

Commune de Tharoiseau
Département de l'Yonne – Région Bourgogne

Etude Cœur de village
Dossier de définition et Fiches de Projet

Document provisoire
17 septembre 2010

Atelier Mathieu Debray
architecte dplg
18 rue du Saulsois
89200 ISLAND EN MORVAN
Tél. 03 86 34 44 08 Fax : 09 524 724 02 atelierdebray@gmail.com

DÉFINITION

RAPPEL DES HYPOTHESES D'INTERVENTION (ANALYSE)

Restauration respectueuse

L'intervention sur le bâtiment ancien en restaurera l'intégrité originelle tout en améliorant ses caractéristiques thermiques et phoniques, afin de tendre aux normes de confort et de performances énergétiques contemporaines. L'isolation renforcée intérieure des murs sera réalisée de préférence en matériaux sains (laine de bois dans les combles ; laine minérale sur ossature et doublage en plaque de gypse sur les murs. L'étanchéité à l'air du bâtiment sera très sensiblement amélioré en association avec une gestion maîtrisée de la ventilation du bâtiment (VMC simple flux hygrométrique à priori). Les menuiseries extérieures seront remplacées par des menuiseries en bois, double vitrage peu émissif à l'argon à haute performance. Elles seront protégées et décorées par une peinture à la chaux.

Il est prévu le piquage et ravalement des façades à la chaux naturelle et pure. Cette restauration dans le respect de la tectonique du bâtiment, assainira les murs en concourant également à l'étanchéité à l'air du bâtiment.

Performance énergétique

Le bâtiment rénové respectera la réglementation en vigueur (RT 2005) en visant certaines cibles de la RT 2012. Il n'est pas envisagé de demander le label BBC mais la comparaison peut être intéressante. Pour les constructions résidentielles rénovées : objectif de consommation maximale en énergie primaire fixé à 80 kWh/m²/an, à moduler selon la zone climatique et l'altitude soit **105 kWh/m²/an dans notre cas précis.**

Le bâtiment construit anticipera le niveau de performance de la RT 2012 soit 50 kWh/m²/an.

Chauffage au bois (voir note d'opportunité de Philippe RENON du PNRM)

Compte-tenu de l'importance du volume à chauffer, de la place de stockage disponible et des accès de livraison le choix du pellet (granulé de bois) prime sur celui de la plaquette (bois déchiqueté). L'emplacement de la chaufferie et du silo restent à confirmer. Ils desserviront l'ensemble du volume. Un comptage d'énergie sera mis en place afin de répartir équitablement les charges entre les locataires et la commune.

Désamiantage

Le démontage du préfabriqué (ancienne salle de classe) et le traitement de ses déchets contenant de l'amiante sera réalisé par une entreprise certifiée. Le coût de cette intervention – selon un devis de juin 2010 - avoisine 23 000 €HT.

Séparer les fonctions

Les logements ainsi que leur accès respectifs seront rigoureusement indépendants des espaces communs recevant du public. L'accès aux logements sera situé sur la rue (escalier depuis la cave supprimé). L'accès aux espaces communs se fera par la cour. Ainsi, la cour (niveau bas) ne sera plus appropriable par les locataires. Cela entraîne que les caves seront consacrées à un usage commun, sans escaliers entre elles et le rez-de-chaussée. En contre partie, les logements pourront être agrandis des deux pièces libérées par l'actuelle salle du conseil et le bureau.

Accessibilité

Les espaces classés en ERP (mairie et salle des fêtes) seront conformes aux règles d'accessibilité pour chacun des services offerts au public : salle des fêtes/salle du conseil, 1 bureau, 1 WC, les circulations reliant ses pièces. Elles seront toutes accessibles de plain pied en rez-de-cour, sans rampe ni ressaut.

Les logements en revanche feront l'objet d'une demande de dérogation pour leur accès principal et celui aux étages. Les marches frappées d'alignement seront conservées mais il n'est pas prévu d'en créer de nouvelles.

Statut de propriété des murs mitoyens

Le bornage commandé au géomètre permettra de définir avec certitude le statut de propriété des murs périphériques (soutènement). On tentera par là d'éviter le recours d'un tiers mitoyen.

