influencée par les normes en vigueur et les pratiques des architectes.

Le schéma d'acteurs présenté ci-après permet de visualiser les différents acteurs impliqués aujourd'hui autour de la *Casa Colonica*. Cette première approche permet de voir les différents intérêts pour le patrimoine rural abandonné. D'un côté on voit que l'intérêt économique est bien visible à travers certains propriétaires et professionnels qui cherchent avant tout à restaurer pour mettre à disposition du tourisme de masse. Ces premiers s'intéressent surtout à la location ou l'achat des maisons pour qu'elles deviennent purement des maisons individuelles. D'un autre côté, d'autres privilégient la bonne préservation du patrimoine historique à des fins d'habitation ou pour développer des activités culturelles liées à l'agriculture. Les entités publiques apportent des aides spécifiques et essaient de protéger également à travers des règlements même s'ils ne sont pas explicites sur la façon de procéder pour restaurer les maisons abandonnées. Cette sensibilité pour lutter contre l'abandon est aussi visible de la part d'associations comme *ReCreo*<sup>66</sup> qui essaient d'avoir un réseau commun pour identifier le bâti rural abandonné dans le but de recréer de nouveaux usages culturels sans détruire l'histoire de ces maisons.

---

<sup>66</sup> *ReCreo* est une association qui permet la connexion entre les propriétaires, qui peuvent offrir des biens immobiliers et des terrains abandonnés, et les utilisateurs, qui peuvent proposer des idées de projets. *ReCreo* permet également la participation par le biais de prestations professionnelles ou de collaborations pro bono. Source : *ReCreo*. Il progetto *ReCreo: a Rural Innovation Network* [en ligne]. (2021) Disponible sur: <<https://www.recreo.network/>> (Consulté le 9/12/2023)

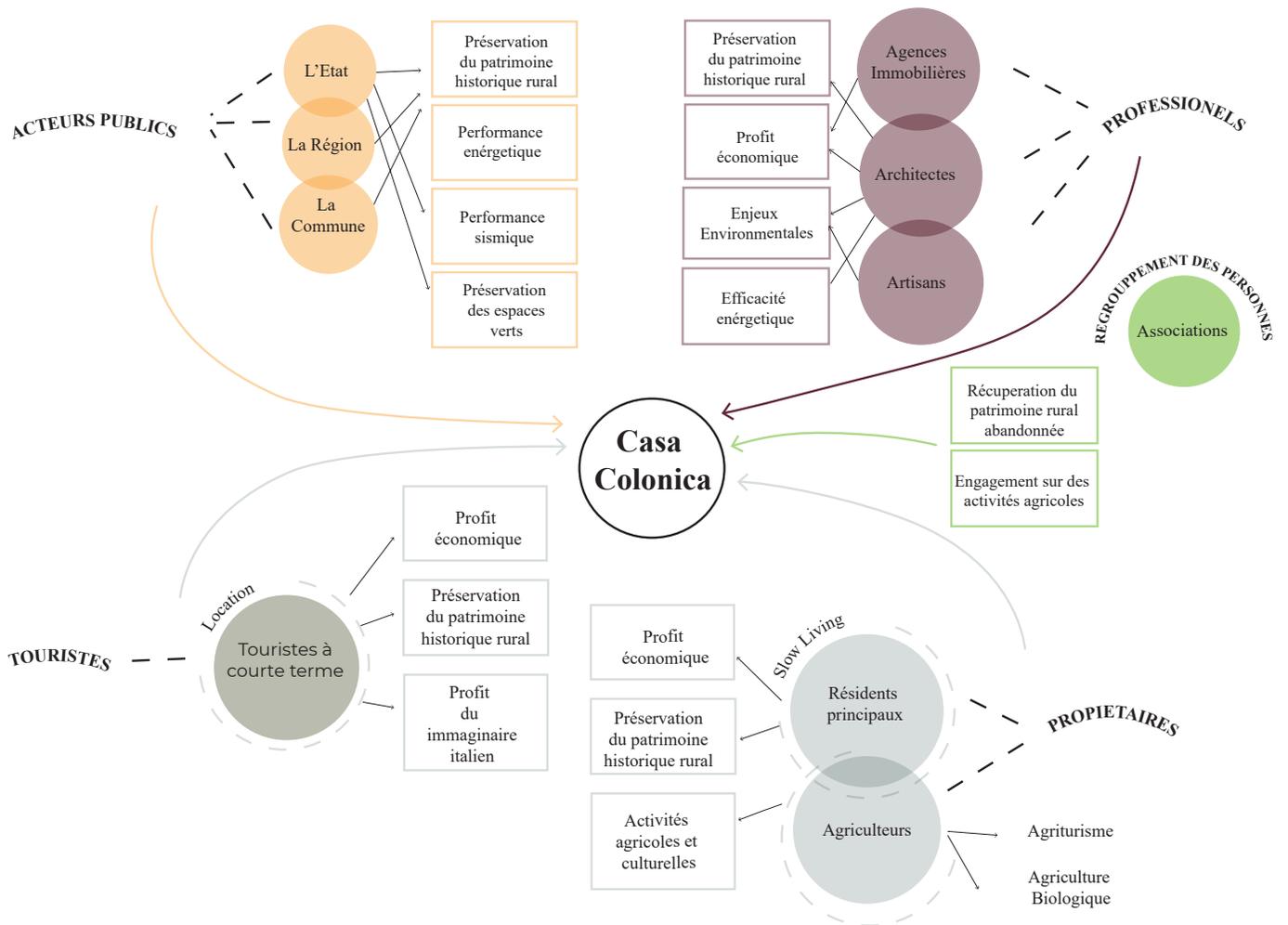


Figure 6. Schéma des acteurs derrière la Restauration de la Casa Colonica avec leurs objectifs. Schéma personnel.

Le schéma ci-dessous complète le précédent et montre qui habite, qui finance, qui prend les décisions.

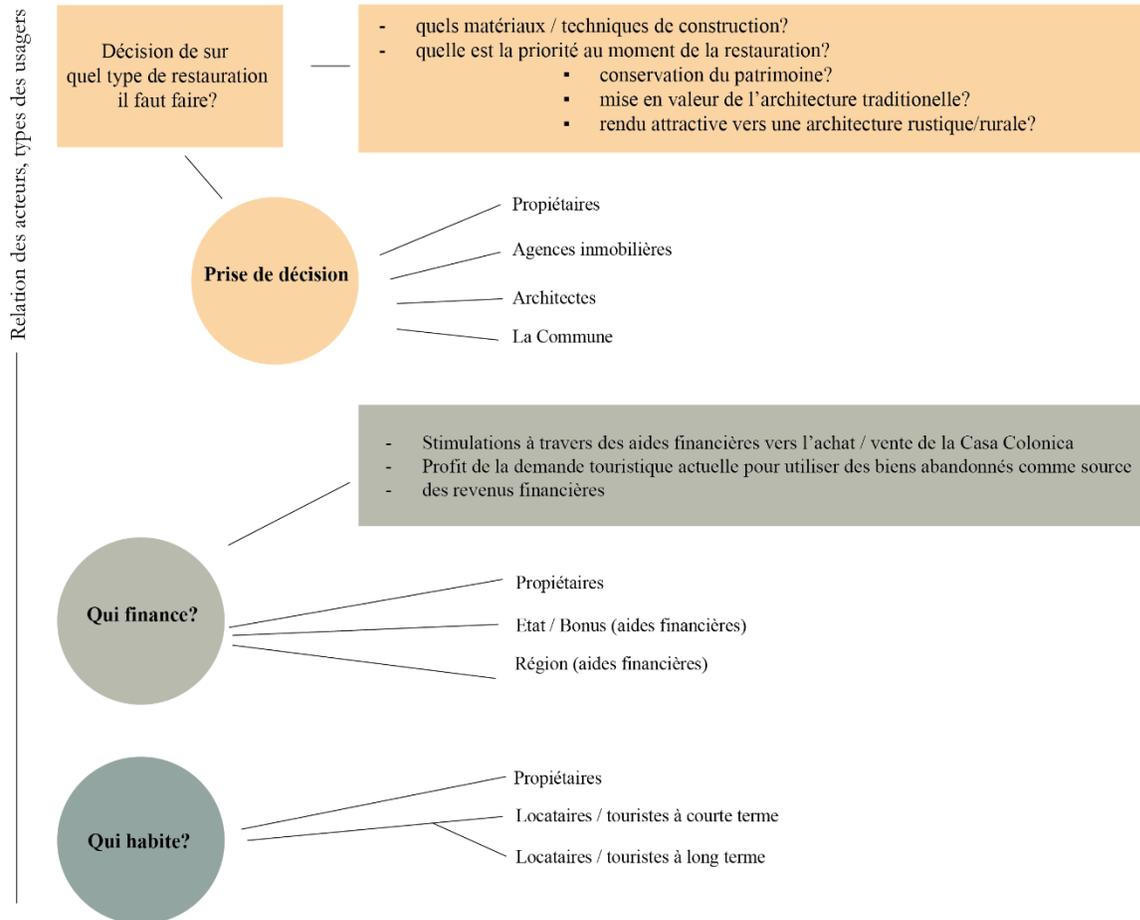


Figure 7. Schéma des relations des acteurs selon les différents enjeux.

La question de la manière de restaurer les *Case Coloniche* se pose à plusieurs acteurs qui sont évidemment conscients des nécessités liées au tourisme ou à la gentrification mais qui peuvent également être soucieux de la conservation historique et de la préservation des éléments architecturaux traditionnels de cette architecture toscane. La question est également posée aux professionnels qui cherchent à retrouver des alternatives locales en utilisant des techniques anciennes. Dans le cadre d'une architecture sensible à l'environnement, le réemploi de ces maisons est intéressant, car il s'agit d'un bâti existant qui permet également d'apprendre du passé. Cependant, la manière de restaurer ces maisons reste un enjeu important.

En conclusion, cette recherche vise à mettre en évidence les enjeux liés à la récupération des *Case Coloniche en* Toscane. Elle passe d'abord par une analyse des techniques et des ressources qui devraient être utilisées lors d'une restauration et d'une réhabilitation conservatrice de cette typologie, pour ensuite décrire deux cas d'étude de manière approfondie afin d'analyser les démarches mises en place et d'adopter une posture critique à leur égard. Cette analyse fondée sur deux exemples concrets permettra de comprendre si les processus sont identiques ou non, quelles approches sont mises en avant et quels sont les enjeux. Enfin, cette posture critique permettra d'examiner les conséquences de ces actions, non seulement à l'échelle de la maison, mais aussi pour l'ensemble de la réappropriation du territoire.

## II. Les matériaux et les techniques de la *Casa Colonica* : une réponse aux enjeux de la restauration et conservation contemporaine

Ressources locales à travers les matériaux traditionnels

Une analyse des sources disponibles à proximité a été réalisée afin de comprendre l'origine des matériaux considérés comme "traditionnels", présenter les moyens disponibles autour des cas d'étude ainsi que les différentes typologies existantes. Cette section inclut également une présentation des zones où les projets sont situés, permettant ainsi de se contextualiser par rapport à l'environnement immédiat avant d'entrer dans les détails spécifiques à chaque projet.

En Toscane, les territoires sont divisés en communes ; 287 au total dont 236 de plus de 15 000 habitants et 140 de moins de 5 000 habitants. 51 % des résidents vivent dans des communes de moins de 30 000 habitants.<sup>67</sup> Les terrains des deux cas d'études se trouvent sud-ouest et sud de Florence avant d'arriver dans la partie de Chianti située encore plus au sud de la région. Le 1<sup>er</sup> cas d'étude est situé dans la commune de Lastra a Signa et le second à Impruneta.

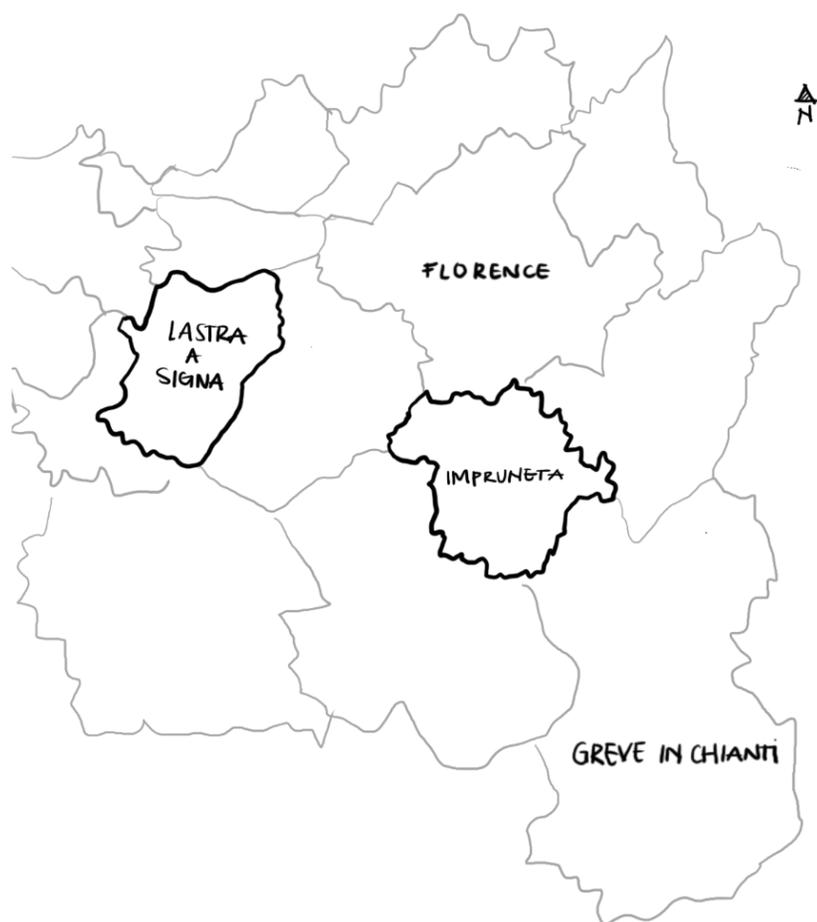


Figure 8. Plan d'une partie des communes en Toscane. Les deux cas d'études se situent au sud de la ville de Florence, par rapport à la région, ces communes sont au nord-ouest, près de l'Umbrie et d'Émilie-Romagne. Dessin personnel à partir des images du site officiel de la Regione Toscana : <https://www.regione.toscana.it/-/elenco-comuni>.

<sup>67</sup> Istituto Regionale Programmazione Economica della Toscana. *I toscani: quanti sono, dove vivono* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.irpet.it/popolazione#:~:text=I%20comuni%20della%20nostra%20regione,con%20meno%20di%2030.000%20abitanti>. (Consulté le 01/09/2023)



Figure 9. De gauche à droite. Paysage à Lastra à Signa, Vue depuis la fenêtre à Lastra à Signa et Paysage vers une Casa Colonica à Impruneta. Sources : 2 photos personnelles et 1 photo prise du site d'internet : <https://italianlimitededition.it/territori/impruneta>.

En fonction de la localisation des communes, les ressources en matériaux seront différentes car cela dépendra beaucoup de la présence de montagnes ou de fleuves qui ont été les repères depuis des siècles. Par exemple, Fabio del Bravo, expose que dans la partie nord, le paysage est plus dense et plus ombragé en raison des brusques changements de terrain dûs aux Apennins. Pour cela, selon lui, les *Casa Coloniche* dans cette partie (en parlant de Mugello et ses environs) ont tendance à avoir une disposition irrégulière et à être « rugueuses ». Les maisons selon ses explications, étaient souvent construites avec des tours et des murs en pierre. Cela se confirme avec la plateforme de Geoscopio<sup>68</sup> qui permet d'avoir accès aux plans de géologie et on retrouve des matériaux tels que les conglomérats et cailloux polygéniques et dans certaines zones des parties plus argileuses. Vers le Greve in Chianti, au sud de Florence et avant d'arriver à Sienne, selon Fabio del Bravo les *Casa Coloniche*, possédaient des potagers ouverts par besoin de sécurité et les villages s'élevaient sur des monticules formés par de larges couches d'argile.<sup>69</sup>

Si on se concentre plus sur les matériaux disponibles dans la commune de Lastra a Signa (commune du premier cas d'étude), on trouve des pierres calcaires et sédimentaires ainsi que des parties plus argilo-sableuses.<sup>70</sup> Cela ne veut pas dire que les maisons rurales ont été forcément construites avec ces « bons matériaux » mais cela précise que probablement les matériaux de réemploi proviennent des carrières près du fleuve avec cette caractéristiques sableuse. Fabio del Bravo explique également que les murs en pierre étaient souvent réalisés avec des pierres récupérées sur le site et que l'aspect très irrégulier vient du fait qu'ils étaient murés avec de la chaux et du grès et complétées par des éclats de pierre pour les équilibrer.

Dans la commune d'Impruneta (deuxième cas), on trouve des carrières de grès, basalte et *pietraforte*<sup>71</sup>, selon le site de *Geoscopio*. Dans la partie sud d'Impruneta, on trouve aussi des formations d'argile selon les chartes de la région.<sup>72</sup> La *Pietraforte* est un matériau assez rigide notamment utilisé dans la ville de Florence. L'argile est plus un matériau qui peut faire partie de la construction après transformation en briques qui d'ailleurs sont utilisées dans le deuxième cas d'étude situé dans cette même commune d'Impruneta. Les briques d'Impruneta sont célèbres depuis la Renaissance et ont été utilisées, par exemple, pour la construction du *Duomo* de la Cathédrale *Santa Maria del Fiore* à Florence. En examinant les réseaux d'entreprises actuelles spécialisées dans la fabrication de briques autour

<sup>68</sup> Il portale di Geologia. *Elementi Geologici* [en ligne]. Disponible sur : <<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/geologia.html#>>. (Consulté le 01/09/2023)

<sup>69</sup> DEL BRAVO Fabio, *La casa colonica medievale in Toscana*. TAF. Firenze, 2006, p 15, p 20.

<sup>70</sup> Il portale di Geologia. *Elementi Geologici* [en ligne]. Disponible sur : <<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/geologia.html#>>. (Consulté le 01/09/2023)

<sup>71</sup> La *pietra forte* est l'autre pierre typique en Toscane avec la *pietra serena*. La *pietraforte* est beaucoup plus rigide et difficile à modifier sa forme initiale. Pour cela, dans les maisons rurales elle est moins présente que la *pietraserena* et elle est beaucoup plus utilisée dans la construction des châteaux et grands édifices dans les grandes villes comme Florence ou Sienne.

<sup>72</sup> Il portale di Geologia. *Elementi Geologici* [en ligne]. Disponible sur : <<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/geologia.html#>>. (Consulté le 01/09/2023)

de la ville de Florence, Impruneta se positionne comme l'une des premières options. L'architecte du deuxième cas d'étude a même évoqué des artisans d'Impruneta, tels que *Cotto Manetti*, dès les premiers échanges.

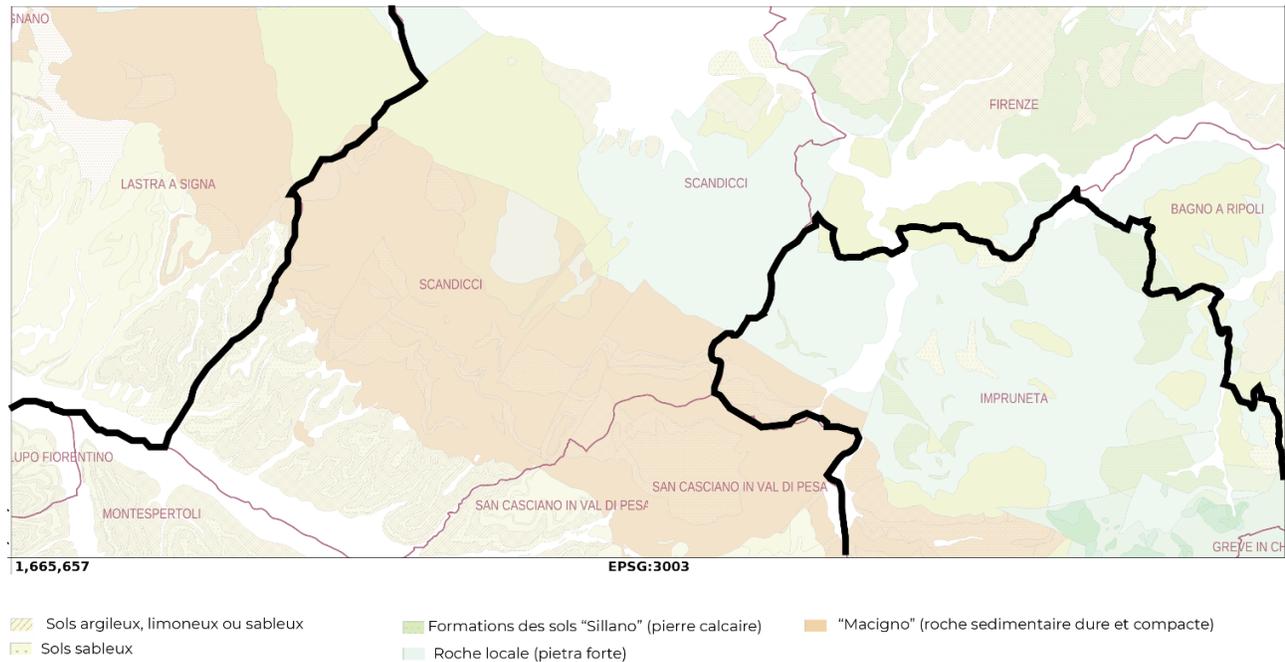


Figure 10. Plan d'une partie des communes qui signale les zones où ils se trouvent des ressources naturelles tels que les formations d'argile et des pierres. Source : Geoscopio/RegioneToscana

L'utilisation du bois, en particulier pour les éléments structurels, est une autre ressource naturelle essentielle en Toscane. Selon le 'Guide per la costruzione in Toscana', cette région possède la plus grande couverture forestière d'Italie (1 015 728 hectares avec environ 1 425 843 000 arbres selon l'inventaire forestier national<sup>73</sup>). La proximité de cette matière première permet son utilisation locale, minimisant ainsi les besoins en transport de matériaux. Toutefois, une gestion responsable de cette ressource est impérative pour prévenir son épuisement dû à une possible exploitation excessive.

Il est également essentiel de considérer la maintenance des structures existantes. Par exemple, les bâtiments avec des charpentes en bois devraient continuer à utiliser le même matériau pour les travaux d'entretien et de restauration afin d'éviter le recours à des alternatives comme le béton qui, par sa lourdeur, pourrait compromettre l'intégrité des charpentes originales.

Les ressources locales telles que la pierre, la brique, et le bois ne sont pas toujours utilisées dans leur forme la plus pure et luxueuse dans les constructions analysées. On note aussi l'incorporation de matériaux de réemploi ou récupérés. Cette observation initiale sur les ressources disponibles éclaire les pratiques de restauration. On verra si, dans les interventions actuelles, ces matériaux sont utilisés ou si de nouvelles alternatives sont privilégiées en réponse aux défis contemporains.

<sup>73</sup> Regione Toscana. *Linea guida per l'edilizia in legno in Toscana* [en ligne]. Disponible sur : <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.regione.toscana.it/documents/10180/23550/Linee%20guida%20per%20l'edilizia%20in%20legno%20in%20Toscana/a7e7c0e6-ffeb-463e-806d-2b36139997a6>. (Consulté le 23/11/2023)

Techniques traditionnelles et patrimoine en mouvement : préserver l'essence tout en laissant évoluer

Pour approfondir la réflexion et toujours en lien avec la problématique de savoir s'il existe une réelle préoccupation pour la récupération et la préservation de la richesse du patrimoine rural en Toscane lors de la restauration de la *Casa Colonica*, un tableau a été créé pour mieux visualiser quels éléments sont importants lors d'une restauration et comment celles-ci devraient être menées. Cela permet de juger d'une manière plus argumentée les situations des cas d'étude. Le tableau (ci-dessous) a été construit à partir d'un guide réalisé par Ilaria Agostini appelé *Una guida al recupero delle case rurali nel Chianti*. Ses conseils seront examinés ainsi que les indications provenant des règlements des communes des deux sites.

### **Des techniques et des approches pour arriver à une bonne restauration d'une *Casa Colonica* en gardant une valeur patrimoniale à travers ses matériaux traditionnels et ses valeurs agricoles**

#### **Murs en brique et en pierre :**

Les avantages et les inconvénients d'un matériau local

Selon les explications d'Ilaria Agostini, les murs extérieurs des *Casa Coloniche* sont généralement mixtes, avec une prédominance de la pierre (préalablement taillée, car souvent de formes rondes) et, de manière répandue, de briques. Agostini précise que les briques sont utilisées dans les arcs de décharge superposés aux linteaux.<sup>74</sup>

Les matériaux locaux peuvent être utilisés dans la « bonne » restauration, mais toujours en prenant en compte les problèmes structurels posés par les formes trop rondes de la pierre. Ces matériaux apportent une inertie thermique importante, ce qui est important à prendre en compte dans la réflexion sur l'isolation thermique.

Les murs en pierre et en brique doivent être pensés pour des apports fonctionnels, et non esthétiques. Il est en effet facile de trouver des matériaux apparents pour des raisons esthétiques mais qui ne présentent pas les mêmes avantages fonctionnels. C'est pourquoi Agostini précise également qu'une bonne restauration n'invite pas forcément à avoir des briques apparentes. En effet, de nombreuses *Casa Coloniche* sont par excellence enduites et le fait de ne pas les enduire met en danger leur durabilité dans le temps.

Ilaria Agostini explique dans son guide qu'il existe une tendance actuelle à ne pas enduire les murs extérieurs des *Casa Coloniche*. Elle estime que cela a de multiples conséquences négatives, tant sur le plan esthétique que technique. Sur le plan esthétique, cela impose un modèle archaïque étranger à la tradition architecturale de la Toscane. Sur le plan technique, cela peut poser des problèmes de stabilité car les maçonneries non appareillées avec de la pierre de taille nécessitent un manteau de protection pour éviter que l'écoulement des eaux n'affecte la tenue des joints de chaux.<sup>75</sup>

A Lastra a Signa, le règlement communal indique que toutes les façades doivent être enduites, à moins qu'elles ne soient constituées ou recouvertes de matériaux ne nécessitant pas d'enduit. Les enduits, les encadrements de fenêtres, les garde-corps et tous les autres objets relatifs aux façades doivent être peints sauf si l'on utilise des matériaux qui, par leur nature, ne nécessitent pas d'être peints ou recouverts. En matière de peinture, il est interdit d'utiliser des couleurs qui portent atteinte à la vue, créent de l'obscurité ou ne sont pas conformes à l'harmonie de l'environnement.<sup>76</sup>

<sup>74</sup> AGOSTINI Ilaria, *La Casa Rurale in Toscana Guida Al Recupero*. Milano: Hoepli. Serie Di Edilizia, 2011, p 339.

<sup>75</sup> *Ibid.*

<sup>76</sup> Comune di Lastra a Signa, provincia di Firenze. *Regolamento Edilizio, variante 9* [en ligne]. (Publié le 01/01/2015). Disponible sur : <Chrome extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.comune.lastra-a-signa.fi.it/wp-content/uploads/2021/12/regolamento-edilizio.pdf>, p 18. (Consulté le 13/04/2023)

	<p>A Impruneta (commune du deuxième cas d'étude), la réglementation conseille que toutes les parties extérieures des bâtiments qui sont enduites (façades, y compris secondaires, façades intérieures, parties émergeant de la toiture, cheminées, etc.) soient peintes avec des techniques, des matériaux et des couleurs qui sont conformes à la tradition locale, analogues à celles d'origine ou historisées, garantissant une insertion appropriée dans le contexte environnemental.<sup>77</sup></p>
<p><b>Toitures :</b> Comment les isoler ? Débat entre isolation et valeur esthétique</p>	<p>Dans le guide analysé, les indications sur la toiture portaient sur l'importance de respecter la pente des toits pour maintenir le langage historique des tuiles. Si un revêtement d'isolation doit être mis en place, les conseils préconisent de mettre des panneaux de liège posés entre les tuiles et le bois afin de ne pas cacher l'esthétique.<sup>78</sup></p> <p>Cela pose un vrai enjeu pour les architectes qui doivent gérer le problème d'isolation thermique sur des façades ou des toits qui ont une valeur architecturale à respecter et surtout à ne pas masquer.</p> <p>Dans la Commune d'Impruneta, les couvertures d'origine et typiques de la tradition locale (tuiles et tuiles plates, tuiles et tuiles, etc.) doivent normalement être conservées. En cas de remaniement de ces couvertures, il est obligatoire de réutiliser les éléments démontés, de les reconstituer avec du matériel de récupération du même type ou d'insérer de nouveaux éléments du même type et de la même taille que les éléments d'origine. Dans ce cas, ils doivent être vieillis et insérés de manière alternée et aléatoire. Ces indications doivent également être respectées lors de la réalisation de nouveaux volumes en extension du bâtiment principal, avec interdiction absolue d'utilisation de matériaux plastiques.<sup>79</sup></p>

<sup>77</sup> Comune di Impruneta, provincia di Firenze. *Regolamento Edilizio* [en ligne]. (Publié le 01 /01/2021). Disponible sur : <<https://municipium-images-production.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3/20008/allegati/Regolamenti/Urbanistica%20ed%20edilizia/reg-edilizio-aggio-nov-2021.pdf>>. (Consulté le 27/11/2023)

<sup>78</sup> AGOSTINI Ilaria, *La Casa Rurale in Toscana Guida Al Recupero*. Milano: Hoepli. Serie Di Edilizia, 2011, p 342

<sup>79</sup> Comune di Impruneta, provincia di Firenze. *Regolamento Edilizio* [en ligne]. (Publié le 01 /01 /2021). Disponible sur : <<https://municipium-images-production.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3/20008/allegati/Regolamenti/Urbanistica%20ed%20edilizia/reg-edilizio-aggio-nov-2021.pdf>>. (Consulté le 27/11/2023)

## Ouvertures : Portes et fenêtres

Changement d'usage sans perdre les formes initiales puisque cela fait partie du patrimoine rural

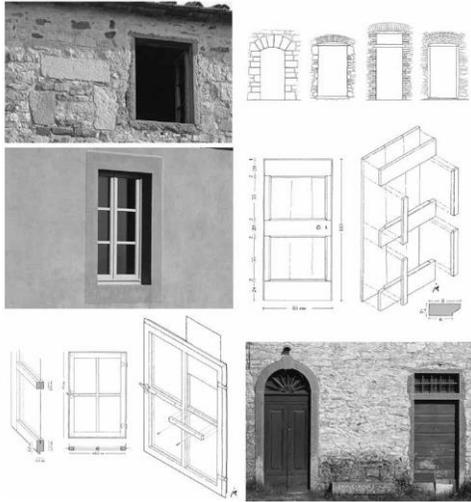


Figure 11. Les ouvertures : portes et fenêtres des Case Coloniche.  
Source: Agostini Ilaria. *Una guida al recupero della casa rurale nel Chianti*.

Selon les indications, pour les ouvertures, le guide recommande de conserver les portes charretières typiques dans les espaces agricoles et les *fenile*, même si l'usage change.<sup>80</sup> Le guide montre des exemples de portes à conserver. Ce choix appartient aux architectes car il n'existe pas forcément de règlements spécifiques sur ces détails dans les règlements des communes.

Pour les fenêtres, le guide propose également des modèles à utiliser. Les détails sur les linteaux conseillent de travailler avec de la *pietra serena*. Cependant, ces choix ne sont pas obligatoires et peuvent être facilement interprétés comme des manières de récréer des environnements rustiques. Ce n'est pas une posture que tous les architectes peuvent prendre.

<sup>80</sup> Comune di Impruneta, provincia di Firenze. *Regolamento Edilizio* [en ligne]. (Publié le 01 /01 /2021). Disponible sur : <<https://municipium-images-production.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3/20008/allegati/Regolamenti/Urbanistica%20ed%20edilizia/reg-edilizio-aggio-nov-2021.pdf>>. (Consulté le 06/12/2023)

## Bâtiments agricoles annexes : Le Fienile

Un changement d'usage qui demande un dialogue avec les éléments architecturaux comme les fenêtres ajourées

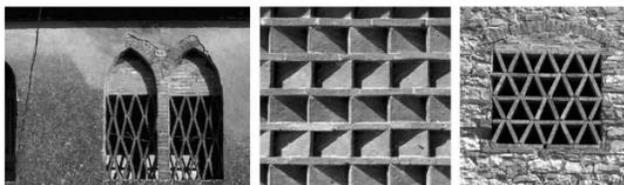


Figure 12. Fenêtres de petite taille avec un profil ogival et des trous en forme d'amande ; trous en forme d'amande ; trous avec des briques posées de biais, alternées à des rangées de briques horizontales ; fenêtre avec des briques demi-longues qui composent un motif en forme d'hexagone (souvent utilisé dans le Chianti, Radda et Cacchiano). Source: Agostini Ilaria. *Una guida al recupero della casa rurale nel Chianti*.

La conversion actuelle de la *Casa Colonica*, de résidence rurale à résidence "urbaine" se concentre également sur les bâtiments annexes indispensables aux activités agricoles et traditionnellement non destinés à la résidence. Ces interventions d'adaptation risquent d'être particulièrement invasives, même en raison de la valeur décorative que l'architecture paysanne conférerait à ces bâtiments, en particulier dans les exemples les plus modernes, par le biais de la trame des persiennes qui en masquent les ouvertures.<sup>81</sup>

Dans les *fienile*, les fenêtres ajourées, comme le souligne Agostini, peuvent être utilisées à des fins décoratives lors de restaurations. Dans son guide, elle les appelle des fenêtres « en persienne ». Cependant, les architectes des cas d'études consultés les désignent par un autre nom (fenêtres ajourées). Cela soulève la question du nom exact de ces éléments et peut expliquer le manque de précisions dans les règlements communaux qui ne mentionnent pas les caractéristiques de ces types de fenêtres.

Le document des « Orientations, critères et paramètres pour l'application coordonnée des normes relatives au territoire rural de la Province de Florence » contient des indications sur les exploitations agricoles qui souhaitent développer une activité agritouristique. Les particuliers doivent utiliser des volumes déjà existants comme le *Fienile* et ne peuvent pas construire de nouveaux bâtiments. Ces modifications doivent être prévues pour garder au moins une unité d'habitation ou de travail pour la conduite des espaces agricoles qui restent.<sup>82</sup>

## Espaces extérieurs

Les *aia*, patrimoine agricole à préserver

Ouverture vers la campagne à travers les *aia*, comment les récupérer aujourd'hui lors du changement d'usage ?

Aménagement du paysage du métayage, catégorie « 2A » (Paysage du métayage dans le sud et sud-ouest de Florence)

L'image qui se dégage des sources cartographiques et littéraires, et de la mémoire des métayers qui y ont vécu, est celle d'une architecture ouverte sur la campagne : à proximité de la maison, outre le grenier, la cour, les cabanes, se trouvent le potager, le puits, la fosse à fumier et les autres compléments nécessaires au travail paysan, dont l'*aia*, indispensable pour tout type d'activité qui nécessite un plancher unifié et plat.<sup>83</sup>

L'image de cet élément ne figure jamais dans les réglementations. Cependant, même s'il est un élément non construit, il reste intéressant à sauvegarder pour ne pas oublier les activités agricoles initiales. Il peut également s'intégrer aux intentions des potagers plus contemporains.

L'*aia* est décrite comme une surface de terre battue ou alors en pierre locale à dalles irrégulières.<sup>84</sup>

De plus, la région a défini un Plan d'orientation territoriale avec valeur de plan paysager qui permet d'identifier les caractéristiques du territoire à préserver. Les deux cas se trouvent dans la zone 2A (sud de Florence). Il est décrit la présence des arbres fruitiers plantés aux bords des champs, le long des fossés, à proximité des habitations. Il y a également la description des aménagements horizontaux des versants, diversifiés en fonction des pentes et de la nature des sols : plateformes soutenues par des talus ou des murets en pierres sèches, ainsi que des canaux, aqueducs.<sup>85</sup>

<sup>81</sup> AGOSTINI Ilaria, *Una guida al recupero della casa rurale nel Chianti*. p 346.

<sup>82</sup> Provincia di Firenze. *Indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV capo III della LRT 1/2005*, 2015, p 19.

<sup>83</sup> AGOSTINI Ilaria, *Una guida al recupero della casa rurale nel Chianti*, p 346.

<sup>84</sup> MOROZZI Ferdinando, *Delle case de' contadini. Trattato architettonico, ristampa dell'edizione del 1770*. Firenze Libri, Reggello, Firenze, 1770, p 43.

<sup>85</sup> Regione Toscana. *Piano Di Indirizzo Territoriale con Valenza Di Piano Paesaggistico*, [en ligne]. p 10. Disponible sur :

<https://www.regione.toscana.it/documents/10180/12604226/paesaggi+rurali+storici.pdf/4b817633-0332-4b2f-ab5d-711514b87af8>. (Consulté le 9/12/2023)

En parallèle, dans un contexte plus élargi à l'échelle de la maison mais qui peut aussi concerner une échelle plus territoriale, une grille en lien à l'architecture traditionnelle a été analysée. Cette « roue » est tirée d'un ouvrage (*Versus : Heritage for tomorrow*) qui se questionne sur la façon de juger l'architecture vernaculaire et comment identifier ses points forts pour s'en inspirer pour l'avenir. En effet, l'architecture vernaculaire répond de manière très efficace aux contraintes environnementales et de durabilité actuelle. Cet ouvrage présente une méthodologie qui peut être utilisée comme référence pour comprendre les points forts d'une architecture traditionnelle en termes sociaux, environnementaux et économiques.

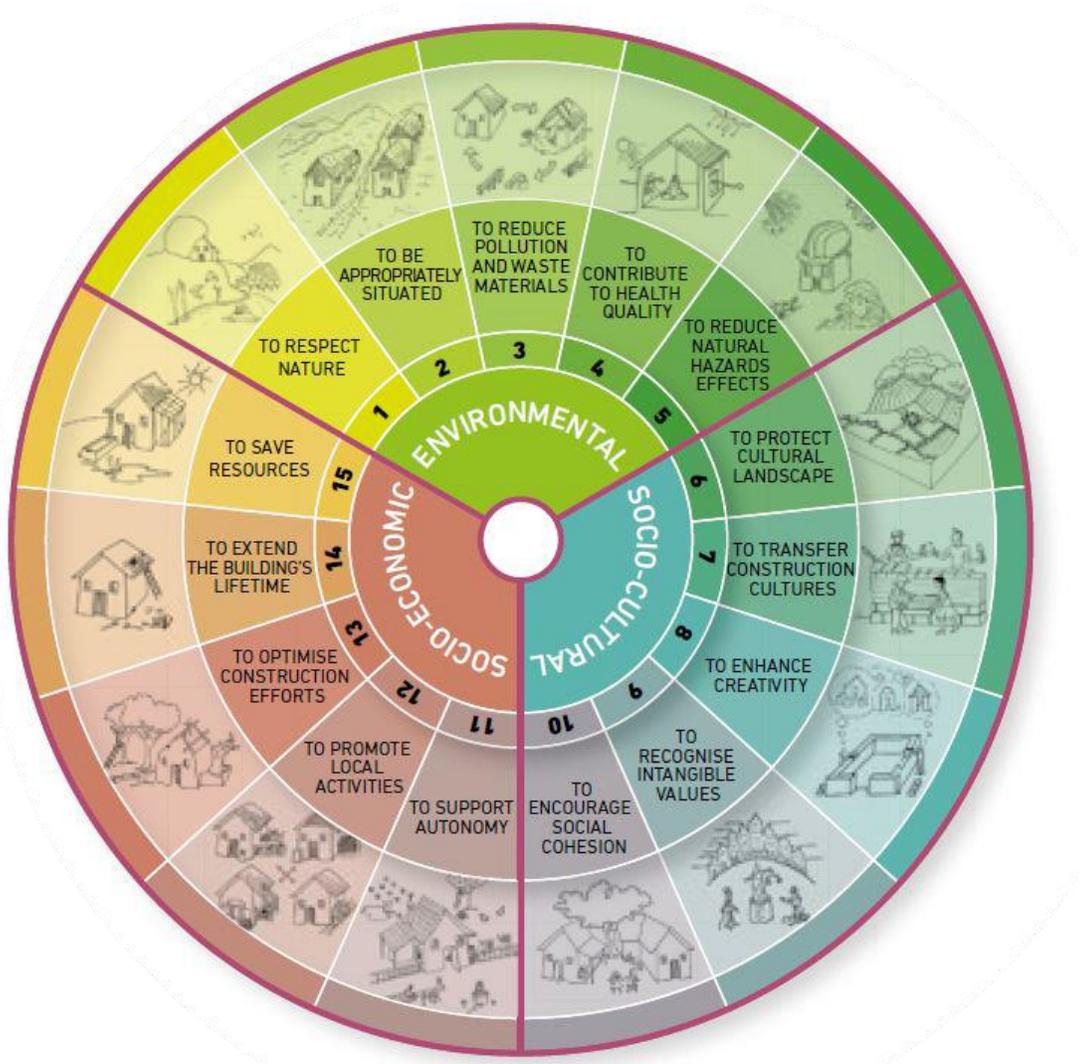


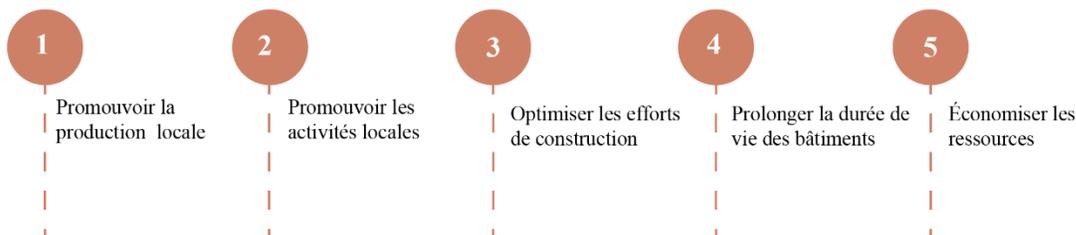
Figure 13. Roue socio-culturel, socio-économique et socio-environnemental. Source. *Versus Heritage*

## CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL



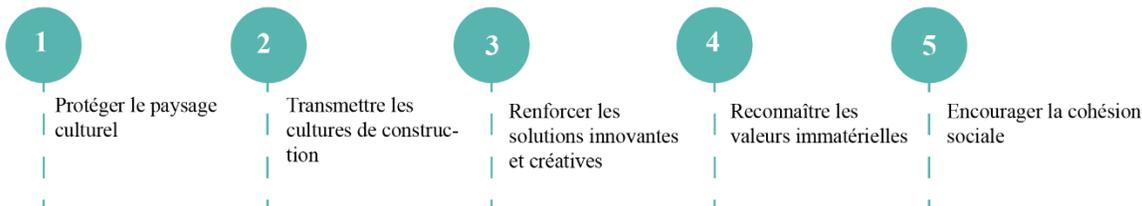
Selon les explications dans l'ouvrage, ce champ d'application aborde la capacité humaine d'intervention, afin de réduire et même d'éviter les impacts négatifs sur l'environnement. Il implique également la capacité de compenser les conséquences de toute action artificielle, et la reconnaissance de la nécessité globale de favoriser la régénération territoriale. Ce principe invite à penser à l'aspect environnemental actuel et comment par l'architecture traditionnelle, il y a aussi des qualités à conserver et à mettre en valeur.

