



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Préservation d'une grange et d'une habitation

Commune de Sainte-Vertu

Mai 2024

Un conseil du CAUE de l'Yonne
[CONSEIL D'ARCHITECTURE,
D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT]

caue
DE L'YONNE

SOMMAIRE

3 Introduction

5 Analyse du site

7 Orientations d'aménagement

11 Aides et méthode

13 Conclusion

Contact

Introduction

3

LE RÔLE DU CAUE

Le CAUE de l'Yonne [Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement] est une association loi 1901 créée à l'initiative du Conseil Général en juillet 2010, financé par une part de la Taxe d'Aménagement, les cotisations des adhérents, ainsi que diverses contributions, publiques ou privées.

Institués par la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, les CAUE ont pour objet de « promouvoir sur le plan local la qualité de l'architecture et de son environnement ». Ils développent leur mission de service public à travers l'information, la sensibilisation mais aussi le conseil et la formation. Dans le cadre de la décentralisation, ils jouent un rôle irremplaçable de conseil indépendant hors secteur marchand et s'attachent à rassembler tous les partenaires autour des exigences de qualité du cadre de vie et de dynamique du développement local.

Sur simple demande, ses services gratuits sont dispensés aux particuliers et aux collectivités ayant besoin de conseils et accompagnement dans leurs projets.

LES BESOINS DE LA COMMUNE

Des élus de Sainte-Vertu ont sollicité le CAUE de l'Yonne afin de réfléchir à la préservation d'une grange et d'une petite maison en centre-bourg, en complément de l'étude initiale sur les espaces publics majeurs du village. Il s'agit principalement d'étudier la préservation de la grange pour aménager un espace d'exposition couvert et étudier la réhabilitation du logement.

Pour accompagner au mieux la collectivité, le CAUE de l'Yonne propose de compléter son étude initiale d'avril 2023.

Complément d'étude

5

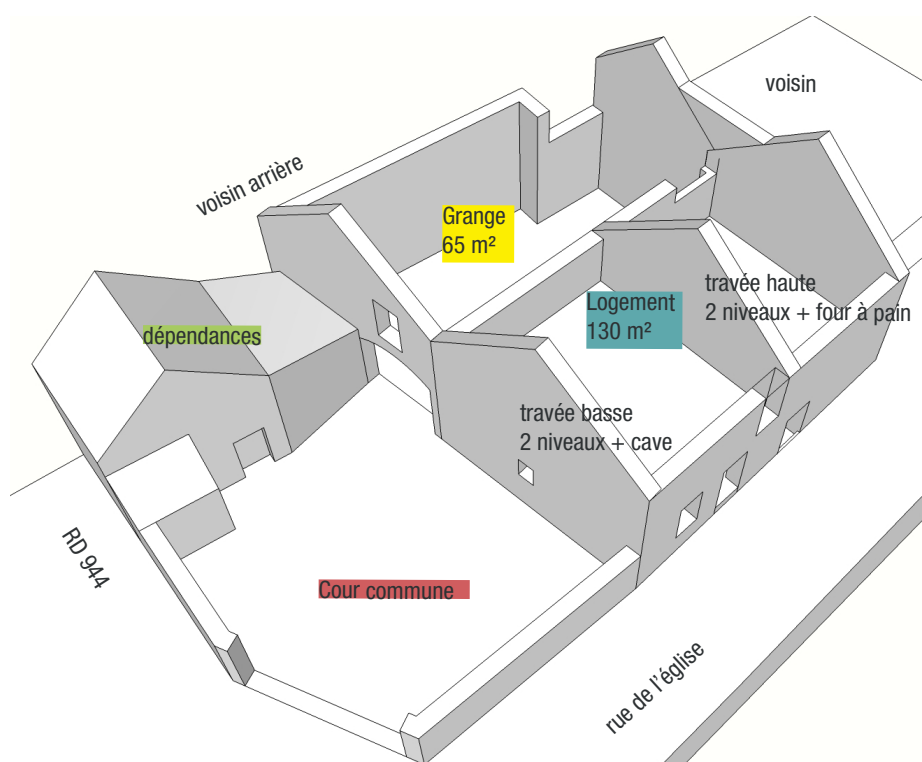
ÉTAT DES LIEUX

Des constructions imbriquées

Le terrain naturel est en pente, la cour et les bâtiments ont nécessité un décaissement important. Sur l'arrière côté église, la grange et l'ancienne habitation sont partiellement enterrées.

