

Département de Saône-et-Loire
Arrondissement de Mâcon
Canton de La Chapelle de Guinchay
COMMUNE DE TRAMAYES
Tél: 03.85.50.51.18 Fax : 03.85.50.55.76
mairie.tramayes@wanadoo.fr

Madame la Ministre
Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la
Mer
Hôtel de Roquelaure
246, boulevard Saint Germain
75007 PARIS

N. Réf : Mm033-16

Objet : Dossier TEPCV

Tramayes, le 11 août 2016

Madame la Ministre,

Dans le cadre de l'instruction d'un dossier concernant notre démarche Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte, je rencontre une difficulté avec l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier oppose un refus d'utilisation d'isolation extérieure sur une façade d'un bâtiment sur lequel nous envisageons une rénovation lourde et exemplaire.

Je vous donne en pièce jointe un petit mémoire concernant ce dossier afin que vous puissiez l'apprécier. Dans la mesure du possible, et si vous le souhaitez, je vous serais reconnaissant de bien vouloir intercéder auprès de notre Architecte des Bâtiments de France afin qu'il présente un peu plus de souplesse dans son appréciation.

Je vous prie de croire, Madame la Ministre, en l'expression de mes sentiments respectueux.

Le Maire,

Michel MAYA

Copie : Monsieur Gilbert PAYET, préfet de Saône et Loire

Département de Saône-et-Loire
Arrondissement de Mâcon
Canton de La Chapelle de Guinchay
COMMUNE DE TRAMAYES
Tél: 03.85.50.51.18 Fax : 03.85.50.55.76
mairie.tramayes@wanadoo.fr

Monsieur le Préfet
Préfecture de Saône et Loire,
3 rue de Strasbourg
71000 Macon

N. Réf : Mm033-16

Objet : Dossier TEPCV

Tramayes, le 11 août 2016

Monsieur le Préfet,

Dans le cadre de l'instruction préalable d'un dossier de permis de construire déposé au nom de la commune de Tramayes, je rencontre une divergence d'appréciation avec l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dossier concerne la réhabilitation de notre ancienne gendarmerie et il fait partie de l'un des trois projets labellisés TEPCV de la commune de Tramayes.

Comme dans ce cadre nous souhaitons faire une réalisation exemplaire et que l'exigence exprimée par l'Architecte des Bâtiments de France va, à nos yeux, à l'encontre de cette exemplarité, je me suis permis d'alerter par courrier Madame la Ministre de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer. Comme il se doit, je vous donne copie de ce courrier pour votre information.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire,

Michel MAYA

Mémoire sur dossier de réhabilitation de l'ancienne gendarmerie Exposé du différend avec l'Architecte des Bâtiments de France

Madame la Ministre,

Depuis de nombreuses années la commune de Tramayes est engagée dans la transition énergétique. Elle est l'une des collectivités qui ont contribué en juin 2011 à la création du réseau des territoires à énergie positive sous l'égide du CLER, réseau pour la transition énergétique. Le 26 janvier 2011, elle a obtenu le prix spécial 2011 de la Ligue EnR et le 5 juillet 2012, j'ai eu l'honneur de me présenter au Sénat à Rome afin d'y retirer le premier prix de la Ligue Européenne des Energies Renouvelables pour la catégorie communes de moins de 5 000 habitants.

Ceci nous a tout naturellement invité à candidater à l'appel à projet des Territoires à Energie Positive pour la Croissance Verte et nous avons eu la chance d'être lauréat conjoint avec la communauté de communes de Matour et sa Région. Ainsi le 12 juin 2015 nous avons signé à Dijon la première convention TEPCV pour Tramayes et nous venons de signer le premier avenant le 19 mai 2016. Grâce à cette aide nous espérons mener à bien trois projets : le raccordement à notre réseau chaleur d'un bâtiment collectif école avec salle de classe et halte-garderie, la rénovation globale de notre ancienne gendarmerie afin d'y créer dix logements et la réhabilitation-extension de notre école maternelle (deux salles de classe) afin de la transformer en école primaire (cinq salles de classe). Le premier projet est pratiquement terminé et dès la saison 2016-2017, le chauffage du bâtiment ne sera plus assuré par de l'électricité mais par une chaufferie bois. Les deux autres projets sont bien entendu plus lourds en terme d'ingénierie mais nous ne perdons pas de vue une finalisation pour juin 2018 afin de bénéficier pleinement de l'aide TEPCV.

