

# Adapter et valoriser UNE MAIRIE 1975 - 2000

PRAYOLS - ARIÈGE

## Maître d'ouvrage :

Commune de Prayols

## Maître d'oeuvre :

Joseph Bénazet - architecte à Bédailhac  
(09400)

## Année de construction :

1987

## Territoire :

Péri-urbain

## Entité paysagère :

Haute-Ariège

## Zone climatique :

Montagnarde

## Altitude :

Min. 399 m - Max. 1 403 m

## [ INTRODUCTION ]

### » Contexte historique

Suite aux Trente Glorieuses pendant lesquelles de nombreuses mairies ont été bâties, les constructions des années 1975, sont plus basées sur la fonction purement administrative du lieu.

La décentralisation des années 1980, en redonnant de l'importance aux édiles municipaux, donne naissance à une nouvelle génération de mairies, sans pour autant donner lieu à de grands chantiers.

Dans les années 1990/2000, l'organisation territoriale se modifie

1. Mairie de Prayols, façade principale

2. Autres mairies des années 1975-2000 : Villaudric (31)



avec le développement des inter-communalités, communautés de communes, communautés d'agglomération ou urbaines.

### » Représentativité

Les mairies conservent leur importance symbolique et restent un repère au niveau local. Elles sont presque exclusivement conçues par des maîtres d'œuvre locaux, non pas sur des modèles nationaux mais avec une architecture qui peut se confondre avec les autres constructions de cette fin de XXème siècle.

3. Vielle-Adour (65) - 4. Busque (81)



## [ ÉTUDE DE CAS : LA MAIRIE À PRAYOLS ]

### » Localisation

Le village de Prayols se situe à 5 km au sud de Foix.

Cette commune rurale de 400 habitants s'est développée principalement de par sa proximité avec la ville de Foix.

De nombreuses maisons individuelles ont été construites dans les années 1990 sur des anciennes zones agricoles «plates» de la commune.



### » Implantation

La mairie se situe en bordure de la place du village, le long de la route départementale, en limite du centre ancien. Le terrain est légèrement en pente vers l'Est et le bâtiment est orienté ouest/est, faisant face à la place.

Cet équipement public est complété par la salle des fêtes et l'atelier communal qui referment la place au nord.



1. Vue aérienne de la commune de Prayols (source googlemaps)
2. La place du village et les différents équipements publics

## [ CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ]

Le bâtiment est une construction en maçonnerie traditionnelle de brique creuse, constituée d'un seul niveau sur vide sanitaire. D'un point de vue architectural, il est assez typique des bâtiments des années 1980, avec des volumes relativement simples, couverts par de grands pans de toiture, rappelant l'influence des groupes de constructeurs de maisons individuelles sur le bâti pavillonnaire. L'entrée est marquée par un fronton signifiant la fonction de ce bâtiment public. Les principales ouvertures se situent sur les façades ouest et sud. Il y a peu de modénatures sur le bâti. L'enduit de façade bicolore fait ressortir certains éléments comme les accès ou les angles de murs.

Ce bâtiment a été construit en prenant en compte les principes de la réglementation thermique (RT) applicables aux maisons individuelles, à savoir : isolation de la toiture, de la dalle et des murs, menuiseries double-vitrages, ventilation. Il est à noter que la réglementation thermique à cette époque là ne prenait pas en compte les bâtiments publics et aucune règle particulière concernant les économies d'énergie n'était imposée.



3



4



5



6

3. Façade ouest, entrée principale donnant sur la place
4. Façade nord
5. Façade est, accès au sous sol
6. Façade sud et muret de clôture dégradé



