

Adapter et valoriser UNE MAIRIE 1945 - 1975

GUCHEN - HAUTES PYRÉNÉES

Maître d'ouvrage:

Commune de GUCHEN

Maître d'oeuvre:

J. Boyet, architecte

Année de construction :

1965

Territoire :

Rural

Entité paysagère :

Néouvielle et hautes vallées des Nestes

Zone climatique :

Montagnard

Altitude :

770 m

[INTRODUCTION]

» Contexte historique

De l'après guerre jusqu'aux années 1970-1975, la France connaît une forte croissance économique.

Au cours de cette période des "Trentes Glorieuses", la reconstruction et la modernisation du pays se développent. Des besoins en logements, équipements et infrastructures vont apparaître. Des partenariats entre associations et communes s'organisent suite aux projets d'éducation populaire. Ils se concrétisent par la construction de mairies adossées à des foyers ruraux ou des salles des fêtes.

Autres mairies des années 1945- 1975 :

2. Mairie Foyer de Senouillac (81)



2

3. Mairie de Mercus (09)



3

4. Mairie Foyer d'Encausse (31)



4



1

1. Mairie de Guichen

» Représentativité

Après l'abandon de l'ornementation dans le style architectural du début du XX^{ème}, les principes architecturaux portés par le courant moderne (années 1920-1940) perdent peu à peu de leur attrait. Un nouveau courant pour une adaptation régionaliste s'installe, recherchant une signification par rapport au contexte dans lequel l'architecture s'inscrit. Des méthodes de construction nouvelles (apport du béton) et l'industrialisation des procédés de construction (standardisation et préfabrication) permettent de nouvelles expressions architecturales.

Les volumétries s'affichent comme des formes épurées composées par une géométrie rigoureuse; l'horizontale est particulièrement soulignée. Les baies sont rapprochées pour former des bandeaux vitrés horizontaux. Les toitures à une seule pente sont une alternative aux toits terrasse et toits classiques à 2 ou 4 pentes. Des parements de façade en moellons de pierre maçonnés ponctuent le bâtiment par niveau ou par pan de façade exprimant la volonté d'inscription dans le contexte local.

[ÉTUDE DE CAS : LA MAIRIE DE GUCHEN]

» Localisation

Le village de Guchen est installé sur le fond de la vallée d'Aure en pied de versant ouest à mi-parcours entre Arreau et St Lary. Il est traversé par la route départementale menant aux hautes vallées de montagne, ponctuées de villages perchés. Ce territoire, porté par le développement touristique se maintient globalement dans une dynamique de croissance. La vallée orientée Nord-Sud est relativement épargnée par les vents et les précipitations.



» Implantation

Au coeur du village, la mairie referme au sud les contours de la place centrale, le long de la route départementale traversant le bourg. Église au sud et presbytère à l'est constituent les autres façades de la place.

La mairie voit ainsi sa façade principale (entrée) orientée au nord. Comme dans de nombreux villages de montagne, le terrain naturel est en déclivité. Des emmarchements relient les sols naturels aux sols intérieurs des édifices publics.



1. Vue aérienne du coeur du village.
2. Au premier plan la façade sud de la mairie et la salle des fêtes en retour côté est.
3. La façade nord et ses emmarchements sur la place du village. A gauche, le presbytère à l'architecture traditionnelle.

[CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES]

La mairie est ici adossée à la salle des fêtes. Plus qu'une adjonction d'un bâtiment à l'autre, c'est une composition architecturale d'ensemble qui apparaît. Cette architecture révèle et associe des volumétries intérieures et des gabarits extérieurs qui ne sont pas du même registre. Et pourtant, un vocabulaire commun unifie l'ensemble.

Les deux fonctions sont reliées à l'intérieur par des espaces partagés (hall, services). Ceux-ci sont abrités sous un volume qui en façade articule les deux entités mairie et salle des fêtes.

L'expression architecturale des façades traduit un moyen d'exprimer la modernité sans renier l'ancrage territorial.

Les pignons des façades comme les soubassements sont appareillés en maçonneries de moellons de pierre.

Les baies sont rapprochées et répétitives pour former un rythme en ligne horizontale ; leurs encadrements sont formés par du ciment moulé en saillie.

Le volume relativement simple de la mairie est couvert par un grand pan de toiture monopente en ardoises.

