



TRAMAYES

RÉHABILITATION DE L'ANCIENNE GENDARMERIE

Document de travail
MARS 2016

ÉTAT DES LIEUX, OBJECTIFS ET VOLONTÉS COMMUNALES

L'ancienne gendarmerie de Tramayes se trouvait autrefois à l'entrée du village. C'est un bâtiment relativement imposant donnant de suite l'échelle du bâti du centre bourg, face au château, inscrit monument historique.

Lorsque les gendarmes ont emménagé dans une nouvelle gendarmerie construite à Tramayes dans les années 1970, le bâtiment a accueilli au rez-de-chaussée des cabinets de médecins et dentiste. L'étage était aménagé de quatre logements.

Pour faire suite à la création d'une maison médicale à proximité de l'hôpital local et au déménagement des cabinets médicaux, la commune de Tramayes souhaite réhabiliter ce bâtiment pour y créer un ensemble de logements locatifs.

Ce bâtiment est idéalement situé à proximité des commerces et de tous les services.

La diversité des typologies de logement créés pourrait notamment répondre à la fois à la venue de familles, le maintien de personnes âgées ne pouvant entretenir leur habitation sur la commune, l'arrivée de jeunes couples...

Une étude de faisabilité a été réalisée durant l'année 2015 par le cabinet d'architecture AMD Architectes Ingénieurs. Cette étude a permis d'affiner les choix en terme de typologie de logements, d'énergie, de desserte des logements. Elle sera annexée au présent cahier des charges.

Le bâtiment est situé en zone UA du PLU adopté en 2008. L'ensemble du PLU est consultable sur le site internet : <http://www.plu.tramayes.com>

Certains objectifs généraux du PADD illustrent l'esprit dans lequel s'inscrit ce projet :

- village "durable" : respectueux de l'environnement, protection du milieu naturel, gestion économe du patrimoine et des ressources
- village "ouvert" : accueil de nouveaux habitants et activités, mixité sociale et urbaine
- village "solidaire" : offre d'équipement de qualité pour les habitants de Tramayes et leurs voisins
- veiller à l'insertion des projets dans leur environnement
- promouvoir une urbanisation et une architecture de qualité
- préserver la dimension paysagère des entrées nord et sud de la commune.

L'ancienne gendarmerie

Le bâtiment, situé en entrée de bourg (direction Cluny),



Localisation des bâtiments et terrains ciblés au centre-bourg (source : Geoportail.fr)



La Façade sud face au parc du château

est une belle bâtisse sur deux étages plus combles. Très ouvert au sud sur la rue, face au château, la façade est travaillée avec sobriété et offre des ouvertures sur les trois étages.

Au nord le bâtiment est plus fermé côté cour, il n'existe pas d'ouvertures aux greniers. Un soubassement redonne l'horizontalité par rapport à la pente du sol de la cour. Un escalier et une rampe ont été aménagés pour permettre de rattraper le niveau intérieur par rapport au niveau de la cour.

Toutefois aucune modénature extérieure n'anime la façade (ni corniche, ni couronnement).

Dans la cour située sur l'arrière du bâtiment, deux dépendances sans aucun caractère, un garage et un dépôt, seront à démolir.

La cour est ouverte sur la rue en entrée de bourg et dans le virage.

La surface potentielle du bâtiment est d'environ 3 fois 240 m², le rez-de-chaussée présentant un plateau un peu plus grand.

L'ensemble des éléments techniques sera à revoir : l'électricité est vétuste, le chauffage dépendra notamment du niveau d'isolation atteint, les accès sont à reprendre...

La commune, très investie dans le développement des énergies renouvelables et la maîtrise de l'énergie, souhaite atteindre une performance énergétique élevée accompagnée d'un mode de chauffage par chaufferie bois mobile et d'une isolation par l'extérieur.

La qualité architecturale du bâtiment ne semble pas un frein à ce type de réhabilitation. Toutefois l'avis de l'architecte des bâtiments de France sera requis.

La rénovation de ce bâtiment s'inscrit dans la démarche encouragée par le conseil régional de Bourgogne "EcoVillage à venir" et devra en conséquence respecter le cahier des charges "réhabilitation" établi par le CRB.