En fait ce courrier a essentiellement pour objet de vous faire part d'une difficulté rencontrée dans le cadre de notre rénovation globale de notre ancienne gendarmerie. Après avoir retenu un cabinet architecte qui nous a fait une analyse technique et financière, par procédure d'appel d'offre nous travaillons maintenant avec un autre cabinet architecte qui a une mission complète permettant de finaliser notre projet. Les plans de la rénovation ont été réalisés et, avant le dépôt du permis de construire, nous avons souhaité prendre l'attache de l'Architecte des Bâtiments de France puisque notre bâtiment est dans le périmètre de sauvegarde. Nous avons sur la commune un château et une église dont des éléments sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Lors de l'entrevue avec l'Architecte des Bâtiments de France nous avons pu ainsi prendre en compte nombre de ses remarques mais nous sommes tombés sur un point fort de discorde. Afin d'atteindre une bonne performance énergétique, notre projet repose sur l'emploi d'une isolation extérieure sur l'ensemble des façades externes. Mais l'Architecte des Bâtiments de France refuse la pose d'isolant extérieur sur la façade sud qui donne sur le château de Tramayes.

Voici le texte justifiant sa position :

L'isolation extérieure en façade Nord (totalement transformée par les percements et la présence de la coursive) et sur le pignon Est (aujourd'hui aveugle) peut-être concevable. Par contre, cette disposition ne peut être acceptée en façade Sud.

La façade Sud fait face au château inscrit au titre des monuments historiques en 1977. L'immeuble constitue la dernière partie de l'alignement urbain du centre ancien bordant la grande place du Champ de Foire. Son caractère ancien doit être préservé de façon à conserver l'unité du bâti local. La pose d'isolant extérieur gomme la matérialité initiale de la construction (l'irrégularité des maçonneries, la massivité de la pierre même enduite), elle ne permet pas le maintien des volets persiennés du premier étage. Elle crée une rupture d'aspect avec l'immeuble voisin aux modénatures de grande qualité.

Sur le plan de la performance énergétique, cette unique, mais forte exigence de maintien de la façade Sud actuelle paraît d'ailleurs présenter un impact limité qu'il est possible de minorer techniquement.

C'est une position que nous contestons avec les argumentaires suivants :

- Ainsi que vous pourrez le constater avec les photographies jointes à ce courrier, la façade Sud sur rue en question ne présente pas un grand caractère architectural et ne comporte aucune modénature spécifique.
Elle est recouverte d'un ancien enduit ciment gris qui par endroits se détache. En refaisant cette façade nous ne pouvons qu'améliorer son aspect qui de toute façon prendra un sérieux rajeunissement.
Dans le cas d'une isolation extérieure, le revêtement final sera du type enduit teinté, sans aucun joint apparent, donc tout à fait en cohérence avec l'environnement proche du centre bourg.
Dans le cas d'un refus d'une isolation par l'extérieur l'enduit existant devra entièrement être dégradé et refait, en conséquence « *l'irrégularité des maçonneries* » en sera gommée.
Si on considère que l'on peut démolir le bâtiment existant et reconstruire en lieu et place un immeuble neuf de logements, « *l'irrégularité des maçonneries* » n'existera plus, et ce, que l'isolation des façades soit extérieure ou intérieure.
- Comme vous pouvez le constater avec la photographie de l'état existant, la rupture d'aspect avec l'immeuble voisin existe hors travaux. Ces derniers permettant la réfection de façade vont au contraire atténuer cette rupture d'aspect.
- N'ayant pu poursuivre notre discussion avec l'Architecte des Bâtiments de France, nous n'avons pas abordé clairement le problème des volets. Dans notre proposition, nous nous engageons à remettre des volets extérieurs sur le premier étage et de ce fait la façade, en dehors du rajeunissement, ne changera pratiquement pas.
- Sur le plan de la performance énergétique, engagé dans une démarche de territoire à énergie positive, nous portons un point d'honneur à réaliser des projets expérimentaux et exemplaires. Dans le cas qui nous concerne, nous ne voulons pas nous contenter d'un objectif BBC rénovation mais notre ambition est de diviser pratiquement par deux la consommation énergétique du bâtiment par rapport à cet objectif. Dans ce sens aucun détail ne doit être négligé. Inutile de préciser que le fait de remplacer une isolation extérieure d'une façade par une isolation intérieure va favoriser la création de ponts thermiques néfastes à notre ambition d'exemplarité.
- Et en restant sur le plan énergétique, l'isolation extérieure permet d'enfermer le mur d'une cinquantaine de centimètres d'épaisseur totalement en pierre. Cet élément représente une contribution forte à l'inertie thermique de l'ensemble et de fait, en étant à l'intérieur de l'enveloppe isolée, il assure aussi bien la régulation thermique hivernale que le confort thermique d'été.