La grange présente une surface intérieure d'environ 65 m² d'un seul volume présentant une belle façade sur la cour avec un arc surbaissé. Toutefois elle est vraiment enclavée derrière le logement et la dépendance, et en limite de propriété sur ses 2 autres façades.

Le logement édifié côté rue est constitué de 2 travées, sur 2 niveaux de sols, avec une cave sous la partie côté cour. Chaque partie dispose d'un espace de près de 30 m² au RdC et d'un grenier au-dessus d'une surface similaire. La surface totale disponible est ainsi d'environ 130 m². Un ancien four à bois est encore présent au RdC côté église. Ce bâtiment est assez bien ouvert côté rue avec 4 grandes ouvertures, 2 petites ouvertures côté cour, et totalement aveugle sur ses 2 autres façades (côté voisin église et côté grange).



Photos du portail et de la cour avant



Façade de la grange, vue intérieure



Photo de l'ancien four à pain du logement



Complément d'étude

6

Un ensemble bâti très dégradé

La grange comme l'ancienne habitation présentent des désordres très importants. Les planchers du logement et la charpente de la grange sont très abîmés. Des infiltrations d'eau entre les 2 toitures sont responsables de la majorité des dégâts, jusqu'à faire effondrer un pan de mur entre les 2 côté voisin église.

On peut noter que l'habitation a été construite en premier, puis la grange contre ce premier bâtiment. Cette dernière n'est ainsi pas structurellement indépendante. La petite dépendance côté grande rue est en meilleur état apparent, mais n'a pas été visitée. La partie basse du logement côté cour n'a pas non plus été visitée.

Série de photos des principaux désordres



PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT

Programme mixte logements et halle culturelle

Vouloir **préserver l'ensemble est très ambitieux**. Cela veut dire mêler **locataires et touristes** sur le même site, ce qui peut entraîner des **conflits d'usages**.

Sans espace extérieur privatif, et avec peu de lumière naturelle dans ces logements imbriqués, et avec une co-activité de la grange, il sera **difficile de trouver des locataires** de longue durée. Une telle configuration semble plus adaptée à de **l'hébergement touristique**.

Par ailleurs, il sera nécessaire de gérer le **stationnement de ces nouveaux usages** sur le site, mais la cour est trop étroite pour cela. Un tel programme ne pourra fonctionner qu'à condition de **disposer d'un terrain attenant pour aménager un stationnement dédié** (grange culturelle, logements, église, résidents du quartier...).

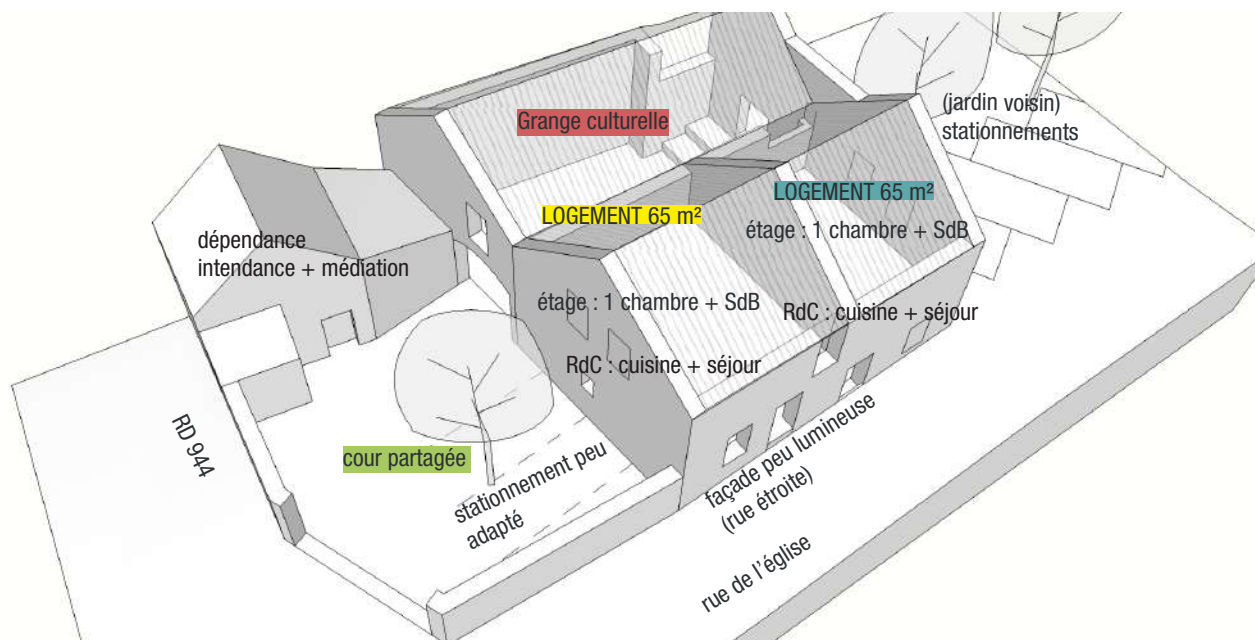
La **grange réhabilitée** peut aussi être accessible sur la parcelle haute (actuel potager du voisin). Elle pourrait être pensée comme une **halle d'expositions minimale avec des aménagements intérieurs modestes** et une réfection totale de la charpente et couverture. On peut laisser cet **espace simplement couvert** et libre d'accès (+/- fermé par la grille du portail). Le local **dépendance** peut alors servir

