Commune de **Listrac Médoc**

Réhabilitation du site de la maison Carrère à vocation d'une Maison de la Jeunesse et de la Culture



Ophélie LEPEYTRE
Architecte-conseiller
03 / 2024

Les propositions ou les estimations formulées dans ce document n'ont qu'une valeur de conseil et ne peuvent engager la responsabilité du CAUE. Les croquis ou les plans présentés ici ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être utilisés directement pour la construction, ni pour les demandes d'autorisation de construire ou d'aménager. Il appartient au maître de l'ouvrage de faire réaliser les études de maîtrise d'oeuvre dans le cadre d'un marché public.

Gironde
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

283 rue d'Ornano - 33000 Bordeaux
Tel : 05 56 97 81 89
contact@cauegironde.com
www.cauegironde.com


Entrée de bourg
RD 1215


Avancée sur la RD 1215


SITE
Avancée sur la RD 1215


PARVIS
BOULANGERIE
RESTAURANT


ANGLE OPPOSE DU PARVIS DE L ECOLE
SITE DERRIERE LES ARBRES
ECOLE
COOP.
PARVIS


BOULANGERIE
MAISON CARRERE
COOPERATIVE
HANGAR
PARVIS
SITE sur la RD 1215/ Avenue de SOULAC

Contexte de la demande

Listrac est une commune au coeur du Médoc. Une population de 2700 habitants environ, majoritairement composée d'actifs, et une dynamique démographique révélant qu'un quart de la population est située dans la tranche 0-29 ans.

Le bourg, qui s'est développé autour de la route principale, la D1215, montre un potentiel fort. Cet axe est animé par la présence de commerces, qui visent à s'étendre et se développer. La commune de Listrac Médoc est également composée, en dehors du centre historique, de nombreux hameaux dont les quatre principaux, plus peuplés que le cœur de ville, ne sont dotés ni de commerce ni d'équipement.

La RD s'inscrit sur un tracé ancien, qui est longé de façades de maisons traditionnelles, de tous gabarits. Conserver un maximum ce front bâti traditionnel est indipensable quand on prend en compte le rétropédalage de certaines communes suite à des interventions neuves plutôt maladroites dans le tissu ancien.

L'équipe municipale a engagé une démarche de CAB en 2023 autour des liaisons douces, des maillages à l'échelle de la commune entière et d'espaces publics vivants et attractifs. Le parvis de la coopérative et de l'ecole font partie des axes de travail. Dans cet élan de redynamisation, elle a donc choisi d'engager le **développement d'une maison des jeunes et de la culture, pour affirmer une centralité pas encore exploitée** à la hauteur de son potentiel**.**

Le programme de «maison de la jeunesse et de la culture» a pour but un accueil libre et un encadrement afin que ce public gagne en autonomie et responsabilité. Elle joue également un rôle quant à l'appropriation du centre bourg par les jeunes de part :

• L'information, l'échange et l'écoute, un lieu destiné à accueillir les adolescents en dehors du temps scolaire.

• La prise en charge des besoins et des projets pour les jeunes par des jeunes,

• La co-construction autour de la question de la jeunesse : parents, élus, écoles, autres organismes, etc.

• La possibilité de prendre des responsabilités et de s'engager dans des projets d'activités culturelles, éducatives et sportives, des projets de sensibilisation et d'information.

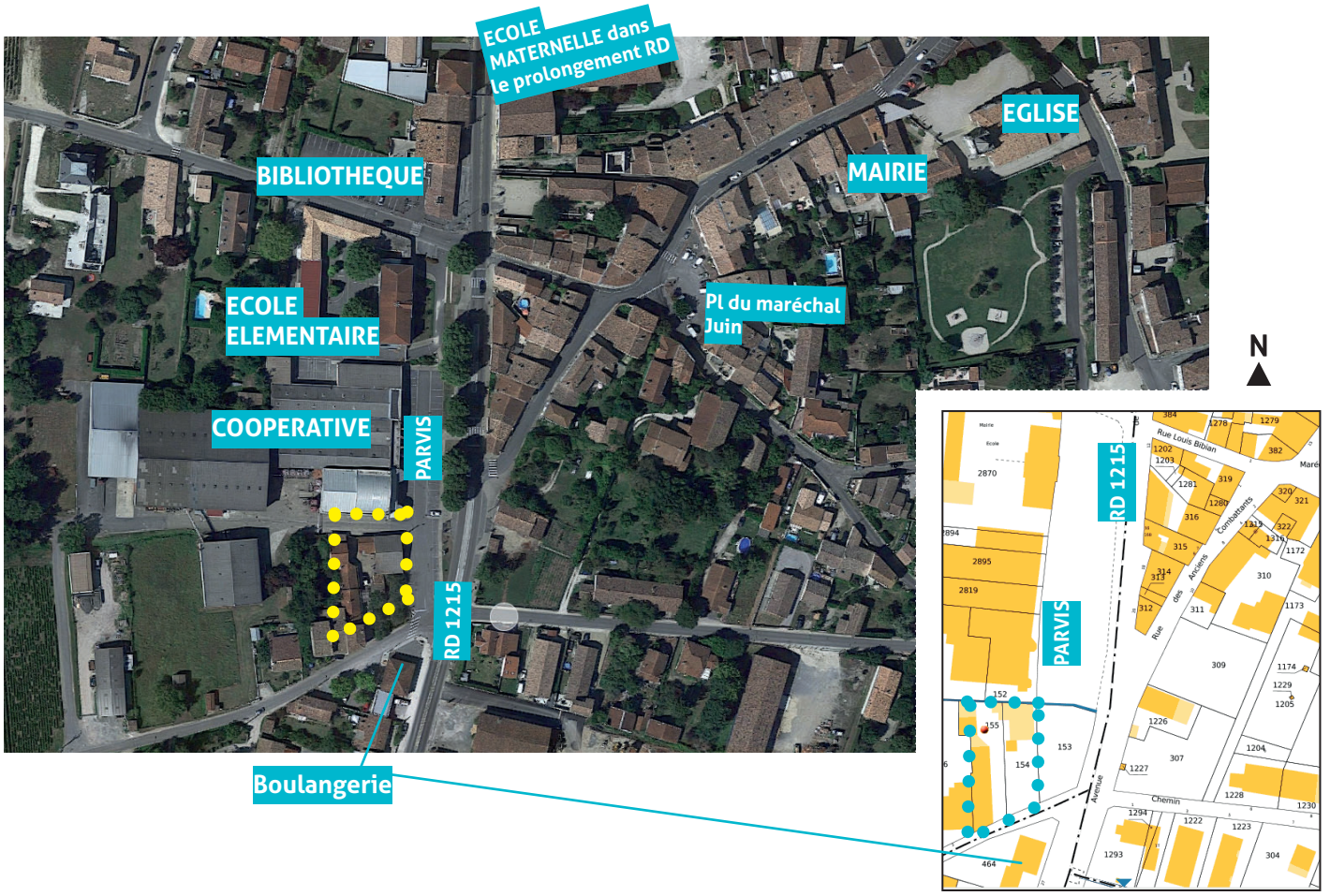
L'objectif est donc d'engager ce projet social et convivial, en entrée de bourg donnant sur l'avenue de Soulac.