Mais il convient de noter que le passage d'isolation extérieure en isolation intérieure a des incidences non négligeables sur l'aspect financier et que cela peut contribuer à remettre totalement en cause l'opération.

- Toujours dans le cadre d'expérimentation et d'exemplarité nous souhaitons répondre au nouvel appel projet de la région Bourgogne Franche Comté¹, appel à projet visant à soutenir l'utilisation du bois et autres matériaux biosourcés en isolation thermique par l'extérieur. En supprimant l'isolation extérieure sur la façade sud de notre ancienne gendarmerie, nous avons une diminution notable de la subvention que nous pourrions attendre dans le cadre de cet appel à projet. Il convient de noter qu'à une vingtaine de kilomètres de Tramayes, nous avons une toute jeune entreprise² qui propose de l'isolation thermique extérieure à partir de bois locaux. Elle ne demande qu'à exister et se développer. Mais faut-il qu'elle puisse se positionner sur des marchés et avoir des références.
- En mettant l'isolant à l'intérieur sur la façade sud, nous perdons pratiquement 10 m² de surface habitable. D'où une perte régulière de loyer annuel de l'ordre de 750 €.

Peut-être que ces sommes peuvent sembler insignifiantes, mais nous sommes véritablement dans un projet très contraint financièrement. Pour l'instant, l'estimation du coût du projet est de 1 600 000 €ht pour une surface de logements de 725 m². Bien que nous visions des loyers avec conventionnement social, n'étant pas opérateur immobilier agréé, nous ne pouvons pas bénéficier de la TVA réduite sur l'ensemble du projet. Contrairement à notre attente, ce projet n'a pas été retenu au niveau départemental pour un financement d'Etat au titre du soutien à l'investissement public local alors que nous remplissions de nombreux critères. A ce jour nous ne pouvons compter que sur l'aide TEPCV de 90 000 € complétée par différentes aides du Conseil Régional de Bourgogne Franche Comté d'un montant de l'ordre de 600 000 €. Un rapide calcul montre très clairement qu'avec un montant de loyer conventionné à hauteur de 5,14 €/mois/m² l'équilibre financier n'est obtenu qu'à la condition qu'il n'y ait pas de vacances de location. Et que bien entendu tous les financements escomptés soient au rendez-vous !

L'équilibre financier de l'opération est pour nous un impératif important conditionnant sa réalisation. Sur notre mandat, nous avons programmé plusieurs grosses opérations : réfection complète de l'assainissement du bourg suivant notre schéma directeur d'assainissement, création d'un collectif de 10 appartements dans notre ancienne gendarmerie et réhabilitation extension de l'école maternelle pour la transformer en école primaire. La réalisation de ces trois projets, avec d'autres à engagements financiers plus réduits, nous conduit à investir pendant 6 ans près de 1000 € par an et par habitant. Ceci contribue à dynamiser localement les entreprises mais ce ne peut être réalisable qu'à la condition d'un financement rigoureux.