## CONTEXTE SOCIO - ECONOMIQUE



Ce principe adopte des valeurs financières et monétaires comme indicateurs de base. En raison des implications conceptuelles vernaculaires, l'idée de coût est liée au concept d'effort, qui peut être plus adéquat, lorsqu'il est appliqué à des circonstances où aucun système à forte intensité de capital n'existe. Il invite également à penser à une économie circulaire où les ressources sont fournies par le site et les revenus restent dans le territoire.

## CONTEXTE SOCIO - CULTUREL



Ce champ d'application doit être considéré comme un jalon des relations, du sentiment d'appartenance, de l'identité, du développement personnel et communautaire. Il vise à rassembler tous les impacts positifs sociaux et culturels observables sur les solutions vernaculaires. Il invite également à penser à des nouvelles alternatives plus contemporaines, telles que l'introduction de matériaux contemporains ou la réutilisation de matériaux locaux, selon des réflexions créatives qui invitent à des dialogues compatibles dans la restauration.

Figure 14. Principes de la Roue socio-culturel, socio-économique et socio-environnemental. Graphique personnel inspiré à partir de l'ouvrage de Versus Heritage

Si on essaie de faire le lien entre les *Case Coloniche* et les techniques analysées dans le tableau ci-dessus, on constate qu'elles peuvent s'inscrire dans les principes énoncés par *Versus Heritage*. Cela donnera lieu à des approches différentes en fonction de la prise en compte ou non de tous ces champs par les restaurateurs. Le schéma ci-dessous présente des idées adaptées aux *Case Coloniche* (les adaptations sont à l'extérieur de la roue).

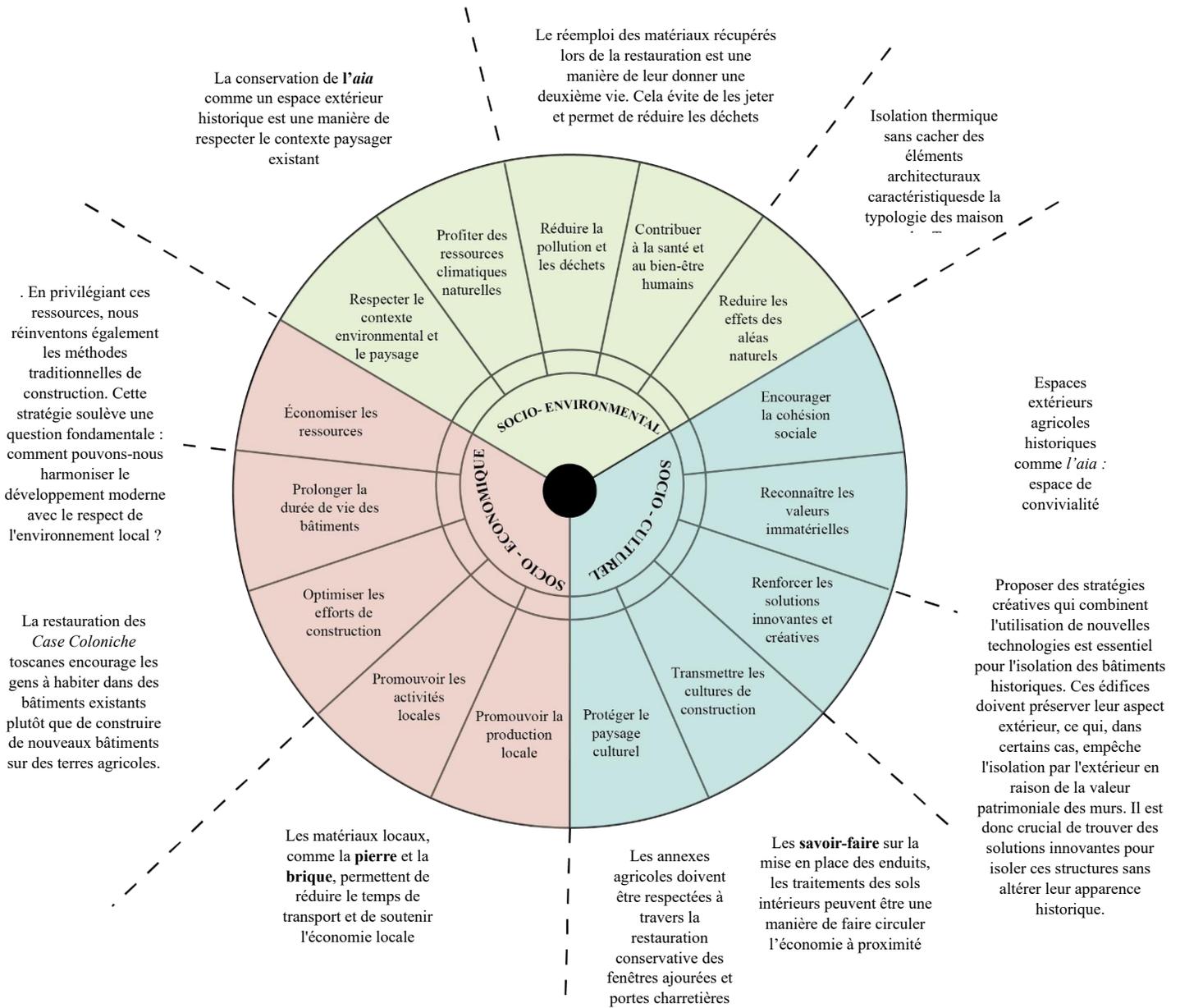


Figure 15. Roue socio-culturel, socio-économique et socio-environnemental adaptée à la Casa Colonica. Schéma personnel.

Cette première phase d'analyse qui ne s'attarde pas encore sur les détails concrets des deux cas d'étude permet de définir des critères clairs qui seront repris dans le chapitre suivant après la présentation des deux cas d'étude.

Concernant les cas d'étude, j'ai choisi deux projets qui m'ont permis de découvrir différentes approches dans le processus de restauration :

Le premier projet est en cours et m'a été proposé par l'architecte Francesco Busi, suite à de nombreux échanges par mail. J'ai eu l'opportunité de visiter le chantier à plusieurs reprises lors d'entretiens et de relevés sur site. L'architecte en charge du projet m'a également fourni de nombreuses informations sur le processus de restauration.

Par la suite, j'ai décidé d'explorer un deuxième cas d'étude et j'ai choisi un projet un peu différent qui m'avait été conseillé par une de mes enseignantes à Florence. Ce projet était déjà achevé. L'agence Abitare qui était en charge de la restauration m'a également fourni toutes les informations demandées mais, à mon grand regret, je n'ai pas été autorisée à me rendre sur le site.

### III. Cas d'étude 1 : La *Casa Colonica* dans la commune de Lastra a Signa en Toscane

Les transformations du bâti abandonné rural en appartements touristiques

Ce premier cas d'étude se trouve dans la commune de Lastra a Signa et il est en chantier depuis 1 an et demi. Il s'agit de la reconstruction d'une *Casa Colonica* entourée par une *Limonaia*<sup>86</sup> et un *Fienile*. Les trois constructions étaient abandonnées depuis 10 ans et l'ensemble constituait un corps de ferme. Selon l'architecte principal du projet Francesco Busi<sup>87</sup>, ces édifices dateraient du début du XX siècle puisque *La Limonaia* était présente en Italie du nord jusqu'aux premières années de l'union de L'Italie en 1861. Il a également repéré des « restaurations » effectuées dans les années 1930 (poutres en béton armé dans une structure plus ancienne faite en bois).

Les aides financières et les réglementations ont joué un rôle important dans ce projet car l'architecte a dû réinterpréter les espaces pour les adapter à une nouvelle utilisation. Les décisions par rapport à la restauration ont été liées au respect de la réglementation et au souhait de conserver physiquement l'aspect de la maison. Les intérêts économiques ont été aussi présents pour les clients puisque leur projet était de louer toutes les subdivisions de cette *Casa Colonica* abandonnée qui se trouve dans une zone très attractive pour les étrangers.

Le projet comprend la création de six appartements à louer, proposant des configurations en duplex ou en simplex avec trois ou quatre pièces. Auparavant, l'ensemble du complexe était consacré à des espaces productifs adjacents à des espaces résidentiels. Cela comprenait la *Limonaia*, le *Fienile* destiné aux animaux et une *Casa Colonica*, qui, même aujourd'hui, conserve une taille suffisante pour être subdivisée en quatre appartements individuels.

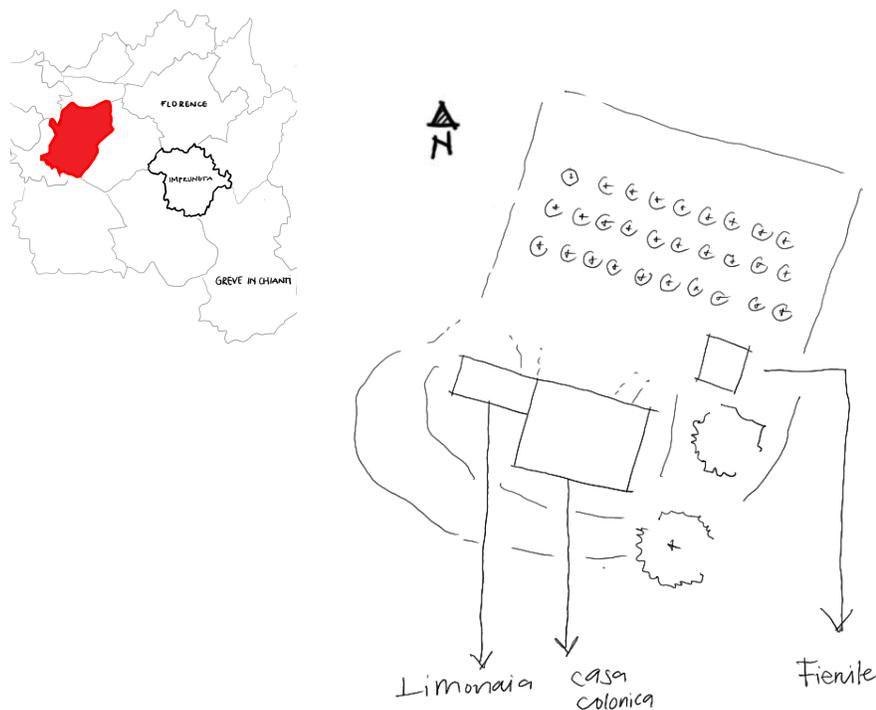


Figure 16. Plan de situation du premier cas d'étude situé à Lastra à Signa. Dessin personnel

<sup>86</sup> La *Limonaia* est une serre, appelé aussi l'orangerie, il s'agit avant tout d'un bâtiment clos, doté de larges fenêtres et d'un chauffage, dans lequel on abrite, pendant l'hiver, les agrumes, mais aussi les autres végétaux craignant le gel. L'orangerie est toujours orientée au sud. Cette disposition permet à l'édifice de conserver une température optimum tout au long de l'année.

Source : J'aime mon patrimoine. L'Orangerie [en ligne]. (Publié le 07/12/2017). Disponible sur : <<https://www.jaimemonpatrimoine.fr/fr/module/81/1453/orangerie>>. (Consulté le 10/05/2023)

<sup>87</sup> Architecte principal du projet. Informations disponibles sur : <https://www.francescobusi.com/>

**a. Les Couloisses de la restauration et réhabilitation conservative de la *Casa Colonica* : des enjeux économiques liés au tourisme dialoguent avec la conservation imposée par la Commune de Lastra a Signa.**

Pour cette section, un schéma des acteurs (voir ci-après) a été élaboré pour englober toutes les phases de la restauration, y compris celles qui ne sont pas immédiatement perceptibles. Par exemple, de quelle manière la Commune ou l'État intervient-il à travers des aides financières ? Comment cela motive les propriétaires de maisons rurales à entreprendre des travaux, contribuant ainsi au renouvellement du patrimoine tout en ayant un impact sur le tourisme de masse ?

On a également identifié les liens entre les acteurs. Par exemple, il est observé comment les artisans jouent un rôle significatif dans le choix des matériaux, influencé par les décisions des architectes qui intègrent dans leurs projets des fournisseurs partageant la même vision de la préservation du patrimoine traditionnel. Ces fournisseurs mettent en avant l'utilisation de matériaux locaux et les combinent avec des éléments naturels, contribuant ainsi à des approches environnementales.

Cinq phases ont été identifiées, débutant par l'acquisition de la propriété et le premier contact avec l'architecte, pour ensuite progresser jusqu'au processus de restauration sur le chantier.

# Schéma des acteurs - Casa Colonica + Fienile + Limonaia à Lastra a Signa

F

## Légende

- ACTEURS**
- Entité publique
  - Agents immobiliers
  - Habitants: propriétaires, locataires
  - Restaurateurs: architects, ouvriers, artisans
- Lien par rapport à la procedure administrative de l'adquisition du bien**
- - - Aide financière
  - - - Approvation des normes: regolamento edilizio
  - - - Demande de permis de construire
- Lien par rapport à l'achat du bien**
- - - Mise en contact avec un architect restaurateur
  - - - Facilitateur d'échanges Verbaux pour des nouveaux projets de restauration dans les alentours
- Lien par rapport à la restauration et intervention du b**
- - - Discussion par rapport au projet de restauration
  - - - Discussion par rapport au choix des matériaux
  - - - Lien direct avec le projet : acteurs qui participent au moment du chantier
  - - - Discussion par rapport à la location du bien comme plan futur du projet

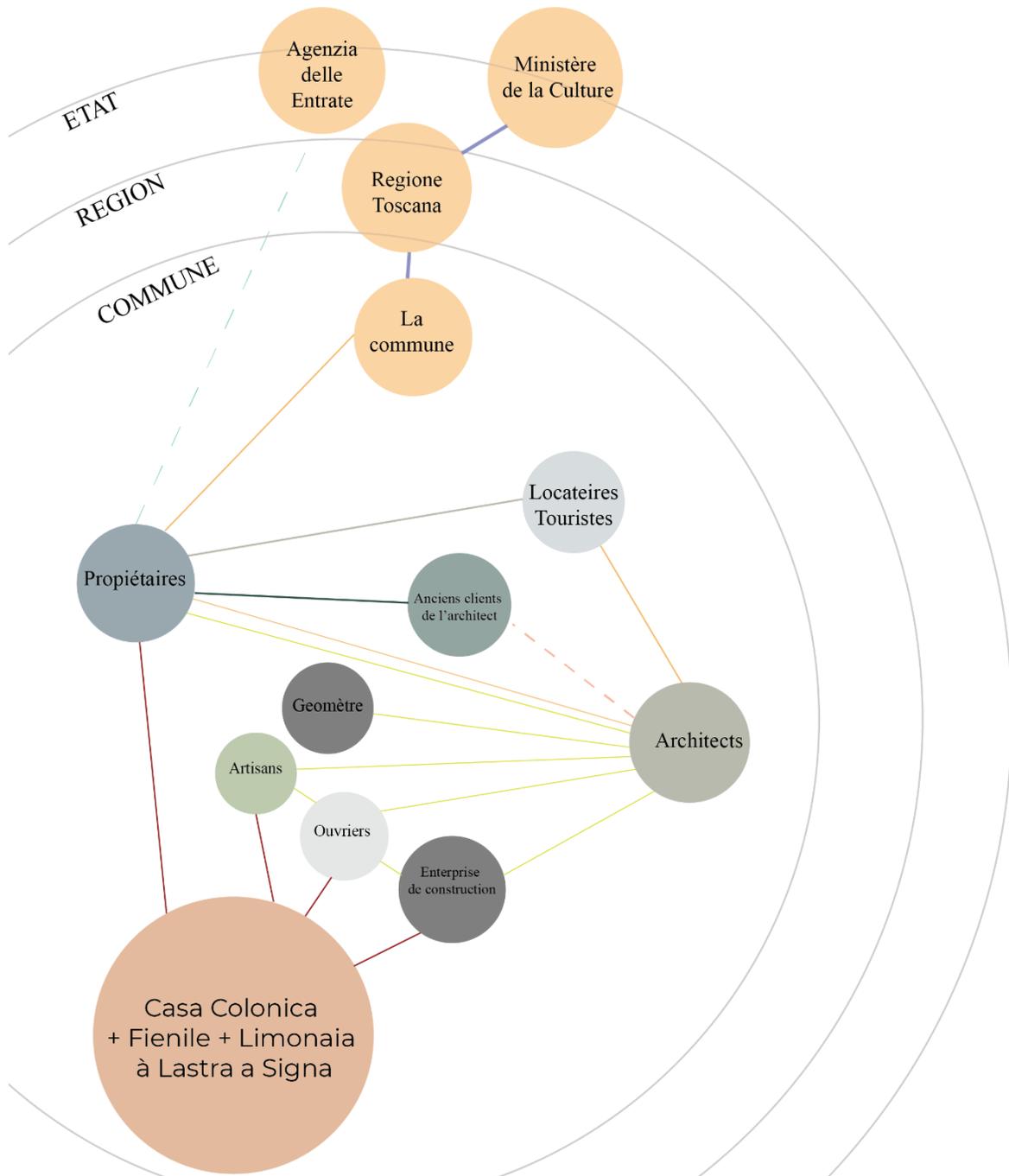


Figure 17. Schéma des acteurs dans la restauration du projet à Lastra a Signa. Schéma personnel.

## 1. Achat du bien et rencontre avec l'architecte

### Propriétaires

Les propriétaires, un couple d'italiens, habitent une maison située à 200 mètres du terrain du projet. Il y a 5 ans, ils ont acheté ce terrain et les constructions avec l'idée de les transformer plus tard en résidences locatives. Ils ont finalement décidé de le faire quand ils se sont rendu compte qu'il était possible de créer un grand complexe de location.<sup>88</sup> Selon l'architecte, Francesco Busi, l'endroit est entouré de *Bed and Breakfast* et est l'espace idéal pour accueillir des touristes pour des périodes courtes. Ils envisagent également de restaurer une autre *Casa Colonica* qui est à 10 mètres du projet pour en faire à la fin un complexe touristique avec des espaces en commun pour tous les locataires tels qu'une piscine, une cantine et des potagers. Le dialogue avec l'Architecte a été important quand ils ont dû décider quels matériaux utiliser ou comment procéder pour isoler la maison, si c'était vers l'intérieur ou l'extérieur, etc.

*« Les exigences du client sont nombreuses. La principale est probablement de construire des bâtiments qui dureront le plus longtemps possible. Cela concerne les installations, l'isolation, les matériaux, tout. En général, au cours d'un chantier, l'architecte " éduque " souvent les clients, et ils évoluent au fil des mois sur place. J'ai essayé de leur faire comprendre le concept de cohérence du design et l'importance d'utiliser des matériaux locaux mais de manière contemporaine. Ils ont compris avec le temps, je pense. »<sup>89</sup>*

L'optimisation de l'espace pour la location a été une priorité dès le départ. L'objectif principal était de générer des revenus à long terme en accueillant spécifiquement une population de passage, en adéquation avec l'idée du tourisme de masse, plutôt que des résidents séjournant sur de longues périodes.

### Architecte

Il y a deux ans, les propriétaires ont contacté l'Architecte Francesco Busi qui leur avait été recommandé par un ami qui avait fait appel à ses services pour la restauration d'une maison rurale. Après avoir expliqué leurs intentions de location à l'architecte, celui-ci leur a fait des propositions qu'ils ont acceptées et qui ont été validées par la Commune. L'architecte est celui qui doit gérer les besoins des clients mais aussi les réglementations de la Commune.

L'architecte m'a dit qu'il ne travaillait jamais avec des agences immobilières car il explique que les clients qui vont dans les agences veulent seulement avoir une maison rurale « stéréotype » et pas forcément un travail qui va en dialogue avec l'architecture contemporaine.

*« C'est difficile lorsque l'agence immobilière leur recommande un cabinet d'architecte, j'attends de ceux qui me contactent quelque chose qui m'intéresse alors que par le biais d'une agence immobilière très probablement, je ne serai pas satisfait du travail qu'on me demandera de faire car ce sera toujours quelque chose qui ne me plaira pas de faire. À mon avis, nous, les architectes, avons besoin de clients qui connaissent au moins un peu l'architecture contemporaine, ce qui n'est pas facile. Et puis il y a tout un thème... comme tu l'as dit précédemment... la restauration dans l'architecture traditionnelle, ce qui est identique et ce qui ne l'est pas. De nombreux choix de conception peuvent déterminer le style d'une maison qui, à mon avis, contraste avec l'architecture contemporaine ou peut la rendre plus contemporaine. Ainsi, le client typique d'une agence immobilière, qui s'attend peut-être à trouver à l'intérieur d'une grange le stéréotype de la grange italienne...*

<sup>88</sup> Explication pour la part de l'architecte lors des échanges pendant les visites de chantier en juillet 2023

<sup>89</sup> D'après l'entretien effectué le 10 - 05 - 2023 avec Francesco Busi, architecte de la *Casa Colonica* du premier cas d'étude à Lastra a Signa dont la retranscription se trouve en annexe (p. 10)

*avec les choses habituelles que nous voyons dans les maisons des paysans ce n'est pas un travail intéressant... il y a ces règles de l'architecture contemporaine que tout le monde n'est pas en mesure de comprendre »<sup>90</sup>*

## 2. Permis de construire, intentions du projet de restauration face aux législations de la Commune

### La Commune de Lastra a Signa

La région ne s'implique pas directement dans la réglementation puisqu'elle délègue à chaque commune le soin de faire son propre *Regolamento Edilizio Comunale*. Le rôle de la commune a été fondamental au début du projet car ils ont certainement influencé les choix de restauration selon les règlements à respecter. La Commune approuve le permis de construire après avoir vérifié sur plans (les superviseurs de cette commune ne vont pas sur place) que les plans communiqués avec l'avant et l'après conservent la typologie de la *Casa Colonica*. Les vérifications concernent également le choix de matériaux car il est interdit également d'insérer des matériaux nouveaux qui ne laisseraient pas apparents des grands points de la typologie comme les poutres en bois ou les fenêtres avec des détails en brique.

*« Souvent, ils ne sont pas d'accord avec les ouvertures des lumières zénithale ainsi que d'ouvrir des fenêtres trop grandes car dans la typologie de Case Coloniche, les fenêtres sont très étroites. Dans ce cas, on a proposé d'ouvrir des nouvelles fenêtres qui s'alignent aujourd'hui avec celles existantes. Cette demande venait du client car il était inquiet par rapport au fait que l'usage allait changer et que les lumières ne proportionnaient pas assez de lumière pour une habitation »<sup>91</sup>*

Francesco Busi m'a également dit qu'il y a des Communes où les règlements sont plus durs.<sup>92</sup>

Si on revient sur la réglementation de la Commune de Lastra a Signa<sup>93</sup>, il y a effectivement l'interdiction de laisser visibles les lucarnes pour respecter l'aspect physique de la *Casa Colonica* ainsi que l'obligation d'avoir un enduit qui puisse être en harmonie avec son environnement. On voit que la réutilisation de matériaux locaux n'est pas forcément une volonté environnementale mais avant tout de respect d'une authenticité et d'une harmonie

## 3. Demande des aides financières pour la restauration

### Agenzia Entrate – Bonus 110%

Ce projet fait partie des projets qui ont été approuvés pour obtenir une aide financière de l'Etat à travers le *Bonus 110%*. Selon Francesco Busi<sup>94</sup>, les propriétaires ont été motivés pour commencer les travaux grâce à l'aide du *Bonus 110%* car cela les a aidés à financer les restaurations qui étaient notamment des améliorations de la partie structurelle et de l'isolation thermique presque inexistante.

*« Le bonus de 110 % a bien fonctionné. Le mécanisme est le suivant : trois paiements peuvent être réclamés. Le premier correspond à au moins 30 % du coût total des travaux énergétiques, le deuxième à au moins 60 %, et le troisième et dernier à la fin des travaux. Il nous manque le dernier, mais nous devrions l'avoir dans deux mois. Cependant, le concept est que vous recevez l'argent après l'avoir dépensé. C'est un*

<sup>90</sup> D'après l'entretien effectué le 10 – 05 – 2023 avec Francesco Busi, architecte de la *Casa Colonica* du premier cas d'étude à Lastra a Signa dont la retranscription se trouve en annexe (p. 10)

<sup>91</sup> *Ibid*

<sup>92</sup> Explication pour la part de l'architecte lors des échanges pendant les visites de chantier en juillet 2023

<sup>93</sup> Comune di Lastra a Signa, provincia di Firenze. Regolamento Edilizio, variante 9 (Règlement de construction, variante 9. 2015) [en ligne]. (Publié le 01/01/2015). Disponible sur : <Chrome extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.comune.lastra-a-signa.fi.it/wp-content/uploads/2021/12/regolamento-edilizio.pdf>. p 18. (Consulté le 13/04/2023)

<sup>94</sup> D'après l'entretien effectué le 10 – 05 – 2023 avec Francesco Busi, architecte de la *Casa Colonica* du premier cas d'étude à Lastra a Signa dont la retranscription se trouve en annexe (p. 11)

*remboursement. Rapide, mais un remboursement quand même. Il y a aussi une autre façon de ne pas dépenser l'argent, mais c'est plus compliqué et personne ne l'utilise plus. »<sup>95</sup>*

Cependant, lors de l'entretien, Busi remarque que ce Bonus a été beaucoup critiqué puisque des personnes ont commencé des travaux dans leur maison sans prise en compte de l'isolation thermique.

*« Dans certains cas, ils ont travaillé avec des matériaux d'une mauvaise qualité qui résolvent le problème aujourd'hui mais qui posera problèmes dans quelques années. Ce phénomène a eu un impact économique car les prix des matériaux ont augmenté et actuellement, les prix restent encore très hauts. Cela fait qu'actuellement, sans Bonus, beaucoup de personnes ne peuvent plus se permettre d'effectuer des travaux. »<sup>96</sup>*

#### 4. Intervention et restauration du bien

● Architectes, Entreprise de construction, artisans et ouvriers

Busi a commencé les travaux six mois après sa première rencontre avec les clients. Il a travaillé avec une entreprise de construction, un géomètre ainsi qu'avec d'autres architectes qui visitaient le chantier 1 jour sur 2. Il expliquait que dans le chantier il y avait 4 ouvriers tous les jours qui suivaient ses indications. Des artisans spécialisés avec qui il avait déjà travaillé ont également été présents au moment des finitions et pour les cadrages de fenêtres.

#### 5. Casa Colonica, Fienile, Limonaia restaurés : nouveaux usages et usagers

● Touristes / Locataires

Aujourd'hui, la campagne toscane attire beaucoup de touristes. Selon l'Agence nationale des statistiques de 2017, en Toscane, plus précisément dans la zone de Chianti, il y avait 1286 lits disponibles pour les touristes dans les fermes (51,5% du nombre total), répartis dans 81 fermes. Selon les données de la région de Toscane de 2017, la commune de Greve in Chianti comptait 13 886 habitants et le nombre d'arrivées totales (touristes enregistrés dans les structures d'hébergement ayant passé au moins une nuit à Greve) était de 50 051 (dont 81,6 % d'étrangers).

A partir de ces chiffres et sans tenir compte des excursions d'une journée, on voit bien que le tourisme est une ressource très importante pour l'économie locale, en particulier pour les agriculteurs.<sup>97</sup>

En 2021, il y avait 25 390 espaces d'agritourisme actifs en Italie (+1,3% par rapport à 2020). 63,3 % des communes italiennes accueillent au moins un espace dédié à cette fonction et ce chiffre atteint plus de 98 % en Toscane et en Ombrie.<sup>98</sup>

Francesco Busi, commente que ses clients sont pour moitié des étrangers qui souhaitent restaurer des *Casa Coloniche*.

*« Disons 50 % d'Italiens et 50 % d'étrangers. Par exemple, ce Fienile que tu as vu est une cliente italienne. Dans le travail que je fais à Crete Senesi, le client est étranger. Dans le projet près de Florence, ce sont des Italiens. Disons donc que tu as raison, ce type de construction rurale est beaucoup plus, en ce moment en Toscane, il y a beaucoup plus d'Allemands, d'Américains et de Belges qui sont intéressés. J'ai fait un autre travail, un pavillon, les personnes étaient aussi des Belges. Et par exemple, hier, des Allemands m'ont*

<sup>95</sup> D'après l'entretien effectué le 10 – 05 – 2023 avec Francesco Busi, architecte de la Casa Colonica du premier cas d'étude à Lastra a Signa dont la retranscription se trouve en annexe (p. 11)

<sup>96</sup> Ibid

<sup>97</sup> Santoro, A.; Venturi, M.; Agnoletti, M. *Agricultural Heritage Systems and Landscape Perception among Tourists. The Case of Lamole, Chianti* [en ligne]. (Publié le 02 / 04 /2020). Disponible sur : <<https://doi.org/10.3390/su12093509>>. (consulté le 10/08/2023)

<sup>98</sup> Istat (Istituto Nazionale di Statistica). *Le Aziende Agrituristiche In Italia - Anno 2021*. Disponible sur : <<https://www.istat.it/it/archivio/277798>>. (Consulté le 19/04/2023)

*appelé pour commencer un travail près d'Arezzo, dans une Casa Colonica. Donc, oui, presque tous sont des étrangers. »<sup>99</sup>*

Les Acteurs Principaux : Qui sont les résidents de la *Casa Colonica* après restauration ?

Le projet à Lastra a Signa souligne l'intérêt des propriétaires pour la location de leur bien, une tendance observée dans de nombreuses maisons abandonnées actuellement en cours de restauration afin d'accueillir une population de passage. Cette orientation vers la location favorise un tourisme à court terme, où les visiteurs ne s'approprient pas l'espace pour une longue durée mais savourent plutôt cette expérience pendant une période avant de reprendre leur vie quotidienne. Dans ce cas, la dynamique n'est pas tant celle de la gentrification que plutôt celle de groupes de personnes en transit.

De plus, cette analyse met en lumière le fait que tous les architectes ne sont pas nécessairement attachés à l'idée de vendre l'expérience du rêve toscan, souvent liée à une commercialisation massive par les agences immobilières. L'architecte choisi s'oppose fermement à cette approche, privilégiant une posture qui accorde la priorité à la mixité entre les architectures du passé et ce qui peut être plus efficace aujourd'hui. Bien que les incitations financières telles que le Bonus 110% puissent être une incitation positive pour restaurer des biens délaissés, elles ne résolvent ni ne prennent en compte le problème croissant du tourisme de masse auquel de nombreuses communautés sont confrontées. Le Bonus encourage les gens à entreprendre des travaux, mais ne garantit pas une prise de conscience en faveur de la préservation du patrimoine face à la surconsommation des ressources.

## **b. Transition en Scène : Métamorphose des Espaces Agricoles en un Complexe Touristique**

Approches Techniques dans la Restauration pour la revitalisation des espaces

Il pourrait être intéressant de savoir qui a finalement pris les décisions quant à la manière de restaurer la *Casa Colonica* afin de comprendre s'il existait réellement une préoccupation pour la récupération et la préservation du patrimoine rural. Qui, lors de la restauration, avait le dernier mot dans les décisions ? De plus, il est crucial d'explorer comment cet espace agricole s'adapte à un nouvel usage tout en respectant des réglementations qui ne permettent pas de tout changer ni de recommencer à zéro. Il serait instructif d'analyser jusqu'à quel point ils accordent la priorité à l'architecture traditionnelle et si ces choix sont esthétiquement plaisants tout en étant efficaces. Comment l'architecte parvient-il à créer un dialogue avec les matériaux contemporains qu'ils souhaitaient incorporer dans le projet ? Quels défis structurels rencontrent actuellement ces maisons en raison de la dégradation et de l'abandon ?

---

<sup>99</sup> D'après l'entretien effectué le 10 – 05 – 2023 avec Francesco Busi, architecte de la *Casa Colonica* du premier cas d'étude à Lastra a Signa dont la retranscription se trouve en annexe (p. 10)

## Première étape : Identification des dégradations

### La Casa Colonica et La Limonaia

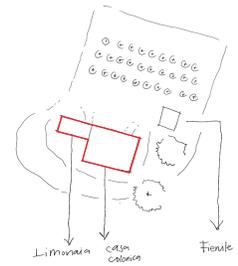


Figure 18. Photos prises en juillet 2021 avant les travaux. A gauche, un détail du toit de la Limonaia qui à cause de sa dégradation laisse visible les murs en briques. A droite, La Casa Colonica dans son état initial avec des persiennes aux fenêtres qui ont été critiquées, car elles entravaient la pénétration de la lumière naturelle à l'intérieur. On peut également observer la détérioration de l'enduit extérieur et l'absence d'alignement des fenêtres. Photos prises par Francesco Busi.

D'après les discussions avec l'architecte et les visites sur le chantier, le processus de restauration s'est articulé autour de plusieurs thèmes, tels que la rénovation d'éléments comme les poutres et les murs endommagés. De plus, une réflexion a été menée sur la transformation des espaces en espaces de vie ainsi que sur l'optimisation de la luminosité dans chaque pièce. Les réaménagements les plus notables ont concerné les anciens locaux destinés aux animaux qui ont été transformés en chambres pour une utilisation résidentielle. Ces chambres ont été conçues avec une isolation thermique adéquate et ont bénéficié de vues panoramiques.

Dans un premier temps, les problèmes à régler étaient surtout structurels puisque l'édifice avait plus de 9 ans sans aucun entretien ni usage. Beaucoup de cloisons étaient détruites à l'intérieur et les dégradations étaient très importantes à l'extérieur. Les travaux ont commencé par la toiture qui a été entièrement refaite avec une isolation non visible depuis l'extérieur selon les recommandations de la Commune. Un autre problème concernait les fondations presque inexistantes dans tout le périmètre. Ils ont utilisé une méthode appelée *sottofondare* pour renforcer la partie inférieure des murs à partir de tranchées creusées autour de la Casa Colonica et de la Limonaia.

*« Les points critiques d'une Casa Colonica sont toujours les problèmes structurels... concernent toujours les fondations, car la situation la plus courante est celle où les murs sont construits sans fondations. Dans la plupart des cas, il faut normalement sous-fonder. »<sup>100</sup>*

<sup>100</sup> D'après l'entretien effectué le 10 – 05 – 2023 avec Francesco Busi, architecte de la Casa Colonica du premier cas d'étude à Lastra a Signa dont la retranscription se trouve en annexe (p. 10)

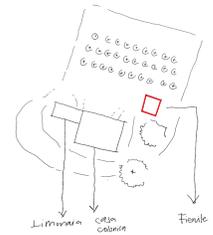
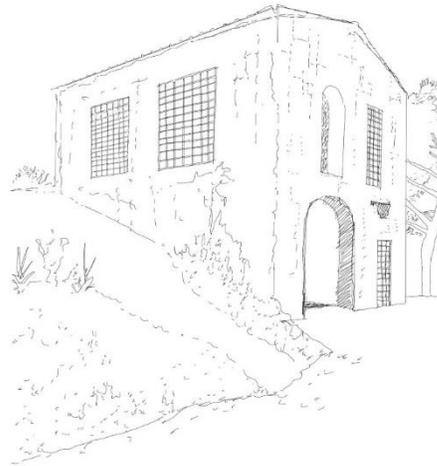


Figure 19. Le Fienile avant les travaux. Dessin personnel inspiré à partir des échanges avec Francesco Busi et les visites de chantier.

L'ancienne étable a été transformée en un duplex de deux pièces. Les problèmes structurels et énergétiques étaient également présents ici. Cependant, comme la structure n'était pas prévue pour des personnes mais pour des animaux, l'architecte a dû transformer plus de choses comme par exemple, les escaliers qui étaient trop étroits ou ajouter des portes car le rez-de-chaussée n'était pas du tout fermé vers l'extérieur. Il n'y avait pas non plus de baies vitrées mais seulement des fenêtres ajourées qui permettaient à l'époque la ventilation et empêchaient de sortir les animaux qui étaient enfermés pour la nuit.

### Deuxième étape : Quelle approche a guidé cette restauration ?

Une fusion entre tradition et contemporain, avec une préservation du patrimoine guidée par les réglementations qui orientent à respecter pour créer un langage entre l'architecture rurale à Lastra a Signa.

Cette partie a été réalisée par le biais de relevés effectués par l'auteur du mémoire, à la fois sur place et à partir des documents fournis par l'agence. Ces relevés décrivent les situations qui se produiront dans le futur une fois le projet terminé et que les personnes commenceront à s'approprier les espaces. Ils simulent un scénario où tous les appartements sont occupés simultanément par les futurs locataires. Des dessins plus zoomés sont également présentés sur des parties du bâtiment où les phases de chantier sont encore visibles. Le choix des relevés a été fait afin de s'approprier plus le projet et comprendre par le tracé la disposition des nouveaux espaces produits par l'architecte. Une fois les fonds terminés, une phase d'analyse comprenant l'utilisation de couleurs et d'identifications a été initiée.

L'analyse s'est concentrée sur quatre axes : la réinterprétation, la mixité des matériaux entre le traditionnel et le contemporain, les éléments restaurés, où le matériau et la fonction demeurent inchangés, et enfin une analyse des codes couleur jaune-rouge pour les éléments démolis et ajoutés.

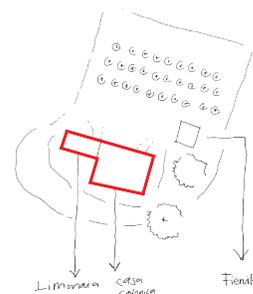


Figure 20 . Plan RDC de la Limonaia (T2) et La Casa Colonica (T4). Dessins personnels faits à partir des documents partagés par l'agence et les échanges lors des visites au chantier en mai et en juillet 2023



Figure 22. Enduits mises sur les murs intérieurs. Dessin personnel.

Figure 21. Façade nord et est. Restauration des poutrelles et redimensionnement des fenêtres. Dessin personnel.

