

Adapter et valoriser UNE MAIRIE 1920 - 1945

NOAILHAC - TARN

Maître d'ouvrage :

Commune de Noailhac

Maître d'oeuvre :

Louis MARTY, architecte à Albi

Année de construction :

1938 (Plans 1932)

Territoire :

Rural

Entité paysagère :

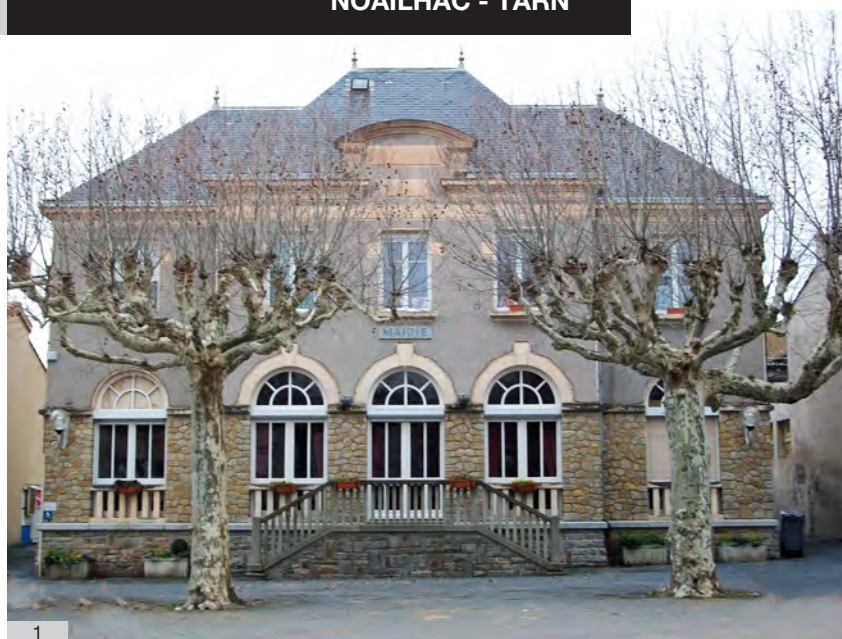
Sidobre et monts de Lacaune

Zone climatique :

climat semi-océanique sous influence de montagne

Altitude :

233 m



1

1. Mairie de Noailhac (81), façade principale

[INTRODUCTION]

» Contexte historique

Pendant la IIIe République (1870-1948) le pouvoir public est associé à l'Education. L'Instruction Publique est généralisée dans toutes les communes de France. Des milliers de «mairies-écoles» seront créées dès 1880.

» Représentativité

Comme partout en France, des mairies-écoles sont réalisées massivement dans toute la région Occitanie, dès les premières années de la IIIe République. La notion de Régionalisme est écartée au profit d'une «nationalisation» de l'architecture avec de nombreux plans-types reproductibles dans toutes les régions de France. Cela traduit l'importance accordée au symbolisme national

que représente l'association du pouvoir public avec l'Education, garants de l'émancipation et de l'évolution du peuple menant à la connaissance et au progrès.

La monumentalité est de mise pour ces bâtiments qualifiés de «Palais scolaires» et dont l'architecture traduit parfaitement la volonté politique : mettre en place un pouvoir civil et laïque fort afin de sortir le peuple de l'obscurantisme.

Frontons, perrons avec escalier monumental, toitures imposantes avec couvertures en ardoise, façades ordonnancées dans une symétrie parfaite, sont autant d'éléments que l'on retrouvera partout affirmant cette volonté de renforcement du pouvoir civil.

Autres mairies des années 1920-1945 :

3. Mairie de Panassac (32)

2. Mairie de Mirepoix sur Tarn (31)

4. Mairie de Lamasquère (31)



2



3



4

[ETUDE DE CAS : MAIRIE DE NOAILHAC]

» Localisation

Le village de Noailhac se situe en transition de l'aire urbaine de la ville de Castres et de la zone très rurale du plateau d'Anglès. L'habitat s'y est développé dans des lotissements souvent détachés du village qui recomposent le paysage. Néanmoins, les espaces agricoles et les bois en constituent encore les éléments forts.

