



CAUE27



Conseil  
d'Architecture,  
d'Urbanisme et  
d'Environnement  
de l'Eure

Commune de Boissy-Lamberville

# CONSEIL PONCTUEL

Réhabilitation de bâtiments communaux

5 novembre 2014

# SOMMAIRE



## INTRODUCTION

Question posée

Intentions de la commune

## CONTEXTE

Architecture

Pistes de réflexion

Ce qui pose question pour l'avenir de la commune

# INTRODUCTION

## Question posée



La commune présente plusieurs bâtiments communaux nécessitant d'être aménagés ou réhabilités, M. le maire et l'équipe municipale font appel au CAUE afin de les aider à réfléchir au devenir de ces locaux en centre-bourg :

- l'ancienne mairie-école et le logement de l'instituteur, ainsi que deux extensions qui jouxtent l'ancienne et l'actuelle école.
- l'ancien presbytère aménagé en logement par l'ancienne équipe municipale (actuellement vacant), et son jardin sur lequel se situent deux bâtiments de dépendance à rénover.
- l'église et son cimetière, où un petit bâtiment de brique marque l'entrée du cimetière.

Cette mission ponctuelle reflète **le point de vue du CAUE27** quant à la mission confiée par la commune.

# INTRODUCTION

## Intentions de la commune



### La mairie-école

- La salle multifonction de la mairie recevant le public, comprenant la grande table de réunion, le bureau de la secrétaire et du maire manque d'espace et d'intimité. Une pièce de bureau fermée et des toilettes manquent.
- L'école actuelle (regroupement pédagogique intercom « la mare autour ») qui reçoit les classes de maternelle, est jugée trop petite.
- La commune souhaite regrouper l'espace de l'ancienne école et transformer le local technique en salles de classe aux normes en vigueur.
- Le local technique pourrait être reconstruit contre le groupe scolaire actuel.

# INTRODUCTION

## Intentions de la commune



### Le site du presbytère

- L'ancien presbytère est vacant, la commune souhaite la rénover pour en faire un logement locatif conventionné et se pose la question de l'organisation de l'aménagement intérieur.
- La plus petite dépendance est en mauvais état et la couverture de la longère est à refaire : se pose la question de leur usage.

