

# Montigny-lès-Vaucouleurs

## Réhabilitation de la mairie

58 Rue des Faïenceries, 55140 Montigny-lès-Vaucouleurs



# 1 DIAGNOSTIC / FAISABILITE

V01 – mai 2025

# Sommaire

## 1. DIAGNOSTIC

Préambule ..... p.03

1.1 ANALYSE DU SITE ..... p.06

1.2 DIAGNOSTIC DU BATIMENT ..... p.15

1.3 DOCUMENTS GRAPHIQUES DE L'EXISTANT ..... p.31

1.4 ANNEXES ..... p.38

## 2. FAISABILITE

2.1 REHABILITATION A MINIMA..... p.42

2.2 REHABILITATION IMPORTANTE ..... p.49



## Préambule

### Objet du programme

La commune de Montigny-Lès-Vaucouleurs a décidé la réalisation d'une étude de diagnostic / faisabilité pour la réhabilitation de sa mairie et de sa salle des fêtes

L'objectif est de réaliser un diagnostic approfondi du bâtiment ainsi que de proposer plusieurs aménagements possible en fonction du programme donné

### Caractéristiques de l'opération

Le bâtiment en question est situé au 63 rue de l'église à Montigny-Lès-Vaucouleurs.

Il se distingue par une implantation dans la pente, un décalage d'un niveau soit environ 4,0m de différence entre l'entrée de la rue de l'église et l'entrée de la rue de la faïencerie

L'opération consiste à réhabiliter:

- la salle de fêtes sur la parvis de l'église
- la mairie situé rue de la faïencerie

La mairie a la particularité d'être organisée avec des demi-niveaux de décalage

Le logement communal n'est pas concerné par cette étude

### Description de la mission

Cette étude a pour objectif d'établir un état des lieux du bâtiment existant, afin de définir les différentes contraintes liées à sa réhabilitation selon les objectifs fixés par le maître d'ouvrage, intégrant le réaménagement des niveaux, les mises aux normes en vigueur, l'agrandissement des locaux mairie.

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. Il 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 terrain

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
- Couverture
- Réseaux
- Equipements techniques, fluides
- Organisation fonctionnelle spécifique et technique du bâtiment (éclairage, chauffage, ventilation...)
- Espaces extérieurs



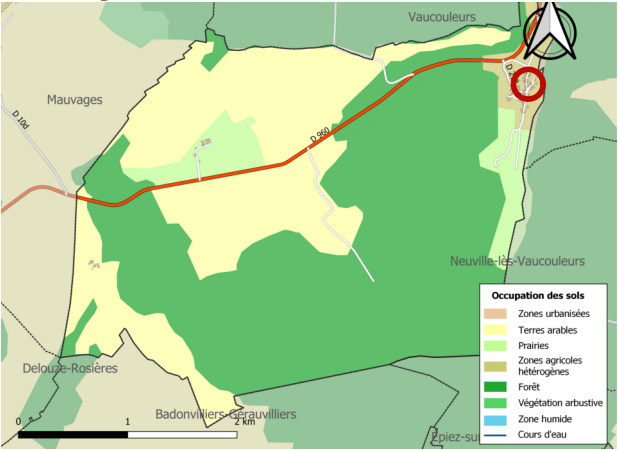


1.1

ANALYSE DU SITE

---

1.1 Analyse du site - PLAN DES VOIES CIRCULATION

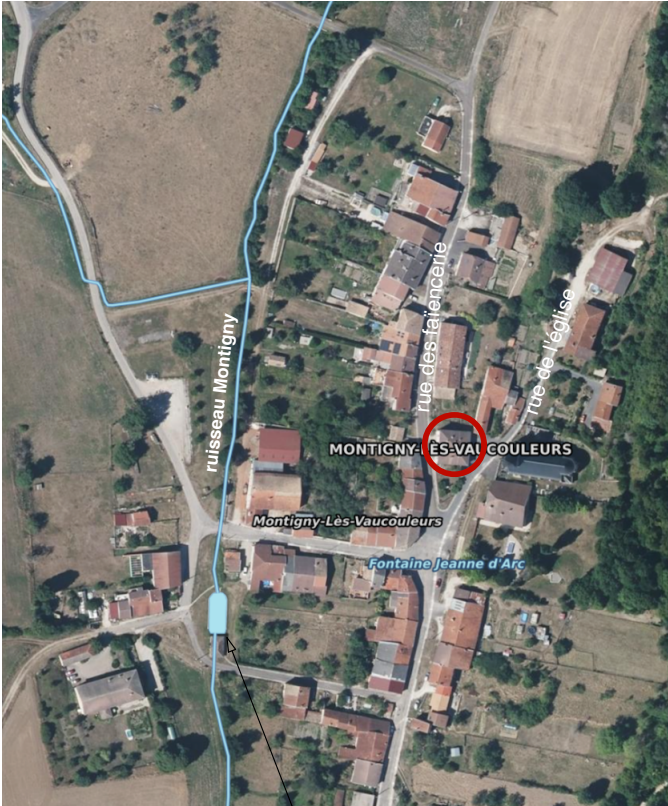


Le terrain est situé à Montigny-lès-Vaucouleurs  
Adresse postale : 58 Rue des Faïenceries, 55140 Montigny-lès-Vaucouleurs



La commune est traversée du Nord au Sud par le ruisseau Montigny  
La commune est située dans une vallée, l'environnement du village est forestier

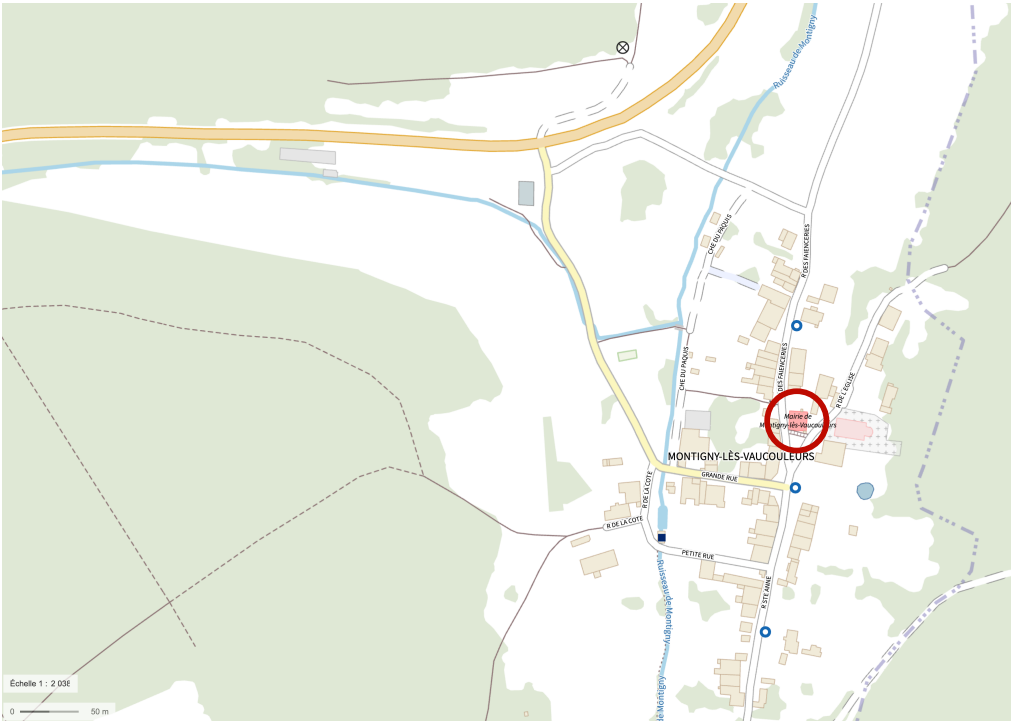
Le bâtiment est situé au coeur de la commune en vis à vis de l'église



lavoir

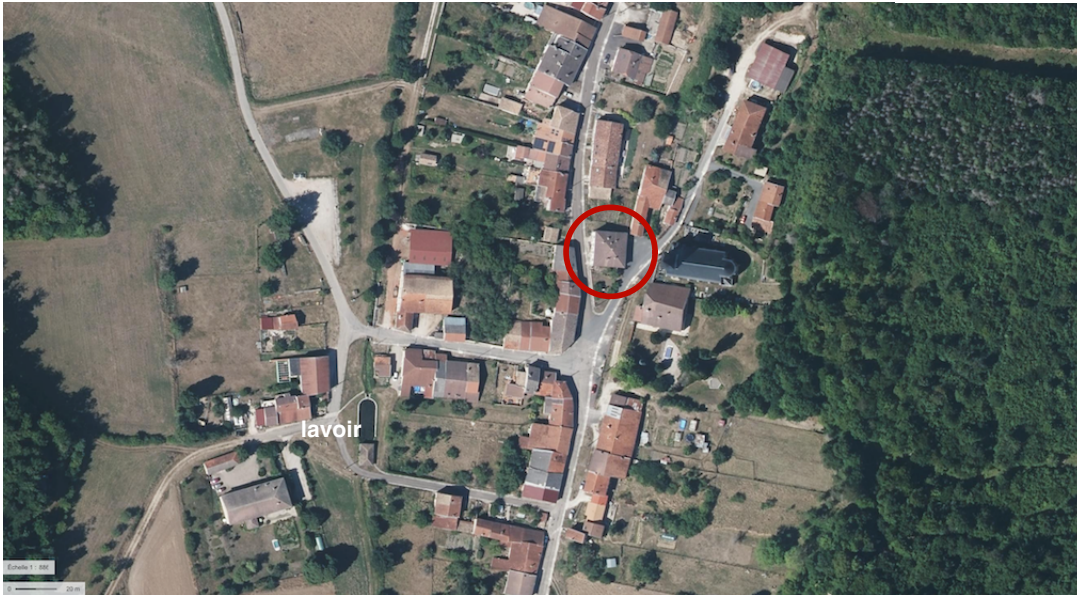


# 1.1 Analyse du site - PLAN DE SITUATION et VUE AERIENNE



bâtiment situé à l'intersection de la rue des faïenceries et de la rue de l'église