pour **l'intendance** (point d'eau et d'électricité, local gardien / médiateur).

Sans espace d'agrément extérieur, il semble plus opportun d'aménager **2 logements T2** de 65 m² indépendants plutôt qu'un grand logement familial de 130 m². Cela étant, au vu de la dégradation du bâtiment, **l'enveloppe financière** pour remettre à neuf un tel logement devrait s'approcher, voire pourrait **dépasser, le coût d'une construction neuve**, à performance équivalente.

Ainsi **le bien-fondé** d'une telle opération pourra alors se justifier s'il y a un réel besoin de petits hébergements touristiques en centre-bourg, **ce qui reste très discutable**.

Il faut envisager une **enveloppe d'environ 350 000 € pour les logements et d'environ 130 000 € pour la grange + dépendance + cour** (ratios travaux logements 2 000 € à 2 500 € HT ; travaux grange env. 1 000 €/m² + frais d'études et assurances env. 20 %), et prévoir en sus l'acquisition / aménagement du stationnement à proximité.



Complément d'étude

8

Préserver un grand logement

Ici on envisage de conserver un **grand logement locatif sur le site, plus confortable en supprimant la grange**.

Cette démolition change complètement l'organisation de la parcelle, avec un nouveau jardin à l'arrière et la cour avant, ce qui représente une **belle surface d'agrément privé** d'environ 130 m².

Cela permet aussi d'envisager un **logement ouvert sur l'arrière et donc traversant et lumineux** sur 3 de ses façades. Un **grand logement familial** pourrait recevoir à RdC séjour + cuisine + salon (65 m²) et 3 chambres à l'étage avec SdB (65 m²).