» Implantation

La mairie de Noailhac a été construite en bordure de la place centrale du village, sur un terrain légèrement pentu. Bien que l'on soit dans le tissu urbain d'un cœur de village, le bâtiment de la Mairie est isolé, sans mitoyenneté avec le bâti environnant. Néanmoins les pignons sud et nord sont très peu éloignés des maisons voisines (5 à 6 m) et ne comportent aucune ouverture. La façade principale, côté est, fait face directement à la place et à un alignement de platanes qui fait la transition entre les deux. La façade arrière donne sur la cour de récréation du groupe scolaire mais est, en partie, occultée par le bâtiment de l'école, construit perpendiculairement et implanté à une faible distance.

Lors de la conception du projet, l'orientation des bâtiments scolaires a été privilégiée : « *les classes ont leur façade principale côté cour orientée au midi. Elles seront donc parfaitement ensoleillées ainsi que les cours... Les cours seront protégées du vent du Nord par les bâtiments* ».



[CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES]

Le bâtiment est occupé par la mairie au rez-de-chaussée et l'ancien logement de fonction de l'école, à l'étage. La monumentalité du bâtiment se traduit uniquement sur la façade principale, les autres étant traitées très sobrement. La présence du fronton et l'ordonnancement strict de la façade avec une symétrie parfaite des ouvertures, indique l'importance et la fonction publique du bâtiment. Le traitement de la façade reflète la distribution et la fonction des locaux à l'intérieur du bâtiment : le rez-de-chaussée, qui accueille la mairie, est le plus travaillé (soubassement en pierre de parement, grandes ouvertures cintrées avec garde-corps et encadrements en pierre de taille, corniche, escalier central monumental). L'étage, où se situe le logement, affiche plus de sobriété. Néanmoins, de grandes ouvertures dont le dessin s'inscrit dans la continuité du rez-de-chaussée permettent de préserver l'harmonie de l'ensemble.

La toiture à 4 pans, en ardoise (qui n'était pas le matériau traditionnel local) renforce l'aspect imposant de la façade et la volonté affichée de se démarquer des autres bâtiments du village.



1. Vue aérienne du centre bourg (source geoportail.fr)
2. Façade principale côté place (source Archives Départementales du Tarn)
3. Détail façade principale
4. Façade arrière



[ORGANISATION INTERNE ET USAGES]

» Organisation interne

Le rez-de-chaussée, organisé de manière parfaitement symétrique, correspond aux locaux de la mairie avec, au centre, la grande salle du conseil et des mariages et, de part et d'autre, un espace accueil/secrétariat et l'accès au logement de l'étage.

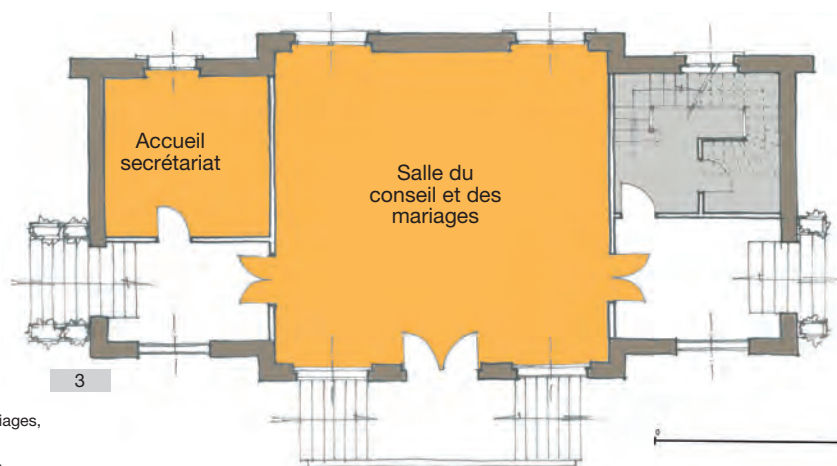
La totalité de l'étage est occupé par un logement de 110 m², avec 3 chambres.

