

## Historique du dossier de rénovation de l'ancienne gendarmerie

La commune de Tramayes est propriétaire d'un bâtiment du 19<sup>ème</sup> siècle, construit en deux parties juxtaposées et qui a servi d'hébergement à l'activité de la gendarmerie cantonale. Ce bâtiment est le premier immeuble à droite lorsque l'on arrive à Tramayes en venant de Saint Point. La route départementale le sépare du château de Tramayes, édifice classé à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 14 mars 1977. Dans les années 1970, afin de répondre à de meilleures conditions d'accueil des usages et de logements des familles des gendarmes, la commune a construit, dans le quartier dit des terreaux. A partir de cette époque, l'ancienne gendarmerie a été exploitée en logements de particuliers puis d'activités médicales au rez-de-chaussée.

En avril 2013, ces activités médicales ont intégré la nouvelle maison de santé pluridisciplinaire construite par la communauté de communes à proximité de l'hôpital. Concomitamment, le conseil municipal de Tramayes a décidé de ne plus louer les appartements situés à l'étage afin de libérer totalement l'immeuble de toute contrainte locative. Le projet porté par la municipalité de l'époque était de vendre l'immeuble. Hélas, bien qu'essayant de pratiquer une politique de prix attractive et après avoir organisé une porte ouverte, le constat a été fait que ce genre d'édifice, imposant et nécessitant une rénovation importante, ne trouvait pas d'acquéreur. Aussi le conseil municipal a décidé, tout en maintenant le projet de vente, d'étudier une solution de rénovation globale.

Il a donc été fait appel au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Saône et Loire (CAUE71) et à l'Agence Technique Départementale (ATD71) afin d'établir un cahier des charges d'un projet. La commune est très active au niveau environnemental ce qui lui a valu d'obtenir en [janvier 2011 le prix spécial national du jury de la ligue des énergies renouvelables](#)<sup>1</sup> et d'obtenir en [juin 2012 le premier prix de la ligue européenne des énergies renouvelables](#)<sup>2</sup>. Il est à noter que la commune de Tramayes est l'une des très rares collectivités territoriales à avoir contribué à créer le « [Réseau national des Territoires à Energie Positive](#) <sup>3</sup> » en juin 2011. Enfin il est important de constater que la commune de Tramayes sert manifestement d'exemple à l'échelon national ainsi qu'en atteste le document ministériel d'avril 2017 intitulé « [La France exemplaire – les territoires en transition](#) <sup>4</sup> » et nommant Tramayes en premier lieu.

De fait, il a tout de suite été précisé que le projet de rénovation devait être exemplaire, ceci afin de démontrer qu'il est possible en milieu rural d'obtenir des collectifs rénovés, très peu énergivores et donnant des appartements à loyers modérés. L'objectif est bien entendu aussi de démontré que l'on peut lutter contre la précarité énergétique, mal qui ne cesse de prendre de l'ampleur. [L'Observatoire National de la Précarité Energétique](#)<sup>5</sup> indique qu'en 2013 nous avons 10,4% (8,4 % en 2006) des ménages français qui consacrent plus de 10% de leurs revenus à des dépenses énergétiques. Ces consignes ont permis d'aboutir en avril 2014 à un [document de travail](#)<sup>6</sup>.

Toutefois, une analyse financière grossière a montré la fragilité de l'opération. Le conseil municipal a fixé pour objectif de faire une opération financière blanche pour le contribuable tramayon. Donc les coûts de travaux doivent être financés par des subventions et un emprunt, le remboursement de l'emprunt devant être

---

<sup>1</sup> <http://www.tramayes.com/sources/PDF/CP%20Champions%202011%20vf.pdf>

<sup>2</sup> <http://www.tramayes.com/ROME-TRAMAYES/RES.pdf>

<sup>3</sup> <http://www.territoires-energie-positive.fr/reseau/membres-du-reseau>

<sup>4</sup> [http://www.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/15140-8\\_france-exemplaire-territoires-action\\_DEF\\_Web\\_Page-+%C3%A1-page\\_0.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/15140-8_france-exemplaire-territoires-action_DEF_Web_Page-+%C3%A1-page_0.pdf)

<sup>5</sup> [http://www.onpe.org/sites/default/files/pdf/tableau\\_de\\_bord/chiffres-cles-precarite-energetique-novembre2016.pdf](http://www.onpe.org/sites/default/files/pdf/tableau_de_bord/chiffres-cles-precarite-energetique-novembre2016.pdf)

<sup>6</sup> <http://www.tramayes.com/gendarmerie/annexe-3.pdf>

compensé, dans un délai raisonnable, par les loyers générés par la location des appartements. Compte tenu du marché locatif et de la volonté de faire des appartements à loyers modérés, ces revenus locatifs sont plafonnés. Avec ce constat de fragilité financière, des contacts ont été établis avec des partenaires financiers dont en particulier le Conseil Régional de Bourgogne. Conscient de l'intérêt de l'enjeu pour le milieu rural, ce dernier a suggéré de faire une étude de faisabilité beaucoup plus fine de l'opération. A la suite d'une consultation, c'est le cabinet architecte [AMD-AI](http://amd-ai.fr/)<sup>7</sup> qui a été retenu par le conseil municipal [le 7 mai 2015](#)<sup>8</sup> pour cette étude de faisabilité.