Les débords de toiture lambrissés, les volets roulants en bois, les verres doubles et menuiseries métalliques pour la salle des fêtes, les portes vitrées du sas d'entrée sont autant d'éléments architecturaux nouveaux qui agrémentent ces volumes aux bases épurées, témoins d'une architecture moderne.

Ainsi sur la place, la modernité se confronte à la composition classique et régulière du presbytère, similaires à bon nombre de maisons composant le village.



4. Façade principale de la mairie avec à gauche retrait la salle des fêtes et les parties communes.
5. Cadre saillant des baies en ciment moulé, débord de toiture lambrissé.
6. Façade ouest (pignon) avec appareillage de maçonnerie de moellons.

[ORGANISATION INTERNE ET USAGES]

» Organisation et usage d'origine

Trois espaces juxtaposés en plan mais emboîtés en volumétrie abritent 2 fonctions : mairie et salle des fêtes. Des services communs tels que les sanitaires sont regroupés dans le 3ème bloc surmonté à l'étage de l'ancienne salle de projection (cinéma à l'origine dans la salle des fêtes).

Ces trois espaces sont distribués par le hall d'entrée commun aux deux fonctions sur la base d'un schéma très simple et fonctionnel.

La trame des murs porteurs délimite chacun des espaces cloisonnés pour séparer les activités spécifiques de la mairie : salle de conseil, secrétariat et bureau du maire.

L'espace occupé par les services comptabilise plusieurs

W.C et un vestiaire pour les usagers de la salle des fêtes.

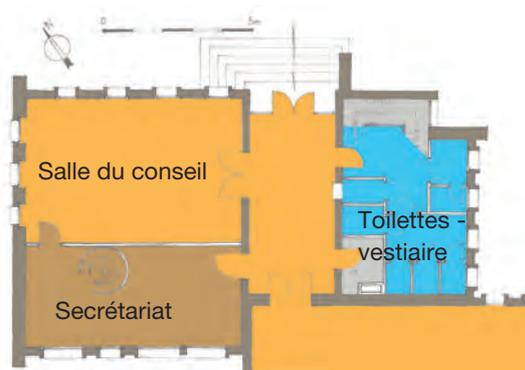
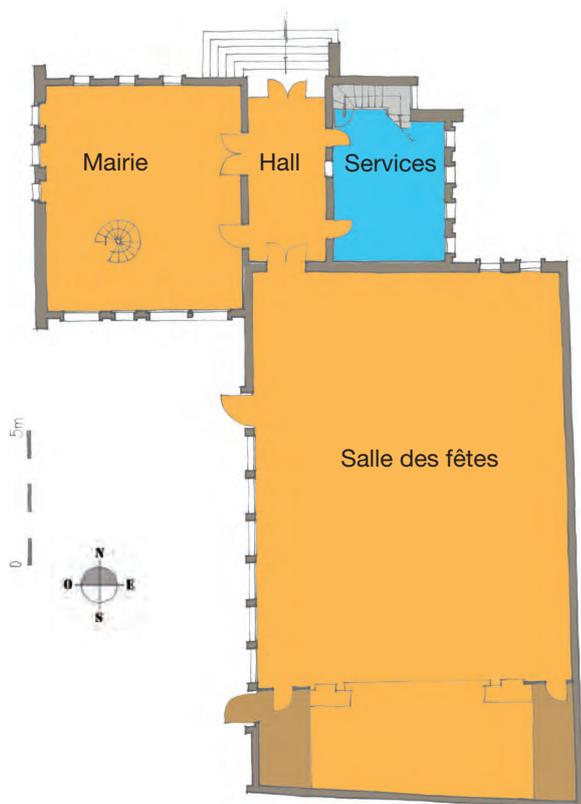
Un escalier, fermé par une porte pour limiter les pertes de chauffage, mène à l'étage.

Chaque espace est bien éclairé par la lumière naturelle grâce à des proportions de baies adaptées aux usages.

» Evolution des usages en 1986

Le cinéma n'existant plus, la salle de projection est utilisée pour du stockage, rangement pour la mairie qui manque d'espace.

Le secrétariat et le bureau du maire ont été décroisonnés pour ne faire qu'un. Un autre escalier a été créé pour accéder au bureau du maire transposé au dessus du secrétariat. Ce qui n'est pas toujours très confortable pour des entretiens confidentiels.