## [ SYSTÈMES CONSTRUCTIFS ]

### Maçonnerie :

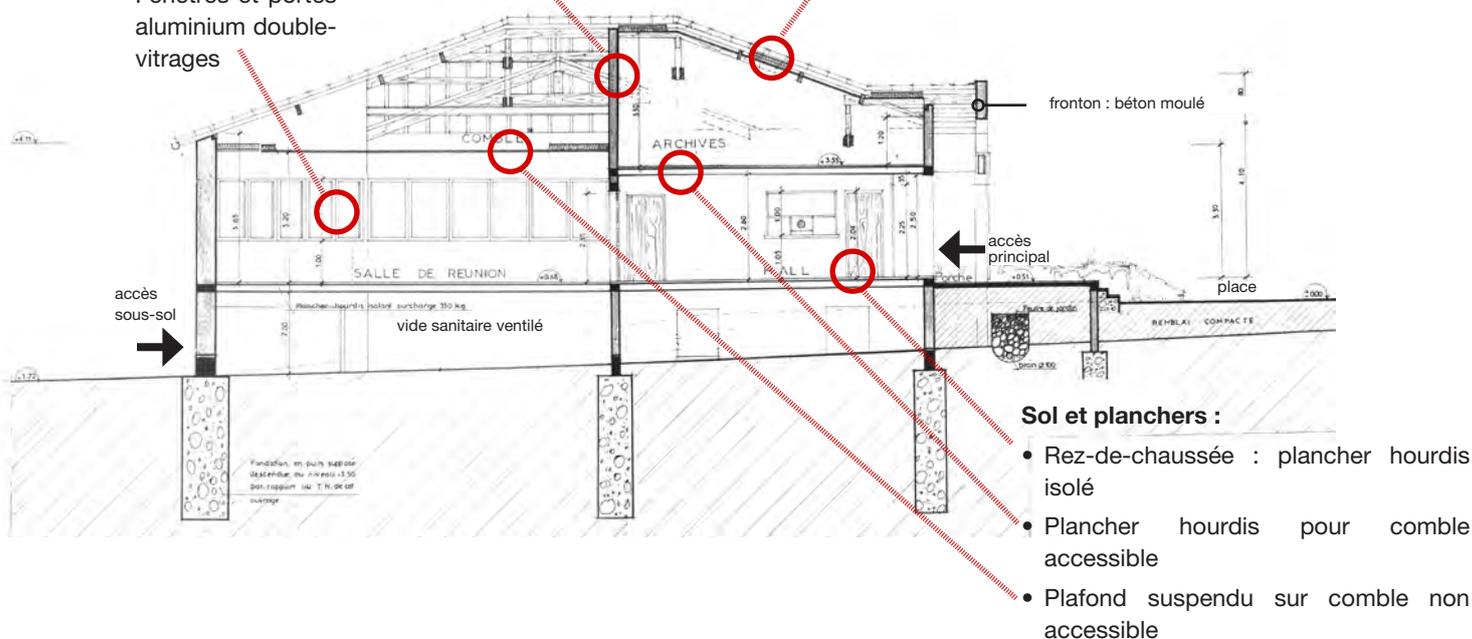
- Murs : brique creuse

### Menuiserie :

- Fenêtres et portes aluminium double-vitrages

### Charpente et couverture :

- Couverture tuiles
- Charpente sapin
- Isolation toiture : laine de verre



### Sol et planchers :

- Rez-de-chaussée : plancher hourdis isolé
- Plancher hourdis pour comble accessible
- Plafond suspendu sur comble non accessible

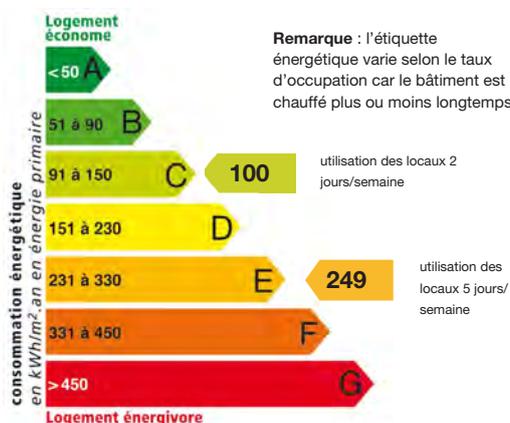
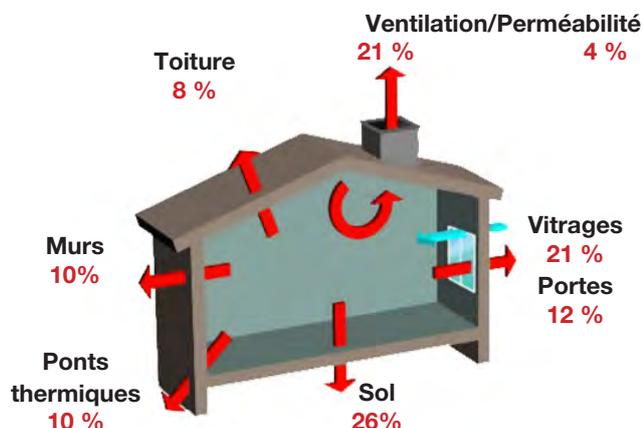
## [ COMPORTEMENT THERMIQUE ]

### » Hiver

- Les menuiseries double-vitrages en aluminium d'origine sont de bonne qualité. Toutefois, elles n'empêchent pas la sensation de froid et amènent une augmentation de la température de consigne de chauffage pour compenser cet inconfort.
- Les ouvertures ont des proportions standardisées. Leur nombre et leur ordonnancement en bandeau horizontal sur les façades les mieux exposées (sud et ouest) favorisent les apports solaires.