Parallèlement, toujours dans le cadre de son engagement environnemental, [la commune de Tramayes a été labellisée](#)<sup>9</sup> le 9 février 2015 « [Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte](#)<sup>10</sup> » (TEPCV). Cela s'est traduit le 12 juin 2015 par la signature d'une [convention avec Madame la Ministre Ségolène ROYAL](#)<sup>11</sup>, convention dans laquelle on voit clairement apparaître le projet de rénovation de l'ancienne gendarmerie.

Le 12 janvier 2016, le cabinet AMD-AI a remis les premiers éléments de son [étude de faisabilité](#)<sup>12</sup> en présence de nombreuses représentants et personnes dont le Conseil Régional de Bourgogne Franche Comté (CRBFC), l'ATD71, le CAUE71 et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Cette étude démontre la faisabilité technique et financière de l'opération qui consiste en une rénovation globale du bâtiment pour en faire un locatif de 10 appartements à loyers modérés et à très faibles consommations énergétiques. Deux jours plus tard, l'ABF adressait un message afin d'avoir un rendez-vous afin de visiter le bâtiment existant. La visite des lieux a été faite le 20 janvier 2016. Un retour par mail a été fait le 9 juin 2016. Dans ce message il était indiqué que l'isolation extérieure posait problème, qu'elle ne pouvait être acceptée dans le cadre architectural et paysager de la place.

Parallèlement, afin de respecter les délais très contraignants liés à l'attribution d'une subvention TEPCV, la municipalité avait fait une consultation basée sur l'étude de faisabilité du cabinet AMD-AI et un [dossier de présentation du CAUE71](#)<sup>13</sup> afin de sélectionner un cabinet architecte pour la réalisation de l'opération. Et le 29 avril 2016, le conseil municipal [confirmait par délibération](#)<sup>14</sup> avoir retenu la [SARL CHAMBAUD ARCHITECTES](#)<sup>15</sup> pour cette mission.

Dès l'étude de faisabilité, la réticence de l'ABF sur l'utilisation d'une isolation extérieure a été constatée. Ceci a été confirmé lors des contacts et rendez-vous faits en vue de déposer le permis de construire. Toutefois, persuadé que spécifiquement sur ce dossier l'isolation extérieure est la meilleure réponse technique et qu'elle ne porte pas atteinte aux vues paysagères actuellement existantes, le conseil municipal, à l'unanimité, a décidé de [déposer un permis de construire retenant cette solution technique](#)<sup>16</sup>. Conscient que cela pouvait néanmoins créer un problème de fond, un courrier a été adressé le 11 août 2016 à [Madame la Ministre de l'Environnement, de l'Ecologie et de la Mer](#)<sup>17</sup>. Cette dernière, par un [courrier en date du 2 septembre 2016](#)<sup>18</sup> a confirmé dans le choix de solution technique et indiqué qu'elle donnait consignes aux services de l'Etat pour que la solution d'isolation par l'extérieur soit mise en œuvre. D'autre part, le 16 septembre 2016, le conseil municipal adoptait un [plan de financement](#)<sup>19</sup> dans lequel on peut noter le partenariat fort avec le CRBFC et une acceptation de réponse à l'appel à projet régional « [isolation extérieure matériaux biosourcés](#)<sup>20</sup> ».

Hélas le 5 octobre 2016 un [refus net de la part de notre Architecte des Bâtiments de France](#)<sup>21</sup> a été notifié. Ceci a conduit à demander [l'arbitrage de Madame la Préfète de Région](#)<sup>22</sup> en l'invitant à réunir la commission régionale du patrimoine et des sites. Cette dernière a auditionné le Maire de Tramayes et l'ABF le

<sup>7</sup> <http://amd-ai.fr/>

<sup>8</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie/15-05-07\\_deliberation\\_Choix\\_d'un\\_cabinet\\_architecte\\_pour\\_etude\\_faisabilite\\_ancienne\\_gendarmerie](http://www.tramayes.com/gendarmerie/15-05-07_deliberation_Choix_d'un_cabinet_architecte_pour_etude_faisabilite_ancienne_gendarmerie)

<sup>9</sup> [http://www.bourgogne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/TEPCV\\_RESULTATS\\_Bourgogne\\_cle2d8d61.pdf](http://www.bourgogne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/TEPCV_RESULTATS_Bourgogne_cle2d8d61.pdf)