1. Plan d'organisation générale.
2. Plan de rez de chaussée pour usage actuel mairie.
3. Plan d'étage pour usage actuel mairie.

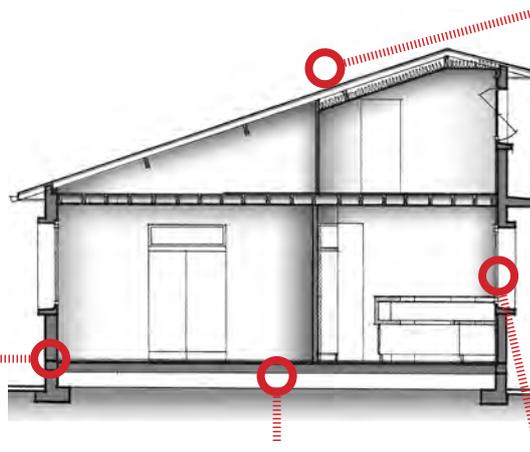


4. Façade sud de la mairie avec ses baies dimensionnées pour éclairer les bureaux. A la perpendiculaire, la salle des fêtes avec ses baies toutes en hauteur.
5. Volets roulants en bois d'origine.
6. Secrétariat orienté au sud.

[SYSTEMES CONSTRUCTIFS]

Maçonnerie :

- Murs latéraux (ép 27 cm) et de refend (ép 20 cm) en blocs agglomérés de ciment, vibrés creux hourdés au mortier de ciment et chaux,
- Murs façade ouest et façade nord du volume services en moellons de montagne appareillés,
- Plaquage de moellons sur mur de soubassement,
- Enduits extérieurs et intérieurs au mortier bâtard chaux et ciment, finition plâtre à l'intérieur,
- Cloisons séparatives en briques creuses avec enduit plâtre,
- Appui des baies avec reingot en ciment moulé à tablette saillante.



Sol et plancher :

- Plancher bas en hourdis 15 cm sur vide sanitaire,
- Chape ciment avec revêtement,
- Plafonds suspendu en plafonette.

Charpente et couverture :

- Couverture ardoises d'Angers posées sur lattis,
- Charpente métallique,
- Solivage bois pour supporter plafond suspendu,
- Isolation bureau du maire en 1986 sans valeur aujourd'hui. (laine de verre tassée).

Menuiserie :

- Bois, vitrage simple,
- Volets roulants en bois du nord. Stores intérieurs salle du conseil,
- Porte d'entrée vitrée à 4 vantaux, menuiseries métalliques.

[COMPORTEMENT THERMIQUE]

» Hiver

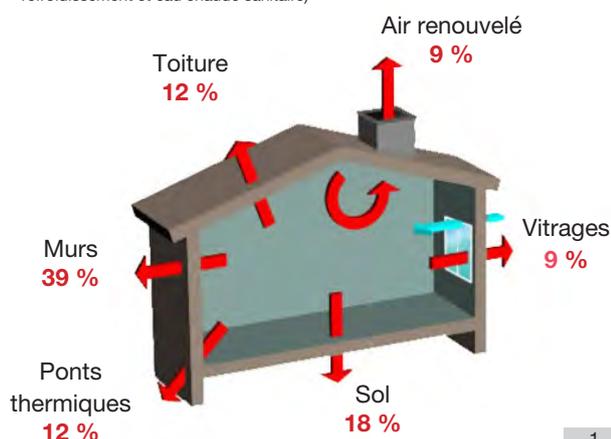
- Aucune paroi de l'enveloppe, ni toiture, ni plancher bas n'étant isolée, les déperditions de chaleur sont importantes, surtout en zone de montagne où les températures peuvent chuter fortement l'hiver.
- Les fenêtres en simple vitrage, les prises d'air frais et d'évacuation de l'air vicié par grilles fixes permettent un renouvellement d'air naturel mais empêchent une bonne étanchéité à l'air pour les volumes intérieurs.
- L'ensemble de la mairie est équipé aujourd'hui de radiateurs électriques qui ne sont pas suffisamment efficaces pour chauffer rapidement des volumes restés froids pendant plusieurs jours (occupation occasionnelle de 2 demi-journées par semaine).

