

DOSSIER ANNEXE

COMMUNE DE GENESTELLE - 07530

**RENOVATIONS DE LOGEMENTS - RENOVATIONS THERMIQUES - TRAVAUX
D'ACCESSIBILITE**

PROGRAMME DES TRAVAUX

BÂTIMENT MAIRIE GENESTELLE VILLAGE



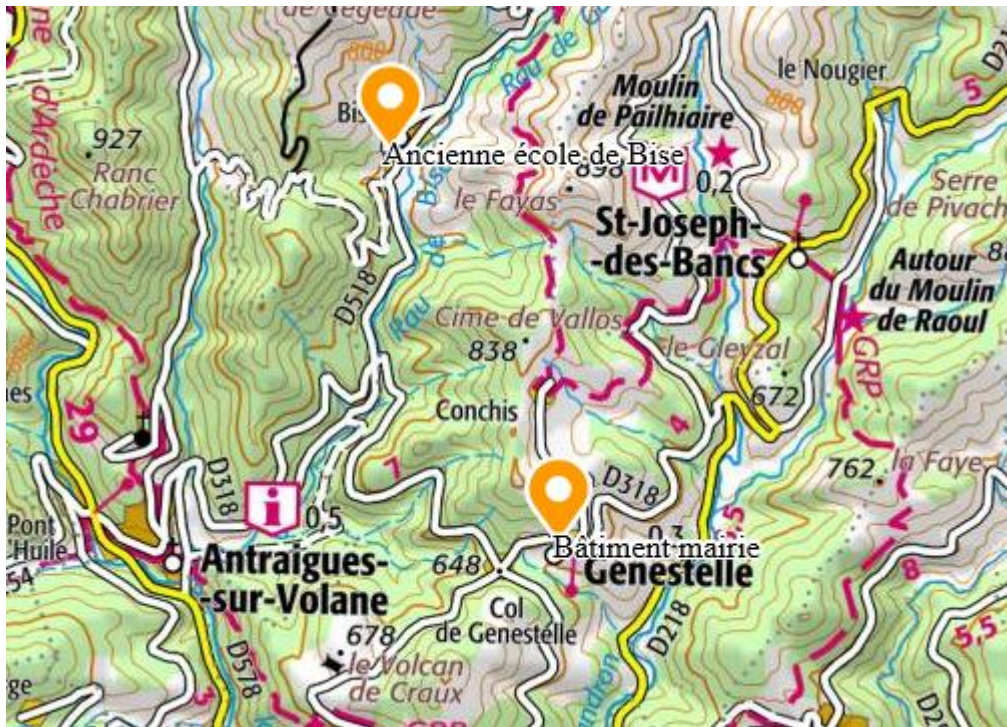
BÂTIMENT ANCIENNE ECOLE HAMEAU DE BISE

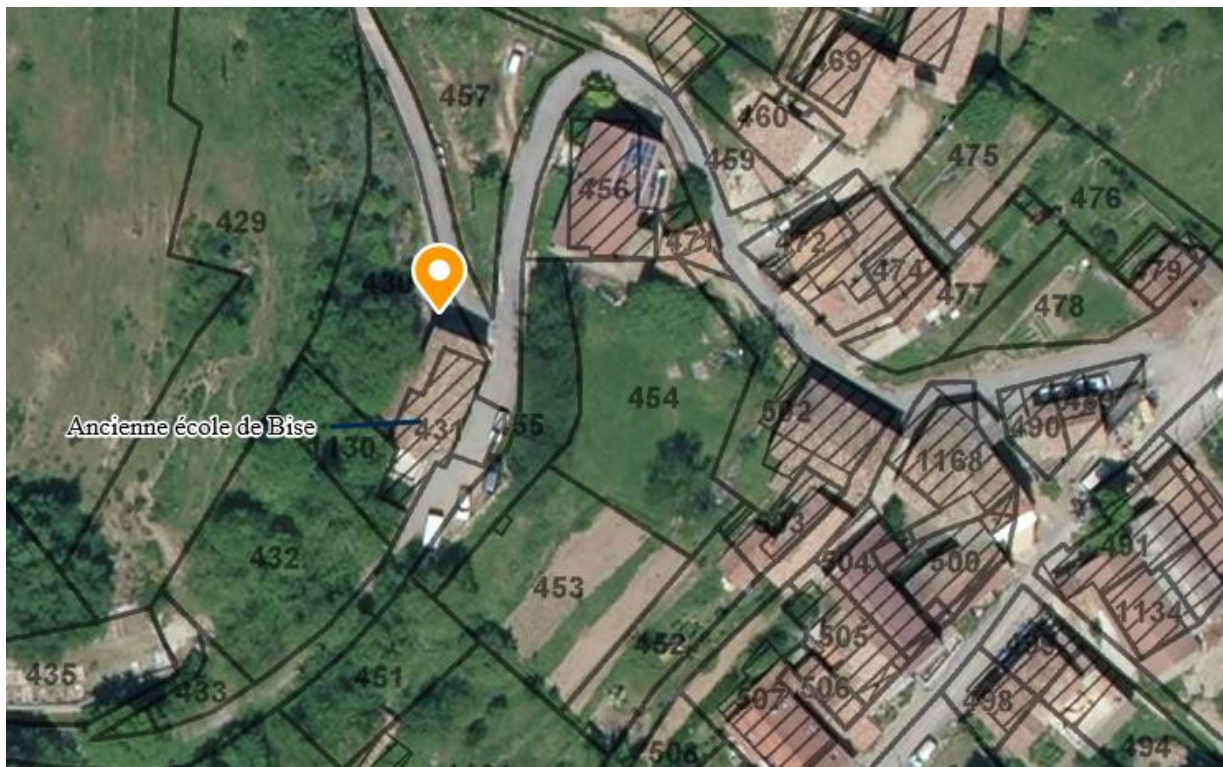


SOMMAIRE

1	LOCALISATION	3
	5
2	PRESENTATION DU PROJET	5
2.1	Bâtiment mairie village de Genestelle.....	5
2.2	Bâtiment ancienne école de Bise.....	6
3	DETAIL DES TRAVAUX	7
3.1	Bâtiment mairie	7
3.2	Bâtiment ancienne école Bise.....	7
4	CONSTRAINTES ET RECOMMANDATIONS	7
4.1	Bâtiment mairie	7
4.2	Bâtiment ancienne école Bise.....	8
5	CALENDRIER PREVISIONNEL DES TRAVAUX	8
6	BUDGET PREVISIONNEL.....	8

1 LOCALISATION





2 PRESENTATION DU PROJET

2.1 Bâtiment mairie village de Genestelle



Ce bâtiment est accolé à l'église de Genestelle qui est inscrite aux monuments historiques. Le bâtiment abrite les locaux suivants:

- au sud-est : secrétariat et salle du conseil au niveau 1, local des services techniques et archives, au niveau zéro, logement N°3 au niveau 2,
- au sud : salle polyvalente faisant aussi fonction de cantine scolaire au niveau zéro et au niveau 1 logement N°2 de 45 m2 environ, accessible par la cour, libre et à rénover entièrement,
- à l'ouest : logement N°1 de 60 m2 environ aux niveaux 0 et 1, avec salle d'eau et WC dans la verrière extérieure, à rénover entièrement, habité uniquement 1 mois en été et qui pourrait être libéré prochainement.

Dans une démarche de transition énergétique, il a été décidé d'installer une chaudière aux granulés de bois pour le chauffage de l'ensemble du bâtiment, de faire une rénovation complète de deux logements vétustes et d'améliorer les qualités thermiques des autres locaux. En effet, il est indispensable d'améliorer les qualités thermique des locaux en même temps que nous passons à une source d'énergie renouvelable. Le SDE07 nous accompagne sur le projet de chaufferie bois, les travaux devant se dérouler de mai à septembre 2019.

La toiture au dessus des logements 1 et 2 serait à vérifier et à rénover si nécessaire.