ÉLÉMENTS URBANISTIQUES

La commune de Tramayes est dotée d'un PLU. L'ancienne gendarmerie se situe sur la zone UA, La parcelle à l'étude est la parcelle AE 293.

Les éléments d'urbanisme suivants caractérisent cette parcelle :

- Les accès et voiries (Art. UA3) : le terrain est bien desservi, en bordure directe de la route départementale qui permet d'accéder à l'entrée principale sur la parcelle. Des accès piétons sont existants directement sur le trottoir face au château. Les accès pour les personnes à mobilité réduite (PMR) seront à reconsidérer.

- La desserte par les réseaux (Art. UA4) : l'établissement sera raccordé aux réseaux existants. La desserte des différents réseaux ne peut être examinée dans le détail dans la présente étude.

- L'implantation par rapport aux voies publiques (Art. UA6) : le bâtiment est existant, implanté en limite de l'emprise publique. Il n'est donc concerné par aucune contrainte supplémentaire.

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art. UA7) : s'il y avait des extensions prévues, les constructions doivent soit s'inscrire en limite séparative soit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (sous l'égout) ou d'un minimum de 3 m.

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. UA8) : il n'y a pas de contraintes.

- L'emprise au sol (Art. UA9) : il n'y a pas de contraintes.

- La hauteur maximale des constructions (Art. UA10) : les extensions ne devront pas excéder 12 m de hauteur entre le sol naturel, avant terrassement, et l'égout du toit.

- L'aspect extérieur (Art. UA11) : les constructions et extensions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement, en respectant la morphologie du terrain. La pente du toit de l'extension devra respecter celle de la toiture existante du bâtiment. Dans le cas d'une extension avec une toiture végétalisée, la pente de toit pourra être différente.



La façade nord sur cour ▼ ▲



La parcelle en herbe dans la cour arrière ▼



La couleur des façades devra se référencer au nuancier consultable ne mairie.

- Les espaces libres et plantations (Art. UA13) : selon le PLU, les plantations pourront être conservées ou renouvelées, on privilégiera certaines plantes locales. Les espaces laissés libres seront aménagés et les aires de stationnement seront plantées.
- Le coefficient d'occupation des sols (Art. UA14) : il n'y a pas de contraintes.

Autres contraintes d'urbanisme

Le terrain n'est pas affecté par d'autres réglementations :

- Il n'est pas situé dans une ZAC, dans une ZAD, dans une ZEP ou dans une ZRU, dans un lotissement, ou toute autre entité susceptible d'imposer des règles particulières.
- Il n'est pas dans un espace boisé classé.
- Il n'y a pas d'éléments archéologiques (entité ou périmètre plus large) à proximité immédiate du terrain.
- Il n'est pas dans un emplacement réservé par le PLU.
- Il ne fait pas l'objet de servitudes particulières.
- Il n'est pas soumis aux prescriptions d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

Cependant, certaines contraintes qui s'appliquent au terrain demanderont une grande attention lors de la réalisation du projet :

- Le projet est situé dans le périmètre du château et de l'église, tous deux inscrits à l'inventaire des monuments historiques de Saône-et-Loire, il sera donc soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. Ce qui impliquera un allongement des délais d'instruction du permis de construire.

Accessibilité aux personnes handicapées

Conformément à la réglementation, ce bâtiment destiné à de l'habitat collectif devra être aisément accessible à toute personne en situation de handicap.

La loi 2005-102 s'applique aux bâtiments d'habitation collectifs neufs et existants.

Pour les bâtiments d'habitation existants : une mise aux normes complète est obligatoire si les travaux réalisés sur le bâtiment sont supérieur à 80 % de la valeur du bâtiment.

