

# Valorisation du patrimoine bâti de caractère

La Région Midi-Pyrénées en partenariat avec les Départements a décidé de promouvoir la reconversion de bâtiments ruraux en “hébergements touristiques de caractère”, constituant ainsi des lieux d’émotion et d’échange avec le monde rural, afin de renforcer l’image et l’attractivité de la Région Midi-Pyrénées.

## Cette action poursuit 3 objectifs de base :

- sauvegarder le bâti rural de caractère en valorisant son environnement et son architecture,
- renforcer la qualité du parc d’hébergement touristique actuel,
- soutenir la diversification des activités économiques en zone rurale.



# De l'idée...

La revalorisation du petit patrimoine bâti non protégé n'est pas une action élitiste, réservée aux demeures de prestige.

Elle peut être avant tout :

- la **démarche fédératrice** d'une petite commune autour de son presbytère, qui génère une dynamique de développement pour l'ensemble de la communauté, comme à Augirein.
- la **toile de fond d'une reconversion**, d'un nouveau départ autour de la réalisation de chambres d'hôtes dans une ferme à l'abandon, comme à Mercenac.
- le prétexte à la **rencontre d'une famille avec son passé** et la prise de conscience d'une **autre façon d'accueillir**, comme à Montoulieu.



## LA DÉMARCHE

Volonté de créer un gîte

1<sup>er</sup> contacts, information, sensibilisation, projet d'accueil

Diagnostic, programme, montage du dossier

Décision sur la faisabilité de l'opération

Avis défavorable et orientation vers un hébergement classique

Avis favorable à la qualification "Hébergement de caractère"

## LES INTERVENANTS

Le porteur du projet

- Les filières : Gîtes de France...
- CAUE (Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'Environnement)
- Conseil Général

- CAUE (Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'Environnement)
- Les filières : Gîtes de France...
- Maître d'œuvre

- LES TECHNICIENS
- CAUE (Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'Environnement)
  - Les filières : Gîtes de France...
  - CDT (Comité Départemental du Tourisme)

- LES FINANCEURS
- Département
  - Région Midi-Pyrénées
  - Europe

# ... à la réalisation



# Les savoir-faire

**La reconversion de bâti traditionnel en habitat touristique de caractère est souvent une démarche de compromis, arbitrée en faveur de la valorisation patrimoniale.**

**Elle aspire à :**

- **respecter l'authenticité, le pouvoir d'évocation du lieu,**
- **valoriser les savoirs-faire anciens et actuels,**
- **illustrer la capacité de l'architecture contemporaine à s'exprimer dans un cadre ancien en le valorisant.**

**L'objectif est simplement d'élaborer un « lieu propre à émouvoir ».**

## Maçonneries



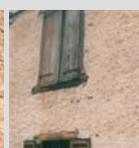
S'ils sont souvent absents des murs des bâtis de fonction (granges, annexes...) les enduits caractérisent les bâtiments d'habitation.

La couleur, le grain, les incrustations de granulats traduisent la nature et la provenance des matériaux utilisés. Ils étaient réalisés à la chaux, avec les sables des rivières les plus proches et caractérisés par leur mise en œuvre : lissé, relevé au tranchant de la truelle, finition frottée...



L'enduit à pierre vue doit être mis en œuvre de manière à évoquer l'usure et la patine du temps, plus que la mise à nu systématique de grosses pierres de l'appareillage.

Les murs en pierre des granges et annexes seront gardés si possible dans leur état d'origine. Les reprises ponctuelles peuvent suffire à restaurer le mur dans ses fonctions.



## Charpente et Couverture



La toiture est l'élément le plus expressif du bâti dans son territoire. La tuile canal, les pentes à 30%, les génoises de la plaine se démarquent radicalement des ardoises, des pentes à 100%, des coyaux de la montagne.

La préservation des matériaux de couverture sera une priorité.

Les charpentes traditionnelles, jusqu'aux ondulations de la volige, laissent le bois à peine façonné s'exprimer dans toute la vigueur de ses fibres.

Les lucarnes : suivant le type de bâtiment (grange, maison...), elles participent à un ordre, à une expression sociale, ou relèvent d'une simple fonction : passage du foin, ventilation de fenil..., leurs proportions devront être respectées.



## Menuiserie



Elles sont un élément d'expression des maisons, très sensibles, au même titre que les yeux sur un visage.