Des toilettes intérieures seraient créées pour le logement N°1 et la verrière extérieure démolie.

L'accès au logement N°2 et le balcon de la cour intérieure amélioré esthétiquement et mis aux normes de sécurité.

Profitant de ces travaux et pour avancer dans la mise aux normes d'accessibilité des locaux publics, des toilettes accessibles seraient créées à l'intérieur de la salle polyvalente affectée aussi à la cantine scolaire du RPI Genestelle-St Joseph des bancs. En effet, cette salle ne possède pas de toilettes intérieures et les toilettes publiques extérieures ne sont pas accessibles aux handicapés. Des travaux d'amélioration acoustique sont aussi nécessaires sur cette salle.

Les fenêtres du secrétariat et salle du conseil seraient changées, et l'accessibilité mise aux normes.

2.2 Bâtiment ancienne école de Bise



Ce bâtiment abrite au rez de chaussée la bibliothèque communale ainsi qu'un local professionnel utilisé par le locataire de l'étage, et un logement à l'étage. Ce logement nécessite une intervention. En effet, des fuites apparaissent au niveau du toit lors des violentes pluies et des forts vents et la charpente présente par ailleurs des signes de fléchissement. L'isolation des combles est détériorée et des dégâts des eaux apparaissent dans l'appartement. L'isolation phonique et thermique entre le logement et le rez de chaussée est aussi inexistante. Un minimum de travaux est nécessaire : réparation de la toiture, isolation des combles, isolation phonique et thermique entre les deux niveaux.

Profitant de ces travaux et pour répondre aux nécessités d'accessibilité, nous souhaitons construire une toilette accessible aux handicapés pour la bibliothèque communale (aucune toilette actuellement), et pour l'amélioration thermique remplacer la porte d'entrée et la porte du local professionnel, les autres menuiseries extérieures du rez de chaussée ayant été changées récemment. Des travaux d'isolation thermique par l'extérieur et l'installation d'un autre moyen de chauffage pourront être réalisés ultérieurement (le logement a un chauffage fuel et la bibliothèque un chauffage électrique).