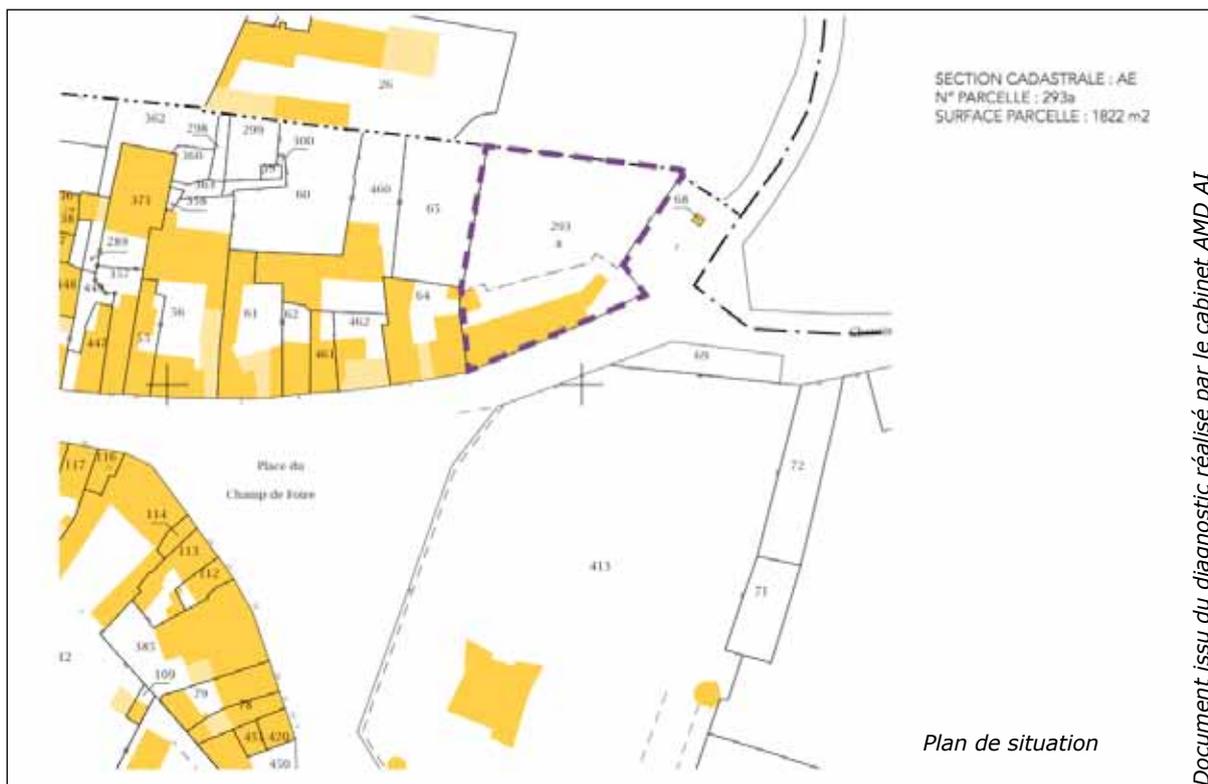
Pour cela, le choix de la conception architecturale et des solutions innovantes en terme d'accessibilité seront à prendre en compte de la zone d'accès à la circulation intérieure et aux logements.