Plan de situation



extrait [www.geoportail.gouv.fr/](http://www.geoportail.gouv.fr/)





## 1.1 Analyse du site - PHOTOGRAPHIES HISTORIQUES - cartes postales

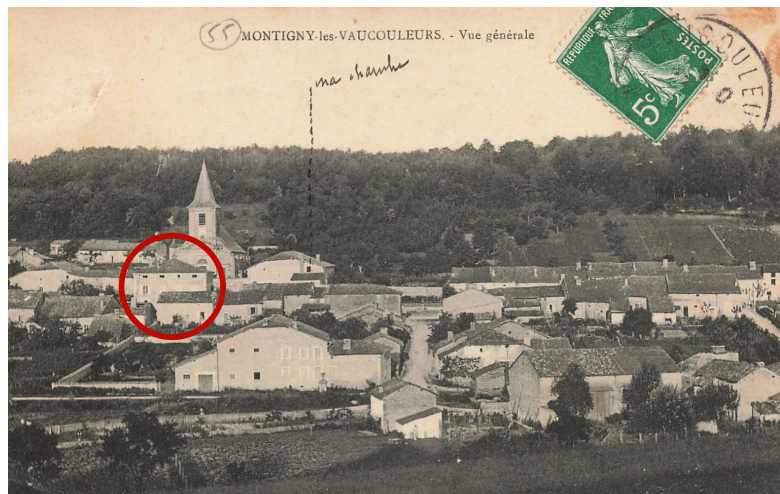


photo 1911

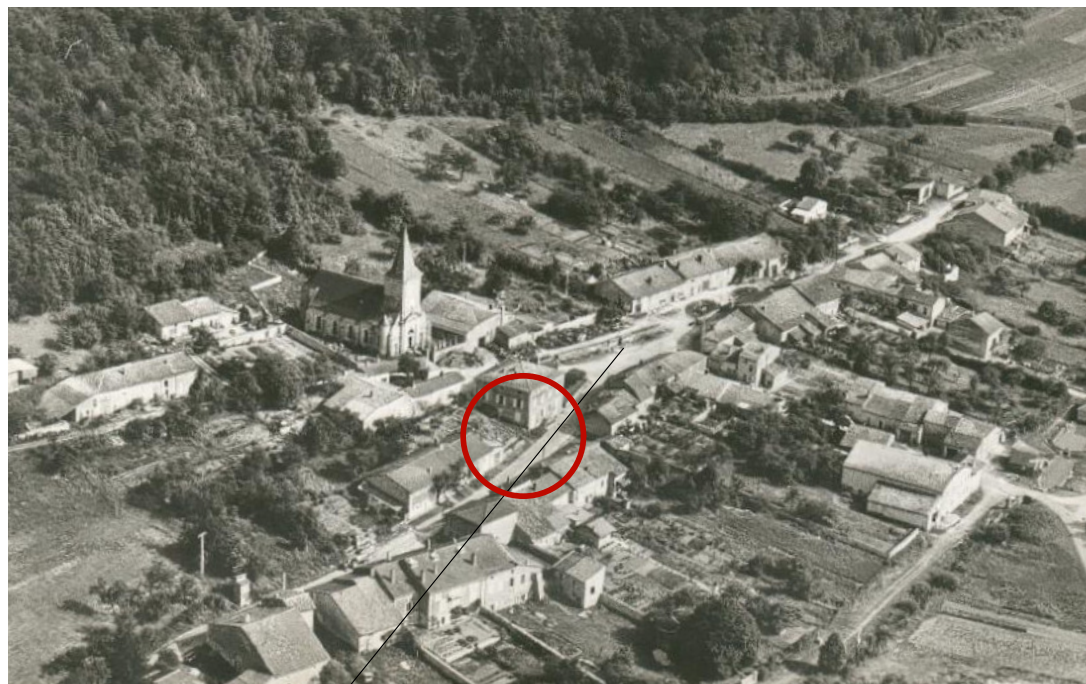
extrait [www.delcampe.net/fr/](http://www.delcampe.net/fr/)



photo 1915

extrait [www.delcampe.net/fr/](http://www.delcampe.net/fr/)

**Le bâtiment concerné par l'étude a une implantation centrale dans le village**



extrait [www.delcampe.net/fr/](http://www.delcampe.net/fr/)



photo 2025  
Fontaine Jeanne-d'Arc

# 1.1 Analyse du site - COMPOSITION PARCELLAIRE

Situation cadastrale:  
parcelle: 59  
section: ZD



extrait www.geoportail.gouv.fr/

Références de la parcelle 000 ZD 58	
Référence cadastrale de la parcelle	000 ZD 58
Contenance cadastrale	154 mètres carrés
Adresse	LE VILLAGE 55140 MONTIGNY LES VAUCOULEURS
Références de la parcelle 000 ZD 59	
Référence cadastrale de la parcelle	000 ZD 59
Contenance cadastrale	260 mètres carrés
Adresse	63 RUE DE L EGLISE 55140 MONTIGNY LES VAUCOULEURS
Adresse	53 RUE DE L EGLISE 55140 MONTIGNY LES VAUCOULEURS

La parcelle 59 est limitée au bâtiment, il n'y a pas d'espace extérieur non construit dédié à cette parcelle  
La parcelle 58 n'est pas construite, cette parcelle est située entre la rue de la faïencerie et la rue de l'église



extrait www.cadastre.gouv.fr/



## 1.1 Analyse du site - L'ENVIRONNEMENT





## 1.1 Analyse du site - LES ACCES

Le bâtiment mairie est implanté entre la rue de la faïencerie et la rue de l'église:

- rue de la faïencerie: accès mairie (niv. -4,0m)
- rue de l'église: accès salle des fêtes (niv. +/-00m)

**Façade OUEST:**



**Façade OUEST:** vue escalier accès public



**Façade NORD:**



**Façade EST:**





## 1.1 Analyse du site - LES ABORDS DU BATIMENT

### NORD: l'arrêt de bus



un arrêt de bus avec une bordure haute est aménagé au Nord du bâtiment mairie  
une bande podotactile est implantée le long de l'arrêt

Cet aménagement est en très bon état



### SUD:



Escalier en pierre avec un emmarchement de 2 mètre de largeur  
Accès à la cave du logement

Aménagement en état correct

### EST:



Aménagement au sol en pierre de taille  
Présence d'une rampe d'accès pour la salle des fêtes  
L'état des pierres est médiocre



Accès mairie avec un escalier en pierre  
Cet escalier double est état correct



Escalier en béton sur 4 marches: très bon état  
Aménagement non continu

## 1.1 Analyse du site - ANALYSE REGLEMENTAIRE

### Règlement National d'Urbanisme

La commune est couverte par le Règlement National d'Urbanisme

Le territoire de la commune dans laquelle se situe la ou les parcelles est régi par le règlement national d'urbanisme en application des articles L. 111-1 à L. 111-25 et R. 111-1 à R. 111-53 du code de l'urbanisme

### Monuments historiques

Il n'y a pas de bâtiments classés et/ou protégés à Montigny-lès-Vaucouleurs

## 1.2

## ANALYSE DU BATIMENT

---



## 1.1 Analyse du site - LES FACADES

### NORD:



### SUD:



### OUEST:



Remarque globale: les façades sont dans un bon état général



## 1.1 Analyse du site - LES FACADES

SUD:



SUD & OUEST:



OUEST:





## 1.2 Diagnostic du bâtiment - DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES INTERIEURS

### Photographies intérieures SOUS-SOL

LOCAL 0.01



Espace de stockage  
état général en mauvais état



LOCAL 0.02



Four à pain



Escalier bois - départ

LOCAL 0.03



Cave voûtée



plancher poutrelle-hourdis



Escalier bois - arrivée



## 1.2 Diagnostic du bâtiment - DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES INTERIEURS

### Photographies intérieures SOUS-SOL

LOCAL 0.04



LOCAL 0.05



Plancher et escalier mairie isolés avec une laine de verre ép. 200mm



TGBT mairie + compteur électrique



Présence de salpêtre: révélateur de présence d'humidité

## 1.2 Diagnostic du bâtiment - DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES

### Photographies intérieures NIVEAU INTERMEDIAIRE MAIRIE

LOCAL 0.06



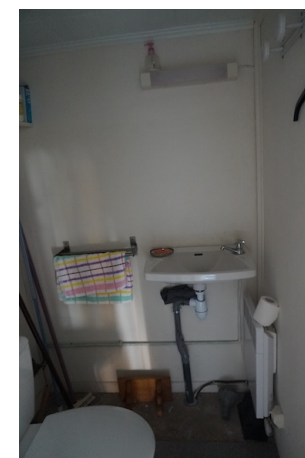
Bureau de la mairie: état correct



LOCAL 0.07



LOCAL 0.08



Bureau administratif de la mairie: bon état



## 1.2 Diagnostic du bâtiment - DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES

Photographies intérieures REZ-DE-CHAUSSEE - salle des fêtes

Le logement communal n'est pas concerné par cette étude

LOCAL 1.01



LOCAL 1.02



## 1.2 Diagnostic du bâtiment - DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES

Photographies intérieures REZ-DE-CHAUSSEE - salle des fêtes

LOCAL 1.03



LOCAL 1.04





## 1.2 Diagnostic du bâtiment - DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES

### Photographies intérieures COMBLES

LOCAL 2.01



## 1.3 Diagnostic du bâtiment - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

	Eléments	Description	Etat :				Observations
			1 - Bon état	2 - A entretenir	3 - à réhabiliter	4 - Mauvais état	
STRUCTURE	Fondations	Fondations non visibles					La maçonnerie est enduite intérieure/extérieure. Quelques fissures pignon Nord: état <b>général correct</b> Pierres d'angles en bon état Aucune information sur la présence d'un isolant Aucune information sur la présence d'un isolant Bon état, ne présente pas de désordre Sens de portée sur murs de refends: tous les murs moellons intérieurs sont porteurs Les solives et les planchers visibles sont en état corrects Présence d'isolant LV 200m sous le plancher du local 0.07 (bureau haut) de la mairie Escalier vétuste, non isolé avec cave Escalier très vétuste, présence de salpêtre
	Ossature verticale	Maçonnerie : mixte moellons et pierre de taille dans les angles, soubassements et corniches		X			
	Dallage	Dallage béton (épaisseur inconnue)	X				
	Sol cave	Terre battue		X			
	Planchers intermédiaires	Plancher poutrelle-hourdis	X				
	Planchers intermédiaires	Plancher bois		X			
	Escaliers	Escaliers en bois massifs			X		
	Escaliers	Escaliers en pierre				X	
FACADES	Revêtement de façade	Enduit gratté extérieur		X			Enduit ancien, état correct
	Menuiseries extérieures	Menuiserie bois simple vitrage + petits bois				X	Les menuiseries sont très vétustes
	Occultations extérieures	Pose en feuillure Volet battants en bois					Présence de barreaudage métallique pour les fenêtres de la salle du conseil
	Volet plants métallique				X		Etat général correct, peinture à prévoir
TOITURE	Charpente	Fermes tradi., toiture à 4 pans		X			L'ensemble de la charpente est en bon état
	Couverture	Couverture tuiles terre cuite brun rouge			X		Absence de plaine pluie. Voligeage en état correct. Tuiles anciennes mais en état global correct
	Zinguerie	Descentes et gouttières zinc - dauphin fonte			X		Absence de rive et de volée de toiture
	Cheminées	Conduit de cheminée en moellons Cheminée en pierre de taille et plaque de cheminée en fonte			X		Cheminées intérieurs inutilisées
FINITIONS INTERIEURES	Plafonds ERP	Dalles faux-plafond 60x60					Absence d'isolation Dans le cadre d'un embellissement, les finitions seront à revoir en totalité
	Revêtements muraux	Sur moellons : doublage isolé		X			
	Revêtements de sols	Parquet bois		X			
	Mobiliers	Mobilier bois		X			Mobilier d'aménagement ancien, fonctionnel
EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Réseau eaux pluviales	Descente métal EP dans les angles du bâtiment Regard béton dans les angles du bâtiment			X		Les descentes sont en état correct Tuyaux descentes écrasées pignon Nord
	Réseau eaux usées	Présence d'une fosse septique façade Sud, à priori non conforme aux normes actuelles				X	La commune n'est pas dotée d'un traitement collectif des EU: le projet devra intégrer la mise en place d'un assainissement individuel autonome
	Réseau électrique	Alimentation principale en aérien sur façade Ouest Quelques prises de courants + luminaires			X		Coffret électrique situé sur la façade Sud Compteur électrique très ancien Le réseau électrique n'est plus au normes actuel
	Réseaux AEP						Aucune information sur le réseau AEP
	Chauffage	Chauffage convecteurs électrique	X				Convecteurs très énergivores et peu efficace
	Chauffage salle conseil	Chauffage poêle à bois	X				Le poêle est situé dans un ancien conduit de cheminée
	Equipements divers	Peu d'équipements présents: évier double inox, lave mains, cabine douche		X			Equipement ancien fonctionnel
DIVERS	Revêtements extérieurs	Aménagement extérieur: pavage, enrobé aux abords				X	Aménagement très vétuste
	Végétation	Végétation diverses au Sud de la parcelle: quelques arbres		X			végétation entretenue

## 1.3 Diagnostic du bâtiment - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

### Diagnostic SECURITE

Le bâtiment est actuellement classé en ERP

Les séparations entre les entités logements, salle et mairie ne sont pas coupe-feu

Le bâtiment est isolé des bâtiments voisins, toutes les façades sont accessibles pompiers

Absence d'un éclairage de sécurité et d'une alarme conforme

### Diagnostic ELECTRICITE

Types de plafonniers:

- hublot néon en applique

- pavé encastré néons 60x60

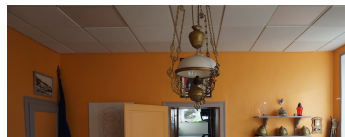
- suspension ancienne génération

L'ensemble du réseau de distribution est vétuste et ne correspondant plus aux normes actuelles

---> L'ensemble de ces éclairages ont un rendement lumineux très médiocre et devront être remplacés pour les besoins du projet



LOCAL 1.03



LOCAL 0.04



LOCAL 0.07



LOCAL 0.08

- Eclairage récent: pavé encastré LED 60x60 pour le local 0.04 mairie

### Diagnostic ELECTRICITE CHAUFFAGE

L'ensemble des espaces habitables sont chauffés par des convecteurs électrique ancienne génération.

---> L'ensemble de ces appareils ont un rendement très médiocre et devront être remplacés



LOCAL 1.02



LOCAL 1.03



LOCAL 0.04

### Diagnostic DIVERS

#### Diagnostic Amiante:

Le bâtiment a été construit avant 1997, un diagnostic amiante avant travaux devra être remis.

#### Diagnostic Plomb:

Le bâtiment a été construit avant le 1er janvier 1949, un diagnostic plomb avant travaux devra être remis.

## 1.3 Diagnostic du bâtiment - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

### Diagnostic THERMIQUE - description

#### L'ISOLATION THERMIQUE

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

##### FACADES :

- Tous les murs maçonnés ne sont pas doublés d'un isolant

TOITURE TRADITIONNELLE: non isolé

DALLAGE SOUS-SOL:

- aucune isolation à priori

DALLAGE RDC:

- aucune isolation à priori

PLANCHER RDC:

- aucune isolation

MENUISERIES : - les châssis sont en bois simple vitrage (cf menuiseries) sans profil à rupteur de pont thermique

#### L'ETANCHEITE à L'AIR :

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

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

- raccord menuiseries extérieures / murs : fuites d'air importantes

- raccord murs/ toiture : fuites importantes

- raccord murs / toiture faible pente : fuites importantes

#### RAPPEL REGLEMENTAIRE SUR LA THERMIQUE :

Pour ce bâtiment réhabilité, dont la SHON est supérieure à 1000m<sup>2</sup>, la réglementation applicable est la réglementation thermique 2005 dans l'existant (RT TH Ex)

(la réglementation thermique 2012 ne s'applique qu'aux bâtiments neufs, et pas à un bâtiment existant réhabilité).