Proportions, matériaux, position des cadres, épaisseur des éléments... autant de principes à respecter et à restituer pour un nouvel usage.

Les grandes ouvertures des fenils ou des étables pourront être interprétées. La partition se gèrera entre les pleins, les vides, le bois, le verre, dans un même registre de légèreté.



## Aménagements

### Intérieurs :

La structure, le cloisonnement et la logique de distribution seront préservés le plus possible car ils « racontent » une façon de vivre ou une utilisation propre au bâtiment.

Au-delà de la démarche prioritaire de restauration, les aménagements intérieurs pourraient être le support privilégié de gestes contemporains propres à valoriser l'existant.

À côté de la brique, la pierre ou le bois, des éléments tel que le métal ou le verre peuvent articuler le traditionnel et le contemporain à travers des formes simples et affirmées.

L'aménagement intérieur peut aussi bien exprimer l'ambiance sophistiquée d'une maison de maître que le climat rustique d'une grange.

### Extérieurs :

Cadre de vie privilégié pour un séjour de vacances, les espaces extérieurs doivent respecter l'authenticité du site au même titre que le bâti.

Ils doivent offrir autant de potentiel et de convivialité que l'intérieur du bâtiment.



# Le Presbytère

## Contexte



### **Augirein (alt. 630m)**

**se situe au fond du Couserans, dans la vallée de la Bellongue, au pied du col du Portet d'Aspet.**

Cette large vallée est composée de roches tendres : calcaire et schiste. Orientée Est-Ouest, elle présente des versants très contrastés : soulane, plein sud et ombrée, très forestière.

Les conditions climatiques du lieu, très favorables, l'ont rendu autrefois réputé pour ses diverses productions fruitières : pommes, poires, prunes...

La polyculture, associée à l'élevage a donné aux habitants une certaine autonomie.

La toponymie en "-ein" indique l'origine ibérique d'Augirein et donc une implantation antérieure à la période romaine.

Le village est double : **Terrefête**, noyau originel, s'est développé sur le versant Sud Est, près de l'église paroissiale, puis **Augirein** s'est construit en partie basse, avec un déplacement de population près de la rivière, la Bouigane, et de l'axe de circulation.

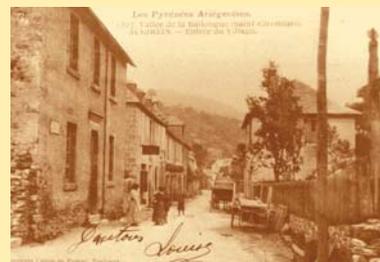
Les constructions de Terrefête forment une structure rayonnante depuis l'église. Le presbytère, tout en jouxtant le cimetière, referme la place du hameau.

En 1996, une délibération du Conseil Municipal décide de créer un gîte communal dans cette bâtisse.

L'équipe municipale et quelques bénévoles se sont mobilisés de façon exemplaire autour de ce projet.

Cela a stimulé une dynamique de développement du village, embellissement des espaces publics, restauration de l'église, création d'un lieu de vie...

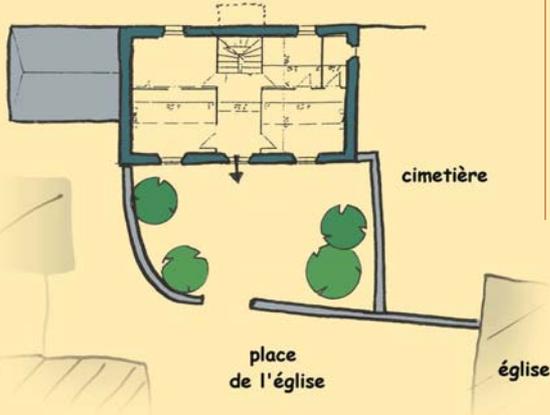
*Les porteurs de projet : Georges Laille (Maire), Germain Laille, Alain Raymond, Adrien Bordes, J. Marie Mirouze, Gérard Tougne, Mureille Laille, Pierre Morère (1<sup>er</sup> adjoint), Sylvie Grochulsky (2<sup>e</sup> adjoint, hors photo).*



# Le Presbytère

## Hier...

*Le Presbytère est un bâtiment massif, d'un seul bloc, où la matière prévaut sur les vides.*



Sa façade principale, ouverte au Sud, est agrémentée d'une courette, ancien jardin du curé, rendue intime par un muret à hauteur d'homme.