### » Été

- Les murs et la toiture sont isolés, ce qui permet de limiter les apports de chaleur.
- Les fenêtres sont équipées de stores, permettant de se protéger des rayons de soleil en été (mais pas de la chaleur). Toutefois, le village bénéficie de peu d'ensoleillement, la montagne du Prat d'Albis faisant de l'ombre dès le milieu de l'après-midi en été. Il y a donc peu de surchauffes en été.



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'arbitrage et des compromis de la part de la maîtrise d'ouvrage.



### Volet architectural

#### » Atouts

L'architecture de cette mairie est en accord avec la plupart des constructions des années 1980 :

- Utilisation de matériaux industrialisés,
- Recherche d'économies par l'utilisation de matériaux produits en masse et relative sobriété,
- Architecture simple pour laquelle seuls des éléments tels l'implantation en limite d'espace public ou le fronton porte-drapeaux viennent affirmer qu'il s'agit d'un bâtiment public,
- Cette simplicité permet d'envisager facilement une reconversion de ces bâtiments.



### Volet usages

#### » Atouts

- Les espaces intérieurs sont généreux et facilement adaptables à de nouveaux usages.

#### » Contraintes

- L'absence de parcelle dédiée et l'implantation sur l'espace public rend difficile une reconversion en bâtiment privé.
- Les locaux ne répondent pas tous aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.



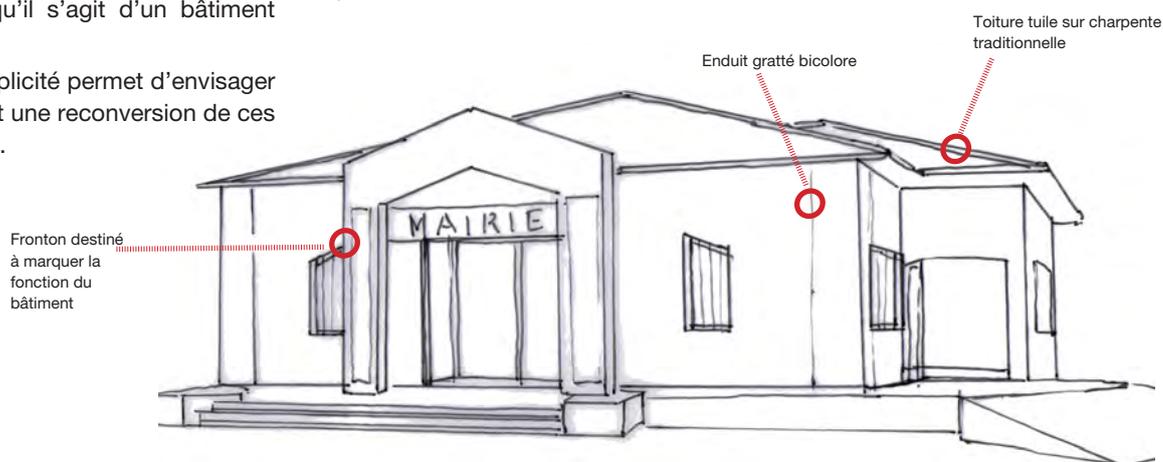
### Volet thermique et environnemental

#### » Atouts

- Bâtiment isolé en toiture, en murs et en dalle mais avec un niveau d'isolation minimum qu'il convient de renforcer,
- Menuiseries double-vitrages,
- Ventilation existante.

#### » Contraintes

- Chauffage électrique assez consommateur.



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

### » Vous avez sur votre commune une mairie des années 1975 à 2000 ?

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

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 reconverti pour un autre usage et répondre aux besoins actuels ou futurs de la commune. Nous vous proposons d'explorer deux scénarios pour une mairie de cette époque :

**Scénario 1 : rénovation énergétique et mise aux normes :** le bâtiment conserve sa fonction de mairie. Il est remis aux normes pour répondre aux obligations réglementaires et quelques travaux vont permettre d'améliorer le confort thermique et de réaliser des économies.

**Scénario 2 : création d'une maison de santé :** en supposant que les communes fusionnent, le bâtiment «mairie» pourrait ne plus avoir de raison d'être en tant que tel. La bâtisse peut conserver sa fonction d'équipement public, mais son usage est modifié pour répondre à de nouveaux besoins : l'exemple présenté va permettre de transformer cette mairie en maison de santé.