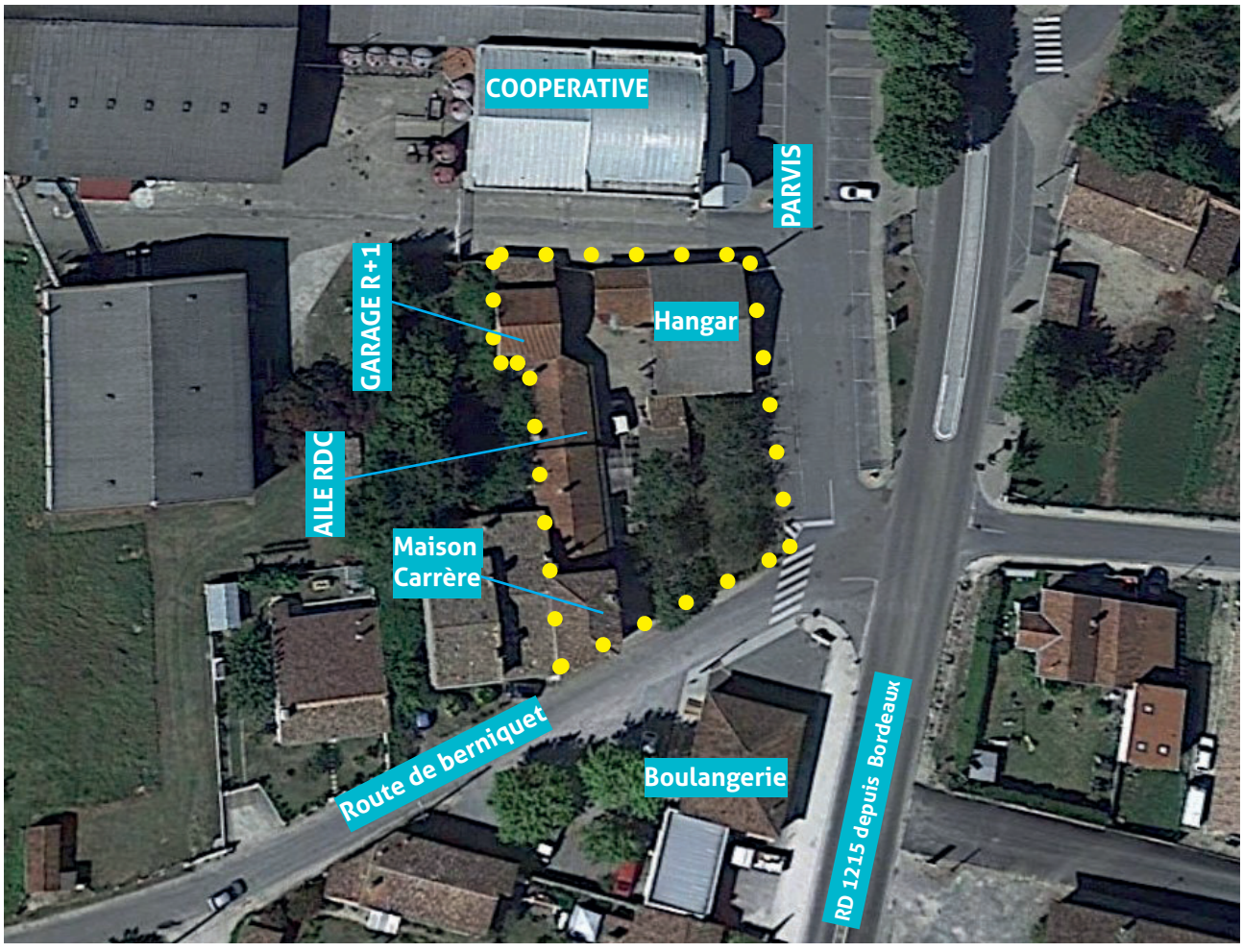
Le site de la maison Carrère étant maintenant propriétée de la commune, a donc été retenu pour recevoir ce futur programme. Le terrain de cette maison présente en effet une position stratégique. Les parcelles 154 et 155 disposent de 1046m² et offrent des surfaces bâties très correctes et bien distribuées. Il s'agit de 320m² de plain pied et deux niveaux de 100m² environ. Soit des perspectives d'installation pérennes pour le projet visé. Elle se situe au 1 route de Berniquet.

La commune **a donc sollicité le CAUE de la Gironde pour relever la pertinence du site avec l'aménagement d'une MJC :**

/ Etablir un état des lieux de l'existant pour vérifier sa pertinence
/ Relever les contraintes et points d'attention d'une réhabilitation
/ Recenser les occupations possibles au regard des surfaces
/ Envisager différents scénarios d'aménagement et leur faisabilité dans le temps.

Une visite du bâtiment et de son environnement a été réalisée le 18 février 2024 par Madame Ophélie LEPEYTRE ; architecte-conseiller du CAUE, en présence de monsieur WILLIOT, élu aux bâtiments.