» Usages

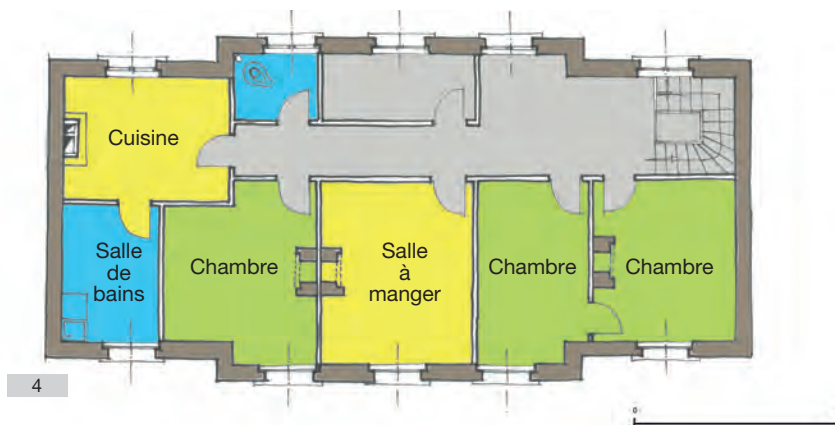
Deux porches latéraux desservait la mairie et l'accès au logement. Ils ont été fermés pour augmenter la superficie de la mairie :

- agrandissement de l'accueil/secrétariat de mairie côté sud,
- aménagement d'un local de stockage et d'un WC côté nord.

A l'étage, le logement a été réorganisé pour mieux s'adapter aux usages actuels : décroissement de la cuisine et du séjour pour créer un grand espace de vie, regroupement des chambres et salle d'eau dans la partie sud du logement dans un espace « nuit ». Malgré une orientation est/ouest, les grandes ouvertures permettent de bénéficier d'un important apport de lumière naturelle.



1. Salle du conseil et des mariages, vue vers la place
2. Salle du conseil et des mariages, vue vers la cour
3. Plan d'origine rez-de-chaussée (mairie)
4. Plan d'origine étage (logement)



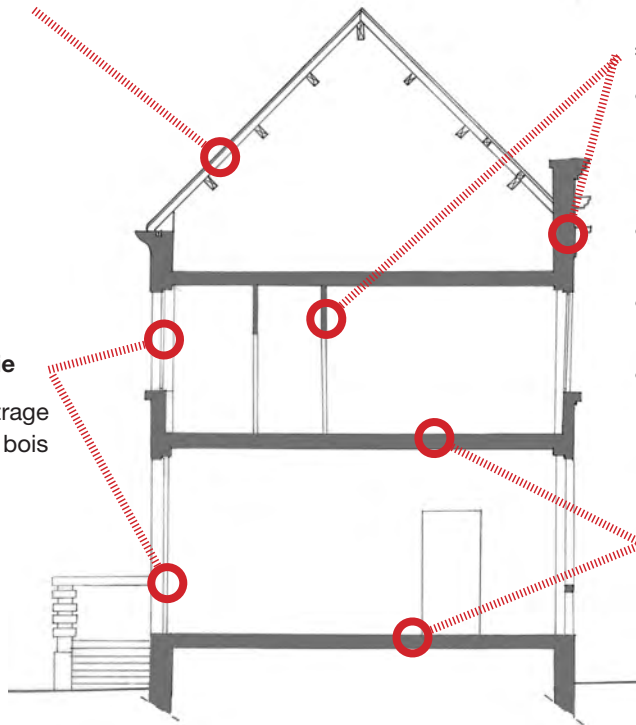
[SYSTÈMES CONSTRUCTIFS]

» Charpente et couverture

- Toiture : charpente bois (sapin)
- Couverture : ardoises

» Menuiserie

- Simple vitrage et chassis bois



» Maçonnerie

- Murs : maçonnerie de brique brute hourdée au mortier de chaux + pierre de parement au rez-de-chaussée (é = 45cm). Crépis intérieurs au mortier de chaux + enduits au plâtre,
- Soubassement : maçonnerie de moellons calcaires, hourdée au mortier de chaux,
- Cloisons : briques tubulaires hourdis au mortier de chaux (é = 10cm),
- Appuis et linteaux d'ouvertures, couronnement : béton de ciment moulé ou pierre moulurée.

» Sol et plancher

- Plancher haut : poutres métalliques à caisson + parquet bois, plafonds : briques tubulaires + enduit,
- Plancher bas : vide-sanitaire non isolé, plancher bois.