Légende

- |   |                  |   |   |   |                    |
|---|------------------|---|---|---|--------------------|
|  | Eléments démolis |  | Eléments réinterprétés à partir des nouveaux usages     |  | Eléments restaurés |
|  | Eléments ajoutés |  | Combinaison de matériaux traditionnels et contemporains |   |                    |

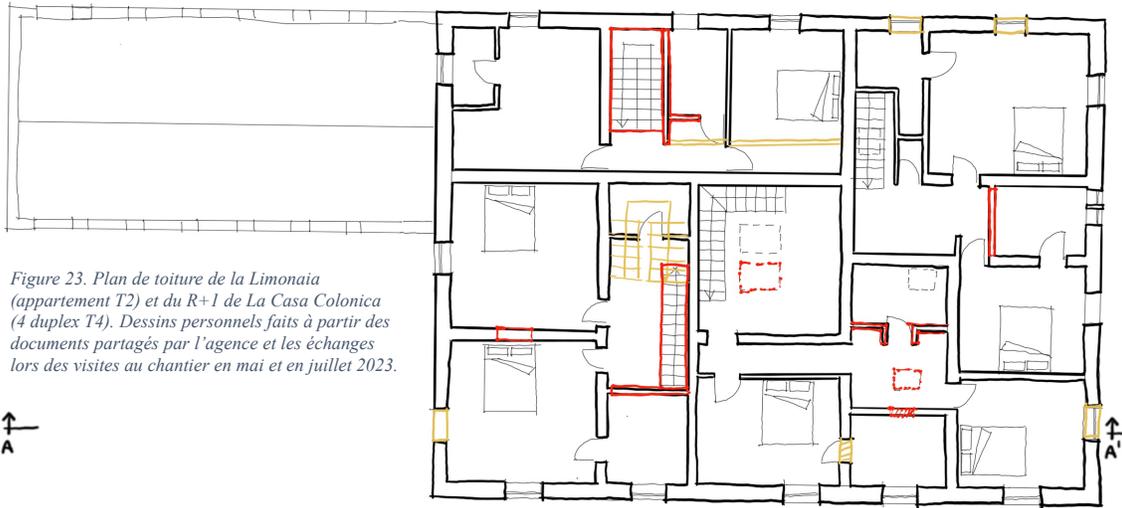


Figure 23. Plan de toiture de la Limonaia (appartement T2) et du R+1 de La Casa Colonica (4 duplex T4). Dessins personnels faits à partir des documents partagés par l'agence et les échanges lors des visites au chantier en mai et en juillet 2023.

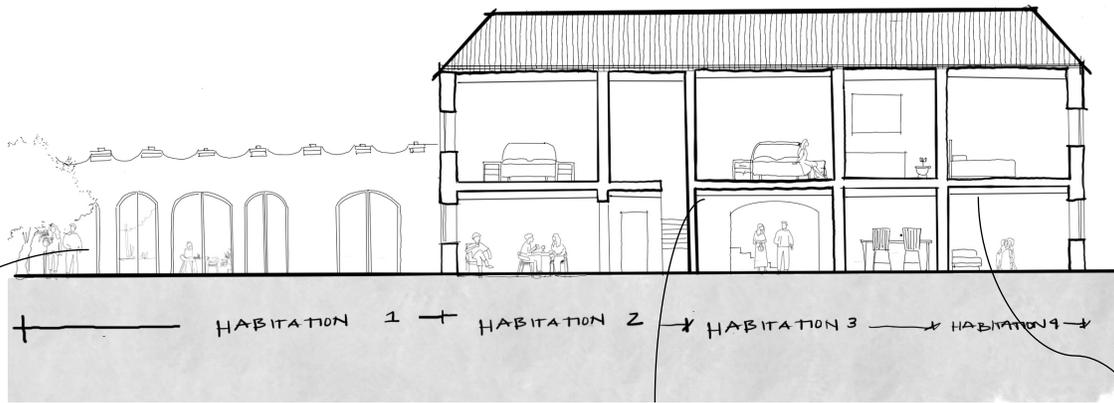


Figure 24. Coupe AA' : de gauche à droite, on retrouve l'élévation de la Limonaia et ensuite une coupe qui traverse 3 sur 4 duplex dans la Casa Colonica. Dessin personnel.

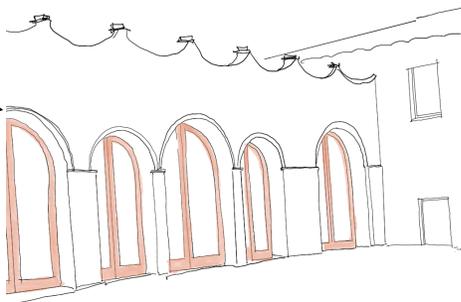


Figure 25. Porte cintrée en bois. Dessin personnel

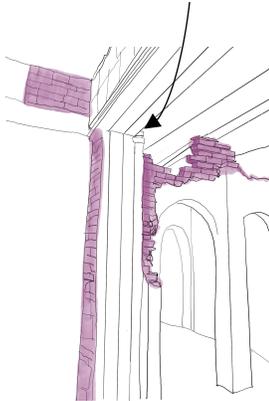


Figure 26. Murs en pierre ronde et brique. (Matériau locale). Dessin personnel



Figure 27. Poutre en bois. (Matériau traditionnel). Dessin personnel

<b>L</b> <b>l</b> <b>é</b> <b>g</b> <b>é</b> <b>n</b> <b>d</b> <b>e</b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Eléments démolis	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c08080; border: 1px solid black;"></span> Eléments réinterprétés à partir des nouveaux usages	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black;"></span> Eléments restaurés
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Eléments ajoutés	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black;"></span> Combinaison de matériaux traditionnels et contemporains	

## **Transformation et réaménagement : Création d'espaces optimaux pour une nouvelle utilisation résidentielle avec des ouvertures idéales et la réorganisation des aires de séjour-cuisine**

Un des problèmes existants était le manque d'ouvertures pour la lumière naturelle, ce qui préoccupait grandement le client en raison de l'importance des vues sur le paysage. Ces vues étaient cruciales non seulement pour la luminosité mais aussi pour encadrer de manière intéressante l'environnement extérieur. Cela a constitué un défi lors des discussions avec la commune car les ouvertures ne devaient pas être trop modifiées afin de ne pas altérer l'aspect existant de la façade. L'architecte a réussi à redimensionner les ouvertures et à en créer de nouvelles en arguant qu'il cherchait à établir un alignement clair et régulier.

Les parties démolies ont ainsi été transformées en fenêtres, notamment parce que la grande maison a été divisée en quatre, nécessitant des ouvertures significatives pour des pièces telles que les salons. Cependant, cette démarche n'a pas été simple du point de vue des matériaux existants car les murs étaient initialement construits avec des pierres locales de forme "ronde" provenant d'un fleuve qui existait à l'époque de la construction initiale. Ceci a posé des problèmes car ce type de pierre n'est certainement pas le choix optimal pour la réalisation de murs porteurs.

*« Les pierres ont été extraites du fleuve... elles sont donc toutes rondes. Ce n'est pas vraiment une bonne méthode d'un point de vue structurel. Dès que l'on essaie d'ouvrir une porte, le mur peut s'effondrer. »<sup>101</sup>*

Le fait que la maison avait été réalisée avec une « architecture sans architecte » peut poser des problèmes puisque les matériaux disponibles à proximité ne sont pas forcément tout le temps le meilleur choix. Ceci montre que probablement, certains architectes ne tiennent pas trop au discours de revenir sur des matériaux locaux car peut être que l'efficacité ne se justifie pas.

Ensuite, il y a eu aussi des problèmes à cause des « mix des matériaux » dans la structure lors des rénovations antérieures. Cela provient aussi des matériaux recyclés (retrouvés dans les alentours) qui, par exemple, ne tenaient pas la structure des planchers. Ils ont probablement ensuite ajouté de la brique car elle se trouvait encore dans les couches du mur. Pour finalement, trouver, dans les années 50, des poutres en béton qui ont fini par donner une structure trop lourde sans résoudre à long terme.

*« Les paysans ont souvent construit la maison à partir de matériaux recyclés, c'est-à-dire de matériaux trouvés dans le coin. Aujourd'hui, nous dirons qu'il s'agit d'une très belle chose, très durable... malheureusement, les matériaux que l'on trouve sur place ne sont pas toujours les plus efficaces d'un point de vue structurel. »<sup>102</sup>*

## **Réinterprétation des éléments architecturaux : Portes cintrées et fenêtres sans persiennes - Une démarche à questionner et critiquer**

La réinterprétation des espaces est l'un des défis majeurs car ils n'avaient initialement pas été pensés ni conçus pour une utilisation entièrement résidentielle mais bien comme des espaces agricoles où les besoins de lumière et de confort dans chaque pièce n'était pas primordiaux. Une des modifications majeures a été le redimensionnement et le remplacement des portes et des fenêtres. Bien qu'elles aient été refaites en bois, elles présentent maintenant un encadrement beaucoup plus fin pour permettre une meilleure pénétration de la lumière naturelle. Cette décision a certes entraîné la perte de l'aspect historique de l'ancienne *Casa Colonica* et *Limonaia*, mais elle est considérée comme un détail secondaire dans l'ensemble. Cependant, cela soulève des questions sur la préservation de l'authenticité de la structure d'origine au profit de considérations contemporaines. Le respect des formes est un

<sup>101</sup> D'après l'entretien effectué le 10 – 05 – 2023 avec Francesco Busi, architecte de la *Casa Colonica* du premier cas d'étude à Lastra a Signa dont la retranscription se trouve en annexe (p. 12)

<sup>102</sup> *Ibid.*

principe obligatoire dictée par la commune. Le choix de matériau est une intention de l'architecte de ne pas mettre en place trop des matériaux mais de rester avec le même langage. Ces choix sont davantage motivés par des considérations esthétiques conformes à la réglementation plutôt que par une véritable préoccupation pour la préservation de la richesse du patrimoine rural ancien.

### **Combinaison de matériaux traditionnels et contemporains : Choc thermique sur le patrimoine - Des isolants modernes et enduits contemporains défient les murs historiques face aux normes de performance actuelles**

Pour l'isolation thermique, l'architecte était libre d'utiliser ce qu'il considérait le meilleur en l'absence de règles particulières dans la Commune. Il a décidé d'utiliser un isolant à base de matériaux plastiques en accord avec les clients parce que, selon lui, les murs étaient assez épais et que l'isolant était juste un complément.

*« L'isolation est une "couche" de matériaux chimiques de la famille du polystyrène classique. Dans ce cas, le choix n'est pas "vert", mais l'économie d'énergie était plus importante que le matériau lui-même. L'épaisseur est de 10 sur les façades et de 12 sur le toit. Le toit est également ventilé. Les pierres rondes jouent un rôle assez important, mais pas par mon choix : étant petites et rondes, pour faire un mur il faut respecter une épaisseur minimum de 35-40 cm, et même si vous ne le voulez pas, cela isole déjà suffisamment »<sup>103</sup>*

Les enduits naturels ont été utilisés sur la partie haute des murs et un enduit dit « industriel » plus étanche a été posé sur la partie basse. L'architecte expliquait qu'il fallait tenir compte de l'humidité qui pouvait remonter du sol et faire des enduits différents selon la hauteur.

*« En ce qui concerne les enduits, le choix a été fait en collaboration avec l'entreprise de construction et les entrepreneurs. Il ne s'agit pas d'un projet "ouvertement" orienté vers la durabilité ; cependant, je pense qu'il faut toujours penser de manière responsable et donc utiliser des matériaux provenant des environs, préférer l'électricité au gaz, trouver des solutions positives pour économiser l'énergie, etc. L'enduit naturel fait partie de ces petites choses. »<sup>104</sup>*

L'utilisation de ces deux matériaux restait complètement au choix de l'architecte qui n'avait pas comme priorité de mettre en œuvre des matériaux exclusivement à base de ressources naturelles. L'architecte reste très pragmatique sur ces choix et n'essaie pas du tout de vendre sa manière de concevoir à travers un discours de réemploi des matériaux locaux.

### **Éléments Restaurés : Entre préservation et commercialisation, la tension entre l'authenticité et les attentes touristiques dans la rénovation patrimoniale**

Des éléments restaurés sont visibles de l'extérieur comme les poutrelles dans la toiture. Selon les échanges que j'ai eus, les architectes m'ont dit que ces éléments n'ont plus de rôle structurel et sont désormais purement décoratifs mais ils ont été contraints de les restaurer et de les maintenir en conformité avec les règlements et les directives de la Commune de Lastra a Signa.

Les éléments restaurés à l'intérieur révèlent une volonté conservatrice, notamment en ce qui concerne les poutres, qui ont été conçues en fonction des grumes disponibles à l'époque initiale de la construction. Fabio Del Bravo, expliquait l'utilisation des grumes pour réaliser les poutres car leur dimension était idéale par rapport à la portée demandée : « les grumes séchées ont été utilisées pour structurer les poutres porteuses des planchers et du

---

<sup>103</sup> D'après l'entretien effectué le 10 – 05 – 2023 avec Francesco Busi, architecte de la *Casa Colonica* du premier cas d'étude à Lastra a Signa dont la retranscription se trouve en annexe (p. 12)

<sup>104</sup> *Ibid.*

toit, tandis que pour réaliser les planchers des étages surélevés... »<sup>105</sup>. La décision de maintenir les poutres apparentes à l'intérieur n'était pas strictement nécessaire mais elle contribue à créer une atmosphère rustique et caractéristique de la vie à la campagne en préservant au maximum les irrégularités naturelles du bois. Ces gestes apparents de préservation du bâti ancien semblent davantage s'inscrire dans une stratégie de construction d'une image idéalisée de la vie rurale visant à attirer les touristes. Bien qu'ils contribuent à la préservation matérielle du patrimoine, ils soulèvent des questions sur la sincérité de cette démarche et la véritable intention derrière cette mise en scène destinée à séduire les visiteurs potentiels de la *Casa Colonica*.

---

<sup>105</sup> DEL BRAVO Fabio, *La casa colonica medievale in Toscana*. TAF. Firenze, 2006, p 15.

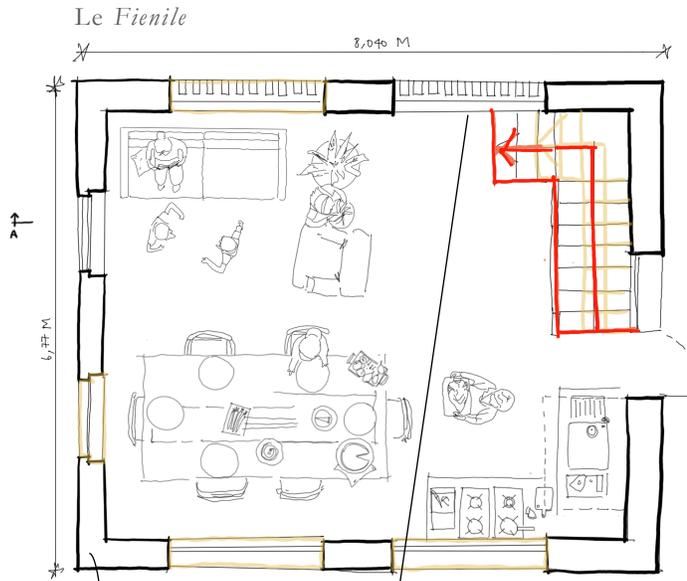
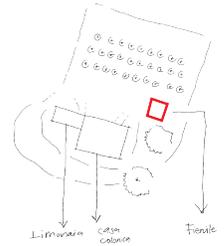


Figure 28. Plan du R+1, espace de jour. Dessins personnels à partir des documents donnés par l'agence d'architecture.



- Légende**
- Eléments démolis
  - Eléments ajoutés
  - Eléments réinterprétés à partir des nouveaux usages
  - Combinaison de matériaux traditionnels et contemporains
  - Eléments restaurés

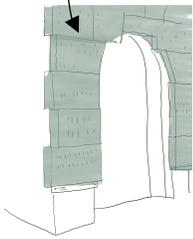


Figure 30. Mise en place de blocs d'isolants sur la façade extérieure. Dessin personnel

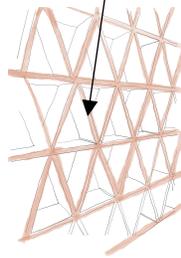


Figure 31. Fenêtres ajourées. Dessin personnel



Figure 29. Charpente apparente en bois. Dessin personnel

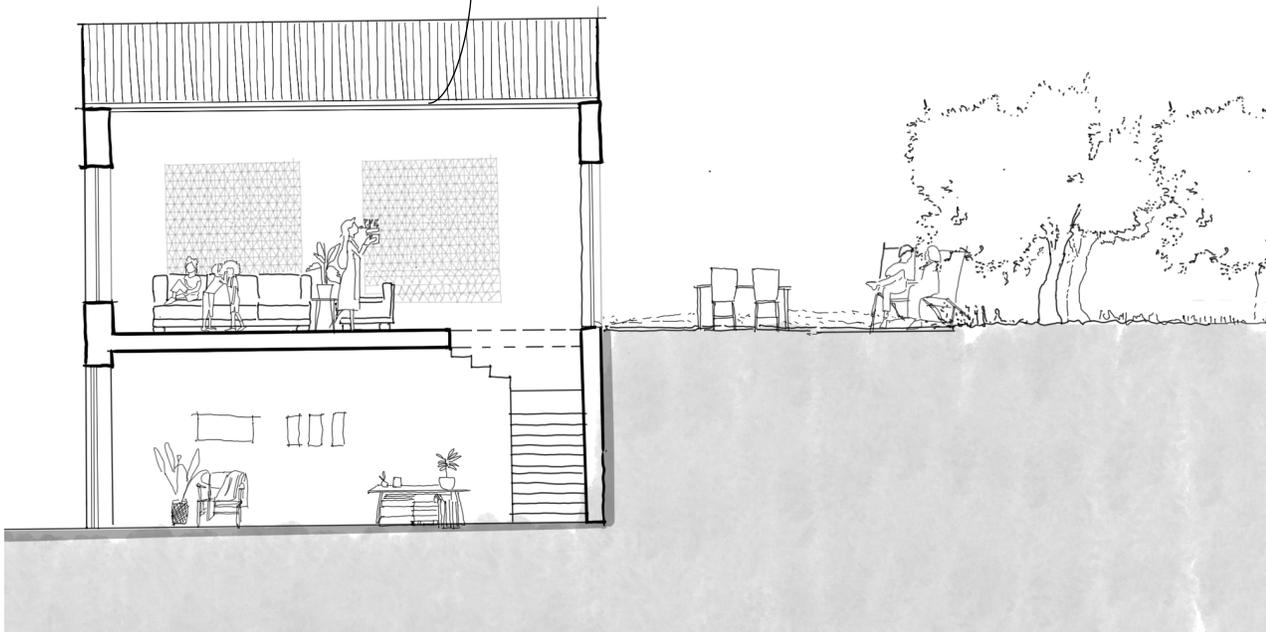


Figure 32. Coupe AA', duplex inversé. Espaces du séjour en R+1 avec accès vers la terrasse nord et espace de chambre à coucher en RDC avec accès à l'autre entrée du Fienile. Dessin personnel.

Pour ce qui concerne le *Fienile*, les murs étaient en brique. Cependant, ni la Commune ni les clients n'avaient intérêt à les laisser apparentes. Il a donc été décidé d'isoler également à l'extérieur et de faire des enduits. La toiture a été refaite et des ouvertures latérales ont été ajoutées. Ces ouvertures existantes ont été utilisées au maximum pour éclairer des espaces tels que le salon et la cuisine. Des fenêtres fixes ont été mises en place pour laisser passer la lumière et, de l'extérieur, conservent l'apparence du passé.

### Éléments Réinterprétés : En transition de ses débuts à son utilisation actuelle – Duplex inversée et fenêtres ajourées

Comme le terrain est en pente, cela a permis de créer un accès aux deux étages depuis l'extérieur. Un escalier externe a été créé sur un côté du *Fienile*. Cette pente a aussi permis d'avoir une disposition en duplex inversé : le séjour à l'étage et la chambre au rez-de-chaussée. L'architecte expliquait que ce choix permettait d'avoir une zone « jour » plus éclairée avec une vue plus attractive vers les collines. Grâce à l'escalier externe, le séjour est directement accessible sans passer par la chambre pour rentrer dans la maison. Ce choix est en harmonie avec les éléments existants tels que les fenêtres ajourées qui permettent d'avoir une lumière moins directe. L'étage supérieur à une hauteur plus importante et cela est cohérent également avec le nouvel usage. Francesco Busi explique que c'est souvent le cas dans les *Fienile* car normalement les zones en bas sont plus sombres et sont moins agréables.

*« Dans un autre projet il y avait un doute quant à savoir s'il fallait faire la zone d'habitation en haut ou en bas parce que, malheureusement, dans ce type de Fienile la zone la plus lumineuse se trouve en haut. Souvent, il y avait des caves en dessous, où les fenêtres étaient plus petites et presque reliées au règlement. La législation dépend donc de la région où les travaux sont effectués, mais il est très difficile, malheureusement en Toscane, d'ouvrir beaucoup de fenêtres et de portes. »<sup>106</sup>*

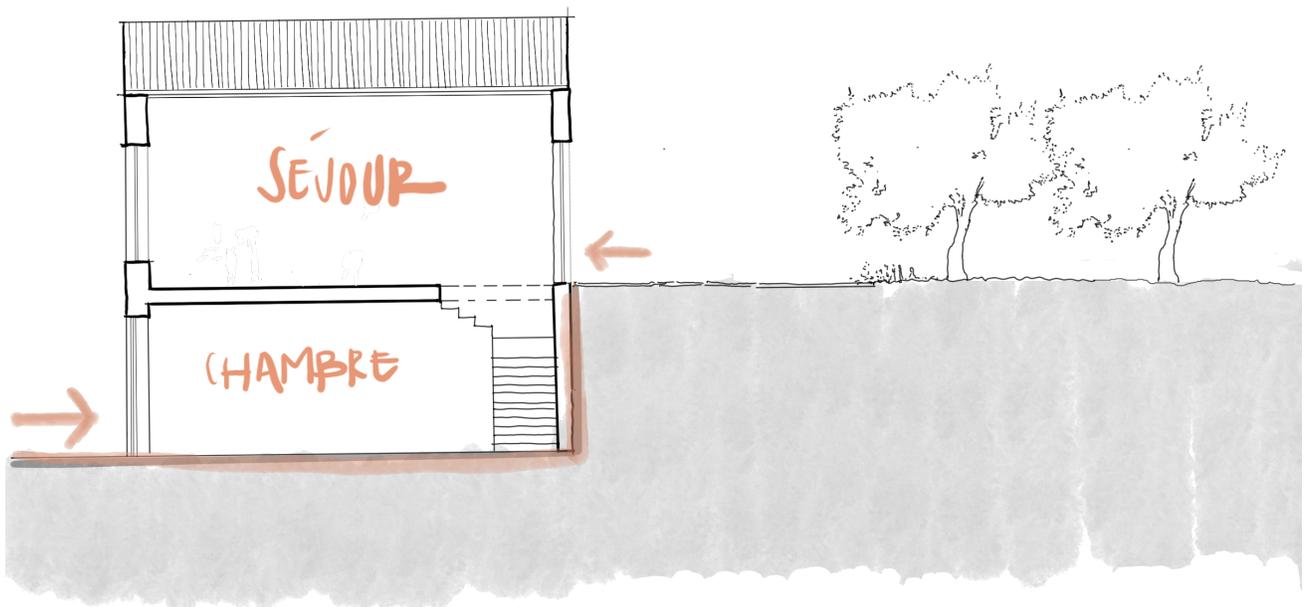


Figure 33. Schéma de la Coupe AA'. Le duplex inversé. Dessin personnel

<sup>106</sup> D'après l'entretien effectué le 10 – 05 – 2023 avec Francesco Busi, architecte de la *Casa Colonica* du premier cas d'étude à Lastra a Signa dont la retranscription se trouve en annexe (p. 12)

Avant

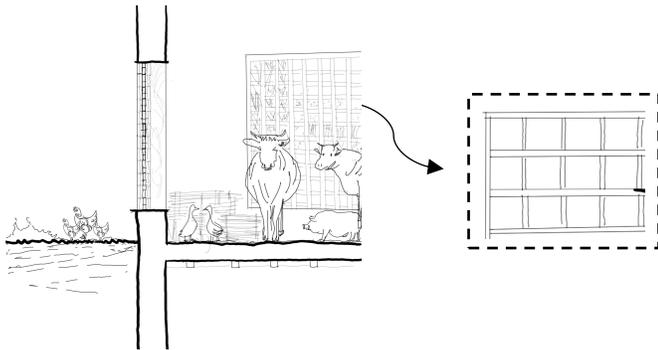


Figure 35. Fenêtres ajourées, avec un motif carré qui reste moins.

Après

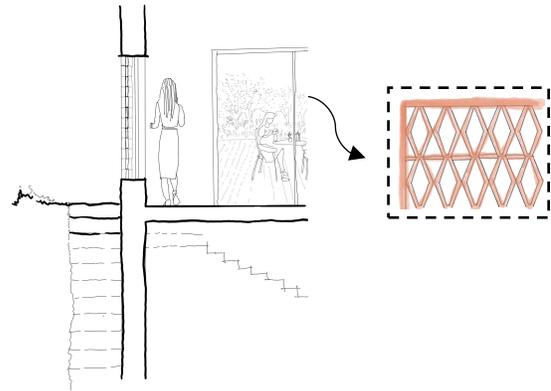


Figure 34 . Fenêtres ajourées actuellement. Dessins personnels

Pour filtrer l'air et la lumière des fenêtres des *fenile*, les paysans utilisaient des matériaux végétaux périssables mais facilement disponibles. Les multiples solutions adoptées pour les bâtiments agricoles peuvent constituer un champ d'expérimentation intéressant pour la reproduction de murs-rideaux fixes ou provisoires, en dialogue avec les couleurs et les essences végétales de l'environnement des maisons rurales.<sup>107</sup> Il est clair qu'il y a des principes qui marchent bien et il y a des matériaux qui ne sont plus utiles ou qui doivent être modifiés comme par exemple, les fenêtres des *fenile*.

*« Le choix des matériaux peut être fait, il n'est pas obligatoire d'utiliser des briques, mais il est négligent d'utiliser du bois suédois. Il y a donc des règles concernant les matériaux, plus que « j'aime », il me semble qu'il est « nécessaire » de rechercher et d'étudier les matériaux et de ne pas sortir des quatre ou cinq possibilités que l'on a là où l'on construit. C'est une attention que j'essaie de toujours avoir dans mes projets quoi »<sup>108</sup>*

L'une des questions posées au cours de la recherche était que la restauration de cette architecture rurale et traditionnelle pouvait être effectuée uniquement dans le but de vendre de beaux paysages et de belles maisons selon le cliché du rêve toscan mais avec peu d'intérêt pour la récupération de l'architecture et la valorisation de ce patrimoine rural qui a perduré pendant des siècles. L'architecte du projet analysé, explique comment ce phénomène peut se produire, mais plutôt à travers la vente de maisons par des agences immobilières.

*« Les agences immobilières demandent des choses dont je suis pas du tout d'accord. Ils s'attendent à trouver un environnement peut être paysan, un stéréotype des maisons du paysan. Un travail que je ne trouve pas intéressant, pas du tout en mélange avec l'architecture contemporaine. Malgré tout, si l'agence est involuquée, la plupart de cas est courant de trouver de très petits villages en Toscane avec des Case Coloniche... Mais je parle vraiment des villages de 20 habitants ou un petit studio d'architecture travaille pour l'agence immobilière et ils s'occupent de tout. C'est quelque chose qui se produit très souvent. À mon avis, c'est un processus négatif pour le résultat de la rénovation du bâti rural ancien. »<sup>109</sup>*

Pendant mon temps d'observation sur le chantier, j'ai pu remarquer que l'utilisation de matériaux locaux tels que la pierre ou potentiellement la brique était quasi inexistante. En parlant avec l'architecte et les ouvriers, tous m'ont expliqué que l'isolation a été faite par l'extérieur car le matériau de la façade n'était pas la pierre et donc ils n'avaient pas besoin de la laisser apparente.

<sup>107</sup> AGOSTINI Ilaria, *La Casa Rurale in Toscana Guida Al Recupero* (La Maison Rurale en Toscane: Guide de Récupération), Milano: Hoepli. Serie Di Edilizia, 2011, p 395.

<sup>108</sup> D'après l'entretien effectué le 10 - 05 - 2023 avec Francesco Busi, architecte de la *Casa Colonica* du premier cas d'étude à Lastra a Signa dont la retranscription se trouve en annexe (p. 11)

<sup>109</sup> *Ibid.*

Pour l'instant, il n'est pas évident que l'architecte ou le propriétaire tire parti de l'utilisation de matériaux locaux ou s'oriente vers une architecture plus traditionnelle afin d'attirer les clients ; peut-être qu'une fois le projet achevé, cet aspect sera mieux apprécié. Il est clair qu'en fin de compte, ce patrimoine rural est presque entièrement dédié à des étrangers qui n'ont pas la charge du sauvetage d'une quelconque tradition et qui avant tout recherchent le rêve toscan dont on parle tant depuis des années.

Grâce à l'identification des acteurs, le projet a été vu depuis un point de vue plus en contexte comme par exemple comment le rôle du *Bonus* a poussé les propriétaires à commencer les travaux ainsi que leur décision d'investir dans ce terrain pour le consacrer au tourisme puisqu'ils se sont rendu compte de la possibilité de générer d'importants revenus en louant les espaces restaurés et ainsi réaménagés.

Il a été également intéressant de voir comment la Commune applique une réglementation où plusieurs fois l'architecte a dû maintenir un aspect plus « rustique » pour avoir l'approbation ou comment les architectes ont dû gérer la situation des ouvertures ou des traitements des fenêtres ajourées pour les remplacer par des fenêtres fixes.

Cet architecte reste très fidèle à l'idée d'essayer de maintenir un caractère rural authentique sans prioriser spécialement l'utilisation de matériaux locaux ni donner trop d'importance aux matériaux initiaux.

#### IV. Cas d'étude 2 : La *Casa Colonica* dans la commune d'Impruneta en Toscane

Entre Hôtes de Passage et Habitants Permanents.

Les architectes qui ont travaillé sur le projet sont l'agence *Abitare* à Florence qui s'occupe principalement de la restauration de maisons rurales en Toscane. Le projet comprend deux habitations, l'une dédiée à la location et l'autre à l'habitation résidentielle permanente.

*« Le projet concernait la restauration complète d'une grande Casa Colonica abandonnée depuis des années, située dans le magnifique paysage des collines d'Impruneta. La structure très complexe du bâtiment a nécessité une étude préliminaire approfondie, visant à reconstituer les modifications subies par l'ensemble du bâtiment au fil du temps. Afin d'approfondir et de détailler l'étude du bâtiment, avant la rédaction du projet final, nous avons complètement enlevé les enduits internes et redonné vie à la maçonnerie. »<sup>110</sup>*

Le projet met en valeur dès le début l'histoire du bâtiment, notamment par la mise en lumière des couches de matériaux traditionnels qui ont été recouvertes au fil du temps. Ce discours peut être le reflet de convictions personnelles des architectes qui cherchent à préserver le patrimoine rural mais il pourrait également être interprété comme un prétexte répondant aux attentes du public. L'étude de ce cas permettrait de comprendre les véritables enjeux derrière ces intentions : s'agit-il réellement de volontés de récupération et de conservation ? Les clients prennent-ils réellement en considération ces convictions de la part des architectes, sachant déjà que cet ensemble sera dédié à accueillir deux publics différents : des touristes et la propriétaire de la maison, comme indiqué lors des entretiens avec les architectes ?

Le *Casa Colonica* étudiée se trouve au milieu de deux autres édifices déjà restaurés antérieurement par d'autres architectes. Il existait donc une typologie préexistante à respecter pour être en harmonie. L'ensemble était abandonné depuis plus de 15 ans et utilisé pour du stockage du matériel jusqu'à il y a encore 5 ans. Une petite étable attenante à la *Casa Colonica* a été intégrée au projet, de même qu'un ancien espace agricole.

---

<sup>110</sup> Officina Abitare. *Aia in Toscana* [en ligne]. Disponible sur : <<https://officinaabitare.com/progetto/aia-toscana/>>. (consulté le 01/09/2023)

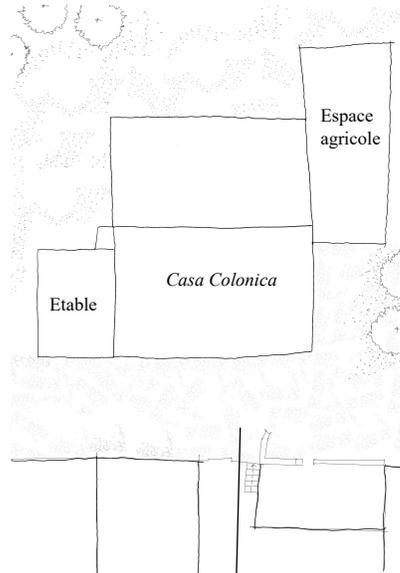


Figure 36. Plan de toiture du deuxième cas d'étude à Impruneta. Dessin personnel.

Fienile, déjà existant.



Casa Colonica, déjà existant.

Figure 37. De gauche à droite : Fienile existant, Casa Colonica (projet étudié), Casa Colonica existant. Photos prises du site internet de l'agence d'architecture Abitare.

### a. Les Arrière-Scènes de la Restauration : Une Équipe engagée aux convictions environnementales

Cette partie, à l'instar du projet à Lastra a Signa, vise à comprendre le rôle des différents acteurs et nécessite de remonter un peu en arrière pour comprendre leur participation à l'ensemble de la restauration. Le schéma a été élaboré à partir des entretiens réalisés avec les architectes, ce qui a permis de recueillir l'information nécessaire pour la retranscrire puis l'analyser. Cinq phases ont été identifiées, allant de l'acquisition du terrain jusqu'à l'utilisation finale actuelle.

Le schéma (ci-dessous) vise à offrir une compréhension plus claire de chaque rôle et à servir d'outil pour saisir les intérêts économiques de chaque participant impliqué ainsi que leurs intérêts plus personnels. C'est le cas des préoccupations environnementales exprimées par les architectes et mises en œuvre par les artisans même si elles ne sont pas nécessairement directement liées aux choix initiaux des propriétaires.

Enfin, une étude sur la population qui s'insère dans ce projet a également été réalisée pour analyser plus en détail de quelle manière elle influence ou non la réappropriation du territoire.

# Schéma des acteurs - Casa Colonica + étables à Impruneta

## Légende

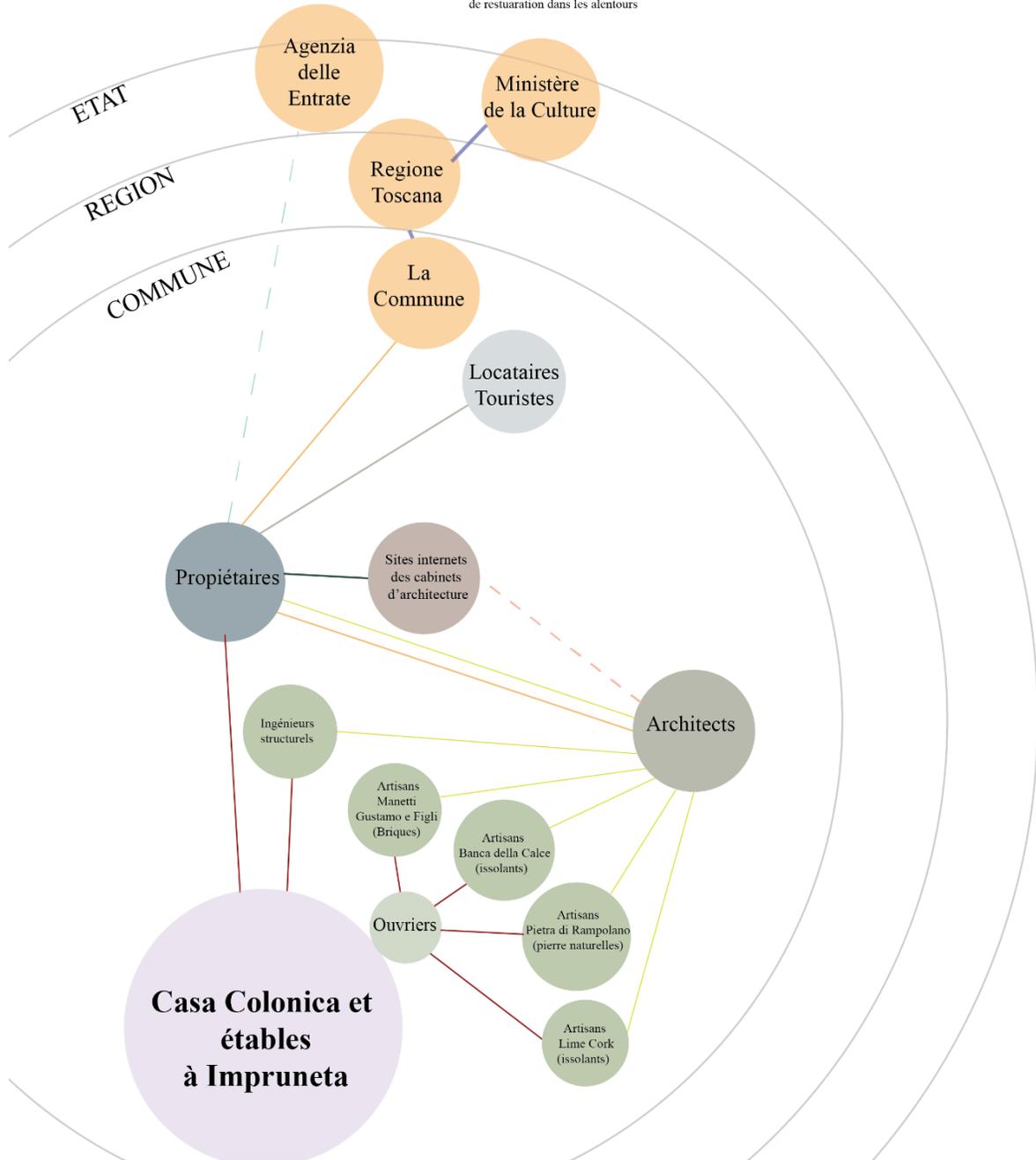


Figure 38. Schéma des acteurs à Impruneta. Schéma personnel

## 1. Achat du bien et rencontre avec l'architecte

### Propriétaires

Les clients de ce projet sont une entrepreneure italienne spécialisée dans les produits durables, selon les échanges avec les architectes. Son engagement envers la « durabilité » a peut-être joué un rôle au moment de choisir qui allait entreprendre la restauration.

*« La cliente a acheté la maison qui était encore à rénover et en partie encore utilisée comme bâtiment agricole. »<sup>111</sup>*

Dans un contexte plus général, les architectes ont également affirmé qu'ils sont plutôt renommés pour leur approche de la restauration de l'architecture rurale en Toscane. La grande majorité de leurs clients rachètent ces constructions pour y vivre et en faire une résidence quotidienne et leurs propriétaires, attirés par le charme de la campagne toscane, veulent en conserver le caractère historique.

*« Comme vous l'avez dit, nos clients sont principalement des personnes qui se connaissent, soit par la bouche à oreille, soit en voyant notre travail publié sur le web et dans des magazines, parce que nous traitons des matériaux d'architecture naturelle appliqués en particulier à la construction rurale toscane, et la plupart de nos clients sont déjà des résidents en Toscane ou des citoyens qui viennent de l'extérieur et achètent une maison en Toscane. Cependant, la plupart, je dirais même presque tous, l'achètent pour y vivre. Il ne s'agit donc pas d'une maison de vacances, mais d'une maison pour la vie de tous les jours. Principalement, les clients disent qu'ils achètent ces types de maisons à la fois pour l'achat et pour la rénovation, disons que ce sont des maisons problématiques parce qu'elles nécessitent un budget élevé en raison des nombreuses contraintes imposées par la Surintendance, la municipalité, mais ils sont attirés par leur charme historique, par le charme de la campagne toscane, de ce type de maisons, de la façon dont elles sont construites et des endroits où elles sont construites, et donc ce sont aussi des clients intéressés par la préservation et la poursuite d'une mémoire historique de la ruralité en Toscane. »<sup>112</sup>*

### Architectes

L'approche de cette agence d'architecture est beaucoup plus tournée vers l'utilisation de matériaux à base de ressources naturelles.

*« Officina Abitare est un studio d'architecture fondé en 2012 par Sara Bartolini et Matteo Pierattini. À l'étude des traditions de la construction et de l'habitat, nous avons associé la recherche sur l'utilisation de matériaux naturels et durables, que nous employons aussi bien pour les finitions de nos intérieurs que pour le réaménagement global des bâtiments, en réinterprétant les techniques de construction traditionnelles, l'utilisation des matériaux et les finitions dans une tonalité contemporaine. Notre approche de la rénovation est liée au concept de rétrofit, qui consiste à repenser les bâtiments existants en retravaillant leurs éléments pour répondre aux besoins contemporains de nos clients. »<sup>113</sup>*

Leur intérêt semble être l'un des enjeux importants car ils se spécialisent principalement dans la restauration des *Case Coloniche*. Cela demeure un choix propre aux architectes car cela ne signifie pas que c'est la seule approche

<sup>111</sup>D'après l'entretien effectué le 20-11-2023 avec Sara Bartolini, architecte du projet de la *Casa Colonica* du deuxième cas d'étude à Impruneta dont la retranscription se trouve en annexe (p. 15).

