

## Fiche conseil d'aide à la décision

date	01/05/2019
réf	1930113
objet	Rénovation de bâti com- munal

## Commune de Cucugnan

### Création d'un Tiers-lieu

#### Objet de la demande

La commune souhaite rénover deux bâtiments communaux adjacents en coeur de village pour créer un Tiers-lieu. Les élus demandent une Fiche Conseil au CAUE afin de voir la faisabilité des différents aspects du projet. Notamment sur la capacité de surface en fonction du programme envisagé, mais aussi sur des considérations techniques et patrimoniales.

#### Contexte

La commune est intégrée dans le dispositif Départemental de l'Acte II Pays Cathare au titre du Château de Queribus, situé sur une crête en face du village. Dans le cadre de l'Acte II, la commune est en train de planifier un projet de réaménagement et de valorisation du site du Château, pour le hisser au niveau des exigences requises pour la candidature au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

En parallèle, la commune entreprend des projets de valorisation du village de Cucugnan, pour accentuer la complémentarité Château/Village. Le projet du Tiers-lieu rentre dans ce cadre, avec un programme qui serait à la fois à destination des habitants (petite salle polyvalente, locaux associatifs, co-working), et à destination des visiteurs (exposition des fouilles du Château, séminaires d'entreprises, évènementiel, ...). De plus, la position stratégique du projet sur la façade urbaine du village et sur une entrée de bourg nécessite une grande qualité architecturale et paysagère, dans l'esprit de la Charte Signature de l'Acte II.



Position du projet dans la façade urbaine

## Proposition de méthodologie

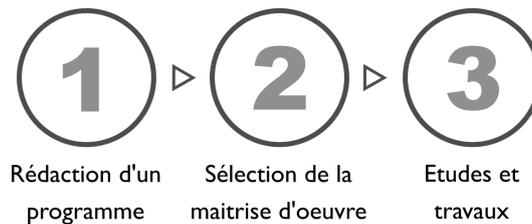
### Le projet est assez complexe car il comprend :

- Un programme mixte à développer dans deux bâtiments différents, dont l'un comporte un logement communal occupé à l'étage.
- Une rénovation dans un secteur patrimonial exigeant avec probablement de la démolition, reconstruction, extension.
- Un site contraint (topographie, accès, zone occupée) imposant une gestion précise du chantier et des aspects techniques (fondations, ...).

Pour toutes ces raisons, et encore plus que d'habitude, le projet nécessite une programmation de qualité avec une anticipation des enjeux fonctionnels, normatifs, techniques et des éventuels sur-coûts associés. **La Mairie devra donc passer par une étude de programmation avant de pouvoir consulter une équipe de maître d'oeuvre** (Architecte, BE structure, BE thermique et fluides, BE acoustique).

**Au vu des enjeux patrimoniaux, l'UDAP devra être associée au projet en amont afin d'accompagner au mieux la commune.**

Par ailleurs, il nous semble important de conserver une vision d'ensemble sur le couple Village/Château. A cet effet, et indépendamment de l'intérêt certain du projet de Tiers-lieu pour la commune, nous rappelons que la qualité des aménagements du Château est pointée du doigt dans toutes les études déjà réalisées. De ce fait, la concrétisation du projet en cours pour valoriser le Château doit aussi rester un objectif principal de la commune, afin de permettre la valorisation et le développement du village de Cucugnan.



## Enjeux et périmètre de réflexion

Le projet doit s'insérer à double titre à l'échelle urbaine du village.