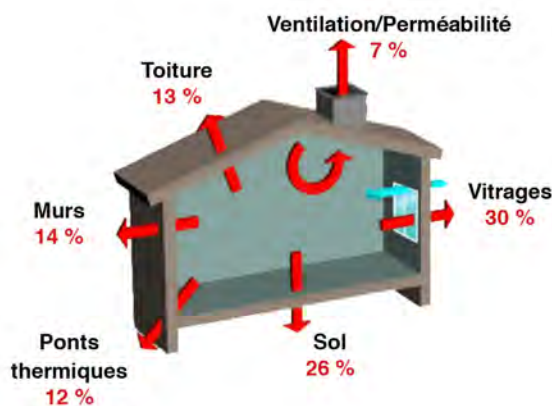
[COMPORTEMENT THERMIQUE]

» Hiver

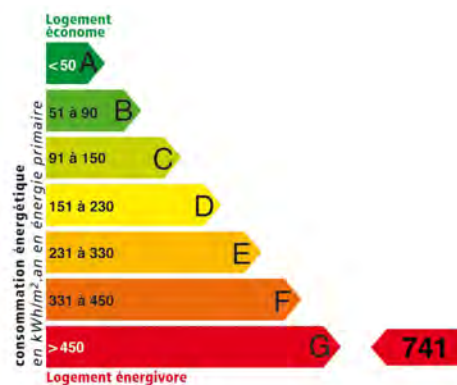
- Apport solaire réduit car pas d'ouvertures au sud.
- Déperditions par toutes les parois verticales et horizontales : pas d'isolation des murs et faible des combles.
- Faible étanchéité à l'air : menuiseries simple vitrage et ponts thermiques au niveau des planchers et des murs de refend.

» Eté

- Surchauffe l'été dues aux grandes surfaces vitrées côté ouest un peu améliorée par l'ajout de volets roulants,
- L'absence quasi-totale d'isolation, la mauvaise étanchéité à l'air et la ventilation par grilles d'entrées d'air favorisent aussi l'augmentation de la température intérieure.



1. Schéma de déperditions du bâtiment (extrait du logiciel Dialogie)



2. Étiquette de consommation énergétique du bâtiment (postes concernés : chauffage, refroidissement et eau chaude sanitaire)

[LE REGARD DU CAUE]

La rénovation d'un bâtiment doit être envisagée en croisant trois paramètres et dimensions : l'identité architecturale, l'adaptation aux usages et le comportement thermique. L'intervention sur l'un des éléments impacte directement les deux autres, nécessitant obligatoirement des points d'arbitrages et des compromis de la part de la maîtrise d'ouvrage.



Volet architectural

» Atouts

- Architecture représentative de son époque de construction à forte valeur patrimoniale,
- Peu de murs de refend offrant de nombreuses possibilités de réorganisation.

» Contraintes

- Configuration des façades ne permettant pas de modification des ouvertures sans dénaturer le bâtiment,
- Pas d'extension possible sur les côtés et à l'arrière (proximité des bâtiments voisins).



Volet usages

» Atouts

- Situation au centre du village et sur une grande place offrant un accès aisé au bâtiment,
- Bon apport de lumière naturelle grâce aux grandes ouvertures rendant les locaux agréables même pour un usage d'habitat.

» Contraintes

- Accessibilité aux personnes atteintes d'un handicap impliquant des travaux importants (marches pour accéder à tous les niveaux).
- Adaptation du rez-de-chaussée plus compliquée (grandes hauteurs d'ouvertures et de plafond).



Volet thermique et environnemental

» Atouts

- Superficie confortable des pièces et combles accessibles permettant d'envisager une isolation intérieure correcte,
- Présence de platanes sur la place côté ouest contribuant à améliorer le confort en limitant la surchauffe de la façade.

» Contraintes

- Isolation par l'extérieur déconseillée du fait de l'intérêt patrimonial du bâtiment.
- Orientation est-ouest du bâtiment ne permettant pas d'optimiser les apports solaires l'hiver et rendant plus compliquée l'obtention d'un bon confort d'été.

Des platanes côté ouest permettant de limiter l'ensoleillement en été

Façade côté place avec éléments de modénature à conserver



Proximité des maisons voisines de part et d'autre du bâtiment de la Mairie

Porche fermé pour gagner de la place

[QUEL(S) PROJET(S) ? POUR QUI ?]

» Vous disposez sur votre commune d'une mairie construite entre des années 1920 et 1945 ?

Tout comme vous, de nombreuses communes sont concernées par un parc immobilier vieillissant et énergivore nécessitant souvent des remises aux normes. Certains bâtiments sont parfois dépourvus d'usage.

Si vous êtes concernés, sachez qu'un bâtiment réhabilité (accessibilité, confort thermique d'été et d'hiver...) prend de la valeur. Il peut par ailleurs être converti pour un autre usage et répondre aux besoins actuels de la commune.