<sup>112</sup>*Ibid.*

<sup>113</sup>Officina Abitare. *Lo studio* [en ligne]. Disponible sur : <<https://officinaabitare.com/progetto/aia-toscana/>>. (Consulté le 01/09/2023)

possible. Leur méthode de travail consiste à accorder une valeur significative aux matériaux traditionnels et à les mélanger avec de nouveaux matériaux, tout en restant toujours basés sur des ressources naturelles.

*« ...Nous avons voulu continuer à apporter notre intérêt pour ces matériaux naturels à la restauration, et nous y avons associé la recherche de matériaux traditionnels, notamment pour les finitions intérieures, et donc l'utilisation de la terre cuite et de la pierre naturelle, que nous proposons souvent dans nos projets. »<sup>114</sup>*

Le discours ne se limite pas à la *Casa Colonica*, car les architectes expliquent que cette volonté est présente dès le début, et il est certain que leurs clients les reconnaissent pour cette caractéristique lorsqu'ils entreprennent des restaurations en Toscane.

*« J'ai toujours été intéressée par le thème de la durabilité. J'aime aussi essayer de capter cet intérêt en montrant les avantages à la fois du point de vue du confort et de la durabilité, mais aussi du point de vue de la consommation, parce qu'il y a des clients qui nous cherchent, mais qui ne sont pas spécifiquement intéressés par ce thème. Même si la plupart des clients nous contactent précisément en raison de notre spécialisation. »<sup>115</sup>*

Par rapport à cette première phase, les architectes ont été présents depuis le début. Cela a permis donc s'approprier le projet dans toutes ses composantes depuis le premier moment.

*« Nous avons suivi la propriétaire dès la phase préliminaire à l'achat afin de comprendre quel type de travaux pouvait être réalisé et le budget de la rénovation, de sorte que l'achat par le client soit éclairé... Nous effectuons généralement une inspection avec notre ingénieur en structure et l'entreprise de construction de confiance, afin d'évaluer le projet sous différents angles dès la phase préliminaire »<sup>116</sup>*

## **2. Permis de construire, intentions du projet de restauration face aux législations de la Commune**



### **La Commune de Impruneta**

La Commune a une influence significative dans la préservation des caractéristiques historiques de la *Casa Colonica* comme cela a été précédemment mentionné. Conformément aux recommandations de la Commune, toute modification altérant l'aspect de la façade est interdite. Dans ce cas précis, la façade en pierre de la *Casa Colonica* a dû être préservée, ce qui a entraîné la nécessité d'envisager une isolation vers l'intérieur.

*« Généralement, les bâtiments de campagne et ruraux en Toscane, même s'ils ne sont pas soumis à la Soprintendenza<sup>117</sup>, sont soumis à une restauration ou à une rénovation conservatrice avec des contraintes à respecter tant pour les transformations internes qu'externes. »<sup>118</sup>*

Cela suggère que le choix de conserver la pierre brute à l'extérieur était peut-être davantage une exigence imposée par la Commune que l'expression d'une intention conservatrice.

*« Les interventions sur les fenêtres, loggias, portiques et terrasses et en général sur les façades ne peuvent en aucun cas entraîner une modification de la composition architecturale de leurs façades ou des extensions*

<sup>114</sup> D'après l'entretien effectué le 20- 11- 2023 avec Sara Bartolini, architecte du projet de la *Casa Colonica* du deuxième cas d'étude à Impruneta dont la retranscription se trouve en annexe (p. 16)

<sup>115</sup> *Ibid.*

<sup>116</sup> *Ibid.*

<sup>117</sup> La Soprintendenza est l'entité publique qui s'occupe des réglementations urbaines dans les villes. L'organisme qui dicte les normes pour les zones rurales est la Commune ou le projet se trouve, dans ce cas c'est la Commune d'Impruneta.

<sup>118</sup> D'après l'entretien effectué le 20- 11- 2023 avec Sara Bartolini, architecte du projet de la *Casa Colonica* du deuxième cas d'étude à Impruneta dont la retranscription se trouve en annexe (p. 16)

*qui ne sont pas cohérentes avec les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment ou avec le contexte urbain de référence. Toutes les parties extérieures des bâtiments qui sont enduites (façades, y compris secondaires, élévations intérieures, parties émergeant de la toiture, conduits de fumée, etc.) doivent être peintes avec des techniques, des matériaux et des couleurs qui s'inspirent de ceux de la tradition locale, similaires à ceux d'origine ou historiques, de manière à garantir une insertion adéquate dans le contexte environnemental »<sup>119</sup>*

Dans un contexte plus spatial, les architectes m'ont indiqué qu'une des exigences de la Commune était de garder des espaces agricoles pour conserver une trace du passé :

*« Alors que deux dépendances donnant sur le bâtiment, pour lesquelles le salon, le plancher et les murs ont été reconstruits, ont été laissées à usage agricole, car étant un bâtiment en zone rurale, le règlement de la commune exigeait que certains espaces soient réservés à l'usage agricole. »<sup>120</sup>*

Cette démarche semble intéressante car elle démontre, pour cette commune, une volonté de préserver les activités du passé et de garder les usages anciens en limitant ainsi les espaces à usage non agricole.

### 3. Demande des aides financières pour la restauration

L'aide financière a été obtenue par un crédit d'impôt qui a permis à la propriétaire de récupérer 50 % des dépenses engagées. Cette aide financière conséquente démontre bien la volonté des pouvoirs publics de favoriser les projets de restauration et que cela peut vraiment motiver les propriétaires à faire des travaux pour redonner vie à des propriétés abandonnées.

### 4. Intervention et restauration du bien



Architectes, Entreprise de construction, artisans et ouvriers

Les actions entreprises au cours de cette restauration, comme mentionné précédemment, ont été axées sur l'utilisation exclusive de matériaux naturels en faisant appel à des fournisseurs spécialisés

*« Nous nous adressons plus ou moins toujours aux mêmes vendeurs : Manetti pour la terre cuite, Pietre di Rapolano pour les pierres naturelles, Banca della Calce pour les enduits et isolants, Lime Cork pour les enduits isolants, Elicona pour d'autres types d'isolants, et d'autres vendeurs de matériaux naturels. »<sup>121</sup>*

Les artisans mentionnés précédemment sont des acteurs engagés dans une démarche environnementale affirmée, et ils sont reconnus pour cela. De plus, ce sont des entreprises principalement locales situées à proximité de Florence. Dans un entretien fait par *La Banca della Calce*<sup>122</sup>, l'agence *Abitare* expliquait leur choix d'utiliser des matériaux naturels et l'importance qu'ils ont lors d'une intervention dans l'architecture traditionnelle comme c'est le cas dans ce projet analysé :

*« Le choix d'utiliser des matériaux naturels était pratiquement obligatoire pour nous, étant donné la philosophie et l'approche de l'agence d'architecture, qui propose l'utilisation de matériaux durables et innovants pour tous les travaux de construction. Une approche qui n'est pas seulement philosophique, mais qui s'appuie sur des problèmes techniques et de transpiration dans les bâtiments que nous avons toujours rencontrés en utilisant d'autres matériaux. Nous n'avons pas été l'entreprise à convaincre d'utiliser un*

<sup>119</sup> Comune di Impruneta, provincia di Firenze. Regolamento Edilizio (Règlement de construction) [en ligne]. (Publié le 01 /01 /2021). Disponible sur : <<https://municipium-images-production.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3/20008/allegati/Regolamenti/Urbanistica%20ed%20edilizia/reg-edilizio-aggio-nov-2021.pdf>>. (Consulté le 18/11/2023)

<sup>120</sup> D'après l'entretien effectué le 20- 11- 2023 avec Sara Bartolini, architecte du projet de la Casa Colonica du deuxième cas d'étude à Impruneta dont la retranscription se trouve en annexe (p. 16)

<sup>121</sup> D'après l'entretien effectué le 20- 11- 2023 avec Sara Bartolini, architecte du projet de la Casa Colonica du deuxième cas d'étude à Impruneta dont la retranscription se trouve en annexe (p. 17)

<sup>122</sup> La banca della Calce. *Chi siamo* [en ligne]. (2022) Disponible sur : <<https://www.bancadellacalce.it/>>. (Consulté le 01/08/2023)

*certain type de matériau, mais nous avons nous-mêmes approché La Banca della Calce avec des demandes spécifiques.... »<sup>123</sup>*

L'agence Abitare précise également que le fait de travailler avec des enduits à base de matériaux organiques aide à ne pas laisser de déchets inorganiques :

*« Un aspect que nous avons beaucoup apprécié, ainsi que le client, est le fait que l'utilisation de ce type de matériau ne produit aucun déchet et qu'il est respectueux de l'environnement. Tous les déchets de traitement ont été jetés dans la poubelle organique, ce qui aurait été beaucoup plus compliqué, voire impossible, avec d'autres types de produits. »<sup>124</sup>*

Les architectes justifient leurs choix en arguant que cela fonctionne mieux vis-à-vis des problèmes fréquents de la *Casa Colonica* comme la transpiration et la compatibilité avec l'existant. Lors de ma rencontre avec les artisans de la Banca della Calce, j'ai pu constater que ces artisans suivaient également la même approche et étaient sensibles aux préoccupations environnementales en proposant notamment une isolation thermique à base de chanvre, de silicate et de chaux.

*« Veronica : Dès le départ, j'ai abordé le monde des matériaux éco-durables, qui m'ont toujours beaucoup impressionné. Plutôt que la restauration, je me suis concentré sur l'isolation thermique avec la combinaison de la chaux et du chanvre, en étudiant et en analysant les solutions de construction possibles.*

*Cristina : Travaillez-vous à la Banca della Calce depuis le début de votre carrière ? Quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez décidé de rejoindre ce groupe ? Était-ce l'idéologie de faire partie de personnes plus sensibles à l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental ?*

*Veronica : Oui, je travaille dans cette entreprise depuis le début de ma carrière. J'ai rejoint ce groupe intrigué par le thème de la construction écologique, un domaine en développement et très actuel. »<sup>125</sup>*

Les acteurs peuvent ne pas être connectés directement à la question de la restauration mais le choix des architectes de travailler avec ce type d'artisans donne encore plus de valeur à la question environnementale qu'ils justifient comme une démarche bien adaptée à cette typologie de maisons. Après, les artisans de *Banca della Calce*, racontaient que le problème ce sont les prix car c'est plus cher de restaurer comme ça qu'avec des matériaux avec des bases plastiques. Ils indiquaient que c'était la ou les aides financières comme le Bonus 110% qui permettaient de gommer le surcoût.

---

<sup>123</sup> La banca della Calce. Storie di calce 32, il racconto di Matteo [en ligne]. (2022) Disponible sur : <<https://www.bancadellacalce.it/bdc/storie-di-calce32-il-racconto-di-matteo/>>. (Consulté le 11/07/2023)

<sup>124</sup> *Ibid*

<sup>125</sup> D'après l'entretien effectué le 14 – 05 – 2023 avec Veronica Angelozzi, ingénieure et lavoratrice à *Banca della Calce*, entreprise artisanale de chanvre et chaux dont la transcription se trouve en annexe (p 12)

## 5. *Casa Colonica* restaurée : nouveaux usages et usagers

« *La maison est en partie une résidence et sera également utilisée à des fins de location touristique...* »<sup>126</sup>

Selon les entretiens, la maison accueillera deux types d'utilisateurs : une population de passage principalement dans le cadre du tourisme et des habitants permanents.

En ce qui concerne la partie résidentielle, l'appropriation de l'espace peut être envisagée différemment, car il s'agit de personnes qui s'installent de manière plus permanente et qui s'intègrent plus profondément au territoire. Il est donc pertinent de souligner l'émergence de nouvelles populations, signalant ainsi la mise en place d'un processus de gentrification. Cette tendance découle de l'idée de renforcer l'imaginaire, une notion qui a pris une importance accrue ces dernières années, amplifiée par des facteurs tels que la pandémie de Covid-19 et le désir croissant de nature. Ilaria Agostini a expliqué que cette nouvelle appropriation peut être considérée comme une manière de percevoir la maison comme un objet de consommation et de génération de revenus.<sup>127</sup>

Enfin, cette analyse des acteurs montre que les architectes peuvent avoir des convictions assez fortes dans leur manière d'intervenir sur les projets. Ces convictions peuvent être partagées par les artisans qui rendent encore plus concrets les enjeux environnementaux.

L'analyse a également permis de découvrir pour la première fois des normes qui visent à la sauvegarde des espaces agricoles. Ces normes imposent de laisser des espaces dédiés à ces activités originelles afin qu'elles ne disparaissent pas complètement. Il est possible que ces normes soient encore trop souples aujourd'hui car elles ne me semblent pas toujours appliquées. Elles pourraient peut-être être renforcées pour limiter le tourisme de masse et la gentrification qui privatisent les territoires et font perdre une partie de l'essence même des terres agricoles.

En conclusion, on revient à la question du tourisme et de son impact sur les enjeux de conservation. En même temps, ces cas d'étude ont permis de découvrir une sensibilité fine à la matérialité et à la manière dont les architectes peuvent restaurer une *Casa Colonica*. La question reste cependant de savoir comment ce discours environnemental, qui s'inscrit dans les convictions des architectes, peut également être mis en œuvre pour rendre ce patrimoine encore plus authentique. En effet, ce discours permet de rester plus sensible à l'origine de la maison, de la rendre plus attractive et plus en cohérence avec l'imaginaire construit en Toscane avec ses paysages.

---

<sup>126</sup> D'après l'entretien effectué le 20- 11- 2023 avec Sara Bartolini, architecte du projet de la *Casa Colonica* du deuxième cas d'étude à Impruneta dont la retranscription se trouve en annexe (p. 17)

<sup>127</sup> *Ibid.*

## b. De l'intention à l'action : Restauration avec une sensibilité envers la tradition architecturale rurale en Toscane et les enjeux énergétiques et environnementales

### Première étape : Identification des dégradations

Après de nombreuses années, une maison-tour surgit des profondeurs cachées sous de grands murs

Le projet à restaurer était à l'abandon depuis quelques années. Une étude préalable était nécessaire pour identifier les faiblesses structurelles. Il y avait aussi clairement des problèmes de transpiration.

Les travaux ont donc débuté par un renforcement des fondations car comme dans le cas précédent, les fondations étaient quasi inexistantes et les murs étaient posés sur la terre sans réelle structure de soutien.

*« À notre arrivée, le bâtiment était dans un état de délabrement avancé, avec des problèmes structurels généralisés, des toits en ruine et presque aucune installation. De nombreux étages du rez-de-chaussée avaient été construits directement sur le sol et certaines zones avaient des sols en terre battue. »*



Figure 39. Photos prises avant le chantier quand la maison était en abandon. Photos prises du site internet de l'agence d'architecture Abitare.

### Deuxième étape : La restauration de l'ancienne maison-tour : un défi pour l'architecture contemporaine ?

Les architectes avaient pour enjeu de trouver un dialogue entre la préservation de l'histoire et la création d'un espace de vie moderne et fonctionnel. Cette partie a pour but d'analyser les choix des architectes pour voir comment ils gèrent ce dialogue et de quelle manière ils parviennent à préserver et à réadapter des espaces en donnant encore plus de force aux éléments architecturaux historiques de la *Casa Colonica*.

Comme dans le premier cas d'étude, cette phase de « transition en Scène » permet de mettre en évidence les parties qui ont été restaurées, celles qui ont été réinterprétées et adaptées au nouvel usage, ainsi que les parties contemporaines qui ont permis d'atteindre la performance énergétique souhaitée, ce qui n'est pas si évident dans les bâtiments historiques.

Pour cela, une série de relevés a permis d'avoir des scénarios des espaces habités avec des petits zooms qui pointent les axes à analyser selon les thématiques trouvées et en lien avec le cas d'étude précédent.

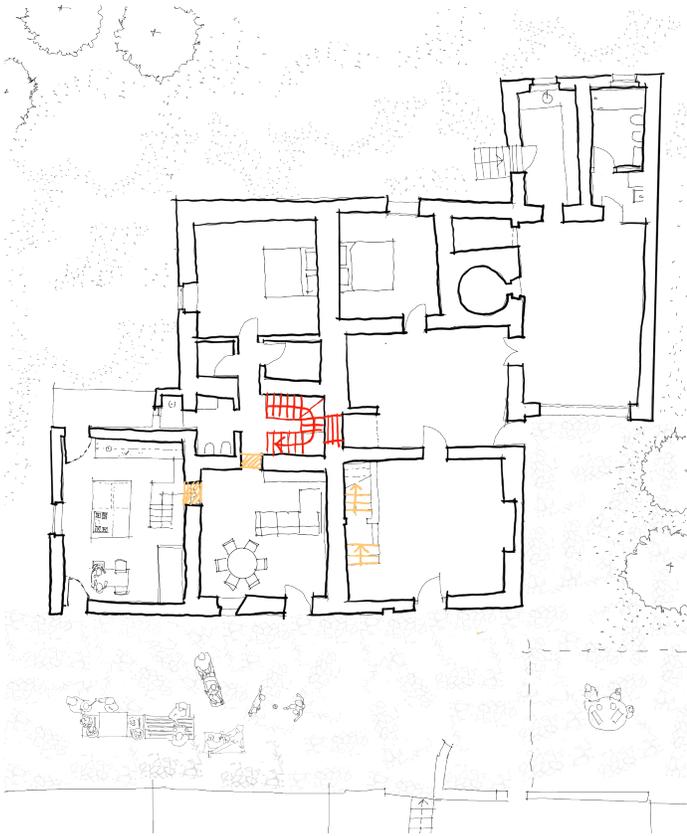


Figure 40. Plan du RDC. A gauche, ancienne stable convertie dans une cuisine d'une des duplex. Ensuite, le deuxième duplex avec le deuxième stable rénové dans un séjour. A l'extérieur, en bas, interprétation de l'usage de l'Aia comme terrasse. Dessin personnel à partir des documents partagés des architectes.

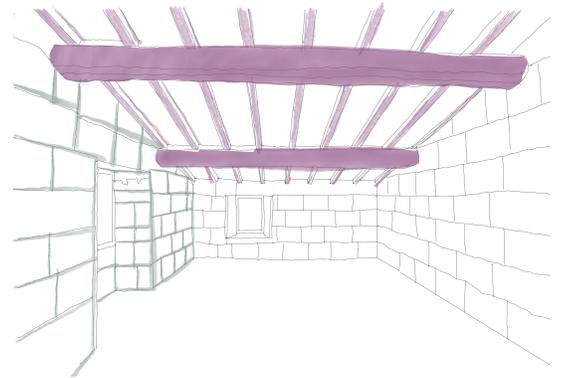


Figure 42. Perspective pendant la mise en place des blocs d'isolants de silicate et des poutres en bois restaurées.

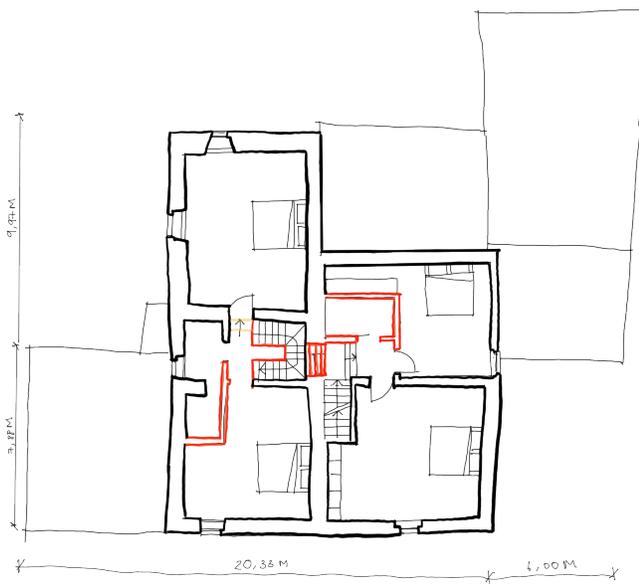


Figure 41. Plan du R+1 avec les chambres des deux duplex qui étaient avant les chambres d'une seule Casa Coloniala. Dessin personnel à partir des documents partagés des architectes.

- Légende**
- Eléments démolis
  - Eléments ajoutés
  - Eléments réinterprétés à partir des nouveaux usages
  - Combinaison de matériaux traditionnels et contemporains
  - Eléments restaurés

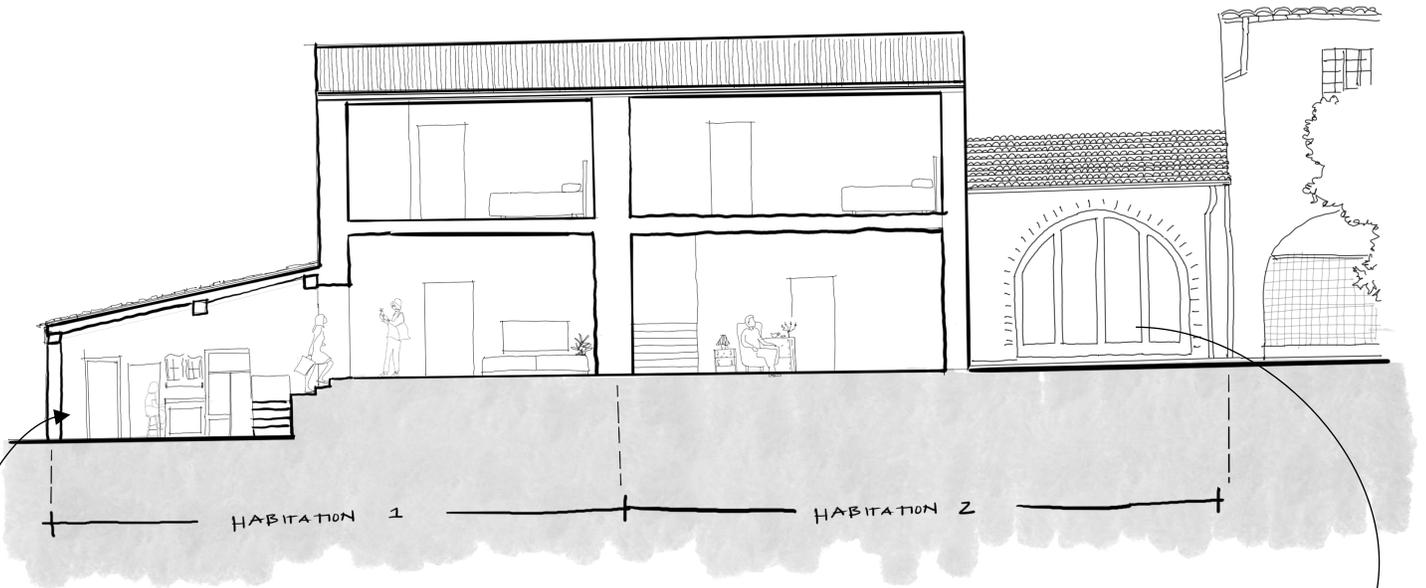


Figure 43. Coupe AA'. De gauche à droite : Cuisine de l'habitation 1 (ancien stable), séjour en bas et chambre à coucher en haut de l'habitation 1. Ensuite, séjour en bas et chambre en haut de l'habitation 2 et élévation du deuxième séjour (ancien espace de stockage) de l'habitation 2. Dessin personnel à partir des documents partagés des architectes.

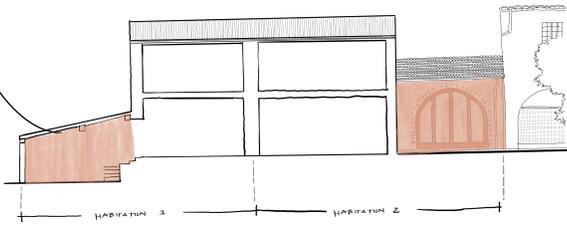


Figure 45. Schéma pour montrer en orange les deux espaces que la Casa Colonica (la maison du milieu) a adossé à son programme et qui avant étaient des espaces dédiés aux activités agricoles.

- Légende**
- Eléments démolis
  - Eléments ajoutés
  - Eléments réinterprétés à partir des nouveaux usages
  - Combinaison de matériaux traditionnels et contemporains
  - Eléments restaurés
  - Eléments reproduits fidèlement

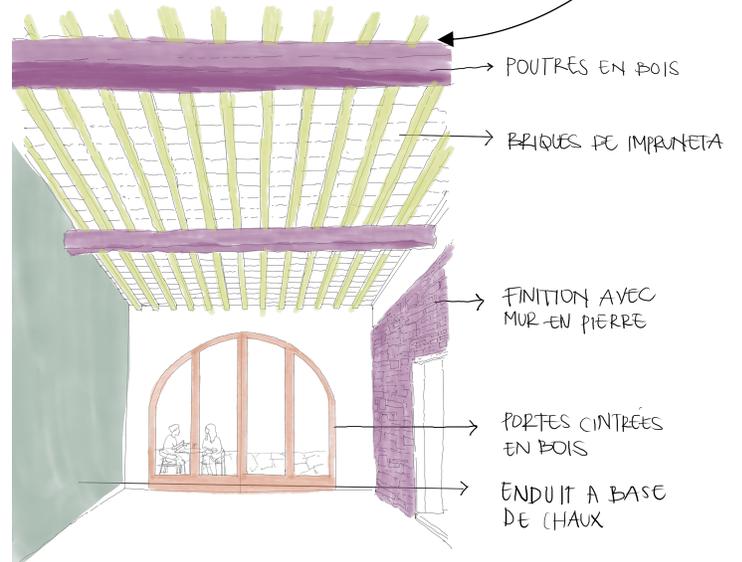
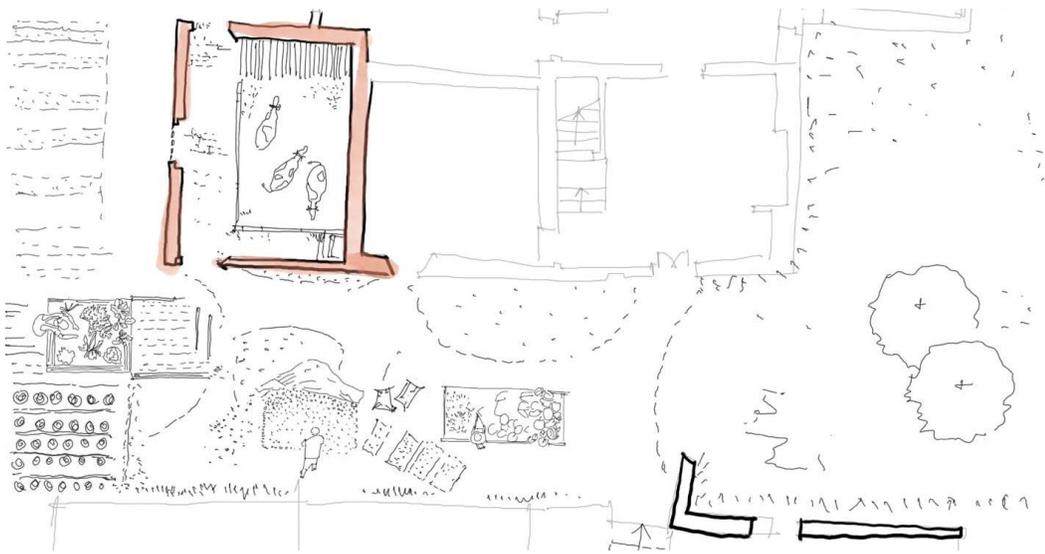
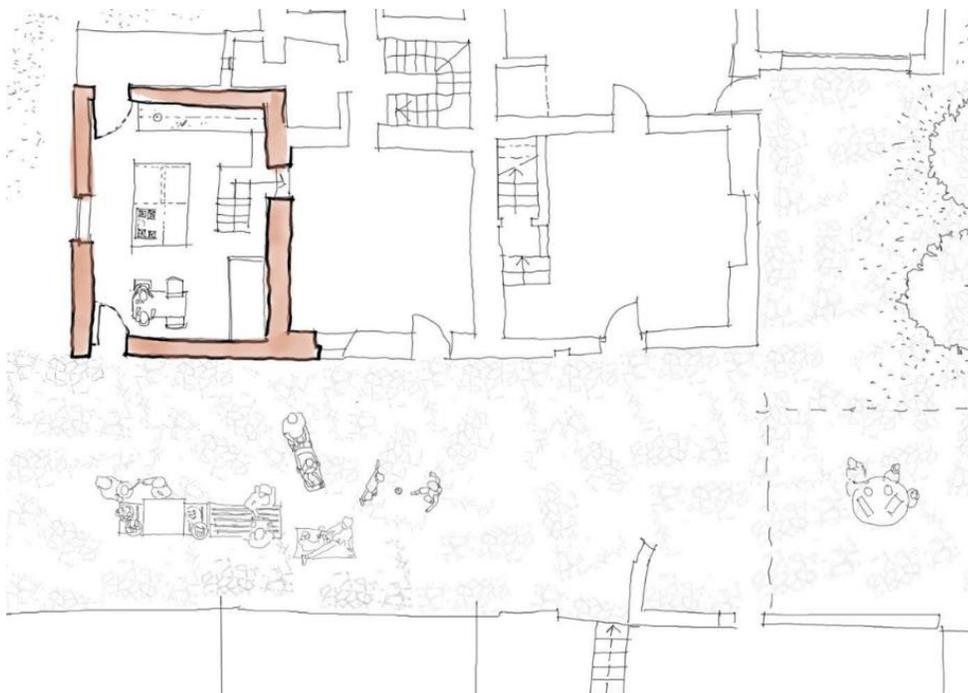


Figure 44. Perspective à l'intérieur de l'ancienne zone de stockage agricole qui aujourd'hui s'est converti dans un séjour qui peut se prolonger sur l'Aia.



**Avant**

Figure 46. Dans le passé, l'Aia était un espace ouvert qui servait d'extension pour le bétail et comme lieu de stockage pour les récoltes agricoles.



**Après**

**Légende**  
 Éléments réinterprétés à partir des nouveaux usages

Figure 47. Usage actuel, l'Aia comme un endroit de rencontre et une prolongation de la cuisine (ancien étable). Dessins personnels inspiré à partir des plans de l'agence d'architecture Abitare.

## Eléments ajoutés / Eléments démolis : Entre préservation et réinvention du bâti rural historique

Lors des travaux, les architectes ont découvert sous les enduits des murs des ouvertures cachées qui donnaient sur l'extérieur. Ces ouvertures qui avaient été murées à un moment donné permettaient à la maison de communiquer avec l'*aia* et le jardin d'arrière.

Les architectes ont également découvert une ancienne trace d'escalier qui leur a permis de déduire que la maison avait été construite sur le modèle d'une maison-tour dans laquelle un escalier central permettait de relier les différents étages de la maison. Les architectes ont décidé de reconstituer cet escalier central, ce qui a permis de créer deux unités d'habitations séparées.

*« La démolition des enduits a révélé de nombreuses ouvertures bouchées au fil du temps, témoignant des nombreuses transformations apportées à la distribution interne, probablement pour adapter le bâtiment aux nouveaux besoins agricoles et familiaux... En effet, nous avons trouvé des traces de plusieurs portes-fenêtres qui reliaient la maison à la cour et au jardin arrière. De plus, nous avons reconstitué le fait que le noyau d'origine de la maison était une sorte de maison-tour qui s'étendait sur trois étages. Avec les agrandissements ultérieurs, cette identité de maison-tour s'était perdue, et les escaliers qui reliaient initialement les différents étages de la tour avaient été démolis et reconstruits ailleurs dans le bâtiment »*

Ensuite, par obligation de la Commune, ils ont aussi conservé des espaces agricoles pour donner une place aux anciennes activités. On peut se demander comment se partagent les usages touristiques et agricoles. Est-ce que la conservation d'activités liées à la terre permet de conserver le caractère rural de la campagne en Toscane ou est-ce un souhait de relancer, développer, favoriser des activités agricoles dans le territoire ?

## Combinaison de matériaux traditionnels et contemporains : une hybridation entre les techniques anciennes et la technologie pour une performance énergétique A

*« À l'intérieur, tous les enduits ont été refaits après leur retrait, et nous avons travaillé de cette manière. Des enduits isolants en chaux-chanvre ont été appliqués sur les murs extérieurs, tandis que des enduits à la chaux ont été utilisés sur les murs intérieurs. Toutes les peintures, les finitions et le traitement des poutres de plafond ont été réalisés avec des pigments naturels et des essences naturelles anti-parasites, principalement des essences d'agrumes. »*

Les architectes ont mis en place de nouveaux matériaux tels que des isolants et des enduits en considérant que ces matériaux étaient typiques du passé. Ceci ne change pas du tout l'aspect extérieur et est une manière de préserver le patrimoine. N'est-ce pas une manière plus efficace de restaurer pour une durabilité à long terme ?

De même, même si les murs étaient construits avec une épaisseur considérable, le chauffage a été assuré grâce à des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques.

*« L'édifice est très moderne du point de vue de l'efficacité énergétique et des installations, car il s'agit d'un bâtiment de classe énergétique A, ce qui n'est pas facile à atteindre pour les bâtiments ruraux. Toutes les interventions visant à améliorer l'efficacité énergétique ont été réalisées avec des matériaux parfaitement compatibles avec la structure d'origine du bâtiment, soit un mur en pierre respirant enduit à la chaux, et nous avons travaillé avec des matériaux naturels, respirants et traditionnels. »*

Toutes ces décisions nécessitent un budget assez important, ce qui fait de cette restauration un investissement significatif adapté à une population capable de supporter de telles dépenses. Cette situation met en question la place des habitants locaux dans les changements qui s'opèrent dans les espaces agricoles. En effet, les restaurations de ces espaces sont souvent réalisées par des investisseurs privés, qui visent à créer des maisons de

luxe pour une clientèle aisée. Ces projets ne profitent donc pas directement aux habitants locaux, qui sont souvent les premiers à quitter ces territoires.

D'un autre côté, les aides financières restent essentielles pour financer tous ces changements, car elles permettent de couvrir une bonne partie des coûts des travaux. Les aides financières sont nécessaires pour ce type de restauration et présentent un bénéfice pour les propriétaires et pour les pouvoirs publics en incitant à préserver le patrimoine.

### **Eléments Restaurés : Entre préservation et commercialisation, la tension entre l'authenticité et les attentes touristiques dans la rénovation patrimoniale**

Certains éléments comme les poutres et les traitements de sols ont été retravaillés. Les poutres ont été traitées avec des produits contre les parasites, en essayant de choisir des sources naturelles comme dans ce cas des huiles essentielles d'agrumes. Ensuite, pour le sol, on retrouve de la terre cuite fabriquée localement avec un montage qui reprend des techniques anciennes. Tous ces choix montrent l'importance accordée par les architectes et la propriétaire pour l'aspect environnemental tout en étant une manière de rendre plus attractif l'espace intérieur.

Toujours dans le sens de l'attractivité, d'autres choix ont été faits comme le design de la salle de bain avec des finitions en marbre et en brique qui sont certes des matériaux naturels mais donnent aussi une ambiance de luxe surtout à la maison, ce qui peut contraster avec le terme de « ruralité ». Les espaces restent-ils des espaces ruraux ? Ou bien une version un peu fautive de la réalité de la vie rurale ? Ces choix qui sont des demandes des clients ou des suggestions des architectes sont des éléments qui contribuent simultanément à améliorer le confort des occupants de la maison et donner une ambiance de luxe. Il est important de trouver un équilibre entre la préservation du patrimoine architectural et l'amélioration du confort des occupants. Dans ce projet, il est clair que les architectes ont donné la priorité au confort moderne, ce qui a conduit à une ambiance de luxe.

Ceci est confirmé dans la description du projet :

*« Les deux salles de bain sont équipées d'une baignoire confortable située sous la fenêtre, ce qui permet de prendre un bain chaud et de se détendre tout en profitant du magnifique paysage toscan. »*



Figure 49 . Salles de bains. En haut : Salle de bain au premier étage faite en marbre.



Figure 48. Salle de bain en carrelage de brique vue. Photo prises des photos de l'agence d'architecture Abitare.

## La réinterprétation des éléments architecturaux : une nécessité pour l'avenir des unités d'habitations dans la *Casa Colonica*

En plus de la *Casa Colonica*, les architectes ont également restauré une ancienne étable qui a été convertie en cuisine et un espace agricole, qui a été transformé en séjour. Les architectes qualifient ce processus de « déruralisation » des espaces car il implique un changement d'usage. Cette « déruralisation » peut être interprétée comme une réappropriation des espaces, qui s'adapte au besoin croissant d'unités d'habitation, qui sont de plus en plus demandées lors de la définition du programme de restauration des *Case Coloniche*.

De la même manière, si on examine plus en détail ces espaces, les ouvertures opaques posaient des problèmes pour la transformation de ces espaces en séjours ou en chambres. Les architectes ont donc retravaillé les portes cintrées en bois avec des finitions plus fines pour laisser passer la lumière. Ceci est visible, par exemple dans la coupe AA' qui montre en façade un des séjours (qui était avant l'espace agricole retransformé). Même si la forme a été redimensionnée, l'élément reste avec le même langage historique. Cela suggère que le dialogue entre conservation et innovation se gère plutôt bien en redimensionnant les éléments. Le respect du côté historique est sans doute motivé par un enjeu conservateur face aux réglementations de la commune, mais il apporte sans doute au charme de l'environnement rustique. Même si pour les architectes, la conservation est importante, ils doivent faire des concessions pour répondre aux besoins du projet.

Enfin, le projet redonne de la réappropriation à l'*aia* à travers les ouvertures vers cet espace au nord qui ont été recrées. Cette *aia* est également réinterprétée comme un espace extérieur pour les deux habitations. Sur cette *aia*, on trouve des espaces agricoles semi-enterrés. Cet espace demeure ainsi le plus proche des maisons avec les espaces agricoles en dessous. Même s'il est principalement destiné aux touristes, il pourrait faciliter un dialogue plus fort entre les différentes personnes qui habitent aux alentours. En raison des constructions déjà existantes à côté du projet, cela crée des espaces communs à considérer et à utiliser pour favoriser le dialogue entre les résidents.

# Chapitre 3. Comparaison des approches de restauration des deux *Case Coloniche* :

## Enjeux économiques et patrimoniaux : une confrontation dans deux cas d'études

Analyse comparative vers les intérêts des acteurs autour de la *Casa Colonica* à Lastra a Signa et à Impruneta

Les deux cas d'études ont révélé deux approches distinctes en ce qui concerne la restauration actuelle des *Case Coloniche*. Grâce aux échanges avec les architectes, mais aussi à l'observation tout au long de cette recherche, il est clair que la restauration de ces maisons constitue en grande partie l'une des activités du métier de l'architecture. Ces *Case Coloniche* se trouvent dans toute la région et ne sont pas nécessairement une priorité en termes de préservation patrimoniale car, si l'on consulte les catalogues des monuments historiques, seules 82 d'entre elles sont classées et reconnues.<sup>128</sup> Cependant, d'après les échanges que j'ai eus, les maisons rurales habitées ou abandonnées sont beaucoup plus nombreuses. Sur le site internet de *Great Estate*<sup>129</sup>, on en dénombre plus de 246 résultats sur le nom de *Case Coloniche in Toscana*. Ces données montrent que la restauration des *Case Coloniche* se fait aujourd'hui, qu'il y ait ou non une attention particulière portée à la conservation patrimoniale. Comme le montre l'un des cas d'études, cela se fait en raison de la forte demande, qui a encore augmenté après la pandémie de COVID-19. Même si les architectes ne sont pas spécialisés en patrimoine, ils sont motivés pour participer à ces restaurations à la demande de leurs clients.

Si l'on examine les enjeux du premier cas d'étude, à Lastra a Signa, le rôle de l'architecte se limite au strict minimum d'interventions nécessaires pour préserver le patrimoine historique. Il agit principalement pour se conformer aux règlements imposés par la commune, plutôt que par une sensibilité propre pour la préservation traditionnelle. L'architecte exprime également une critique envers les agences immobilières qui cherchent à vendre le "rêve toscan" à travers l'acquisition d'une *Casa Colonica*. Dans ce sens, il souhaite rester libre dans ses choix plutôt que de se voir imposer une restauration stéréotypée. La restauration a été principalement orientée par les intentions contemporaines de l'architecte et par la réglementation imposée par la commune. Le tourisme sera présent à la fin du processus, et en relation avec les commentaires d'Agostini sur l'imaginaire toscan, la privatisation des espaces s'installe sans véritable résultat culturel en termes d'agriculture partagée, ce qui était pourtant l'intérêt initial de la région.