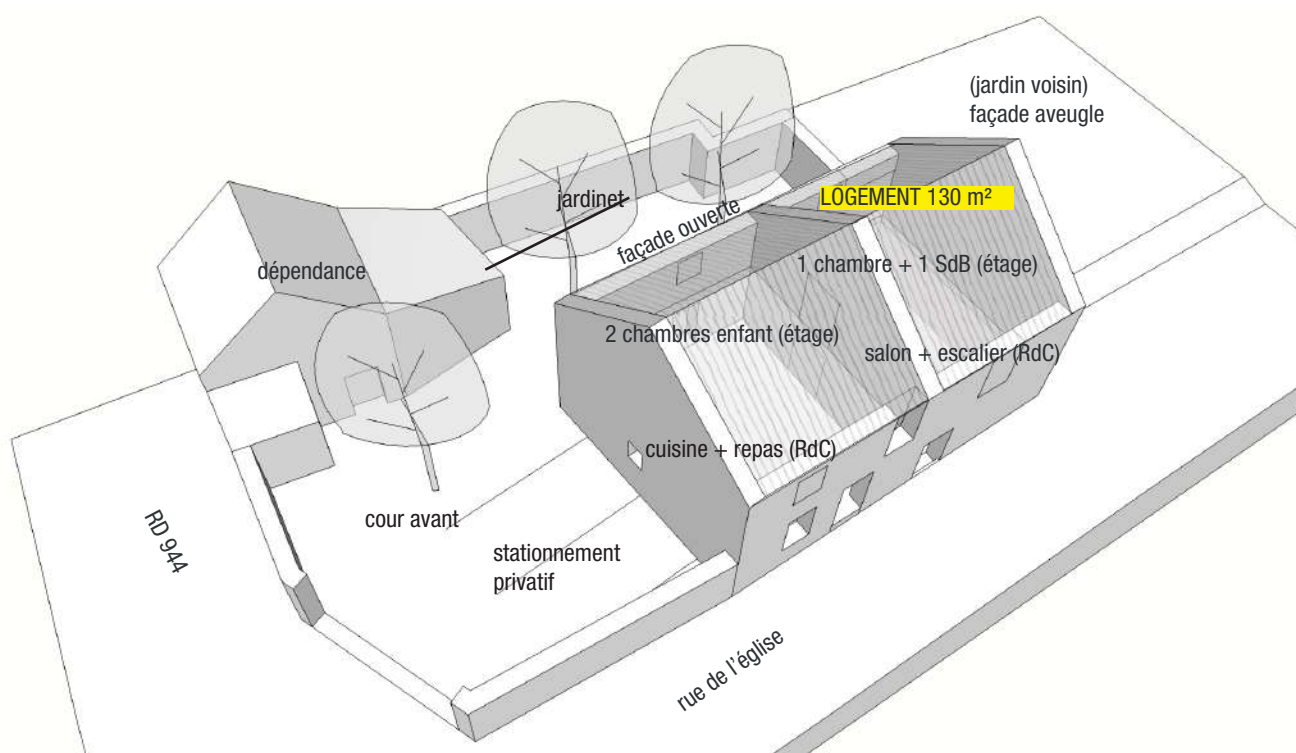
Cette typologie logement / parcelle correspond davantage aux attentes d'une **famille habitant sur place à l'année**, et pourrait aussi convenir comme **gîte familial**. Toutefois l'implantation sur la ruelle reste contraignante (manque d'intimité, visibilité réduite...) dans un tel projet.

Pour rénover un logement dégradé et le rendre performant thermiquement, il faut compter un **budget de travaux**

d'environ 2 000 à 2 500 € du m² + environ 20 % de frais d'études et d'assurances. Cela équivaut à une **enveloppe d'environ 380 000 €** pour une telle opération. Il est très peu probable qu'un particulier se penche sur ce type d'opération, avec un tel investissement sur une parcelle si compliquée et sans un grand terrain d'agrément.

Reste à voir si la collectivité peut envisager une telle opération pour **accueillir une famille supplémentaire sur la commune et préserver une partie de ce bien en cœur de bourg**.

Étant donné qu'on est ici sur un coût de travaux similaire à une construction neuve, à performance équivalente, on peut aussi réfléchir à l'opportunité de **démolir l'ensemble pour reconstruire un logement plus fonctionnel et mieux adapté au site**, qui correspondrait davantage aux attentes d'une famille (volume ouvert, éclairage naturel, ensoleillement, abords...).



Orientations d'aménagement

9

Aménager une halle

Ici, l'idée est d'aménager une **halle d'animations** dans cet écrin historique en centre-bourg après avoir **démoli l'ancien logement sur l'avant en mauvais état**.

Cette **frange avant** (7 m de large) peut alors être envisagée comme un **parvis accompagnant la grange, ce qui permet d'y envisager un prolongement des activités** (expositions culturelles, animations festives, buffets / buvette, four à bois partagé, point de rencontre...).

Cela ne résout pas le besoin de stationnement à proximité, qui pourrait être envisagé sur la parcelle voisine (potager) comme dans le premier scénario. Dans cette attente, le parvis pourrait toutefois recevoir **quelques places de stationnement réversibles** à moyen terme (stabilisé...) et disponibles hors des journées d'animations programmées.

Cela reprend en partie le schéma de principe évoqué dans notre premier conseil, mais en **préservant davantage de traces historiques du site**.