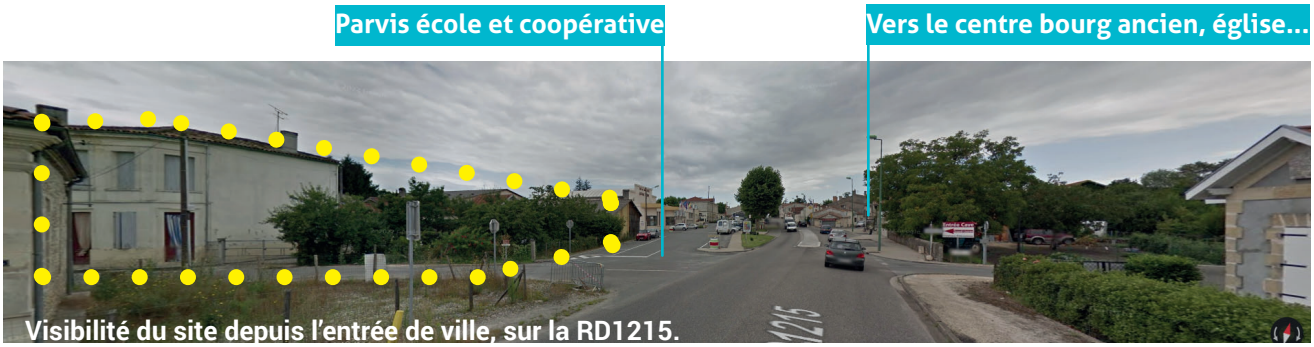
Position de le parcelle à différentes échelles.

Présentation des lieux

Une des volontés fortes des élus est de rénover le patrimoine ancien du bourg, afin de le valoriser tout en évitant d'autre part la consommation de foncier vierge.

Le bâtiment à étudier est actuellement occupé par les agents des services techniques. Ils y disposent de l'ancienne cuisine de la maison pour leurs pauses et des pièces limitrophes qu'ils utilisent comme bureau et espace de vestiaires, sanitaires. Le reste des constructions est innoccupé. Une annexe du jardin est utilisée pour profiter des espaces extérieurs. Un hangar de 122m² marque l'angle face à la coopérative, et doit être réhabilité en halle de marché, entre autres affectations prévues. La proximité du parvis pour son stationnement et les arrêts de bus contribuent à la force stratégique du site.

L'identité de la parcelle, marquée depuis la RD, promet un potentiel énorme, sa visibilité est immédiate avec une façade «noble», travaillée, sur la route de Berniquet, dont la perspective est accentuée par un espace libre devant la boulangerie qui marque l'angle. Cependant le pignon est lisse et quasi aveugle sur son jardin.



On distingue donc deux expressions de traitement de façade depuis l'espace public. Le corps principal est bâti en pierre de taille. Une légère corniche en pierres souligne l'étage, de même pour les allèges de menuiseries. La couverture est en tuiles traditionnelles. Cette toiture doit faire l'objet de reprise de charpente. Des fissures extérieures montrent qu'il faut agir sur la maison en priorité pour stopper un effet négatif de son instabilité sur la façade. Aucun désordre n'a été repéré à l'intérieur des lieux.

Les espaces extérieurs sont à revaloriser pour agrémenter le lieu et renforcer l'attractivité de la MJC, de la future halle. Le rez-de chaussée de plain-pied créé une continuité en mitoyenneté sur la profondeur jusqu'au garage en R+1, surmonté en bois, avec un appenti limitrophe qui crée la limite latérale. Le portail donnant sur l'impasse de la coopérative s'appuie entre cet appenti et le «chenil». Le dos du hangar et du chenil dessinent la limite physique de l'angle de la parcelle.

Façade «noble»



Pignon maison



Accès de plain pied



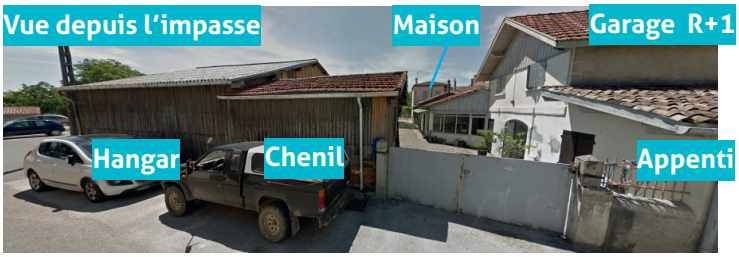
Garage attenant cuisine



Jardin en angle du site



Vue depuis l'impasse

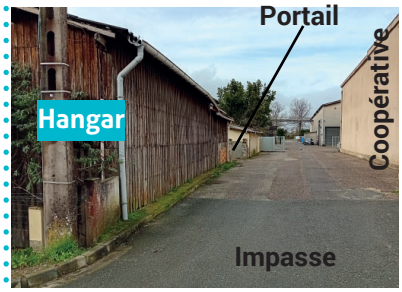



Impasse au delà du portail
Portail
Garage en R+1 60m²
& son appenti 18m²
Local vitré 19m²


Dépendance «chenil» 33m² & hangar 122m²




Coopérative
Impasse
Portail
Hangar et
dépendance
Parvis
Maison
carrère
Route de Berniquet
Boulangerie


Portail
Hangar
Coopérative
Impasse


«chenil» & hangar
55m²


Annexe & porche 20m²


Jardin angle boulangerie


Aile RDC 115m² jusqu'au local vitré
Maison carrère 100m²





Garage en R+1 & ses dépendances

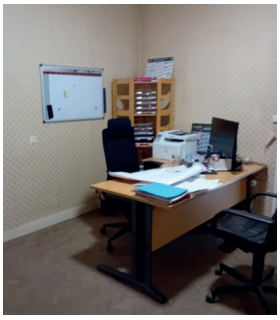




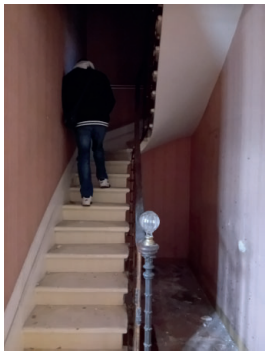

Aile RDC





Maison carrère



Pertinence de la conservation du bâtiment pour le projet

Le profil patrimonial et son esthétique renforce la volonté de maintenir le site en l'état plutôt que de tout raser et de miser sur un projet neuf. L'autre valeur ajoutée du bâtiment ancien est l'intéret de conserver des parois en pierres, à forte inertie thermique.

La profondeur de 18m protège le bâti de la RD, ce qui est un atout pour travailler un vaste jardin. L'implantation borde, d'une limite à l'autre, des espaces publics. Cet ensemble bâti couvre les 45m de longueur. Une construction neuve serait contrainte par le PLU, plus strict au sujet de l'implantation le long des voies, avec des reculs de 7m exigés sur les voies latérales et 10m de la RD. L'implantation de la halle serait à débattre.

