

Projet :
Le devenir du
presbytère de la
Commune de
Rivière (62173)

Avant Propos :

M. Feron J. et M. Dugardin C. ont été invités par Madame Delvincourt Monique, adjointe à la Mairie de Rivière, afin d'apporter leurs avis concernant la demande et les attentes précisées en objectif.

Cette présente analyse a été faite à titre gracieux, sans contrat et sans contrepartie. Dès lors, aucune poursuite ne pourra être engagée entre les deux parties : commune et intervenants.

Lors de la visite, aucune mesure n'a été effectuée.

Sommaire

1. Objectif	4
2. Présentation du presbytère.....	4
3. Constat général de l'état du presbytère	6
4. Quel(s) usage(s) pour le presbytère ?.....	7
<i>Peut-on proposer qu'une mono-activité/service dans le presbytère?</i>	8
<i>Peut-on proposer des pluri-activités/services dans le presbytère?</i>	8
5. Quelles activités pour le devenir du presbytère ?.....	9
6. Alors, un avenir pour le presbytère de Rivière ?.....	10

1. Objectif

Vendredi 7 août, une rencontre a eu lieu au presbytère de Rivière (62173), en présence de M. Bertein Gabriel Maire, M. Contart adjoint aux travaux, Madame Delvincourt Monique, adjointe de la commune et de M. Féron Jacques, M. Dugardin Camille, tous deux Ingénieurs/enseignants dans le domaine technique et du bâtiment.

Cette rencontre, provoquée par Madame Delvincourt, et avec l'accord de Monsieur le Maire, n'a pour objectif que :

- de donner un diagnostic visuel de l'édifice
- de proposer d'éventuels usages de ce même édifice.

2. Présentation du presbytère

Le presbytère se situe rue Grosville, à deux pas de l'église catholique Saint-Vaast, et de la Poste et du parking de l'église.



Le presbytère est dans un secteur classé aux bâtiments historiques.

Lors de la visite, après ouverture de la porte située rue de Grosville, nous découvrons un jardin donnant sur 2 bâtiments : le presbytère (toit gris) et l'ancienne cuisine (toit rouge). Ce jardin est en pente descendante sur une quinzaine de mètre.

La façade principale du presbytère se situe Nord/Nord-Ouest, le bâtiment est en pierre, sur 4 niveaux.

Cette façade semble être en bon état général mur+toiture, pas de trace de présence d'infiltration d'eau. Toutefois les linteaux en pierre sont déformés (désolidarisation des blocs de pierre au niveau des joints de scellement). Les linteaux pourront être facilement remis en état par l'absence de taille de pierre et en utilisant les produits spécifiques. Les ouvrants, fenêtres et portes, sont fatigués et ne remplissent plus leurs rôles.

Le rez-de-chaussée du presbytère comporte différents locaux. Parfois les murs sont recouverts de plaques (à définir) et peints. Parfois les murs sont nus. Il y a aussi la présence de faux plafond. Rien ne semble envisager un désordre important. Le bâtiment cuisine semble sain.

La cave, ventilée par deux soupiraux, est en bon état, et ne présente pas de fissure, ni de déformation de la structure (décalage de matériaux, déformation ou décollement de matériaux).

En empruntant le seul escalier de l'édifice (central au bâtiment, qui plus est), nous découvrons le couloir du 1er étage, situé côté rue Grosville, desservant des pièces situées côtés Sud. Le sol de l'ensemble du niveau est en bois. Les pièces semblent être en bon état (absence d'humidité...) Un seul local présente un désordre à prendre en considération, le local situé à l'extrémité du couloir. Ce local situé au sud/ouest présente une fenêtre décalée, un mur avec une fissure, l'allège est dégradée, la surface du mur ne présente pas de décalage. Ce désordre est réparable.

Le grenier, spacieux, semble hors d'eau. La charpente semble en bon état sans déformation apparente. Le bitume, pare-pluie, ne semble pas déchiré. Le plancher présente quelques faiblesses dues à l'âge du bois. Il n'existe pas d'ouvrant.

Depuis le couloir d'entrée, nous accédons au jardin via une terrasse. Le jardin se trouve en contrebas de la terrasse. La façade cotée Sud-Sud/Est est en bon état, hormis la zone du désordre constaté au 1^{er} étage (en rouge sur la photo ci-dessous). Depuis l'extérieur, visuellement une partie du mur, le trumeau de droite, et le linteau semblent être décalés. Le mur, côté pignon Ouest, de cette même fenêtre est sain, sans désordre apparent. Les linteaux des autres ouvrants sont à reprendre. Le bas du mur de la façade, fait de silex est à rejoindre.



Les pignons Est et Ouest sont inaccessibles.

3. Constat général de l'état du presbytère

L'ouvrage, correctement situé au cœur de la commune de Rivière, est bien orienté par rapport à la course du soleil.

L'ensemble du bâtiment semble être en bon état. Les éléments vieillissants, ouvrants, ont perdu de leurs rôles premiers (étanchéité). Des travaux sur l'enveloppe de l'ouvrage sont à prévoir : portes et fenêtres.