La démolition partielle permet de conserver une partie des constructions historiques, de révéler la grange à l'arrière, tout en limitant l'investissement. Cela semble

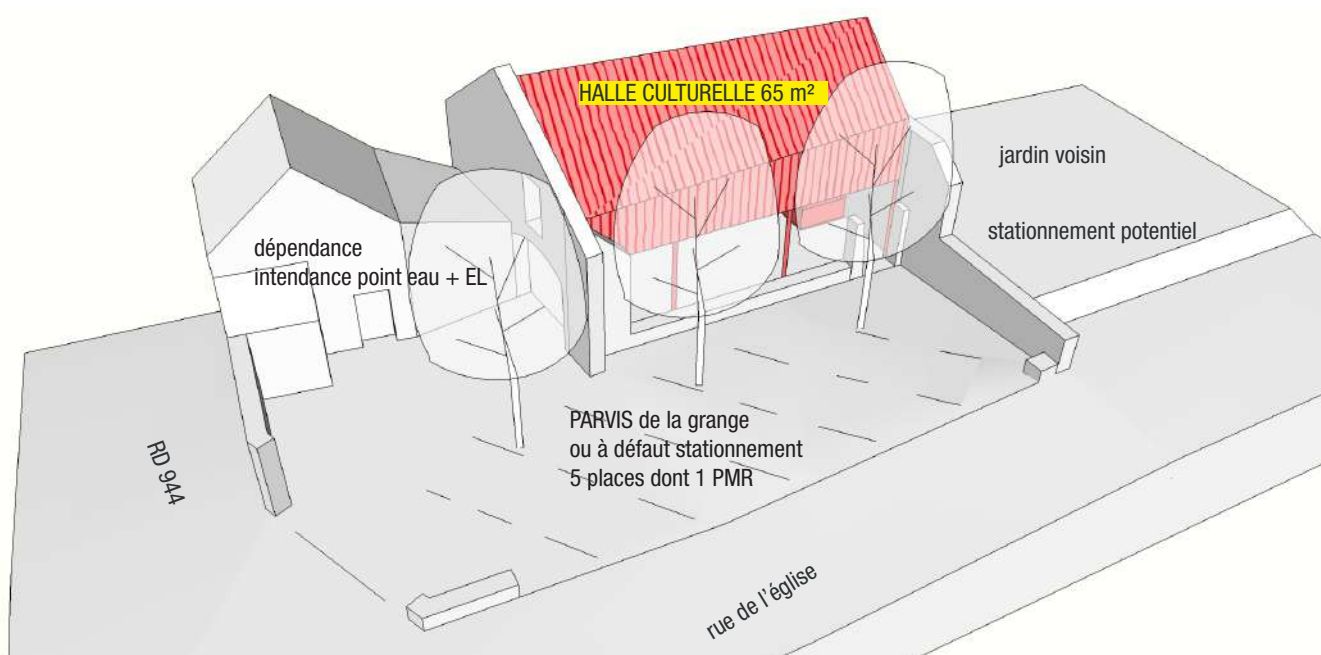
un compromis intéressant.

Il s'agit de démolir le logement en veillant à **conserver et consolider les 2 pignons de l'ancienne grange et venir reconstruire une halle légère à l'intérieur de 65 m² environ**. Le local de dépendance (25 m²) peut aussi être conservé ici et servir de local technique (point eau + EL, animations...).

Un soin paysager est à donner à ces abords entre parvis minéral et végétalisation (confort hygrothermique) sur ce site très minéral dans son ensemble.

En termes d'approche budgétaire, il faut envisager un investissement de l'ordre de 1 200 € HT /m² pour la grange. Ainsi, une **enveloppe d'environ 150 000 € HT à 200 000 € HT** semble cohérente pour réaliser une telle opération.

Ce scénario permet ainsi de résoudre temporairement la problématique de stationnement tout en proposant une halle utile aux administrés et aux associations culturelles.



Orientations d'aménagement

10

PRÉSENTATION DE RÉFÉRENCES

Extension d'une maison dans une ruine, Anatomie d'architecture, Sap-en-Auge (61)

Il s'agit d'un projet de reconstruction / extension avec construction soignée d'une structure bois à l'intérieur d'anciens murs en briques conservés d'un bâtiment en ruine.



Halle villageoise avec buvette, à Boussay (37)

Lieux équation architecte, 90 m² 175000 € HT

Projet d'une halle libre d'accès pour s'abriter et fédérer les habitants avec des événements culturels, sociaux, sportifs ou festifs. Elle est dotée d'un local buvette professionnelle et de sanitaires. Elle est accompagnée d'un parvis extérieur réaménagé et ouvert sur un parc paysager en entrée de bourg.



Le Cube, halle d'animations, Saint-Amand-en-Puisaye (58)

Bentejac architecte, 160 m², 160 000 €

Il s'agit de la reconversion d'une ancienne friche en espace culturel polyvalent et ouvert à tous pour des manifestations culturelles ou artisanales ou de simples haltes.

Elle donne également sur un parc et sur un parvis avant.