Exposés *est*, en fond de parcelle, les bâtiments sont discrets malgré 250m² disponibles de plain pied. Ils offrent un accès direct au jardin, qui a un nivellement plutôt homogène. Les bâtiments sont sains, les espaces sont vastes et accessibles. La disposition des pièces «maison principale» est encore à l'état de maison bourgeoise, grandes hauteurs, grandes menuiseries, moulures au plafond. Un étage couvre la surface du rez-de-chaussée. Une connexion intérieure permet d'accéder ensuite à une aile de plain pied est plus classique, aux façades moins travaillées. Son organisation spaciale est tout aussi fonctionnelle, et offre une succession de pièces en enfilade jusqu'à une grande cuisine et un garage attenant. Une longueur de 30 mètres d'espaces répartis depuis l'entrée sur la route du berniquet pour cette maison et son «aile».

D'autres espaces mitoyens complètent ensuite la bâtisse sur les 15 mètres restants, jusqu'à l'autre limite séparative. Ils bénéficient d'accès indépendants sur le jardin. Il s'agit d'un local vitré (avec wc et chaufferie) puis un bâtiment garage, en R+1, et son appenti mitoyen. On pourrait imaginer une modularité par pièces, puisqu'elles y sont plus indépendantes les unes des autres. Une organisation par plage horaire pour accueillir d'autres publics, comme les scolaires par exemple. Les autres bâtis annexes du site ouvrent également possibilités d'aménagements. Le Hangar est destiné à la future halle, le chenil ou le porche pourraient accueillir un bar associatif attendu au programme. Il faut néanmoins que son usage reste lié autour du projet MJC, mais ce site a la vocation d'un vrai *pôle de vie* pour la commune, via cette programmation et sa position.

Occupation des locaux à prévoir

Souvent le seul équipement existant d'animations dans une commune est la salle polyvalente, ou la salle des fêtes. Ces lieux ne sont pas ou peu adaptés à des activités en petits groupes, et sont souvent sursollicités obligeant le partage des locaux avec tout ce que cela induit en terme de manutention. On se trouve souvent confronté au peu d'espace pouvant être mis à la disposition des jeunes. Un lieu de vie, d'échange, de partage pourra être un croisement entre les professionnels et les citoyens en herbe.

Fort de ce constat, les élus souhaitent investir dans un projet qui répondra aux besoins identifiés et participera à créer du lien social. Lieux de partages et d'échanges, d'activités culturelles et associatives, les offres sont larges : jeux vidéo - jeux de société / activités manuelles - artistiques / ateliers culinaires, ../ soirées à thème /babyfoot, ping-pong / détente : lire, écouter de la musique, discuter / travailler, préparer son avenir...

Fonctionnement administratif

Les conditions de mise à disposition des lieux sera, par exemple, formalisé par voie de convention. Un planning est à caler selon le fonctionnement souhaité. L'occupation par d'autres services communaux ou privés serait envisageable dans des pièces indépendantes du reste de la MJC (garages, dépendances).
La localisation du bar associatif aura un impact sur son fontionnement et sa gestion. Sujets à réfléchir :

- / Gestion du bâtiment MJC en demies journées ?
- / Ouverture au public du jardin, du bar et de la halle rallongée aux soirs et week end ?
- / Mutualisation avec les périscolaires, RAM, services bibliothèque sur 2, 3 demi-journées ?

Faisabilité des engagements du programme

La création d'un pôle jeunesse et de culture ouvre des options d'animations et d'accompagnement divers comme l'accueil d'intervenants pour accompagner les familles, les jeunes face à leur quotidien, leurs problèmes. L'idée d'intégrer un bar associatif conforterait le profil intergénérationnel et social du projet. Associer les divers acteurs qui sont pressentis pour utiliser lesdits locaux pourrait enrichir le programme. L'équipement répondrait ainsi aux besoins de chacun, ce qui facilite la mutualisation et le partage des locaux.

Les objectifs de l'opération de rénovation : le confort d'usage

- Rénovation des murs, façades et plafonds (matériaux naturels, sains et perspirants), décrouter les ciments

- Revoir le traitement et la pertinence d'une rénovation des annexes, dépendances, appentis, chenil et porche...

- Traiter l'acoustique en fonction de l'usage à venir. Penser autant l'intérieur que l'extérieur.

- Sensibiliser les jeunes utilisateurs au développement durable, notamment aux économies d'énergie et au respect de l'environnement. Proposer un engagement de la maitrise d'oeuvre dans ce sens (par exemple : récupération des eaux de pluie, bornes solaires, options de détection de présence...)

Une discussion plus large déterminera si, à moyen ou long terme, il sera possible de mutualiser les actions et les moyens (matériels/compétences) entre la MJC, la bibliothèque, le périscolaire, etc... Soit de penser l'équipement avec une dimension « familiale et sociale» en plus du volet projet «jeunesse et culture» .

Atouts

Qualité Patrimoniale

/ L'implantation de la MJC sur le site de la maison Carrère assure le maintien d'un patrimoine local en bon état tout en conservant un ensemble architectural cohérent à l'entrée de bourg.

/ La façade principale est tournée vers l'espace public, on devine aussi l'aile du RDC en transparence sous la verdure. Le projet de future halle complétera cet effet de profondeur à travers le site pour révéler les bâtiments du fond de parcelle, et dessiner la mise en valeur de l'ensemble.

/ L'adaptation des locaux au public sera un engagement à veiller à la pérennité des ouvrages et du site.

Implantation

/ L'emplacement dans le bourg rend le projet facilement accessible. Le choix de ce foncier en coeur de bourg et d'ores et déjà en possession de la mairie, permet d'éviter toute consommation de foncier et toute problématique d'étalement urbain complémentaire. Il participe également à la volonté de redynamisation générale engagée par la commune.

/ Une attention particulière devra être portée au traitement architectural, le site étant au premier plan de l'axe principal, sous différents angles. Il s'agira de doper sa visibilité, souligner sa force de frappe.

Espace extérieur

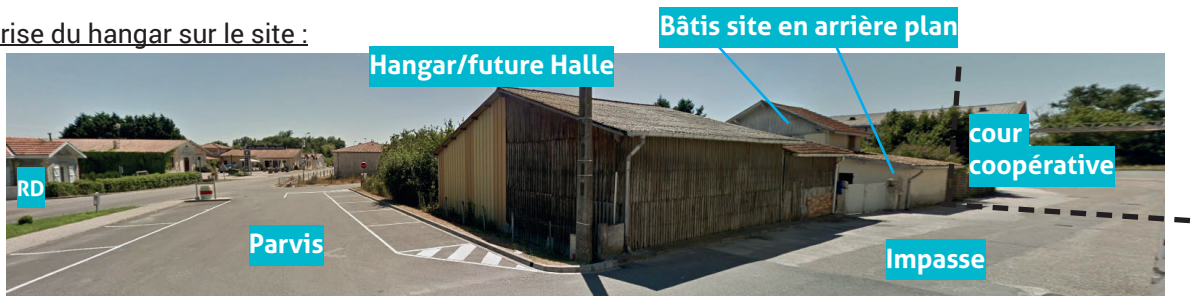
/ Le bâtiment possède son propre espace extérieur d'une jolie superficie qui est l'opportunité idéale pour l'organisation d'animations hors les murs.