En conclusion Madame la Ministre, je vous serais reconnaissant, si vous le souhaitez, de bien vouloir intervenir auprès de notre Architecte des Bâtiments de France afin qu'il soit tolérant sur ce problème d'isolation par l'extérieur de la façade sud de notre ancienne gendarmerie. Cela correspond à une demande forte du conseil municipal de Tramayes qui a pris à l'unanimité une délibération allant dans ce sens.

En vous remerciant pour l'ensemble des actions que vous initiez, je vous prie de croire, Madame la Ministre, en l'expression de mes sentiments respectueux.

Le Maire,

Michel MAYA

¹ http://vegetal-e.com/fichiers/2016-bourgogne-franche-comte-formulaire-ite-bois-renovation-v3d_1469109212.docx

² <https://www.youtube.com/watch?v=N79Fyh2VUEc>

Annexe : délibération de la commune

DÉPARTEMENT DE SAONE ET LOIRE - ARRONDISSEMENT DE MACON
CANTON DE LA CHAPELLE DE QUINCHAY
COMMUNE DE TRAMAYES
Tel: 03 85 50 51 18 --- Fax: 03 85 50 55 76
Courriel: mairie.tramayes@wanadoo.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 08 JUILLET 2016

L'an deux mille seize, le 08 juillet à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de Tramayes, régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Michel MAYA, Maire.

Etaient présents: Michel MAYA, Maurice DESROCHES, Gérard DESRAYAUD, Robert MAZOYER, Jean-Marie BERTHOUD, Cécile CHUZEVILLE, Véronique MAZOYER, Olivier PARDON, Cédric DUBOIS, Amélie AUCAGNE, Daniel GERBIER, Maurice AUCAGNE, Christelle STALLA, Dominique BONNIN, Anne ACCARY.
Absentes excusées : Véronique MAZOYER (pouvoir à Robert MAZOYER), Dominique BONNIN (pouvoir à Amélie AUCAGNE)

Secrétaire de séance : Amélie AUCAGNE

Membres en exercice : 15/ présents ou représentés : 15, votants : 15
Convocation du 04/07//2016 - Publication du 13/07//2016

Objet : Dépôt de permis de construire pour ancienne gendarmerie.

Le maire présente le projet de rénovation de l'ancienne gendarmerie proposé par le cabinet CHAMBAUD. Ce projet respect les souhaits exprimés tant en terme de typologie d'appartements, soit 5 T3, 3 T4 et 2 T5, qu'en terme de performances énergétiques, soit un niveau BBC rénovation divisé par deux. L'ensemble des plans est transmis à chaque conseiller municipal. Le maire indique que ces documents ont été présentés à l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier a proposé des modifications en particulier sur les ouvertures de la façade Est et sur les coursives d'accès de la façade Nord. Mais ce dernier a surtout insisté sur le fait qu'il ne voulait pas que la façade Sud fasse l'objet d'une isolation par l'extérieur.

Un débat s'engage au sein du conseil municipal, débat au cours duquel il apparaît que le refus d'isolation par l'extérieur de la façade Sud a de nombreuses conséquences sur le projet. Une partie du financement lié à un appel à projet régional portant sur l'isolation extérieure est remise en cause. L'isolation intérieure réduit la surface habitable donc les loyers liés à l'opération. Compte tenu de la diminution de surface habitable, la typologie des appartements à mobilité réduite et situés au rez-de-chaussée doit être revue à la baisse. La qualité énergétique globale, en particulier le confort d'été, est dégradée.

Après avoir ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir débattu,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **DECIDE A L'UNANIMITE:**

- De déposer le permis de construire de la rénovation de l'ancienne gendarmerie avec une isolation par l'extérieure sur la façade Sud.
- De mettre en œuvre tous les moyens pour obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France sur ce projet.
- De donner tous pouvoirs au Maire et au premier Adjoint pour mener à bien ce dossier.

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire, Michel MAYA



Certifié exécutoire pour avoir été
reçu en Préfecture de S & L à
Mâcon le ... 18 JUIL. 2016
et publié, affiché ou notifié le...
Le Maire

415 - 1804 2016 - 545

Documents visuels

Etat actuel



Projet



Façade Sud



Façades Sud et Est

Documents visuels

Etat actuel



Projet



Façades Est et Nord



Façade Nord