Sur le mur Ouest est appuyée l'étable-fenil. L'austérité de la façade Nord est rompue par un encorbellement en bois, abritant anciennement les latrines.

De façon traditionnelle, la partie habitation a été enduite, en opposition à l'annexe en pierres apparentes.

L'ordonnement de la façade principale est repris en toiture par les capucines qui marquent les 3 axes principaux des ouvertures.

L'organisation intérieure est le reflet de cette simplicité.

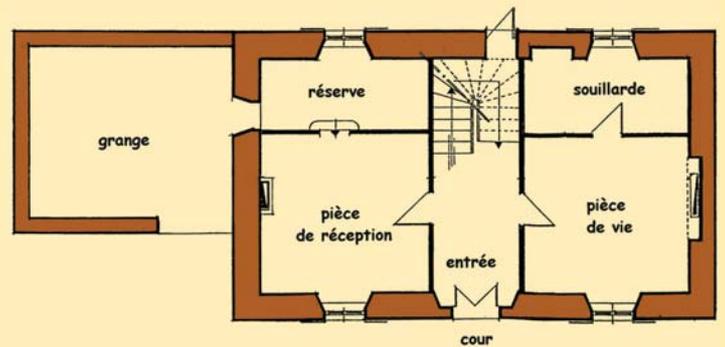
Un couloir central important dessert de part et d'autre les pièces principales. En fond, l'escalier balancé mène à l'étage, dont la répartition est la même qu'au rez-de-chaussée, puis aux combles.

Les détails intérieurs soulignent le souci porté aux éléments vitaux tels la cheminée, le potager, l'escalier...

Avant d'envisager l'aménagement du gîte, la toiture a été remise en état. Ces travaux n'ont pas pu bénéficier des avantages de l'opération "ardoises en Couserans", mise en place ultérieurement.



Rez-de-chaussée

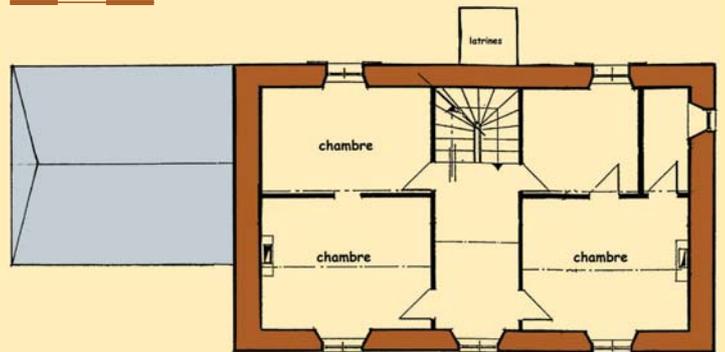


Nord



0 1 3

Étage



# Le Presbytère

## Aujourd'hui...

*Le presbytère est maintenant un Gîte Communal où les hôtes accèdent facilement et peuvent vivre au rythme du village montagnard.*



L'accueil est chaleureux. La maison est baignée par le soleil, les bouquets champêtres sont disposés dans leur vase et une douce odeur de cire flotte dans l'air.

La demeure a conservé son "caractère".

Les interventions sur le bâti, les ouvertures et l'organisation interne ont été limitées. Seules les anciennes latrines d'où le point de vue sur la vallée peut être apprécié, ont été réinterprétées en balcon.

Les principaux travaux ont eu pour but l'adaptation aux nouveaux besoins et la réfection à l'identique des menuiseries extérieures.

Les éléments remarquables tels le foyer, le potager, l'escalier, la porte d'entrée, ont été conservés et mis en valeur. Les parquets en châtaignier du rez-de-chaussée et ceux en peuplier de l'étage ont bénéficié d'un entretien et de soins particuliers de la part de bénévoles qui leur ont ainsi redonné vie.

De même, le jardin du curé a été retravaillé.

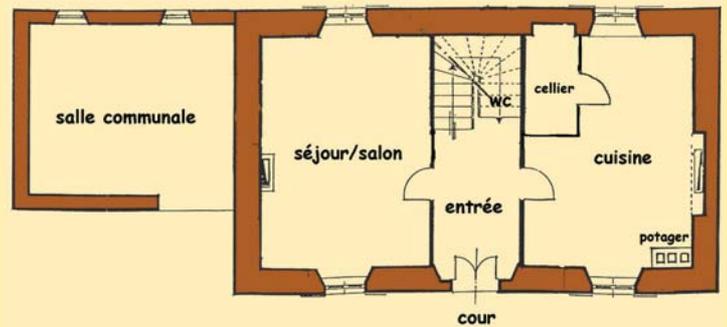
La conservation de la treille, du figuier et du poirier rend ce lieu convivial et très agréable à vivre.