/ Le jardin peut être en même temps une transition douce tout en étant un lien ouvert vers l'espace public.

/ La CAB va renforcer la sécurisation des axes doux à l'échelle de la commune, ce qui jouera un rôle décisif à l'accès piéton de la maison de la jeunesse, des familles en général depuis différents secteurs de la commune. Les abords directs auront donc un rôle à jouer sur l'accueil, l'attractivité des lieux.

/ L'angle nord-est offre des possibilités d'évolution du site autant par un traitement architectural qu'une intention paysagère. Aujourd'hui cette limite de la parcelle est surtout marquée par les pignons aveugles du hangar.

Emprise du hangar sur le site :



Surfaces et volumes

/ Au RDC : la maison offre 50m², l'aile 200m² jusqu'à l'impasse : soit 250m² accessibles. Le R+1 : les 50m² de la maison carrère et 30m² pour l'étage du garage: soit 80m² à R+1. Le hangar 122m².

/ Si l'aménagement des étages est trop coûteux, les volumes connexes au hangar offrent une emprise de 53m². Les pièces existantes sont généreuses, et leur structure peu impactante. Il sera facile de penser les espaces comme modulables, grâce à de nombreuses cloisons séparatives non porteuses.

/ De plain pied et en enfilade, la circulation intérieure est fluide. nous avons repéré des hauteurs de faux plafonds, de toitures qui ne sont pas homogènes d'un corps de bâti à l'autre : en vue d'une reprise des tuiles, étanchéité, isolation, il sera judicieux de réaligner les hauteurs intérieures (a minima) et de rendre le tout harmonieux.

/ Seule la luminosité pourra être repensée avec des poses de vélux si possible. Les pièces sont profondes.

Règlementations

Règlement d'urbanisme

D'un point de vue règlementaire, la commune est dotée d'un PLU. Le site de projet correspond aux parcelles 154 et 155 se trouve en zone UB.

Extraits :

° ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Tissu urbain continu : Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies :

- compris dans une bande de 0 à 7 mètres par rapport à l'alignement des voies autres que la RD1215

- de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 1215.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises : dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., dans le cas d'annexes, pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

° ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

« Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre semi-continu ou discontinu. »

En ordre discontinu, la distance d comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur absolue H de la construction avec un minimum de 3 mètres (d>=H/2>= 3 mètres)

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises : pour les bâtiments annexes de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres, pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

°ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL Non réglementé.

°ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Aucun point d'une construction à usage d'annexe et d'entrepôt ne pourra être à plus de 3 mètres 50 de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif ne pourra excéder 9 mètres (R+2).

°ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

-pour les constructions à usage de bureaux et services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.

Etablissement Recevant du Public (ERP)

L'établissement est un ERP de type L - Salles d'auditions, de conférences, de réunions, de spectacles ou polyvalentes et multimédia, de 5e catégorie (effectif au delà de 50 mais inférieur à 200 personnes au total). Calcul de l'effectif sur la base de une personne/m2 de la surface totale et une personne/2m² pour la partie multimédia de la salle visée par la programmation.

Les travaux de mise aux normes en matière de sécurité et d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduites (PMR) entraineront une demande d'autorisation de travaux, qui devra être déposée et instruite par les services de la DDTM (délais d'instruction de 4 mois). Ainsi, s'il n'était pas fait le choix d'installer un élévateur/ ascenseur, il faudra s'assurer de pouvoir offrir toutes les prestations au niveau principal. Le bâtiment devra faire l'objet d'un diagnostic d'accessibilité complet dans le cadre du démarrage des études de maitrise d'oeuvre, ceci afin d'intégrer dans les travaux de projets toute intervention de mise en accessibilité requise.

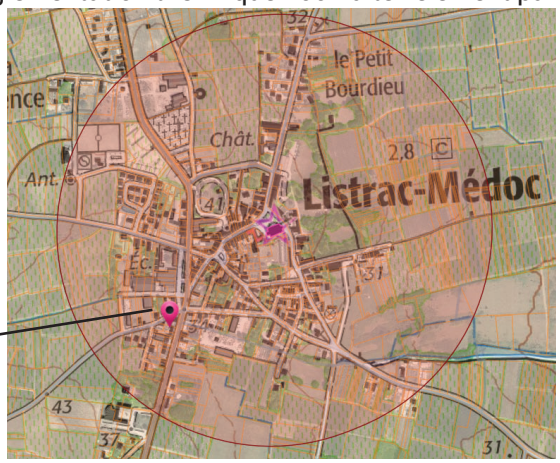
On notera dans le cas présent des murs mitoyens séparant l'ERP d'un tiers (maison du voisin) induisant un diagnostic et une prise en compte de la résistance au feu des parois attendus par la règlementation.

Règlementation thermique

S'agissant d'une rénovation dans un bâti existant, seule la réglementation thermique 2007 dite «élément par élément» s'applique au projet.

Aspect patrimonial du lieu

Le bâtiment choisi pour le projet de MJC est situé dans le périmètre de l'église Saint Martin, inscrite aux monuments historiques. Un avis des ABF au sujet de l'architecture et de la protection des abords sera requis sur ce projet.