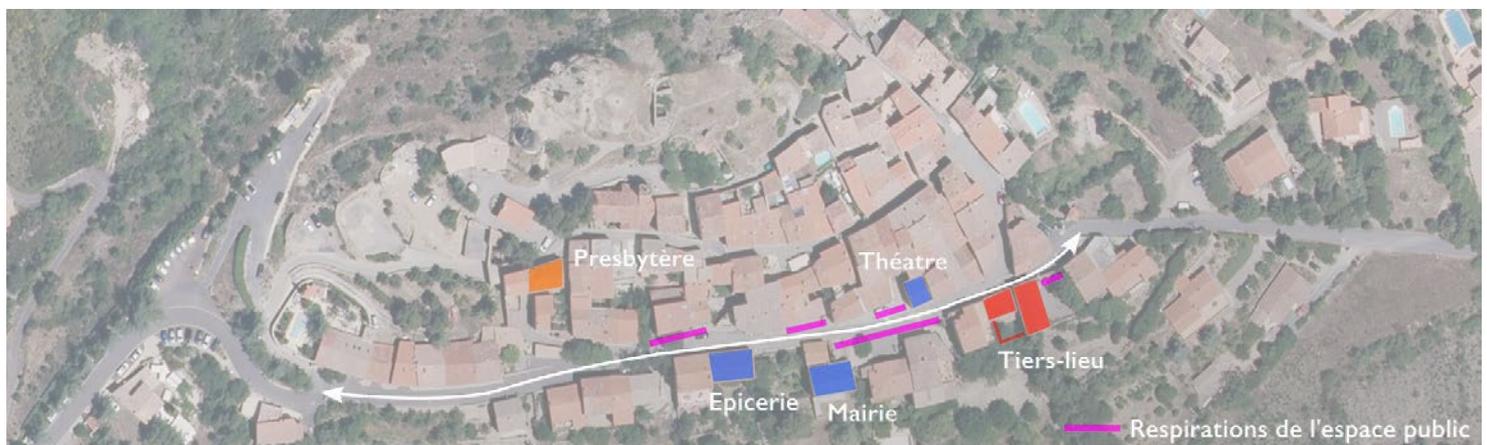
**1 - Le projet doit s'inscrire dans la façade urbaine du village**, lisible depuis l'extérieur du bourg et particulièrement depuis le Château. Pour ce faire, le projet doit respecter la morphologie du village (gabarits, toitures, percements, matériaux, teintes, ...) et son rapport à la topographie (terrasses, soutènements, plantations). Alors que les bâtiments actuels donnent à voir des pignons. Cf photo p1.

**2 - Le projet doit s'inscrire dans la continuité de l'axe principal du village**, qui dessert entre autres la Mairie, le théâtre et l'épicerie. Pour ce faire, le projet doit participer au séquençage urbain de la rue, que ce soit par un traitement qualitatif de la façade, ou par la création d'une respiration dans la rue avec un petit retrait ; aussi bien pour des questions de sécurité (passage très étroit) que pour valoriser la rue principale du village. Cf plan ci-dessous.

Sur le fond, le programme devra être interrogé en particulier sur deux aspects. (que nous ne remettrons pas en cause ici)

**1 - Il convient d'affiner les besoins de co-working.** En fonction de la surface disponible pour le Tiers-lieu, il faudra que la Mairie questionne la pertinence ou non d'investir aussi l'ancien presbytère pour créer un espace de co-working séparé physiquement (ou complémentaire).

**2 - Il convient de questionner la localisation de l'exposition des objets des fouilles.** Au vu du travail en cours pour le site du Château, et au vu du théâtre A. Mir en place dans le village, il faudra que la Mairie questionne la pertinence ou non de localiser un espace d'exposition dans le Tiers-lieu ; quelle gestion et quel coût de fonctionnement ? quelle lisibilité de l'offre touristique ? Bien que l'étude initiale de l'Acte II insiste sur la valorisation des objets issus des fouilles, elle recommande aussi une meilleure articulation des différents lieux et projets.



## Etudes déjà réalisées et toujours d'actualité

- Bilan et Evaluation des Sites de l'Acte II (2012)
- Fiche Conseil du CAUE pour les enjeux de l'Acte II sur la commune (2014)
- Fiche Conseil du CAUE pour l'aménagement de la cour de l'ancienne école (2015)

Etat des lieux

Ancienne école

Bâtiment traditionnel de deux étages qui semble en assez bon état. Cependant, l'aspect extérieur n'est pas valorisant : enduit ciment écrasé, câbles électriques et réseaux EU apparents, menuiseries de factures hétérogènes, composition de façade irrégulière (sauf pignon Nord sur rue)... Contrairement au reste du village, le bâtiment présente un pignon sur rue et face au grand paysage (faitage dans le mauvais sens). L'ouverture récente de la cour d'école sur la rue améliore nettement la situation, bien que la qualité des réalisations soit assez grossière.

Cet espace extérieur nécessiterait quelques petites améliorations : purger ou recouvrir l'enrobé au sol, traiter le pied du pignon du voisin (sous-bassement, mobilier et végétalisation), amener de l'ombre (pergolas/plantations), traiter le pied des arbres ...

Ancienne Poste/Mairie

Bâtiment de 1930 en RDC qui semble d'assez mauvaise facture (maçonnerie, charpente) et qui a été mal remanié ultérieurement pour faire office de Mairie (VS excavé pour extension bricolée et aujourd'hui insalubre). L'extension comporte un passage couvert qui connecte maladroitement les deux bâtiments ensemble, perturbant leur lisibilité, bloquant l'accès au jardin, et bouchant la vue depuis la rue.