Dans le deuxième cas d'étude, à Impruneta, on observe un scénario caractérisé par des préoccupations beaucoup plus marquées quant à la manière de restaurer, mettant un fort accent sur les aspects environnementaux. Cette préoccupation ne provient pas uniquement des professionnels impliqués mais également de la propriétaire elle-même qui a choisi de vivre sur place et d'utiliser certaines zones agricoles pour des activités liées aux jardins potagers et à la récolte des fruits sur les terres agricoles environnantes. Dans ce second scénario, l'utilisation de matériaux locaux a revêtu une importance capitale, non seulement en raison des réglementations en vigueur, mais aussi par conviction personnelle. Cela a mis en avant les espaces historiques tels que l'*aia* et a renforcé l'importance de la pierre, de la brique et du bois dans le projet. De plus, ils avaient pour objectif d'intégrer ce patrimoine avec des technologies modernes. Cette approche se révèle plus intéressante en ce qui concerne la récupération des techniques anciennes. Néanmoins, elle soulève également des questions sur le coût de l'ensemble du processus. À partir des photos du projet final, on peut se demander si, malgré les intentions de préserver la tradition, le coût ne

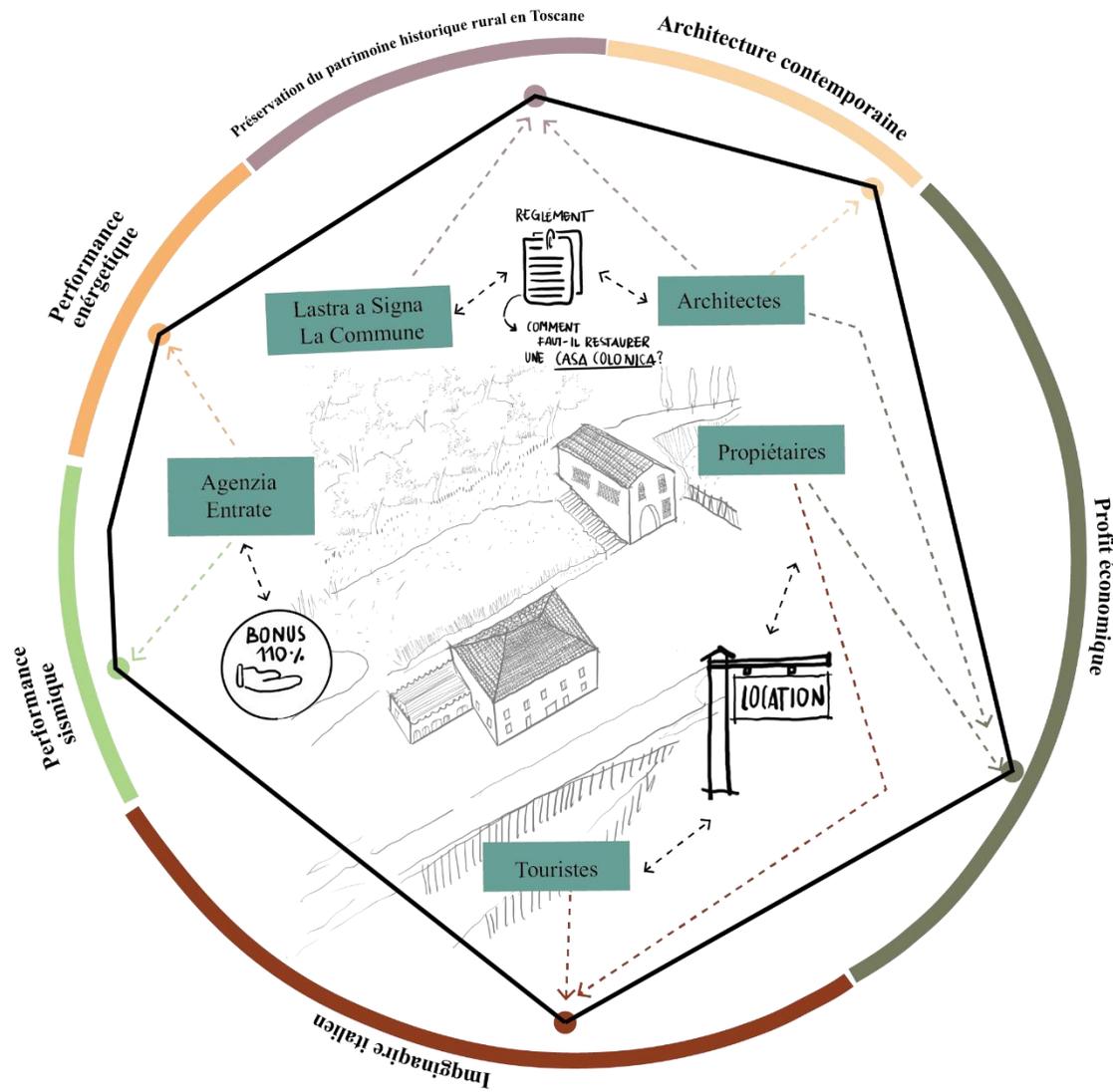
<sup>128</sup> Ministero della Cultura. *Catalogo generale dei Beni Culturali* [en ligne]. Disponible sur: <Catalogo://catalogo.beniculturali.it/search?query=casa+colonica&category=Bene+immobile&typology=Architettura&region=Toscana&startPage=12&paging=true&>. (Consulté le 18/12/2023)

<sup>129</sup> Great Estate. *Ricerca Casa Colonica* [en ligne]. Disponible sur : <https://www.grestate.it/it/casali-toscana.html>. (Consulté le 28/12/2023)

reste prohibitif pour la plupart des gens. C'est pourquoi l'importance des aides financières, visibles dans les deux cas, est soulignée, car elles résultent en fin de compte de l'État et visent à soutenir la restauration du patrimoine bâti en Italie.

Dans l'analyse des deux cas d'étude, différents intérêts ont été identifiés, lesquels influencent directement ou indirectement la *Casa Colonica* et révèlent également les usages et les utilisateurs de ces maisons. Dans les deux cas, des enjeux de conservation sont présents, impliquant la commune, les architectes et les propriétaires. De plus, des enjeux liés aux performances énergétiques et sismiques sont soulevés par l'État, couvrant l'ensemble du territoire italien, y compris les zones rurales de Toscane. Les enjeux touristiques, alimentés par l'imaginaire toscan, jouent également un rôle important. Tous ces intérêts s'inscrivent dans le cadre des enjeux économiques, politiques et de conservation patrimoniale.

Afin d'identifier les acteurs derrière chaque objectif, un schéma des acteurs avec leurs intérêts et objectifs respectifs a été élaboré (ci-dessous). Ce schéma complète les informations précédentes en mettant en évidence les intérêts des acteurs et en permettant de comparer les deux cas. Par exemple, il révèle que dans le premier cas, l'architecture contemporaine tente de s'introduire davantage que dans le deuxième cas. De même, une sensibilité envers les espaces agricoles est observée dans le deuxième cas, où ils sont remis en question et intégrés au projet. Tous ces intérêts influencent les décisions prises par chaque architecte, et bien que certains puissent avoir des préoccupations personnelles concernant la préservation du patrimoine, l'intérêt économique demeure prédominant, car finalement tout est orienté vers le tourisme, reléguant les habitants locaux au second plan. Enfin, les schémas circulaires (ci-dessous) élaborés après l'analyse du deuxième chapitre illustrent comment ces intérêts circulent autour de chaque *Casa Colonica* étudiée. Ils montrent les acteurs partageant des intérêts similaires ainsi que les actions liées telles que les incitations financières sous forme de bonus, les dynamiques touristiques telles que la location, et les activités agricoles qui sont également des enjeux dans l'un des cas. Ces deux schémas visent à synthétiser l'ensemble du processus, de la restauration aux réglementations à suivre, ainsi que les destinations post-restauration telles que la location ou la mise en place d'activités agricoles. Toutes ces composantes font partie des dynamiques actuelles entourant la *Casa Colonica*, expliquant aussi l'intérêt de cette recherche sur ce type de patrimoine rural.



**Légende**

Enjeux et intérêts de chaque acteur

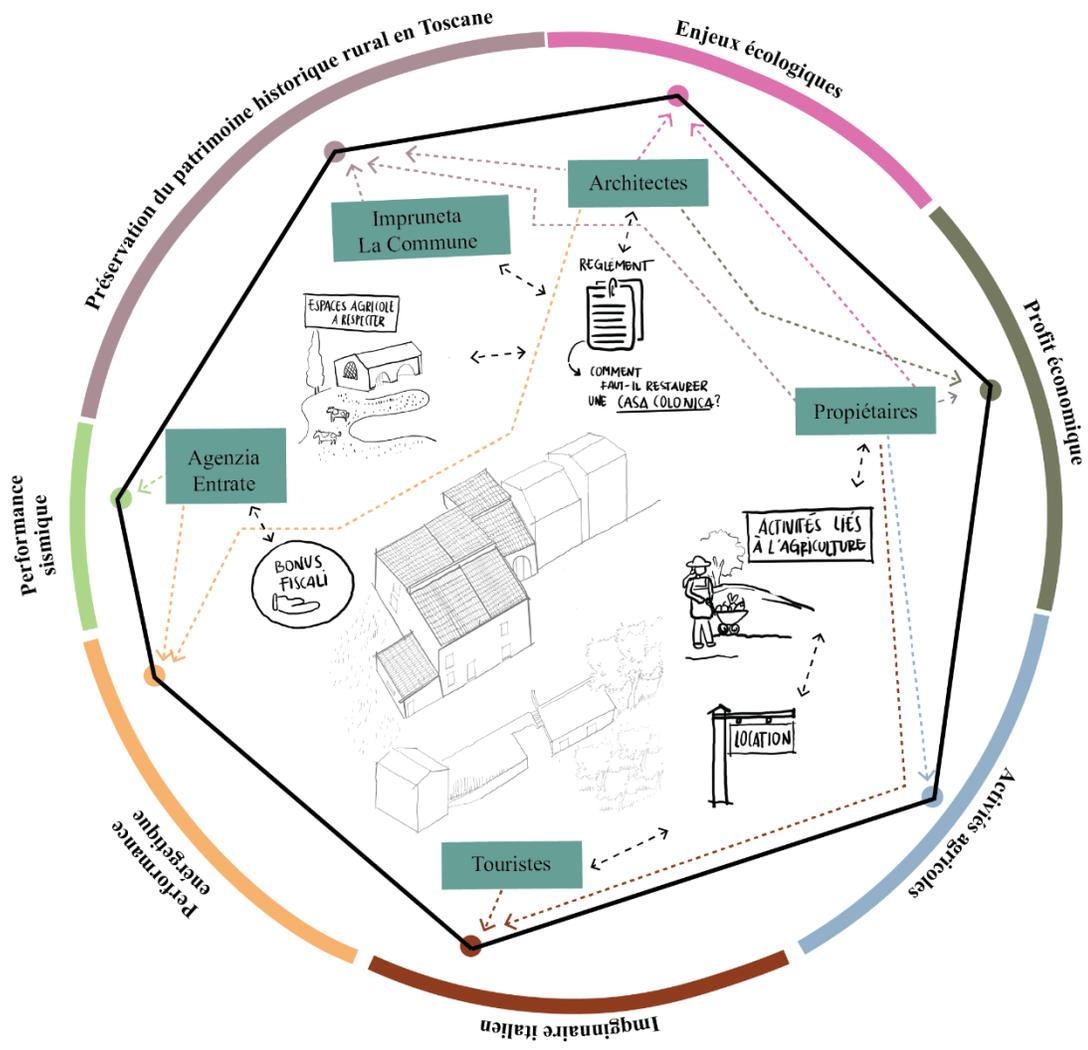
- Architecture contemporaine
- Imaginaire italien
- Performance sismique
- Performance énergétique
- Préservation du patrimoine historique rural en Toscane
- Profit économique

Acteurs

Connexions entre les acteurs

Connexions entre les acteurs et les objectives

Figure 50. Schémas des objectives de cas d'étude 1 : Lastra a Signa. Source : Schéma personnel.



**Légende**

Enjeux et intérêts de chaque acteur

- Architecture contemporaine
- Imaginaire italien
- Performance sismique
- Performance énergétique
- Préservation du patrimoine historique rural en Toscane
- Profit économique
- Activités agricoles

Acteurs

Connexions entre les acteurs

Connexions entre les acteurs et les objectives

Figure 51. Schémas des objectives de cas d'étude 2 : Impruneta. Source : Schéma personnel.

## La Casa Colonica à Lastra a Signa : L'impact des intérêts économiques et la recherche d'un imaginaire italien

Les couleurs des « enjeux et intérêts de chaque acteur » ont été attribuées proportionnellement au nombre de personnes impliquées dans chaque objectif. Ainsi, dans le premier cas, il est évident que les deux intérêts prédominants sont d'une part les **intérêts économiques** de la part de la propriétaire et de l'architecte, et d'autre part l'intérêt pour l'**imaginaire italien**, qui semble être partagé à la fois par les propriétaires, comme indiqué dans les échanges, et par les touristes, comme le suggère la littérature préalablement étudiée.

Il convient de rappeler également l'importance des aides financières, en l'occurrence le *Bonus 110%*, qui a été l'une des principales motivations pour les propriétaires à entreprendre des travaux sur leur propriété. Cela met en question la vraie finalité de ce bonus ? S'agit-il d'une incitation visant à améliorer les performances énergétiques et sismiques, conformément à l'objectif initial, ou sert-il principalement à stimuler la consommation du patrimoine rural ? En effet, les intérêts liés à la conservation semblent moins prégnants car la seule partie prenante qui semble s'en soucier est la commune. Les propriétaires et l'architecte semblent se conformer aux normes sans véritable engagement personnel envers la préservation. Cela soulève des questions sur les véritables motivations qui sous-tendent ces projets de restauration.

Enfin, pour répondre aux questionnements du mémoire, il semble que les intérêts économiques dissimulés derrière un discours de préservation de l'architecture traditionnelle ne soient pas véritablement défendus par les architectes. Ils pourraient éventuellement être développés une fois que la maison sera mise en location, mais en tout cas, l'envie de préserver le patrimoine traditionnel ne semble pas du tout souhaitée et apparaît perçue comme une obligation.

## La Casa Colonica à Impruneta : enjeux de préservation du patrimoine rural en Toscane avec une approche écologique.

De la même manière que dans le premier cas, les couleurs des "enjeux et intérêts de chaque acteur" ont été attribuées en proportion du nombre d'acteurs intéressés par chaque enjeu. Cela a conduit au constat que l'enjeu le plus partagé était la **préservation du patrimoine historique rural en Toscane**. Cette préoccupation a été partagée tant par la commune que par les architectes et les propriétaires, qui ont notamment montré une sensibilité aux questions environnementales et ont considéré que la préservation du patrimoine traditionnel, en utilisant des ressources locales, contribuerait à réduire la consommation de carbone.

Malgré les résultats de ces analyses, l'intérêt économique reste présent, ce qui soulève la question de savoir si tous ces discours ne sont finalement pas que des prétextes pour attirer les touristes en

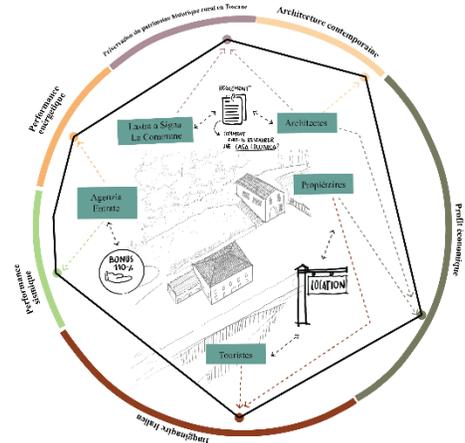


Figure 52. Mini schéma des objectifs de cas d'étude 1 : Lastra a Signa.

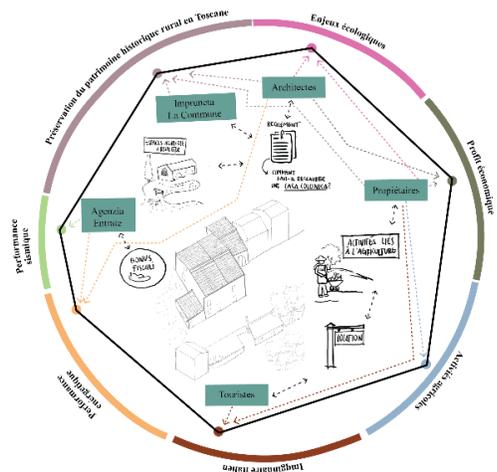


Figure 53. Mini schéma des objectifs de cas d'étude 2 : Impruneta

quête du rêve toscan à la *Casa Colonica*. Il est possible que cela soit le cas, mais dans tous les cas, la priorité est accordée à la conservation du patrimoine, y compris la préservation d'espaces agricoles, ce qui contribue à la sauvegarde du patrimoine abandonné, même si les intérêts finaux sont liés à des considérations économiques.

### Synthèse comparative des enjeux patrimoniaux et économiques des deux cas d'études

Pour analyser les deux cas étudiés, il apparaît que, malgré des similarités dans les intérêts économiques et la présence touristique, une différence majeure réside dans l'approche des architectes et des propriétaires. Certains sont nettement plus impliqués dans la conservation que d'autres. Concernant les acteurs moins visibles dans ces analyses telles que les associations, il est à noter que les propriétés sont principalement des résidences privées, limitant ainsi l'espace pour des organisations à vocation culturelle publique. La non-participation des agences immobilières est également notable, malgré leur potentiel impact économique.

En examinant la problématique, même si la location et le tourisme sont prédominants dans le premier cas, il n'y a pas eu de démarche proactive pour utiliser l'architecture traditionnelle comme attrait touristique basé sur les stéréotypes toscans. Cela pourrait changer une fois les travaux terminés si les propriétaires s'associent avec des agences pour promouvoir ce "rêve toscan". Dans le second cas, l'absence des agences immobilières est également marquée, la propriétaire gérant elle-même le domaine. Ce cas se distingue par une sensibilité aux enjeux écologiques, ajoutant une dimension de durabilité à l'architecture, questionnant ainsi les méthodes de restauration.

Les subventions de l'État ont joué un rôle crucial dans les deux études de cas, couvrant partiellement les coûts de restauration. Sans ces aides, de nombreuses habitations rurales auraient été abandonnées. Cependant, ces subventions ont entraîné une augmentation des prix des matériaux de construction et une utilisation accrue de matériaux moins durables avec un impact environnemental négatif. De plus, l'accès aux aides fiscales étant conditionné par le revenu, cela limite la rénovation des maisons rurales à une certaine tranche de la population.

Concernant la réglementation communale, son influence a été décisive dans le premier cas, guidant les travaux de restauration du patrimoine rural. Dans le deuxième cas, la commune a exigé le maintien d'espaces agricoles actifs. Cela soulève des questions sur l'hétérogénéité des réglementations entre communes voisines. Bien que la réglementation soit présente, elle n'est pas uniforme et ouvre la voie à de nouvelles initiatives telles que l'incorporation de l'architecture contemporaine observée dans le premier cas.

Enfin, concernant la location touristique présente dans les deux cas et comme l'indique Ilaria Agostini, ce phénomène de tourisme nomade n'offre pas de valeur à long terme. Les touristes ne séjournant que brièvement, ils peuvent altérer la perception authentique du paysage rural italien. Les chiffres de l'Istat en 2021 montrent une concentration élevée d'exploitations agritouristiques en Toscane comparée aux régions voisines : La Toscane avec 5380 exploitations agritouristiques dans son territoire, l'Umbrie avec 1101 et L'Émilie-Romagne avec 1258<sup>130</sup>. Ces données mettent en évidence l'importance croissante des espaces agricoles développés autour de la *Casa Colonica* en Toscane qui, selon les statistiques, se révèlent être une destination plus prisée par rapport à d'autres zones rurales en Italie. Comme observé dans l'un des cas d'étude, les exploitations agricoles sont souvent situées sur le même territoire que la *Casa Colonica*, englobant tous les espaces agricoles tels que la *Limonaia* ou le *Fienile*. Cette situation soulève également des préoccupations quant à l'authenticité de la restauration et à la préservation de la ruralité en Toscane.

Comme Alessandro Calvi l'exprimait, la Toscane risque de se transformer en une agglomération de « villages touristiques » si les entités publiques ne contrôlent pas la location touristique. En tout cas, c'est un fait que les zones rurales sont des espaces demandés par les Italiens mais surtout par les étrangers. Si on regarde les

<sup>130</sup> Istat (Istituto Nazionale di Statistica). *Le Aziende Agrituristiche In Italia - Anno 2021*. Disponible sur : <<https://www.istat.it/it/archivio/277798>>. (Consulté le 28/12/2023)

chiffres, en 2022, il y a eu l'arrivée de 12 967 visiteurs à Lastra a Signa dont 5 298 étaient étrangers ainsi que 40 045 visiteurs à Impruneta parmi lesquels 23 155 étaient étrangers. Concernant les résidents, Lastra a Signa compte 40 311 habitants au total, dont 22 967 sont étrangers tandis qu'Impruneta enregistre 106 317 résidents, parmi lesquels 69 760 sont étrangers.<sup>131</sup> Ces chiffres révèlent que ce territoire attire non seulement des Italiens venant de différentes régions du pays mais qu'il constitue également un lieu de résidence majeur pour les étrangers. Cette observation est corroborée par les entretiens que j'ai eus avec beaucoup d'architectes qui confirment qu'au moins 50 % de leurs clients sont d'origine étrangère.

Cette dernière partie s'entremêle avec l'idée du stéréotype faux sur la vraie campagne et pose des problèmes d'organisation politique en raison de l'absence de coordination entre les communes.

*" ... Au moment où l'on a décidé que la politique n'avait plus pour fonction d'équilibrer les intérêts qui opèrent sur le territoire, et donc aussi de faire barrage à ces mêmes intérêts, les administrations locales ont été condamnées à travailler en solitaire. "<sup>132</sup>*

Le rôle de la région est remis en question, non seulement pour les règlements sur les travaux de restauration, mais aussi pour l'organisation à une échelle plus large où un seul paysage et territoire devrait être pris en compte.

*« Il y a la région, dit-elle, mais ce territoire pèse peu politiquement, pour autant qu'il soit beau et important. »<sup>133</sup>*

Cette réflexion devrait être portée par les locaux car certains sont contre l'exploitation d'un imaginaire déformé qui s'est encore plus développé pendant la pandémie de COVID-19 et la recherche du *slow living*. Cependant, cela reste sous le contrôle des habitants et c'est dommage que certains ne pensent pas de la même manière et fassent partie de regroupements d'agences qui profitent économiquement de cette situation en vendant aux touristes ce qu'ils souhaitent trouver en arrivant dans les villages toscans et en louant une maison rurale à peine restaurée.

Encore une fois, l'attention est portée sur la manière d'intervenir dans ces territoires. Dans cette recherche, nous nous concentrons sur la transformation de la *Casa Colonica* aujourd'hui. Quels sont les résultats des analyses des cas d'étude ? Si l'on considère les approches sensibles qui touchent la problématique de la préservation de l'architecture traditionnelle, les personnes inquiètes sont les acteurs déjà mentionnés et les associations comme ReCreo, qui se préoccupent de la manière dont ce patrimoine abandonné est restauré et réhabilité. Ils craignent que les démarches en cours ne soient pas les plus performantes et durables à long terme.

En se focalisant sur la méthode de restauration de la *Casa Colonica* dans les deux cas d'étude, une analyse comparative a été menée. Cette analyse s'appuie sur des critères établis, tels que les directives d'Ilaria Agostini et les concepts de la *Roue Versus Heritage* (page 34-42). Ces références fournissent des principes essentiels pour le traitement de l'architecture traditionnelle, optimisant l'utilisation des ressources locales et des techniques intangibles. Afin d'établir une évaluation juste et objective, une comparaison approfondie des méthodes de restauration employées dans les deux cas a été réalisée. Cette comparaison a facilité l'évaluation de la qualité de la restauration en examinant les approches adoptées par les architectes et le rôle des différents acteurs impliqués, tels que les autorités communales et les réglementations en vigueur.

<sup>131</sup> Settore Servizi Digitali E Integrazione Dati. Ufficio Regionale Di Statistica Su Dati Istat. *Movimento turistico per comune e provenienza- Toscana 2022* (Mise à jour le 01/01/2023). Disponible sur : <<https://www.regione.toscana.it/-/movimento-turisti-nelle-strutture-ricettive-e-struttura-dell-offerta-dati-2022>>. (Consulté le 22/12/2023)

<sup>132</sup> Entretien fait à Elena Salviucci par Alessandro Calvi.

Source : Alessandro Calvi, L'essenziale. *La Val d'Orcia si sta trasformando in un villaggio turistico* [en ligne]. (Publié le 23/06/2023). Disponible sur : <<https://www.internazionale.it/essenziale/notizie/alessandro-calvi/2023/06/23/val-d-orcia-turismo-di-massa>>. (Consulté le 22/12/2023)

<sup>133</sup> Entretien fait à Valentina Pierguidi, guide touristique environnementale de Castiglione d'Orcia par Alessandro Calvi.

Source : Alessandro Calvi, L'essenziale. *La Val d'Orcia si sta trasformando in un villaggio turistico* [en ligne]. (Publié le 23/06/2023). Disponible sur : <<https://www.internazionale.it/essenziale/notizie/alessandro-calvi/2023/06/23/val-d-orcia-turismo-di-massa>>. (Consulté le 22/12/2023)

## Examen détaillé et comparatif des processus de restauration et réhabilitation conservative des *Casa Coloniche* de Lastra a Signa et Impruneta

Comparaisons des deux cas d'études à partir des critères de sauvegarde du patrimoine traditionnel

Les analyses qui suivent (schémas ci-dessous) tentent de reprendre les points importants précédemment soulevés dans les deux cas d'études et leurs approches de restauration de la *Casa Colonica*. Comme cela a été déjà mentionné, les critères examinés concernaient la façon dont ils réinterprètent les espaces ayant changé d'usage pour devenir, par exemple, des séjours ou des cuisines. On a également observé la manière dont les architectes intégraient ou non de nouveaux matériaux contemporains tel que le béton ou bien s'ils avaient opté pour des matériaux traditionnels tombés en désuétude comme la chaux pour les enduits. Les éléments restaurés et soignés, en particulier ceux concernant la structure porteuse, qui dans les deux cas étaient en état de dégradation, ont été également scrutés. Enfin, les éléments démolis et ajoutés ont été examinés, notamment dans un des cas où une ancienne typologie de maison-tour, auparavant dissimulée sous plusieurs couches, a été révélée. Toutes ces analyses, principalement évoquées dans le deuxième chapitre (pages 52-53 pour le premier cas et 70-73 pour le deuxième) ont constitué une base de données permettant de comparer les deux cas d'étude et d'évaluer si ces choix contribuaient ou non à une bonne conservation du patrimoine rural en Toscane.

Pour réaliser cette comparaison, axée sur les diverses approches et orientations adoptées par les architectes dans leurs projets, nous avons utilisé comme outil la « *Roue de Versus Heritage* » (pag 41), déjà étudié auparavant. Cet instrument a facilité la catégorisation des actions selon trois axes principaux : socioculturel, socioéconomique et socio-environnemental, ainsi que en s'inspirant des guides analysés. L'analyse de ces projets s'appuie sur ces trois axes car la « *Roue Versus Heritage* » couvre des sujets tels que l'utilisation et le réemploi des matériaux en tant que ressources précieuses. Elle aborde également les transitions des savoir-faire, cruciales pour préserver des valeurs intangibles telles que l'aménagement des sols intérieurs, les détails des ouvertures de fenêtres et de portes, ainsi que l'application d'enduits à la chaux, une tradition ancestrale selon les échanges avec les locaux et les architectes. Cette méthode permet aussi d'examiner l'intégration de nouvelles technologies dans l'architecture traditionnelle, un défi majeur visant à équilibrer innovation et préservation du patrimoine. Enfin, ces principes offrent une perspective pour analyser des systèmes économiques axés sur la maximisation des bénéfices des ressources et de la production locales. Cette approche ne vise pas la logique de profit économique précédemment évoquée à travers des agences immobilières ou des propriétaires mais s'oriente plutôt vers une optimisation des ressources locales.

Le volet **socio-environnemental** s'est principalement appuyé sur des principes tels que le respect du contexte, l'utilisation des ressources climatiques et l'adaptation aux aléas naturels actuels devenant plus fréquents en raison du changement climatique. Il incite également à examiner les aspects environnementaux dans cette architecture initiale sans architecte qui a largement pris en compte le contexte local et dont les qualités méritent une analyse et un renforcement tout en soulignant l'impact des nouvelles catastrophes liées aux changements climatiques tels que les longs étés et les précipitations intenses. Ce cadre d'étude permet aussi d'évaluer la prise en compte des orientations solaires et de l'interaction avec la topographie du terrain qui sont des aspects cruciaux dans les zones rurales où les différences de niveaux sont fréquentes. Par exemple, la Toscane se distingue par ses magnifiques paysages offrant des vues en hauteur grâce aux collines environnantes. En établissant un lien avec les axes du chapitre deux (réinterprétation, ajout ou suppression d'éléments, mixité entre le traditionnel et le contemporain) on observe des concordances avec le critère de la « *Roue Versus Heritage* » concernant le « respect du paysage et du contexte existant ». Les éléments réinterprétés, en effet, reflètent souvent une volonté de respecter les bâtiments dans leur topographie actuelle tout en utilisant cet avantage pour leur nouvelle fonction résidentielle.

Dans l'axe **socio-économique**, on a analysé si les architectes avaient pris en compte la production locale dans le choix de leurs matériaux. Ce volet se concentre principalement sur la mise en valeur de la production locale, soulevant ainsi plusieurs interrogations : d'où proviennent les matériaux de construction utilisés ? Ont-ils été sélectionnés en considérant leur contribution à l'économie locale ? Le choix des matériaux a-t-il été dicté par des critères de coût et d'efficacité ? A-t-on porté une attention spéciale à la durabilité et au soutien au développement territorial ? Bien que certaines réponses aient déjà été données précédemment, cette section vise à les confronter à l'ensemble des choix effectués et à évaluer leur impact à une échelle plus globale. Cette démarche inclut aussi des stratégies destinées à prolonger la durée de vie des bâtiments et à économiser les ressources, soit par la réutilisation de matériaux existants, soit par l'exploitation de ressources locales, incluant l'usage de matériaux et techniques traditionnels. En établissant une corrélation avec les quatre axes qui ont encadré l'analyse des deux études de cas présentées dans le deuxième chapitre, on peut associer les éléments restaurés ou reconstruits à l'identique avec « l'économie des ressources » qui existe comme critère dans la « *Roue Versus Heritage* ». Ces méthodes permettent d'éviter la consommation de nouvelles ressources et favorisent l'utilisation de l'existant. Cette approche encourage également à examiner dans quelle mesure la prolongation de la durée de vie des maisons a été effectivement réalisée.

Le dernier axe, le **socio-culturel**, avait pour objectif de déterminer si une transmission culturelle s'était opérée. Ces échanges peuvent enrichir le patrimoine culturel, tant immatériel que matériel, lors de la réaffectation des bâtiments. Par exemple, la revitalisation d'espaces oubliés tel que l'*aia*, en tant qu'espaces extérieurs historiques en est une illustration. Cet axe a également pris en considération l'application de nouvelles technologies dans les projets comme l'introduction de matériaux innovants ou la redécouverte de matériaux traditionnels lors de la restauration. Il s'agissait d'évaluer si les architectes avaient perçu la restauration comme une opportunité de mettre en valeur des qualités traditionnelles jusqu'alors négligées. Cette dernière partie a également incité à examiner toutes les initiatives créatives telle que la réinterprétation des espaces, une démarche déjà observée dans l'analyse de chaque cas. Elle reflète une manière de repenser les espaces pour accompagner un changement d'usage, illustrant la créativité dans la transformation des espaces agricoles en habitations. En établissant des liens avec les critères énoncés dans le deuxième chapitre (analyse des éléments réinterprétés, ajoutés, supprimés, ainsi que la mixité entre le traditionnel et le contemporain), on décèle des connections relatives à la transmission culturelle à travers les démarches de restauration et de reconstruction à l'identique. De même, dans l'axe socioculturel de la « *Roue Versus Heritage* », on trouve des critères comme « renforcer des solutions innovantes et créatives », qui peuvent être associés à la mixité entre traditionnel et contemporain, un aspect déjà examiné précédemment.

La disposition des séjours a été optimisée pour profiter de l'orientation sud. La disparition des fenêtres, qui ont été jugées comme des éléments non traditionnels, a permis d'améliorer le passage de la lumière.

Le *Fienile* suit la pente existante du terrain, ce qui permet de créer des espaces intérieurs et extérieurs en harmonie avec le paysage.

À une échelle plus large, les **problèmes d'inondations** menacent de plus en plus la région de Toscane avec le changement climatique que nous traversons. La topographie du terrain, qui n'est pas complètement plat, aurait pu être davantage exploitée pour créer des barrières contre les catastrophes naturelles que ces territoires subissent.

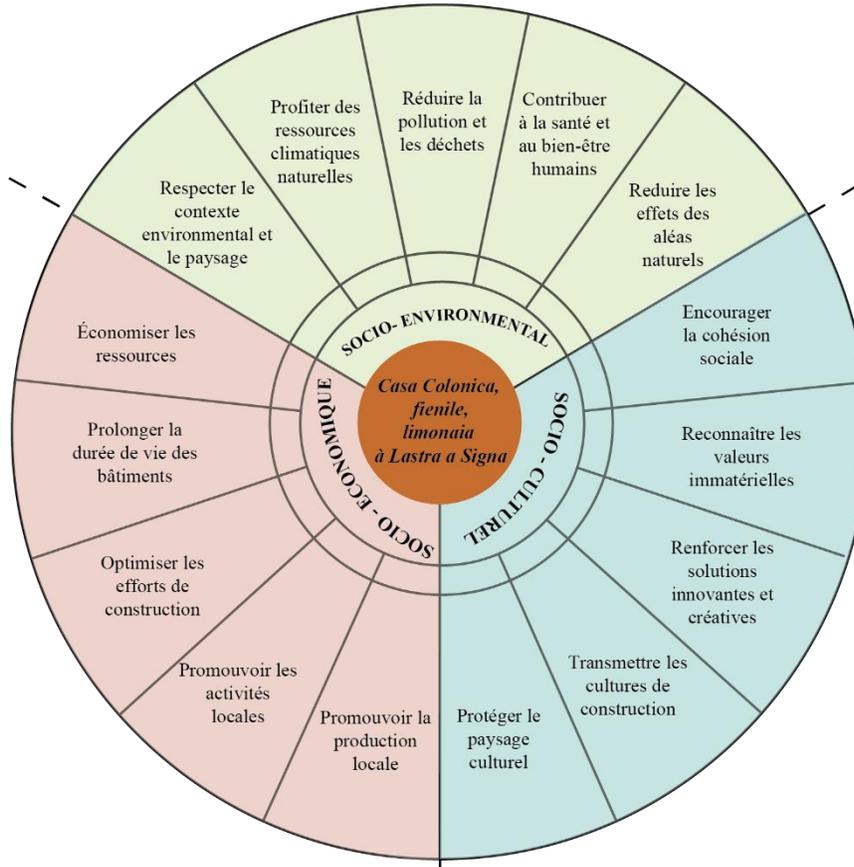
Les **aménagements paysagers** réalisés dans la zone ne priorisent pas les qualités du lieu. Cela est probablement dû à un manque de liens entre les réglementations en vigueur et les objectifs de l'aménagement. La replantation d'arbres fruitiers et d'oliviers aurait pu être une manière de prolonger le langage paysager existant dans les environs. Cette décision ne dépend pas uniquement des désirs des architectes ou des propriétaires, mais également des réglementations en vigueur.

La  **Pierre ronde** a été réutilisée, mais elle a été critiquée pour son manque de flexibilité. La chaux et l'argile auraient pu être réutilisés, mais ils ne l'ont pas été lors de la destruction des premières fenêtres ajourées.

Le choix d'avoir pris une **isolation à basse des matériaux plastiques** et pas hygroscopiques ne suit pas vraiment une durabilité à long terme si on analyse les problèmes d'humidité et de transpiration des façades. De plus, le matériau sort des matériaux traditionnels initiaux. Cela met en question si cette posture est vraiment optimale pour une restauration et réhabilitation conservative.

L'absence de transmission du **savoir-faire** traditionnel de la restauration conduit à une standardisation des projets de restauration

Les **problèmes sismiques** ont été plutôt bien gérés en remettant des poutres en bois, qui sont plus adaptées au poids que la structure primaire peut supporter. Les poutres en béton ont été retirées, car elles avaient été installées lors d'une restauration antérieure et avaient mis en danger la stabilité de la *Casa Colonica*.



Les fenêtres et portes de la *Casa Colonica* ont été légèrement agrandies, mais elles conservent leur forme et leur style traditionnels.

Le *Fienile*, une **annexe agricole**, a été rénové avec respect pour son histoire. Les fenêtres ont été restaurées à leur forme d'origine, mais l'intérieur a été réaménagé pour répondre aux besoins modernes.

Les espaces extérieurs historiques, comme *l'aia*, ont été négligés lors de la restauration. Les architectes auraient pu les aménager pour préserver leur patrimoine rural tout en créant un espace dédié au tourisme. Un dialogue aurait pu être trouvé pour éviter leur dégradation.

L'introduction de nouveaux matériaux entraîne une perte de valeur ajoutée locale. Ces matériaux, souvent transformés dans des pays étrangers, ne contribuent pas à la création d'emplois et de richesses locales.

Figure 54. La Roue « Versus Heritage » adaptée au premier cas d'étude : Casa Colonica à Lastra a Signa

Police en bleu : aspects négatifs

Police en noir : aspects positifs

D'une certaine manière, le choix d'avoir conservé des **annexes agricoles** peut être considéré comme une manière de respecter le contexte existant. En effet, même si cette décision était apparemment une obligation de la Commune, elle a été prise par les architectes et la propriétaire, ce qui montre qu'ils étaient attachés à la préservation du patrimoine architectural de la région.

Les architectes n'ont pas mentionné les **inondations** comme un enjeu à prendre en compte. Pourtant le terrain présente des différences de niveaux, ce qui pourrait être une manière de construire des barrières naturelles contre les inondations.

Un réaménagement des **espaces extérieurs** du terrain a été fait, en mettant l'accent sur la plantation et l'entretien des oliviers. Cette proposition répond aux besoins de la propriétaire, qui s'occupe des activités agricoles sur le terrain. Néanmoins, elle ne respecte pas la réglementation paysagère en vigueur. Cette situation remet en question l'efficacité des plans de paysage et s'ils ont une vraie utilité sur la restauration et conservation ou pas.

La restauration de la "**maison tour**" a permis de mettre en valeur les principes de ce type de construction. Les architectes ont replacé les anciennes ouvertures et reconstruit l'ancienne cage d'escalier, afin de préserver l'héritage de cette maison tout en l'adaptant aux besoins actuels.

Le choix d'utiliser uniquement des matériaux de ressources naturelles, tels que le **bois**, la **chaux** et le silicate, est une bonne démarche en soi. En effet, ces matériaux ont un impact environnemental moindre que les matériaux artificiels, tels que le béton ou le plastique. Ils ont signalé qu'ils avaient l'intention d'avoir une production locale.

Le choix d'enlever les enduits a permis de revoir la structure de la maison, ce qui a été plutôt positif pour les problèmes sismiques.

Dans certains murs intérieurs, les enduits ont été supprimés pour avoir des parois sablées et ensuite la pierre des murs a été plâtrée à la chaux naturelle. Même si la chaux reste un matériau naturel, le risque d'écoulement d'eau comme Ilaria Agostini l'a souligné peut augmenter. Par conséquent, il peut s'agir d'un choix davantage motivé par des enjeux esthétiques et pour mettre en valeur des "poses traditionnelles" qui, finalement, ne restent pas très fonctionnelles car le coût d'entretien risque d'être plus important.

La mise en place de la terre cuite avec une technique ancienne valorise les **savoir-faire** locaux. Les producteurs de pierre, de briques et d'enduits sont également des entreprises locales qui privilégient les alternatives écologiques. Ces choix sont bénéfiques pour l'économie locale.

Les portes cintrées ont été redimensionnées mais leur forme et leur matériau traditionnel, le bois, ont été conservés. Les architectes ont indiqué que ce bois est local et provient de cyprès, une espèce assez répandue en Toscane.