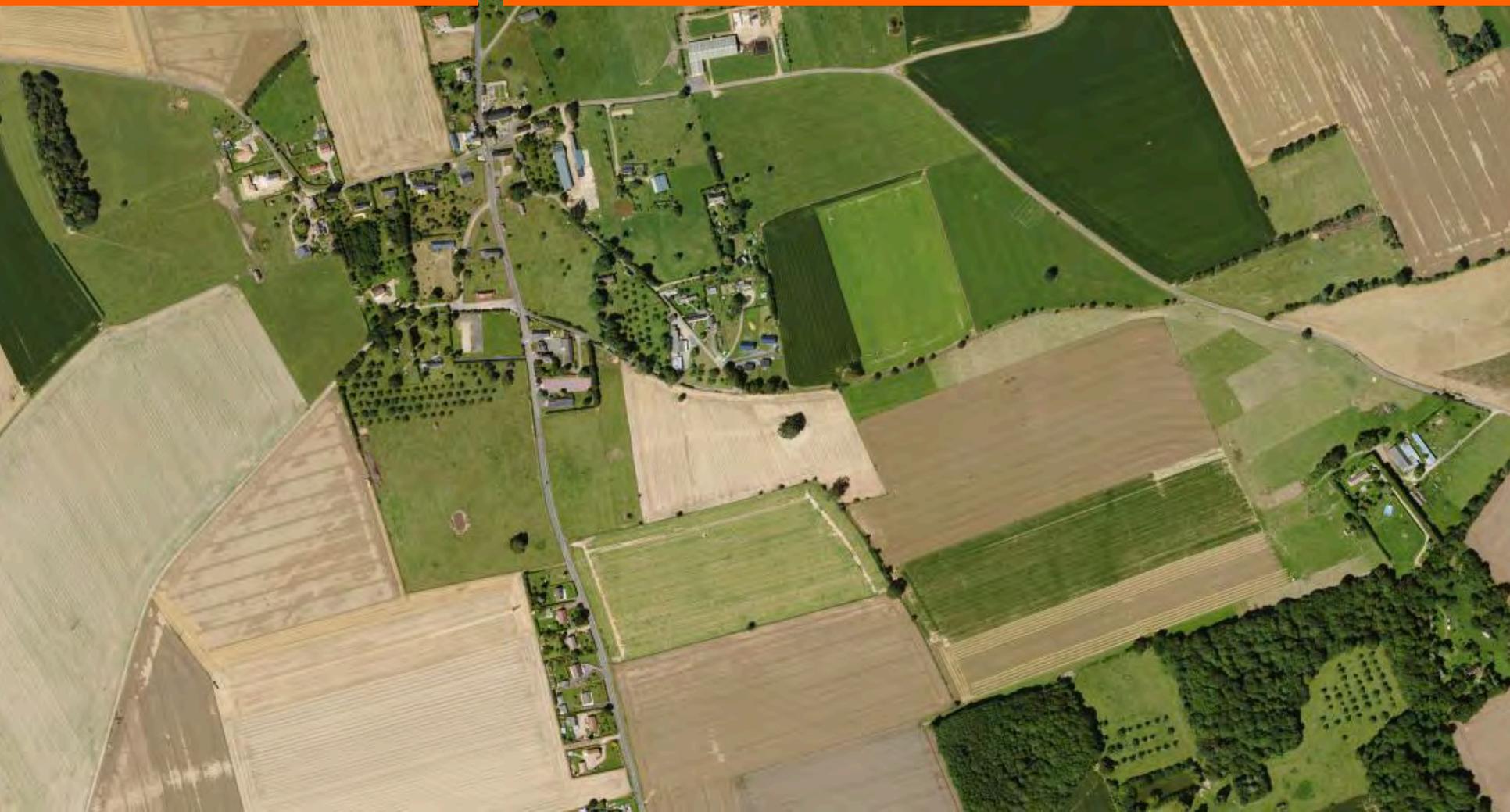
### Le cimetière

- Un petit bâti en brique à l'entrée du cimetière est à restaurer : se pose la question de son usage.

CAUE27 

COMMUNE DE BOISSY-LAMBERVILLE

# CONTEXTE



## ARCHITECTURE



- Le patrimoine communal en centre-bourg est varié, marqué par différentes époques de construction de l'ossature bois (presbytère), à la pierre de taille (église), à la brique (mairie-école).



# ARCHITECTURE- PISTES DE RÉFLEXION

## Ecole-mairie

Les interrogations de la commune :

- Augmenter le nombre de classe /étendre la surface de classes ?
- Agrandir la mairie en utilisant le préau existant ?

A vérifier :

- le projet d'extension de classes a-t-il été pensé en lien avec l'évolution des communes du SIVOS ?
- un nouveau préau s'impose-t-il ?
- la salle de stockage actuelle pourrait-elle être envisagée comme la salle du conseil municipal, servant à la fois de stockage à l'école?
- des toilettes sèches peuvent-elles être envisagées?



# ARCHITECTURE- PISTES DE RÉFLEXION

## Presbytère et dépendances



Quel usage pour le presbytère ? habitat ? gîte ?

➔ pour un logement locatif, une mission d'accompagnement possible par HD (Habitat & Développement)

➔ pour un gîte communal, contacter les gîtes de France (CDT)

Quel usage pour les dépendances du presbytère ? habitat ? gîte ?  
Stockage?

# ARCHITECTURE- PISTES DE RÉFLEXION

## Presbytère et dépendances



Quelque soit la destination finale, veiller à préserver la qualité architecturale extérieure, mais aussi intérieure (boiserie, escaliers...). Selon l'utilisation prévue, une extension contemporaine peut être envisagée, incluant une sdb et une chambre PMR, qui éviterait d'aménager la cave et de trop remanier les espaces intérieurs dont les cloisons témoignent d'une utilisation antérieure.