Extrait du texte réglementaire :

« La shon du bâtiment est supérieure à 1 000m<sup>2</sup> et le coût des travaux de rénovation thermique décidés par le maître d'ouvrage est supérieur à 25% de la valeur hors foncier du bâtiment, ce qui correspond à

322€ ht / m<sup>2</sup> pour les logements et 275€ ht/m<sup>2</sup> pour les locaux non résidentiels :

Application de la RT globale : respect de la conformité de chaque élément, respect du confort d'été, Cep max à ne pas dépasser (bâtiment postérieur à 1948). »

Si la rénovation thermique est supérieure à 25% du prix du foncier

En conséquence, les exigences réglementaires à respecter seront :

1 L'évaluation de l'état initial du bâtiment

La consommation d'énergie initiale du bâtiment est estimée par calcul. Celui-ci permet d'évaluer la performance initiale du bâtiment, d'orienter les choix de rénovation et d'estimer l'économie d'énergie réalisée grâce aux travaux par rapport à la situation antérieure.

2 L'économie d'énergie

Après les travaux, la consommation globale d'énergie du bâtiment pour les postes de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, les auxiliaires, ainsi que l'éclairage doit être inférieure à la consommation de référence de ce bâtiment. Celle-ci correspond à la consommation qu'aurait ce même bâtiment pour des performances imposées des ouvrages et des équipements qui le composent.

La réglementation laisse donc au concepteur la possibilité d'utiliser des équipements ou matériaux de performance inférieure à la référence, dans la limite des garde-fous, et sous réserve d'être plus performant que la référence dans les autres postes.

Dans le cas des bâtiments existants, cette souplesse permet notamment de pallier à des contraintes liées à l'architecture ou à la conception initiale du bâtiment. Par exemple, l'impossibilité d'isoler un plancher bas ou de recourir à certains systèmes de chauffage performants pourra être compensée par un effort accru sur une autre partie du bâtiment.

En complément de cette exigence :

Pour les bâtiments non résidentiels, les travaux doivent conduire à un gain de 30 % sur la consommation d'énergie par rapport à l'état antérieur.

3 Le confort d'été

Afin de limiter l'inconfort des occupants et l'utilisation de la climatisation, le bâtiment rénové doit assurer un confort d'été acceptable, dans la mesure de ce qui est possible compte tenu du bâti existant.

La température intérieure conventionnelle atteinte en été doit donc être inférieure à une température de référence.

4 Les « garde-fous »

Des performances minimales sont requises pour une série de composants (isolation, ventilation, système de chauffage...), lorsque ceux-ci sont modifiés par les travaux de rénovation.

#### 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)**

**Coefficients thermiques des parois - Niveau thermique RT 2012**

**PAROIS Résistance thermique à respecter:**

Murs en contact avec l'extérieur ou avec le sol **6 m<sup>2</sup>.K/W**

Planchers bas donnant sur un vide sanitaire ou sur un volume non chauffé **3,77 m<sup>2</sup>.K/W**

Planchers bas sur terre plein **4 m<sup>2</sup>.K/W**

Toiture sous combles **10 m<sup>2</sup>.K/W**

Fenêtres et porte fenêtres donnant sur l'extérieur **Uw = 1,2 W/m<sup>2</sup>.K**

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

**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**



## 1.3 Diagnostic du bâtiment - DIAGNOSTIC ACCESSIBILITE

### Accès depuis la rue des faïenceries

#### Accès local 0.01:

##### Informations générales:

- parvis: surface enrobé
- passage à niveau depuis l'espace public
- utilisation: stockage
- Accès: 2 marches en pierre (alt.: +0,53m à franchir depuis la chaussée)



#### Solution:

- modification parvis + création d'une rampe d'accès PMR

#### Accès mairie:

##### Informations générales:

- Accès: 2 marches en pierre (alt.: +0,53m à franchir depuis la chaussée)
- escalier double en pierre (alt.: 9ht. x 18cm soit +1,62m à franchir depuis le départ d'escalier)
- utilisation: la salle du conseil et bureau de vote

#### Aspect réglementaire:

- la présence d'un ascenseur est obligatoire si des prestations ne peuvent être offertes au rez-de-chaussée

#### Solutions:

- mise en place d'un élévateur pour atteindre le niveau ERP; solution d'accès lourde et très coûteux
- ou mise en place des services ouverts au public au niveau accessible

**Aspect réglementaire:**  
- ressaut autorisé: +2cm



#### Accès local 0.05:

##### Informations générales:

- parvis: pavage pierre de taille
- parvis: espace très restreint
- utilisation: stockage
- Accès: 3 marches en pierre (alt.: +0,69m à franchir depuis la chaussée)



#### Aspect réglementaire:

- ressaut autorisé: +2cm

#### Solution:

- Une rampe d'accès PMR sur la parvis à condition de supprimer l'escalier d'accès à la mairie



Les 3 accès de la rue des faïenceries ne sont pas conformes à la réglementation d'accessibilité  
Le projet n'a pas de stationnement spécifique pour le fonctionnement du bâtiment

## 1.3 Diagnostic du bâtiment - DIAGNOSTIC ACCESSIBILITE

### Accès depuis la rue de l'église

#### Accès local 1.03: salle communale

##### Informations générales:

- parvis: enrobé avec stationnement non balisé
- parvis accès: circulation en pierre de taille le long de la façade:
  - . cet aménagement est en très mauvais état et présente des obstacle à la roue
  - . largeur 1,10m au lieu de 1,20m réglementaire
  - . rampe d'accès 18 % au lieu de 6% réglementaire
  - . 1 marche en pierre (alt.: +0,29m à franchir au lieu de 17cm)

L'ensemble de ces aménagements n'est pas conforme vis à vis de la réglementation d'accessibilité



#### Solution:

- une rampe d'accès PMR sur le parvis
- création d'une place PMR

#### REMARQUES GENERALES

Le projet n'a pas de stationnement spécifique pour le fonctionnement de la salle des fêtes  
Une place de stationnement PMR est nécessaire pour la salle communale

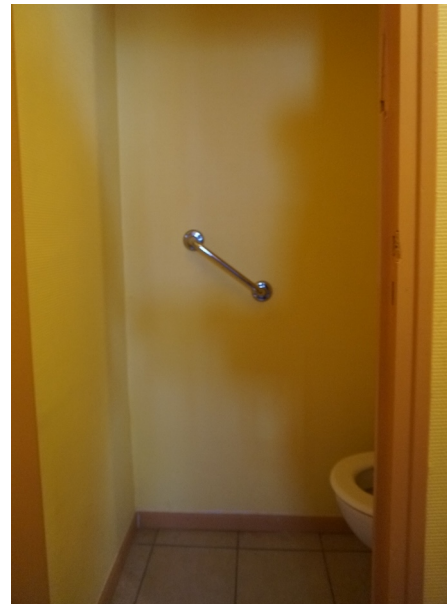




## 1.3 Diagnostic du bâtiment - DIAGNOSTIC ACCESSIBILITE INTERIEUR

### Sanitaire salle communale

#### Accès local 1.03: salle communale

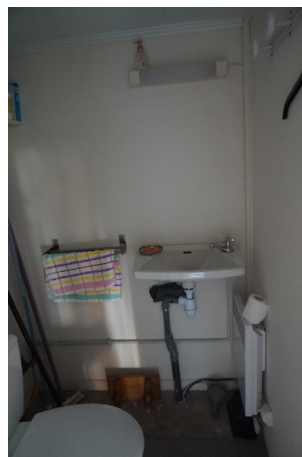
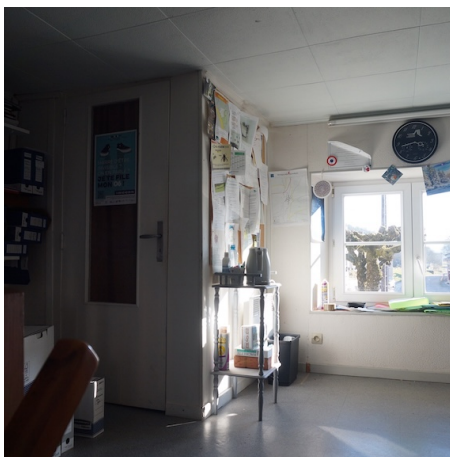


Le sanitaire existant ne dispose pas d'espace d'usage et d'espace de retournement, l'espace est trop exigu pour rendre le sanitaire accessible

### Sanitaire mairie

Le sanitaire de la mairie est accessible depuis un escalier intérieur: ht. +2,10m

La mairie n'a pas d'obligation d'avoir un sanitaire ouvert au public



1.3 Diagnostic du bâtiment - TABLEAU SURFACES concernées par l'étude

NIVEAUX	LOCAUX	Surface	annexe	total utile (surf + ann/2)	total surf (surf + ann)
RDC		0,0	127,5	63,8	127,5
	Local 0.01		20,4		
	Local 0.02		13,9		
	Local 0.03		48,8		
	Local 0.04		27,0		
	Local 0.05		17,4		
RDC intermédiaire		44,5	0,0	44,5	44,5
	Local 0.06	28,2			
	Local 0.07	16,3			
R+1		88,3	0,0	88,3	88,3
	Local 1.01	20,8			
	Local 1.02	14,2			
	Local 1.03	50,7			
	Local 1.04	2,6			
COMBLES		0,0	71,7	35,9	71,7
	Local 2.01		71,7		
TOTAL SURFACES :		132,8	199,2	196,6	260,3
				232,4	332,0

