

Pré- diagnostic

Préalable à la mission de programmation architecturale et paysagère

Commune de Mont-Dauphin



01

Réhabilitation de l'ancienne école et aménagement paysager du « cavalier 104 »
Commune de Mont-Dauphin- décembre 2021

LA DEMARCHE DE PROGRAMMATION

Qu'est ce que la programmation

Cerner les attentes d'un maitre d'ouvrage, d'un usager, évaluer des surfaces, définir le niveau de qualité du projet, envisager sa gestion, estimer des couts d'opération...
Maitriser le projet de « l'intention de faire » jusqu'à sa réalisation et au-delà, pour garantir la qualité du projet, en prenant en compte le plus de paramètre le plus en amont possible

Quels sont les objectifs

- Apporter au maitre d'ouvrage l'ensemble des éléments nécessaires à l'élaboration du projet pour s'assurer de son opportunité et faisabilité.
- Définir les objectifs du projet au niveau politique, économique, social, urbain, environnementaux

Qu'impose la réglementation

Le code des marchés publics prône « l'efficacité de la commande publique et la bonne utilisation des deniers publics »: une définition préalable des besoins

La loi Maitrise d'Ouvrage Publique (MOP) institue l'obligation pour le maitre d'ouvrage de:

- S'assurer de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération
- D'en déterminer la localisation
- D'en définir le programme
- D'en arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle

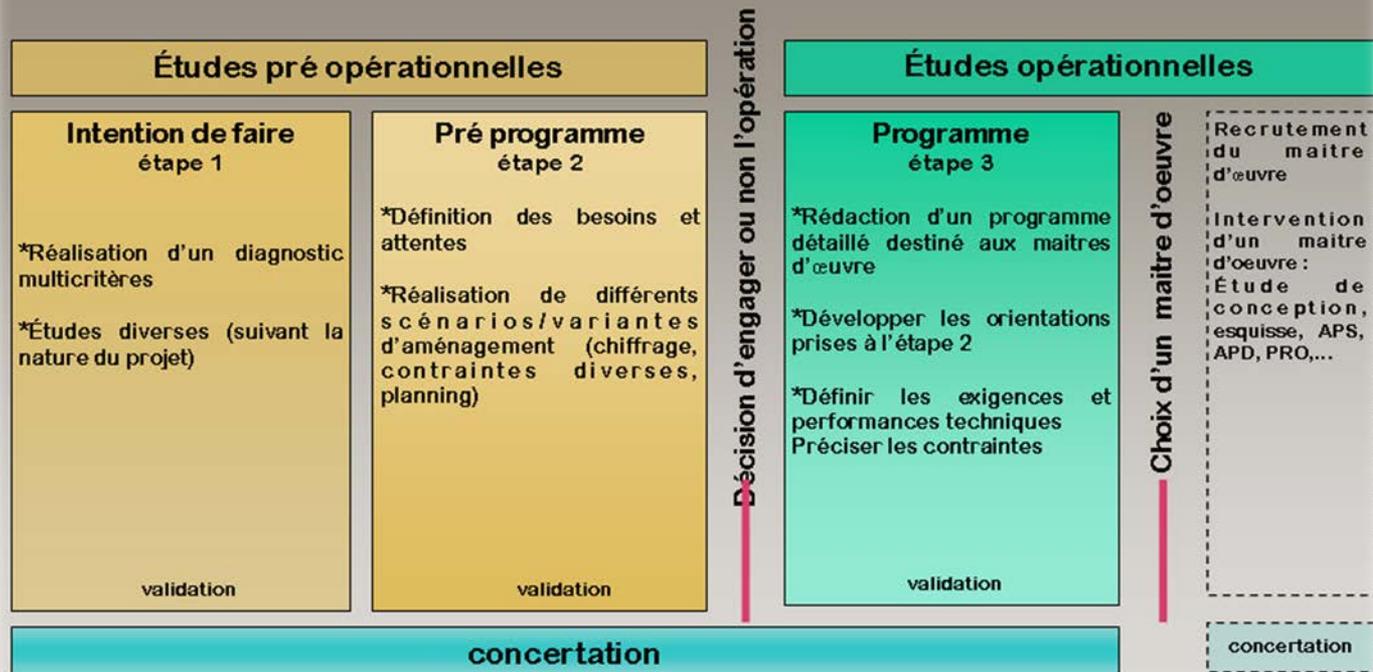
LA DEMARCHE DE PROGRAMMATION

La programmation, des questions essentielles avant tout projet



LA DEMARCHE DE PROGRAMMATION

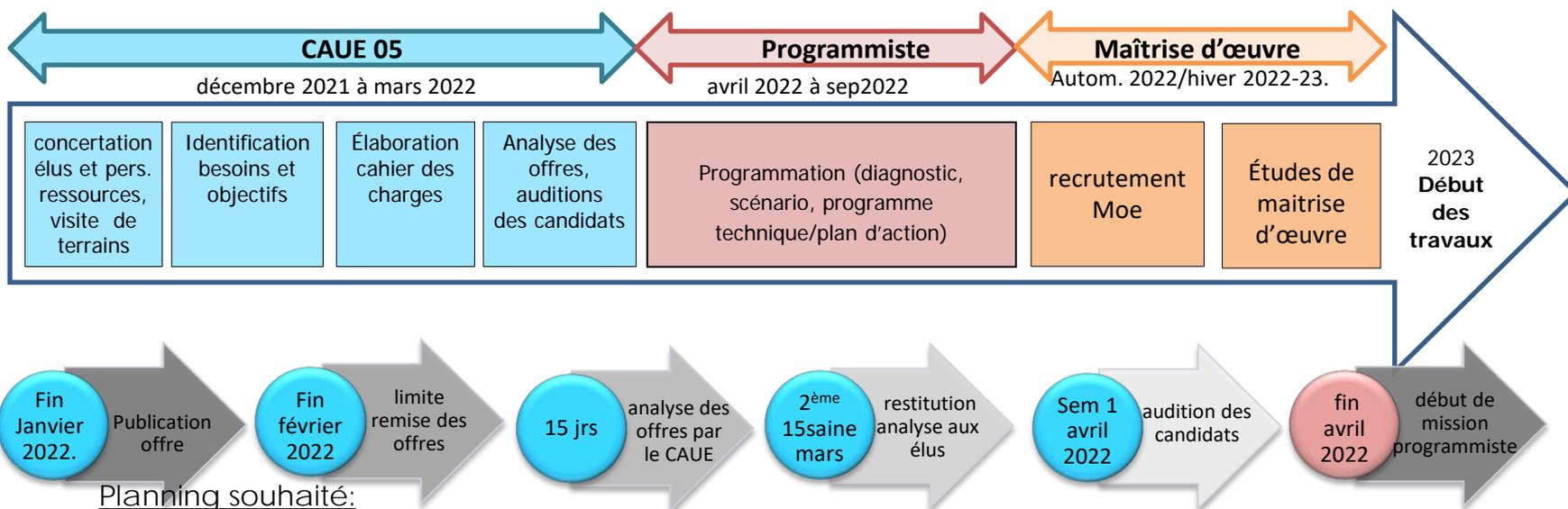
La programmation: 3 étapes importantes



Préambule

Le commune de Mont-Dauphin a sollicité l'aide du CAUE pour l'accompagner dans une réflexion qu'elle souhaite mener sur deux projets structurants pour la commune à savoir la réhabilitation de l'ancienne école et l'aménagement d'un espace paysager, enserré dans les fortifications de la place forte, dénommé le « cavalier 104 ».

Le CAUE lui a proposé de recruter un professionnel, un programmiste, qui mènera de front les deux projets