Programme

La partie intérieure du bâtiment principal étant conforme pour recevoir du public devra accueillir au moins :

/ Un accueil, avec des vestiaires ou des casiers à proximité. **15m² environ**
/ Un espace revues, documentations, formations et stages : **20 m²**
/ Un ou des espaces de détente, de travail , soutien scolaire jeunesse : 10 à **20 m² minimum** chacun
/ Un à deux bureaux «partenaires», de confidentialité : **12 à 15 m²** > un bureau à RDC en priorité.
/ 2 à 4 postes informatiques en libre accès (à répartir soit en 2+2 ou en 4) : **20 m²**
/ Salles d'animations et espaces de vie en commun : **50m²** en tout, en comptant l'extérieur.
/ Espace détente ados : consoles de jeux et jeux société **20 m²**
/ Bureau administratif pour équipe encadrante ou associative : **12 à 15 m²** > 2 animateurs devront pouvoir travailler simultanément dans cet espace.
/ Espace cuisine/ bar associatif possible **20 m² minimum dans l'enceinte du bâtiment.**
/ WC (existant : diagnostic accessibilité à réaliser) **4 à 8 m². Un par genre soit 16m² minimum dont 1 PMR**
/ Local technique : à déterminer en fonction des équipements techniques choisis. Peut être externalisé.
/ Local de stockage (mobilier, matériel..) 20m² en tout. Externalisé ou non, en fonction m² nécessaires.
/ Des espaces repro, stock/rangements de matériel bureautique 3 à 5m² chacun
/ Local ménage 5 m² minimum avec un point d'eau.

La mutualisation des espaces «travail, détente» et des postes informatiques est à envisager.

En extérieur

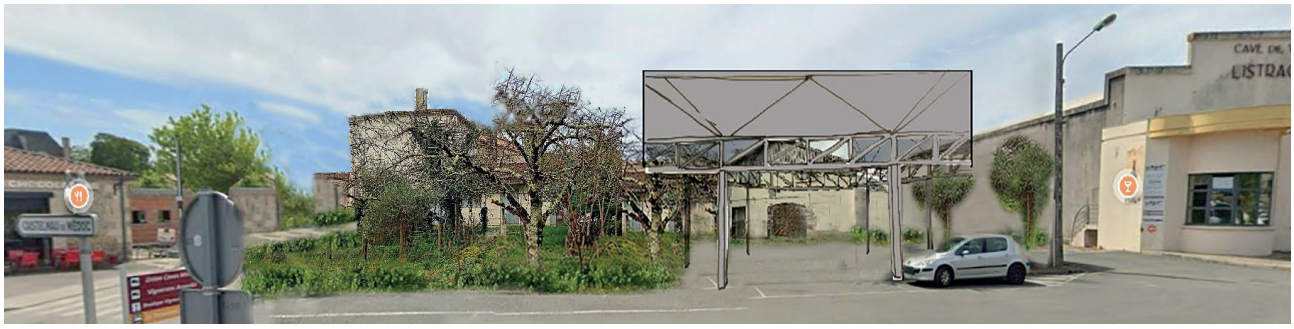
Le potentiel de l'aménagement du jardin (traitement de sols accessibles, plantations, terrasses, zones d'ombre, accès pour foodtrucks etc) et des espaces annexes existants tendent à développer l'offre d'activités pour un lieu de détente et de rencontres. Si l'espace abrité, d'environ 20 m², sous porche pouvait accueillir éventuellement le bar associatif, la parcelle serait défintivement un espace public à part entière. A voir en fonction de la conception et de l'enveloppe budgétaire.

Un état des lieux définira l'inventaire et la santé des arbres, la sécurité du maintien ou non des petites dépendances et enfin les réseaux divers à sonder et / ou reprendre. L'éclairage extérieur aura un rôle important, à anticiper. Le traitement des clotures devra respecter le PLU. L'insertion de la halle modifiera l'espace public/privé de l'angle nord-est en apportant une ouverture sur le site, une fluidité de circulation. Le choix d'une «protection» ou d'une totale transparence vers les bâtiments MJC sera un parti pris à assumer.





Simulation d'une transparence renforcée par la future Halle :



Points d'attention

Restructurer la circulation verticale

/ Au titre de l'accessibilité des locaux recevant du public, un des principaux enjeux réside ici dans le fait de pouvoir offrir à tous une prestation équivalente.

/ En l'occurence pour l'instant le seul accès à l'étage se fait au moyen d'un escalier en pierre ancien dont l'inconvénient est sa largeur actuelle à moins de 77cm de passage libre. Il sera expertisé pour savoir si l'hypothèse de le déposer pourrait endommager la stabilté de la maison.

/ Plusieurs solutions sont à envisager concernant les niveaux en R+1. Renoncer à son exploitation reviendrait à se priver du potentiel d'environ 100m² de surface. Les options seraient :

- Exploiter les étages mais uniquement pour des locaux ne recevant pas de public, et recevant très peu d'effectifs de personnel. Il faudra solliciter la confirmation de cette interprétation avec un bureau de contrôle.

- Exploiter en espace recevant du public via une circulation verticale conforme en extérieur pour l'évacuation. L'autre option est de modifier l'escalier intérieur. Le cout travaux d'un ascenseur étant non négligeable, cette solution sera évaluée en option. L'ascenseur ne pourra être rapporté contre la façade.

Accessibilité pour tous et stationnement

/ Une fois l'accessibilité traitée dans le bâtiment, il ne faut pas négliger l'accès pour tous en extérieur.

/ Des projets de cheminements doux entre les différents équipements de la commune sont en projet. Il s'agira d'inscrire la future MJC dans la maille des cheminements piétons et des circulations douces pour qu'elle soit facilement accessible.

/ Opportunités possibles pour le stationnement : le jardin, la cour coté coopérative ou le parvis. Le jardin ne pouvant recevoir la totalité des stationnements requis pour l'équipement, il serait pertinent de prévoir une place adaptée à proximité directe du futur projet.

/ Il sera exigé une qualité de traitement des stationnements et leur perméabilité sans dénaturer et consommer outre mesure l'espace paysager de qualité que peut offrir le jardin.

/ Penser au stationnement deux roues, motorisées ou non.

Confort thermique

/ Combles et toitures : prévoir des investigations et évaluations des types d'isolant en place éventuellement, si des travaux de remplacement d'isolation sont envisagés alors privilégier les **isolants et biosourcés** (laine de bois, ouate de cellulose). Ils sont les plus efficaces pour le confort d'été : en épaisseur suffisante, leur masse leur permet d'absorber la chaleur. Les laines minérales sont impérativement à éviter.

/ Déposer absolument toute matière ancienne encore en place avant de placer la nouvelle. L'ensemble de la réflexion concernant l'isolation des toitures devra se faire en parallèle de l'évaluation de l'état de la couverture.

/ Les **parois des bâtiments** sont variables : en pierre de taille, parpaings, et briques certainement. L'inertie des parois pierres présente l'avantage de pouvoir absorber et stocker la chaleur, atténuant ainsi les chocs thermiques liés aux variations de température extérieure.