L'isolation thermique du bâtiment est à étudier de façon à ne pas perturber un équilibre déjà très sensible...

Quelques références utiles à découvrir :

[http://www.grandpoitiers.fr/12553\\_Guide\\_de\\_la\\_renovation\\_energetique\\_des\\_batiments\\_anciens](http://www.grandpoitiers.fr/12553_Guide_de_la_renovation_energetique_des_batiments_anciens)

L'isolation thermique écologique, JP Oliva Terre vivante

Une isolation en vrac serait appropriée sur le plancher du grenier et d'autres systèmes d'isolation des murs valorisant l'inertie de la construction sont à étudier (type béton de chanvre).

Un diagnostic et une étude de faisabilité sont à prévoir afin de conserver un coût de travaux raisonnable.

# ARCHITECTURE- PISTES DE RÉFLEXION

## Presbytère et dépendances



### FICHE 3 Isolation des murs

#### Constat et mise en garde

Les murs des constructions anciennes à Poitiers sont généralement en maçonnerie, certains en pans de bois avec remplissage. Leur épaisseur et leur masse sont importantes mais ne jouent en aucun cas un rôle d'isolant. En revanche, leur inertie thermique a une forte incidence sur la mise en régime et les variations thermiques du bâtiment ainsi que sur le confort d'été. Les murs constituent la surface de déperdition la plus importante. Leur isolation est évidemment fortement recommandée mais elle se heurte à trois problèmes :

- **Le contrôle de l'humidité** : les murs de maçonnerie montés en moellons de pierre, mortier de chaux et parfois de terre conduisent facilement l'humidité du sol par capillarité ; cette humidité s'évapore par les faces intérieures et extérieures et ne crée pas en général de désordre particulier tant que les enduits de ces deux faces restent poreux. C'est pour cela qu'il ne faut pas utiliser pour les parements extérieurs des mortiers de ciment ou autres préparations étanches (comme on le ferait sur des murs de parpaing) mais un mortier de chaux aérien traditionnel. Il en est de même du côté intérieur où l'enduit plâtre traditionnel laisse passer suffisamment d'air pour assainir le mur. Il faut donc éviter les doublages étanches (type plaques de plâtre) en particulier au rez-de-chaussée.

- **La préservation des décors intérieurs et de l'architecture de façade** : le respect de l'architecture des façades exclut en général la technique d'isolation par l'extérieur. De même, beaucoup de maisons possèdent encore des décors intérieurs intéressants (plinthes moulurées, corniches de plafond, cheminées...) qu'il faut aussi préserver, ce qui limite les possibilités d'isolation intérieure. Dans les maisons ordinaires, ces décors ne concernent souvent qu'un niveau et une seule façade et il est possible d'isoler le reste des parois.

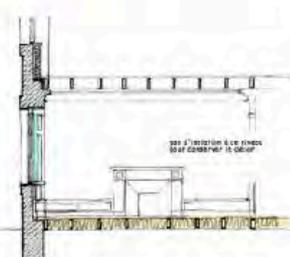
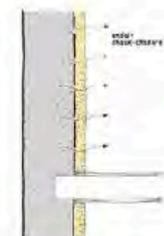
- **La réduction des surfaces et des largeurs de passage**, dans les maisons construites sur une parcelle étroite, il est parfois difficile de rajouter une épaisseur d'isolation importante en particulier le long de murs mitoyens. L'épaisseur d'isolation peut alors être diminuée mais il faut éviter de l'interrompre complètement pour éviter tout risque de condensation sur ces parties de murs et créer des ponts thermiques. L'épaisseur d'isolation optimale est de 10 cm, à réaliser en enduit chaux-chanvre. Toute autre technique est fortement déconseillée, car elle peut conduire à terme au déperissement des murs.

Cette dernière technique d'enduit relativement nouvelle a l'avantage de faire corps avec le mur de maçonnerie et d'être perméable à l'air, ce qui évite les risques d'humidité. Elle ne permet cependant pas de faire disparaître l'humidité là où elle se manifestait déjà. Un autre de ses avantages est de pouvoir faire varier son épaisseur suivant les endroits où l'enduit est appliqué, s'ajustant ainsi aux détails constructifs de la maison (retour dans les ébrasements de fenêtre par exemple).