Contrairement au reste du village, le bâtiment présente aussi un pignon sur rue et face au grand paysage (faitage dans le mauvais sens). Le petit jardin arrière n'a pas d'intérêt particulier. Le soutènement Sud n'est pas en très bon état et de la végétation bouche la vue.



Vue des deux bâtiments



Façade Est de l'école



Pignon Nord de l'école



Pignon Sud de la Poste

Programme envisagé

Fonctions évoquées par la Mairie et estimation des surfaces utiles associées :

- 1 Salle communale polyvalente (évènementiel, gym, pédagogie, séminaires, associatif, ...) pour une capacité maximale de 100 personnes, avec un stock associé (10m<sup>2</sup>), sécable en deux parties (pour les groupes), en lien direct avec l'espace extérieur côté Est : 130m<sup>2</sup> min.
- 1 Salle d'exposition pour les objets issus des fouilles du Château ou pour des expositions temporaires : environ 50m<sup>2</sup>
- 1 Espace de co-working pour 3 personnes comprenant une salle en open-space (11m<sup>2</sup>/pers recommandé par le code du travail) et une petite salle de réunion (16m<sup>2</sup>) : 50m<sup>2</sup> min.
- 1 Bureau associatif partagé avec des rangements privatifs et pouvant contenir maximum 19 personnes en réunion : 25m<sup>2</sup> min
- 1 Cuisine collective : environ 15m<sup>2</sup>
- Sanitaires non mixtes, PMR et communs à l'ensemble du programme (si possible) : 10m<sup>2</sup>
- Locaux techniques divers y compris locaux d'entretien : estimation de 25m<sup>2</sup>
- Circulations H/V y compris entrées, escaliers et ascenseurs : estimation de 50m<sup>2</sup>

**Totale de 345m<sup>2</sup> de Surface Utile, soit environ 375m<sup>2</sup> de Surface de Plancher**

Surfaces de plancher disponibles en l'état :

- Ancienne Ecole : RDC 80m<sup>2</sup>
- Ancienne Poste/Mairie : RDC 45m<sup>2</sup> et R+1 niveau rue 45m<sup>2</sup>
- Jardin arrière : 65m<sup>2</sup>

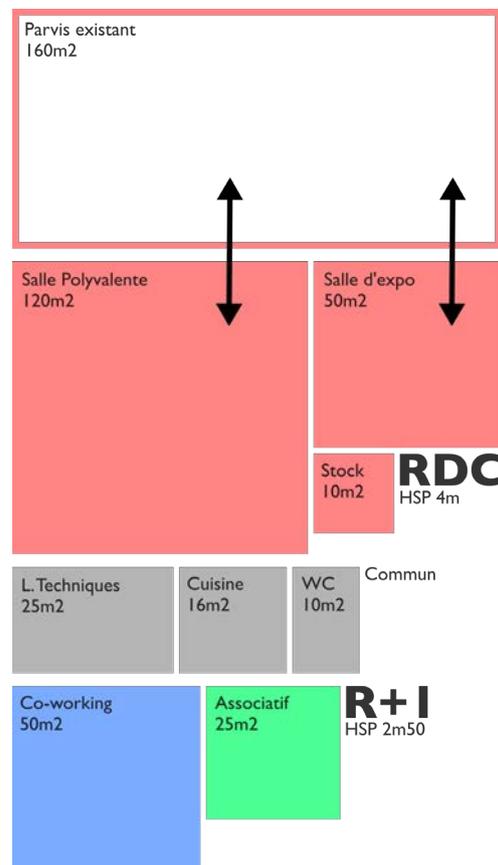
**Surface de Plancher disponible en construisant le jardin : 235m<sup>2</sup> (insuffisant)**

Conclusion

Afin de faire correspondre projet et réalité, il va falloir questionner les surfaces du programme mais aussi définir la volumétrie du projet pour augmenter la capacité.

Pour la suite de l'étude, nous allons illustrer le projet avec deux scénarios. Il ne seront pas limitatifs, vu les très nombreux paramètres en jeu. **Un programme sera à même de réaliser une étude plus poussée et plus exhaustive des différentes combinaisons entre programme et volumétrie, afin de trouver le meilleur compromis.**

Par ailleurs, la relocalisation du logement communal pourrait être envisagée.