» Été

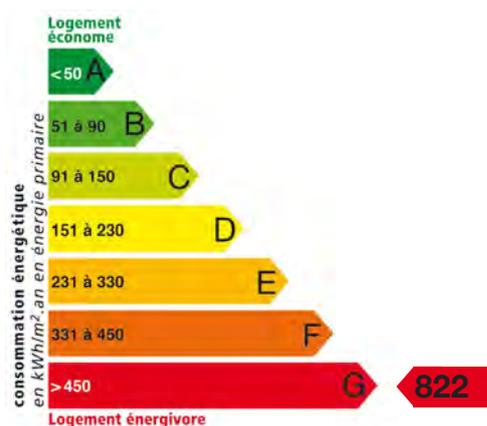
- Les bureaux en façade sud bénéficient des apports solaires en hiver. Pour l'été, la pose de volets roulants oscillants permet d'ombrager lorsque les températures sont excessives. La nuit, les fenêtres peuvent rester ouvertes pour un rafraîchissement naturel.
- La façade ouest bâtie en moellons de pierre présente plus d'inertie et ralentie la surchauffe de l'extérieur vers l'intérieur. Un arbre ombrage les 3 fenêtres qui ne disposent pas d'occultation extérieure.
- Les façades possèdent de petits débords de toit non suffisants pour jouer un rôle de masque. Une casquette prévue lors du projet de 1986 sur les fenêtres du rez-de-chaussée en façade sud n'a pas été réalisée.

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)



1



2

[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 sur les deux autres, nécessitant obligatoirement des points d'arbitrage et des compromis de la part de la maîtrise d'ouvrage.



Volet architectural

Atouts

- Simplicité de la modernité adaptée au contexte sans affirmation de la fonction de mairie au contraire de la salle des fêtes,
- Modénature des façades avec notamment les cadres des baies en saillies.

Contraintes

- Services partagés par la mairie et la salle des fêtes. Ce peut être un atout pour un projet de reconversion d'ensemble,
- Pas de possibilité d'extension.



Volet usages

Atouts

- Situation au centre du village, avec potentiel de stationnement sur les abords,
- Intérieur adaptable à de nouveaux espaces à vivre ou à travailler (volumétrie, lumière naturelle répartie sur le pourtour des façades).

Contraintes

- Le bloc mairie et le bloc service n'offrent pas beaucoup de surfaces utiles complémentaires,
- Non conforme à la réglementation d'accessibilité.



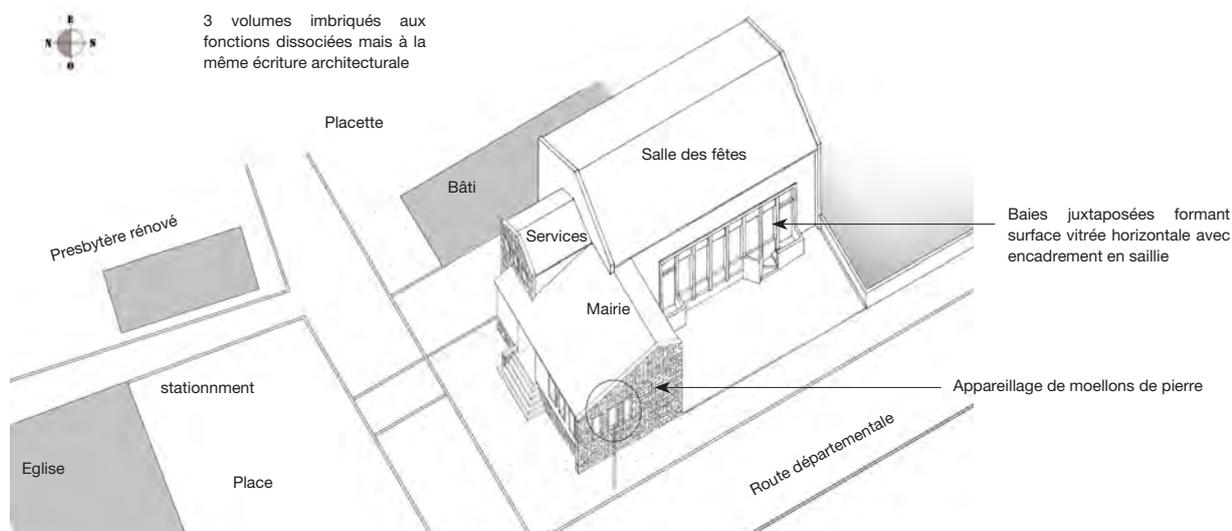
Volet thermique et environnemental

Atouts

- Orientation du bâtiment nord/sud,
- Entrée abritée en large retrait de la façade (potentiel de sas),
- Volets roulants oscillants en façades sud.