La **chaux** a été cataloguée comme un des matériaux traditionnels de la Toscane, selon les architectes de l'agence d'architecture *Abitare*. La réutilisation de ce matériau pour les enduits intérieurs, en mélange avec le chanvre, est une manière de transmettre la culture de construction en l'enrichissant davantage avec l'introduction du chanvre, qui est le résultat d'une nouvelle technique qui prend en compte le passé.

Les nouvelles technologies utilisées dans le projet permettent d'isoler les bâtiments anciens sans toucher aux murs extérieurs, qui ont une valeur patrimoniale. Les **blocs de silicate**, qui sont des matériaux hygroscopiques, sont une solution performante et compatible avec les matériaux traditionnels. Cela les rend idéaux pour l'isolation thermique des bâtiments anciens, car ils permettent de maintenir un niveau d'humidité confortable à l'intérieur.

Les architectes ont mis en valeur **l'aia**, un élément important du patrimoine architectural de la région. Cependant, ils n'ont pas suffisamment réfléchi à la manière dont **l'aia** pourrait être utilisée pour favoriser la cohésion entre les touristes nomades et la propriétaire. **L'aia** est traditionnellement utilisée pour des activités sociales, mais dans ce projet, elle semble être destinée à être utilisée par les deux groupes. Il est possible que la propriétaire prenne le contrôle de **l'aia** et l'utilise pour ses propres activités, excluant les touristes.

Il y a certains éléments, tels que le choix de reconstruire le four ou la manière d'aménager les toilettes, qui donnent à la maison une ambiance de luxe. Cette ambiance contraste avec l'idée de ruralité, qui est pourtant le but de la rénovation. Selon les réglementations, les éléments à respecter sont les murs et les formes des ouvertures. Les autres détails, tels que la reconstruction du four ou l'aménagement des toilettes, sont le résultat des commandes des clients ou des architectes, qui tentent sans doute de vendre les vues du paysage toscan.

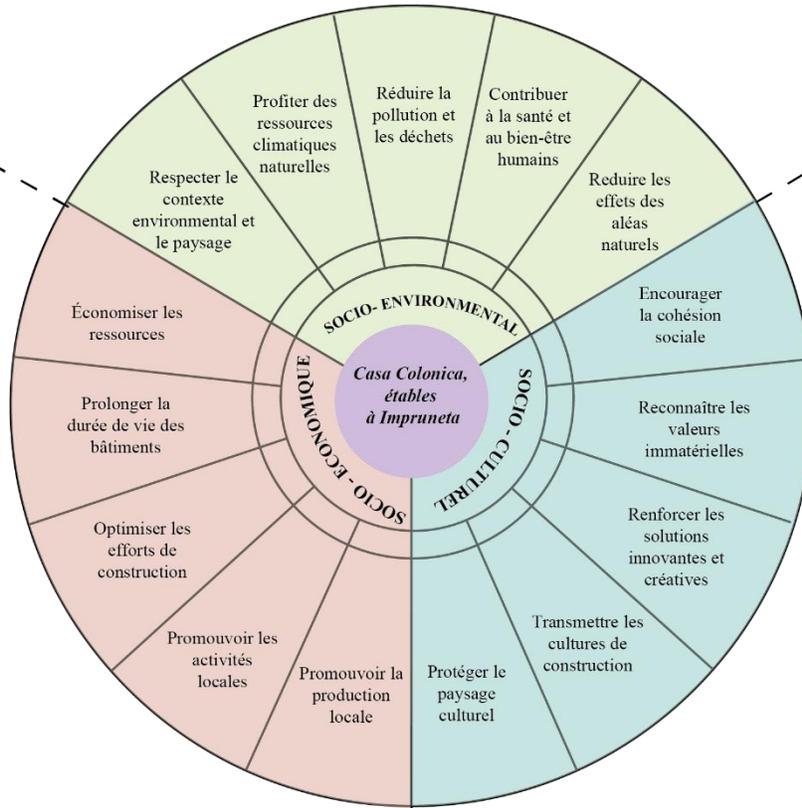


Figure 55. Roue Versus adaptée au premier cas d'étude : Casa Colonica à Impruneta. Schéma personnel.

Police en noir : aspects positifs

Police en bleu : aspects négatifs

## Actions Environnementales : un vrai respect du paysage et prise en compte du contexte climatique actuel ?

Pour cet aspect, les deux cas d'étude ont essayé chacun à leur manière : le premier cas en respectant la pente pour le *Fienile* et en profitant de l'orientation solaire pour ce qui concerne les séjours dans la *Casa Colonica* et la *Limonaia*. Pour le deuxième cas, la conservation des espaces agricoles montre un respect et permet la persistance des activités initiales traditionnelles malgré le changement d'usage. Les obligations en matière d'espaces agricoles varient d'une commune à l'autre. À Lastra a Signa (premier cas), aucun espace agricole n'a été laissé après les travaux tandis qu'à Impruneta, l'obligation de laisser des espaces pour des activités agricoles a été respectée. Cette disparité entre deux communes géographiquement proches met en question la logique des langages d'harmonie entre les communes.

Si on aborde le critère des **aléas naturels**, on constate que les projets n'ont pas vraiment pris en compte l'utilisation de techniques traditionnelles pour gérer les inondations de plus en plus fréquentes en Toscane. C'est un défi qui dépasse peut-être le cadre de l'intervention des architectes mais qui gagnerait certainement en importance si les réglementations étaient adaptées pour intégrer ces considérations lors de la restauration d'une *Casa Colonica*. En effet, c'est précisément le moment opportun pour aborder les nouveaux défis posés par le changement climatique. En outre, concernant le confort en période estivale, aucun des deux projets n'aborde véritablement la question des protections solaires face aux fortes chaleurs de plus en plus fréquentes. Alors que nous parlons de maisons principalement destinées aux vacances et donc utilisées durant les périodes estivales, les terrasses et les *aia* risquent de rester inutilisées, se limitant à une fonction esthétique sans réelle appropriation de l'espace, comme c'était l'intention des architectes dans le deuxième cas avec *l'aia* à Impruneta. Bien que le budget supplémentaire puisse être à prendre en compte, nous parlons ici de maisons relativement luxueuses qui auraient pu facilement intégrer des éléments tels que des pergolas ou d'autres formes de protections solaires en s'inspirant des fenêtres ajourées traditionnelles. Ceci est illustré dans le premier cas d'étude où les fenêtres ont été réinterprétées. Cependant, cette approche aurait pu être poussée plus loin en reproduisant ce même système pour les ouvertures orientées au sud afin d'optimiser la protection contre le soleil tout en conservant un lien avec les méthodes traditionnelles.

Si on analyse le côté paysager, il n'a pas vraiment un enjeu sur ce sujet dans les deux projets. Pourtant, il existe un plan de paysage régional depuis quelques années comportant la description des espèces végétales présentes selon la localisation mais qui n'est pas du tout combiné avec la réglementation communale. Les projets restent très fragmentés du côté du paysage en stipulant seulement qu'ils n'ont pas le droit d'y toucher. Mais que font-ils ? Ils les abandonnent à leur sort ou bien divisent encore plus le terrain ? C'est le cas dans le premier cas d'étude où les propriétaires ont loué la partie d'oliviers derrière le *Fienile* à une entreprise agricole.<sup>134</sup>

---

<sup>134</sup> D'après l'entretien effectué le 10 – 05 – 2023 avec Francesco Busi, architecte de la *Casa Colonica* du premier cas d'étude à Lastra a Signa dont la retranscription se trouve en annexe (p. 8)

## Operations Socio – Culturelles : un passage des savoir-faire ?

Dans cet axe, les deux cas ont été étudiés pour voir s'ils ont essayé de reprendre des **savoir-faire**, non seulement pour les habitations mais aussi pour l'aménagement des espaces extérieurs. Pour le premier cas, les techniques anciennes n'ont pas eu d'importance dans le projet. A l'inverse, pour le deuxième cas, les architectes ont essayé de reprendre des techniques telles que l'enduit à la chaux et la pose du sol en terre cuite. Ces gestes montrent qu'ils ont réalisé une analyse préalable des techniques abandonnées afin de les mettre en valeur. Il y a eu par exemple le choix de reconstruire le four dans le deuxième cas. Cela soulève la question de savoir si cet élément faisait vraiment partie des éléments à ne pas perdre. Ou bien est-ce plutôt d'ordre esthétique et pas du tout pour rappeler une ruralité qui existait dans une période précédente ?

Ensuite, en ce qui concerne les **nouvelles technologies**, le deuxième cas a introduit des isolants qui permettent de répondre au besoin de ne pas masquer la pierre extérieure qui devait être conservée apparente. Ils ont également installé des panneaux photovoltaïques et des pompes à chaleur. Tous ces ajouts soutiennent l'architecture traditionnelle qui ne peut plus répondre aux nécessités actuelles. Cependant, ils soulèvent également des questions de prix : qui peut se permettre d'ajouter tout cela ? Dans le premier cas, les apports ont été moindres. Cela peut être dû au budget, mais pas seulement. En effet, avec l'aide du Bonus 110 %, le surcoût aurait pu être financé. Il resterait à savoir si les propriétaires sont intéressés par ces équipements. En tout cas, il existe des différences entre les deux cas. La réglementation reste assez ouverte dans ce domaine, ce qui permet de développer des approches différentes.

Enfin, pour l'aspect de la **créativité** et des **solutions innovantes**, la réinterprétation des espaces comme le *Fienile*, espace de stockage agricole converti en duplex inversé profitant de vues sur l'extérieur grâce à des fenêtres ajourées, peut être considérée comme une solution plutôt créative et innovante. Un autre espace réinterprété a été celui de l'*aia* dans le deuxième cas. Cependant, comme cela a été annoncé dans l'analyse schématique, il est possible que cela soit resté une intention plus qu'une réalité. En effet, lors de l'utilisation, cet espace peut facilement se convertir en une simple terrasse sans être considéré comme une réinterprétation de l'espace innovante.

## Gestes Socio – Economiques : une attention vers la production locale et l'économie de ressources ?

En ce qui concerne l'aspect de **prolongation de vie** des *Case Coloniche*, il faudrait d'abord définir de quelle typologie on parle. Quelle valeur conserver et comment la traiter selon les éléments caractéristiques de chaque maison ? En effet, dans toute la région, les maisons diffèrent selon les matériaux utilisés pour leur construction. Pourtant, les deux règlements sur lesquels les projets se sont basés ne distinguent pas les différentes catégories de *Case Coloniche* selon leur localisation. Or, ces maisons, construites et rénovées à plusieurs reprises au cours des siècles, présentent des caractéristiques et des fonctions variées selon leur localisation. Par exemple, les *Case Leopoldine* caractérisées par une loggia au premier étage et une symétrie assez marquée dans l'ensemble ne peuvent pas être traitées de la même manière que les maisons-tours visibles dans le deuxième projet. Dans ce dernier, les architectes ont remis en valeur des fonctions qui avaient été oubliées comme les ouvertures vers l'*aia*. Ces choix ne sont pas imposés par la loi mais résultent d'initiatives personnelles des architectes.

Pour les réflexions sur les **ressources disponibles**, on peut s'interroger sur l'utilisation ou non de matériaux locaux qui sont par excellence ceux utilisés dans ces maisons. Les deux cas d'études présentent des matériaux dits traditionnels tels que la pierre, la brique et le bois. Cependant, dans le premier cas, on observe également l'utilisation de béton pour le sol et les enduits ainsi que pour l'isolation à base de matériaux plastiques. Cela pose des questions sur la pertinence de cette démarche car il ne faut pas oublier que les édifices historiques, comme les maisons, doivent être restaurés avec des matériaux hygroscopiques qui puissent assurer une bonne transpiration et par suite une bonne durabilité et compatibilité dans le temps.

Enfin, si l'on considère une **production locale** et consciente dans les deux cas, on constate encore une fois que les deux projets n'ont pas été traités de la même manière. En effet, dans le premier cas, la production locale n'apparaît

pas du tout ou en tout cas n'a jamais été stipulée dans le discours de l'architecte. La seule allusion concerne un artisan pour les fenêtres en bois mais la provenance n'a pas été précisée. A l'inverse, le deuxième cas mentionne différents acteurs tels que les artisans qui se sont occupés des enduits, ceux qui ont travaillé l'isolation thermique et ceux qui ont travaillé la mise en place des briques au niveau du toit et du sol. Cette production locale est importante selon les instructions de *La Roue de Versus Heritage*, car elle participe à la valeur et à la qualité du territoire. Les savoir-faire locaux qui peuvent être des apports importants à une bonne restauration. Encore une fois, on se questionne également sur la manière dont la réglementation pourrait contribuer à motiver la production locale. Est-ce qu'il ne faudrait pas donner plus de place à ces acteurs locaux qui devraient mieux connaître l'histoire de ce patrimoine abandonné et des techniques oubliées ?

## Analyse Comparative de la Restauration : Deux Approches à la Lumière de la *Roue Versus*

### *Heritage:*

Quelles sont les différences entre les deux cas d'étude ? quels sont les points communs aux deux cas d'étude ?

L'analyse des deux cas d'études a révélé que l'aspect socio-environnemental est le moins développé, les efforts étant relativement limités, en particulier dans le deuxième cas. Malgré un discours axé sur l'écologie, les résultats concrets en termes de paysagisme et de gestion des risques naturels restent insuffisants.

Concernant l'application de technologies et de solutions créatives, les deux cas révèlent des approches contrastées. Le deuxième cas, avec son isolant hygroscopique, démontre une utilisation positive alors que le premier cas soulève des inquiétudes sur la durabilité des matériaux à base de plastique. Ces approches divergentes suscitent des interrogations quant à leur pertinence pour la conservation du patrimoine rural.

Le premier cas d'étude, bien que réussi extérieurement, soulève donc des questions sur la durabilité liée à l'usage d'enduits industriels et d'isolation thermique. L'absence de transmission des savoir-faire et de mise en valeur des techniques anciennes constitue également un manquement. Les aménagements extérieurs peu cohérents avec le paysage environnant auraient pu être mieux intégrés. C'est un aspect que la commune pourrait prendre en compte dans ses réglementations de construction et de restauration.

Le deuxième cas, plus sensible à la préservation architecturale traditionnelle, ne tient cependant pas compte de l'interaction entre touristes et habitants, un point critique étant donné que l'espace reste privé. Malgré cela, cette étude montre une approche plus équilibrée conciliant patrimoine, technique et environnement.

De manière plus générale, la réglementation semble traitée différemment dans les deux cas. Le premier cas montre peu d'intérêt pour la transmission des savoirs et l'exploitation des ressources locales tandis que le deuxième aborde partiellement ces aspects sans toutefois s'inscrire dans une démarche réglementaire. Ces approches variées pourraient entraîner une dégradation progressive du patrimoine.

Cette étude comparative révèle les forces et les faiblesses de chaque projet, permettant une évaluation critique. Elle souligne l'importance d'une connaissance approfondie du patrimoine à restaurer et des stratégies pour prolonger sa durabilité. La région devrait envisager un contrôle plus strict pour préserver ces bâtiments historiques. Enfin, l'étude met en lumière l'importance des matériaux locaux, non seulement pour leur aspect esthétique mais aussi pour leur rôle dans la valorisation des savoir-faire locaux et la stimulation de l'économie régionale.

## Conclusion

Ce travail découle avant tout d'une volonté de comprendre les défis entourant la récupération des espaces ruraux abandonnés dans la campagne toscane en mettant un grand accent sur la *Casa Colonica* qui est souvent accompagnée d'annexes agricoles qui appartiennent également au patrimoine rural à préserver dans la région. Il met en lumière que la restauration de ces biens ruraux est intimement liée à des problématiques économiques, patrimoniales, environnementales et sociales qui influent directement ou indirectement sur la manière dont ces bâtiments sont restaurés aujourd'hui.

Cette recherche s'est attachée à décrire, à travers deux cas d'étude, les processus de restauration. L'objectif est de mieux comprendre qui sont les acteurs et d'analyser si les réhabilitations préservatrices sont engagées principalement dans un but de profit économique ou correspondent à une volonté de préservation à long terme de ce patrimoine face à l'afflux de touristes et de nouvelles populations résultant du regain d'intérêt pour la vie dans la campagne toscane de la part des Italiens et des étrangers. Ce questionnement m'a conduit à me demander si les enjeux liés à la restauration de la *Casa Colonica* résultent principalement des intérêts économiques, sous le prétexte du réemploi du patrimoine et de l'utilisation des matériaux locaux ?

Les résultats de cette recherche montrent que les enjeux liés à la restauration de la *Casa Colonica* résultent principalement de facteurs économiques, sous le prétexte du réemploi du patrimoine et de l'utilisation des matériaux locaux. En effet, la forte demande d'acquisition de maisons liées au néoruralisme et au *Slow Living* engendre un phénomène de gentrification. Cette dynamique économique est également alimentée par le tourisme centré sur les activités agritouristiques inspirées par l'imaginaire du rêve toscan. Ainsi, certains acteurs profitent de cette demande et mettent en avant des arguments qui attirent comme le fait de vivre dans un patrimoine rural exceptionnel et d'utiliser des matériaux locaux. Cependant, ces motivations sont souvent plus économiques que patrimoniales ou environnementales. Le deuxième chapitre montre que certains acteurs privilégient la location de leurs propriétés, motivés non seulement par la préservation du patrimoine mais surtout par la forte demande des étrangers désireux de vivre en Toscane. Les études de cas montrent que ces propriétés sont équipées spécifiquement pour la location, visant ainsi un bénéfice économique immédiat. Ces résultats ont des implications importantes pour la gestion du patrimoine rural toscan. Il apparaît nécessaire de mettre en place des mesures pour garantir que la restauration de ces maisons contribue une bonne préservation de leur valeur patrimoniale.

La seconde interrogation de cette recherche concernait la *préoccupation réelle pour la récupération et la préservation du patrimoine rural toscan lors de la restauration de la Casa Colonica*. Le premier chapitre a permis de contextualiser les éléments architecturaux de la *Casa Colonica*, qui vont au-delà des matériaux comme la pierre ou la brique en insistant sur la richesse des ouvertures, des espaces extérieurs et des éléments agricoles tels que les *Fienile*. Il a introduit également le concept de "réhabilitation conservatrice", soulignant des enjeux fonctionnels plus que patrimoniaux. Le deuxième chapitre a révélé que la préoccupation pour la préservation du patrimoine était inégale parmi les acteurs impliqués dans la restauration et la préservation des *Case Coloniche*. Cela pointe un manque de cohérence global et un risque de perte de valeurs patrimoniales. Le troisième chapitre, en utilisant l'outil '*Roue Versus Heritage*', a montré que les préoccupations de préservation n'étaient pas complètement abouties, surtout en ce qui concerne l'utilisation durable des matériaux.

Le résultat de cette recherche montre que la restauration de la *Casa Colonica* est confrontée à des enjeux économiques et patrimoniaux. La forte demande d'acquisition et de location de ces maisons, liée au tourisme et au *néoruralisme*, crée des opportunités économiques pour les propriétaires et les professionnels de la restauration. Cependant, ces motivations économiques peuvent conduire à des restaurations qui ne sont pas conformes aux valeurs patrimoniales des *Case Coloniche*. La préoccupation pour la préservation du patrimoine est inégale parmi

les acteurs impliqués dans la restauration. Cela indique un manque de cohérence global et un risque de perte de valeurs patrimoniales.

Cette étude met en évidence le rôle essentiel des municipalités dans la préservation du patrimoine rural. Elle souligne la nécessité pour les communes, et surtout la région, de faciliter un dialogue entre le tourisme et la valorisation du patrimoine rural. Le tourisme, source de travail et de revenus, pourrait se conjuguer avec un renouveau de l'intérêt pour l'agriculture, en accord avec les préoccupations environnementales actuelles. Il est essentiel de prendre en compte les risques de dégradation du paysage dus à un manque de contrôle territorial et à des modifications principalement à usage résidentiel au détriment de l'agriculture.

La région de Vénétie, quant à elle, propose un guide pour la construction durable axé sur l'étude du patrimoine rural en montagne. Ce guide souligne l'engagement de la région envers un tourisme durable qui respecte l'environnement et le patrimoine culturel. Il met en avant le concept « d'albergo diffuso », un modèle d'hébergement qui réutilise des bâtiments existants pour offrir une expérience touristique authentique, revitalisant les zones rurales et prévenant leur dépeuplement.<sup>135</sup> Ce modèle soutient le développement économique local et aide à préserver l'identité culturelle des petites communautés. La Vénétie, en partenariat avec le projet Shelter<sup>136</sup>, cherche des solutions pour les zones rurales abandonnées, se distinguant des autres régions italiennes. Ces initiatives pourraient inspirer la Toscane dans sa gestion du tourisme et de l'économie locale tout en préservant le patrimoine rural.

Dans tous les cas, le réemploi des *Case Coloniche* représente une initiative importante pour réhabiter et réinventer les zones rurales abandonnées en créant un espace dynamique et évolutif. Cette démarche s'aligne avec des concepts contemporains comme celui de la récente exposition « *Patrimoine en Mouvement* »<sup>137</sup> à la Cité de l'Architecture de Paris, mettant en lumière la capacité du patrimoine à se renouveler. Cette approche qui intègre la réhabilitation dans le cadre de la lutte contre le dérèglement climatique peut être bénéfique si elle est bien gérée en évitant de compromettre la valeur historique des bâtiments à cause d'un manque de supervision et d'une consommation touristique non durable peu soucieuse de la conservation. Cette recherche encourage à s'inspirer de l'architecture vernaculaire comme le suggère la *Roue Versus Heritage* qui a été utilisée pour analyser les projets quant à la manière dont les architectures traditionnelles contribuent à des principes de durabilité face à la crise climatique actuelle. Elle souligne l'importance de repenser les ressources de construction et les méthodes elles-mêmes en favorisant le retour aux matériaux locaux ou la recherche d'alternatives pour réduire l'empreinte carbone de la construction.

En définitive, ce mémoire souligne le potentiel des *Case Coloniche* dans la région toscane, incitant à une réflexion sur les interventions nécessaires. Néanmoins, il est clair que la compréhension de ces enjeux varie, soulignant la nécessité d'une meilleure organisation et d'une plus grande diffusion d'informations concernant les réglementations. Les démarches actuelles, bien intentionnées avec des incitations financières, doivent également résoudre les problèmes d'intégration de règlements régionaux et de gestion du dialogue entre le tourisme de masse et la préservation des *Case Coloniche* actuelles.

Dans la présente recherche, j'ai essayé d'adopter une approche pluridisciplinaire, combinant des enquêtes auprès d'architectes et d'enseignants spécialisés ainsi qu'une analyse visuelle des espaces à travers des relevés habités. Cette approche a permis d'appréhender la restauration de la *Casa Colonica* sous différents angles et, j'espère, de bien décrire les enjeux économiques, patrimoniaux et environnementaux associés à ce processus. Cependant, la recherche présente également certaines limites. L'absence d'interaction directe avec les propriétaires en est une. Leurs témoignages auraient certainement enrichi l'étude en apportant une perspective plus complète et possiblement plus nuancée. Une seconde limitation est la dépendance aux récits des architectes, tout

---

<sup>135</sup> Progetto SHELTER – *Smart Heritage along the Tourisme routes. Progetto Shelter* [en ligne]. Disponible sur : <<https://interreg-shelter.eu/>>. (Consulté le 31/12/2023)

<sup>136</sup> *Ibid*

<sup>137</sup> Cité de l'architecture. *Patrimoine en mouvement* [en ligne]. (Publié le 14 /10/2023) Disponible sur : <<https://www.citedelarchitecture.fr/fr/agenda/exposition/patrimoine-en-mouvement>>. (Consulté le 30/12/2023)

particulièrement dans le second cas d'étude en raison de l'absence de visites personnelles. Cette dépendance a pu conduire à une vision biaisée de la réalité car les architectes ont peut-être mis en avant certains aspects de la restauration au détriment d'autres.

# Bibliographie

## Livres

AGOSTINI Ilaria, Daniele VANNETIELLO, *La Conversione Dell'abitare Comunità, Fertilità, Sapienza* (La Conversion de l'Habitation: Communauté, Fertilité). Firenze: Libreria Editrice Fiorentina, 2015.

AGOSTINI Ilaria, *Il diritto alla campagna. Rinascita rurale e rifondazione urbana*. Futura. 2015.

AGOSTINI Ilaria, *Dei Fiumi* (Des Rivières). Aion Edizioni. Firenze, 2012.

BIFFOLI Guido, FERRARA Guido, *La casa colonica in Toscana*, prefazione di A. Benedetti, 1966.

Vallecchi, Firenze.

DEL BRAVO Fabio, *La casa colonica medievale in Toscana* (La Casa Colonica médiévale en Toscane). TAF. Firenze, 2006.

DIPASQUALE Letizia, CORREIA Mariana, Saverio MECCA, *VerSus: Heritage for tomorrow* (VerSus : Patrimoine pour demain). Firenze University Express, 2014.

VIOLLET-LE-DUC Eugène-Emmanuel, 'Restauration', in *Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XIe au XVIe siècle*, Paris, B. Bance, 1866.

FONTANA Nicola, *Le dimore rurali della fattoria Le Corti a San Casciano Val di Pesa* (Les demeures rurales de la ferme Le Corti à San Casciano Val di Pesa). Architettura e territorio nel quadro delle riforme lorenese. Firenze: Consiglio Regionale della Toscana, 2018.

GILLIBERTI Genaro, *Atlante dell'edilizia rurale della provincia di Firenze* (Atlas de l'architecture rurale de la province de Florence). Franco Angeli, Milano, 2019.

MANGIALARDI Piergiorgio, *Agriturismo e ospitalità, come creare valore dal territorio* (Agriturismo et hospitalité, comment créer de la valeur à partir du territoire). Milan. Ulrico Hoepli Editore, 2011.

MARINI Sara, *Recycled theory : dizionario illustrato/illustrated dictionary* (Théorie recyclée : dictionnaire illustré/illustrated dictionary). Macerata : Quodlibet, 2016.

MELONI Pietro, *La gentrification della campagna nella Toscana meridionale: l'invenzione del Chiantishire* (La gentrification de la campagne dans le sud de la Toscane: l'invention du Chiantishire). L'Uomo Società Tradizione Sviluppo, 11(2), 2020.

MELONI Pietro, *Nostalgia rurale: Antropologia visiva di un immaginario contemporaneo* (Nostalgie rurale : Anthropologie visuelle d'un imaginaire contemporain). Meltemi Editore, 2023.

MORETTI Italo, *I caratteri identitari dell'edilizia rurale toscana, in l'architettura rurale in Toscana e le sue specifiche caratteristiche in ambito europeo. Una guida alle buone pratiche architettoniche, Atti della Giornata di studio* (Les caractères identitaires de l'architecture rurale toscane, dans l'architecture rurale en Toscane et ses caractéristiques spécifiques dans le contexte européen. Un guide des bonnes pratiques architecturales). Firenze, 4 giugno 2009, «I Georgofili », anno 2009, serie VIII, vol. 6 (185 dall'inizio), tomo II, Firenze.

MORETTI Italo, *La casa colonica: bilancio storiografico*, Polistampa, 2013.

MOROZZI Fernandino, *Delle case de' contadini. Trattato architettonico, ristampa dell'edizione del 1770* (Des maisons des paysans. Traité architectural, réimpression de l'édition de 1770). Firenze Libri, Reggello, Firenze, 1770.

TINTI Mario, *L'architettura delle case coloniche in Toscana con 32 disegni di Ottone* (L'architettura delle case coloniche in Toscana con 32 disegni di Ottone). Rosai, Rinascimento del Libro, Firenze, 1934.

ULIVIERI Denise, *Paradigmi di architettura vernacolare in toscana* (Paradigmes d'architecture vernaculaire en Toscane) . Pisa University Press, 2022.

Provincia di Firenze, *Indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV capo III della LRT 1/2005*, 2015, p 19.

SERENI Emilio, *Storia del paesaggio agrario italiano* (Histoire du paysage agraire italien), Editori Laterza, sec. ediz. Bari, 1962.

STOPANI Renato, *La Casa Colonica Toscana: Storia, cultura e architettura* (La Casa Colonica Toscana: histoire, culture et architecture). Firenze. Casa Editrice Le Lettere, 2006.

## Sites web ou blogs

Agenzia Entrate. *Agevolazioni* (Facilitations) [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/casa/agevolazioni>>

Agenzia Entrate. *Agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie* (Facilitations pour la régénération des bâtiments) [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/casa/agevolazioni/agevolazioni-per-le-ristrutturazioni-edilizie>>. (Consulté le 01/12/2023).

Agenzia Entrate. *Bonus del 110%* [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus-110%25>>. (Consulté le 01/12/2023).

Agenzia Entrate. *Bonus Verde*. Disponible sur: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/casa/agevolazioni/bonus-verde> . (Consulté le 01/12/2023).

Agenzia Entrate. *Sisma Bonus*. [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/casa/agevolazioni/sisma-bonus>>. (Consulté le 01/12/2023).

Alessandro Calvi, L'essenziale. *La Val d'Orcia si sta trasformando in un villaggio turistico* (La Val d'Orcia se transforme en village touristique) [en ligne]. (Publié le 23/06/2023). Disponible sur : <<https://www.internazionale.it/essenziale/notizie/alessandro-calvi/2023/06/23/val-d-orcia-turismo-di-massa>>

Camifhabitat. *Quelle est la différence entre rénovation, réhabilitation et restauration* [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.camifhabitat.fr/renovation/maison/differences/>>

Cité de l'architecture. *Patrimoine en mouvement* [en ligne]. (Publié le 14/10/2023) Disponible sur : <<https://www.citedelarchitecture.fr/fr/agenda/exposition/patrimoine-en-mouvement>>

Comune di Impruneta, provincia di Firenze. *Regolamento Edilizio* (Règlement de construction) [en ligne]. (Publié le 01/01/2021). Disponible sur: <<https://municipium-images-production.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3/20008/allegati/Regolamenti/Urbanistica%20ed%20edilizia/reg-edilizio-aggio-nov-2021.pdf>>

Comune di Lastra a Signa, provincia di Firenze. *Regolamento Edilizio, variante 9* (Règlement de construction, variante 9. 2015) [en ligne]. (Publié le 01/01/2015). Disponible sur : <Chrome extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/<https://www.comune.lastra-a-signa.fi.it/wp-content/uploads/2021/12/regolamento-edilizio.pdf>>

Comune di Pescia. *In Ricordo Di Luigi Salvagnini* (en mémoire de Luigi Salvagnini) [en ligne]. (Publié le 01/09/2013). Disponible sur : <01<https://www.comune.pescia.pt.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/4160>>

Comune di Treviglio. *Eseguire un restauro e risanamento conservativo* (Effectuer une restauration et une rénovation conservatrice) [en ligne]. (Publié le 01/01/2023). Disponible sur : [https://www.sportellounicotreviglio.it/action%3As\\_italia%3Arestauro.risanamento.conservativo](https://www.sportellounicotreviglio.it/action%3As_italia%3Arestauro.risanamento.conservativo)

Dedicala, Diffusori audio in terracotta à Impruneta. *L'Impruneta e la tradizione del cotto* (Impruneta et la tradition de la brique cuite) [en ligne]. Disponible sur: <<https://italianlimitededition.it/territori/impruneta>>

Great Estate. *Ricerca Casa Colonica* (Recherche sur Casa Colonica) [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.greatestate.it/it/casali-toscana.html>>

Il portale di Geologia. *Elementi Geologici* (Éléments géologiques) [en ligne]. Disponible sur <<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/geologia.html#>>

Istat (Istituto Nazionale di Statistica). *Le Aziende Agrituristiche In Italia - Anno 2021* (Les Entreprises Agritouristiques en Italie - Année 2021) [en ligne]. (Mise à jour le 22/11/2023). Disponible sur : <<https://www.istat.it/it/archivio/277798>>

Istituto Regionale Programmazione Economica della Toscana. *I toscani : quanti sono, dove vivono* (Les Toscans : combien sont-ils, où vivent-ils) [en ligne]. Disponible sur : <<http://www.irpet.it/popolazione#:~:text=I%20comuni%20della%20nostra%20regione,con%20meno%20di%2030.000%20abitanti>>

J'aime mon patrimoine. L'Orangerie [en ligne]. (Publié le 07/12/2017). Disponible sur : <<https://www.jaimemonpatrimoine.fr/fr/module/81/1453/orangerie>>

La banca della Calce. *Storie di calce 32, il racconto di Matteo* (Histoires de chaux 32, le récit de Matteo) [en ligne]. (2022) Disponible sur : <<https://www.bancadellacalce.it/bdc/storie-di-calce32-il-racconto-di-matteo/>>

Lavori Pubblici. *Toscana: Nuova legge sul recupero degli edifici rurali abbandonati* (La Toscane: nouvelle lois pour la récupération des édifices ruraux abandonnés) [en ligne]. Disponible sur: <<https://www.lavoripubblici.it/news/Toscana-Nuova-legge-sul-recupero-degli-edifici-rurali-abbandonati-18119>>.

Ministerio della Cultura. *Catalogo generale dei Beni Culturali* (Catalogo des biens culturels) [en ligne]. Disponible sur: <<Catalogo://catalogo.beniculturali.it/search?query=casa+colonica&category=Bene+immobile&typology=Architettura&region=Toscana&startPage=12&paging=true&>>

Officina Abitare. *Aia in Toscana* [en ligne]. Disponible sur : <<https://officinaabitare.com/progetto/aia-toscana/>>.

Openopolis. *Le Plan National de Relance et de Résilience* (PNRR) [en ligne]. (Mise à jour le 28/02/2023). Disponible sur : <<https://www.openopolis.it/parole/cose-il-pnrr-piano-nazionale-ripresa-e-resilienza/>>

Pieratini M, Bartolini, S. *Aia in Toscana*. (Publié le 02/02/2023). Disponible sur : <<https://officinaabitare.com/progetto/aia-toscana/>>

Progetto SHELTER – Smart Heritage along the Tourisme routes. *Progetto Shelter* [en ligne]. Disponible sur : <<https://interreg-shelter.eu/>>

ReCreo. Il progetto ReCreo: a Rural Innovation Network [en ligne]. (2021) Disponible sur: <<https://www.recreo.network/>>

Redazione LavoriPubblici. *Toscana: Nuova legge sul recupero degli edifici rurali abbandonati* (Toscane: Nouvelle loi sur la récupération des bâtiments ruraux abandonnés) [en ligne]. Disponible sur : <<https://www.lavoripubblici.it/news/Toscana-Nuova-legge-sul-recupero-degli-edifici-rurali-abbandonati-18119>>

Regione Toscana. *Guida da agricoltura sociale* (Guide de l'agriculture sociale) [en ligne]. (2010). Disponible sur : <<chrome-extension://efaidnbmninnibpcjpcglclefindmkaj/https://www.regione.toscana.it/documents/10180/11297548/Guida%20agricoltura%20sociale%20ARSIA.pdf/670d2cc7-c13a-4ab1-8f8b-0615510f6d18>>

Regione Toscana. *I Paessaggi rurali storici della Toscana* (*Les paysages ruraux historiques en Toscane*) [en ligne]. (2018). Disponible sur: Logo, piano Paesaggistico (2018) - Regione Toscana.