/ Pour les autres corps de bâtiments, garage et appentis.. Les techniques seront sûrement différentes pour assurer confort d'hiver et d'été, tout en restant sur du biosourcé.

/ Les reprises de dalles avec chappes et isolations seront faites sur la base d'une étude de sols pour savoir si des mises en place de hérissons sont nécessaires à la régulation d'humidité pouvant provenir du sol.

/ Concernant les menuiseries : elles seront certainement toutes à remplacer, l'avis des ABF excluera le maintien ou la répétition d'emploi de PVC sur un tel édifice.

/ Chauffage, eau chaude : prévoir une vérification des réseaux, pour acter de la reprise totale ou partielle du système de chauffage.

Installation électrique

/ Une mise aux normes de l'installation électrique dans l'ensemble du bâtiment est à envisager

/ Mise en place d'un réseau VMC

/ Création d'un réseau internet filaire et wifi performant pour le personnel et les usagers.

Réseaux

/ Il s'agira de confirmer que le bâtiment est bien relié au réseau de tout à l'égout et clarifier le principe de gestion des eaux pluviales.

/ Les aménagements du jardin devront prendre en compte ces réseaux, et devront entre autres prévoir des systèmes de grilles et regards, facilement entretenables et suffisamment dimensionnés pour éviter les entrées d'eaux de ruissellement aux abords des façades.

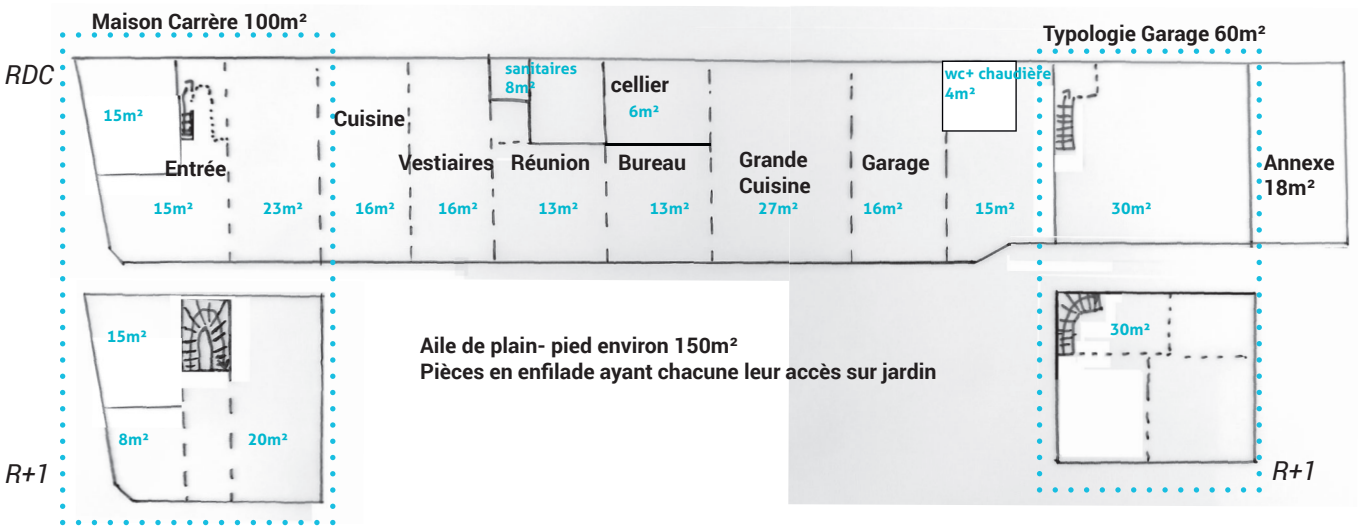
Solidité des sols

/ Les fondations et les dalles sont à expertiser

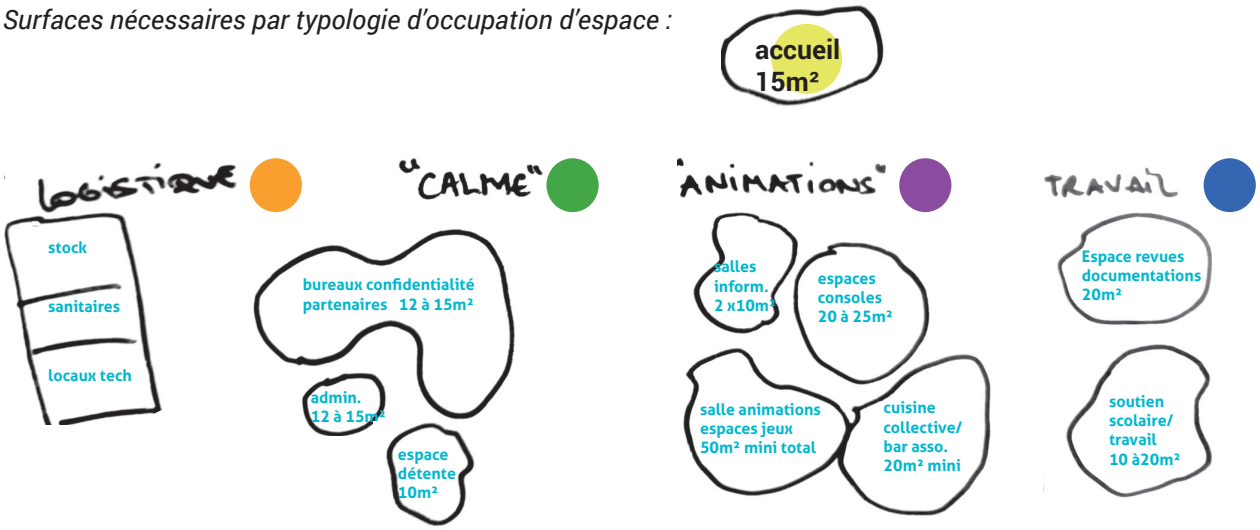
/ Pour l'exploitation des étages, il faudra s'assurer que les charges envisagées sont compatibles avec les planchers ; à défaut, le projet devra prévoir des renforts ou reprises si nécessaire.