Quelques travaux doivent, cependant, être pris en compte afin de garantir la stabilité de la structure du bâtiment : les linteaux et la fissure du 1^{er} étage.

Il n'existe pas d'isolation.

L'ensemble de l'ouvrage dispose d'un chauffage centralisé.

Au vu de la grandeur des pièces, de leur hauteur sous plafond, de la dimension des fenêtres, le FLJ (Facteur Lumière Jour) semblerait excellent pour les locaux du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage.

4. Quel(s) usage(s) pour le presbytère ?

Les conditions d'études sont :

- L'utilisation du presbytère par/pour la population de la commune grâce à l'occupation des lieux par la présence d'associations, de commerçants-artisans, de groupes collaboratifs,
- Les locaux du Rez-de-chaussée et du 1^{er} étage accessibles au public.

Avant tout, si le presbytère a vocation à s'ouvrir au public, il sera nécessaire de :

- Retrouver une conformité par rapport à l'arrêté du 25 juin 1980, concernant les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public. Notamment pour les locaux du premier étage qui devront comporter un dégagement de secours,
- Retrouver une conformité par rapport au décret du 14 novembre 1988, concernant les risques électriques (locaux de travail et locaux public),
- Trouver une conformité par rapport à la Loi Handicap de 2005 (accès au bâtiment, à l'étage, au jardin),
- S'assurer de la limite acceptable de charge pour le 1^{er} étage (charge admissible/m²),
- Garantir un résultat et un contrôle temporel des coûts énergétiques (DPE et ACV) et des gaz à effet de serre (GES) (Lois Grenelle).

De plus, l'usage du presbytère doit s'inscrire dans l'objectif du Développement Durable défini par la Commune de Rivière. En effet, il est nécessaire de prendre en compte 3 notions pour réussir le devenir de l'ouvrage :

- **Ecologique** : réhabilitation d'un ancien bâtiment, utilisation de matériaux recyclables/naturels,
- **Economique** : La réhabilitation permettra de réduire les coûts par rapport à la construction d'un nouvel ouvrage. Toujours sur le plan économique, le presbytère doit être utilisé pour la population de la commune, tout en maîtrisant son coût d'utilisation,
- **Social** : le presbytère sera un lieu permettant de garder et/ou fédérer un lien social au sein de la commune.

Une dernière notion est à prendre en compte, la notion **Culturelle**. En effet, trop souvent, notre histoire culturelle est oubliée au travers du Développement Durable au risque, parfois, de faire disparaître notre patrimoine, non seulement architectural, paysager, mais aussi traditionnel.

Il est précisé que, n'ayant connaissance des données sociales et économiques de la commune de Rivière et des communes voisines, les différentes propositions, qui vont suivre, peuvent faire doublon avec les activités déjà existantes au sein de la commune. Toutefois, la commune dispose d'une mairie, d'une église, d'une école, d'une poste, de gîtes, d'une brasserie, d'un garagiste, d'artisans, de professions libérales (notaire, soignants,...).

Peut-on ne proposer qu'une mono-activité/service dans le presbytère?

Prenons le cas où le presbytère est occupé par une mono activité, que ce soit de la part de la commune, ou d'une association, ou encore d'une coopération, cette mono-activité doit être judicieusement choisie afin d'occuper à la fois les espaces, dont disposent le presbytère, mais aussi le calendrier, annuel, mensuel, et mieux encore, hebdomadaire qu'occupera l'utilisateur. Cette occupation spatiale et temporelle permettra de rentabiliser au mieux l'ouvrage. Hormis le fait de trouver judicieusement L'ACTIVITE qui occupera le presbytère, il est tout aussi judicieux d'analyser la durabilité, dans le temps, de cette ACTIVITE.

Tableau d'analyse critique :

	
<ul style="list-style-type: none">- 1 seul utilisateur des lieux = 1 seul interlocuteur- Supposer que l'utilisateur définit un calendrier complet sur la semaine, le mois, l'année	<ul style="list-style-type: none">- Lieu « propriété » d'un seul utilisateur- Presbytère vide, si non réussite de l'utilisateur- Ne pas concerner la majorité de la population, de par l'ACTIVITE proposée

Peut-on proposer des pluri-activités/services dans le presbytère?

Dans le but de concerner la majorité des habitants de la commune de Rivière, et, pourquoi pas, des communes environnantes, il est possible de proposer un pôle multi-activités dans le domaine du presbytère.

Pour cela, il sera nécessaire de définir des zones, ou des locaux dédiés aux activités, au sein de la bâtisse. Ces mêmes activités devront être définies quotidiennement, hebdomadairement, et/ou, complémentirement, sur un calendrier scolaire, et/ou mensuellement.

Tableau d'analyse critique :

	
<ul style="list-style-type: none">- Cibler la majorité des habitants- Multiservices ou activités- Lieu disponible pour plusieurs utilisateurs- Moins de risques de non réussite, de retrouver le presbytère sans activité	<ul style="list-style-type: none">- Multi-activités = plusieurs interlocuteurs- Définir un planning d'occupation quotidien/annuel

5. Quelles activités pour le devenir du presbytère ?

- La commune ne dispose pas de magasins alimentaires, il est donc possible de proposer :
 - une épicerie,
 - un dépôt de pain.

