

LE TROIS, NOUVEAU LIEU PARTAGÉ À CHÂTEAU-CHINON

RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1.22
Typologie :	Tertiaire
Nature des travaux :	Réhabilitation
Densité du projet :	Centre-bourg
Climat :	Plaines & Collines



©AMD-ai

Localisation	3 route de Nevers
Commune	Château-Chinon (58)
Surface	470 m ²
Démarrage études	Juin 2023
Démarrage travaux	T1 2025
Livraison prévue	T2 2026
Accompagnateur	Benoit CONTET - AMD

Maîtrise d'Ouvrage	Communauté de Communes Morvan Sommets Grands Lacs
Architecte-BE QEB	AMD - ai
BE fluides	DAVENTURE
Paysagiste	Atelier du Bocage
BE Structure	SOCNA
Économiste	ACROPOLE
Acousticien	ALLEGRO

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS ET BONNES PRATIQUES

GESTION DE PROJET	<ul style="list-style-type: none"> Le choix de la réhabilitation, implication forte des acteurs et des utilisateurs, équipe projet pluridisciplinaire
TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ	<ul style="list-style-type: none"> Création d'un lieu partagé dans le centre-bourg, nouvelle allée piétonne Aménagement paysager de la cour, soutien aux producteurs locaux, maintien d'une espèce protégée (chauves-souris), amélioration du coefficient biotope
SOLIDAIRE, SOCIAL ET ÉCONOMIE	<ul style="list-style-type: none"> Démarche participative depuis la programmation jusqu'au chantier Forte implication des futurs utilisateurs
ÉNERGIE	<ul style="list-style-type: none"> Réseau de chaleur, système de régulation low tech, occupant actif, puits climatique
EAU	<ul style="list-style-type: none"> Désimperméabilisation de la cour, rétention des eaux de pluie et réutilisation dans les sanitaires
RESSOURCES ET MATÉRIAUX	<ul style="list-style-type: none"> Matériaux biosourcés, réemploi de matériaux in situ, finitions brutes
CONFORT ET SANTÉ	<ul style="list-style-type: none"> Confort acoustique, confort d'été (puits climatique, BSO), confort hygrothermique, filtration sur la ventilation

CHOIX CONSTRUCTIFS

MURS EXTÉRIEURS	<ul style="list-style-type: none">• Murs en pierre existants conservés (50cm) + laine de bois (20cm) en ITI (façade nord et mitoyens) ou en ITE (façades sur cour intérieure) - $R=5,3 \text{ m}^2.K/W$
TOITURE	<ul style="list-style-type: none">• Couvertures tuiles et charpentes bois existantes conservées + isolation laines de bois sous rampant (30cm) - $R=7,9 \text{ m}^2.K/W$
PLANCHERS	<ul style="list-style-type: none">• Planchers courants : Dalle béton (30 cm) + isolation laine de bois en sous-face (20cm) au niveau du porche - $R=5,3 \text{ m}^2.K/W$• Plancher haut/combles : Structure bois existante conservée + isolation ouate de cellulose soufflée (35cm) - $R=8,75 \text{ m}^2.k/W$
MENUISERIES	<ul style="list-style-type: none">• Châssis bois $U_w < \text{ou} = 1,3 \text{ W/m}^2.K$• Occultations par brise soleil orientables (BSO), ponctuellement brise soleil fixes

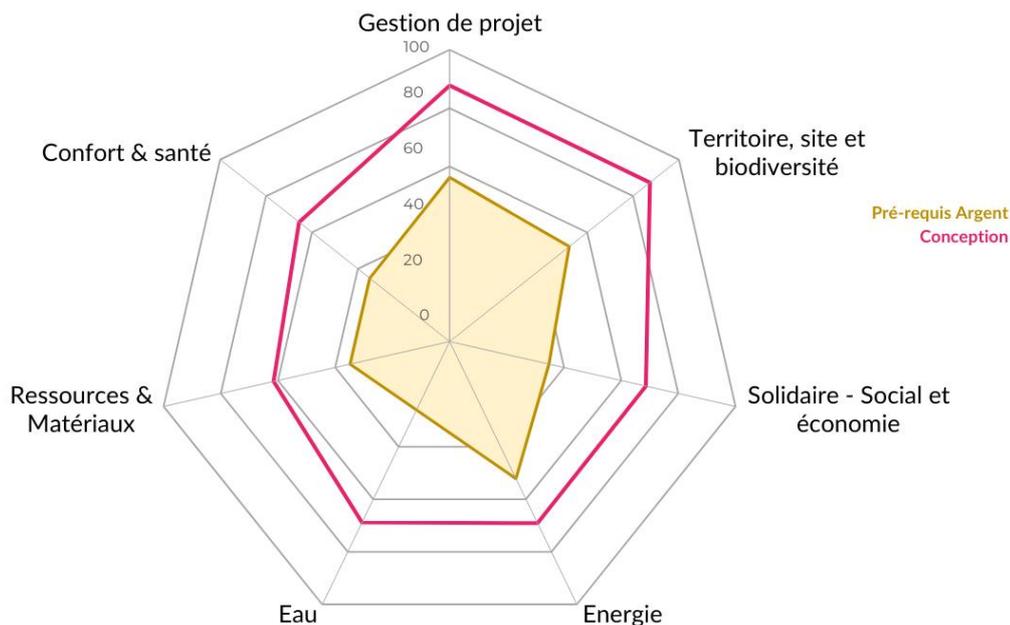
EQUIPEMENTS TECHNIQUES

CHAUFFAGE REFROIDISSEMENT	<ul style="list-style-type: none">• Réseau de chaleur urbain (80% biomasse), préchauffage de l'air soufflé• BSO, ventilation par puits climatique
VENTILATION	<ul style="list-style-type: none">• CTA simple flux en insufflation et puits climatique
EAU CHAUDE SANITAIRE	<ul style="list-style-type: none">• Pas de production d'ECS dans les sanitaires, ballons électriques localisés
ÉCLAIRAGE	<ul style="list-style-type: none">• Lampes basse consommation (LED) - détection de présence dans les circulations

FOCUS INNOVATION ET CRÉATIVITÉ

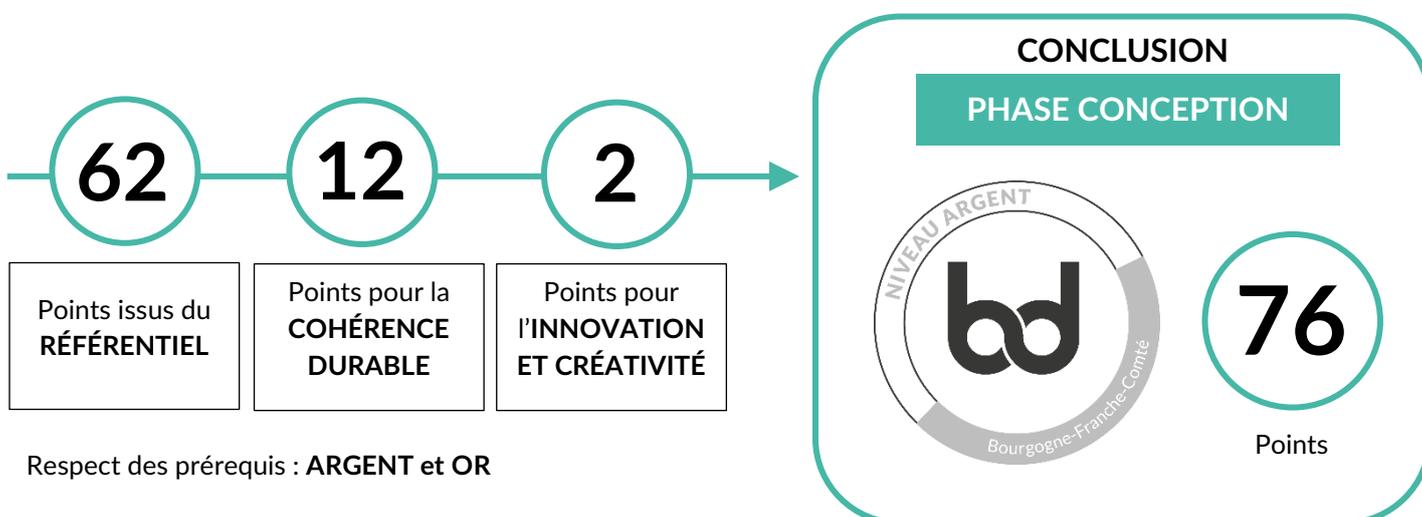
GESTION DE PROJET	<ul style="list-style-type: none">• Coordination des intervenants et planning de chantier adapté au maintien d'une espèce protégée
TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ	<ul style="list-style-type: none">• Mesures de maintien en place d'une espèce protégée : création de chiroptières en toiture, non-aménagement d'une partie des combles et de la cave

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS



1 - Grille d'évaluation		Note max	Prerequis Niveau Argent	Note opération	
GES	Gestion de projet	16,0	9	14,04	88%
TER	Territoire, site et biodiversité	11,5	6	10,05	87%
SOL	Solidaire - Social et économie	11,5	4	7,89	69%
ENE	Energie	11,5	6	7,95	69%
EAU	Eau	11,5	3	7,92	69%
RES	Ressources & Matériaux	11,5	4	7,08	62%
CONF	Confort & santé	11,5	4	7,55	66%

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION



EQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : **Clémence DAVENNE**
Communauté de Communes Morvan, Sommets et Grands Lacs
- Animateur démarche participative : **Franck BEAU**
- Architecte-Ingénieure : **Marine FABRE-AUBRESPY - AMD-ai**
- Architecte-Ingénieure QEB : **Camille DELONG - AMD-ai**
- Accompagnateur BDBFC : **Benoit CONTET - AMD-ai**

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE – 12/15 POINTS

La commission décrit un projet juste et mesuré, à l'image de l'attention portée aux chauves-souris, et salue une démarche globale cohérente et engagée politiquement. La contribution du projet au territoire et la démarche participative sont également remarquées. La commission félicite l'équipe projet.

POINTS FORTS DU PROJET

- Forte démarche participative et forte implication des acteurs du projet
- Participation à la revitalisation et la dynamique du centre-bourg, définition d'un programme au plus près des besoins
- Un projet de réhabilitation précis avec des interventions architecturales fortes (façades sur cour) et une capacité à prendre en compte l'ensemble de l'existant (le bâti, les activités humaines, la faune et la flore)
- Aménagement paysager qui augmente les surfaces végétalisées et la gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Intégration de la biodiversité dans le projet

POINTS DE VIGILANCE

- Éclairage lumière naturelle dans certains locaux
- Gestions des risques liés à la ventilation par insufflation (humidité dans les parois, risque radon et développements fongiques dans les conduits des puits climatique)
- Diagnostic des ressources et matériaux disponibles sur site
- Accès PMR à la cour

ÉVALUATION DE L'INNOVATION ET CRÉATIVITÉ – 2/5 POINTS

Les deux points d'innovation et créativité, demandés par l'équipe pour les actions permettant le maintien des chiroptères habitants du bâtiment, sont accordés à l'unanimité par la commission.

SYNTHÈSE (non-exhaustive) DES ÉCHANGES AVEC LES MEMBRES DE LA COMMISSION ET LE PUBLIC



GESTION DE PROJET

- Quels diagnostics ont été posés sur les ressources et matériaux disponibles et réemployables ?

Le projet se déroule en deux tranches : la poursuite du projet au-delà de l'APD est soumise aux votes des élus. Il y a eu un diagnostic seulement partiel du bâtiment existant car le site est partiellement occupé. Il s'agit d'en permettre l'usage le plus longtemps possible. Le diagnostic sera complété lors du curage du bâtiment. En attendant, il est envisagé un scénario pessimiste dans lequel il est nécessaire de refaire complètement les planchers et où seul le parquet serait réemployable directement sur place. Par ailleurs, le bâtiment a été à l'abandon pendant plusieurs années et beaucoup d'équipements tels que les sanitaires ont été dégradés et ne sont pas réutilisables.

- Est-ce possible de mutualiser des moyens techniques avec d'autres espaces publics ? Par exemple, l'installation d'ombrières sur le parking situé au sud apporterait de l'ombre et participerait à répondre aux besoins énergétiques du bâtiment ?

L'équipe peut faire des propositions dans ce sens, bien que les échanges soient limités avec la mairie de la commune, propriétaire du terrain.



TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ

- Pourquoi avoir choisi une intervention architecturale minimale côté rue, là où le projet est le plus visible depuis le centre-ville ?

L'équipe construit une stratégie d'appropriation du lieu par l'usage. Architecturalement, le projet se tourne sur la cour, qui est aussi un lieu de vie, et donne une visibilité au lieu depuis le parking situé au sud, dans l'idée de participer à la dynamique de la nouvelle allée piétonne. De plus, le bâtiment se trouve dans le champ de visibilité d'un monument historique classé, la Porte Notre-Dame. Il a donc été fait le choix d'une intervention architecturale sobre sur rue pour conserver le paysage urbain existant. L'équipe croit à un projet qui se développera en étant vécu plutôt que vu.



EAU

- Pas d'échange identifié sur ce thème.



SOLIDAIRE, SOCIAL ET ÉCONOMIE

- Pourquoi et comment sont mis en place les chantiers participatifs ? Est-ce un processus régulièrement mis en place par la Communauté de Communes ? Est-ce source d'économies ? Quels sont les moyens de la MOA ou de la MOE pour encadrer les chantiers ?

C'est une décision liée à l'économie du projet et un élément déterminant pour construire la communauté des acteurs. Les chantiers participatifs permettent d'inclure différentes personnes par le « faire » et non uniquement par la parole. Cela joue un rôle fédérateur et est vecteur d'appropriation collective. La Communauté de Communes joue son rôle d'accompagnateur : un agent territorial travaille au suivi quotidien du projet, et agents et élus sont investis sur les chantiers. Une centaine de réunions et d'évènements ont déjà eu lieu, ainsi qu'un premier chantier pour ouvrir et aménager la nouvelle allée piétonne. Deux chantiers sont à venir : le curage du bâtiment (avant la phase PRO) puis les finitions et agencements intérieurs.

Dans la préparation d'un chantier participatif, il faut penser à proposer différentes tâches pour que chacun trouve une place, et il faut laisser une place à chacun.

- Un accès PMR est-il envisageable depuis le parking au sud de la parcelle ?

Le terrain possède une forte déclivité qui obligerait à faire une rampe sur toute la longueur de la parcelle, cela ne fonctionnerait pas. Une autre possibilité serait de mutualiser les espaces extérieurs du site avec ceux de la parcelle voisine, si celle-ci était rachetée par la Communauté de Communes, et de créer alors un vrai cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite en même temps qu'un parc, d'avoir un vrai projet de paysage adapté, liant les deux sujets. L'accès existant depuis la rue de Nevers n'est pas tout à fait PMR, l'accès à la cour nécessite un accompagnement de la personne. Il a aussi été fait le choix de libérer la cour des voitures, de ne pas en faire un parking pour permettre d'y développer d'autres usages.



ÉNERGIE

- Comment s'articule l'efficacité de la ventilation et le choix d'une gestion manuelle par les occupants ? Le système de ventilation par insufflation pourrait-il être complété par un système d'extraction ?

Il y a un système de ventilation et de chauffage minimum en continu. La faible occupation du bâtiment a orienté le choix d'une gestion manuelle, qui permettra de limiter les consommations d'énergie. Les échanges débutent avec les futurs usagers et la MOA pour imaginer un dispositif efficace, qui permette une réelle implication des utilisateurs et leur bonne utilisation des systèmes. Il a été évoqué par exemple la désignation d'une personne référente qui aurait le rôle de sensibiliser et responsabiliser régulièrement les autres usagers. La gestion manuelle est aussi souhaitable pour éviter un fonctionnement de type GTC qui requiert des compétences techniques qui peuvent être rares ou absentes sur le territoire. Il est possible que soit ajouté un système d'extraction dans les sanitaires.



RESSOURCES ET MATÉRIAUX

- Est-il envisagé d'être accompagné par un AMO spécialiste du réemploi pour cadrer et formaliser les interventions prévues ? Ou comment l'équipe prévoit de prendre en charge ces questions ?

Il n'est pas envisagé, à ce stade, d'être accompagné sur ces questions. L'agence AMD-ai a un bon retour d'expérience sur la mise en œuvre de produits de réemploi sur d'autres chantiers en cours. Sur ce projet, le bois réutilisé est destiné à la réalisation d'un revêtement extérieur, il s'agit de bois massif donc avec un degré de résistance au feu adéquat pour la destination du produit. L'écriture des marchés est encore à réfléchir. La stratégie adoptée pour limiter les imprévus est un curage du bâtiment, très certainement en chantier participatif, qui devra intervenir tôt (en phase PRO) pour permettre d'anticiper les quantités disponibles et la qualité des matériaux déposés, à spécifier ensuite dans les marchés pour en décrire la pose et les quantités de matériaux supplémentaires à fournir par l'entreprise.



CONFORT ET SANTÉ

- Une attention particulière apportée à la problématique de la qualité de l'air intérieur, un effort remarqué, d'autant plus pour un projet en milieu rural. Quel est la nature du puits climatique envisagé ? Est-ce un équipement à fonctionnement hydraulique ? Si oui, avez-vous appréhendé que cela puisse être une voie de transfert de pollution, notamment infiltration de radon, et que ce puisse être un terrain de développements fongiques ?

C'est un bâtiment en milieu rural, mais il y a fort trafic routier sur la route de Nevers, le long de la façade Nord. Par conséquent, les prises d'air sont placées côté cour. Il y a des risques d'humidité dans les conduits de puits climatique. Il est prévu l'installation de conduits en grès, et non en PVC ou métal, ce qui limite les risques de condensation. Concernant le radon, les systèmes de raccord sont vendus comme étant étanches sur la continuité du puit. La ventilation par insufflation permet de mettre le bâtiment en surpression et d'éviter les entrées de radon dans le bâtiment. Par ailleurs, la mise en place d'un filtre est prévue à l'entrée des puits, un second filtre est envisagé au niveau de la CTA.

- Deux pièces éclairées n'ont pas d'ouverture directe sur l'extérieur : quel est leur usage et une évolution est-elle possible ?

Deux salles de musique sont en effet éclairées en second jour : c'est un compromis entre l'organisation des lieux et l'optimisation des espaces de circulation. Les parois de ces deux locaux qui font face aux fenêtres sont largement vitrées, donc ces pièces bénéficieront d'un éclairage en second jour. Une piste d'amélioration serait la mise en place de puits de lumière.