Contraintes

- Pas d'isolation, zone montagne,
- Système de chauffage électrique pour les blocs services et mairie avec un temps de chauffe lent pour réchauffer les murs froids non isolés.



3 volumes imbriqués aux fonctions dissociées mais à la même écriture architecturale

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

Vous disposez sur votre commune d'une mairie des années 1945-1975 ?

Tout comme vous, de nombreuses communes sont concernées par un immobilier vieillissant, énergivore, nécessitant souvent des remises aux normes.

Il convient de réfléchir au moyen de revaloriser ces bâtiments existants, qui une fois réhabilités (accessibilité, confort thermique d'été et d'hiver...) reprennent de la valeur. Ils peuvent par ailleurs être reconvertis pour un autre usage et répondre aux besoins actuels de la commune.

Nous vous proposons dans les pages suivantes d'explorer 2 scénarios pour une école de l'époque 1945-1975 :

Scénario 1 - Mise en conformité avec la réglementation d'accessibilité

En tant qu'établissement recevant du public de catégorie 5 en activité, la mise en conformité avec les normes de sécurité est réalisée. En revanche, celle concernant l'accessibilité reste à faire.

Scénario 2 - Reconversion en espaces de tiers lieux :

le déplacement de la fonction de mairie dans de nouveaux locaux restaurés ou créés libère de nouveaux volumes en coeur de village susceptibles d'accueillir de nouvelles activités dynamisant le territoire.

[SCÉNARIO 1 - MISE EN CONFORMITÉ AVEC LA RÉGLEMENTATION D'ACCESSIBILITÉ]

La commune doit se mettre en conformité avec la réglementation d'accessibilité. Malgré le peu de temps d'occupation des lieux (2 demi journées/semaine), elle souhaite améliorer le confort thermique de la mairie. Les moyens financiers ne lui permettent pas d'engager des travaux sur la salle des fêtes qui reste pour quelque temps encore dans son état.



Intervention architecturale

Valorisation du patrimoine par la préservation du style architectural des volumes et des façades. Intégration au contexte de la place par la couleur.

- Démolition des emmarchements et création d'une rampe pour accès commun mairie et salle des fêtes avec grande sobriété dans l'emploi des matériaux pour ne pas venir en confrontation avec la forte présence de l'appareillage en moellons,
- Pose d'une casquette au dessin référent à l'architecture moderne sur les baies du rez de chaussée en façade sud,
- Badigeon de chaux coloré sur la façade nord en harmonie avec les couleurs des façades sud et celles du bâti sur la place (couleur terre claire).



Adaptation aux usages

Maintien des fonctions actuelles avec mise en conformité aux normes d'accessibilité.

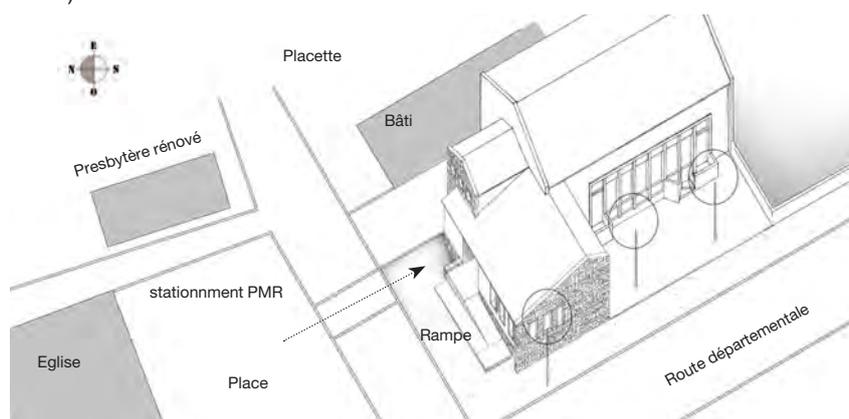
- Mise aux normes accessibilité : aménagement des abords sur le domaine public (place stationnement, cheminement, rampe); aménagement du bâti (largeur de passage, sanitaires et mobiliers d'accueil du public adaptés,
- Remplacement des volets oscillants bois,
- Intégrer les panneaux d'affichage sous le porche d'entrée pour désencombrer la façade.