<sup>10</sup> <http://www.tepcv.developpement-durable.gouv.fr/>

<sup>11</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie/15-06-15\\_Convention\\_TEPCV](http://www.tramayes.com/gendarmerie/15-06-15_Convention_TEPCV)

<sup>12</sup> <http://www.tramayes.com/gendarmerie/annexe-5.pdf>

<sup>13</sup> <http://www.tramayes.com/gendarmerie/annexe-6.pdf>

<sup>14</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-04-29\\_Deliberation\\_Maitrise\\_d'oeuvre%20\\_pour\\_l'ancienne\\_gendarmerie](http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-04-29_Deliberation_Maitrise_d'oeuvre%20_pour_l'ancienne_gendarmerie)

<sup>15</sup> <http://www.chambaud-architectes.com/fr/>

<sup>16</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-07-08\\_deliberation\\_isolation\\_exterieure.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-07-08_deliberation_isolation_exterieure.pdf)

<sup>17</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie/Mm033-16\\_-Ancienne%20gendarmerie\\_-\\_Dossier\\_ABF\\_a\\_la\\_Ministre.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie/Mm033-16_-Ancienne%20gendarmerie_-_Dossier_ABF_a_la_Ministre.pdf)

<sup>18</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-09-02\\_reponse\\_ministre.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-09-02_reponse_ministre.pdf)

<sup>19</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-09-16\\_Deliberation\\_plan\\_de\\_financement.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-09-16_Deliberation_plan_de_financement.pdf)

<sup>20</sup> [http://www.bourgogne-batiment-durable.fr/actualites/actualites-publiques/actualite-publique/article/dispositif-de-soutien-a-lutilisation-du-bois-et-autres-materiaux-biosources-en-isolation-therm.html?no\\_cache=1&cHash=97a25bb2397e759a9af155f9105721eb](http://www.bourgogne-batiment-durable.fr/actualites/actualites-publiques/actualite-publique/article/dispositif-de-soutien-a-lutilisation-du-bois-et-autres-materiaux-biosources-en-isolation-therm.html?no_cache=1&cHash=97a25bb2397e759a9af155f9105721eb)

<sup>21</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-10-05\\_Refus\\_ABF\\_Dossier\\_pc54516S0005.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-10-05_Refus_ABF_Dossier_pc54516S0005.pdf)

<sup>22</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie/Mm043-16\\_-Ancienne\\_gendarmerie\\_-\\_Recours\\_prefete\\_de\\_region.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie/Mm043-16_-Ancienne_gendarmerie_-_Recours_prefete_de_region.pdf)

8 novembre 2016 à Dijon. Le Maire a pu présenter un [diaporama numérique](#)<sup>23</sup> et développer ses arguments pendant pratiquement deux heures de débats à bâtons rompus. Lors de cette intervention, le Maire a pu constater à quel point il y avait deux mondes. En effet, alors qu'il parlait de transition énergétique, de lutte contre la précarité énergétique, de confort global été et hiver dans un appartement, on lui répondait sauvegarde du patrimoine et conservation (et non pas préservation) du paysage. Le point d'orgue était le discours d'un membre de la commission qui déclarait sans frein que l'isolation extérieure est parfaitement inutile, que l'on peut très bien s'en passer et que les ingénieurs thermiciens sont des charlatans. Donc au vu de la teneur des discours, c'est sans surprise que le Maire a reçu le [courrier de Madame la Préfète de Région](#)<sup>24</sup> l'informant que la commission maintenait la position de l'Architecte des Bâtiments de France. Il faut dire que tout ceci s'est passé dans le contexte de la discussion portant sur le décret des travaux embarqués et que cela n'a certainement pas contribué à limiter les ardeurs des uns et des autres. Par contre ce qui est dérangeant, c'est que dans un contexte similaire, deux jours plus tard, Madame la Préfète de Région a adressé à la commune de Trambly, située à moins de 10 kilomètres de Tramayes, un [courrier autorisant l'utilisation d'isolation extérieure sous condition](#)<sup>25</sup>. Et ce qui est encore plus dérangeant c'est que la commission ait osé écrire, sous couvert de Madame la Préfète de Région « *que le projet de réhabilitation de l'ancienne gendarmerie de Tramayes, avec la mise en place d'une isolation par l'extérieur est contraire aux dispositions de l'article L111-10 du Code de la Construction*<sup>26</sup>, *modifié par l'article 14 de la loi 2015-992 du 17 août 2015*<sup>27</sup>, *relative à la transition énergétique* ». C'est même choquant puisque dans ce dernier article on ne voit pas très bien en quoi la proposition d'isolation faite est contraire mais en plus on peut y lire « *L'utilisation des matériaux biosourcés concourt significativement au stockage de carbone atmosphérique et à la préservation des ressources naturelles. Elle est encouragée par les pouvoirs publics lors de la construction ou de la rénovation des bâtiments* ». En relation étroite avec le CRBFC et en répondant à l'appel à projet régional concernant l'utilisation d'isolation extérieure en matériaux biosourcés, la municipalité de Tramayes n'avait pas l'impression de se mettre ainsi hors la loi. A la limite, on pourrait conclure que c'est justement en pensant à l'article 14 de la loi relative à la transition énergétique que la municipalité de Tramayes a souhaité utiliser une isolation par l'extérieur avec matériaux biosourcés !