Règles de prospect

En absence de document d'urbanisme propre à la commune de Tharoiseau, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique et définit entre autre les règles de prospect.

Compte tenu de l'exiguïté de la parcelle, on choisira une implantation en limite de propriété plutôt qu'en recul. Pour autant, aucun scellement ou appui ne sera effectué sans accord écrit des propriétaires limitrophes.

Dans l'hypothèse où la construction neuve s'élèvera à l'aplomb du nu extérieur du mur ouest, les fondations porteuses seront indépendantes de cet ouvrage de pierres hourdis à la chaux. Cela suppose soit l'arasement (démolition partiel ou total) du mur existant soit une construction en porte-à-faux. La construction en limite parcellaire peut se faire sans limitation de hauteur. Néanmoins, afin de ménager le voisinage, la construction n'excédera pas un étage sur sa limite ouest.

Etude d'impact simplifié du projet

L'ABF ayant repoussé la rencontre prévue le 14 septembre 2010 nous n'avons pu à ce jour recueillir son sentiment. Son avis sera déterminant sur le bâtiment neuf à propos de l'emploi du bois en façade et de la toiture végétalisée.

La restauration du bâtiment ancien sera respectueuse de sa tectonique vernaculaire, de sa volumétrie et de son chromatisme.

Patio, shed et toiture végétalisée

Afin de limiter l'impact de la construction neuve sur la parcelle voisine, la solution de toiture terrasse sera privilégiée. Elle pourra être partiellement végétalisée, sous réserve d'acceptation par le Service Départemental D'Architecture et d'Urbanisme (SDAP). L'emploi du bois en parement de façade s'il est retenu sera, dès l'Avant Projet, également soumis pour avis simple à l'Architecte de Bâtiments de France (ABF).

L'éclairage zénithal complètera celui apporté par les larges baies sur cour.

L'hypothèse d'un patio créé au cœur de la construction neuve est rejetée. En variante on pourra vitrer les flancs des dénivellations de la toiture terrasse.

DEFINITION

Pré-esquisse (échelle 1/100^{ème})

Les fiches d'opération ci-après définissent précisément les projets que la commune se propose de réaliser selon un plan pluriannuel :

- Rénovation de 3 logements dans le respect du bâtiment vernaculaire.
- Aménagement de la cour en parvis de la nouvelle mairie
- Construction neuve aux normes BBC de la mairie et de ses services annexes (bureaux, archives, salle des fêtes, office, toilettes) ; création d'une chaufferie au pellet (granulé de bois) commune aux deux bâtiments

Les 3 plans de niveau joints en annexe présentent une solution d'aménagement qui pourra être affiné mais dont on peut résumer les caractéristiques principales ainsi :

La mairie et ses services sont bien séparés des logements. Les locataires ont néanmoins accès au local de tri sélectif et éventuellement au rangement.

La cour et le rez-de-chaussée sont restitués à un usage collectif accessible à toutes personnes handicapées : bureaux, salle des fêtes et du conseil, sanitaires, parking handicapé...

L'espace libéré par les services publics dans le bâtiment ancien permet d'y créer un 3^{ème} logement.

Les trois logements sont séparés entre eux par les refends ; cela supprime les nuisances phoniques verticales (bruit de pas...) et horizontales (télé, musique) d'un logement à l'autre.

Scénario de phasage

La séparation spatiale entre la mairie et les logements permet également une réalisation par tranche : le bâtiment neuf de la mairie (TVA 19.6 %) séparément de la rénovation des 3 logements (TVA 5.5%).

L'estimation du coût d'opération (restauration et construction neuve)

Le coût de la construction neuve (fiche 5) comprend également :

- la démolition de l'actuelle salle des fêtes selon les contraintes liées à la présence d'amiante
- le traitement paysager des abords des bâtiments (mise aux normes d'accessibilité, stationnement)
- l'accompagnement végétal du projet

Le coût de la réhabilitation est réparti au prorata des surfaces des 3 logements qui résulteront des travaux.

Le montage financier espéré

Les 3 logements créés ouvrent droit aux subventions du Conseil Régional de Bourgogne, dans le cadre de l'opération « Cœur de village plus ». Compte tenu de la qualité environnementale des travaux le taux espéré est de 30%. Il peut être élevé à 40 % dans le cadre d'un conventionnement des loyers. Cela ouvre droit à des prêts bonifiés et à la TVA réduite. Le montage est optimiste quand aux subventions espérées par le Conseil Général de l'Yonne pour ces mêmes logements.