Amélioration thermique

Amélioration du confort thermique recherchée sans investissement financier lourd compte-tenu de l'occupation occasionnelle du bâtiment.

- Plantations dans la cour de la salle des fêtes pour tempérer les surchauffes d'été (façade sud de la mairie et ouest de la salle des fêtes),
- Isolation de la toiture dans son ensemble : remplacement des laines minérales tassées (posées en 1986),
- Changement des menuiseries bois double vitrage, y compris porte d'entrée métallique,
- Isolation mur de refend mitoyen avec salle des fêtes et pose de portes isolantes,
- Radiateurs avec montée en température rapide.



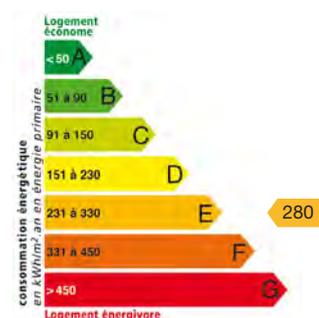
» Eléments d'analyse

- Points de vigilance :

On voit ici l'importance des éléments en saillie ou en appareillage, qui ont été mis en oeuvre volontairement pour ne pas être cachés. L'isolation par l'extérieur est donc à éviter. De plus, vu le nombre de percements, leur taille différente, le peu de surfaces de parois pleines, le travail de découpe pour les panneaux serait très long et avec un coût de main d'oeuvre important.

- Approche économique globale :

Les interventions apportées ne visent pas une performance énergétique élevée, les bâtiments étant occupés de façon très occasionnelle. Le coût des travaux peut être évalué entre 80 000 et 100 000 euros HT selon les choix et arbitrages du maître d'ouvrage dont 40 % pour les travaux liés à la rénovation thermique.



[SCÉNARIO 2 - RECONVERSION EN ESPACES DE TIERS LIEUX]

Afin de promouvoir le télétravail, l'intercommunalité recense les bâtiments susceptibles d'accueillir ces nouvelles activités sur le territoire. N'utilisant que très occasionnellement sa salle des fêtes, ayant déplacé sa mairie dans l'ancien presbytère rénové, la commune étudie l'opportunité de reconvertir la mairie en espace de tiers-lieux. La salle des fêtes sera réorganisée en salle de réunion événementielle qui viendra compléter les besoins occasionnels lié aux activités du tiers lieu.



Intervention architecturale

Valorisation du patrimoine par la préservation du style architectural des volumes et des façades. Intégration au contexte de la place par la couleur.

- Démolition des emmarchements et création d'une rampe pour accès avec grande sobriété dans l'emploi des matériaux pour ne pas venir en confrontation avec la forte présence de l'appareillage en moellons,
- Pose d'une casquette au dessin référent à l'architecture moderne sur les baies du rez de chaussée en façade sud,
- Badigeon de chaux coloré sur la façade nord en harmonie avec les couleurs des façades sud et celles du bâti sur la place (couleur terre claire).



Adaptation aux usages

Reconversion en espaces bureaux individuels ou partagés. La salle des fêtes peut être éventuellement utilisée indépendamment pour des réunions.

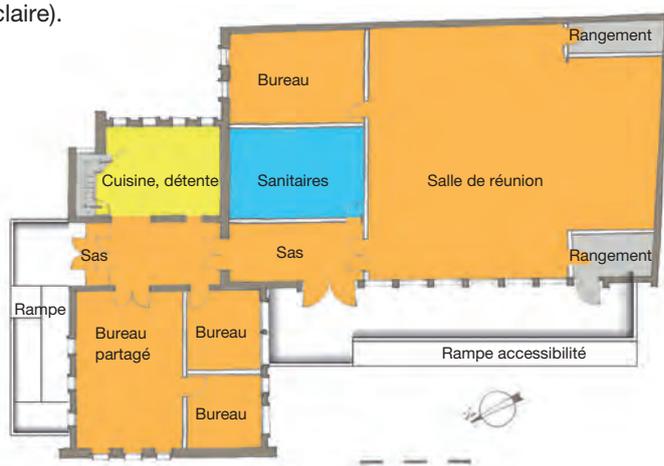
- Mise aux normes accessibilité avec création de rampes indépendantes mairie et salle des fêtes,
- Création d'un sas et de sanitaires, espace de liaison entre mairie et salle des fêtes,
- Aménagement d'un coin cuisine - repas à la place du bloc sanitaires,
- Ouverture du hall pour agrandir espace repas, détente partagé, en conservant des points porteurs (poteaux, poutres),