## Préconisations générales et Scénarios

**1- Bâtiments**

Le bâtiment de l'ancienne école constitué de deux étages est en bon état ; il est à rénover. Le bâtiment de l'ancienne poste/mairie est de mauvaise facture (technique et architecturale) et manque de surface ; il est à démolir. Le projet doit donc prévoir une rénovation de l'ancienne école et une démolition/reconstruction d'un bâtiment neuf associé. Ce bâtiment neuf devra être plus en accord avec le programme demandé par la Mairie (usages, surface) mais aussi plus respectueux avec le cadre patrimonial de Cucugnan (sans exclure une écriture contemporaine).

**2- Altimétries**

Actuellement il y a 5 niveaux de planchers différents pour les 2 bâtiments. En premier lieu, les altimétries des niveaux sont à homogénéiser pour faciliter l'usage, l'accessibilité et les circulations verticales (escalier et ascenseur car ERP). Pour le RDC il conviendrait de prendre comme référence la salle de classe existante, donnant sur le parvis (travaux récents). Pour l'étage, même si le logement communal est conservé à l'étage de l'école, afin de permettre une évolution du bâtiment, il conviendrait de créer un étage au même niveau que l'étage de l'ancienne école. La première conséquence est un projet avec un RDC (existant et neuf) de grande hauteur (env 4m). La seconde conséquence est la difficulté de proposer un projet en R+2 (gabarit hors d'échelle), vu les hauteurs existantes à prendre en compte.

**3- Urbanité**

Par rapport au contexte urbain (cf p2), il semble opportun de prévoir les dispositions suivantes. Permettre à minima le passage de la vue vers le paysage, même avec un cadrage limité (transparence par le bâtiment ou passage public). Si des accès hauts par la rue sont conservés, ménager une respiration avec un petit retrait (sécurité des piétons, qualité de l'espace public, signalement de l'accès). Il serait judicieux que le nouveau bâtiment présente une toiture en tuile avec un faitage parallèle à la topographie (façade urbaine du village). Le parvis de l'ancienne école devra être valorisé d'avantage (création d'ombrage, traitement du sol et du pignon du voisin, ...).

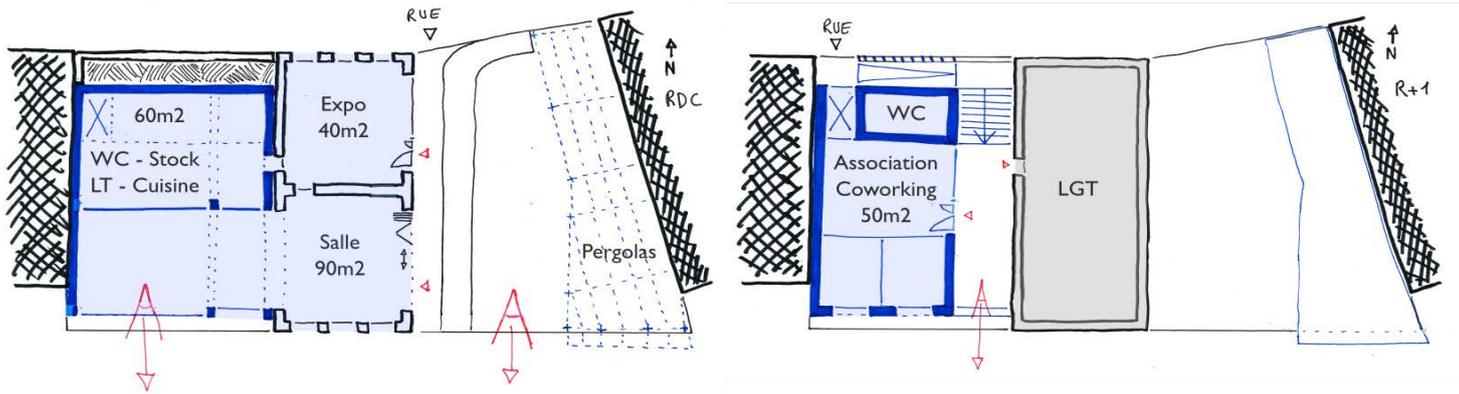
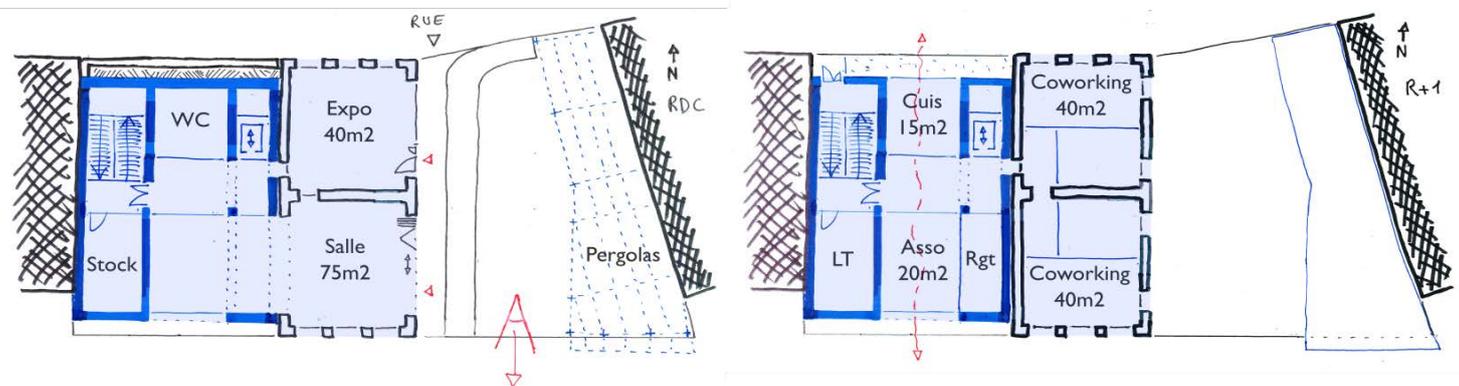
**4- Aspects techniques**