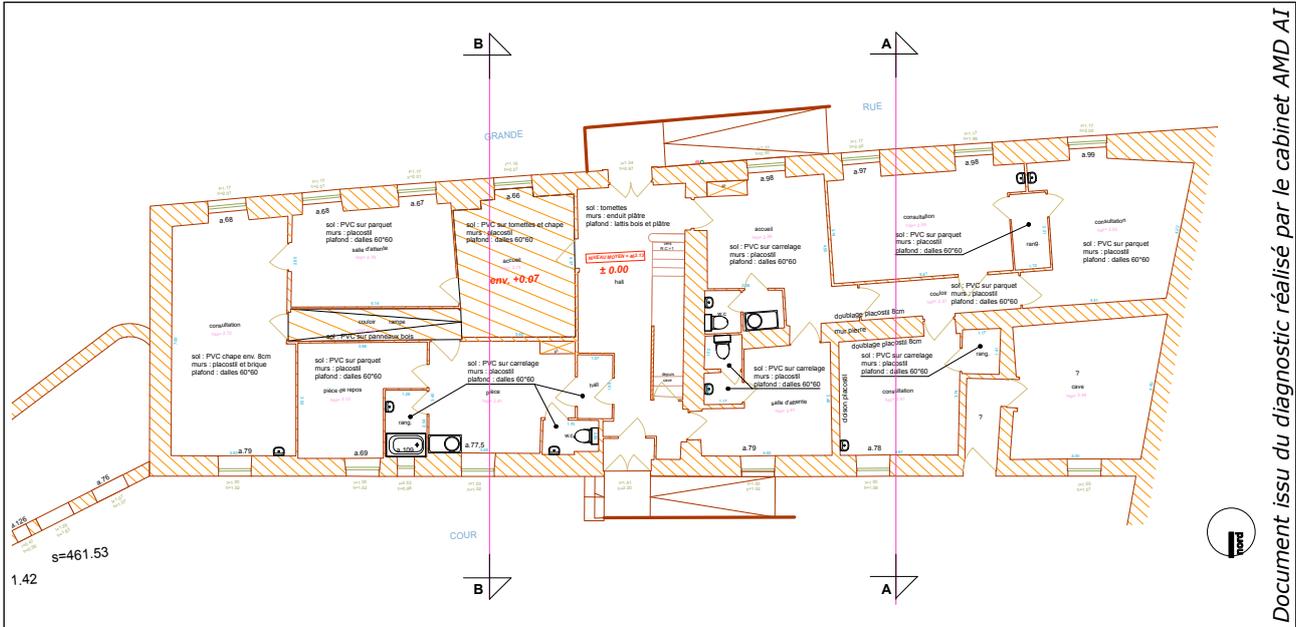
Ces dispositions sont un bien pour le confort d'usage de tous.

Certaines disposition faciliteront l'accès aussi bien d'une personne se déplaçant en fauteuil roulant de façon constante ou accidentelle, que de personnes accompagnées d'enfants en poussette ou de personnes momentanément chargées ou encombrées.

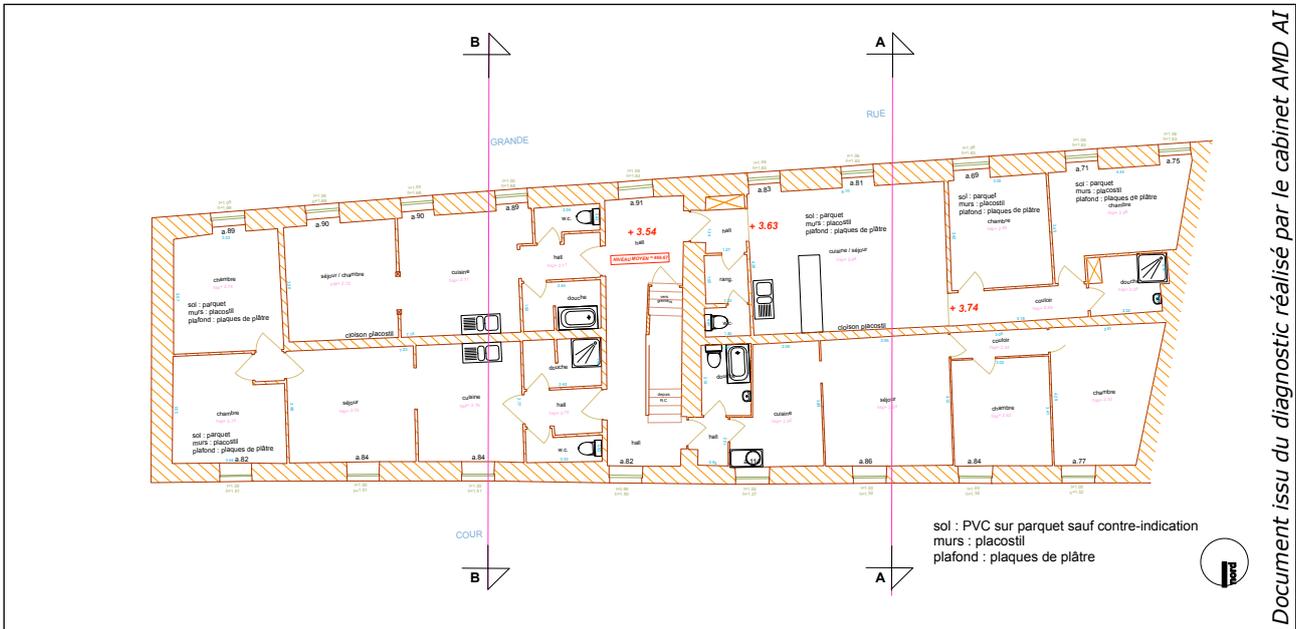
ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Dans le cadre de l'étude préalable menée par le cabinet d'architecture AMD Architectes Ingénieurs, un diagnostic structurel et spatial été réalisé. Ce diagnostic a permis de définir des options de réhabilitation de typologie de logements, d'isolation, de choix énergétique... Ces options seront à approfondir dans le cadre de la maîtrise d'œuvre.