Les travaux extérieurs d'embellissements de l'espace public sont finançables – compte-tenu que la commune réhabilite trois logements – au taux de 30 % maximum, à hauteur de 68 600 €/an sur 4 ans soit 274 000 €. Cette somme est très supérieure à l'enveloppe des travaux prévus.

La construction neuve ne rentre pas dans le cadre du dispositif « Cœur de Village plus » mais s'agissant d'une construction BBC, à forte présence de bois, une subvention de 35% du CRB peut être espérée. Son plafond est de 20 000 € sans qu'il soit envisageable de scinder la construction neuve en 2 tranches fonctionnelles, réalisées sur 2 exercices consécutifs, afin de tenter d'appeler cette subvention à 2 reprises.

COMMUNE DE THAROISEAU – Opération CŒUR DE VILLAGE

FICHE PROJET N° L1	■ Désignation : ancienne mairie
■ Création de logement	■ SHOB : 45 m ² (26 %) Surface : 34 m ²
□ Réhabilitation de locaux collectifs	
□ Aménagement d'espace public	

■ Adresse : Grande Rue, 89450 THAROISEAU	
■ Parcelle n° : 505	■ Section cadastrale : B
■ Description de l'existant : Ancienne mairie sans sanitaire ni cuisine. Etat général moyen.	
■ Date de construction : XVIII/XIX ^{eme}	
■ Etat de propriété : □ Privée à acquérir ■ communale	
■ Objectif de l'opération : Création d'un logement locatif, dans un esprit respectueux du bâtiment Le respect des normes HQE permet d'espérer une subvention du CRB de 30%	
■ Nature des travaux : Création d'une entrée indépendante et reprise de la distribution intérieure Remplacement des menuiseries par menuiseries au gaz argon 4/16/4. Mise aux normes électriques Isolation renforcée des murs et rampants Création et équipement sanitaire d'une cuisine et d'une salle de bain ; faïences, peinture. Travaux communs de ravalement des façades et création d'une chaufferie au pellet	
■ Début des travaux prévu en :	
■ L'opération est située dans le site inscrit :	
■ OUI □ NON ■ Avis de l'ABF sera requis	

■ COUT D'OPERATION Euros TTC	78 931
□ Coût des travaux	63 946
□ Honoraires, assurances et imprévus	10 870
□ Acquisition	0
□ TVA	4 115
□ Coût d'opération Euros HT (base de subventions)	74 816

■ MONTAGE FINANCIER	taux	€ HT
□ Subvention du Conseil régional de Bourgogne (HQE + logement conventionné)	40%	29 926
□ Subvention sollicitée auprès du Conseil général de l'Yonne (optimiste)	20%	14 963
□ DGE	-	-
□ Europe Objectif II (ligne habitat)	(20%)	-
□ contrat de canton	10%	7 894
□ Auto financement commune	30%	23 679

COMMUNE DE THAROISEAU – Opération CŒUR DE VILLAGE

FICHE PROJET N° L3	■ Désignation : ancienne mairie
■ Création de logement	■ SHOB : 39 m ² (22 %) Surface : 36 m ²
<input type="checkbox"/> Réhabilitation de locaux collectifs	
<input type="checkbox"/> Aménagement d'espace public	

■ Adresse : Grande Rue, 89450 THAROISEAU	
■ Parcelle n° : 505	■ Section cadastrale : B
■ Description de l'existant : Ancienne mairie sans sanitaire ni cuisine. Etat général dégradé.	
■ Date de construction : XVIII/XIX ^{ème}	
■ Etat de propriété :	<input type="checkbox"/> Privée à acquérir ■ communale
■ Objectif de l'opération : Création d'un logement locatif, dans un esprit respectueux du bâtiment Le respect des normes HQE permet d'espérer une subvention du CRB de 30%	
■ Nature des travaux : Création d'une entrée indépendante et reprise de la distribution intérieure Remplacement des menuiseries par menuiseries au gaz argon 4/16/4. Mise aux normes électriques Isolation renforcée des murs et rampants Rénovation complète de la cuisine Création de sanitaires et d'une salle de douche faïences, peinture. Travaux communs de ravalement des façades et création d'une chaufferie au pellet	
■ Début des travaux prévu en :	
■ L'opération est située dans le site inscrit :	
■ OUI <input type="checkbox"/> NON ■ Avis de l'ABF sera requis	