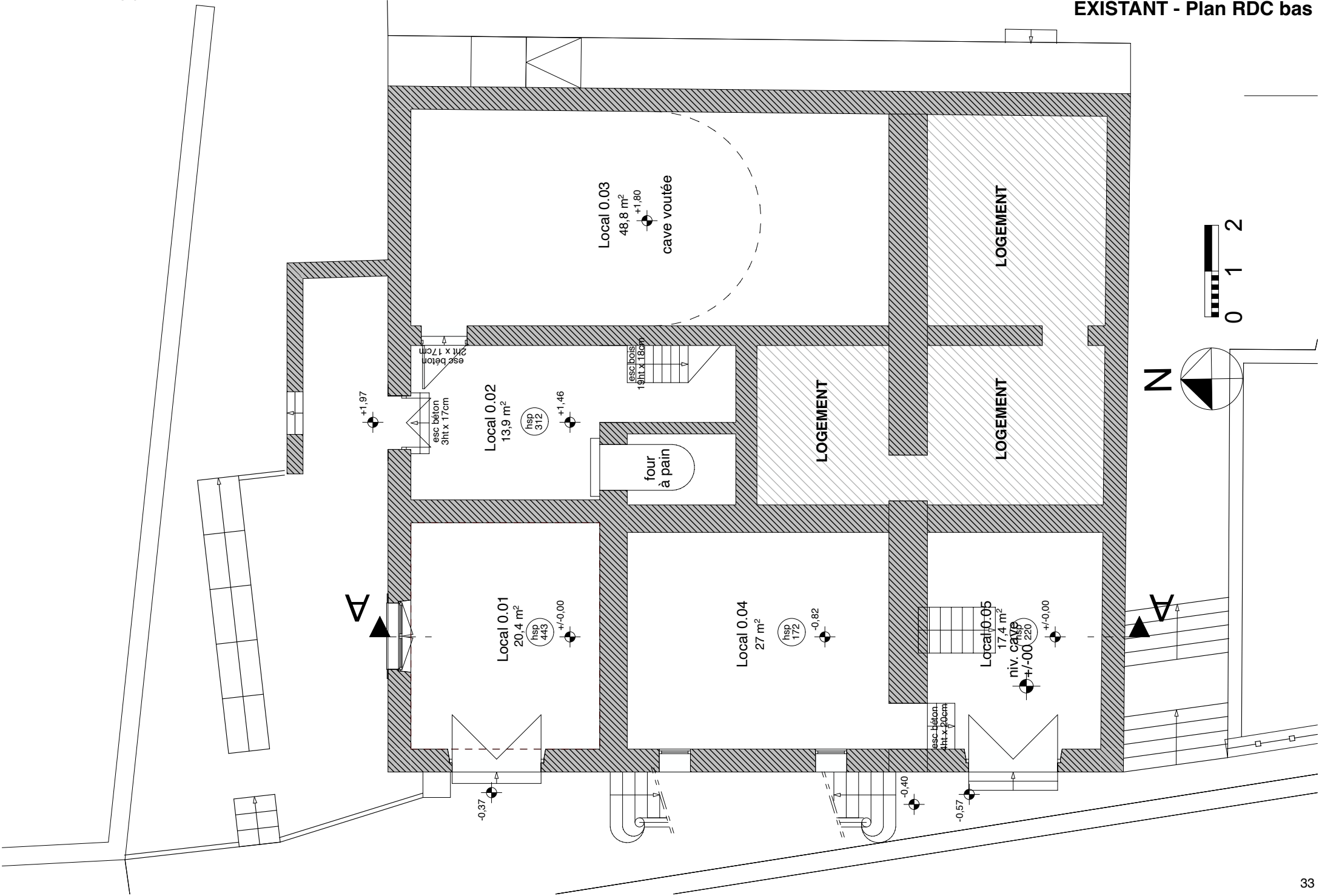
## **1.3**

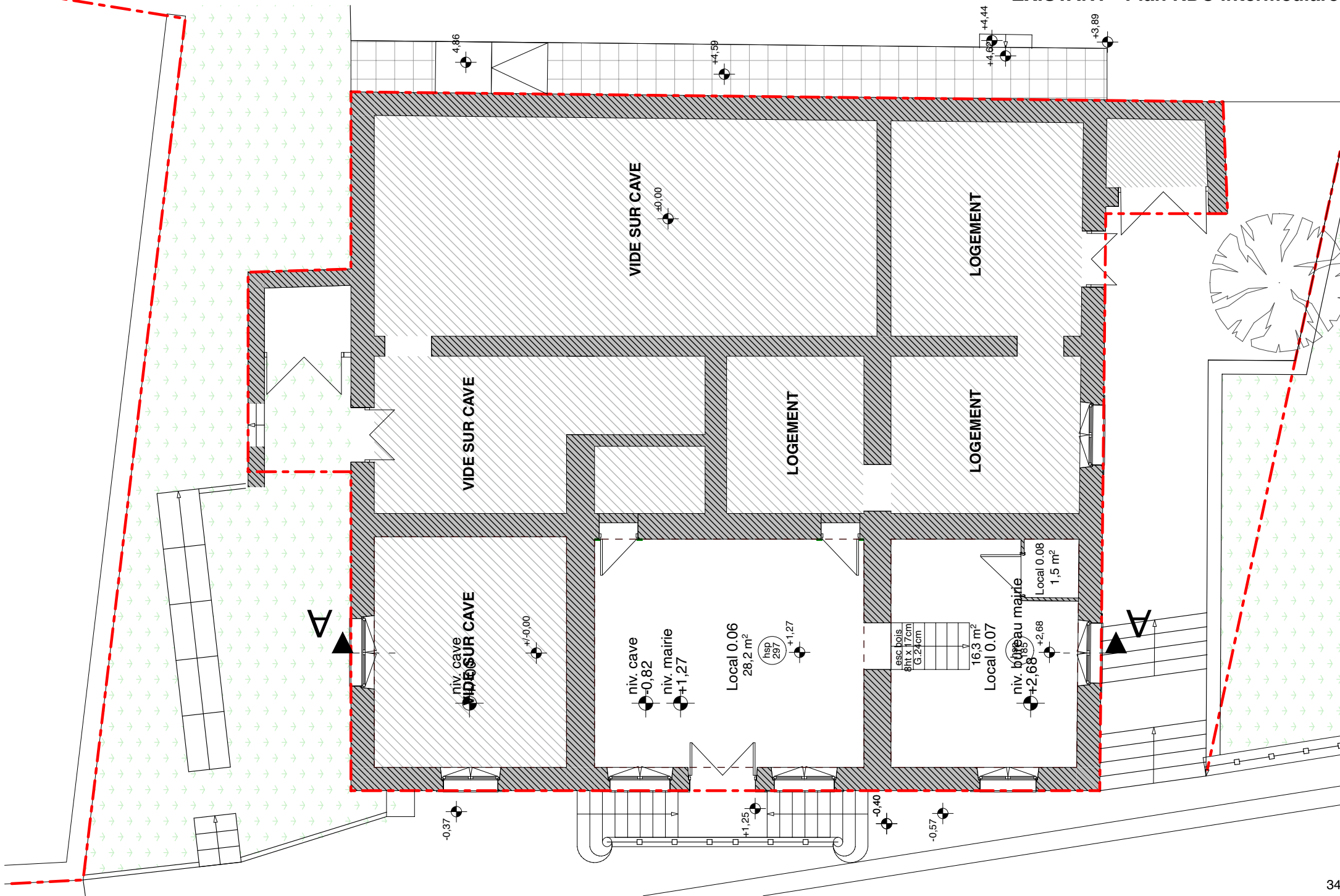
---

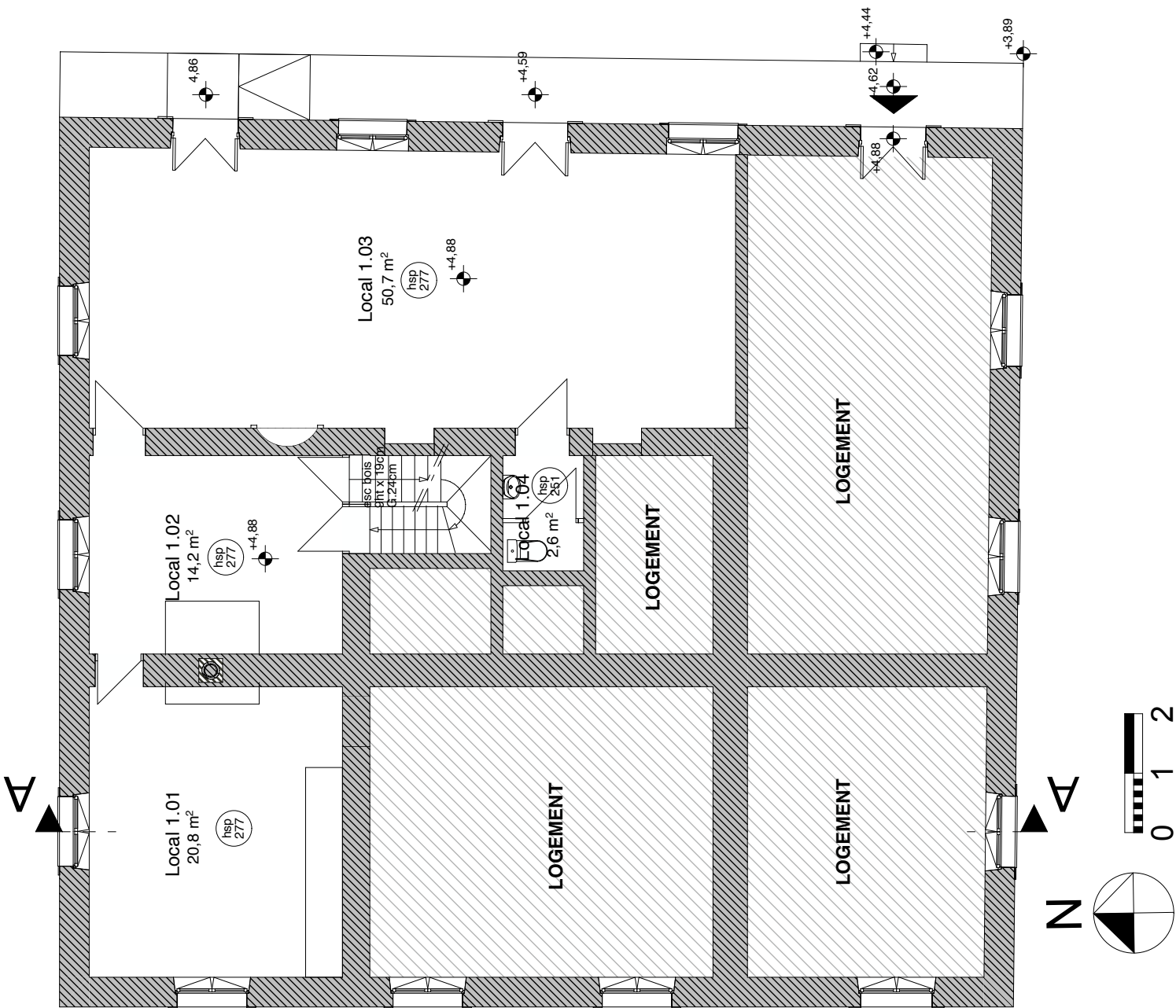
# **DOCUMENTS GRAPHIQUES**

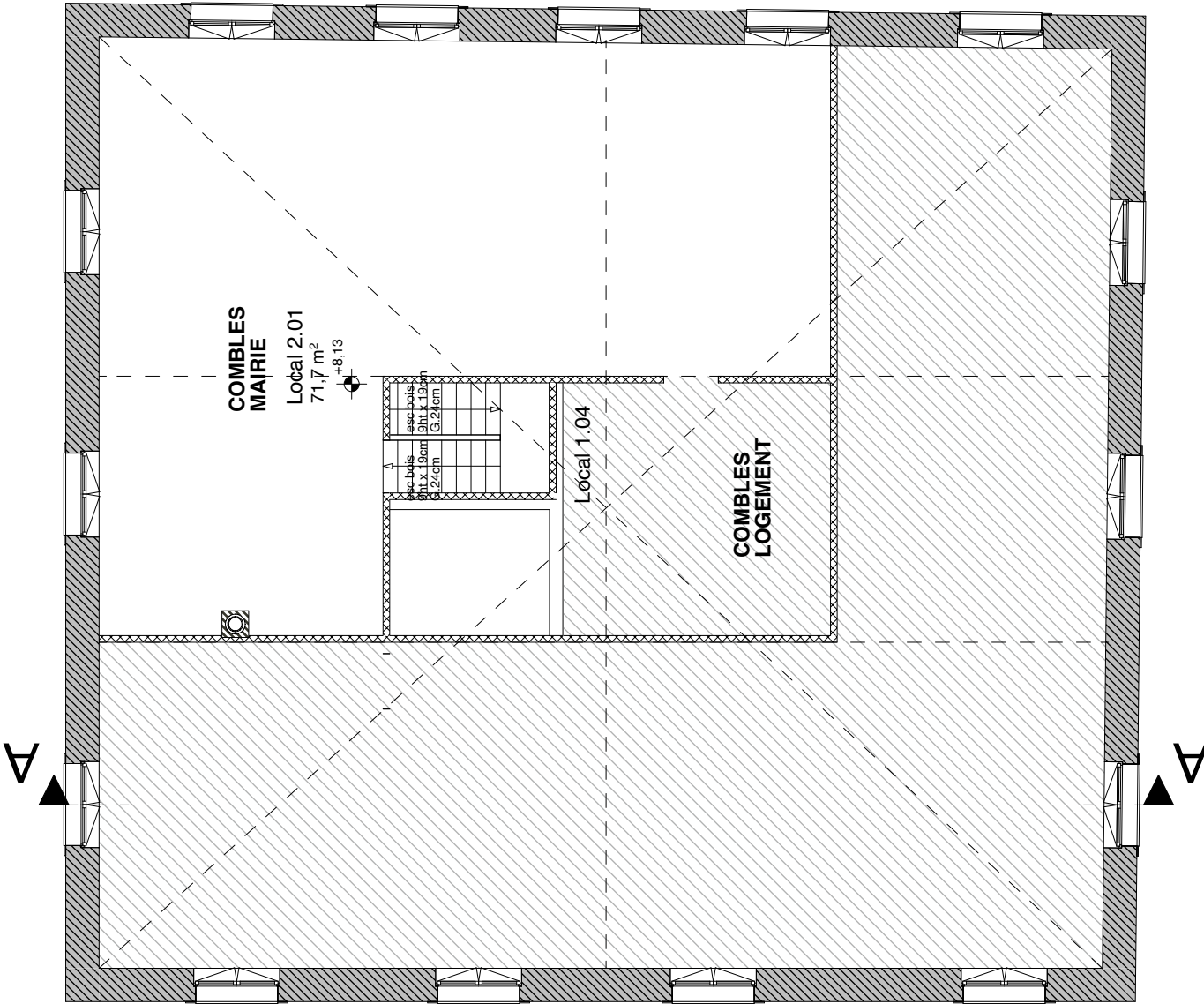


**parcelle ZD 58**  
**ESPACE NON IMPACTE**

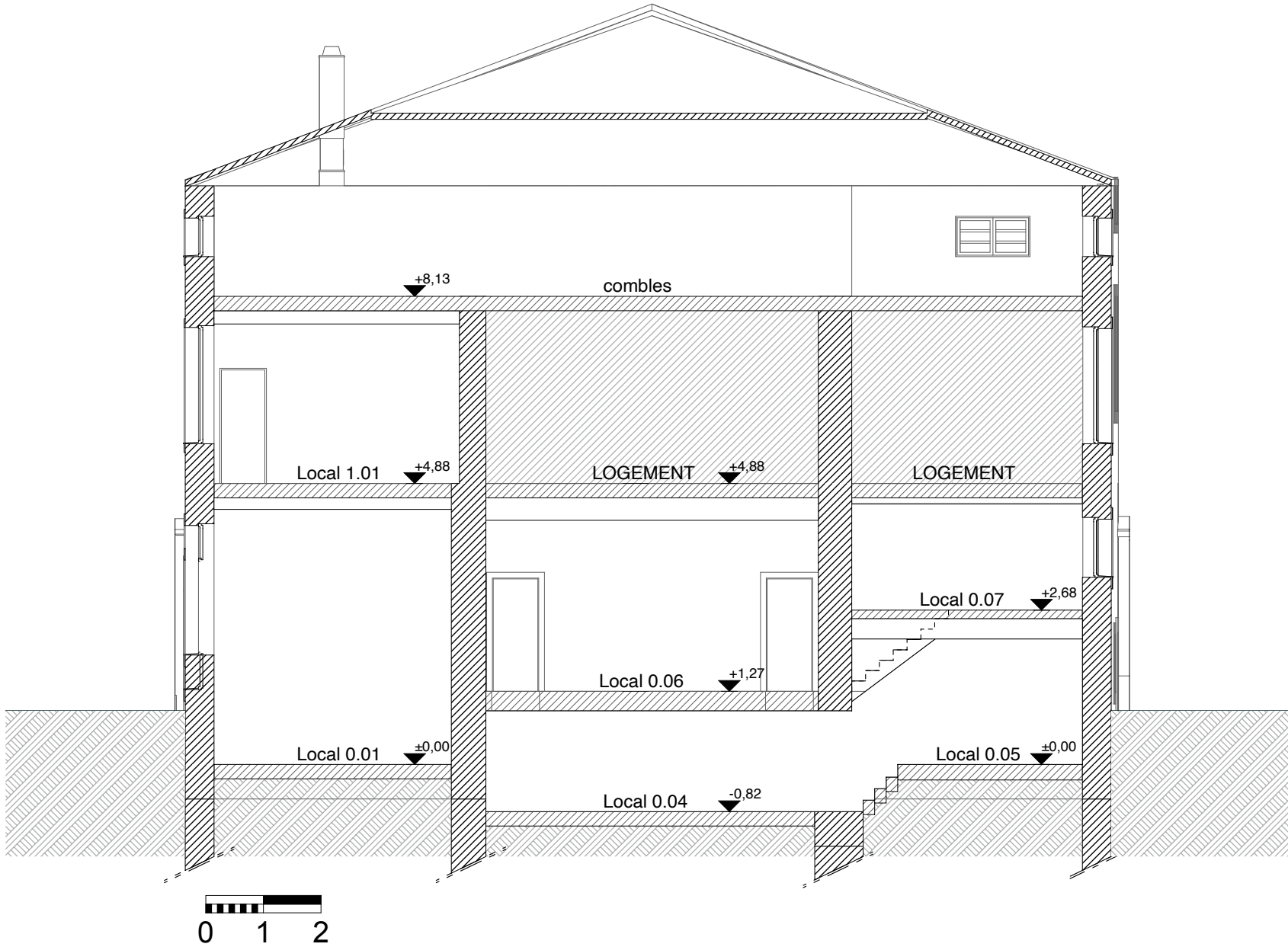














## **1.4 Annexes - LISTE DES ETUDES DIAGNOSTICS A REALISER**

### **DIAGNOSTIC :**

Un diagnostic amiante avant travaux devra être réalisé sur la totalité du bâtiment et sur les enrobés extérieurs

Un diagnostic plomb devra être réalisé sur la totalité du bâtiment

### **RESEAUX 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 recollement de ces deux réseaux

### **GEOMETRE :**

Un plan de géomètre devra être réalisé concernant :

- le relevé de la totalité des surfaces extérieures attenantes au bâtiment
- les réseaux et leurs cotes de fil d'eau
- les niveaux d'accès entre l'intérieur et l'extérieur





## 2 FAISABILITE - LE PROGRAMME

La commune nous demande une étude de faisabilité pour la mise en conformité des locaux mairie et salle des fêtes vis à vis de l'accessibilité:  
Cette étude présente 2 propositions:

- proposition N°01: travaux à minima en optimisant l'utilisation des locaux actuels
- proposition N°02: réhabilitation importante intégrant ces travaux en plus de la 1ère proposition:
  - MAIRIE:
    - . tous les locaux seront accessible
    - . une amélioration thermique des espaces habitables
    - . la création d'un espace détente
  - SALLE DES FETES:
    - . la création d'un sanitaire conforme
    - . une amélioration thermique des espaces habitables
    - . la création d'un espace cuisine-office

### 1ère PROPOSITION:

#### MISE EN ACCESSIBILITE DE LA MAIRIE:

- création d'une place PMR
- aménagement du parvis avec mise en place d'une rampe
- création d'un bureau d'accueil accessible
- embellissement de la salle du conseil
- conservation des locaux annexes (bureau + rangement communal)

#### MISE EN ACCESSIBILITE DE LA SALLE DES FETES:

- création d'une place PMR
- aménagement du parvis avec mise en place d'une rampe
- embellissement salle des fêtes et office, mise en peinture des locaux
- amélioration du sanitaire existant: **demande de dérogation à solliciter**
- conservation du rangement
- conservation des sols, murs et plafonds
- remplacement des convecteurs électriques
- remplacement de l'éclairage

#### AMELIORATION THERMIQUE DU BATIMENT:

- remplacement des châssis pour les espaces concernés par les travaux
- isolation des combles

#### AMELIORATION GENERALE

- mise en place d'un assainissement autonome

### 2ème PROPOSITION:

Travaux de la 1ère proposition complétés par des travaux d'amélioration ci dessous.

#### MISE EN ACCESSIBLE DE LA MAIRIE:

- aménagement du parvis avec démolition de l'escalier en pierre
- création d'un accès direct depuis la parvis à la salle du conseil
- création d'un mairie totalement accessible (démolition des planchers intermédiaires)
- création d'un espace détente avec sanitaire privé