Les aménagements et le mobilier sont très sobres et robustes pour éviter toutes dégradations.

3 Aides et méthodes

Procédure et incidences organisationnelles

La construction et la réhabilitation d'un équipement public sont régies par la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique, dite Loi MOP. Elle vise la promotion d'objectifs de qualité et le suivi de réglementations particulières. Elle donne aussi des obligations méthodologiques aux collectivités.

La loi MOP fixe 2 niveaux d'études.

La première consiste en une étude de faisabilité et de programmation permettant à la collectivité de définir ses besoins, tant quantitatifs que qualitatifs, et de préciser le dimensionnement de l'opération, en consultant si nécessaires les futurs usagers. Ces besoins et cette organisation sont ensuite formalisés dans un programme technique et fonctionnel.

Cette étude doit également permettre de vérifier la faisabilité économique du projet en arrêtant un budget prévisionnel, à partir de la détermination des surfaces nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement et de leur coût. Le budget prévisionnel est-il abondé par des aides financières de partenaires ? Les ressources de la collectivité permettent-elles de financer le restant à charge ? Cette étude de faisabilité et de programmation peut être réalisée par des bureaux d'études ou des maîtres d'œuvre.

La collectivité doit en effet s'être assurée du financement possible de l'opération avant de se lancer dans la procédure de consultation de la maîtrise d'œuvre et ainsi ouvrir la seconde phase d'études.

La seconde consiste donc en des études de maîtrise d'œuvre (conception et réalisation du projet architectural). En effet, quand une collectivité sollicite une équipe de maîtrise d'œuvre pour concevoir un équipement, la Loi MOP oblige de lui confier une mission dite de « base », qui inclut les phases d'études (esquisse, avant-projet, projet), d'aide à la consultation des entreprises, mais aussi de suivi du chantier et de réception des ouvrages.

Il n'est pas possible de scinder ces phases, la mission de base doit être confiée en intégralité, d'où la nécessité de s'être assuré en amont que l'on peut financer le projet pour lequel une équipe de maîtrise d'œuvre est sélectionnée.

En complément, les compétences d'un thermicien pourront être nécessaires à cette opération.

Principales étapes de l'étude de faisabilité et de programmation

Diagnostique et concertation : besoins, état des lieux du (ou des) site(s) d'implantation pressenti(s)



Études de différents scénarios : propositions d'organisations spatiales et fonctionnelles



Approfondissement d'un (ou deux) scénario(s) préférentiel(s), accompagné(s) d'un volet économique (estimation) et organisationnel (procédures, planning)



Programme technique et fonctionnel et consultation de la maîtrise d'œuvre

L'ACCOMPAGNEMENT DU CAUE

Le CAUE reste à la disposition de la commune afin de préciser les éléments développés dans ce document de conseil, et éventuellement, de l'accompagner dans la suite de ses démarches.

Une séance de présentation peut être organisée et animée par le CAUE de l'Yonne afin de présenter ces orientations aux acteurs identifiés par la commune dans la suite du projet (élus, techniciens, usagers etc.)

- POINT DE VIGILANCE -

Les orientations graphiques et textuelles du document n'ont pas vocation à se substituer aux études de projet confiées à un professionnel, mais exclusivement à nourrir la réflexion préalable des élus. Ainsi, elles ne sauraient être considérées comme des esquisses de projet.

LES SUITES À DONNER AU PROJET

1- Préciser attentes et besoins, vérifier l'opportunité du projet et faire ressortir des options de programme réalistes et cohérentes en concertation avec les élus, partenaires, et autres acteurs concernés. Ce document a vocation à servir de base de réflexion. Le CAUE peut aider la collectivité à réaliser cette étape.

2- Élaborer un cahier des charges en vue de réaliser une étude de faisabilité et de programmation comprenant plusieurs scénarios, et permettant d'arrêter des besoins de surfaces, une organisation des fonctions et une enveloppe prévisionnelle, avec le soutien possible du CAUE.

3- Consulter et lancer des études de maîtrise d'œuvre pour la conception et réalisation du projet, avec le soutien complémentaire du CAUE ou de l'ATD.

CONTACT

CAUE de l'Yonne

[CONSEIL D'ARCHITECTURE,
D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT]

11 rue du 4 Septembre
89000 AUXERRE
Tél. 03 58 43 80 33
accueil@caue89.fr



DE L'YONNE

www.caue89.fr | 