3 DETAIL DES TRAVAUX

3.1 Bâtiment mairie

1. - Toiture au dessus des logements 1 et 2 : réparation charpente et couverture si nécessaire. Option panneaux photovoltaïques sur le pan sud (35 m² – 6 kwc) si accord ABF.
2. - Rénovation complète du logement 1 : démolition des cloisons intérieures au RDC pour faire une grande pièce, changement des menuiseries extérieures et intérieures, construction des sanitaires dans le prolongement du RDC sur la plate forme au fond de la salle polyvalente-cantine, mise en place des éléments de cuisine, doublages et isolation intérieure des murs, isolation en combles ou en plafond, réfection électricité, ventilation, réfection des sols et plafonds, réfection des murs apparents au RDC et peintures, démolition des anciens sanitaires extérieurs et mise en place nouveau garde corps terrasse.
3. - Rénovation complète du logement 2 : Reprise de la distribution des pièces si nécessaire, changement des menuiseries extérieures et intérieures, rénovation des sanitaires, mise en place des éléments de cuisine, doublages et isolation intérieure des murs, isolation en combles ou en plafond, réfection électricité, alimentation électrique indépendante (actuellement sous compteur), ventilation, réfection des sols et plafonds, peintures, remplacement des gardes corps de l'escalier d'accès et des balcons, amélioration esthétique sous les balcons de la cour intérieure, voir fermeture pour local de rangement.
4. - Salle polyvalente – cantine : création de toilettes intérieures accessibles aux handicapés, aménagement de rangements sur une partie de la plate forme estrade (le reste étant utilisé en sanitaires du logement 1), vérification de l'électricité pour mise aux normes, amélioration acoustique de la salle, vérification de l'accessibilité (seuil d'entrée).
5. - Secrétariat et salle du conseil : Remplacement des menuiseries extérieures, vérification de l'accessibilité (porte et seuil d'entrée).

3.2 Bâtiment ancienne école Bise

1. - Toiture : réparation charpente et couverture. Option panneaux photovoltaïques sur le pan sud-est (35 m² – 6 kwc).
2. - Logement : isolation thermique des combles, isolation thermique et phonique du plancher intermédiaire. Option remplacement des menuiseries extérieures.
3. - Bibliothèque : Création de toilettes accessibles handicapés, changement de la porte d'entrée, mise aux normes d'accessibilité.
4. - Local professionnel : changement de la porte d'entrée.

4 CONTRAINTES ET RECOMMANDATIONS

4.1 Bâtiment mairie

1. Secteur protégé : L'église Sainte Marie de Genestelle est inscrite aux monuments historiques. Ceci entraîne certaines obligations et recommandations quant aux modifications de l'aspect extérieur qui nécessitent

la sollicitation de l'Architecte des Bâtiments de France pour avis ou accord, ceci par une déclaration préalable de travaux ou demande de permis de construire, de démolir pour toute modification de l'aspect extérieur.

2. Préservation et mise en valeur du bâti ancien : Tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, les techniques et matériaux respectueux du bâti ancien seront préférés (emploi de la chaux, ...), notamment pour la pièce du RDC du logement 1 et la cour intérieure.
3. Matériaux naturels, biosourcés : L'emploi de matériaux naturels, biosourcés et à faible énergie grise sera apprécié.

4.2 Bâtiment ancienne école Bise

1. Bâti ancien et matériaux : mêmes recommandations que ci dessus.
2. Réfection de la toiture : elle prendra en compte la possibilité future d'une isolation par l'extérieur sur les faces enduites et d'un espace vitré sur la façade en pierre.

5 CALENDRIER PREVISIONNEL DES TRAVAUX

1. - Travaux de chauffage (hors de ce marché): La rénovation des 2 logements du bâtiment mairie doit tenir compte des travaux de chauffage (cf : contraintes énoncées dans le DCE). Les autres travaux étant moins urgents. Les travaux de chauffage comportent les réseaux secondaires et la mise en place des éléments chauffants dans les logements. Les travaux de chauffage doivent démarrer en mai pour se terminer en juillet 2019. Pour pouvoir bénéficier de l'une des subventions pour ce projet de chauffage bois, les travaux doivent être réceptionnés et payés au 30 octobre 2019.
2. - Travaux de rénovation des logements 1 et 2 : L'APS du maitre d'œuvre devra être suffisamment avancé pour permettre la localisation des éléments chauffants qui devront être posés en juillet 2019 au plus tard.
3. - Travaux de sanitaires logement 1 et toilettes salle polyvalente – cantine : A faire préférentiellement pendant les périodes de vacances scolaires.
4. - Autres travaux : Pas d'impératif de délai, mais le respect du planning prévisionnel énoncé au DCE serait un bon objectif.

6 BUDGET PREVISIONNEL

Un avant projet sommaire a estimé le montant des travaux y compris la réfection des 2 toitures à 255 000 €HT auxquels il faut ajouter la maîtrise d'œuvre, les diagnostics, contrôles, assurances, divers et imprévus.