Les murs en bon état n'ont pas nécessité d'intervention particulière, seul l'enduit à la chaux a été repris par endroit.



Photos: Jean-Marie Azema

Rez-de-chaussée ▶

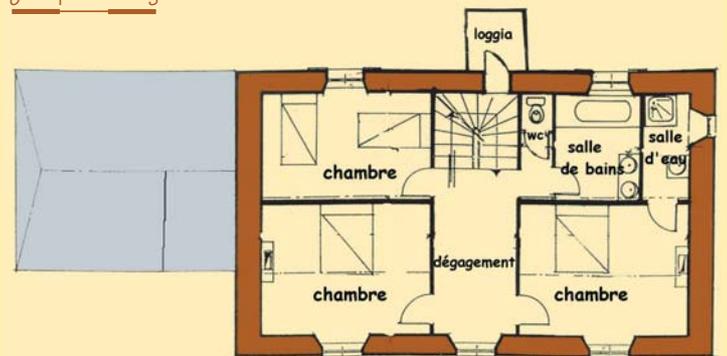


Nord



0 1 3

Étage ▶



# Les Volets bleus

## Contexte

**Mercenac** est situé dans le secteur des Pré-Pyrénées, en aval de Saint-Lizier.

Le village s'est développé en bordure de la terrasse supérieure de la plaine alluviale du Salat, à l'abri des crues. Il a connu une période riche et diverse en activités, grâce à la proximité de la rivière : flottage du bois, papeteries, pierres à aiguiser, orpaillage, associés aux productions d'un système agraire basé sur la polyculture et l'élevage. Le bâti, linéaire, est organisé parallèlement au talus formé par la terrasse du Salat. C'est le cas des villages implantés en rive droite de la rivière qui sont réunis entre eux par la route départementale.

La bâtisse est située au cœur du village. Construite vers 1800, elle a abrité une famille d'exploitants agricoles et leurs métayers.

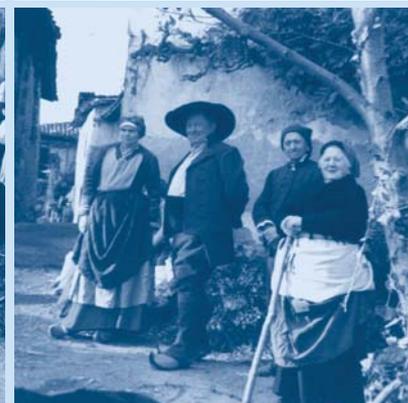
Au nouveau siècle, les membres de cette famille deviennent tour à tour instituteurs, militaires... oubliant l'activité agricole.

Les bâtiments seront abandonnés en 1970 pour être repris par **Nicole et Alain Meunier**, 20 ans plus tard.

Ces toulousains ont troqué leur pavillon urbain contre cette maison pour y faire naître les chambres d'hôtes des "Volets bleus".



Les anciens propriétaires



# Les Volets bleus

Hier...



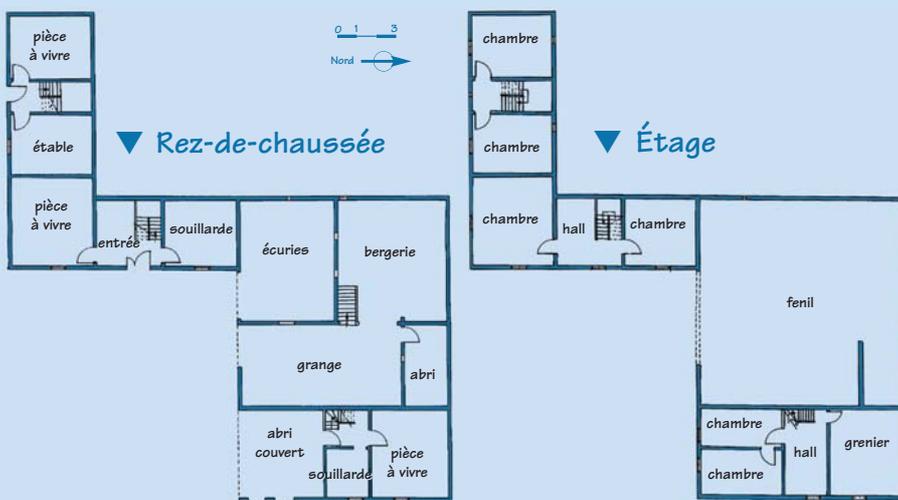
**Abandonné pendant une vingtaine d'années, le site a souffert du manque d'entretien.**