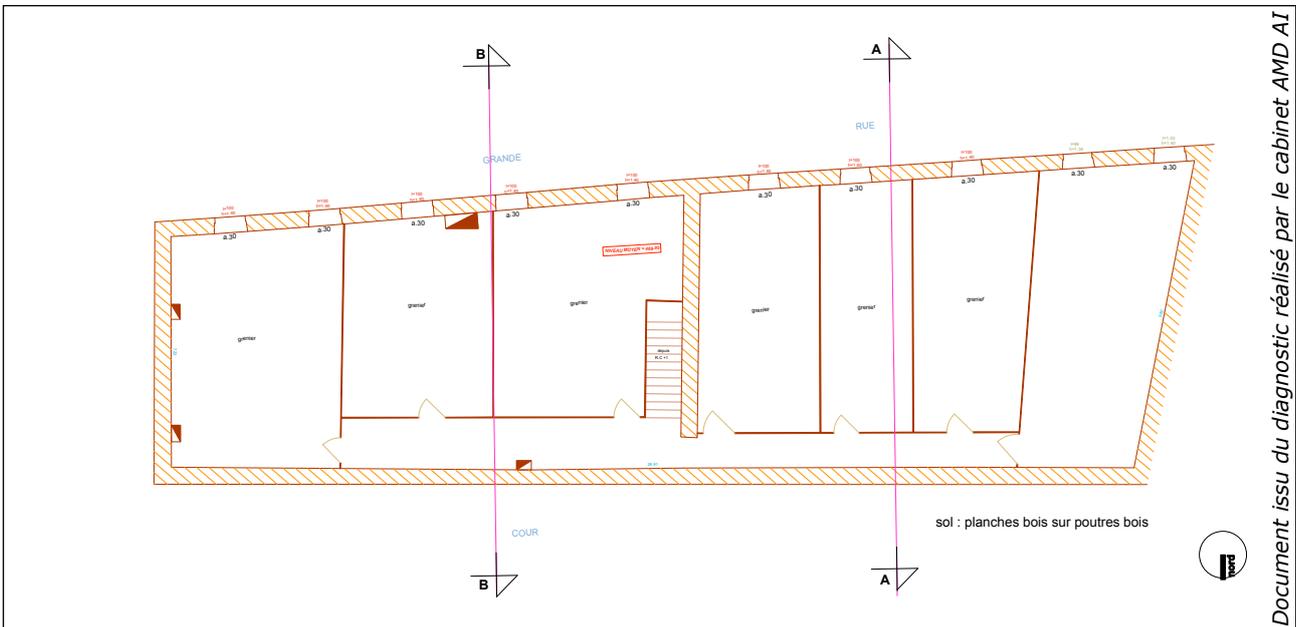


Plan de l'existant - rez-de-chaussée ▲



Plan de l'existant - étage ▲

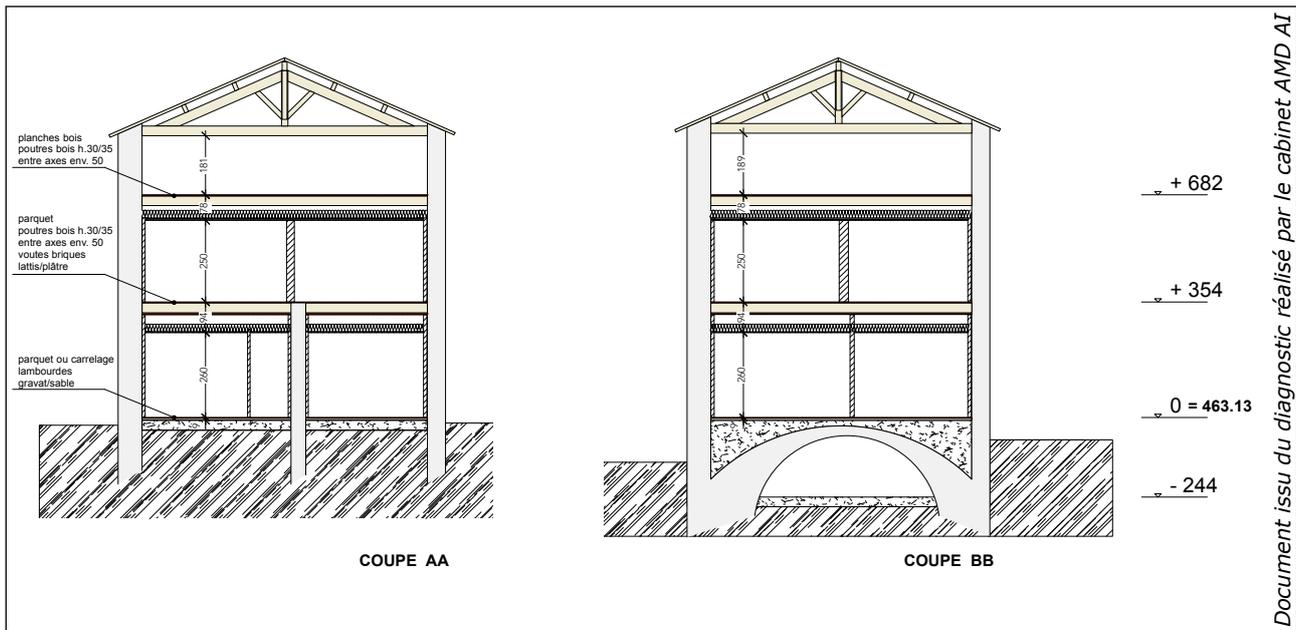
Plan de l'existant - combles ▼



Document issu du diagnostic réalisé par le cabinet AMD AI

Document issu du diagnostic réalisé par le cabinet AMD AI

Document issu du diagnostic réalisé par le cabinet AMD AI



Lors de cette étude, l'estimation des travaux a été réalisée sur la base suivante :

- création de 12 logements locatifs répartis comme suit : 5 T2, 5 T3, 2 T4 mixant simplex et duplex
- ces logements s'adjoignent de locaux communs : 2 chambres permettant d'accueillir des amis, de la famille ou d'agrandir l'un des deux appartements voisins, une buanderie à la cave
- les logements seraient desservis par une coursive extérieure commune
- l'isolation des parois par l'extérieur
- les choix énergétiques retenus : chaudière à granulés de bois mobile pour le chauffage par plancher chauffant et pour l'eau chaude sanitaire en hiver , eau chaude sanitaire par panneaux solaires en appoint d'été, ventilation hybride semie-collective pour le renouvellement d'air
- une option d'installation photovoltaïque en toiture a été discutée.

L'architecte des bâtiments de France, consulté sur ces choix, n'a pas donné d'accord ferme, il reste toutefois à l'écoute de la maîtrise d'œuvre sur les détails de réalisation;

Après réflexion, la municipalité souhaite opérer quelques modification par rapport à ce programme établi notamment en terme de typologie de logement : privilégier des logements T3 T4 T5 et moins de T2 ce qui implique la création de moins de logements. Conserver des logements traversants nord/sud. Préserver une mixité entre simplex et duplex. Tenter de créer 5 T3 / 3 T4 et 2 T5.

Les choix énergétiques exposés sont maintenus.

L'enveloppe prévisionnelle des travaux est estimée à 1,441 M € ht.

Documents annexes fournis ou disponibles sur internet :

- PLU
- levé topographique
- étude préalable réalisée par AMD Architectes Ingénieurs
- diagnostic énergétique
- diagnostic amiante.