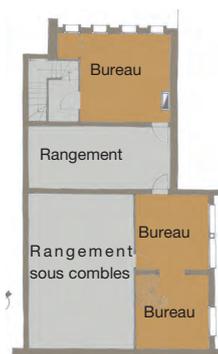
Amélioration thermique

Recherche d'un confort thermique adapté à une occupation quotidienne (voir en soirée et week-ends) avec plus d'usagers et plus de surchauffes liées aux équipements bureautiques.

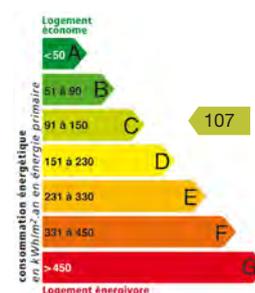
- Création d'un sas à usage thermique à l'entrée de la mairie,
- Isolation de l'enveloppe dans son ensemble par l'intérieur : toiture sous rampants, murs périphériques, menuiseries double vitrage,
- Traitement des ponts thermique au niveau des planchers et refends,
- Plancher chauffant hydraulique sur l'ensemble mairie et salle des fêtes avec chaudière bois (chaufferie en sous sol de la salle des fêtes),
- Installation de radiateurs pour les petits volumes d'étage,
- Installation d'une VMC simple flux.



Plan du rez de chaussée



Plan de l'étage



» Éléments d'analyse

- Points de vigilance :

Sur les territoires ruraux, de nouveaux équipements se créent. Ces projets sont souvent perçus plus simples à réaliser conceptuellement et techniquement qu'une reconversion avec ses contraintes. Pourtant, l'abandon des rénovations au profit de la construction entraîne une consommation du foncier au détriment des espaces agricoles et des friches architecturales en coeur de village.

- Approche économique globale :

Les interventions apportées ne visent pas de performance énergétique élevée, les bâtiments étant occupés de façon très occasionnelle. Le coût des travaux peut être évalué entre 280 000 et 310 000 euros HT selon les choix et arbitrages du maître d'ouvrage dont 50 % pour les travaux liés à la rénovation thermique.

[POUR ALLER PLUS LOIN]

» Reconsidérer son patrimoine

Il nous revient de changer de regard sur le patrimoine du XXème siècle. L'exemple de Guchen 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 des apports,
- Sa réhabilitation, sa reconversion soutiennent la nécessaire réduction d'émission de carbone, comme de consommation de foncier...,
- Il permet aussi une transmission sociale, historique et culturelle.

La rénovation du bâti XXème rejoint les perspectives de la future réglementation environnementales (RE 2020) incitant notamment à des démarches décarbonées et d'une Région Occitanie, avec l'ambition de devenir la première région européenne à énergie positive à l'horizon de 2050.

» Rôle de décision du 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, reviennent au porteur du projet.

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



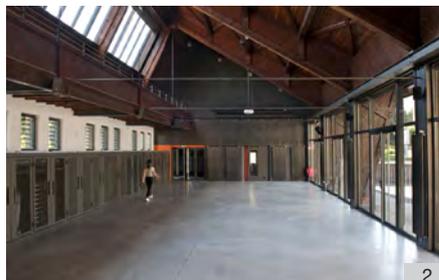
1

ÉTUDE SUR LA RENOVATION DU BÂTI DU XXÈME

Cet exemple de valorisation d'une école 1900-1920 s'inscrit dans un programme de recherche-action plus large.

Retrouvez l'ensemble des typologies dans l'étude "Stratégies pour une rénovation du bâti XXème en Occitanie - En faveur de la qualité architecturale, d'usage et thermique." sur le site internet des CAUE d'Occitanie : www.les-caue-occitanie.fr

Exemple de projet : rénovation d'un bâtiment des eaux et forêts en logements et salle communale. Annecy, Haute-Savoie. Architecte : Catherine Boidevaix.
(Source : CAUE 74, crédit photos : Béatrice Cafieri).



2



3

1. Le bâtiment construit en 1950 et sa façade conservée.

2. L'ancien hangar reconverti en salle d'animation.

3. L'accueil de la salle d'animation.

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 Energie 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