Nous vous proposons d'explorer deux scénarios pour une mairie de l'époque 1920-1945 :

- Scénario 1 - Adaptation des usages : création de deux logements

En milieu rural un grand logement situé à étage et sans espace extérieur sera moins adapté pour les familles d'où la possibilité de créer plutôt deux logements pour des couples ou des jeunes.

- Scénario 2 - Changement de destination de l'étage : espace associatif

Le bâtiment conserve sa fonction de mairie au rez-de-chaussée et l'étage est transformé pour créer des locaux administratifs pouvant être utilisés par la mairie et/ou les associations.

[SCENARIO 1 - ADAPTATION DES USAGES : CREATION DE DEUX LOGEMENTS]

Ce scénario vise à conserver les usages actuels tout en les adaptant à la demande de jeunes ou de couples qui ne recherchent pas forcément un espace extérieur comme les familles avec enfants. Le logement de l'étage est donc divisé en deux plus petits et l'accent est mis sur la performance énergétique.

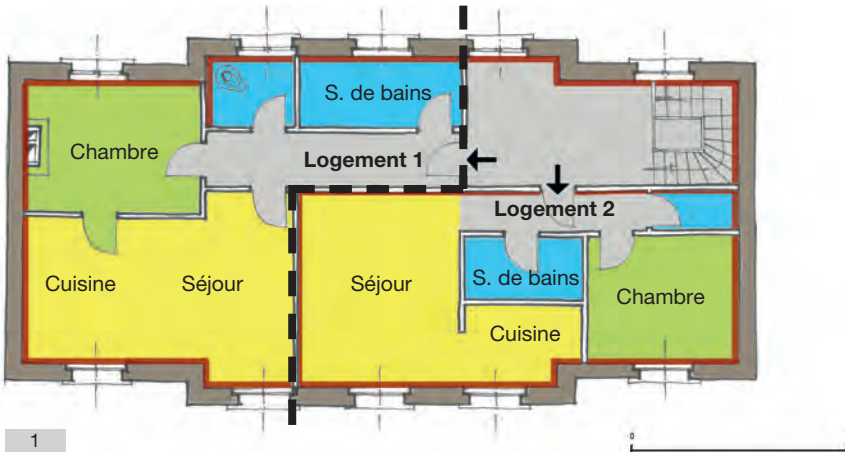


Intervention architecturale

Conserver l'aspect extérieur du bâtiment sans modification de façades afin de préserver l'écriture architecturale du bâtiment.

- Remplacement des menuiseries en gardant leur dessin original (formes arrondies, taille des vitrages),
- Conservation des éléments de décor des façades (encadrements d'ouvertures, garde-corps, fronton, corniches, soubassement en pierres apparentes) et des couleurs d'origine au niveau de l'enduit.

1. Plan d'aménagement de l'étage
2. Etiquette énergétique du bâtiment - projet scénario 1



1



Adaptation des usages

Réaliser une redistribution de l'étage pour aménager deux logements de Type 2 (1 chambre), de manière à assurer fonctionnalité et confort aux occupants.

Rendre accessible le rez-de-chaussée.

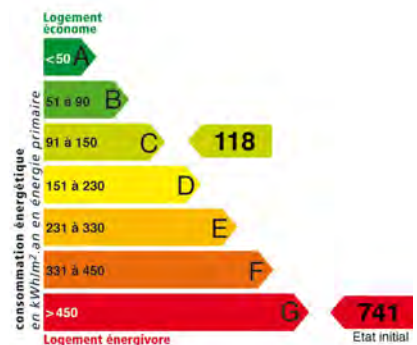
- Reclouisonnement de l'étage,
- Aménagement d'un hall commun aux deux logements,
- Isolation phonique des parois verticales entre les logements et le plancher avec la mairie,
- Accessibilité à traiter pour le rez-de-chaussée (rampe d'accès, cheminement extérieur, éléments de repères pour le handicap visuel...)



Amélioration thermique

Adapter le bâtiment à une occupation permanente avec le maximum de performance énergétique.