#### Avantages

Les dépenses généralement engagées sont modérées mais les incidences constructives et architecturales (traitements spécifiques, détails...) de la pose d'isolant peuvent entraîner certains surcoûts. Un gain allant de 10% à 20% sur la consommation totale peut aisément être obtenu. La suppression des parois froides et l'augmentation des températures de surface améliorent fortement l'impression de confort.

La protection solaire des baies vitrées en période estivale, en stoppant la transmission des rayons solaires, peut pallier l'élévation trop importante des températures.



#### Cas possible de l'isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur pourra être retenue sur certaines façades antérieures de constructions non protégées à titre patrimonial.

Cette solution pourra concerner par exemple certains volumes en saillie des façades arrière, souvent des cuisines ou des pièces d'eau construites en pans légers et pour lesquelles une isolation intérieure risque de réduire des surfaces déjà très petites. Dans ce cas la solution de bardage de bois permettra de maintenir un certain pittoresque en accord avec l'ambiance des cours d'îlots d'habitation.

Dans la mesure où l'isolation par l'extérieur altère les façades, chaque intervention devra être traitée au cas par cas et faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux.

# ARCHITECTURE- PISTES DE RÉFLEXION

## Presbytère et dépendances



### FICHE 4 Restauration ou remplacement des baies vitrées

#### Constat et mise en garde

Malgré une certaine pression de la publicité et des démarcheurs commerciaux, il ne faut pas décider trop hâtivement du remplacement des menuiseries anciennes. Il existe encore quelques fenêtres et portes datant du XVII<sup>e</sup> et des XVIII<sup>e</sup> siècles qui constituent elles-mêmes un patrimoine respectable et qui doivent être restaurées. Par ailleurs, beaucoup de fenêtres du XIX<sup>e</sup> siècle sont encore en très bon état, leur isolation et leur étanchéité peuvent être améliorées par des moyens simples. Le remplacement de certaines d'entre elles est cependant nécessaire et dans ce cas la menuiserie de remplacement devra avoir des caractéristiques les plus voisines possibles de la menuiserie d'origine. Si le renforcement de la qualité d'isolation des baies est souvent une des premières mesures préconisées de la réhabilitation thermique, il faut bien reconnaître que le gain de consommation correspondant est limité. La réhabilitation des baies doit donc faire l'objet d'une réflexion globale : technique, thermique, visuelle, aérodynamique voire acoustique.

#### Confortement des menuiseries existantes en bois

La menuiserie est en bon état et peut supporter une réfection de ses vitrages :

- soit en appliquant un survitrage intérieur ; dans ce cas, le survitrage est à la dimension de l'ouvrant.
- soit en remplaçant des vitrages d'origine par des doubles vitrages minces qui respectent le découpage en petit bois actuel de la fenêtre.

Le cafeutrement des joints par joints élastomères est facile à réaliser et efficace mais peu durable ; des joints métalliques sont probablement préférables.

#### Pose d'une double fenêtre

La double fenêtre est mise en place en arrière (côté intérieur) de la baie d'origine qui, elle, reste en place. Si une isolation intérieure est prévue, la double fenêtre prend logiquement place en continuité du doublage isolant.

#### Avantages et inconvénients

Le coût de la pose d'une double fenêtre reste inférieur à celui du remplacement de la baie existante pour un résultat d'isolation thermique et acoustique un peu supérieur.

Les principaux inconvénients sont la difficulté d'accès à la fenêtre de façade et la réduction de l'éclairage naturel.

La présence d'un radiateur dans l'embrasure pose un problème supplémentaire de bonne convection de l'air chaud.