Le jardin est en friche et les ronces montent à l'assaut de la bâtisse. Malgré tout, les nouveaux propriétaires cernent d'emblée l'énorme potentiel des lieux et fondent les bases de leur nouvelle vie autour d'un projet d'hébergement touristique. Ils investissent la maison de ciment d'emblée l'énorme potentiel des lieux et fondent les bases de leur nouvelle vie autour d'un projet d'hébergement touristique. Ils investissent la maison de ciment d'emblée l'énorme potentiel des lieux et fondent les bases de leur nouvelle vie autour d'un projet d'hébergement touristique.

L'ensemble des bâtiments forme un L ouvert au sud-est. Le corps principal d'habitation occupe l'une des deux ailes, face au chemin d'accès. Perpendiculairement, les étables, la bergerie, l'écurie, surmontées par le séchoir, puis le logement des métayers se succèdent.

Le puits et le four à pain témoignent de la vie quotidienne passée.

Un hangar métallique rappelle quant à lui, une activité agricole plus contemporaine.



# Les Volets bleus

Aujourd'hui...



*La bâtisse a conservé son caractère d'origine.*

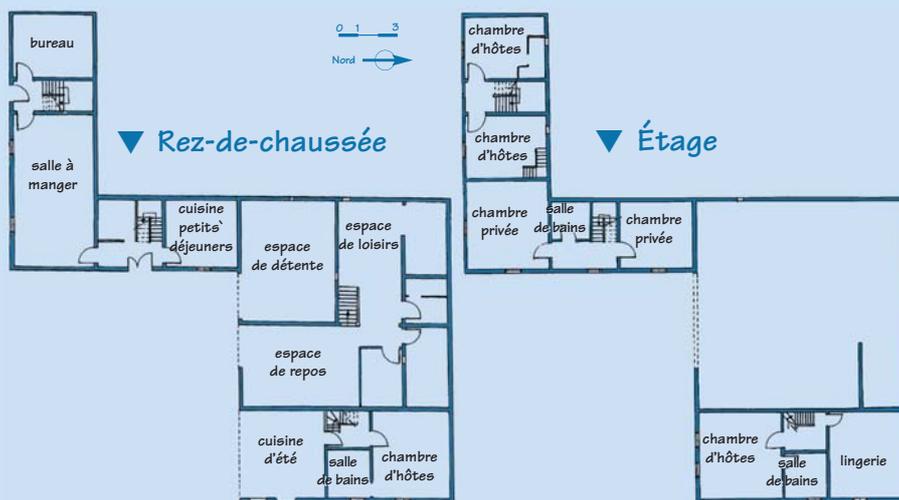
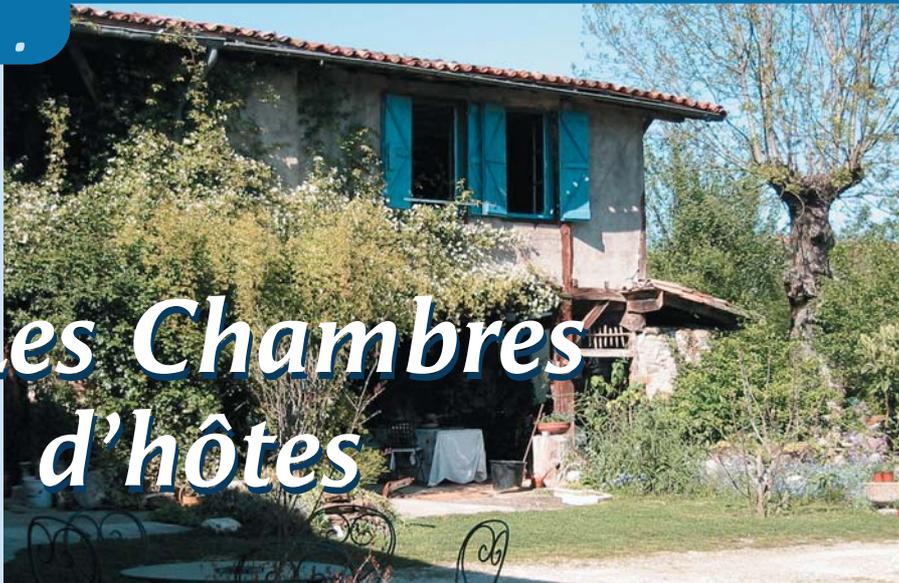
Les chambres d'hôtes ont été aménagées dans l'ancien logement des métayers, alors que les espaces communs où sont servis les repas, sont intégrés à la maison d'habitation.