#### RENDRE ACCESSIBLE LA SALLE DES FETES:

- création sanitaire PMR
- amélioration thermique
- création d'un office-cuisine

#### AMELIORATION THERMIQUE DU BATIMENT:

- réalisation d'un doublage intérieur isolé pour les locaux chauffés

## 2.1

## 1ère PROPOSITION



**LEGENDE**

Etablissement Receptif du Public

Etablissement Receptif des travailleurs

Locaux existants non impactés par les travaux

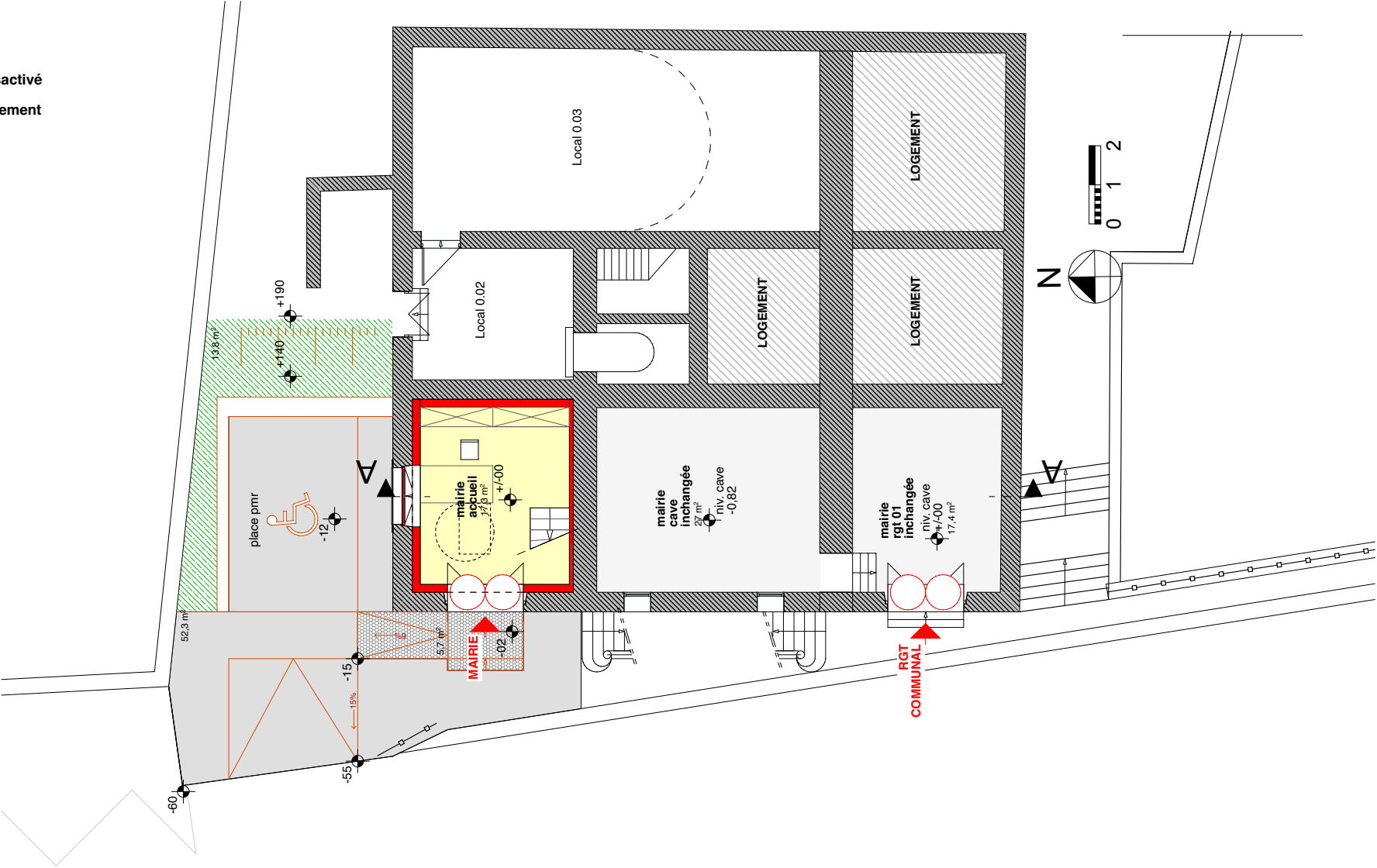
**LEGENDE VRD**

Enrobé

Béton désactivé

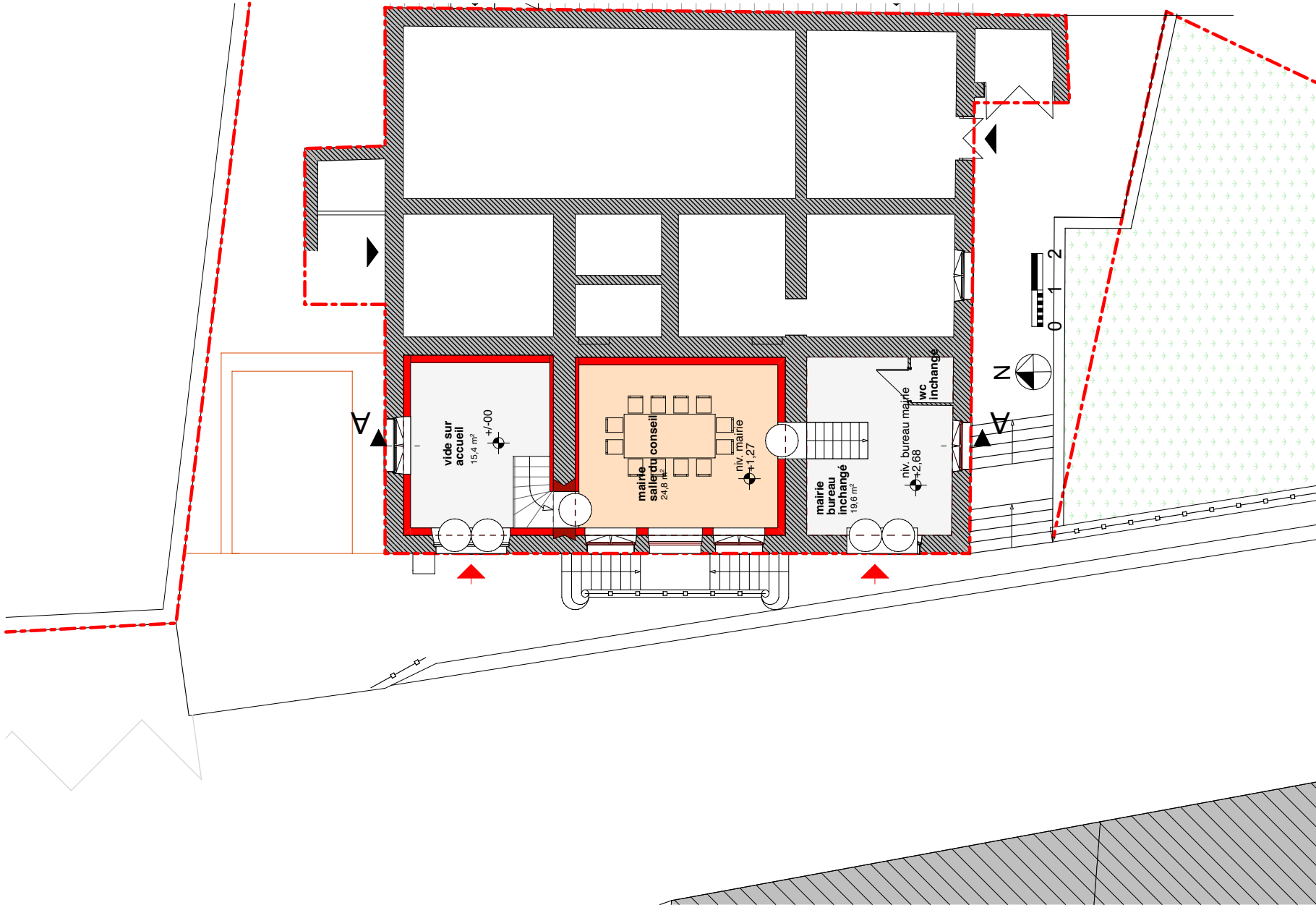
engazonnement

- 1ère proposition: travaux à minima mairie:**
- création d'une place PMR
  - aménagement du parvis avec mise en place d'une rampe
  - création d'un bureau d'accueil accessible
  - conservation des locaux annexes (bureau + rangement communal)



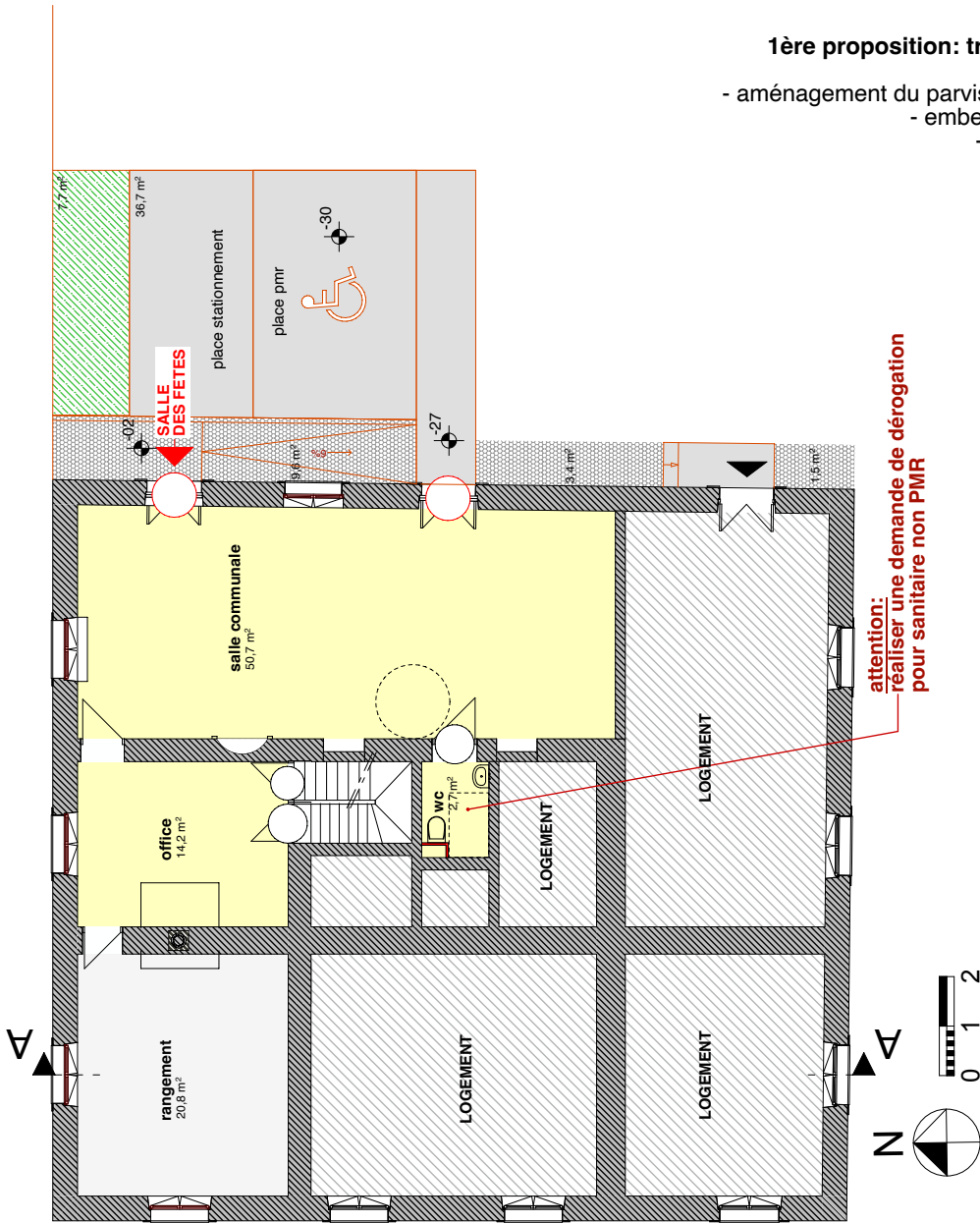
- LEGENDE
- Etablissement Recevant du Public
  - Etablissement Recevant des travailleurs
  - Locaux existants non impactés par les travaux