#### Remplacement des ouvertures

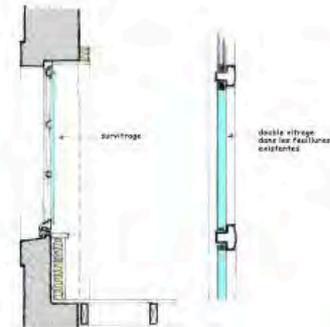
Le remplacement des ouvertures ne doit pas compromettre l'aspect de la façade. Pour les façades protégées du Secteur Sauvegardé et pour toutes les façades à caractère patrimonial la nouvelle menuiserie devra reprendre les caractéristiques de celle d'origine.

#### Avantages et inconvénients

En termes d'économies d'énergie et de confort thermique et acoustique les avantages du remplacement sont à peu près les mêmes que ceux d'une double fenêtre. Ce choix s'impose évidemment si la menuiserie d'origine est en trop mauvais état pour être restaurée.

L'amélioration de l'étanchéité des ouvertures peut nécessiter la pose d'une ventilation mécanique pour assurer un renouvellement d'air intérieur suffisant.

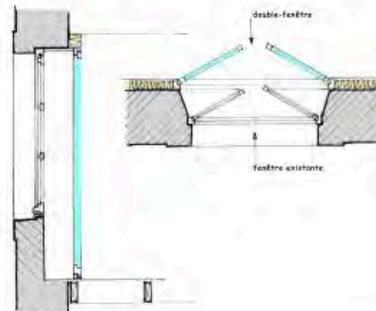
Les volets extérieurs jouent un rôle non négligeable pour le confort thermique. Fermés la nuit, l'hiver, ils renforcent le pouvoir isolant des fenêtres mais surtout réduisent l'effet pénétrant du rayonnement nocturne ; fermés le jour, l'été, ils évitent les apports solaires internes non souhaitables à cette saison. Les volets roulants sont en revanche incompatibles avec la préservation de l'aspect patrimonial de la plupart des façades.



En cas de remplacement de la fenêtre, les nouvelles menuiseries devront reprendre les mêmes dimensions que celles d'origine.



Les crémones constituent un patrimoine à préserver.



# ARCHITECTURE- PISTES DE RÉFLEXION

## Presbytère et dépendances



- Le bâtiment de dépendances situé à proximité du pignon Ouest du presbytère :
  - ➔ La structure de la charpente est en péril, une intervention urgente est à prévoir pour sauvegarder le bâtiment.
  - ➔ Vu la taille réduite de l'édifice, son utilisation future reste liée à la fonction avenir du presbytère.
- Le bâtiment de dépendances situé au sud de la parcelle avec un accès possible proche du groupe scolaire possède un potentiel d'utilisation non négligeable.
  - ➔ une mise hors eau avec pose d'une sous-toiture protégera la charpente en bon état en attendant une utilisation avenir.
  - ➔ un projet en lien avec l'école peut être envisagé, stockage, ateliers des associations, chantier école de rénovation du patrimoine.
  - ➔ la disposition de la parcelle permet d'envisager une construction en lien avec la dépendance dont l'étroitesse de la construction limite les utilisations possibles.

# ARCHITECTURE- PISTES DE RÉFLEXION

## Bâtiment des charitons



Edifice communal qui a beaucoup perdu de ses qualités patrimoniales d'origine.

Originellement destiné au stockage des divers accessoires de la confrérie de charité.

Aujourd'hui, emplacement problématique (circulation/entrée du cimetière)

pas d'usage particulier, quel devenir ?

- stockage ?
- si pas d'usage, destruction ?

# ARCHITECTURE- PISTES DE RÉFLEXION

## Prochaines étapes



- Consultation des divers services départementaux :
  - HD et CDT pour l'aménagement des logements et les gîtes
  - SPANC de la communauté de commune de Thiberville pour l'assainissement à créer concernant l'extension de la mairie
- Consultation d'un bureau d'étude programmation pour le projet communal

## CE QUI POSE QUESTION POUR L'AVENIR DE LA COMMUNE

### Paysage

- paysage de la commune fortement marqué par l'activité agricole
- centre-bourg caractérisé par des éléments paysagers ruraux qualitatifs et identitaires, tels que vergers et pâturages, haies libres et alignements d'arbres, chemins creux (chemin de l'école)
- perspectives sur les espaces cultivés et pâtures



## CE QUI POSE QUESTION POUR L'AVENIR DE LA COMMUNE

### Paysage



- ➔ Ces éléments sont-ils considérés par les habitants comme remarquables/identitaires/qualitatifs ?
- ➔ Quel serait l'impact sur la commune s'ils disparaissaient ?
- ➔ Nécessitent-ils d'être préservés ?