Au rez-de-chaussée, se trouve "la chambre des fleurs" orientée à l'est et dont les fenêtres ouvrent sur le jardin et la mare. Spacieuse, elle est pensée pour accueillir des personnes à mobilité réduite.

A l'étage, "la chambre des oiseaux", orientée au sud, offre une vue imprenable sur le Mont Vallier.

Un soin particulier a été apporté au bien-être et à la décoration. Les couleurs audacieuses s'harmonisent avec le mobilier, les petits objets chinés ou encore les bouquets de fleurs.

## Les Chambres d'hôtes



# Les Volets bleus

Aujourd'hui...



## Le Jardin



**La bâtisse se situe au fond de la parcelle.**

On y accède par une allée bordée de rosiers, de haies et de fleurs diverses que les propriétaires entretiennent avec autant d'intérêt que leurs chambres d'hôtes.

Chaque recoin du jardin a été investi et aménagé avec un objectif précis.

**Le hangar**, recouvert par la glycine abrite les voitures.

**La mare** a permis une subtile introduction de plantes aquatiques dans le **jardin d'agrément**, alliant lieux ombragés et murmure de l'eau.

**Le jardin « secret »**, à l'abri des regards développe des variétés de plantes rares et originales.

**La serre et le potager**, plus proches de la maison amènent les cultures de légumineuses, fruits, plantes aromatiques et autres cucurbitacées utilisés par la maîtresse de maison pour la table d'hôtes.



# La grange de Marinotte

## Contexte

**Montoulieu,**  
**délesté de la route départementale**  
**qui relie Foix à Tarascon,**  
**domine la Vallée de l'Ariège,**  
**face au Pont du Diable.**

Un Castella, tour d'observation et de communication, domine le village.

Le passé de Montoulieu est incertain : Romain ou Médiéval ? L'éthymologie " mons oleus " (mont olivier) envisageable, issue du bas latin ou de l'occitan, indiquerait une origine antérieure au 13<sup>ème</sup> siècle.

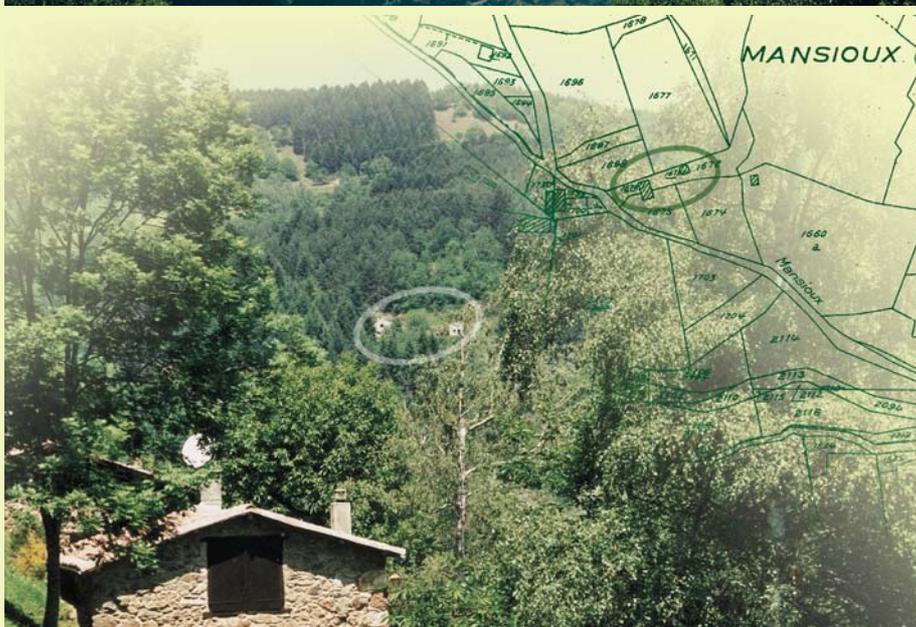
Le village est implanté sur un des versants de la vallée glaciaire, au niveau d'un replat modelé par le glacier à sa période de développement maximal.