■ COUT D'OPERATION Euros TTC	66 788
<input type="checkbox"/> Coût des travaux	54 107
<input type="checkbox"/> Honoraires, assurances et imprévus	9 198
<input type="checkbox"/> Acquisition	0
<input type="checkbox"/> TVA	3 481
<input type="checkbox"/> Coût d'opération Euros HT (base de subventions)	63 305

■ MONTAGE FINANCIER	taux	€ HT
<input type="checkbox"/> Subvention du Conseil régional de Bourgogne (HQE + logement conventionné)	40%	25 322
<input type="checkbox"/> Subvention sollicitée auprès du Conseil général de l'Yonne (optimiste)	20%	12 661
<input type="checkbox"/> DGE	-	-
<input type="checkbox"/> Europe Objectif II (ligne habitat)	(20%)	-
<input type="checkbox"/> contrat de canton	10%	6 330
<input type="checkbox"/> Auto financement commune	30%	18 992

COMMUNE DE THAROISEAU – Opération CŒUR DE VILLAGE

FICHE PROJET N° 4	■ Désignation : parvis de la mairie
<input type="checkbox"/> Création de logement	■ Surface : 120 m ²
<input type="checkbox"/> Réhabilitation de locaux collectifs	
■ Aménagement d'espace public	

■ Adresse : Chemin de la Halle, 89450 THAROISEAU	
■ Parcelle n° : 505	■ Section cadastrale : B
■ Description de l'existant : Cour de la mairie encombrée par un préfabriqué en amiante	
■ Date de construction : années 70	
■ Etat de propriété :	<input type="checkbox"/> Privée à acquérir ■ communale
■ Objectif de l'opération : Création d'un parvis pour la future nouvelle mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite	
■ Nature des travaux : Démolition selon les normes du préfabriqué contenant de l'amiante Reprise des réseaux enterrés Finition en béton désactivé Plantation d'arbres	
■ Début des travaux prévu en :	
■ L'opération est située dans le site inscrit :	
■ OUI <input type="checkbox"/> NON ■ Avis de l'ABF sera requis	

■ COUT D'OPERATION Euros TTC		61 570
<input type="checkbox"/> Coût des travaux		44 000
<input type="checkbox"/> Honoraires, assurances et imprévus		7 480
<input type="checkbox"/> Acquisition		0
<input type="checkbox"/> TVA 19.6%		10 090
<input type="checkbox"/> Coût d'opération Euros HT (base de subventions)	51 480	
■ MONTAGE FINANCIER		
	taux	€ HT
<input type="checkbox"/> Subvention du Conseil régional de Bourgogne	30%	15 444
<input type="checkbox"/> Subvention sollicitée auprès du Conseil général de l'Yonne	10%	5 148
<input type="checkbox"/> DGE	20%	10 296
<input type="checkbox"/> Europe Objectif II (ligne habitat)		-
<input type="checkbox"/> contrat de canton	-	-
<input type="checkbox"/> Auto financement commune	40%	20 592

COMMUNE DE THAROISEAU – hors opération CŒUR DE VILLAGE

FICHE PROJET N° 5	■ Désignation : Nouvelle mairie
<input type="checkbox"/> Création de logement	■ Surface : 120 m ²
<input type="checkbox"/> Réhabilitation de locaux collectifs	
■ construction d'un nouveau bâtiment public	

■ Adresse : Chemin de la Halle, 89450 THAROISEAU	
■ Parcelle n° : 505	■ Section cadastrale : B
■ Description de l'existant : Cour de la mairie encombrée par un préfabriqué en amiante	
■ Date de construction : années 70	
■ Etat de propriété :	<input type="checkbox"/> Privée à acquérir ■ communale
■ Objectif de l'opération : Construction selon les normes BBC d'une nouvelle mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite	
■ Nature des travaux : Ossature et vêtture bois Toiture végétalisée Chauffage par le sol au granulé de bois (pellet) Vitrage 4/16/4 argon	
■ Début des travaux prévu en :	
■ L'opération est située dans le site inscrit :	
■ OUI <input type="checkbox"/> NON ■ Avis de l'ABF sera requis	