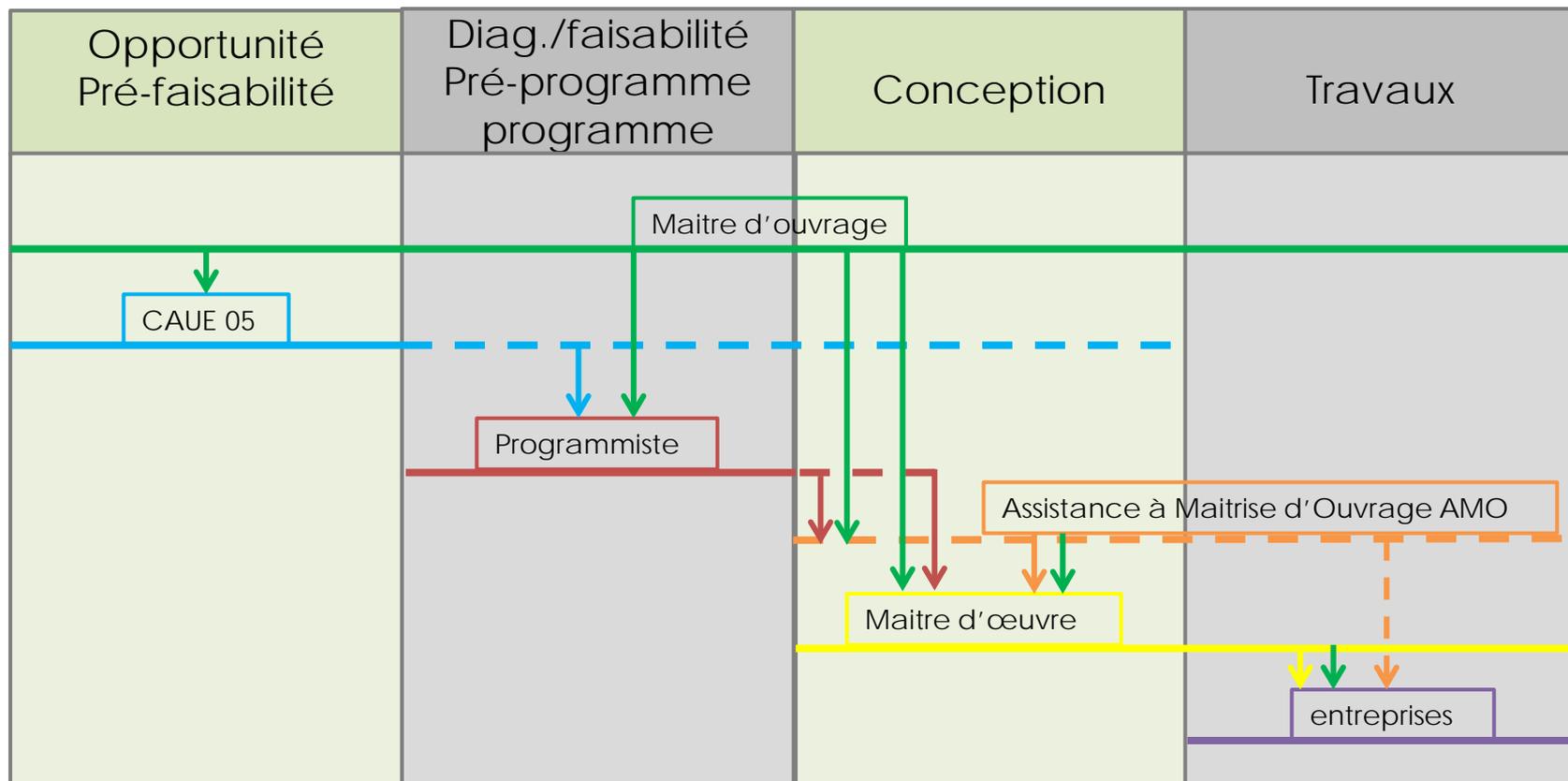


Planning souhaité:

Hiver 2021-2022.....recrutement du programmiste
 Printemps-été 2022.....travail du programmiste
 Automne 2022:.....recrutement d'un maître d'œuvre
 Hiver 2022- 2023.....travail du Moe
 Début des travaux :2023

Réhabilitation de l'ancienne école et aménagement paysager du « cavalier 104 »
 Commune de Mont-Dauphin - décembre 2021

Préambule – organigramme des différents acteurs du projet



Pré- diagnostic – l'ancienne école

Position urbaine



Implanté dans un cadre de grande qualité paysagère et architecturale, la construction, de part sa position en marge du « carré urbain » historique, et son architecture xxème, affirme sa différence.

Dissimulée dans la végétation et en pied de talutage herbeux qui forment les contreforts défensifs de Mont Dauphin, la bâtisse se dévoile à peine depuis l'espace public. Seul l'accès, d'une largeur de portail, est relié à la voie publique.

L'espace non bâti de la parcelle, ne reçoit pas d'entretien et aménagement particuliers; le cadre est naturel.