Devant cette incompréhension, le conseil municipal a décidé d'interpeler au plus haut niveau de l'Etat et de s'adresser au [Président de la République](#)<sup>28</sup> ainsi qu'au [Premier Ministre](#)<sup>29</sup>. Conscient qu'il pouvait être difficile de se faire entendre à ce niveau de responsabilités, pour mieux attirer l'attention qui peut être par ailleurs accaparée par des contraintes électorales il a été décidé de [chanter le message à l'attention du Président de la République](#)<sup>30</sup>. En retour à ces démarches, [Monsieur le Premier Ministre a fait un courrier](#)<sup>31</sup> le 14 février 2017 dans lequel il indiquait qu'il invitait Mesdames la Ministre de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer et la Ministre de la Culture et de la Communication de procéder à l'examen de la situation. Seule Madame la Ministre de la Culture et de la Communication a fait le [courrier en retour](#)<sup>32</sup> le 9 mars 2017. Dans ce courrier, qui confirme la position de l'Architecte des Bâtiments de France, il est conseillé de se rapprocher de lui afin d'envisager d'autres solutions qu'une isolation par l'extérieur.

De fait, le 17 mars 2017, une réunion sur site a eu lieu avec Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, sous-préfet de l'arrondissement, l'ABF et le Maire accompagné de trois adjoints. Après avoir examiné le bâtiment, l'ABF, dans un souci de médiation, a proposé de faire un enduit extérieur de 5 à 6 centimètres d'épaisseur en matériau isolant de type pouzzolane et de compléter par une isolation intérieure pour obtenir la résistance thermique souhaitée. Cette proposition n'a pas été retenue par les élus qui en dehors d'une épaisseur d'isolation extérieure plus marquée, ne voyaient pas en quoi l'aspect visuel des deux propositions changeait fondamentalement. Pour reprendre une expression utilisée par l'ABF dans sa notification de refus, dans les deux cas il y a la même perte de matérialité de l'immeuble en pierre et disparition de l'irrégularité de la maçonnerie. De plus avec cette seconde proposition se posent les problèmes de gestion de ponts thermiques au niveau des ouvrants (portes et fenêtres), de positionnement du point de rosée et de la non utilisation de l'inertie thermique du mur de pierre.

<sup>23</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-11-08\\_Dossier\\_ABF.pptx](http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-11-08_Dossier_ABF.pptx)

<sup>24</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-12-06\\_reponse\\_commission\\_regionale\\_du\\_patrimoine\\_et\\_des\\_sites.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-12-06_reponse_commission_regionale_du_patrimoine_et_des_sites.pdf)

<sup>25</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-12-08\\_reponse\\_prefet\\_region\\_trambly.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie/16-12-08_reponse_prefet_region_trambly.pdf)

<sup>26</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006824151&dateTexte=&categorieLien=cid>

<sup>27</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031044385&categorieLien=cid>

<sup>28</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie/17-01-21\\_Lettre\\_President.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie/17-01-21_Lettre_President.pdf)

<sup>29</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie/17-01-21\\_Lettre\\_Premier\\_ministre.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie/17-01-21_Lettre_Premier_ministre.pdf)

<sup>30</sup> <http://www.tramayes.com/gendarmerie/clip/>

<sup>31</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie/17-02-14-Premier\\_Ministre\\_reponse.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie/17-02-14-Premier_Ministre_reponse.pdf)

<sup>32</sup> [17-03-09-Ministere\\_Culture\\_reponse.pdf](17-03-09-Ministere_Culture_reponse.pdf)

N'ayant pu arriver à aucun arrangement, le Maire a reçu le 24 avril 2017 la notification de refus de permis de construire. Ne pouvant se résoudre à signer ce document alors que la loi l'y oblige, l'avis de l'ABF étant conforme, le Maire a proposé sa démission au conseil municipal lors de la réunion du 28 avril 2017. Au cours du débat qui a suivi, constatant qu'aucun élu n'acceptait de prendre la responsabilité de signer ce document, il a été décidé de [porter l'affaire auprès du tribunal](#)<sup>33</sup>.

---

<sup>33</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie/17-04-28-deliberation\\_Refus%20decision\\_ABF.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie/17-04-28-deliberation_Refus%20decision_ABF.pdf)