## [ SCÉNARIO 1 : RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET MISE AUX NORMES ]

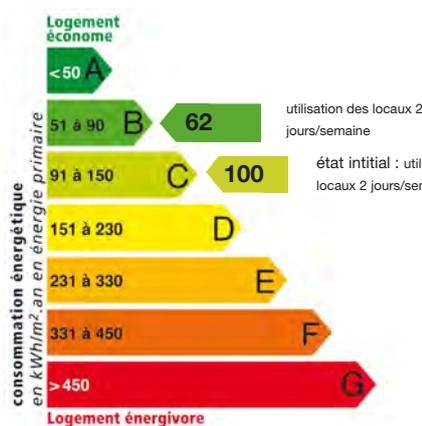
Le bâtiment, bien qu'étant isolé, nécessite des travaux pour réduire les consommations d'énergie et améliorer le confort intérieur. De plus, une mise aux normes accessibilité des sanitaires s'avère nécessaire, ainsi qu'un aménagement des abords (place, stationnement).



### Amélioration thermique

Amélioration thermique du bâti.

- Selon le taux d'occupation des locaux, les choix des travaux de rénovation énergétique seront différents,
- Une occupation ponctuelle ne justifie pas une intervention trop lourde financièrement et demandera plutôt des équipements de chauffage réactifs,
- Une occupation continue nécessite une intervention plus importante sur l'enveloppe bâtie pour limiter les déperditions : renforcement de l'isolation des combles, des murs et de la dalle, remplacement des fenêtres, mise en place d'un chauffage plus adapté et d'une ventilation.



### Adaptation aux usages

Mise aux normes accessibilité du bâtiment et de ses abords.

- Suppression des sanitaires extérieurs qui se situent à 1.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel : il n'est pas possible de les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite, une rampe d'accès devant avoisiner les 25 m de long,
- Création des nouveaux sanitaires publics répondant aux normes d'accessibilité (trouver une implantation adéquate aux abords de la place),
- Récupération de l'espace «sanitaires» pour rendre accessible le sanitaire intérieur de la mairie.



### Valorisation patrimoniale

Rénovation du bâtiment et aménagement des espaces extérieurs.

- Malgré la volumétrie simple du bâtiment et l'absence d'éléments architecturaux significatifs, toute extension devra être intégrée afin de ne pas gêner les accès et ne pas apparaître comme un élément rapporté,
- Aménager les abords de la mairie : la requalification de la place permettra de mettre en valeur le parvis de la mairie et ainsi de faire ressortir le côté institutionnel de la bâtisse,
- Place : aménagement qualitatif des abords : sols, murets, plantations..
- Parking : meilleure intégration des places et repérage de la place réservée PMR,
- Aménagement d'un cheminement accessible depuis les places de stationnement réservées jusqu'aux équipements publics.

1. Étiquette énergétique du bâtiment - projet scénario 1
2. Aménagement de la mairie et de ses abords

### 1 » Éléments d'analyse

#### - Points de vigilance :

Il est important lors de la rénovation d'un bâtiment public d'avoir une approche globale considérant les abords, les accès piétons et véhicules ainsi que les autres équipements publics localisés sur la commune. Une vision d'ensemble est indispensable pour avoir des projets cohérents de qualité. Une isolation thermique par l'intérieur comporte un intérêt pour les déperditions hivernales mais aussi des risques d'inconfort liés à une surchauffe de demi-saison et d'été.

#### - Démarche économique globale

- Rénovation énergétique à minima : 10 000.00 à 15 000.00 € HT
- Rénovation énergétique plus complète : 35 000.00 à 45 000.00 € HT
- Aménagements intérieurs : 5 000.00 € HT
- Aménagements extérieurs : 15 000.00 à 20 000.00 € HT

## [ SCÉNARIO 2 : CHANGEMENT D'USAGE : CRÉATION D'UNE MAISON DE SANTÉ ]

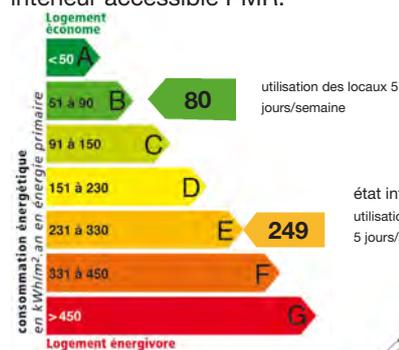
Dans le cadre des réformes des collectivités, la commune a fusionné avec ses voisines. Le bâtiment de la mairie n'a plus lieu d'exister en tant que tel. Il est proposé de le transformer en maison de santé pour répondre aux besoins de la population et faire face à la désertification médicale des territoires ruraux.