Regione Toscana. *Linea guida per l'edilizia in legno in Toscana* (Plan guide pour la construction en Toscane) [en ligne]. Disponible sur : <<chrome-extension://efaidnbmninnibpcjpcglclefindmkaj/https://www.regione.toscana.it/documents/10180/23550/Linee%20guida%20per%20l'edilizia%20in%20legno%20in%20Toscana/a7e7c0e6-ffeb-463e-806d-2b36139997a6>>

Regione Toscana. *Piano Di Indirizzo Territoriale con valenza Di Piano Paesaggistico* (Plan territorial dy paysage), [en ligne]. p 10. Disponible sur: <<https://www.regione.toscana.it/documents/10180/12604226/paesaggi+rurali+storici.pdf/4b817633-0332-4b2f-ab5d-711514b87af8>>. (Consulté le 9/12/2023)

Regione Toscana. *Protezione e valorizzazione dell'architettura e del paesaggio rurale* (Protection et valorisation de l'architecture et du paysage rural) [en ligne]. (Mise à jour le 01 /01 / 2024). Disponible sur : <<https://www.regione.toscana.it/-/pnrr-avviso-valorizzazione-paesaggio-rurale>>

Regione Toscana. *Raccolta Normativa della Regione Toscana* (Recueil de la législation de la région Toscane) [en ligne] (Publié le 07/02/2017). Disponible sur : <https://raccoltanormativa.consiglio.regione.toscana.it/articolo?urndoc=urn:nir:regione.toscana:legge:2017-02-07;3&pr=idx,0;artic,1;articparziale,0>

Santoro, A.; Venturi, M.; Agnoletti, M. *Agricultural Heritage Systems and Landscape Perception among Tourists. The Case of Lamole, Chianti* (Systèmes de patrimoine agricole et perception du paysage par les touristes. Le cas de Lamole, Chianti (Italie) [en ligne]. (Publié le 02 / 04 /2020). Disponible sur : <<https://doi.org/10.3390/su12093509>>

Settore Servizi Digitali E Integrazione Dati. Ufficio Regionale Di Statistica Su Dati Istat. *Movimento turistico per comune e provenienza- Toscana 2022* (Mouvement des touristes dans les structures d'accueil et structure de l'offre : données 2022) (Mise à jour le 01/01/2023). Disponible sur : <<https://www.regione.toscana.it/-/movimento-turisti-nelle-strutture-ricettive-e-struttura-dell-offerta-dati-2022>>

Swift, T Odintsov R dans Pretty Slow. *What is Slow Living?* (Qu'est-ce que le Slow Living) [en ligne]. Disponible sur : <<https://prettyslow.life/what-is-slow-living/>>

Virginia Allegra, Buone Notizie. *Agriturismo: un turismo di successo volto al recupero della campagna e di tradizioni locali* (Agritourisme : un tourisme réussi axé sur la revitalisation de la campagne et des traditions locales) [en ligne]. (Mise à jour le 16/06/2023). Disponible sur : <<https://www.buonenotizie.it/misc/2023/06/16/agriturismo-un-turismo-di-successo-volto-al-recupero-della-campagna-e-di-tradizioni-locali/donnini/>>

# Table des matières

<b>Remerciements</b> .....	<b>1</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>2</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>3</b>
<b>Chapitre 1. Ruralité vivante : tisser l’histoire, la société et la législation autour de la <i>Casa Colonica</i>.</b> .....	<b>6</b>
I. Restauration et Risanamento Conservativo : définitions appliquées aux Case Coloniche .....	6
II. Regards sur l’évolution historique de l’architecture rurale en Toscane du XIIe au XXIe siècle .....	7
XII siècle : Moyen Âge, début de la <i>mezzadria</i> en Toscane .....	7
XVII siècle : Période Lorense .....	9
XX siècle : L’après-guerre, 1950’ .....	10
XX siècle : Années 70’, 90’ .....	10
XXI siècle : situation actuelle.....	10
III. Exploration des habitations rurales actuelles en Toscane : Enjeux contemporains à la recherche de l’imaginaire toscan .....	11
IV. Situation économique actuelle face à l’augmentation des prix des Case Coloniche .....	14
V. Législation Toscane sur le Bâti Rural Abandonné : Directives Réglementaires pour la Restauration et la Conservation avec Aides Financières .....	16
a. Règlements à suivre face à la restauration et réhabilitation conservatives des édifices dans les zones rurales en Toscane .....	16
b. Lois concernant les aides financières de l’Etat ou de la région de Toscane afin de motiver les propriétaires du bâti à engager des restaurations .....	17
<b>Chapitre 2. Analyse des approches de restauration et de réhabilitation conservative de deux <i>Case Coloniche</i></b> .....	<b>19</b>
I. Introduction au dialogue entre tradition et transformation actuelle : apports de la bibliographie à la compréhension des enjeux actuels de la restauration de la Casa Colonica .....	19
II. Les matériaux et les techniques de la Casa Colonica : une réponse aux enjeux de la restauration et conservation contemporaine .....	23
III. Cas d’étude 1 : La Casa Colonica dans la commune de Lastra a Signa en Toscane .....	34
a. Les Coulisses de la restauration et réhabilitation conservative de la <i>Casa Colonica</i> : des enjeux économiques liés au tourisme dialoguent avec la conservation imposée par la Commune de Lastra a Signa .....	35
b. Transition en Scène : Métamorphose des Espaces Agricoles en un Complexe Touristique .....	40
IV. Cas d’étude 2 : La Casa Colonica dans la commune d’Impruneta en Toscane .....	52
a. Les Arrière-Scènes de la Restauration : Une Équipe engagée aux convictions environnementales .....	54

b. De l'intention à l'action : Restauration avec une sensibilité envers la tradition architecturale rurale en Toscane et les enjeux énergétiques et environnementales.....	61
<b>Chapitre 3. Comparaison des approches de restauration des deux Case Coloniche :.....</b>	<b>69</b>
Enjeux économiques et patrimoniaux : une confrontation dans deux cas d'études .....	69
La Casa Colonica à Lastra a Signa : L'impact des intérêts économiques et la recherche d'un imaginaire italien .....	73
La Casa Colonica à Impruneta : enjeux de préservation du patrimoine rural en Toscane avec une approche écologique. ....	73
Synthèse comparative des enjeux patrimoniaux et économiques des deux cas d'études .....	74
Examen détaillé et comparatif des processus de restauration et réhabilitation conservative des Case Coloniche de Lastra a Signa et Impruneta .....	76
Actions Environnementales : un vrai respect du paysage et prise en compte du contexte climatique actuel ?	80
Operations Socio – Culturelles : un passage des savoir-faire ? .....	81
Gestes Socio – Economiques : une attention vers la production locale et l'économie de ressources ?.....	81
Analyse Comparative de la Restauration : Deux Approches à la Lumière de la <i>Roue Versus Heritage</i> :.....	82
<b>Conclusion .....</b>	<b>83</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>86</b>
<b>Iconographie .....</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>Couverture de fin.....</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>Annexes.....</b>	<b>1</b>
Tableau des entretiens .....	1
Grille d'entretiens avec les architectes .....	2
Transcriptions des entretiens .....	4
Représentations graphiques à des fins d'analyse .....	18

## Iconographie

Figure 1 Fattoria dell’Olmo, 1693. Dessin personnel, inspiré à partir des photos du livre : “Atlante dell’edilizia rurale della provincia di Firenze”.	1
Figure 2. Casa Colonica au XVII siècle. Dessin personnel, inspiré à partir des documents de l’agence d’architecture Abitare.	8
Figure 3. Fienile à Castellina in Chianti. Dessin personnel, inspiré à partir des photos du livre : La casa rurale e il paesaggio.	8
Figure 4. Casa Colonica Leopoldina. Dessin personnel inspirée à partir des photos du livre: “Atlante dell’edilizia rurale della provincia di Firenze”.	9
Figure 5. Paysage toscan à Pienza, Cortona et le Crete Senesi. Sources : Alessandro Calvi et Photos Personnelles	11
Figure 6. Schéma des acteurs derrière la Restauration de la Casa Colonica avec leurs objectives. Schéma personnel.	20
Figure 7. Schéma des relations des acteurs selon les différents enjeux.	21
Figure 8. Plan d’une partie des communes en Toscane. Les deux cas d’études se situent au sud de la ville de Florence, par rapport à la région, ces communes sont au nordouest, près de l’Umbrie et d’Émilie-Romagne. Dessin personnel à partir des images du site officiel de la Regione Toscana : <a href="https://www.regione.toscana.it/-/elenco-comuni">https://www.regione.toscana.it/-/elenco-comuni</a> .	23
Figure 9. De gauche à droite. Paysage à Lastra à Signa, Vue depuis la fenêtre à Lastra à Signa et Paysage vers une Casa Colonica à Impruneta. Sources : 2 photos personnelles et 1 photo prise du site d’internet : <a href="https://italianlimitededition.it/territori/impruneta">https://italianlimitededition.it/territori/impruneta</a> .	24
Figure 10. Plan d’une partie des communes qui signale les zones où ils se trouvent des ressources naturelles tels que les formations d’argile et des pierres. Source : Geoscopio/RegioneToscana.	25
Figure 11. Les ouvertures : portes et fenêtres des <i>Casa Coloniche</i> . Source: Agostini Ilaria. Una guida al recupero della casa rurale nel Chianti.	28
Figure 12. Fenêtres de petite taille avec un profil ogival et des trous en forme d'amande ; trous en forme d'amande ; trous avec des briques posées de biais, alternées à des rangées de briques horizontales ; fenêtre avec des briques demi-longues qui composent un motif en forme d’hexagone (souvent utilisé dans le Chianti, Radda et Cacchiano). Source: Agostini Ilaria. Una guida al recupero della casa rurale nel Chianti.	29
Figure 13. Roue socio-culturel, socio-économique et socio-environnemental. Source. Versus Heritqge	30
Figure 14. Principes de la Roue socio-culturel, socio-économique et socio-environnemental. Graphique personnel inspiré à partir de l’ouvrage de Versus Heritage.	31
Figure 15. Roue socio-culturel, socio-économique et socio-environnemental adaptée à la Casa Colonica. Schéma personnel.	32
Figure 16. Plan de situation du premier cas d’étude situé à Lastra à Signa. Dessin personnel	34
Figure 17. Schéma des acteurs dans la restauration du projet à Lastra a Signa. Schéma personnel.	36
Figure 18. Photos prises en juillet 2021 avant les travaux. A gauche, un détail du toit de la Limonaia qui à cause de sa dégradation laisse visible les murs en briques. À droite, La Casa Colonica dans son état initial avec des persiennes aux fenêtres qui ont été critiquées, car elles entravaient la pénétration de la lumière naturelle à l’intérieur. On peut également observer la détérioration de l'enduit extérieur et l'absence d'alignement des fenêtres. Photos prises par Francesco Busi.	41
Figure 19. Le Fienile avant les travaux. Dessin personnel inspiré à partir des échanges avec Francesco Busi et les visites de chantier.	42

Figure 20 . Plan RDC de la Limonaia (T2) et La Casa Colonica (T4). Dessins personnels faits à partir des documents partagés par l'agence et les échanges lors des visites au chantier en mai et en juillet 2023 .....	43
Figure 21. Façade nord et est. Restauration des poutrelles et redimensionnement des fenêtres. Dessin personnel.	43
Figure 22. Enduits mises sur les murs intérieurs. Dessin personnel.....	43
Figure 23. Plan de toiture de la Limonaia (appartement T2) et du R+1 de La Casa Colonica (4 duplex T4). Dessins personnels faits à partir des documents partagés par l'agence et les échanges lors des visites au chantier en mai et en juillet 2023. ....	44
Figure 24. Coupe AA' : de gauche à droite, on retrouve l'élévation de la Limonaia et ensuite une coupe qui travers 3 sur 4 duplex dans la Casa Colonica. Dessin personnel.....	44
Figure 25. Porte cintrée en bois. Dessin personnel.....	44
Figure 26. Murs en pierre ronde et brique. (Matériau locale). Dessin personnel .....	44
Figure 27. Poutre en bois. (Matériau traditionnel). Dessin personnel .....	44
Figure 28. Plan du R+1, espace de jour. Dessins personnels à partir des documents donnés par l'agence d'architecture.....	48
Figure 29. Charpente apparente en bois. Dessin personnel .....	48
Figure 30. Mise en place de blocs d'isolants sur la façade extérieur. Dessin personnel .....	48
Figure 31. Fenêtres ajourées. Dessin personnel .....	48
Figure 32. Coupe AA', duplex inversé. Espaces du séjour en R+1 avec accès vers la terrasse nord et espace de chambre à coucher en RDC avec accès à l'autre entrée du Fienile. Dessin personnel.....	48
Figure 33. Schéma de la Coupe AA'. Le duplex inversé. Dessin personnel.....	49
Figure 34 . Fenêtres ajourées actuellement. Dessins personnels .....	50
Figure 35. Fenêtres ajourées, avec un motif carré qui reste moins.....	50
Figure 36. Plan de toiture du deuxième cas d'étude à Impruneta. Dessin personnel. ....	53
Figure 37. De gauche à droite : Fienile existant, Casa Colonica (projet étudié), Casa Colonica existant. Photos prises du site internet de l'agence d'architecture Abitare. ....	53
Figure 38. Schéma des acteurs à Impruneta. Schéma personnel .....	55
Figure 39. Photos prises avant le chantier quand la maison était en abandon. Photos prises du site internet de l'agence d'architecture Abitare.....	61
Figure 40. Plan du RDC. A gauche, ancienne stable convertie dans une cuisine d'une des duplex. Ensuite, le deuxième duplex avec le deuxième stable rénové dans un séjour. A l'extérieur, en bas, interprétation de l'usage de l'Aia comme terrasse. Dessin personnel à partir des documents partagés des architectes. ....	62
Figure 41. Plan du R+1 avec les chambres des deux duplex qui étaient avant les chambres d'une seule Casa Colonica. Dessin personnel à partir des documents partagés des architectes.....	62
Figure 42. Perspective pendant la mise en place des blocs d'isolants de silicate et des poutres en bois restaurées.	62
Figure 43. Coupe AA'. De gauche à droite : Cuisine de l'habitation 1 (ancien stable), séjour en bas et chambre à coucher en haut de l'habitation 1. Ensuite, séjour en bas et chambre en haut de l'habitation 2 et élévation du deuxième séjour (ancien espace de stockage) de l'habitation 2. Dessin personnel à partir des documents partagés des architectes.....	63
Figure 44. Perspective à l'intérieur de l'ancienne zone de stockage agricole qui aujourd'hui s'est converti dans un séjour qui peut se prolonger sur l'Aia. ....	63
Figure 45. Schéma pour montrer en orange les deux espaces que la Casa Colonica (la maison du milieu) a adossé à son programme et qui avant étaient des espaces dédiés aux activités agricoles. ....	63
Figure 46. Dans le passé, l'Aia était un espace ouvert qui servait d'extension pour le bétail et comme lieu de stockage pour les récoltes agricoles.....	64
Figure 47. Usage actuel, l'Aia comme un endroit de rencontre et une prolongation de la cuisine (ancien étable). Dessins personnels inspiré à partir des plans de l'agence d'architecture Abitare. ....	64
Figure 48. Salle de bain en carrelage de brique vue. Photo prises des photos de l'agence d'architecture Abitare. .	67

Figure 49 . Salles de bains. En haut : Salle de bain au premier étage faite en marbre. ....	67
Figure 50. Schémas des objectives de cas d'étude 1 : Lastra a Signa. Source : Schéma personnel. ....	71
Figure 51. Schémas des objectives de cas d'étude 2 : Impruneta. Source : Schéma personnel. ....	72
Figure 52. Mini schéma des objectives de cas d'étude 1 : Lastra a Signa.....	73
Figure 53. Mini schéma des objectives de cas d'étude 2 : Impruneta .....	73
Figure 54. La Roue « Versus Heritage » adaptée au premier cas d'étude : Casa Colonica à Lastra a Signa.....	78
Figure 55. Roue Versus adaptée au premier cas d'étude : Casa Colonica à Impruneta. Schéma personnel.....	79

# Annexes

## Tableau des entretiens

Liste des entretiens faits lors de la recherche		
Interlocuteur	Sujet	Date
Letizia Di Pasquale Architecte et enseignante à l'Université de Florence	Architecture rurale en Toscane : aide pour trouver des références et des cas d'étude	13 – 04 - 2023
Ilaria Agostini Architecte Urbaniste, chercheuse. Enseignante à l'université de Bologne dans le département du Patrimoine Culturel.	Questions sur l'ouvrage : <i>La Casa Rurale in Toscana Guida Al Recupero</i> (la maison rurale en Toscane, guide vers la récupération)	30 – 03 – 2023
Mateo Pierattini	Discussion sur les projets de restauration de la <i>Casa Colonica</i>	02 – 02 – 2023
Francesco Busi Architecte à l'agence d'architecture Francesco Busi : <a href="https://www.francescobusi.com/">https://www.francescobusi.com/</a>	Discussion sur les projets de restauration de la <i>Casa Colonica</i>	10 – 05 – 2023
Sara Bartolini Architecte à l'agence Abitare : <a href="https://officinaabitare.com/progetti-per-il-rurale/">https://officinaabitare.com/progetti-per-il-rurale/</a>	Discussion sur les projets de restauration de la <i>Casa Colonica</i>	20 – 11 - 2023
Veronica Angelozzi Ingénieure, elle travaille à <i>La Banca della Calce</i> à Bologne	Discussion sur les matériaux et ressources naturelles utilisés dans la restauration de l'architecture rurale en Toscane	16 – 04 – 2023

## Grille d'entretiens avec les architectes

### VIE PROFESSIONNELLE : comment vous êtes arrivé à la restauration de ce bâtiment ?

- Depuis quand vous êtes Architecte ? est-ce que depuis dès le début vous vous êtes concentrés sur la restauration ?
- Depuis quand vous avez commencé à travailler avec l'architecture rurale en Toscane ? dans quelle zone de la région (toscanne) avez-vous travaillé ?
- Pourquoi vous êtes intéressées à la restauration de ces maisons ? (Processus pour arriver à la restauration des maisons) Est-ce qu'au début de son métier, vous êtes intéressés par un autre domaine dans l'architecture ? Si oui, laquelle ?
- Quels enjeux pour récupérer les case coloniche ? Selon vous, quelles sont les contraintes plus fréquentes qu'on vise lors de la restauration de Una casa colonica ?
- Est-ce que vous avez un intérêt personnel de mettre en valeur l'utilisation des matériaux locaux et des techniques traditionnelles ou pas ?

### CLIENTS / PROPRIETAIRES : qui sont vos clients ?

- Après votre expérience, qui sont vos clients ? est-ce que ce sont des gens qui habitent dans la région et cherchent une maison de vacances ? ou bien est-ce que ce sont des touristes qui cherchent une maison pour des vacances l'été ?
- Comment se fait le contact entre vous et le client ? est-ce que ça se fait entièrement à travers le site internet ? par des agences immobilières ? est-ce que vous êtes en lien ou en collaboration avec d'autres architectes qui font ce type de restauration ?
- Quels sont les enjeux des clients ? C'est-à-dire, à votre avis, pourquoi ils décident d'acheter ces types de maisons abandonnées et y re habiter ? ou alors se sont des héritages ?
- Comment elle se construit cette relation avec le client ? Est-ce que le propriétaire suit directement les travaux ? est-ce que les propriétaires se bénéficient d'une aide financière comme par exemple, d'une sorte de bonus ? (Bonus 110) si oui, l'aide est donné par qui exactement ? (Processus)

### PROCESSUS D'UN PROJET DE A à Z, exemple de restauration (cas d'étude)

- Quelle est l'histoire derrière quand vous avez commencé le projet de restauration dans ce bâtiment ? est-ce que vous avez été contacté quand les propriétaires avaient déjà acheté la maison ou alors vous l'avez aidé ?
- Quelles sont les phases que vous avez suivi une fois que vous avez été contacté par la réalisation de ce projet ?
- Qui sont les acteurs qui arrivent ?

- NORMES

- Comment avez-vous les démarches administratives avec la *Superintendeza* ? Il *comune* ? est-ce que il y a des normes que vous avez respecté par rapport au respect des matériaux locaux ? des indications pour la procédure d'une restauration du bâti ancien ?
- Dans votre projet, avez-vous considéré les normatives qui visent les problèmes de performance énergétique présente dans ce type d'architecture traditionnelle qui normalement n'est pas isolé correctement ?
- Il y a eu des normatives par rapport au paysage que vous avez respecté ?

- ARTISANS / ENTERPRISES QUI ONT FOURNIS LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION

- Comment elle se fait le choix du matériau ? Avez-vous fait appel aux artisans/entreprises ou alors ce sont les clients qui ont eu des initiatives ?
- Si c'est vous, A qui vous faites appel pour acquérir les matériaux de construction ? ce sont des matériaux qui viennent de loin ?
- Vous vous servez souvent de ce fournisseur des matériaux ?

- (S'il n'a pas encore été dit) Concept du projet ? comment a été l'intervention : quelles pièces ont changé de fonction ? quelle partie existante vous avez laissé ? quels problèmes avez-vous eu pendant la restauration ? (Structurels, énergétiques)

**CB : Mettre en contact avec le client ? Chantier en cours auquel je pourrais aller sur site et l'observer ?**

## Transcriptions des entretiens

### Entretien avec Ilaria Agostini

**Sujet :** Questions sur l'ouvrage : *La Casa Rurale in Toscana Guida Al Recupero* (la maison rurale en Toscane, guide vers la récupération)

**Type d'entretien :** Non-directif

**Date :** 30 – 03 – 2023

**Durée de l'entretien :** 30 minutes

**Langue :** italien (traduction faite par Cristina Barreiro)

**Cristina :** Bonjour madame, je suis très contente pour cette rencontre. Je vous ai contacté après d'avoir analysé votre ouvrage intitulé « *La Casa Rurale in Toscana Guida Al Recupero* ». Je vous ai également envoyé une petite explication avec mon sujet de recherche et bon ... j'aimerais parler avec vous sur son livre et son expérience avec cette recherche puisqu'elle est bien menacée par le tourisme de masse qui est de plus en plus visible... vous parlez également sur la « bonne méthode » de restaurer cette typologie pour ne pas détruire la vraie architecture rurale de la région.

**Ilaria :** Alors Cristina, j'aimerais tout d'abord clarifier un point important car peut être que je ne peux pas vraiment t'aider car je ne suis pas les maisons en détail, mon livre s'agit, disons, d'un livre normatif, qui cherche plutôt d'illustrer les techniques de restauration dont tu en parles. En fait, l'intérêt est plus du paysage mais il y a aussi des sujets historiques. J'ai quand même accepté l'invitation car ton sujet m'intéresse et je peux quand même te donner quelques références qui pourront potentiellement enrichir ta recherche. Alors pour te parler plus des *Case Coloniche*, imaginons des maisons rurales qui ne peuvent pas être étudiées depuis l'intérieur car beaucoup de ces maisons, presque toutes, ont été transformées d'une maison paysanne en une maison résidentielle et généralement en la résidence d'un niveau social et économique élevé, c'est-à-dire que la maison paysanne a ouvert sa nature, disons, comme un outil pour le paysan, donc la maison, qui était aussi une étable appelés également « *fienile* » pour devenir l'endroit où l'avocat danois qui vient en vacances ou le marchand florentin qui invoque la ville va vivre à la campagne, c'est un processus que nous, les urbanistes, définissons comme la *gentrification*, nous parlons de campagnes qui ont perdu leur statut de territoires à prédominance agricole, même s'ils sont agricoles .... Notamment viticoles. C'est souvent une agriculture qui a un caractère stratifié colonial. Après si tu veux parler encore des maisons rurales qui restent encore avec une fonction agricole, elle est donc restée une maison rurale parmi les travailleurs, enfin ce qu'on appelle le prolétariat agricole, ceux qui vivent dans des logements loués maintiennent la maison dans sa fonction d'origine. C'est également le cas dans certaines communautés, à partir de la base, de nouveaux citoyens qui utilisent encore la maison comme espace agricole.... Je vais te conseiller un ouvrage que j'ai écrit intitulé *il diritto alla campagna* qui peut t'intéresser je pense. Dans ce livre, je traite de la néo-agriculture des années 80 et 90 du vingtième siècle, mais c'est un prétexte pour parler du retour à la terre, du retour à la maison, etc. etc.

**Cristina :** C'est intéressant ce discours de gentrification car cela se relie à ma deuxième question qui va avec les personnes intéressées à l'acquisition de ces maisons. Parmi les lectures, j'ai pu remarquer qu'il y a un grand intérêt sur la zone di *Chianti*. Est-ce que les Italiens sont également intéressés ? Il y a aussi une question de « vivre l'expérience italienne » à travers l'*agroturismo*...

**Ilaria :** Oui, cela serait le travail des géographes et des sociologues. Il est sans doute un peu difficile, car je n'ai jamais étudié le pourcentage. Qu'ils soient étrangers, c'est une question d'expérience. Entre autres choses, il serait intéressant de comprendre la force, la taille des propriétés des multinationales, des entreprises étrangères : les grandes entreprises de production de vin, les grandes entreprises de tourisme qui travaillent... qui possèdent une grande partie du territoire, car je n'ai pas trouvé de texte qui illustre cela.

**Cristina :** Oui je comprends mais je suis d'accord que peut être que les pourcentages ne sont pas vraiment faciles à trouver mais j'aimerais surtout démontrer comment les maisons sont devenues des espaces pour des étrangers, comment faire visible la transformation des fonctions.

**Ilaria :** Si vous voulez, vous devez citer une personne qui a une certaine autorité sur le sujet, vous me pouvez citer un de mes articles ou je parle un peu de ça. Parce que sinon, il faut aller chercher les géographes qui ont les données les plus précises. On passe à la question suivante ?

**Cristina :** Pour en savoir plus sur le rôle de la *Casa Colonica* aujourd'hui, comment voyez-vous cette typologie ? il s'agit-il d'une maison utilisée davantage comme un lieu attrayant dans la campagne ou s'agit-il d'un espace et d'une occasion de récupérer des matériaux locaux ?

**Ilaria :** C'est une question quelque peu difficile car, en tant qu'urbaniste, je connais mieux le côté public que le côté privé. Je peux vous parler des *mondeggi* : les fermes sans propriétaire. Il s'agit d'une communauté de néo-agriculteurs qui ont repris une ferme. Ils ont fait une belle expérience collective contre le tourisme et la gentrification. Cette ferme a rendu sociales ces maisons qui étaient à l'origine des maisons familiales, avec un rôle marginal. Ce serait un très beau cas, mais je ne sais pas comment il se rattache à votre discours sur la restauration. J'opterais plutôt pour la philosophie, c'est-à-dire que la maison rurale est comparable au dialecte ou à la spontanéité de l'architecture, vous pourriez le lire. Je vous conseille trois lectures... vous devriez lire quelque chose de Pier Paolo Passolini, en particulier je trouve intéressante une vidéo qui s'appelle *Il Volgar'Eloquio*. Passolini y parle du destin des dialectes... évidemment, Passolini parle de littérature, mais nous pouvons le traduire en architecture... l'architecture est la parole spontanée, le dialecte pour parler le vernaculaire. Il y en a un autre, Ernesto De Martino, en particulier *La fin du monde*. De Martino parle de la fin du monde, c'est-à-dire au moment où cette parole vernaculaire, ce parler dialectal, ce qui se passe, comment la société est, comment elle se transforme. Il y a un autre texte que je dois vous dire que je suis en train de lire, mais il me semble que vous le connaissez peut-être, qui s'appelle *Making* de Ingold, ce qui est intéressant parce que l'écrivain, qui enseigne l'anthropologie, parle aussi de l'architecture et de la maison en termes de matériau qui n'est pas inerte. Cependant celui qui travaille le matériau doit considérer qu'il fait partie de la même nature que le matériau. Que le matériau a une forme... ce sont des lectures que vous pourriez faire. A mon avis, vous pourriez aussi lire Giovanni Illich qui trouve quelque chose dans la conversion de la vie. Illich pourrait vous intéresser en ce qui concerne la "*vernacularità*" : la production d'éléments, donc aussi de maisons. Il étudie celui qui utilise un marteau, le comprend, le reconstruit et est donc différente de celle d'aujourd'hui qui utilise l'intelligence artificielle. Donc, cette différence entre cet objet, cette architecture qui serait construite par nous de toute façon mais qui serait différent à faire un gratte-ciel de Tadao Ando, nous ne saurons pas comment le reconstruire si près, c'est loin et c'est une autre façon de parler de cette architecture spontanée dont nous parlions avant. Il est évident que le rôle de la maison rurale peut être joué s'il existe une force étatique supérieure qui investit dans un certain type d'architecture, de technique et la technique est très difficile. Ecoutez, j'ai écrit un petit livre sur le fleuve et à la fin de ce livre vous pouvez trouver des interviews de vieux maçons qui ont construit sur le lit de la rivière. Ici, ils construisaient des briques avec très peu de chaux et tout le matériel qu'ils construisaient sur le fleuve pour obtenir la matière première pour construire les maisons. Il s'agit peut-être d'un exemple, comme le dit Illich, d'un artisanat vernaculaire, dans le sens où ils connaissaient et produisaient tous ces outils qu'ils utilisaient en même temps que la maison. Je pourrais construire ceci au lieu d'une maison en béton armé, en béton porteur, en verre, etc. Et aussi une maison où la nature du matériau joue un rôle fondamental, c'est-à-dire que la distance d'une pièce est déterminée par le type de bois dont elle est faite. C'est aussi une maison où la nature du matériau a joué un rôle clé, c'est-à-dire que la distance à une pièce est déterminée par le type de bois. Mais ce sont des choses que vous connaissez. Est-ce que tu aurais encore des questions ?

**Cristina :** Je pense que je voudrais peut-être reparler un peu car je suis resté curieuse de la partie du paysage. Comment vous portez le discours de la transformation du territoire.

**Ilaria :** Si, si Oui, la *Casa Colonica* est un micro-paysage, mais de nombreux micro-paysages composent un paysage entier. Ainsi, le paysage toscan avec la *mezzadria* est formé par la maison, la terre, ce que l'on appelle le "*podere*" et un réseau routier. Cette géométrie, la distance entre une maison et une autre et la densité des petites routes qui reliaient la maison et les champs, s'ajoutent à d'autres éléments tels que l'église, la ferme ou le château où se trouvait éventuellement le propriétaire. La maison est donc un élément fondateur du paysage, la grammaire du paysage est basée sur cette maison. Les premiers contrats de *mezzadria* datent du XXe siècle, un système séculaire qui a donné à la Toscane son caractère paysagiste, il est donc fondamental d'intervenir sur la maison. Je vais vous donner un exemple : certains urbanistes ont commencé à diviser les fermes. La propriété de la terre est restée la même que la propriété de la maison, ce qui, selon certains, a dénaturé le paysage parce qu'on passe d'un paysage de paysans métayers, cultivant la vigne, le blé, les arbres, les oliviers... les différentes choses nécessaires à l'alimentation. Dès lors, on assiste à un bourgeoinement de la campagne, de sorte que les paysans n'y vivent plus, qu'elle n'est plus liée à une économie millénaire, mais à une diversité de consommation. Si on essayait d'un point de vue paysager, si on essayait peut-être de réguler ces choses-là. Dans le plan de paysage de la région de Toscane, un plan qui a été beaucoup étudié à l'étranger, il y a aussi une partie consacrée à l'architecture rurale en tant qu'élément intégral du paysage. Une façade, un enduit d'une maison a la même valeur qu'une culture en tant qu'élément d'un tableau de vie. Dernièrement, je suis allé de Florence à Arezzo, en passant par le Chianti... et c'était très triste parce que dans de nombreuses parties, ces maisons sont des villas clôturées, fortifiées, c'est-à-dire qu'elles forment des *guetti*. C'est, à mon avis, l'aspect le plus intéressant : ces maisons ont été transformées en portes pour les riches, pour les riches propriétaires qui n'ont que très peu de relations avec le territoire. Ce type des personnes deviennent des consommateurs du paysage, pas de destructeurs mais si des personnes qui consomment tous les jours le paysage.

## Entretien avec Letizia Di Pasquale

**Sujet :** Architecture rurale en Toscane : aide pour trouver des références et des cas d'étude

**Type d'entretien :** Non-directif

**Date :** 13 – 04 – 2023

**Durée de l'entretien :** 20 minutes

**Langue :** italien (traduction faite par Cristina Barreiro)

**Cristina :** ... Bonjour madame, je peux parler quelques minutes avec vous ? Je vous ai contacté comme la dernière fois, pour savoir si vous avez de conseils par rapport à ma recherche, grâce à vous j'ai pu contacter l'architecte Matteo Pierattini et maintenant je voudrais trouver des autres cas d'études. Je suis intéressé par la manière dont les architectes ont fait des interventions avec des matériaux locaux, depuis des ressources naturelles ou alors des matériaux qui ont été utilisés avant comme la *pietra serena*.

**Letizia :** Oui je m'en souviens... Je suis contente si cela t'a aidé. Après il faut savoir que pas tous les architectes restaurateurs travaillent de cette manière. Il y en a encore beaucoup des personnes qui restaurent avec différents matériaux et ne font pas attention à ce discours du 'local', mais raconte-moi comment vas-tu jusqu'à présent ?

**Cristina :** J'essaie de trouver des cas d'études mais aussi de comprendre mieux ou je peux mener ma recherche puisque j'ai réussi à parler avec des personnes qui ont travaillé avant dans le sujet... comme l'architecte Ilaria Agostini et j'ai pu remarquer que dedans de mon sujet, il y a la question du « tourisme » à traiter car apparemment la région devient de plus en plus une destination des étrangers.

**Letizia :** enfin... ce n'est même pas un sujet récent... je ne sais pas si tu connais mais il y eu vraiment un *boom* américain pour venir passer un séjour en Toscane, dans les films et les livres ceci a été visible dans les années 1980... il y a un livre qui s'appelle *Sotto il sole della Toscana* super connue, je te conseille d'aller le voir, c'est une femme qui décrit un peu ce rêve d'être dans les paysages de la Toscane... submergé dans la culture du vin etc., etc.

**Cristina :** Je vois, merci pour la référence. Du coup vous connaissez des cas où les territoires sont entièrement habités par des étrangers ?

**Letizia :** pas vraiment, il y a aussi des Italiens. Enfin j'ai des amis qui ont ce type des maisons et qui l'ont comme une deuxième maison ou maison des vacances. Mais je connais plutôt dans la partie de Mugello, c'est plutôt au nord de la région.

**Cristina :** Sinon je peux vous montrer un peu le plan que j'ai fait pour la recherche avec des petits avancements qui commencent à avoir des intentions plus fortes maintenant mais ce n'est pas fini.

**Letizia :** okay, je le regarde rapidement... Je trouve intéressant la partie historique, cependant je ferai peut être une classification par rapport aux différentes typologies de *Casa Colonica*. Je peux également t'envoyer des thèses que j'ai suivi pour te donner une idée de ce que les étudiants ont fait en lien avec ton sujet de recherche.

**Cristina :** J'ai un peu du mal à trouver le terrain, il y a différentes options mais cela dépend également de la localisation du cas d'étude.

**Letizia :** Tu as les choix car il y a la partie de Chianti dont tu me parlais d'abord mais il y a aussi des sites comme Mugello où il y a beaucoup des « *co-living* » en ce moment, sinon il y a toute une recherche sur les maisons « *leopardine* » suivi par un prof de l'université. Je peux te mettre en contact mais tout d'abord je pense que ça serait utile pour toi de te créer une « *Template* » où tu expliques d'abord ton sujet, tes intentions et après tes questions, je pourrais t'aider à les disperser et comme ça trouver des personnes qui peuvent t'aider pour les cas d'études ou qui simplement ont des informations qui puissent être intéressantes lors du développement du processus de recherche.

**Cristina :** Oui ! je suis d'accord avec vous, en plus c'est un conseil aussi de ma prof en France. Vous connaissez sinon des profs comme celui qui travailler sur les maisons *leopardine* qui peuvent potentiellement m'aider ? ou qui travaillent dans des projets de restauration de *Casa Coloniche* ?

**Letizia :** Il y a des profs comme Massimo Carta qui travaille sur une échelle plus urbaine sur le territoire du Chianti. Je sais qu'il a participé dans des événements en lien avec la commune de San Casciano par exemple (une commune près de Chianti) pour faire des exposés du phénomène du tourisme. Je peux t'envoyer par mail. Sinon il y a aussi le prof Buttini qui a également fait des restaurations dans les zones rurales de la Toscane.

**Cristina** : Merci pour l'information. Je note et j'attends votre mail alors.

## Entretien avec Francesco Busi

**Sujet :** Discussion sur les projets de restauration de la Casa Colonica

**Type d'entretien :** Semi - directif

**Date :** 10 – 05 – 2023

**Durée de l'entretien :** 1 heure

**Langue :** italien (traduction faite par Cristina Barreiro)

**Cristina :** Bonjour ! merci pour me donner cet espace, je suis vraiment contente de vous rencontrer.

**Francesco :** Ne t'inquiètes pas, déjà arrêter avec le vous... tu peux me tutoyer. Je t'écoute, tu as préparé des questions ?

**Cristina :** ok ! alors Francesco, oui. J'aimerais d'abord me présenter et t'en parler un peu sur ma recherche. Je suis étudiante en architecture à Paris La Villette, en quatrième année. Mon sujet s'agit de l'architecture rurale en Toscane, notamment le *Case Coloniche* : sa transformation, son évolution et sa restauration actuelle. Comprendre des recherches pour comprendre les enjeux derrière cette restauration et les acteurs qui participent derrière, qui touchent des sujets liés aussi au tourisme de masse mais qui évoquent aujourd'hui aussi des inspirations pour revenir aux matériaux locaux qui sont utilisées dans ces maisons, tels que la pierre et la brique. J'aimerais comprendre à travers ton expérience plus précisément le processus de restauration et bien évidemment, l'histoire derrière cette transformation.

**Francesco :** Je vois... c'est intéressant ton discours, c'est vrai qu'aujourd'hui on parle beaucoup de revenir sur l'architecture traditionnelle. Cependant, je vais te raconter, humm... j'imagine que tu as des questions après plus précisément qui parlent des projets, mais la restauration avec les matériaux locaux ne pas toujours évident.

**Cristina :** J'imagine, j'aimerais avoir un peu plus d'info sur ce que tu dis. Mais revenons un peu au début, pour comprendre les origines. Francesco, depuis quand tu es architecte ?

**Francesco :** Alors, j'ai eu mon diplôme en 2012 à l'IUAV (Venise). Au début, j'ai commencé à travailler avec deux camarades de la fac. Cela a été vraiment la première partie de ma carrière. Puis la vie change et mon collègue a dû déménager à Verona et moi à Florence. On continue à faire des projets ensemble mais maintenant je me concentre plus avec mes projets, c'est une agence petite quoi...

**Cristina :** Je vois, je vois. Et donc, parlons sur des projets qui ont été faits près de Florence, es que le projet que j'ai trouvé sur Divisaire a été donc le premier projet de restauration ici ou alors depuis quand tu as commencé à travailler avec l'architecture rurale en Toscane ?

**Francesco :** Je veux dire... en fait, oui, j'ai déjà travaillé sur des projets de restauration ici en Toscane, mais je dois dire que le projet que tu as trouvé sur Internet est l'un des premiers projets qui m'a satisfait en tant qu'architecte, ou du moins c'est ce que je pensais à l'époque... maintenant, je n'aime pas vraiment ce projet... J'avoue que malheureusement tu es tombée sur un projet qui n'est pas très intéressant, celui du *Fienile*. Mais au cours des derniers mois, nous avons terminé deux travaux qui sont beaucoup plus intéressants, beaucoup plus spécifiques par rapport à ce que tu m'expliques. Je peux t'envoyer des photos, l'un se trouve près de Sienna, dans une zone appelée *Sciano*, une zone très particulière de la Toscane appelée *Crete Senesi*,<sup>138</sup> et une partie de la région où il n'y a pas le paysage classique de la Toscane avec des cyprès et des vignobles, mais où l'on cultive beaucoup de blé, et un endroit très beau, et ici il y a cette ferme. C'est là que l'on fabrique les briques, car elles proviennent de la *Crete Senesi*... beaucoup d'argile. Ainsi, par exemple, selon le discours que vous avez prononcé tout à l'heure, cette maison est faite de briques parce que presque toutes les maisons de la *Crete Senesi* sont faites de briques, alors qu'ici, près de Florence, les maisons sont faites de pierres et, au-dessus, vous voyez du plâtre. Dans d'autres endroits, on peut voir de la pierre.

Une autre œuvre que nous réalisons est très belle... très grande... ce n'est pas juste une chose mais un village, il y a un grenier à foin, une maison de citronniers et une ferme. C'était un espace où il y avait une ancienne ferme et avant qu'il y ait des animaux, ils cultivaient des agrumes... c'est presque terminé. Même là, nous avons essayé d'utiliser des matériaux plus ou moins locaux. Et près de Florence, à 20 minutes du centre-ville. Si tu veux, je peux t'envoyer des photos... mais pas seulement des travaux finis, hein...

---

<sup>138</sup> Le *Crete Senesi* est une zone près de Siena.

**Cristina :** Ah mais ce n'est pas un problème qu'il ne soit pas terminé, je pense que c'est encore plus intéressant si je peux voir le processus de restauration de ces deux projets dont vous parlez. D'ailleurs, serait-il possible de les visiter ? Pour moi, ce serait un plaisir d'aller les voir physiquement parce que je pense que c'est une expérience très différente de celle qui consiste à regarder des photos. Les deux projets semblent intéressants en tout cas.

**Francesco :** OK OK, alors nous pouvons visiter le chantier ensemble si tu veux, ça ne me dérange pas.

**Cristina :** ah merci beaucoup ! Je suis très intéressée. Sérieusement, je suis très heureuse parce qu'il n'a pas été facile pour moi de trouver des études de cas dans lesquelles j'ai pu avoir un contact constant, disons, avec le restaurateur.

**Francesco :** Si... si... J'imagine Je suis même maintenant avec deux stagiaires qui sont diplômés de la même université que toi, vous pouvez même devenir amis si vous le souhaitez... peut-être que cela peut t'aider aussi.

**Cristina :** Merci, merci, je serai heureuse de les rencontrer alors ! Eh bien, je poursuis mes questions sur votre vie professionnelle.

**Francesco :** Si... si... continue.

**Cristina :** Parlons-en. Encore sur la restauration en générale, est-ce que tu considères que tu te dédies surtout à la restauration autant qu'architecte ?

**Francesco :** Alors, je ne pense pas non... Enfin... À vrai dire, lorsqu'on me demande quel type d'architecture je fais, le mot "restauration" ne me vient pas à l'esprit... parce que pour moi, il n'y a pas de différence entre le neuf et l'ancien, l'intérieur et l'extérieur. À Venise, nous avons appris que l'architecte doit penser à la cuillère et à la ville de la même manière. En d'autres termes, qu'il s'agisse d'une chaise ou d'une maison, il faut apporter le même soin. Donc je pense que dans la restauration, faire une restructuration, selon moi, eh bien... c'est vrai que la restauration vous oblige à respecter beaucoup plus l'existant qu'un nouveau projet mais disons qu'il est difficile en Italie de construire de nouvelles choses. Nous avons construit, mais de petites choses comme des pavillons que je n'ai même pas pu photographier. La vérité, c'est que je ne me sens pas concerné par la restauration.

**Cristina :** D'accord, je comprends. En France, j'ai l'impression que nous ne choisissons pas spécifiquement dans notre master un seul domaine de l'architecture, nous explorons un peu les domaines qui nous intéressent.

**Francesco :** Ah ok ok, mais je ne comprends pas, ton master ne porte plus que sur la restauration ?

**Cristina :** Non, c'est une partie de mon master où je développe un travail de recherche et où dans la classe appelée " Patrimoines culturels bâtis " on aborde des sujets qui touchent un peu à la sociologie, à l'histoire et dans mon cas, ce sujet de la restauration.

**Francesco :** Humm, Ici, en Italie, les choses se passent différemment. Personnellement, pour mon master, j'ai choisi une spécialisation appelée "durabilité", mais je pense que de toute façon, nous avons vu un peu de tout... Même s'il y avait une spécialisation appelée « restauration » que je n'ai pas faite. Mais bref, je dis tout ça pour te faire un peu comprendre qu'en fait, je ne suis pas du tout spécialisé en restauration mais finalement, les programmes se rassemblent beaucoup...

**Cristina :** et voyons plus des près sur cette expérience de restauration qui est venue un peu avec la pratique, selon toi, quels sont les enjeux pour récupérer les *Case Coloniche* ? quelles pourraient être les contraintes plus fréquentes qu'on vise lors de la restauration ?

**Francesco :** alors, sûrement.... Disons que ces types des maisons, probablement fabriqués par les paysans qui l'habitaient... n'ont pas été conçues pour durer une grande période. Tout d'abord, toutes les maisons que tu as sûrement vu abandonnées, c'est bien normal... une maison que tu laisses pendant 2 ans... elle finit par s'effondrer, normal quoi, elles ont été faites pour ne pas durer. Les points critiques d'une *Casa Colonica* sont toujours les problèmes structurels... concernent toujours les fondations, car la situation la plus courante est celle où les murs sont construits sans fondations. Dans la plupart des cas, il faut normalement sous-fonder, il se creuse dedans et dehors. Après... très souvent les édifices sont faits avec des matériaux retrouvés autour. Genre, les paysans ont souvent construit la maison à partir de matériaux recyclés, c'est-à-dire de matériaux trouvés dans le coin. Aujourd'hui, nous dirons qu'il s'agit d'une très belle chose, très durable... malheureusement, les matériaux que l'on trouve sur place ne sont pas toujours les plus efficaces d'un point de vue structurel. Par exemple, le projet dont je te parlais avant, pas très loin de Florence, tous les murs ont été faits avec des pierres qui ont été extraites du fleuve... elles sont donc toutes rondes. Ce n'est pas vraiment une bonne méthode d'un point de vue structurel. Dès que l'on essaie d'ouvrir une porte, le mur peut s'effondrer. Enfin, il y a souvent des problèmes au niveau de la toiture mais bref, disons que les problèmes commencent du sol à la toiture, les plus grands problèmes se sont les fondations qui n'existent pas puis les murs et les plafonds et à la fin, donc la toiture qui est souvent une catastrophe

**Cristina :** Pourquoi est une catastrophe ?

**Francesco :** Parce que, enfin... beaucoup des raisons... D'abord, la toiture aujourd'hui doit être isolée parce que la toiture est quand même une source de chaleur énorme. Avant elle était seulement utilisée pour se protéger de la pluie, du froid mais pas vraiment de la

chaleur. Même ici, on retrouve souvent des toitures faites avec des matériaux récupérés qui n'ont pas vraiment aidé... une situation qui arrive souvent aussi c'est de retrouver une toiture faite avec des poutres en béton armé, très lourde parce que peut être celui-là n'as pas été le matériaux initial mais vu que les matériaux récupérés n'ont pas vraiment dure longtemps, peut être ils l'ont refait peut être dans les années 50 et du coup, une structure envisagée pour tenir du bois, vient donc mise avec un matériau beaucoup plus lourde et donc il se retrouve tout un mélange des matériaux et des restaurations mal faites au fil des années quoi. Après il y aussi une adaptation dit aux nouvelles fonctions, genre les *fenili* ont été conçu surtout pour habiter des animaux, du coup, ils avaient besoin d'avoir une bonne ventilation et donc une toiture et des ouvertures souvent fermés avec des briques...