En effet, ce sont des services rendus à l'ensemble de la population de la commune, voire pour la population de passage. L'épicerie pourrait proposer des aliments du terroir, des producteurs proches de la commune. Le dépôt de pain se ferait en collaboration avec un boulanger-pâtissier des environs de Rivière.

L'hygiène des produits et leurs mode de conservation est à prendre en compte (chaîne du froid...). Il est à noter que le parking de l'église étant proche du presbytère, il est possible de prévoir la venue de marchand ambulants (charcuterie, boucherie,...) à des moments définis dans la semaine, ou par période de quinzaine, afin de renforcer l'offre de service.

- La commune ne dispose pas de lieu de restauration, il est donc possible de proposer :
 - un estaminet.

Un village disposant à la fois de cadre de promenade, de lieux historiques et un lieu de restauration demeure un point fort pour la population et les visiteurs. Un estaminet peut donc être proposé pour le rez-de-chaussée du bâtiment. Cet estaminet pourrait aussi servir de base pour une « cantine » de la commune, le midi, et/ou encore de livraison de plats à domiciles, pour les personnes en difficultés, pour les personnes actives.

- La commune doit attirer de jeunes familles, il est donc possible de proposer :
 - une crèche/garderie/maison des assistants(es) maternelles.

Proche de l'école, le presbytère, et son jardin, pourrait abriter une crèche/garderie/maison des assistants(es) maternelles, afin d'attirer les jeunes couples dans la commune, mais aussi répondre aux besoins des habitants des communes voisines.

- La commune doit proposer des activités manuelles et culturelles, il est donc possible d'envisager des activités :
 - de chant/musique
 - de dessin/poterie
 - de couture/tricot/broderie
 - de jeux de société (dames, belote,...).

Ces activités font partie de notre patrimoine. Pour les trois premiers points, il est donc proposé de les réaliser au travers, par exemple, de liens jeunes/anciens, et de faire un lieu « do it yourself » (fais le toi-même).

- Dans le thème similaire que le « do it yourself », il est possible d'ajouter un moment où les gens sont conseillés, aidés, pour réparer leurs accessoires et autres meubles et appareils :

- « Le Repair» .

Au même titre que les « repair'café », ces moments de mise en durabilité de nos produits, voir même de les styliser, permettraient de croiser les générations et les connaissances.

- La commune de Rivière peut permettre l'éclosion de nouvelles sociétés, ou les soutenir :

- « le coworking ».

En effet, dans le monde rural, peu de lieux sont dédiés au coworking ou espace de travail collaboratif, il est donc possible qu'une partie du presbytère soit à disposition pour ces jeunes sociétés. Cet espace peut aussi être dédié à :

- présenter de nouvelles entreprises à la population : vendeur de vêtements, assureurs, complémentaires de santé..... afin de limiter le démarchage à domicile.
- être un lieu de service et conseil auprès des habitants : conseil juridique, défense du consommateur, conciliateur de justice,....
- être un lieu de soins, complémentaire des propositions existant dans la commune.

- Le presbytère a besoin de moments «extra » durant l'année :

- Salon/Exposition/musée tournant
- Concert
- ...

En effet, durant l'année, le presbytère doit vivre de moments ponctuels intenses. En effet, au moins un samedi ou un dimanche, voir le week-end doit être dédié afin d'animer le presbytère, de le faire connaître ; non seulement la bâtisse mais également le jardin s'y prêtent.

Il est à remarquer qu'aucune des activités proposées précédemment ne comporte de locaux à sommeil (chambres). Cette absence de proposition tient à la mise en œuvre coûteuse et le suivi de la sécurité incendie dans le cas des locaux à sommeil.

Pour l'ensemble de ces propositions d'occupations du presbytère, peu de modification d'aménagement intérieur de la bâtisse seront nécessaires. Pour l'estaminet, les travaux seront à considérer notamment, pour l'apport d'énergie, mais surtout l'aménagement cuisine.

Une gestion équitable du temps d'occupation des associations, des coopérations, des entreprises doit être mis en avant.

6. Alors, un avenir pour le presbytère de Rivière ?

La structure et l'enveloppe de l'ouvrage est, en grande partie, en bon état. L'indice remise en état/réparation est, sans être négligeable, minime au vu des capacités du presbytère. La disposition, l'orientation, la grandeur de l'ouvrage, le jardin sont une force de ce lieu. L'aménagement du grenier reste une option, non à l'étude, mais à ne pas négliger.

Dans l'objectif de réussir la conversion du presbytère, il est nécessaire de consulter et d'impliquer la population de la commune, au travers d'une charte, afin de partager et de projeter le devenir du presbytère, si ce n'est au travers d'un enjeu coopératif et social.

L'implication de chacun, permettra de fédérer plus facilement, et surtout d'assurer une rigueur et une implication dans la tenue et le suivi de l'activité/service ou des activités/services proposés, afin de faire vivre ce lieu, de faire vivre la commune de Rivière.