### Adaptation des usages

Adaptation des espaces intérieurs à la nouvelle fonction.

- Les bureaux et la salle du conseil seront réaménagés pour créer des locaux professionnels,
- L'accueil sera conservé et servira de salle d'attente mutualisée,
- Les sanitaires extérieurs seront récupérés pour créer un sanitaire intérieur accessible PMR.



utilisation des locaux 5 jours/semaine

état initial : utilisation des locaux 5 jours/semaine



1

1. Étiquette énergétique du bâtiment - projet scénario 2
2. Transformation de la mairie en maison médicale



### Valorisation patrimoniale

Le changement de destination n'aura pas d'impact sur le bâtiment, celui-ci ayant une architecture « passe partout ».

- Ce changement d'affectation ne devrait pas avoir d'impact sur l'aspect du bâtiment. Le fronton, seul élément marquant de ce bâtiment peut être conservé pour différencier ce nouvel équipement public des habitations,
- Les abords devront être aménagés pour accueillir plus de véhicules et offrir un espace extérieur sécurisé.



### Amélioration thermique

Renforcement de l'isolation thermique permettant de gérer l'isolation acoustique à l'intérieur du bâtiment (confidentialité des locaux médicaux).

Cette transformation de l'usage aura un impact sur le taux d'occupation du bâtiment qui, de ponctuel, passera à permanent. Cela influe sur les choix techniques :

- Le système de chauffage et de ventilation doivent être revus : les convecteurs électriques devront être redimensionnés si nécessaire, avec un système « individualisé » par box médical. Il est possible d'envisager un système de climatisation réversible,
- Le système de ventilation doit être adapté aux nouveaux locaux (VMC simple flux hygra A),
- Isolation des murs : il est possible d'envisager une isolation thermique par l'extérieur (ITE), le bâtiment n'ayant pas d'élément architecturaux remarquables en façade,
- L'isolation en plafond et sous dalle sera renforcée,
- L'isolation phonique en cloisons sera traitée afin de répondre aux attentes liées à la nouvelle fonction.

### » Éléments d'analyse

Bien qu'ayant changé d'usage, ce bâtiment reste un équipement public et participe à ce titre à la vie du village. Il est important de maintenir des activités qui répondent aux besoins actuels des habitants. Cela est d'autant plus pertinent que des bâtiments existants sont réutilisés et répondent à la nécessité de réduction de production de carbone.

### » Démarche économique globale

- Rénovation énergétique : 30 000.00 à 40 000.00 € HT
- Option isolation thermique par l'extérieur : 40 000.00 à 60 000.00 € HT
- Aménagements intérieurs : 15 000.00 à 20 000.00 € HT
- Aménagements extérieurs : 5 000.00 à 8 000.00 € HT

## [ POUR ALLER PLUS LOIN ]

### » Un patrimoine

Il nous revient de changer de regard sur le patrimoine du XXème siècle. L'exemple de la mairie de Prayols nous démontre que ce bâti peut évoluer, faire l'objet d'une rénovation, d'une réadaptation ou d'une reconversion. Il constitue en ce sens une ressource à plusieurs titres :

- S'il est, au départ, peu performant énergétiquement, il est possible de le rendre 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 XXème rejoint les perspectives de la future réglementation environnementale (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.

### » 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.

Si le propriétaire d'un bâtiment ne veut pas ou ne peut pas investir pour la survie de son patrimoine, il faut peut-être envisager un changement de maîtrise d'ouvrage (privé, communale, intercommunale...). En effet, être maître d'ouvrage implique une dimension volontaire, l'acceptation de faire des choix et des compromis que tous les propriétaires ne sont pas prêts à prendre en charge.

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

### ÉTUDE SUR LA RÉNOVATION DU BÂTI XXÈME

Cet exemple de valorisation d'une mairie des années 1975-2000 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 d'une qualité architecturale, d'usage et thermique sur le site internet des CAUE d'Occitanie (www.les-caue-occitanie.fr).*



Reconversion d'une gare en bibliothèque - Val-de-Saône (76) - Jean-Michel LEFORESTIER, architecte (source CAUE 76)



Reconversion d'un bâtiment communal en médiathèque et aménagement des abords - Flottemanville-Hague 50 - Atelier d'architecture Strates en Strates (Source Atelier Strates en Strates)

### EN SAVOIR +

#### PRINCIPAUX ACTEURS DU CONSEIL

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

#### PRINCIPAUX ACTEURS FINANCIERS

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