- Isolation des combles perdus, du plancher bas, des murs périphériques (par l'intérieur), de la cage d'escalier et traitement des ponts thermiques au niveau des planchers,
- Changement des menuiseries par des châssis bois double-vitrage,
- Remplacement de la chaudière fioul existante par une chaudière à condensation et installation de robinets thermostatiques sur les radiateurs.
- Installation d'une VMC simple flux,
- Mise en place de faux-plafonds surbaissés pour réduire le volume de chauffe tout en conservant la forme et la taille des menuiseries.



2

» Eléments d'analyse

- Points de vigilance :

Ce scénario pose la problématique de la gestion de deux espaces de chauffe avec des occupations différentes. Plusieurs options (un système centralisé avec une seule chaudière ou un système individualisé à chaque entité) sont envisageables mais comportent des inconvénients. Le choix de l'isolation par l'intérieur comporte des risques d'inconfort en tété mais aussi en demi-saison.

- Approche économique globale :

Le coût des travaux liés aux économies d'énergie peut être estimé entre 80 000 et 100 000 euros HT. L'isolation des murs permet d'atteindre un bon niveau de performance énergétique mais engendre d'importants travaux (modifications de l'emplacement des radiateurs, reprise du réseau électrique et de l'appareillage...).

[SCENARIO 2 - CHANGEMENT DE DESTINATION DE L'ETAGE : ESPACE ASSOCIATIF]

Suite à la demande croissante des associations locales, la commune souhaite affecter l'étage à des locaux administratifs (bureaux, salle de réunions). Leur regroupement permettrait, également, de mutualiser un certain nombre d'équipements qui pourraient leur être mis à disposition (photocopieur, espace d'affichage,...). Les locaux ne seraient pas utilisés en continu mais une amélioration thermique devrait être envisagée.



Intervention architecturale

Conservation de l'aspect extérieur du bâtiment sans modification de façades afin de préserver l'écriture architecturale du bâtiment.



Adaptation des usages

ERP de 5e catégorie devant répondre aux normes d'accessibilité. Locaux utilisés uniquement en journée et ponctuellement en soirée ou le week-end.



Amélioration thermique

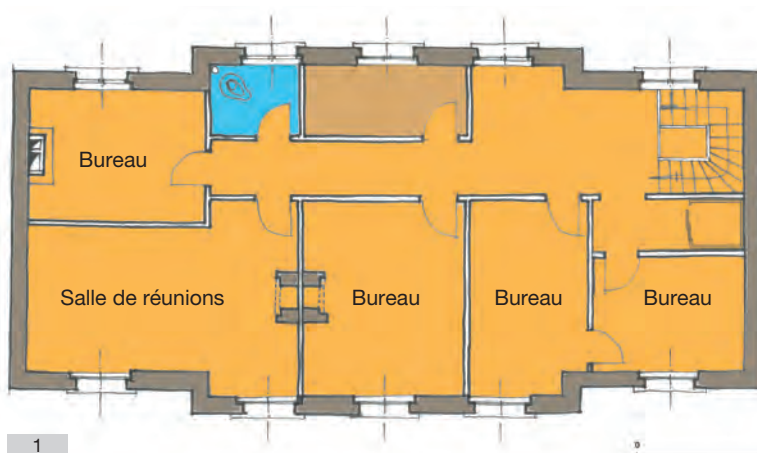
Interventions permettant une amélioration thermique tout en limitant les coûts et adaptées à un usage non continu.

- Remplacement des menuiseries en gardant leur dessin original (formes arrondies, taille des vitrages),
- Conservation des éléments de décor des façades (encadrements d'ouvertures, garde-corps, fronton, corniches, soubassement en pierres apparentes) et des couleurs d'origine au niveau de l'enduit.

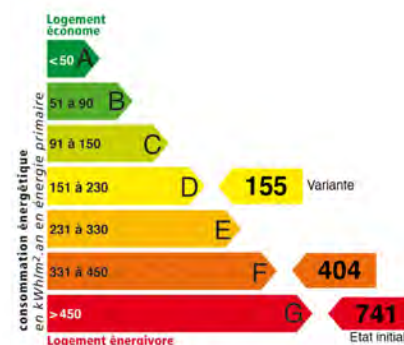
- Accessibilité : aménagement des accès (rampes, installation d'un ascenseur, cheminements extérieurs et intérieurs...), installation de sanitaires adaptés, mise en place de repères visuels...,
- Recloisonnement de l'étage pour l'adapter à un usage différent.