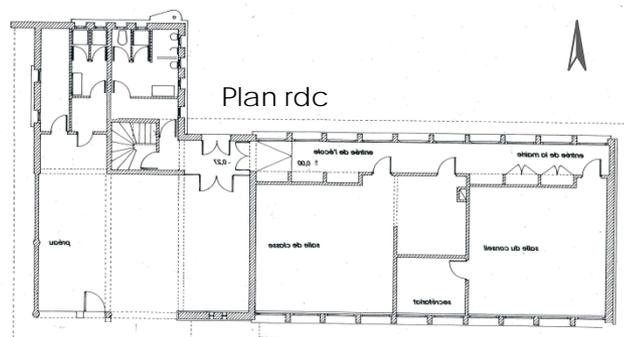


08

Réhabilitation de l'ancienne école et aménagement paysager du « cavalier 104 »
Commune de Mont-Dauphin - décembre 2021

Aspect architectural

Une écriture architecturale et une organisation des espaces fidèles aux écoles construites dans les années 60/70 sur le même modèle, que l'on retrouve dans plusieurs villages des Hautes Alpes



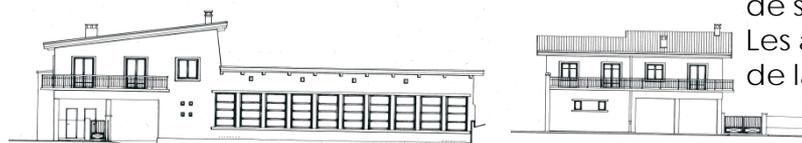
volumétrie

Un volume qui se développe en longueur au rdc où l'on retrouve un long couloir, au nord qui distribue 3 espaces (anciennes salles de classe). A une extrémité, un bloc sur 2 niveaux qui comprend au rdc l'ancien préau, ouvert sur la façade sud, les sanitaires et l'accès à l'étage qui propose 2 logements en vis-à-vis; un seul est habité.

Fonctionnalités

Aujourd'hui, les salles du rdc sont en mal de réelle affectation: elle accueille occasionnellement des activités culturelles, de loisirs. Le préau, sert de local technique à la mairie (entrepôt de matériel) et de stationnement pour le véhicule du locataire.

Les abords extérieurs, sont aussi utilisés pour l'entrepôt de matériel de la mairie et du locataire



Façade sud

Façade ouest



Façade nord

Façade est



L'identité architecturale

Un modèle « fabriqué en série » car similaire point par point à d'autres écoles des Hautes-Alpes (patrimoine XXème)

On peut retenir:

- Un langage architectural rythmé, un peu militaire, presque austère, qui se rapproche en ce sens, des constructions historiques du site
- Une identification des fonctions par l'articulation de volumes qui diffèrent: formes, hauteurs, orientation des versants de toiture différentes; traitement des pleins et des vides sur les façades
- « Une galerie » vitrée au rdc avec des ouvertures rythmées et un assemblage des vitrages moins ordinaire
- Des espaces intérieurs très fonctionnels dans leur organisation
- Des salles de grand volume libre de structure constructive
- Une optimisation de l'utilisation de la lumière naturelle: mur de refend intérieur vitré (pavés de verre) en partie haute pour avoir une transversalité lumineuse
- Une optimisation de l'orientation solaire du bâti pour bénéficier d'apports lumineux et thermique gratuits
- Un préau réalisé avec un système constructif poteaux /poutre offrant un plan libre souple d'aménagement
- Une langage architecturale plus traditionnel pour les ouvertures des logements mais des détails de façade plus contemporains qui restent dans l'esprit de l'ensemble (cordons béton qui soulignent les ouvertures)

Le point de vue du CAUE 05

- Une identité appartenant à un modèle architectural de bâtiment réalisé dans les 60/70 dans le département. Une écriture qui ne reprend pas toujours les codes de l'architecture traditionnelle locale, mais qui marque son empreinte en imaginant de nouveaux codes et qui s'intègrent assez bien au site dans le quel elle se trouve
- Une identité qui mérite d'être valorisée

Aspects techniques

Matériaux:

- Façades maçonnées (béton) crépies; murs porteurs et système poteaux/poutre béton pour le préau
- Toiture avec charpente bois (certainement en fermettes) mono pente en bac acier,
- Menuiseries bois simple vitrage, basculantes en partie au rdc et traditionnelle double vitrage pour 1 logement à l'étage
- Sols: parquet flottant (salle rdc) et lino amiantés? (étage, couloir rdc).
- Les sanitaires: pas de faïence; sol lino