**Cristina** : Si si, j'ai en vue cette typologie, on dirait une sorte de moucharabieh ?

**Francesco** : Oui, exactement, on peut dire ça comme ça. Et donc ces types des bâtiments devaient assurer des différents besoins et donc aujourd'hui est tout un défi au moment de la restauration vu qu'il s'agit très souvent des couvertures très légères. Donc, comme je disais avant, si les structures venaient faites en béton, du coup il n'y avait pas trop de compatibilité avec la structure initiale puis si elle est restée en bois. Ça marche mais elle peut devenir trop lourde avec tout cette question de l'isolation... bref, pour te faire un peu comprendre que beaucoup des cas, les édifices sont bien loin des besoins d'une habitation.

**Cristina** : Mais j'imagine aussi qu'il n'a pas mal des problèmes concernant la performance énergétique selon ce que j'ai pu regarder avec mes recherches...

**Francesco** : ah beh oui !!!! ça je ne le compte même pas comme un problème particulier de cette typologie. Je considère que toute construction faite avant les années 70 a sûrement besoin d'être repensée depuis un point de vue énergétique. Concernant l'architecture rurale, je pourrai dire que le défi reste surtout quand il y a des murs extérieurs ou on voudrait garder la pierre vue et donc forcément l'isoler à l'intérieur pour respecter au maximum le patrimoine au niveau de la façade, je pourrais donc penser seulement à ça mais après vraiment ce problème énergétique il se trouve en campagne et en ville, au moins pour l'Italie....

**Cristina** : Je vois, c'est un peu pareil pour la France. Donc, si je continue avec mes questions, est-ce que tu penses d'avoir un intérêt personnel de mettre en valeur l'utilisation des matériaux locaux et des techniques traditionnelles ou pas ?

**Francesco** : alors disons, pour moi. Toujours dans le cadre du processus de conception, quelle qu'en soit la portée, je tiens à ce que la conception soit correcte. Nous parlons de ce sujet, il y a parfois une façon de penser, surtout chez les architectes, selon laquelle l'architecture peut être interprétée. Il existe de nombreux styles, il se peut que vous vouliez du jaune et moi du noir et ainsi de suite.... Comme si l'architecture n'avait pas de règles. Une chose que j'ai apprise, et dont je suis convaincu, c'est que nous ne sommes pas des artistes, il y a des règles, mais elles ne donnent pas, comme en mathématiques, un seul résultat, mais elles peuvent en donner 4 ou 5, pas un millier. Le choix des matériaux peut être fait, il n'est pas obligatoire d'utiliser des briques dans le *Crete Senesi* par exemple, mais il est négligent d'utiliser du bois suédois. Il y a donc des règles concernant les matériaux, plus que j'« aime », il me semble qu'il est « nécessaire » de rechercher et d'étudier les matériaux et de ne pas sortir des quatre ou cinq possibilités que l'on a là où l'on construit. C'est une attention que j'essaie de toujours avoir dans mes projets quoi... pour ce qu'il a dit précédemment, je n'aime pas les architectes qui se font connaître immédiatement parce qu'ils ont peut-être travaillé à l'extérieur et qu'ils font la même chose qu'en Italie ou en Colombie... cela signifie que quelque chose ne va pas... il y a quelque chose qui ne colle pas en général. Enfin, je pense que tu as compris...non ?

**Cristina** : Oui, je comprends tout à fait. Alors, si je continue avec mes questions. Cette fois ci plus en rapport de la relation entre les clients disons les propriétaires et toi. Selon tes expériences vécues, qui sont tes clients ? est-ce que ce sont des gens qui habitent dans la région et cherchent une maison de vacances ? ou bien est-ce que ce sont des touristes qui cherchent une maison pour des vacances l'été ?

**Francesco** : Disons 50 % d'Italiens et 50 % d'étrangers. Par exemple, cette *Fienile* que vous avez vue est une cliente italienne. En revanche, le travail que je fais en *Crete Senesi*, le client est étranger et le projet près de Florence, ce sont des Italiens. Disons donc que vous avez raison, ce type de construction rurale est beaucoup plus, en ce moment en Toscane, et certainement beaucoup plus cher... il y a beaucoup plus d'Allemands, d'Américains et de Belges qui sont intéressés. J'ai fait un autre travail, un pavillon, les personnes étaient aussi des Belges. Et par exemple, hier, ils m'ont appelé pour commencer un travail, également allemand, près d'Arezzo, dans une ferme. Donc, oui, presque tous sont des étrangers.

**Cristina** : Ok ok.. Et comment ça se passe du coup pour la prise en contact avec toi ? est-ce que ça se fait entièrement à travers le site internet ? par des agences immobilières ? Est-ce que vous êtes en lien ou en collaboration avec d'autres architectes qui font ce type de restauration ?

**Francesco** : Donc, oui, tout ce que vous avez dit est vrai. A la fois entre client se passent des mots, à la fois en ligne pour le site web et ainsi mais absolument pas, c'est un que je ne veux pas ... pas pour l'agence immobilière parce que pas ... ce que vous allez à un client agence immobilière, acheter une maison .... Et difficile que si l'agence immobilière leur recommande un cabinet d'architecte à mon avis

et difficile qu'ils répondent aux deux besoins car notre travail, j'attends de ceux qui me contactent quelque chose qui m'intéresse de faire alors que par le biais d'une agence immobilière très probablement, je ne serai pas satisfait du travail qu'on me demandera de faire car ce sera toujours quelque chose qui ne me plaira pas de faire. À mon avis, nous, les architectes, avons besoin de clients qui connaissent au moins un peu l'architecture contemporaine, ce qui n'est pas facile. Et puis il y a tout un thème... comme vous l'avez dit précédemment... la restauration dans l'architecture traditionnelle, ce qui est identique et ce qui ne l'est pas. De nombreux choix de conception peuvent déterminer le style d'une maison qui, à mon avis, contraste avec l'architecture contemporaine ou peut la rendre plus contemporaine. Ainsi, le client typique d'une agence immobilière, qui s'attend peut-être à trouver à l'intérieur d'une grange le stéréotype de la grange italienne... avec les choses habituelles que nous voyons dans les maisons des paysans ce n'est pas un travail intéressant... il y a ces règles de l'architecture contemporaine que tout le monde n'est pas en mesure de comprendre.

**Cristina** : Ok ok. Et par rapport aux enjeux derrière les propriétaires, pourquoi ils décident d'acheter ces types de maisons abandonnées et y re habiter ? ou alors se sont des héritages ?

**Francesco** : En attendant, je vais revenir un instant à ma question précédente, car j'ai oublié quelque chose. Il est très fréquent qu'il y ait de très petits villages autour de la Toscane avec des fermes, des granges etc. etc.... bref, des petits villages avec de vieux habitants, un cabinet d'architectes qui travaille beaucoup, peut-être 20 personnes qui travaillent à l'intérieur parce que l'agence immobilière envoie à tous les clients et puis c'est une chose fréquente, il y a quelque chose qui se passe très souvent.... Parce qu'il s'agit d'une formule qui fonctionne pour les clients étrangers... à mon avis, c'est un processus négatif pour nous, architectes, en ce qui concerne le résultat, disons, pour la restauration. Par rapport à la dernière question. C'était quoi déjà ?

**Cristina** : Les raisons pour le quels...

**Francesco** : ah si si, excuse-moi. Alors, A mon avis, il y a deux types, principalement, selon moi, la première résidence secondaire à 90%, pour tout le monde. Je ne pense pas que le COVID ait tant influencé l'architecture, mais dans ce cas, je dois dire qu'à mon avis, beaucoup de gens ont compris qu'ils pouvaient travailler chez eux, en Toscane, même les Allemands, donc en général, si vous êtes un étranger qui a une maison en Toscane, il est très probable, comme par exemple dans ce projet de la *Crete Senesi*, qu'il y ait un mélange de ces deux choses, c'est-à-dire, d'abord pour avoir une résidence secondaire et ensuite pour déménager. Parce que tu le sais toi-même, la Toscane est aussi perçue comme un lieu de vacances mais aussi comme un lieu idéal où il y a des vins, des oliviers, des cyprès, où il fait bon vivre et ainsi de suite. Donc, tous ont le désir de venir ici, alors qu'avant c'était une résidence secondaire, je dois dire que maintenant je le vois dans les clients, ils sont plus pour une résidence secondaire temporaire et ensuite déménager.

**Cristina** : Et parlons un peu sur la relation avec le client. Est-ce que le propriétaire suit directement les travaux ? est-ce que les propriétaires se bénéficient d'une aide financière comme par exemple, d'une sorte de bonus ? (Bonus 110) si oui, l'aide est donné par qui exactement ? (Processus)

**Francesco** : En résumé, je me permets de dire que cette aide bonus a été un désastre. Dans les villes, à mon avis, ils ont effectué des travaux inutiles, alors que dans les campagnes, par exemple dans les bâtiments ruraux, il y a des incitations qui sont certainement utiles parce que c'est très pratique de rendre un bâtiment économe en énergie, mais l'argent que l'État a souvent pour donner cette aide est énorme et il y a des logiques rétrogrades qui sont difficiles à expliquer, mais depuis qu'ils ont donné cet argent aux gens, tous les prix des matériaux ont triplé : le bois. Par exemple, le prix du bois dans les 20 dernières années avait augmenté de 12%. Le métal coûte également trois fois plus cher, de sorte qu'une fenêtre en métal qui coûtait mille euros en coûte aujourd'hui 2500. Dans ce cas, il n'y a pas lieu d'utiliser la prime, car il est impossible d'effectuer les travaux à n'importe quel prix. Qui utilise la prime, cependant, n'est pas bon pour l'Italie parce qu'ils sont encore mal exploités ... alors j'ai fait deux travaux avec la prime, pour répondre à votre question, la chose importante pour moi a toujours été de ne pas faire un travail parce qu'il y a une aide, à mon avis, je fais un travail parce que je veux faire une restructuration alors et vous pouvez également profiter de la prime ? parce que je décide d'améliorer l'efficacité énergétique ou la partie structurelle ? alors je le fais. Je n'aurais pas isolé autant, je n'aurais pas changé les fenêtres, mais l'Etat me donne une prime. Je n'aurais pas fait une installation aussi efficace, au lieu de cela je le fais grâce à l'aide, ce qui à mon avis est une bonne chose. Malheureusement, en Italie, neuf travaux sur dix ont été effectués parce qu'il y avait la prime, il n'y avait pas besoin de faire le travail, mais il y a quelque chose de gratuit ... donc, je connais beaucoup de gens qui ont acheté des fenêtres l'année précédente, ils les ont rachetées seulement parce qu'elles étaient gratuites et cela a fait monter tous les prix et aujourd'hui les prix sont encore très élevés, espérons qu'ils baisseront et c'est un énorme désastre dans l'histoire de l'Italie des matériaux et il n'est jamais arrivé que les matériaux aient un accès, toujours un peu plus élevé mais pas tant que ça.

**Cristina** : Et pour finir, est-ce que tu pourrais me raconter un peu le processus d'un projet de A à Z, c'est-à-dire, comment a été la première approche, le processus à suivre après avec la commune et le dialogue avec le client ainsi que les problèmes structurels ou des matériaux pendant la restauration ?

**Francesco** : Le processus est ensuite le même pour tous, de sorte qu'ils peuvent vous parler du premier. Dans le cas du *Fienile*, le client, qui était une connaissance d'un de mes précédents clients, m'a contacté, m'a demandé d'aller voir la grange.... Donc ça marche un peu pour tout le monde. Il m'a demandé ce que j'en pensais, si à mon avis il y avait une possibilité de transformer la grange en maison, ce

qui pouvait être modifié et une idée des coûts. Nous avons donc fait des études préliminaires, avec l'entreprise de plomberie, l'entreprise de construction, etc. Nous avons travaillé sur des propositions de projets, un peu comme à l'université. Dans ce cas, le projet a tout de suite été présenté comme définitif, aussi parce qu'il est petit... donc la chose principale était que l'escalier était extérieur et a été éliminé et placé à l'intérieur, il y avait un doute quant à savoir s'il fallait faire la zone d'habitation en haut ou en bas parce que, malheureusement, dans ce type de ferme et aussi dans les granges, la zone la plus lumineuse se trouve en haut. Souvent, il y avait des caves en dessous, où les fenêtres étaient plus petites et presque reliées au règlement. La législation dépend donc de la région où les travaux sont effectués, mais il est très difficile, malheureusement en Toscane, d'ouvrir beaucoup de fenêtres et de portes. Cependant, la zone la plus lumineuse est la chambre à coucher. Il y a tellement de problèmes avec la municipalité, toujours en Italie la partie bureaucratique, même avec ces variantes. Il y a toujours ce dialogue à trouver entre les demandes de la Commune et puis celles du client, est toujours compliqué de dire au client « ça on ne peut pas faire parce que la Commune ne le permet pas » ... Enfin il y a toujours une médiation à faire. Puis, on a aussi commencé donc avec la restructuration structurelle même s'il s'agissait d'un petit projet, on a dû faire des gros travaux : on a changé toute la partie de la toiture, le sol. On est donc resté seulement avec une boîte vide et on a commencé avec les fondations, et on a refait les planchers avec le nouvel escalier, refait des ouvertures et fermés d'autres. Dans ce cas-là, il n'y pas besoin de renforcer la partie d'isolement car déjà les murs de 60 cm en pierre ont déjà assuré une isolation thermique performante. Le chantier a duré 8 mois alors que ce dernier chantier dont je t'ai parlé ce sont des chantiers qui ont des années, 1 ou 2 du coup les processus sont un peu plus complexes, je peux t'envoyer les photos et t'expliquer mieux les cas si cela peut t'aider pour ta recherche. Pour ce qui concerne les fournisseurs, je cherche tout le temps de changer.... Je trouve intéressant d'explorer avec nouveaux matériaux et des nouvelles rencontres même si je pense que je garde quand même des contacts qui m'aident tout le temps dans mes projets.

## Entretien avec l'ingénieure Veronica Angelozzi

**Sujet :** Discussion sur les matériaux des ressources naturels utilisés dans la restauration de l'architecture rurale en Toscane

**Type d'entretien :** Semi - directif

**Date :** 14 – 05 – 2023

**Durée de l'entretien :** 30 minutes

**Langue :** italien (traduction faite par Cristina Barreiro)

**Cristina :** Depuis quand vous êtes architecte ? est-ce que depuis dès le début vous vous êtes concentrés sur la restauration ?

**Veronica :** J'ai obtenu mon diplôme d'ingénieur en bâtiment-architecture en décembre 2020, mais j'ai fait la connaissance de la *Banca della Calce* en septembre 2019 grâce au stage curriculaire, qui a été suivi par le stage de thèse.

Dès le départ, j'ai abordé le monde des matériaux éco-durables, qui m'ont toujours beaucoup impressionné. Plutôt que la restauration, je me suis concentré sur l'isolation thermique avec la combinaison de la chaux et du chanvre, en étudiant et en analysant les solutions de construction possibles.

**Cristina :** Travaillez-vous à la *Banca della Calce* depuis le début de votre carrière ? Quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez décidé de rejoindre ce groupe ? Était-ce l'idéologie de faire partie de personnes plus sensibles à l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental ?

**Veronica :** Oui, je travaille dans cette entreprise depuis le début de ma carrière. J'ai rejoint ce groupe intrigué par le thème de la construction écologique, un domaine en développement et très actuel.

**Cristina :** Avez un intérêt personnel à renforcer l'utilisation de matériaux locaux et de techniques traditionnelles ou non ?

**Veronica :** Je n'avais jamais abordé ce sujet auparavant, mais je le considère maintenant comme très important.

**Cristina :** En tant qu'entreprise, quelles sont les régions dans lesquelles vous travaillez le plus ? Outre l'Émilie-Romagne, travaillez-vous également en Toscane ou dans une autre région ?

**Veronica :** Notre entreprise travaille dans toute l'Italie et, pour certains matériaux, nous allons au-delà des frontières, comme en Suisse, en Autriche, en Irak, en Australie, en Roumanie et au Maroc.

**Cristina :** Selon vous, s'agit-il plutôt de restaurations ou de nouveaux projets ? Sont-ils résidentiels ? De logements collectifs ?

**Veronica :** En général, nous travaillons davantage sur la restauration de bâtiments historiques et l'amélioration énergétique de maisons privées. Cependant, nous réalisons également de nouveaux bâtiments avec les matériaux de la ligne *Calcecanapa*.

**Cristina :** Dans la restauration de *Case Coloniche* ou de espaces agricoles, par exemple, quel est le matériau le plus couramment utilisé ? Quelle est son utilisation principale ? Énergétique ?

**Veronica :** Les matériaux les plus populaires pour la restauration sont les enduits, les finitions et les peintures à la chaux, qui rappellent les techniques de construction d'origine. Ces dernières années, la question de l'amélioration énergétique est devenue primordiale lorsqu'il s'agit de rénover un bâtiment. À cet égard, nous sommes quotidiennement sollicités pour des isolations thermiques à faible impact, telles que des enduits thermiques, des panneaux de fibres de chanvre, des blocs de chaux et de chanvre, etc.

**Cristina :** Après votre expérience, qui sont vos clients ? Est-ce qu'ils vivent dans la maison toute l'année ou est-ce que ce sont des personnes qui vivent dans la région et qui cherchent une maison de vacances ? Ou s'agit-il de touristes à la recherche d'une maison de vacances pour l'été ?

**Veronica :** Nos clients sont à la fois des particuliers qui souhaitent restaurer leur propre maison (qu'il s'agisse de leur propre maison ou d'une résidence secondaire) avec des matériaux respectueux de l'environnement, et des architectes qui souhaitent concevoir des projets de manière plus consciente. Dans le cas de la restauration, la *Soprintendenza* exige une restauration avec des matériaux traditionnels, de sorte que les clients viennent souvent nous voir à la recherche des matériaux d'origine.

**Cristina :** Comment s'établit le contact entre vous et le client ? Se fait-il entièrement par l'intermédiaire du site web ? Ou par la bouche à oreille : un client recommande un ami, etc.

**Veronica** : Les clients nous contactent principalement par le biais du site web et des canaux sociaux tels qu'Instagram et Facebook. Le bouche-à-oreille est également très présent, mais de nos jours, l'internet est la vitrine la plus importante. En outre, notre salle d'exposition joue un rôle très important, car les clients peuvent y "toucher" la chaux et tous nos produits à base de chaux.

**Cristina** : Comment se construit la relation avec le client ? Le propriétaire suit-il directement les travaux ? Ou bien plusieurs architectes vous contactent-ils pour acheter des matériaux pour un projet et vous, en tant qu'entreprise, n'avez pas de contact direct avec le client ?

**Veronica** : Cela dépend, chaque chantier est différent. Il arrive souvent que le premier contact se fasse avec le particulier, qui passe ensuite le mot aux techniciens et à l'entreprise. D'une manière générale, nous tenons toujours à avoir un contact direct avec nos clients, même à la fin des travaux, afin d'obtenir un retour d'information utile pour les chantiers à venir.

**Cristina** : Les propriétaires reçoivent-ils une aide financière, par exemple une sorte de bonus ? Un *superbonus* de 110 %, par exemple ? Dans l'affirmative, pouvez-vous nous expliquer un peu le processus ou le type d'aide à apporter dans le processus de restauration ?

**Veronica** : Les déductions fiscales, telles que le bonus 110, contribuent certainement à l'achat de nos produits, en particulier ceux destinés à l'isolation thermique (ligne *Calcecanapa*). En ce qui concerne la restauration, il est très difficile pour les primes d'influencer le choix des produits, car la motivation pour laquelle ils sont achetés l'emporte sur le facteur économique.

## Entretien avec l'architecte Sara Bartolini (intégrante de l'agence d'architecture *Abitare*)

**Sujet :** Cas d'étude 2, échanges par rapport aux habitants du projet et le processus de restauration

**Type d'entretien :** Semi - directif

**Date :** 20 – 11 – 2023

**Durée de l'entretien :** 1 heure

**Langue :** italien (traduction faite par Cristina Barreiro)

**Cristina :** Depuis quand vous êtes architecte ? est-ce que depuis dès le début vous vous êtes concentrés sur la restauration ?

**Sara :** Je suis architecte. J'ai obtenu mon diplôme en urbanisme en 2006. J'ai également fait un doctorat de recherche en urbanisme sur le territoire et en 2012, après le doctorat, j'ai ouvert mon studio professionnel avec l'architecte Matteo Pieratini, et nous avons commencé un travail, disons, plus axé sur l'architecture des bâtiments individuels.

**Cristina :** Pourquoi vous êtes intéressées à la restauration de ces maisons ? (Processus pour arriver à la restauration des maisons) Est-ce qu'au début de son métier, vous êtes intéressés par un autre domaine dans l'architecture ? Si oui, laquelle ?

**Sara :** Au départ, nous nous sommes concentrés sur les constructions en bois (nouvelles constructions), en travaillant avec des matériaux naturels tels que la paille, la terre crue, le chanvre et la chaux, et puis, disons, étant en Toscane, il était un peu naturel de penser que peut-être le réaménagement des bâtiments existants avait une valeur de durabilité environnementale par rapport aux nouvelles constructions, parce que nous sommes une région où, en fin de compte, les nouvelles constructions sont relativement peu nombreuses par rapport à l'ensemble du patrimoine bâti existant, en particulier rural, dans la campagne, qu'il y a à récupérer. Et un patrimoine qui est aussi difficile d'un point de vue énergétique à cause de toutes les contraintes qui pèsent sur les bâtiments individuels. Ces contraintes sont également données par la municipalité et la *Soprintendenza*. Mais nous avons voulu continuer à apporter notre intérêt pour ces matériaux naturels à la restauration, et nous y avons associé la recherche de matériaux traditionnels, notamment pour les finitions intérieures, et donc l'utilisation de la terre cuite et de la pierre naturelle, que nous proposons souvent dans nos projets.

**Cristina :** Est-ce que vous avez un intérêt personnel de mettre en valeur l'utilisation des matériaux locaux et des techniques traditionnelles ou pas ?

**Sara :** J'ai toujours été intéressée par le thème de la durabilité. J'aime aussi essayer de capter cet intérêt en montrant les avantages à la fois du point de vue du confort et de la durabilité, mais aussi du point de vue de la consommation, parce qu'il y a des clients qui nous cherchent, mais qui ne sont pas spécifiquement intéressés par ce thème. Même si la plupart des clients nous contactent précisément en raison de notre spécialisation.

**Cristina :** Après votre expérience, qui sont vos clients ? est-ce que ce sont des gens qui habitent dans la région et cherchent une maison de vacances ? ou bien est-ce que ce sont des touristes qui cherchent une maison pour des vacances l'été ?

**Sara :** Comme vous l'avez dit, nos clients sont principalement des personnes qui se connaissent, soit par la bouche à oreille, soit en voyant notre travail publié sur le web et dans des magazines, parce que nous traitons des matériaux d'architecture naturelle appliqués en particulier à la construction rurale toscane, et la plupart de nos clients sont déjà des résidents en Toscane ou des citoyens qui viennent de l'extérieur et achètent une maison en Toscane. Cependant, la plupart, je dirais même presque tous, l'achètent pour y vivre. Il ne s'agit donc pas d'une maison de vacances, mais d'une maison pour la vie de tous les jours. Principalement, les clients disent qu'ils achètent ces types de maisons à la fois pour l'achat et pour la rénovation, disons que ce sont des maisons problématiques parce qu'elles nécessitent un budget élevé en raison des nombreuses contraintes imposées par la Surintendance, la municipalité, mais ils sont attirés par leur charme historique, par le charme de la campagne toscane, de ce type de maisons, de la façon dont elles sont construites et des endroits où elles sont construites, et donc ce sont aussi des clients intéressés par la préservation et la poursuite d'une mémoire historique de la ruralité en Toscane.

**Cristina :** Comment se fait le contact entre vous et le client ? est-ce que ça se fait entièrement à travers le site internet ? par des agences immobilières ? Est-ce que vous êtes en lien ou en collaboration avec d'autres architectes qui font ce type de restauration ?

**Sara :** Pour l'essentiel, nous nous situons entre l'achat et l'entrée dans la maison. Il s'agit donc d'un processus à 360 degrés ; bien entendu, le client est impliqué dans chaque partie du projet et dans chaque partie du chantier, car nous faisons toutes les exécutions

avec lui et présentons toutes les possibilités en fonction du budget du client. Dans ce cadre, ils ont bien sûr beaucoup utilisé le bonus, car il y a de toute façon beaucoup de bonus pour la rénovation en Italie.

**Cristina :** Quelle est l'histoire derrière quand vous avez commencé le projet de restauration dans ce bâtiment ? est-ce vous a été contacté quand les propriétaires avaient déjà acheté la maison ou alors vous l'avez aidé ?

**Sara :** Nous avons suivi la propriétaire dès la phase préliminaire à l'achat afin de comprendre quel type de travaux pouvait être réalisé et le budget de la rénovation, de sorte que l'achat par le client soit éclairé.

**Cristina :** Quelles sont les phases que vous avez suivi une fois que vous avez été contacté par la réalisation de ce projet ?

**Sara :** Nous effectuons généralement une inspection avec notre ingénieur en structure et l'entreprise de construction de confiance, afin d'évaluer le projet sous différents angles dès la phase préliminaire.

**Cristina :** Comment avez-vous les démarches administratives avec la Commune de Impruneta ? est-ce que il y a des normes que vous avez respecté par rapport au respect des matériaux locaux ? des indications pour la procédure d'une restauration du bâti ancien ?

**Sara :** Généralement, les bâtiments de campagne et ruraux en Toscane, même s'ils ne sont pas soumis à la *Soprintendenza*, sont soumis à une restauration ou à une rénovation conservatrice avec des contraintes à respecter tant pour les transformations internes qu'externes.

**Cristina :** Dans votre projet, avez-vous considéré les normes qui visent les problèmes de performance énergétique présente dans ce type d'architecture traditionnelle qui normalement n'est pas isolé correctement ?

**Sara :** Au fil des ans, nous nous sommes spécialisés dans les interventions sur ce type de bâtiments, tant pour les transformer du point de vue spatial qu'énergétique. Nous avons donc effectué des recherches sur des matériaux isolants compatibles avec ce type de bâtiments, tels que le chanvre, la chaux, et les matériaux en silicates de calcium.

**Cristina :** Il y a eu des normes par rapport au paysage que vous avez respecté ?

**Sara :** Non, dans ce cas, il n'y avait pas de contrainte paysagère.

**Cristina :** Comment elle se fait le choix du matériau ? Avez-vous fait appel aux artisans/entreprises ou alors ce sont les clients qui ont eu des initiatives ?

**Sara :** Nous avons proposé à nos clients les matériaux en présentant à la fois les caractéristiques du matériau et les avantages d'utilisation. Nous avons sélectionné nous-mêmes les artisans et les entreprises spécialisées pour la mise en œuvre.

**Cristina :** Si c'est vous, A qui vous faites appel pour acquérir les matériaux de construction ? ce sont des matériaux qui viennent de loin ?

**Sara :** L'entreprise de construction achète toujours les matériaux, et nous recommandons à l'entreprise les producteurs et les revendeurs de matériaux, tout en vérifiant que les matériaux livrés sur le chantier sont appropriés.

**Cristina :** Vous vous servez souvent de ce fournisseur des matériaux ?

**Sara :** Nous nous adressons plus ou moins toujours aux mêmes vendeurs : *Manetti* pour la terre cuite, *Pietre di Rapolano* pour les pierres naturelles, *Banca della Calce* pour les enduits et isolants, *Lime Cork* pour les enduits isolants, *Elicona* pour d'autres types d'isolants, et d'autres vendeurs de matériaux naturels.

**Cristina :** Le client est-il italien ? Étranger ? Quel est son âge approximatif ?

**Sara :** Il s'agit d'une entrepreneure italienne spécialisée dans les produits durables, avec une expérience préalable dans ce secteur.

**Cristina :** Quel est l'objectif de la maison selon ce que vous avez pu discuter avec le client ? Sera-t-elle louée ou utilisée en permanence pour son propre usage ?

**Sara :** La maison est en partie une résidence et sera également utilisée à des fins de location touristique.

**Cristina :** Le client a-t-il acheté la maison ou l'a-t-il héritée ? Si le client vous racontait un peu l'histoire de cette maison, pourriez-vous me parler un peu de son passé ?

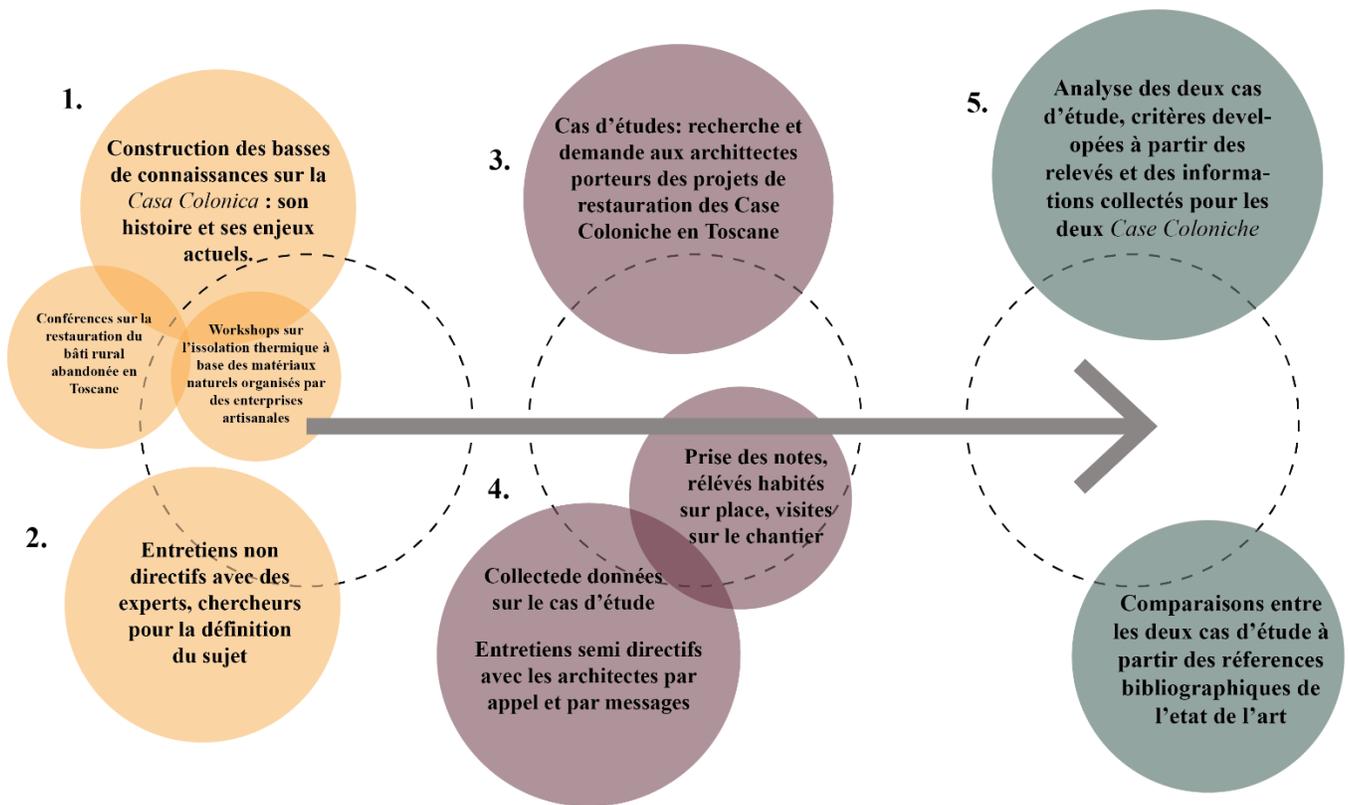
**Sara :** La cliente a acheté la maison qui était encore à rénover et en partie encore utilisée comme bâtiment agricole.

**Cristina :** Est-ce que vous pourrez raconter tout le processus de restauration de la *Casa Colonica in Aia Toscana* ?

**Sara :** Pour la propriétaire, avant de commencer notre travail, nous avons réalisé une étude à la fois des murs et des volumes du bâtiment pour comprendre la genèse de la construction. En préalable à l'élaboration du projet définitif, étant donné qu'il s'agissait d'une intervention de restauration et de rénovation conservatrice, limitant ainsi la transformation extérieure, sauf pour rétablir des situations déjà existantes, nous avons décidé de retirer complètement les enduits intérieurs de la maison. Cela nous a permis de revoir la structure des murs et de déterminer s'il existait d'anciennes ouvertures qui avaient été fermées au fil du temps. En effet, nous avons trouvé des traces de plusieurs portes-fenêtres qui reliaient la maison à la cour et au jardin arrière, mais qui avaient été closes par nécessité au fil du temps. De plus, nous avons reconstitué le fait que le noyau d'origine de la maison était une sorte de maison-tour qui s'étendait sur trois étages. Avec les agrandissements ultérieurs, cette identité de maison-tour s'était perdue, et les escaliers qui reliaient initialement les différents étages de la tour avaient été démolis et reconstruits ailleurs dans le bâtiment. Ayant la possibilité de reconstruire ces anciens escaliers, dont nous avions également trouvé des traces dans la maçonnerie lors du retrait des enduits, nous avons compris que nous pouvions diviser le bâtiment pour créer deux unités immobilières réparties sur deux étages, donc un rez-de-chaussée et un premier étage. Nous avons pratiquement reconstitué le noyau lié à l'ancienne structure en tour, lui ajoutant une partie à un seul étage où se trouve actuellement la cuisine, qui était une ancienne étable que nous avons déruralisée. Alors que l'ajout volumétrique réalisé ultérieurement... plus tard, là où se trouvaient les escaliers lorsque nous avons commencé les travaux, a été transformé en une unité indépendante à laquelle a été ajoutée une partie à un étage qui abritait d'anciennes étables et un ancien entrepôt et porche qui ont été transformés en cuisine, salle de bains et salon au rez-de-chaussée. Alors que deux dépendances donnant sur le bâtiment, pour lesquelles le salon, le plancher et les murs ont été reconstruits, ont été laissées à usage agricole, car étant un bâtiment en zone rurale, le règlement de la commune exigeait que certains espaces soient réservés à l'usage agricole. Les toits avaient déjà été refaits, et ils avaient également été isolés par le propriétaire précédent. Alors que nous avons refait toutes les sous-couches en réalisant des dalles et une isolation contre le sol. Sur cette isolation, nous avons installé un plancher chauffant, donc il n'y a pas de radiateurs, mais le chauffage et le refroidissement se font à travers le sol, et les deux maisons sont équipées d'un système de ventilation mécanique contrôlée qui assure une humidité constante et un renouvellement d'air constant en toutes saisons. À l'intérieur, tous les enduits ont été refaits après leur retrait, et nous avons travaillé de cette manière. Des enduits isolants en chaux-chanvre ont été appliqués sur les murs extérieurs, tandis que des enduits à la chaux ont été utilisés sur les murs intérieurs. Toutes les peintures, les finitions et le traitement des poutres de plafond ont été réalisés avec des pigments naturels et des essences naturelles antiparasites, principalement des essences d'agrumes. Ce produit spécifique sert au traitement du bois contre les parasites, à base d'huiles essentielles et d'agrumes. Les sols ont été réalisés, principalement au rez-de-chaussée, en terre cuite, en utilisant à la fois une terre cuite claire et une terre cuite noire fabriquées artisanalement par une entreprise locale. Ils sont cuits à la main, et le montage que nous avons choisi reprend les anciennes techniques de montage des bâtiments ruraux. En ce qui concerne le parquet, il s'agit de chêne traité à l'huile de lin, donc également dans ce cas, avec un matériau naturel. Une partie du bâtiment a également été isolée avec une isolation intérieure en silicates de calcium, qui a ensuite été enduite à la chaux. Le toit est équipé de panneaux photovoltaïques intégrés dans la toiture, et le chauffage et le refroidissement sont assurés par une pompe à chaleur. Toutes les fenêtres ont été remplacées et fabriquées par un artisan local utilisant du bois de cyprès toscan, donc une production locale à kilomètre zéro. Cela montre que malgré l'aspect extérieur de cet édifice ancien et rural, nous avons respecté à la fois la pierre et l'utilisation de matériaux naturels typiques de la construction toscane, tels que les stucs à base de chaux, les enduits à base de chaux et les planchers en terre cuite, même si les couleurs et les poses rappellent également la modernité. L'édifice est très moderne du point de vue de l'efficacité énergétique et des installations, car il s'agit d'un bâtiment de classe énergétique A, ce qui n'est pas facile à atteindre pour les bâtiments ruraux. Toutes les interventions visant à améliorer l'efficacité énergétique ont été réalisées avec des matériaux parfaitement compatibles avec la structure d'origine du bâtiment, soit un mur en pierre respirant enduit à la chaux, et nous avons travaillé avec des matériaux naturels, respirants et traditionnels. L'intervention, compte tenu de l'amélioration de l'efficacité énergétique et de la période de réalisation, a bénéficié d'un crédit d'impôt qui a permis à la propriétaire de récupérer 50 % des dépenses engagées.

La maison se trouve dans la campagne d'Impruneta, elle est assez isolée à l'exception de l'autre bâtiment qui donne sur la cour et d'un petit appentis devant qui a été transformé en habitation. Ces deux annexes agricoles, fonctionnelles à la gestion de la propriété, sont utilisées par la propriétaire qui gère la propriété. Elle possède des oliviers, une culture de plantes aromatiques, des arbres fruitiers et, en effet, dans ces entrepôts, les machines nécessaires à l'entretien des terrains environnants sont stockées. En outre, la propriété comprend 3 hectares de terres agricoles.

## Représentations graphiques à des fins d'analyse



Ce mémoire explore la transformation en cours des *Case Coloniche*, des habitations rurales traditionnelles de Toscane, dans un contexte actuel où le patrimoine rencontre le modernisme et ses besoins en lien avec une demande touristique. Il examine comment et pourquoi ces structures rurales anciennes sont restaurées pour répondre aux exigences contemporaines tout en préservant l'héritage architectural. L'étude se concentre sur les défis de la restauration et de la conservation en soulignant les tensions entre le développement économique et la préservation du patrimoine. À travers deux études de cas en Toscane, elle révèle des approches différentes adoptées par les acteurs impliqués, allant de la restauration axée sur le tourisme à celle guidée par des principes environnementaux. Ce travail offre un aperçu des implications de la restauration des *Case Coloniche* sur le paysage social et culturel de la Toscane, questionnant le rôle de la législation et l'impact de la gentrification. Il s'adresse principalement à ceux qui s'intéressent aux intersections entre l'architecture, l'histoire, et les enjeux socioculturels et économiques dans la gestion du patrimoine.

This dissertation explores the ongoing transformation of the *Case Coloniche*, traditional rural dwellings in Tuscany, in the current context where heritage meets modernism and its needs in connection with tourist demand. It examines how and why these ancient rural structures are restored to meet contemporary requirements while preserving architectural heritage. The study focuses on the challenges of restoration and conservation by highlighting the tensions between economic development and heritage preservation. Through two case studies in Tuscany, it reveals different approaches adopted by the stakeholders involved, ranging from tourism-focused restoration to those guided by environmental principles. This work offers insights into the implications of the *Case Coloniche* restoration on the social and cultural landscape of Tuscany, questioning the role of legislation and the impact of gentrification. It is primarily aimed at those interested in the intersections between architecture, history, and socio-cultural and economic issues in heritage management.

#### Mots clés:

*Case Coloniche* - restauration patrimoniale - architecture rurale toscane - conservation culturelle- développement économique- enjeux environnementaux et sociétaux