■ COUT D'OPERATION Euros TTC		204 650
<input type="checkbox"/> Coût des travaux		146 250
<input type="checkbox"/> Honoraires, assurances et imprévus		24 860
<input type="checkbox"/> Acquisition		0
<input type="checkbox"/> TVA 19.6%		33 540
■ MONTAGE FINANCIER		
	taux	€ HT
<input type="checkbox"/> Subvention du Conseil régional de Bourgogne (Bois dans la construction) plafonné	35->13 %	20 000
<input type="checkbox"/> Subvention sollicitée auprès du Conseil général de l'Yonne	10 %	14 625
<input type="checkbox"/> DGE	20 %	29 250
<input type="checkbox"/> Europe Objectif II (ligne habitat)		-
<input type="checkbox"/> contrat de canton	-	-
<input type="checkbox"/> Auto financement commune	56 %	82 375

ANNEXE

Le référentiel pour la construction résidentielle rénovée

Pour les constructions résidentielles rénovées : objectif de consommation maximale en énergie primaire fixé à **80 kWh/m².an**, à moduler selon la zone climatique et l'altitude (voir carte et tableau ci-dessous)

Les calculs sont faits en utilisant la méthode de calcul Th-CE-ex (dans l'attente de la disponibilité des logiciels Th-CE-ex, on utilise la méthode Th-CE de la RT 2005). Les résultats sont donc en kWh d'énergie primaire⁽¹⁾ par m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

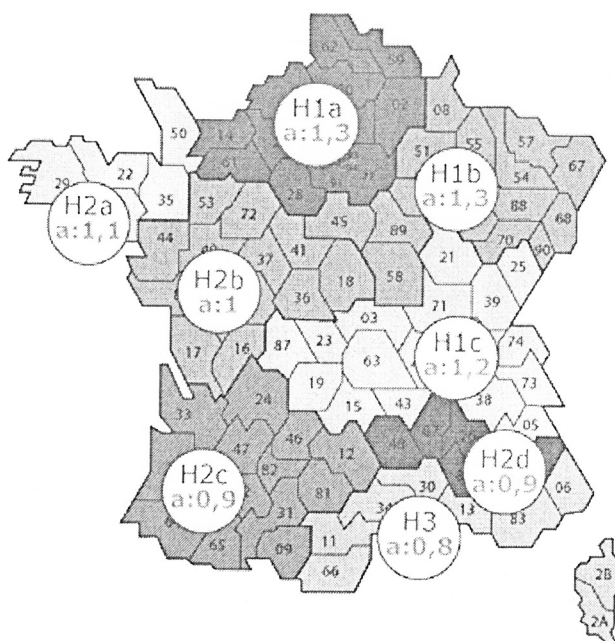
La consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep selon la méthode de calcul Th-CE-ex) pour :

- le chauffage,
- le refroidissement,
- la ventilation,
- les auxiliaires,
- la production d'eau chaude sanitaire
- l'éclairage des locaux

La consommation conventionnelle d'énergie primaire doit être inférieure ou égale à une valeur en kWh/m² Shon d'énergie primaire qui s'exprime sous la forme :
Cep < ou = 80 x (a+b).

Coefficient "a" selon la zone climatique

Coefficient "b" selon l'altitude



Altitude	Coefficient b
≤ 400 mètres	0
> 400 et ≤ 800 mètres	0,1
> 800 mètres	0,2

La valeur du coefficient « b » est donnée dans le tableau ci-après en fonction de l'altitude du terrain d'assiette de la construction :

⁽¹⁾ Par ailleurs, le coefficient de transformation en énergie primaire de l'énergie bois pour le calcul des consommations conventionnelles d'énergie primaire est pris, par convention, égal à 0,6. Pour mémoire, le coefficient de transformation pour le fioul et le gaz est 1kWh d'énergie finale = 1kWh d'énergie primaire et pour l'électricité 1kWh d'énergie finale = 2,58 kWh d'énergie primaire.