Travaux réalisés récemment:

- Peinture des huisseries de fenêtres, et portes sanitaires (rdc)
- Changement de menuiseries (double vitrage) 1 logement + le RDC (2018-2019)
- Peinture des murs des salles
- Sols des salles
- Modification de la toiture

Aspects thermiques:

Points positifs

- Une porte séparant le couloir du préau (rdc)
- Un couloir au nord faisant espace tampon thermiquement pour les salles (rdc)

Points négatifs

- Pas d'isolation des façades, de la toiture et du plancher bas
- Chauffage par radiateurs électriques
- Logement visité: un apport lumineux pour la salle de bains, au nord, par 4 pavés de verre



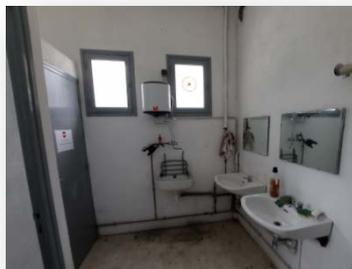
Autres aspects:

Points positifs

- L'emplacement de la construction, abritée des vents
- Des logements agréables, bien orientés, lumineux, avec balcon couvert (dépassée de toit), des vues lointaines de qualité
- Nombreuses ouvertures au sud permettant un apport solaire thermique gratuit et une luminosité naturelle généreuse (rdc)
- Un préau présentant une belle surface, un plan libre permettant une certaine souplesse d'aménagement
- Une organisation interne des espaces rdc bien pensée: plusieurs accès au bâtiment, fonctions distincts,....
- Un état sanitaire général allant de moyen à bon

Points négatifs

- Une ventilation mécanique dans les sanitaires rdc minimaliste (d'époque): un vasistas
- Organisation des logements à revoir (optimisation du cloisonnement des espaces)
- Possible présence d'amiante dans certains matériaux à vérifier par un BE: ancien lino, mastic des fenêtres, colle carrelage,...
- De manière général, des aménagements intérieurs un peu désuets qui demandent un rafraîchissement
- Des locaux froids et inconfortables l'hiver



Point de vue du CAUE sur le bâtiment

Un bâtiment qui présente du potentiel sur plusieurs points:

Atouts

- Une identité architecturale marquée qui n'est pas en conflit avec l'architecture vernaculaire du site et qui mérite d'être valorisée car vestige, elle aussi d'une période constructive représentative d'une époque passée.
- Position dans le tissu urbain intéressante, en « marge » de l'ordonnancement urbaine imaginée par Vauban, discrète mais qui comme, l'identité architecturale, ne heurte pas
- Un potentiel spatial :
 - le rdc avec des espaces dégagés de contraintes constructives porteuses (plan libre)
 - un premier étage qui propose 2 espaces d'habitation agréables, lumineux, avec balcon et vues de grandes qualité
 - un espace extérieur non bâti utilisable
- Une organisation interne qui permet de différencier les niveaux en termes d'utilisation. Des liaisons horizontale (traversante nord / sud) et verticale bien positionnées pour garder de la souplesse dans les aménagements à venir
- L'orientation du bâti:
 - des vues de qualité et sans masque bâti
 - un apport solaire et lumineux généreux

Faiblesses

- Des performances thermiques pas satisfaisantes qui procurent une sensation d'inconfort
- Un aménagement intérieur désuet qui demande un grand rafraichissement des matériaux et couleurs
- Une organisation des logements pas optimisé (trop de cloisonnement avec coin et recoin qui font perdre de l'espace)

Pré- diagnostic – le cavalier 104

Position urbaine



Pensée par l'architecte Sébastien Le Prestre de Vauban sous le règne de Louis XIV, la place forte de Mont Dauphin fut construite pour se protéger des envahisseurs

Ce plateau surélevé, aujourd'hui un des hauts lieux touristiques des Hautes Alpes classé au patrimoine mondiale de l'UNESCO, propose une vue époustouflante sur 360°

Monument historique, le « cavalier 104 », ouvrage à cornes, propriété de la commune, est situé dans le périmètre du site classé depuis 2015. Positionné à l'entrée nord de la place forte, il comptabilise une surface de 19 100m².

Le site, paysager, est entièrement sécurisé (clôture périphérique) et n'est accessible que depuis une porte réalisée dans la muraille.