Quelques points de vigilances seront à étudier avec un programmiste, puis avec le Maître d'oeuvre et le Bureau de Contrôle.

En premier lieu une étude géotechnique avec reconnaissance des fondations existantes sera importante pour déterminer la nature et le coût des travaux de fondations à effectuer (pour le neuf mais aussi pour les éventuelles reprises de l'existant). Si la localisation et la hauteur du projet est confirmée, il est fortement recommandé de lancer en amont, dès les études de programmation, une étude géotechnique de type G2 AVP. Ensuite, le rapport à la topographie est une donnée technique importante qui peut générer des coûts importants. Côté rue il conviendrait de conserver le soutènement du VS du bâtiment existant (en béton et en bon état), afin d'éviter des travaux lourds de chaussée. De plus, il serait judicieux et plus simple de construire le nouveau mur à distance de l'ancien et sur ses propres fondations, afin de limiter la sinistralité (structure et étanchéité). Côté Sud, le nouveau bâtiment devra trouver les dispositions techniques nécessaires pour éviter de toucher au soutènement existant (état assez moyen). Par exemple avec des fondations déportées sur pieux (à voir selon étude de sol).

Enfin, vu la configuration topographique du site, la question des circulations verticales (ascenseur ou pas, escalier encoisoné ou pas ...) et des issues de secours (nombre et répartition, sortie côté rue pour l'étage, ...) seront déterminantes pour l'organisation du projet. À prendre en compte dès la programmation.



**Scénario A - Logement communal maintenu, adaptation du programme à la surface disponible***(ceci n'est que l'illustration d'une des multiples possibilités)***Inconvénients :** usage mixte de l'étage associatif/co-working (travail sur les temporalités), deux ERP indépendants**Avantages :** construction plus simple, grande salle en RDC, un nouvel accès pour le logement, une percée visuelle depuis la rue**Scénario B - Logement communal relocalisé, surface maximisée pour un programme optimal***(ceci n'est que l'illustration d'une des multiples possibilités)***Inconvénients :** le logement à relocaliser, une circulation verticale qui prend de la place, une salle plus petite en RDC**Avantages :** des espaces plus fonctionnels qui se gênent moins à l'usage, un ERP unique, une vraie capacité d'évolution à l'étage**Exemple de réalisation**

Il s'agit de la création d'une salle communale en extension contemporaine d'un bâtiment existant, sur une parcelle en forte pente.  
Commune de Ligneyrac (19) - Architectes C. Gallon et H. Sitoleux



Le CAUE conseille en amont les collectivités dans leurs projets pour clarifier les objectifs, mettre en évidence les enjeux, prendre en compte les spécificités locales. Il propose des principes, des orientations et des objectifs qualitatifs permettant d'apprécier la faisabilité des projets et de juger de leurs opportunités. Organisme d'intérêt public, ses missions sont gratuites.

Pour mémoire, les collectivités étant des personnes morales, sont dans l'obligation de recourir à un architecte pour la réalisation de tout projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager.