

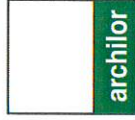
Commune de LES MONTHAIRONS

Réhabilitation des logements de l'ancienne école communale

Place de la Mairie - 55320 LES MONTHAIRONS

1

DIAGNOSTIC



Sommaire :

Préambule p.03
1. ANALYSE DU SITE p.05
2. DIAGNOSTIC DU BATIMENT p.19
3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC p.45
4. ANNEXES p.48

Préambule

Préambule

Objet du programme

La Commune des MONTTHAIRONS a décidé la réalisation d'une étude de diagnostic / faisabilité pour la régénération d'un bâtiment communal existant. Ce diagnostic technique général porte sur l'existant (intérieur et enveloppe extérieure), ainsi que sur la partie des extérieurs à restructurer.

Caractéristiques de l'opération

Le terrain est situé place de la Mairie

L'opération consiste à régénérer le bâtiment qui abritait les logements de l'ancienne école communale, occupé par :

- logement de fonction sur deux niveaux RDC et R+1 (T7)
- combles aménagés en salle communale.

Description de la mission

Cette étude a pour objectif d'établir un état des lieux de la construction existante, afin de définir les différentes contraintes liées à sa régénération selon les objectifs fixés par le maître d'ouvrage.

Le projet intègre le réaménagement des niveaux en respectant les mises aux normes en vigueur.

Le bilan de ce diagnostic permettra de renseigner le Maître d'Ouvrage sur la faisabilité de l'opération.

Ce diagnostic est basé uniquement sur des examens visuels des parties visibles ou accessibles au moment de l'intervention de l'équipe de maîtrise d'œuvre, qui ne procède à aucun démontage ou sondage destructif.

Le diagnostic comprend:

- 1) Analyse du site, du fonctionnement du bâtiment, de sa qualité architecturale :
 - analyse du site au sein de la commune
 - analyse du bâtiment au sein du site
- 2) Expertise de l'état de conservation de l'ensemble du bâtiment concerné et de son environnement en prenant en compte les aspects suivants :
 - Gros œuvre, charpente, couverture
 - Enveloppe du bâtiment
 - Isolation, ventilation
 - Réseaux
 - Equipements techniques : chauffage, électricité, éclairage, plomberie
 - Etat de finitions intérieures
 - Espaces extérieurs
- c) Expertise de la conformité du bâtiment, notamment vis-à-vis des normes
 - Accessibilité PMR,
 - Sécurité incendie
 - HQE et développement durable/maîtrise énergétique

Programme

Le projet de régénération comprendra deux logements (incluant le rez-de-chaussée, le R+1 ainsi que les combles)

1 ANALYSE DU SITE

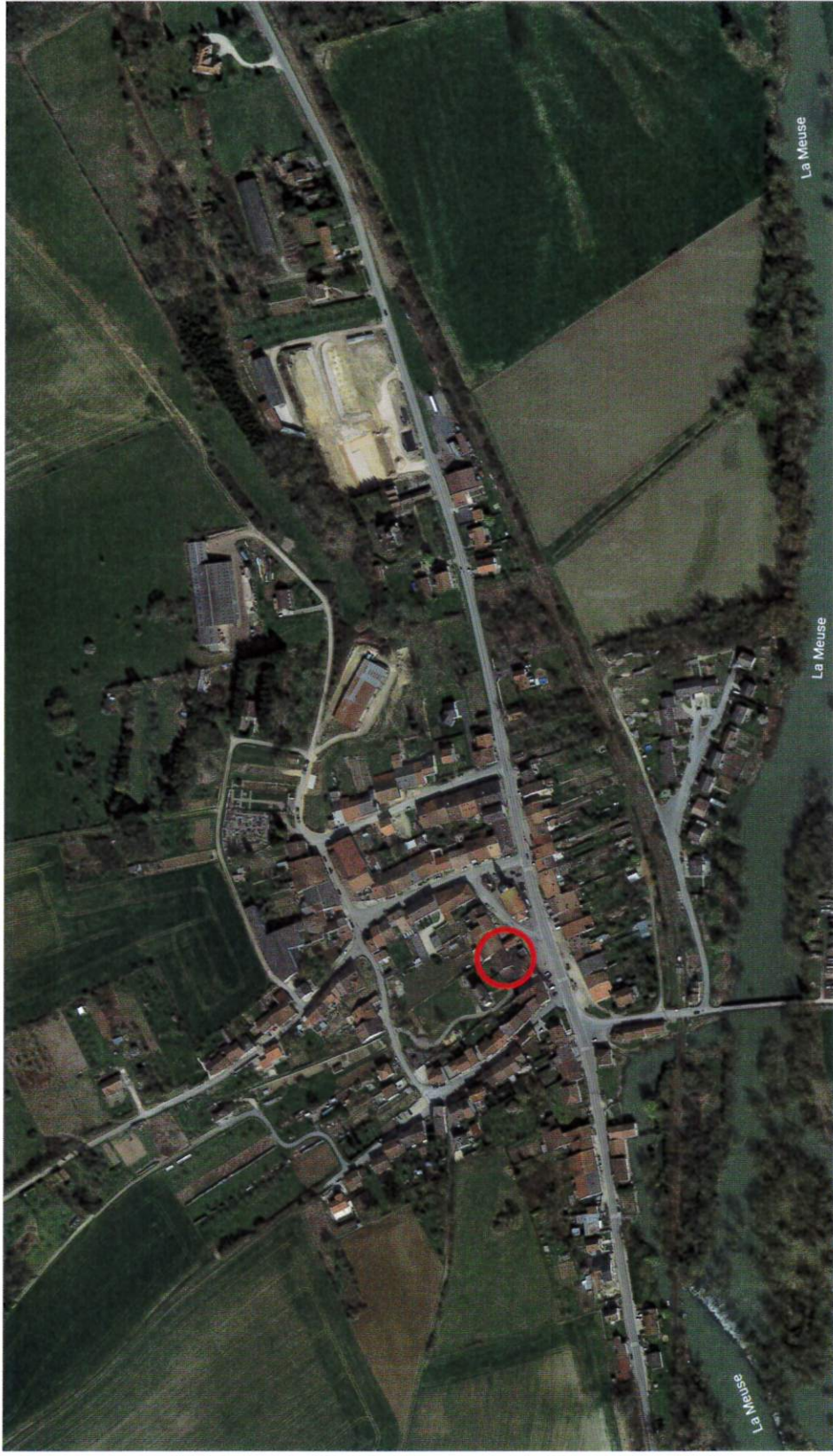
1. Analyse du site - PLAN DE SITUATION

La commune des MONTTHAIRONS est situé au sud de la commune de VERDUN



1. Analyse du site - PLAN DE SITUATION

Le site du Projet est situé au centre du village de la commune , à proximité de la mairie et de l'église



LES MONTTHAIRONS



1. Analyse du site - LES AVOISINANTS

Schéma



Le site se trouve dans la zone de construction dense:

1 - CENTRE du village :

En relation directe avec le centre du village et constructions mitoyennes

2 - NORD :

En second plan: résidences pavillonnaires et fermes

1. Analyse du site - LES AVOISINANTS

Photographies

Centre village:



Fermes:



Résidences pavillonnaires:



Bâtiments communaux



1. Analyse du site - LES ACCES

Schéma

DESSERTE DU TERRAIN :

Le terrain est actuellement desservi par un accès :

- accès depuis le rue de Verdun / Place de la mairie qui traverse le village du nord au sud

ACCES LE LONG DE LA RUE CARNOT

Depuis la voie principale des MONTTHAIRON

La place de la Mairie, largement dimensionnée, permet de stationner directement à plat sur la parcelle. On peut circuler et

L'accès à la cour s'effectue de part et d'autre de la façade principale:

l'accès principal à la cour est fermée par deux portails métalliques:
portail métallique individuel 2X un vantaux

A noter :

Les entrées et les sorties sur la parcelle se font uniquement depuis la place de la mairie donnant sur la rue de Verdun.



1. Analyse du site - LES ACCES

Photographies



Accès depuis villers/meuse et St. Mihiel



Accès depuis Dugny/meuse et Verdun

1. Analyse du site - ANALYSE REGLEMENTAIRE

CARTE COMMUNALE

La commune est dotée d'une carte communale

La carte communale est un document d'urbanisme simple qui délimite les secteurs de la commune où les autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées ; elle permet de fixer clairement les règles du jeu.

Bien qu'étant un document simplifié, la carte communale est reconnue par le Code de l'urbanisme comme étant un document d'urbanisme à part entière. Cette

reconnaissance entraîne un certain nombre de conséquences :

elle est soumise à enquête publique avant son approbation ;

sa durée de validité n'est plus limitée ;

elle est opposable aux tiers ;

elle entraîne le transfert aux communes des compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper le sol.

Selon l'article L. 161-4 du Code de l'urbanisme, l'intérêt des cartes communales est de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension :

des constructions existantes ;

des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Adaptation, réfection ou extension des constructions existantes.

L'extension des constructions existantes est autorisée, ce qui permet de surélever, d'agrandir et, de manière générale, de modifier le volume. Toutefois, la réalisation d'une construction qui n'est pas attenante à un bâtiment existant ne peut être regardée comme constituant une extension de ce bâtiment.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occupation et d'utilisation des sols sont instruites et délivrées sur le fondement du règlement national d'urbanisme (RNU) et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables (article R. 162-1 du Code de l'urbanisme). Ainsi, l'ensemble du RNU est applicable sur le territoire des communes concernées. et non pas seulement ses dispositions d'ordre public.

Synthèse règlement RNU

Localisation et desserte des constructions

Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Installations et travaux

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du Code général des collectivités territoriales.

Implantation et volume des constructions

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

1. Analyse du site - ANALYSE REGLEMENTAIRE

Monuments historiques

Même si le territoire de la commune est grévé de la servitude de protection des monuments historiques :

PARTIES DU DOMAINE DU PETIT MONHAIRON (façades toitures, grille et parc) inscription par arrêté du 20 septembre 1996

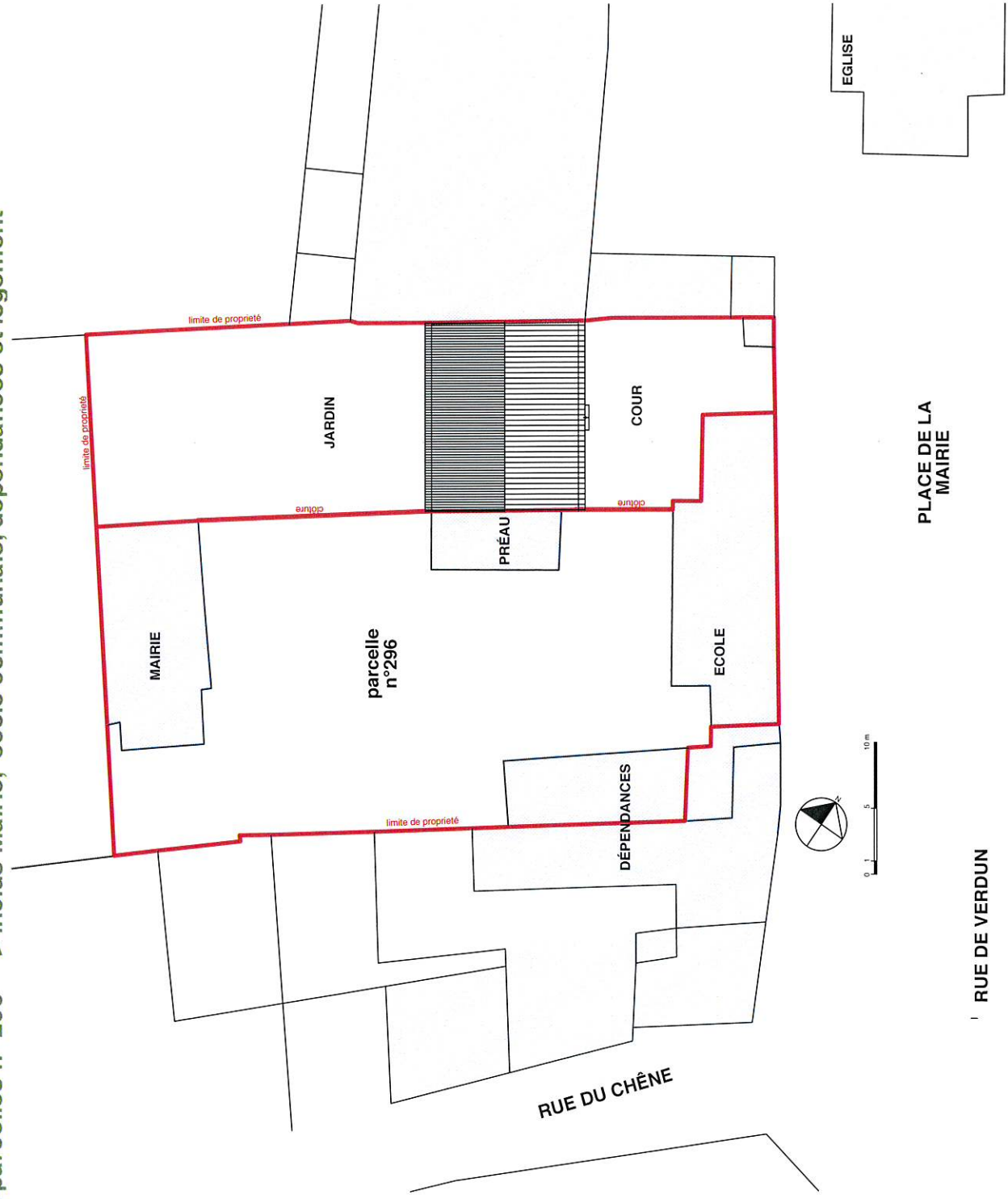
Le Bâtiment étudié ne rentre pas dans le périmètre de servitude de protection des monuments historiques

Cadastral



2. Analyse du terrain - L'USAGE ACTUEL

Plan masse partiel : parcelles n° 296 --> inclus Mairie, école communale, dépendances et logement



2. Analyse du terrain - L'USAGE ACTUEL

Description - principe de fonctionnement

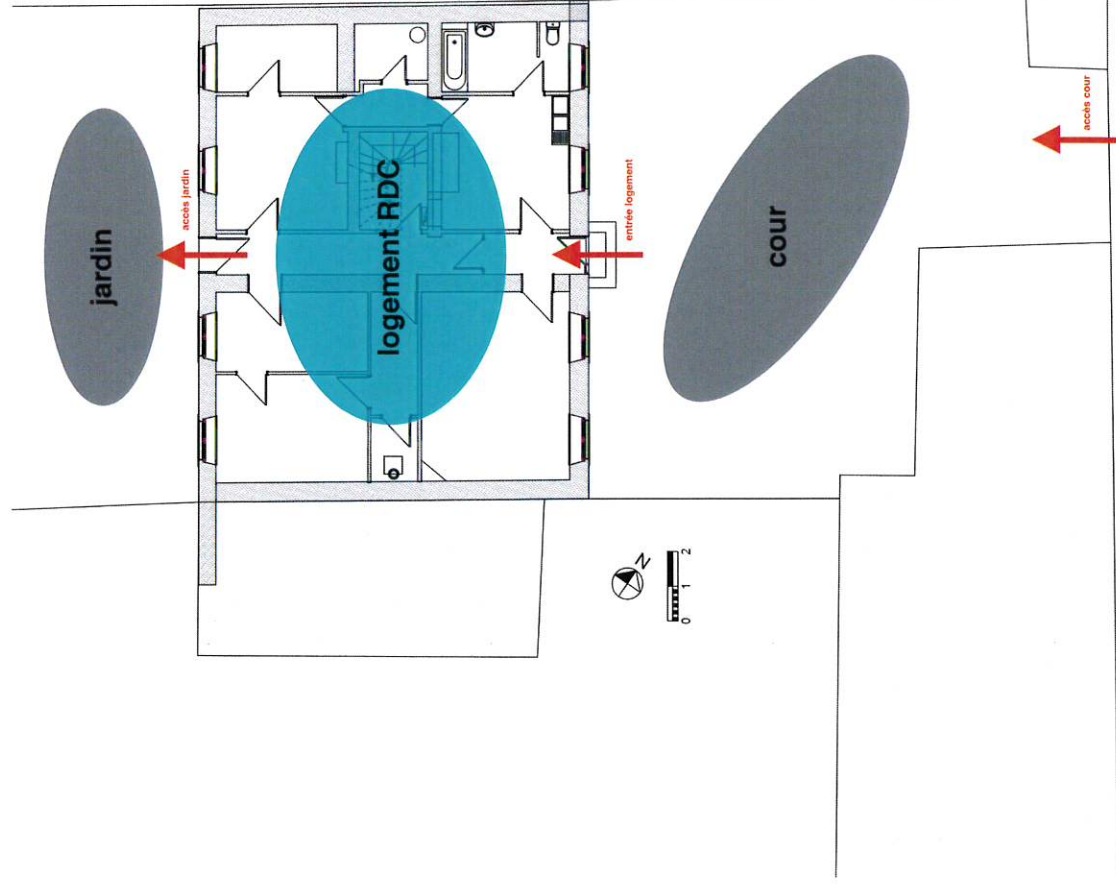
Le bâtiment des logements de l'école est composé d'un corps principal se développant sur 2 niveaux sans sous-sol et des combles aménagables :

Le bâtiment principal à une longueur d'environ 14,50 m par 11,50 m de largeur et recouvert d'une toiture symétrique à 2 pans.

La façade avant sur cour et place est parfaitement symétrique avec comme axe la porte d'entrée.

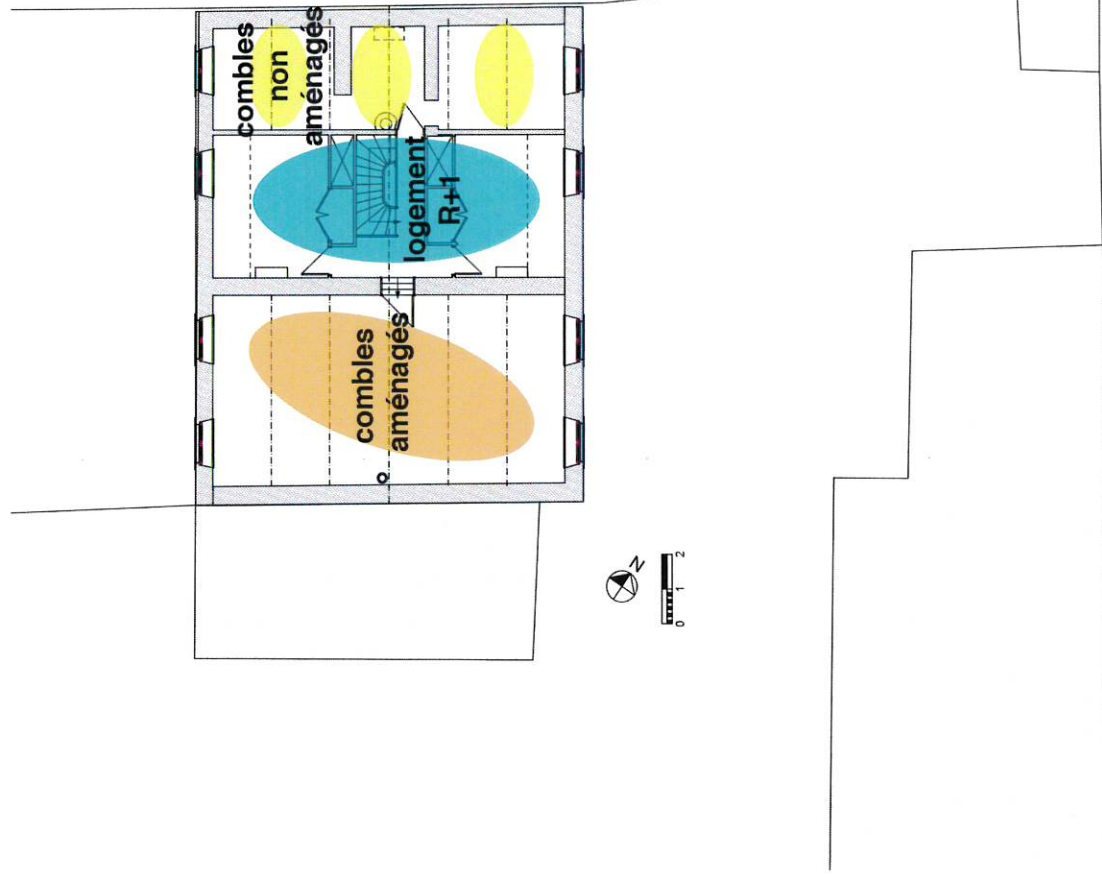
Le niveau RDC (SF à $\pm 0,29$) :

- avec accès depuis la cour, façade avant donnant sur la place de la Mairie.
- donnant accès sur le jardin privatif



Le niveau R+1 (   2,92m) comprenant :

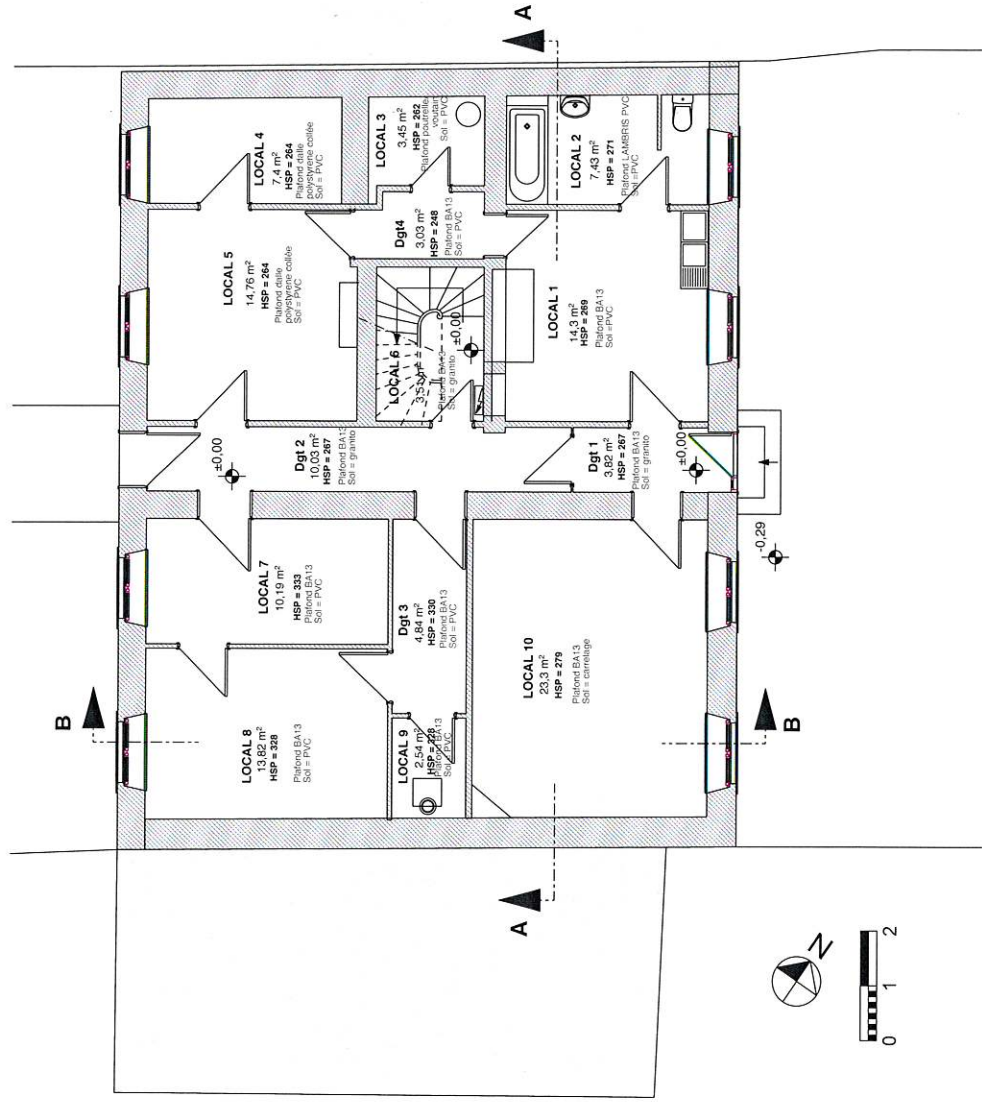
- 2 chambres + rangements
- espace "salle de jeu" traversant aménagé dans les combles
- un accès aux combles non aménagés



2 **DIAGNOSTIC DU BATIMENT**

2: Diagnostic du bâtiment - DOCUMENTS GRAPHIQUES

Schéma plan RDC

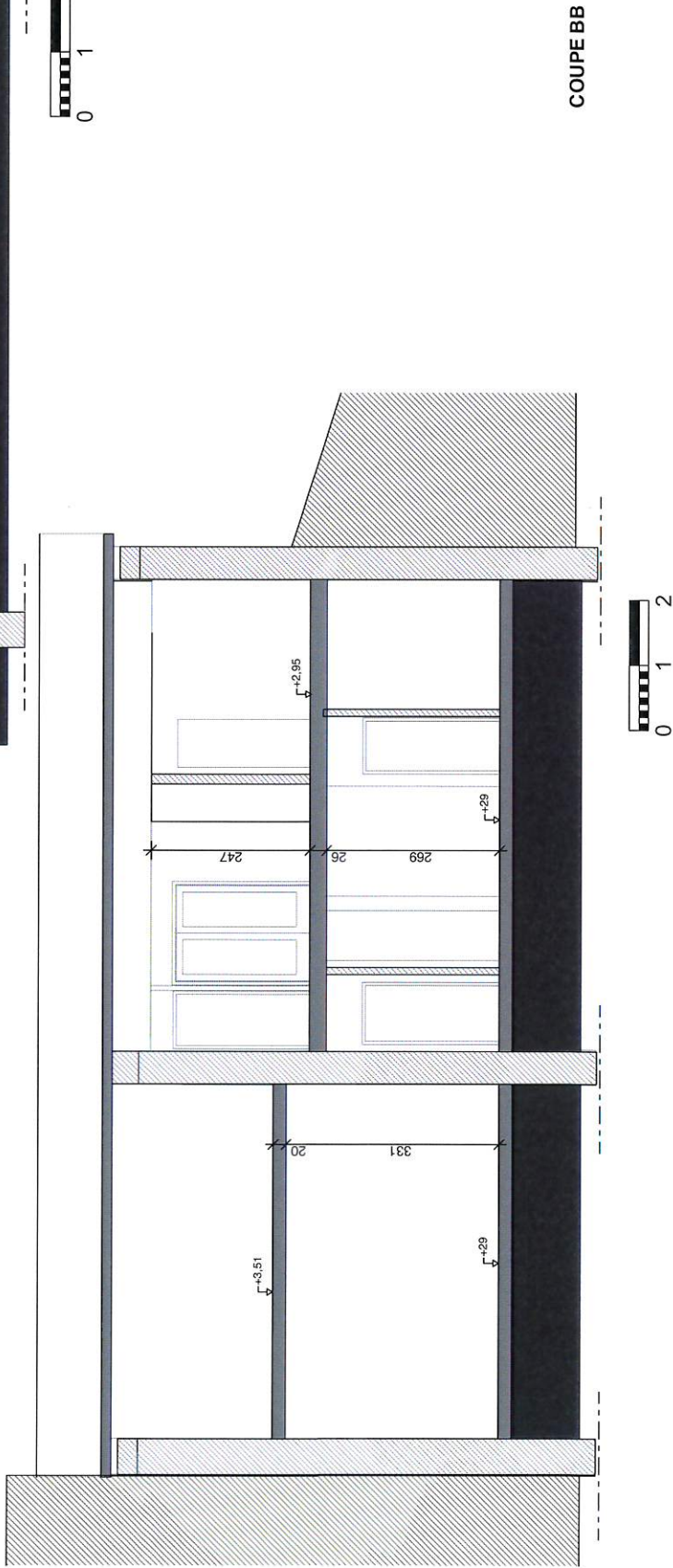
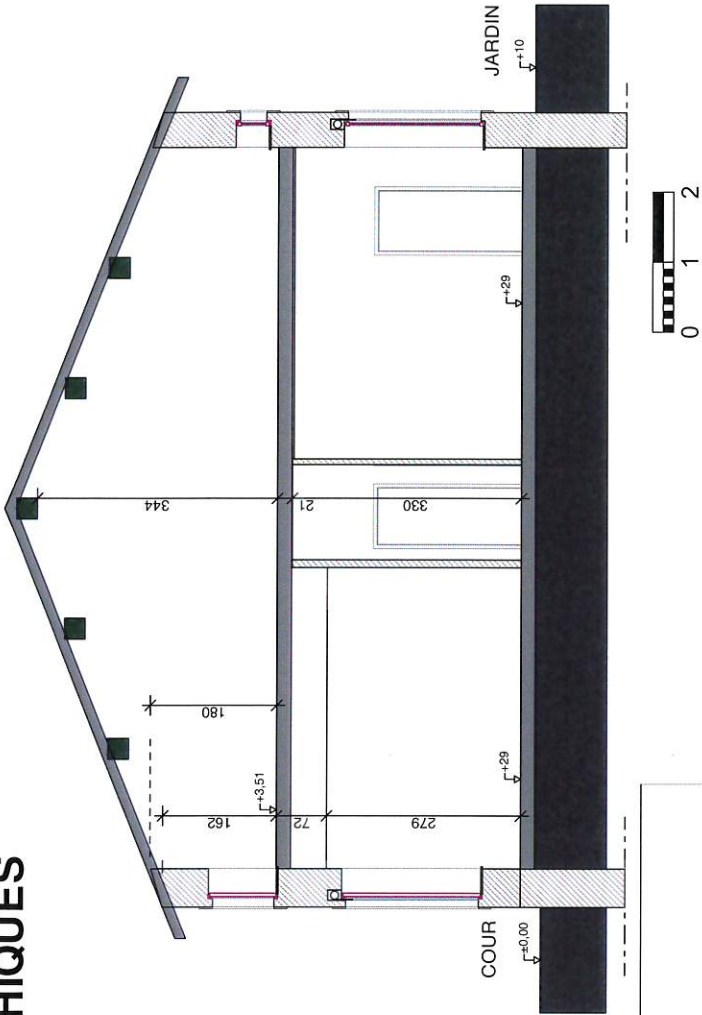


2. Diagnostic du bâtiment - DOCUMENTS GRAPHIQUES

Schéma plan étage



Commune de LES MONTTHAIRON
2: Diagnostic du bâtiment - DOCUMENTS GRAPHIQUES
Coupes de principe



façade sur cour



façade sur jardin



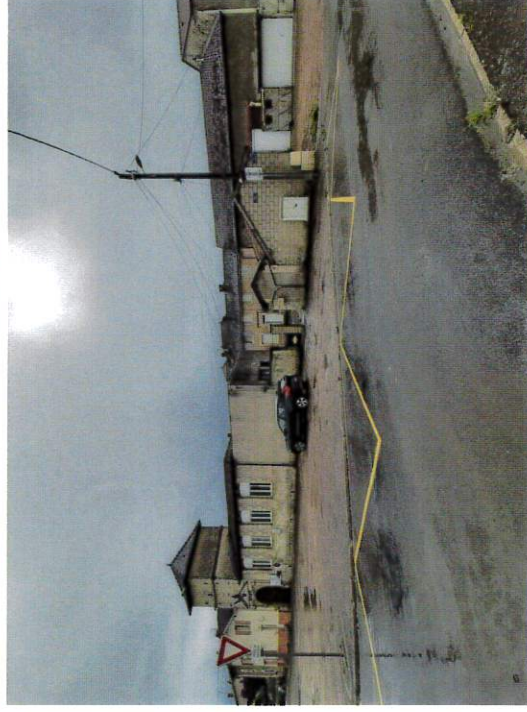
2. Diagnostic du bâtiment - DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES

Photographies extérieures du bâtiment

ELEVATION NORD-EST SUR RUE

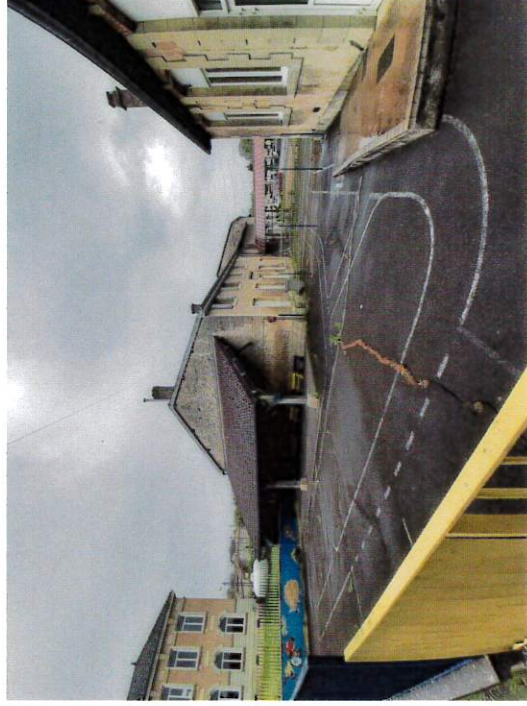


ELEVATION SUD-OUEST SUR JARDIN



VUE depuis la place de la MAIRIE

ARCHILOR



VUE PREAU

2. Diagnostic du bâtiment - DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES

Photographies intérieures

REZ DE CHAUSSEE:



Local 1



local 2



local 2



Local 3 -> ballon EC



Local 4



Local 5

2. Diagnostic du bâtiment - DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES

Photographies intérieures

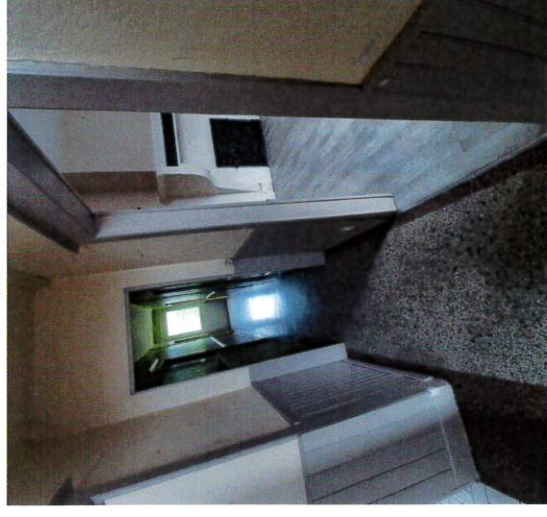
REZ DE CHAUSSEE:



dégagement 1



vue sur porte d'entrée et dégagement 1



dégagement 2



Local 6 -> escalier acces R+1



Local 8



Local 9 -> chaudière

2. Diagnostic du bâtiment - DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES

Photographies intérieures

REZ DE CHAUSSEE:



dégagement 1

R+1: LOGEMENTS



dgt.5 -> escalier acces R+1



local 10



local10



Local 12



Local 15

LES COMBLES aménagés



combles aménagés



Accès aux combles



combles non aménagés



2. Diagnostic du bâtiment - TABLEAU DE SURFACES

NIVEAUX	LOCAUX	Surfaces
RDC		122,4
	Local 01	14,30
	Local 02	7,43
	Local 03	3,45
	Local 04	7,40
	Local 05	14,76
	Local 06	3,51
	Local 07	10,19
	Local 08	13,82
	Local 09	2,54
	Local 10	23,30
	Dgt. 1	3,82
	Dgt. 2	10,03
	Dgt. 3	4,84
	Dgt. 4	3,03
ETAGE		117,8
	Local 11	56,35
	Local 12	13,30
	Local 13	1,18
	Local 14	1,23
	Local 15	13,95
	Local 16	10,43
	Local 17	7,16
	Local 18	11,18
	Dgt. 3	3,03
TOTAL SURFACES :		240

2. Diagnostic du bâtiment - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Diagnostic STRUCTURES - description

Infrastructures du bâtiment :

Fondations :

- Pas d'information connue à ce jour
- Les refends viennent aider à supporter les planchers de l'étage
- **Vide sanitaire (VS) :**
- pas de cave ni de vide sanitaire visible ou accessible

Planchers et dallages :

Les planchers sont de 2 matières :

- RDC - dallage BA sur terre plein, (à priori non isolée) : ensemble du rez de chaussée compris hall et Dgt. Communs au logement
- R+1 - plancher Bois : ensemble de l'étage
- R+1 - plancher BA type poutrelles / hourdis : visible dans 1 local

Superstructures du bâtiment :

Facades :

Les façades sont porteuses :

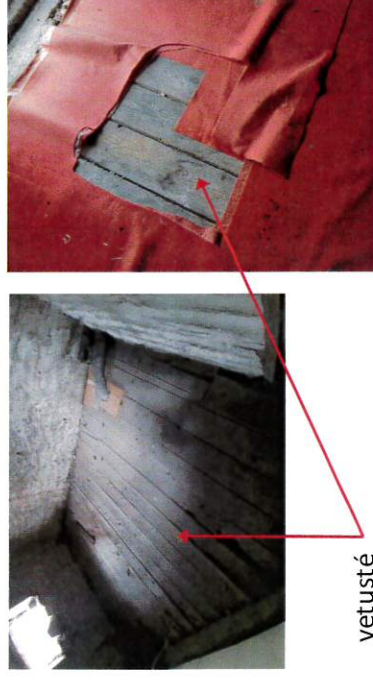
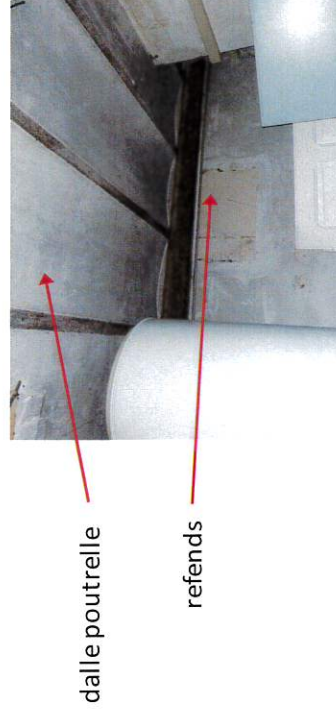
- en maçonnerie de pierre et de moellons d'environ 50 à 55cm d'ép. (murs périphériques, refends)
 - destinées à reprendre les charges des planchers (BA ou bois) et des charpentes de toitures
- L'ensemble de la maçonnerie ne présente pas de désordres marquants

Plancher logement étage :

- plancher bois. Avec un état de vétusté divers.
- Vétusté avancée dans les combles non aménagés. Mauvais état Difficilement accessible (
- Vétusté naissante dans les combles aménagés Feutre masquant quelques faiblesses du plancher bois
- état correct dans les chambres. Mais recouvert d'un revêtement PVC.

structure preteuse de la couverture

pannes bois reposant sur les pignons et le refend



Capacité de portance des ouvrages

Aucune information à ce jour,

Des sondages devront néanmoins être réalisés afin de vérifier :

- les capacités de portance des différents planchers béton et des planchers bois du R+1
- la présence ou non d'un isolant sous dallage en RDC

Réseaux d'eaux pluviales et assainissement :

Nous n'avons pas pu définir précisément les réseaux existants :

absence de plans spécifiques et manque d'informations précises de certains endroits (vides sanitaires et réseaux sous dallage)

Eaux pluviales :

- des toitures, toutes évacuées par l'extérieur.

1 EP par façade et par pan de toiture, renvoyé dans le réseau en traversant les parcelles. (cheneaux et descente en zinc)

Assainissement :

Absence d'information sur les eaux usées (EU) et les eaux vannes (EV) de l'ancien logement. Elle semblent traitées avant d'être renvoyé dans le réseau (à confirmer)

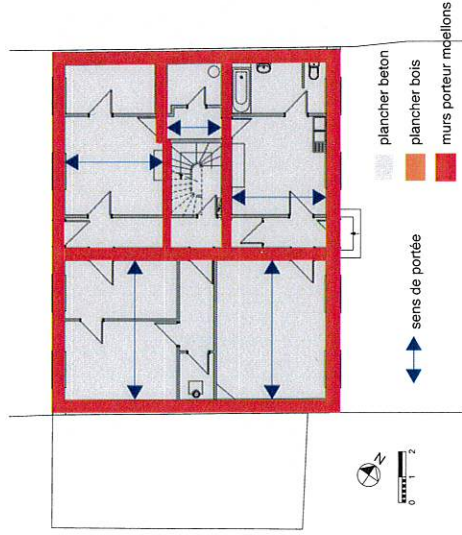
2. Diagnostic du bâtiment - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Diagnostic CLOS-COVERT - description

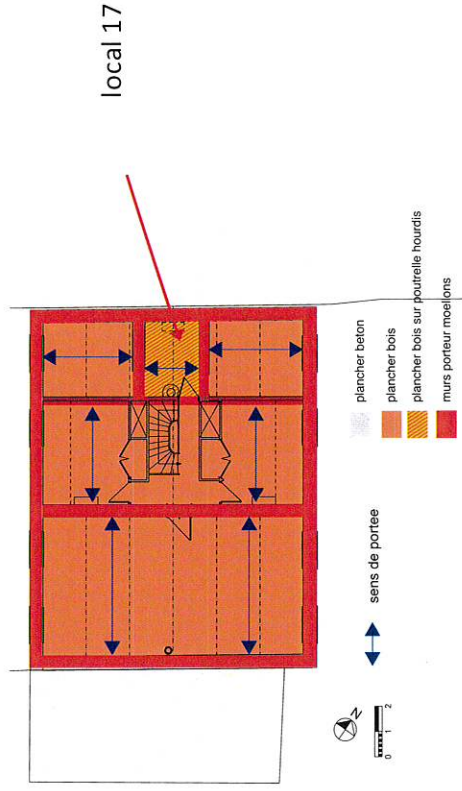
La structure des planchers:

Sens de portée:

Les planchers de l'ensemble des parties habitables de l'étage sont en bois, seul le local 17 est en poutrelles-hourdis



rez de chaussée



ETAGE 1

Les toitures

La toiture du bâtiment:

Pas d'information sur le niveau et la date de réhabilitation de cette toiture

La toiture est à deux pans avec faîtage parallèle à la rue.

Composition de la toiture :

- couverture tuiles terre cuite ancienne (absence de film pare-pluie)
 - lattis et chevrons
 - pannes bois massif pentées (calées sur échantignole) - non traitée
 - fermes et charpente traditionnelles - non traitée
- Les eaux pluviales sont évacuées en extérieur du bâtiment par l'intermédiaire de :
- chéneaux zinc + descente zinc et dauphins fonte

- la couverture doit être refaite

- La charpente peut être conservée mais traitée et remaniée



2. Diagnostic du bâtiment - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Diagnostic THERMIQUE - description

L'ISOLATION THERMIQUE

En l'absence d'informations écrites sur ce bâtiment, les complexes isolants ont été déduits ou constatés suite à notre relevé sur site :

FACADES :

- Rdc : aucune d'isolation
- R+1 : aucune d'isolation

TOITURE :

- laine de verre de 20cm déroulée au-dessus des fx. Plafonds --> à confirmer
- > les isolations datant certainement de plus de 20 ans, se sont tassées ou dégradées, et ne correspondent plus aux contraintes actuelles

DALLAGE RDC :

- Locaux en RDC : aucune d'isolation (à vérifier)

MENUISERIES :

- les châssis sont en bois sur la façade jardin, munis de simple vitrage
- les châssis sont en PVC sur la façade avant, performance thermique à confirmer

L'ETANCHEITE à L'AIR :

Malgré l'absence d'informations à ce sujet, il est évident, au vu de la date de construction de ces bâtiments qu'aucune barrière d'étanchéité à l'air, n'a été mise en œuvre.

La construction traditionnelle de ce bâtiment fait que des fuites plus ou moins importantes en terme d'étanchéité à l'air sont présentes :

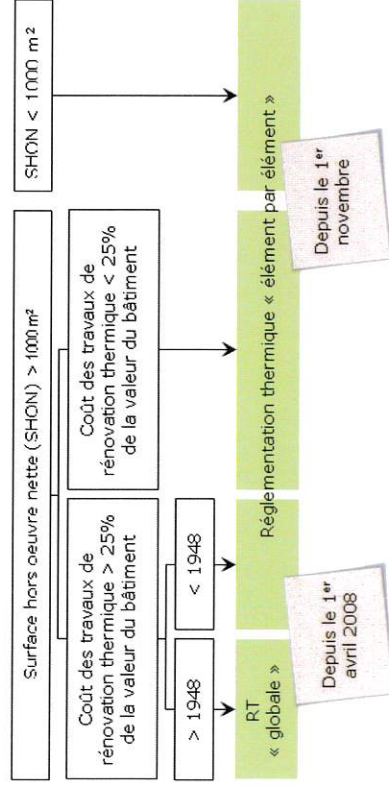
- façades en maçonnerie enduite sur façade cour. --> sources de fuites peu importantes
- raccord façades / dallages RDC --> sources de fuites peu importantes
- raccord façades / plafonds / combles/couverture : sources de fuites importantes, avec passage par les volées de toits
- raccord menuiseries extérieures / façades --> sources de fuites importantes

RAPPEL REGLEMENTAIRE SUR LA THERMIQUE :

Pour ce bâtiment réhabilité, dont la SHON est inférieure à 1000m², la réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé (la réglementation thermique 2012 ne s'applique qu'aux bâtiments neufs, et pas à un bâtiment existant réhabilité).

Extrait du texte réglementaire :

« Pour tous les autres cas de rénovation, la réglementation définit une performance minimale pour l'élément remplacé ou installé. Ce second volet de la RT est applicable pour les marchés ou les devis acceptés à partir du 1er novembre 2007. »



IMPACT SUR LE FUTUR PROJET

Les isolations existantes sont insuffisantes pour respecter la réglementation applicable (RT2005 ex).

De plus, les valeurs imposées par cette réglementation sont très inférieures aux standards actuels d'isolation thermique des bâtiments neufs.

Selon les standards de réhabilitation actuelle, il est possible d'améliorer la performance thermique du bâtiment pour aller au-delà de la RT2005ex, et d'approcher les coefficients thermiques de la RT2012.

Ci-joint un tableau de comparaison des valeurs des résistances thermiques de l'existant avec les préconisations pour un bâtiment rénové selon la RT 2005.

PAROIS	Résistance thermique existante (valeurs estimées et à vérifier)	Résistance thermique préconisée (respect de la réglementation RT 2005 Ex)	Commentaires
Façades	nulle	2,3 m2.K/W	La mise en œuvre d'une isolation thermique complémentaire permettra de réduire considérablement les coûts de chauffage
Toiture (200mm de laine de verre)	3 m2.K/W	4,5 m2.K/W	Isolation existante largement inférieure à la RT 2005 Ex. l'isolation devra être entièrement reprise lors de la réhabilitation
Plancher R+1 sur porche extérieur	1,5 m2.K/W	2,3 m2.K/W	Isolation existante des planchers sous le porche à reprendre pour respecter la RT 2005 Ex
Paroi vitrée (men. PVC)	U ?	U=2,3 W/m2.K	Non conforme à la RT 2005 Ex – Menuiseries à remplacer
Plancher sur dallage			Absence d'informations

Pour correspondre aux performances de la RT 2012, les valeurs des résistances thermiques devraient être les suivantes :

Coefficients thermiques des parois - Niveau thermique RT 2012	
PAROIS	Résistance thermique à respecter
Murs en contact avec l'extérieur ou avec le sol	6 m2.K/W
Planchers bas dominant sur un vide sanitaire ou sur un volume non chauffé	3,77 m2.K/W
Planchers bas sur terre plein	4 m2.K/W
Toiture sous combles	10 m2.K/W
Toiture terrasse	10 m2.K/W
Fenêtres et porte fenêtres dominant sur l'extérieur	Uw = 1,2 W/m2.K

La mise en œuvre d'une isolation performante permettrait de respecter les valeurs énoncées ci-dessus, à l'exception du dallage au sol pour lequel l'existant devra être conservé.

Le maître d'ouvrage devra se positionner sur les objectifs de réhabilitation thermique qu'il souhaite obtenir (RT2005 ou RT2012)

2. Diagnostic du bâtiment - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Diagnostic FINITIONS INTERIEURES - description

LES REVETEMENTS MURAUX - LA PEINTURE

Les revêtements muraux sont principalement constitués de peinture sur plâtre et de papier peint pour certaines pièces du logement. et de papier peint pour les logements.

Les murs de la salle de bains sont revêtus faïences ainsi que dans la cuisine au droit de l'évier (crédences)

Le sous bassement de l'entrée est en lambris bois peints sur une hauteur de 90cm.

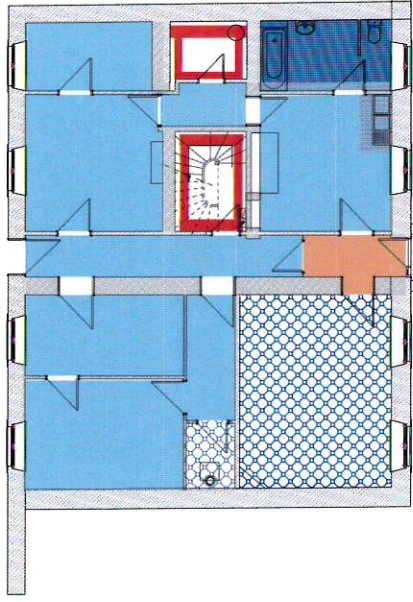
Les finitions intérieures sont disparates et sont souvent vétustes. Un embellissement est à prévoir sur la totalité du bâtiment la cage de l'escalier est en plaque de plâtre brut non peint.



local 10

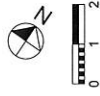
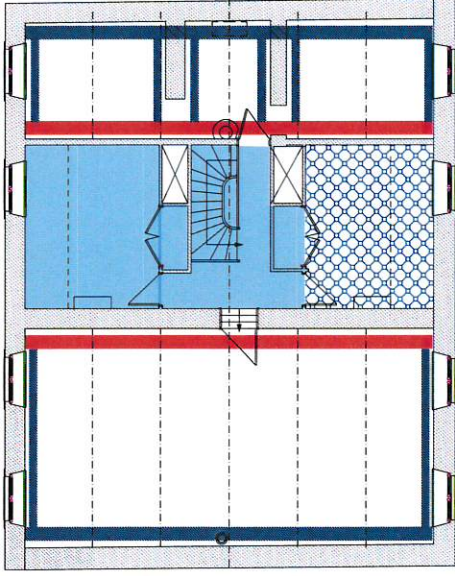


local 2



peinture	moellons apparents
peinture + papier peint	plaque de plâtre brute
peinture + faïence	isolant brut
sousbassement boiserie + peinture	

REZ DE CHAUSSEE



peinture	moellons apparents
peinture + papier peint	plaque de plâtre brute
peinture + faïence	isolant brut
sousbassement boiserie + peinture	

ETAGE R+1

les parois des combles (aménagés ou non) sont principalement en moellons. De part et d'autre de la zone logement, des panneaux de polystyrene extrudé viennent isoler le volume habité.



local 11

LES PLAFONDS

Les plafonds sont constitués :

- faux-plafonds en cadrette 30x30 collée plafonds plâtre (locaux 4 et 5)
- plâtre projeté ou plaque de plâtre peint sous plancher bois .
- Lambris PVC
- plafond poutrelle hourdis dans 1 local du RDC

plafond dalles collées



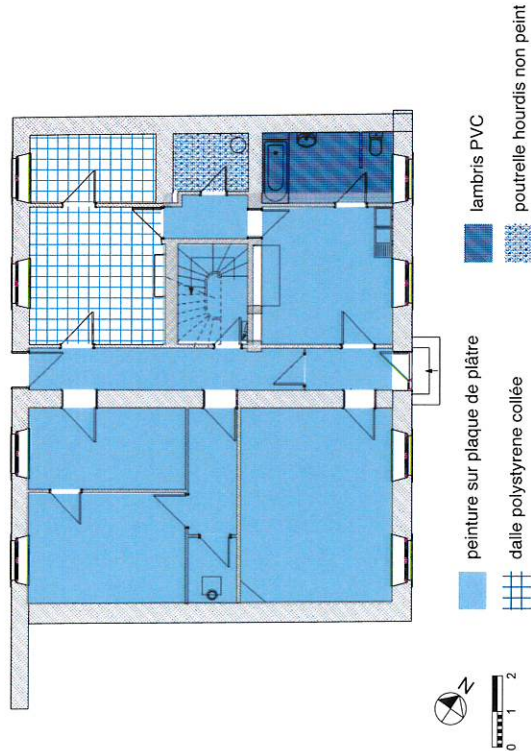
local 5

plafond lambris

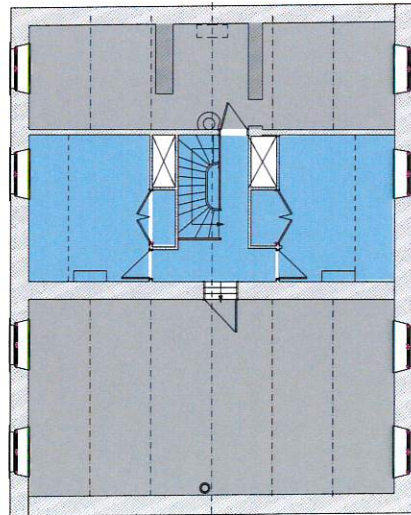


local 2

REZ DE CHAUSSEE



ETAGE R+1



plafond plâtre peint



local 10

poutrelles hourdis



local 3

- peinture sur plaque de plâtre
- double hauteur sous couverture

Les plafonds plâtre de la partie habitée de l'étage sont dans un état vétuste. Spectre humidité visible (local 12)

LES SOLS

Les sols sont constitués au rez de chaussée :

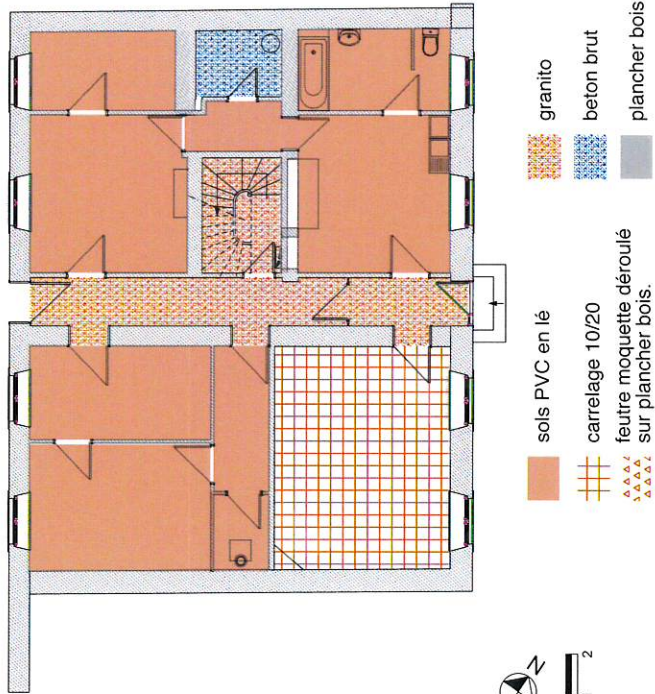
- de carrelage 10/20 avec plinthes assorties.
- revêtements de sols PVC avec plinthes bois peintes
- sols type granito

Les sols sont posés directement sur la dalle béton sans chape rapportée

Carrelage 10/20



Revêtement PVC en lès



REZ DE CHAUSSEE

sol granito

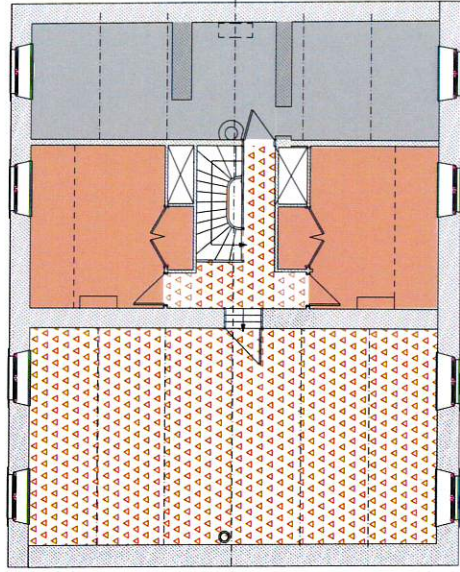


Les sols sont constitués au R+1 :

- revêtements de sols PVC avec plinthes bois peintes
- revêtements de sols moquette/feutre directement posé sur le plancher bois.
- Plancher bois brut


Les revêtements de sols sont dans l'ensemble vétuste.

Les plancher bois présentent quelques faiblesses. Renforcement des bois à prévoir



ETAGE R+1



- | | | | |
|---|--|---|---------------|
|  | sols PVC en lés |  | granito |
|  | carrelage 10/20 |  | beton brut |
|  | feutre moquette déroulé sur plancher bois. |  | plancher bois |

linoléum en lés



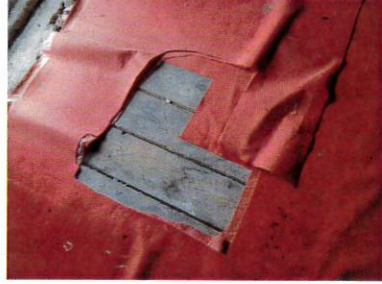
local 12

Revêtements sols PVC en lés



local 11

Revêtements sols PVC en lés



local 16

2. Diagnostic du bâtiment - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Diagnostic EQUIPEMENTS TECHNIQUES - description

CHAUFFAGE VENTILATION

COMBUSTIBLE :

Le bâtiment est alimenté en gaz - Cuve extérieure

CHAUFFERIE (niveau RDC local 09) :

Combustible : gaz

Affectation : chauffage uniquement

CHAUDIERE : CHAPPEE

Puissance : à confirmer

Année : à confirmer

A vérifier que la chaudière installée réponde aux critères actuels d'économies d'énergie.

CHAUFFAGE DES LOCAUX :

Chauffage central par radiateurs : rez de chaussée et étage

VENTILATION :

Les locaux sont ventilés de façon naturelle (par les ouvrants des menuiseries extérieures)

Les sanitaires sont ventilés par une VMC simple flux,

PLOMBERIE

production d'ECS électrique du logement est situé au RDC local 3

les appareils sanitaires existants restent fonctionnels (baignoire, lavabo , wc) local 2

Idem pour l'évier de la cuisine dans le local 1

ELECTRICITÉ

ALIMENTATION ELECTRIQUE :

Le comptage + disjoncteur général du bâtiment est situé au centre du bâtiment RDC hall d'escalier



local 8



local 9



local 3



local 10



local 6



local 2

2. Diagnostic du bâtiment - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Diagnostic ACCESSIBILITE

Le bâtiment, étant destiné à être modifié dans son fonctionnement, les contraintes réglementaires relatives à l'accessibilité seront intégrées lors de ce projet.

Cheminements extérieurs :

hauteur escalier parvis extérieur à franchir 29 cm



Cheminements intérieurs :

cheminement existant de plain pied au RDC . Des dénivelés sont présent dans le logement au R+1
Accès à l'étage par escalier bois dans hall d'entrée.
Accès au comble par escalier bois dans le logement



2. Diagnostic du bâtiment - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Diagnostic SECURITE

Les contraintes réglementaires relatives à la sécurité incendie dépendront du programme à définir et seront intégrées dans le projet.

2. Diagnostic du bâtiment - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Diagnostic DIVERS

Diagnostic Amiante :

Aucun diagnostic ne nous a été remis

Diagnostic Plomb :

Aucun diagnostic ne nous a été remis

2. Diagnostic du bâtiment - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Diagnostic environnemental

Etant dans un bâtiment existant, l'approche environnementale peut être envisagée avec des cibles plus limitées qu'un bâtiment neuf.

Le bâtiment bénéficie d'une bonne exposition naturelle correcte (Nord-Est /Sud- Ouest) Elle pourra être exploitée en fonction de l'aménagement des locaux.

Maîtrise  nerg tique :

La principale source d'amélioration sera l'isolation thermique du bâtiment, afin de limiter les consommations énergétiques.

Les valeurs minimales à respecter pour les résistances thermiques des différentes parois ont été développées au paragraphe 'isolation thermique'

Le confort hygrothermique devra être assuré par des systèmes de ventilation performante.

Ceci permettra également d'optimiser les coûts d'exploitation et de maintenance du bâtiment.

Le remplacement des vitrages extérieurs devra également prendre en compte le facteur solaire des menuiseries, afin de limiter le recours à du rafraîchissement actif dans le bâtiment, en limitant les apports solaires dus aux vitrages.

Extérieurs :

espace végétal (jardin à l'arrière du bâtiment). Espace minéral (enrobés) sur la cour à l'avant du bâtiment en lien directe avec la place de la mairie

Acoustique :

Le confort acoustique devra être assuré par la mise en œuvre de matériaux spécifiques adaptés au besoin du programme.

3. Synthèse du Diagnostic - LE SITE

LES AVOISINANTS	Le site est centré au cœur du village entre l'église et la mairie
LES ACCES	L'accès principale se fait depuis la rue de VERDUN et la place de la mairie
LE TERRAIN	La cour constituera une entrée de qualité au site. À l'arrière le jardin apportera un complément qualitatif au projet

3. Synthèse du Diagnostic - LE BATIMENT

SURFACES	Surfaces RDC = 117m2 Surfaces R+1 = 123m2 SURFACES TOTALES = 240m2
DIAGNOSTIC ARCHITECTURALE	Le bâtiment est composé d'un corps principal se développant sur 2 niveaux RDC sur terre plein et R+1. Au R+1 les combles sont partiellement aménagés
DIAGNOSTIC CLOS COUVERT	Bâtiment dans un bon état général; la charpente du bâtiment initial est à traiter et à réviser. travaux de consolidation du faîtage visible. Couverture à changer. Une analyse des capacités de portance des planchers est à réaliser Isolation thermique partielle des combles du bâtiment --> inexistante ou à changer Menuiseries extérieures --> changement pour des raisons thermiques à prévoir. menuiseries bois sur façade jardin et PVC sur cour.
DIAGNOSTIC THERMIQUE	Façades non isolées : énergivores (en terme d'isolation et d'étanchéité à l'air) La RT2005 éléments par élément devra au minimum être respectée. Le maître d'ouvrage devra définir ses objectifs (RT2005 ou RT 2012)
DIAGNOSTIC FINITIONS INTERIEURES	Au vue de l'importance du projet, ces finitions doivent être revues en totalité.
DIAGNOSTIC EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Chauffage : depuis chaufferie au RDC - régulation difficilement gérable ---> une réflexion est à mener sur le changement de l'énergie primaire. Ventilation : simple flux et ventilation naturelle : fortement déperditive Plomberie : équipements anciens et mauvais emplacements : pas en adéquation avec la réglementation actuelle et le nouveau programme Electricité : au vue du renouvellement du cloisonnement, ce poste devra être revu en totalité

3. Synthèse du Diagnostic - DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE

AMIANTE - PLOMB	Des diagnostics amiante et plomb avant travaux devront être réalisés
DIAGNOSTIC ACCESSIBILITE	A prendre en compte lors de la conception du futur projet.
DIAGNOSTIC SECURITE	Suivant le programme, à prendre en compte lors de la conception du futur projet
DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL	La composition du bâtiment permet d'envisager une réhabilitation performante dans ce domaine. Le maître d'ouvrage devra définir les contraintes qu'il se fixe.

4. Annexes - LISTE DES ETUDES DIAGNOSTICS A REALISER

DIAGNOSTIC STRUCTURE :

Un diagnostic structurel devra être réalisé et concernera :

- sondage du dallage préau école primaire (béton) afin de définir ses capacités de portance et l'épaisseur de l'isolant sous le dallage
- sondage des planchers sur VS et des logements du R+1 (béton) afin de définir ses capacités de portance

AMIANTE :

Un diagnostic amiante avant travaux devra être réalisé sur la totalité du bâtiment et sur les surfaces extérieures (impactés par le futur projet)

PLOMB :

Un diagnostic plomb devra être réalisé sur la totalité du bâtiment

RESAUX EU - EP :

En l'absence de plans de réseaux sous-dallage et dans l'hypothèse d'une réfection importante des réseaux EP et EU intérieur --> le maître d'ouvrage devra fournir :

- la réalisation d'un contrôle caméra pour le réseau EP
- la réalisation d'un contrôle caméra pour le réseau EU
- un plan de récolement de ces deux réseaux

GEOMETRIE :

Un plan de géomètre devra être réalisé concernant :

- le relevé de la totalité des surfaces extérieures impactés par le projet, avec localisation des réseaux et leurs cotes de fil d'eau.