Organisation des espaces

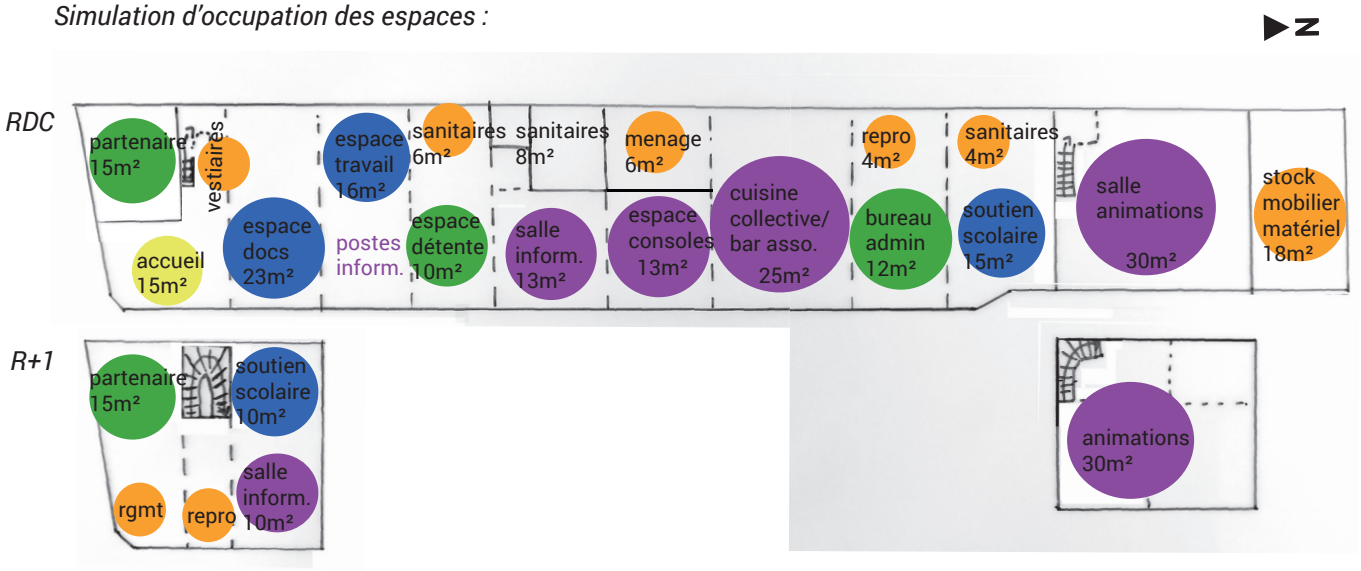
Fonds de plans existants fournis par la mairie :



Surfaces nécessaires par typologie d'occupation d'espace :



Simulation d'occupation des espaces :



Estimatif succinct du montant des travaux

		Forfait au m²
NIVEAU PRINCIPAL		
	Rénovation Sols, Peintures	650 €/m²
	Aile	
	Démolitions, Rénovation Complète + gros œuvre ponctuel	1450 €/m²
NIVEAU SUPERIEUR		
	Aile	
	Rénovation avec isolation comble	1300 €/m²
	Garage	
	Démolitions, Rénovation Complète + gros œuvre ponctuel et isolation comble	1450 €/m²

TRAVAUX SOUMIS A EVALUATION DANS LE CADRE DES ETUDES

Création de l'élévateur (Fourniture+Pose + Création trémie gros oeuvre)	25 000,00 €
Refection de la couverture	40 000,00 €
Reprise à neuf de l'escalier / parois hall	20 000,00 €
Aménagements extérieurs : plantations et place PMR	35 000,00 €
Réseaux	8 000,00 €

Les montants sont estimés avec des ratios de prix au mètre carré. L'ampleur des travaux dépendra de l'état du bâti et des réseaux (installation électrique, plomberie, raccordements). La réalisation de diagnostics permettrait d'envisager précisément les contraintes techniques.

Les coûts indiqués ne comprennent pas les frais annexes (études, maîtrise d'oeuvre, assurance, etc.) qui peuvent représenter environ 20% du montant total de travaux, ni les frais de mobilier.

Suites à donner

Proposition d'accompagnement du CAUE

Le CAUE reste à l'écoute du maître d'ouvrage pour l'assister, dans la durée, au fil de ces prochaines étapes : du partage de l'étude avec le conseil municipal à l'assistance aux choix de ces bureaux d'études à l'appui au suivi des études en tant que personne qualifiée.

une idée, un besoin

RÉFLEXION EN AMONT

ETAPE EN COURS

préciser le projet

accompagnement du CAUE afin de :

> mettre les problématiques locales dans une perspective d'ensemble, identifier les enjeux, resituer le contexte

> interroger les usages, les temporalités, les mutualisations possibles, etc.

> prendre en compte la qualité architecturale, patrimoniale, paysagère, urbaine, environnementale...

financer le projet

réflexion de la collectivité sur le niveau d'investissement adapté et sur les modalités de financement, à travers :

> l'analyse des capacités financières de la commune

> la recherche de subventions (aides, appels à manifestation d'intérêts) auprès des partenaires (Département, Région, DRAC, Etat, Union européenne, etc.)

établir un programme

selon l'ampleur du projet :

> pré-programme / cahier des charges établi par le CAUE

> mission confiée à un programmiste ou à un assistant à maîtrise d'ouvrage

déterminer le budget

budget opération :

> budget travaux - environ 80%

> frais annexes - environ 20% : maîtrise d'oeuvre, études, diagnostics, assurances, taxes, concessionnaires...

PHASE OPÉRATIONNELLE

recruter une équipe de maîtrise d'oeuvre

définir les compétences recherchées selon les besoins du projet : architecte, paysagiste, bureaux d'études (structure, thermique, environnementale, etc.)

organiser le lancement d'une consultation de maîtrise d'oeuvre (marché public de service) - les modalités de publicité et de concurrence dépendent du montant estimé des honoraires

	RÔLE DE L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'OEUVRE	RÔLE DU MAITRE D'OUVRAGE
études	> esquisse > avant-projet - permis de construire > projet	dialogue sur le projet, avec appui du CAUE et/ou de l'assistant à maîtrise d'ouvrage validation des choix architecturaux
travaux	> assistance pour la passation des marchés de travaux > direction de l'exécution des contrats de travaux	> appels d'offre pour le choix des entreprises de construction > règlements des acomptes ou situations de travaux
réception	> assistance aux opérations de réception	> opérations de réception des travaux

annexe : l'offre de conseil du CAUE

61 lieux de permanences mensuelles

1 permanence à 25km maximum de chez vous.



Gironde
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

283 rue d'Ornano - 33000 Bordeaux
Tel : 05 56 97 81 89
contact@cauegironde.com
www.cauegironde.com