# CE QUI POSE QUESTION POUR L'AVENIR DE LA COMMUNE

## Développement des équipements



Capacité d'accueil de l'école est questionnée à ce jour

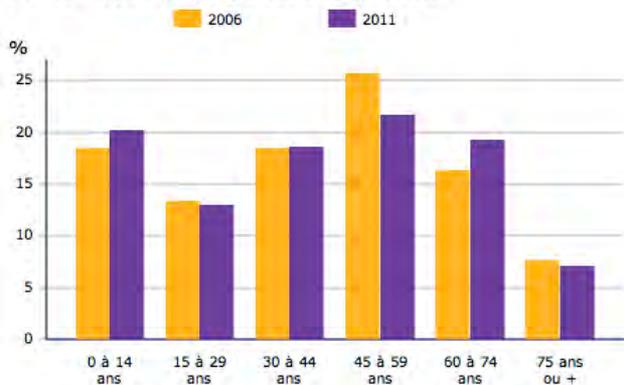
Les équipements en général pourraient être amenés à évoluer avec une augmentation éventuelle de la population

- ➔ Quelle est la réflexion des communes du Sivos sur l'évolution des effectifs scolaires (anticipation de la construction notamment) ?
- ➔ La commune est-elle en capacité de faire face aux coûts induits par l'arrivée de nouveaux habitants et le développement rendu nécessaire ?
- ➔ Quel développement ? nombre d'habitants ? nombre de logements supplémentaire ? intégration des nouveaux habitants à la vie de la commune ? insertion du nouveau bâti à l'existant ?

# CE QUI POSE QUESTION POUR L'AVENIR DE LA COMMUNE

## Evolution de la composition des ménages

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

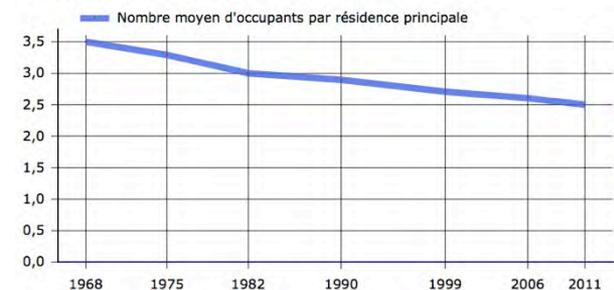


Diminution nette du nombre de personnes par foyer (dessalement des ménages)

vieillesse de la population amorcé

➔ La commune a-t-elle observé une évolution de la composition des ménages ?

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



➔ Les jeunes peuvent-ils s'installer sur la commune ?

➔ Quid des personnes âgées (75 ans et +) ? trouvent-elles une offre adaptée sur la commune ou décident-elles de partir ?

Ce graphique fournit une série longue.  
 Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2013.  
 Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

## CE QUI POSE QUESTION POUR L'AVENIR DE LA COMMUNE

### Qualité du cadre de vie

Commune possède des équipements utilisés régulièrement et localisés dans le centre-bourg (école, salle des fêtes, terrain de sport...)

La qualité des paysages mérite d'être donnée à voir (promenades, randonnées)

- ➔ Comment s'organise la circulation autour des ces différents équipements ? les habitants du centre peuvent-ils s'y rendre à pied ?
- ➔ Y a t'il des problèmes liés au ruissèlement d'eaux pluviales ?





CAUE27



Conseil  
d'Architecture,  
d'Urbanisme et  
d'Environnement  
de l'Eure

Commune de Boissy-Lamberville

# CONSEIL PONCTUEL

Réhabilitation de bâtiments communaux

5 novembre 2014