Ce versant est composé de gneiss, roche que l'on retrouve dans la maçonnerie des murs et de dépôts morainiques qui donnent un sol léger propice aux cultures.

Avant l'exode, le village comptait une quinzaine d'exploitants (polyculture, élevage).

A cette époque, Marinotte Amiel, arrière-grand-mère d'Emilie, quittait tous les jours Montoulieu pour aller à **Mansioux** afin de surveiller son bétail et cultiver les champs.

De cette période subsistent la bergerie et la grange.



# La grange de Marinotte

## Hier...

Le bâtiment principal, la **grange**, était à l'origine couverte de chaume.

Le toit s'est effondré entraînant la dégradation progressive des murs.



La **bergerie** a servi d'abri à Georges, fils de Marinotte durant les années d'occupation Allemande.

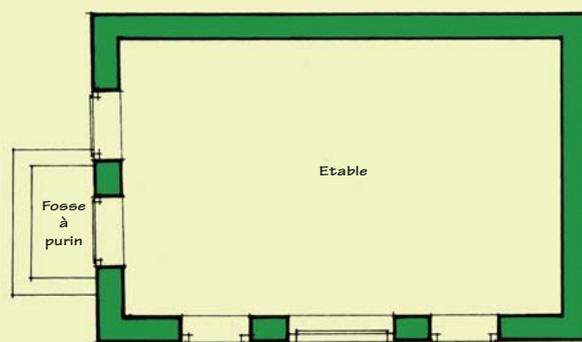
Avec l'aide d'ouvriers républicains Espagnols travaillant clandestinement, Marinotte et Georges ont entrepris la reconstruction de la grange.

En 1945, elle est terminée. Ses murs ont été remontés avec les pierres et la terre prélevées sur place.

Le chaume a été remplacé par des tuiles de Limoux.

Cette **grange** au faîtage perpendiculaire à la pente, comporte deux niveaux : au rez-de-chaussée l'étable accueillait le bétail, alors que l'étage était destiné au fenil. L'ensemble des percements est caractéristique des granges. La façade principale s'ouvre à l'Est sur une plate-forme modelée artificiellement lors de la reconstruction.

La **bergerie**, encore plus modeste, est construite dans la pente. Sa partie arrière est enterrée et permet un accès direct à l'étage. Le versant Ouest de sa toiture se prolonge en abri bois.

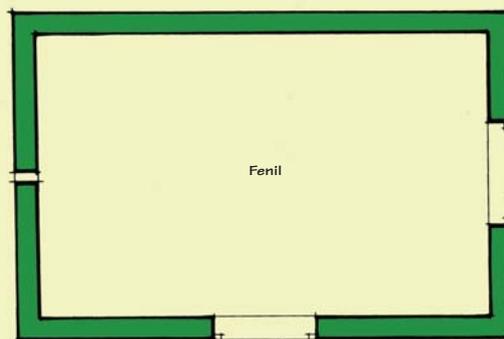


▲ Nord

0 1 3

▲ Rez-de-chaussée

▼ Étage



# La grange de Marinotte

## Aujourd'hui...

*L'accès au gîte se fait par une piste à travers la forêt. Une fois sur place, une clairière s'ouvre pour offrir une large vue sur la vallée et le Mont Fourcat.*



Le souci de la famille Boutin a été de conserver le caractère du bâtiment lié à sa fonction de grange.

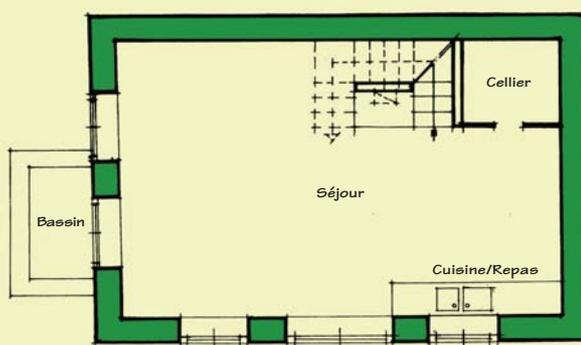
Les murs de pierre, à l'extérieur comme à l'intérieur, n'ont pas été enduits, juste consolidés et les ouvertures très peu modifiées.