- Isolation des combles perdus,
- Changement des menuiseries par des châssis bois double vitrage,
- Remplacement de la chaudière fioul existante par une chaudière à condensation et installation de robinets thermostatiques sur les radiateurs,
- Installation d'une VMC simple flux.

1. Plan d'aménagement de l'étage
2. Etiquette énergétique du bâtiment - projet scénario 2



» Variante : Isolation intérieure des murs périphériques sans remplacement de la chaudière.



» Eléments d'analyse

- Points de vigilance :

Le bâtiment devenant exclusivement à usage public, des contraintes d'accessibilité et de sécurité incendie se rajoutent. Compte-tenu de son occupation discontinue, une bonne gestion du système de chauffage et donc une sensibilisation des usagers dans ce sens sont à prévoir. La variante avec une isolation intérieure des murs comporte des risques de surchauffe et d'inconfort en période estivale et de demi-saison.

- Approche économique globale :

Le coût des travaux liés aux économies d'énergie peut être estimé entre 30 000 et 40 000 € HT.

Les interventions proposées permettent un gain énergétique de 45% et même si les performances restent limitées, elles améliorent le confort et réduisent la facture énergétique. Toutefois l'isolation des murs (variante), même sans changement de chaudière, réduirait de manière importante la consommation énergétique.

[POUR ALLER PLUS LOIN]

» Un patrimoine

Ces mairies de la III^{ème} République ont souvent privilégié la représentativité plutôt que la fonctionnalité et font souvent l'objet de réorganisation voire d'extension. Dans ce cas, les choix architecturaux doivent s'inscrire dans une approche sobre et contemporaine qui permette de valoriser le bâtiment d'origine.

Il nous revient de changer de regard sur le patrimoine du XX^{ème} siècle. L'exemple de la mairie de Noailhac nous démontre que ce bâti peut évoluer, faire l'objet d'une rénovation, d'une réaffectation ou d'une reconversion.

Il constitue en ce sens une ressource à plusieurs titres :

- S'il n'est, au départ, pas performant énergétiquement, il peut devenir plus vertueux, avec des corrections et apports,
- Sa réhabilitation, sa reconversion soutiennent la nécessaire réduction d'émission de carbone, tout comme de consommation foncière...
- Il permet enfin une transmission sociale, historique et culturelle.

La rénovation du bâti XX^{ème} rejoint les perspectives de la future réglementation environnementale (RE 2020) incitant, notamment, à des démarches décarbonées et, l'ambition de la Région Occitanie, à devenir première Région européenne à énergie positive à l'horizon de 2050.

» Un maître d'ouvrage

Il appartient au maître d'ouvrage de faire les choix de travaux et d'aménagements pour valoriser son patrimoine : usages, confort, performance thermique d'hiver et d'été... Il y a autant de possibilités que de bâtiments et d'usages. Ces choix, et souvent compromis, vous reviennent en tant que maître d'ouvrage.

Dès l'étape de programmation, il est important de se rapprocher de professionnels et de se faire accompagner tout au long du projet.

ETUDE SUR LA RENOVATION DU BÂTI XXÈME

Cet exemple de valorisation d'une mairie 1920-1945 s'inscrit dans un programme de recherche-action plus large.

Retrouvez l'ensemble des typologies dans l'étude *Stratégie pour une rénovation du bâti du XX^{ème} siècle en Occitanie - En faveur d'une qualité architecturale, d'usage et thermique* sur le site internet des CAUE d'Occitanie : www.les-caue-occitanie.fr



1. Exemple d'extension de la mairie d'Aussillon (81) - Architecte : Terral Delhomme Archi - Photographie Mairie d'Aussillon

2. Exemple d'extension de la mairie de Semoy (45) - Architectes : Ferranet Michele et Béchir Laure - Paysagiste : Velche Anne - Photographie CAUE du Loiret

EN SAVOIR +

PRINCIPAUX ACTEURS DU CONSEIL

- » Conseils d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) d'Occitanie
www.les-caue-occitanie.fr
- » Conseil Énergie Partagée (CEP)
www.ademe.fr
- » Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)
www.culture.gouv.fr

PRINCIPAUX ACTEURS FINANCIERS

- » ADEME Occitanie
www.occitanie.ademe.fr
- » Conseil départemental
- » État
- » Europe
www.europe-en-occitanie.eu
- » Fondation du patrimoine
www.fondation-patrimoine.org
- » Région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée
www.laregion.fr