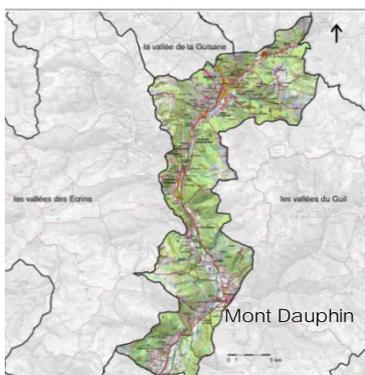
Aspect paysager

Mont Dauphin , plus petite commune de la région PACA en termes de superficie territoriale, fut érigée dès 1693 sur le plateau naturel des « Millaures » (mille vents). Cette terrasse de moraines, constituée de roche poudingue (roche faite de débris sous forme de galets ronds agglomérés) échappe à l'érosion du cour d'eau du Guil ce qui lui donne une position stratégique au carrefour des vallées du Guil et de la Durance.

Mont Dauphin fait partie de l'unité paysagère de la Haute Durance (atlas des paysages des Hautes Alpes). Installé à 1050m d'altitude ce plateau géologique, présente au sud un paroi verticale qui surplombe le fond de vallée, au plus haut, d'une centaine de mètre.

Il offre en balcon, des vues lointaines, de qualité, dans l'axe (nord et sud) de la vallée. Venant du nord, c'est à partir de St Crépin que la vallée de la Durance s'élargie pour former un U, et propose des étendues agricoles en piedmont des versants , parfois abrupts, et boisés de pin.

C'est également en fond de vallée que s'installent les grandes infrastructures de déplacement (RN 94, voie ferrée), véritable colonne vertébrale du territoire



Source: atlas des paysages des Hautes Alpes



le contexte paysager du site

Le site du « cavalier 104 » est un vaste espace végétal, naturel, « aride », où pousse une herbe « sèche », quelques pins (jeunes essences plantées certainement naturellement) et quelques arbustes de petites tailles. On note également sur le terrain de nombreux bois morts.

Le relief est un peu chaotique, avec de-ci de-là des trous et des remblais peu importants et le regard, à l'horizontal, n'a d'obstacle que les sommets des montagnes en arrière plan
Une impression de fond de cratère plat et très vaste, avec comme rebords ,les massifs lointains.
Les vues sont de grandes qualité, lointaines, sur 360°.

Le plateau bénéficie d'un ensoleillement généreux où le masque solaire des montagnes est faible du fait de l'éloignement des massifs

Le coté ouest, côté le plus arboré, présente une déclivité bien plus prononcée, voire dangereuse (photo)

Par endroit en voit émerger quelques parties de toitures des bâtiments de la ville fortifiée mais l'impression générale est qu'on se trouve en pleine nature (pas de vision sur le fond de vallée et ses constructions)



Seule construction présente sur le site, la présence d'un passage enterré, un tunnel, qui débouche à l'extérieur du cavalier 104 .

D'accès unique, entièrement clôt, sécurisé (grillage et muraille ouest), le cavalier 104 accueille déjà aujourd'hui des représentations culturelles sur une partie de terrain dont le relief relativement plat permet l'installation de matériel. Les massifs montagneux servent de décor naturel



Point de vue du CAUE sur le cavalier 104

Le cavalier 104 est un espace naturel qui présente un grand potentiel:

Atouts

- Une grande surface de terrain disponible
- Un accès identifiable et aisé
- Une proximité avec la place forte (voie douce)
- Un site sécurisé
- Un site végétal naturel de grande qualité paysagère sur 360°
- Du fait de sa configuration et forme, une souplesse d'adaptation à plusieurs orientations culturelles, de loisirs simultanées et différentes

Faiblesses

- Le vent
- La nécessité de nettoyer le site de tous les bois morts éparpillés sur tout le site
- Des nivellements de terrain (qui doivent rester légers) à réaliser pour sécuriser la marche et la mise en place d'activités
- Selon l'aménagement envisagé, il n'y a pas de réseaux sec (électricité) et humide (eau, eaux usées), ce qui ne sera pas un problème insurmontable pour les travaux d'aménagement du site
- L'accès carrossable de véhicules de gros gabarit (transport de matériel pour la mise en place de spectacle,...) sera très délicat
- Le futur aménagement devra être compatible avec la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE), ensemble des critères d'éligibilité au patrimoine de l'Unesco