Au **rez-de-chaussée** une pièce unique, regroupant séjour et cuisine, a permis de conserver le volume de la grange. Seul le cellier est cloisonné pour abriter les divers équipements. L'éclairage, direct côté cuisine, s'adoucit dans le coin salon pour le rendre plus intime. L'escalier s'enroule autour de la cheminée. Ces deux éléments allient le métal, le bois et la céramique, apportant une touche de modernité dans un bâtiment très sobre et classique.

A l'**étage**, un salon ouvert sur la cour dessert les deux chambres et la salle de bains. Là encore, murs de pierres côtoient mobilier et décoration moderne.

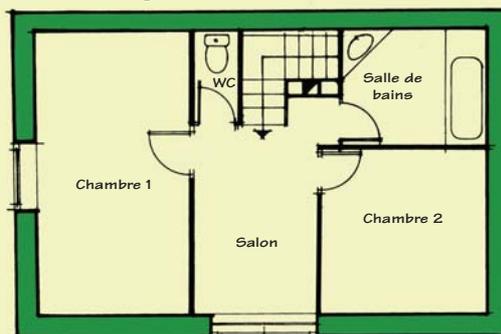
La **bergerie** est livrée aux jeux des enfants et sert parfois de cuisine d'été.

Les hôtes à la recherche de repos et sérénité apprécient ce lieu pour le calme et la qualité des aménagements.



▲ Rez-de-chaussée

▼ Étage



# Le Point de vue des Acteurs

L'action « **Hébergements de Caractère** » permet de préserver et de valoriser des éléments bâtis précieux d'un point de vue architectural.

Par ailleurs, cette démarche valorise le privilège de la mémoire de ces lieux qui ont une âme. Qu'il s'agisse d'un presbytère, d'une ancienne ferme ou d'une grange, chacun de ces bâtiments garde son authenticité, grâce à un investissement personnel des propriétaires.

Ces gestes d'aménagement, simples mais respectueux et réfléchis, permettent de se réapproprier un patrimoine de qualité. Ils s'inscrivent dans le développement local et régional à travers l'amélioration des structures d'accueil.

Les maîtres d'œuvre, les professionnels du bâtiment, avec le concours du CAUE, s'investissent dans une démarche de qualité. En conjuguant le maintien du bâti existant et les exigences liées à un projet d'accueil, matériaux anciens, savoir-faire traditionnel et techniques nouvelles, ils manifestent leur volonté de respecter la charte de qualité imposée par le label « **Art de vivre** ».

**M. Guy Destrem**  
Président du CAUE de l'Ariège

De 1995 à 2002, l'investissement financier consacré à cette politique représente près de 2.400.000 euros hors taxes, dont 11 % ont été financés par le Département de l'Ariège et 15 % par la Région Midi-Pyrénées. L'Europe s'est depuis 2002 associée aux financements des nouveaux projets. Si l'on en juge par les taux d'occupation des hébergements réalisés à ce jour dans le cadre de cette politique, ce produit répond à la demande d'une clientèle curieuse d'authenticité et sensible à l'accueil.

Les souvenirs des moins jeunes sont souvent peuplés de vacances à la campagne, d'odeurs de foin coupés, du goût du lait cru, des noisettes et des mûres sauvages, de la chaleur du feu de cheminée...

Les **Hébergements de Caractère** ont vocation à raviver ces souvenirs pour les uns, à les inventer pour les autres. Ils restent l'expression de l'homme et de son territoire, ils racontent son histoire et reflètent son identité, ils nous offrent ce que l'on ne peut acheter.

Les **histoires de ces hébergements** sont aussi des rencontres ; rencontres de familles avec leur histoire et leur envie de créer ; rencontres de professionnels, maîtres d'œuvres, artisans, pour renouer avec des savoirs-faire : rencontres des intervenants et notamment du CAUE et de l'association des Gîtes de France, dont le partenariat s'est élargi aujourd'hui à l'ensemble des hébergements.

Le réseau Gîtes de France se trouve renforcé par cette dynamique, les propriétaires valorisés, les taux d'occupation améliorés.

Tout un art de vivre dans nos demeures de pays.

**M. Gérard Bergé**  
Président de l'Association des Gîtes de France de l'Ariège



**CAUE de l'Ariège :**  
Hôtel du département - BP 23  
09001 FOIX CEDEX



**Gîtes de France :**  
31 bis avenue Général de Gaulle - 09000 FOIX