1ère proposition: travaux à minima mairie:  
- embellissement de la salle du conseil  
- conservation des locaux annexes (bureau + rangement communal)



- LEGENDE
- Etablissement Recevant du Public
  - Etablissement Recevant des travailleurs
  - Locaux existants non impactés par les travaux

- LEGENDE VRD
- Enrobé
  - Béton désactivé
  - engazonnement





2.1 FAISABILITE - hypothèse 01

NIVEAUX		LOCAUX	Surfaces	annexe	total utile (surf + ann/2)	total surf (surf + ann)
RDC			61,7	44,4	83,9	106,1
MAIRIE		accueil	17,3			
		salle conseil	24,8			
		bureau	19,6			
		cave		27,0		
		rangement 01		17,4		
R+1			88,4	0,0	88,4	88,4
SALLE FETES		salle communale	50,7			
		wc	2,7			
		office	14,2			
		rangement	20,8			
			Surfaces	annexe	total utile (surf + ann/2)	total surf (surf + ann)
TOTAL MAIRIE:			61,7	44,4	83,9	106,1
TOTAL SALLE DES FETES:			88,4	0,0	88,4	88,4
TOTAL SURFACES:			150,1	44,4	172,3	194,5
			150,1	44,4	172,3	194,5

194,5

FAIS	Commune de MONTIGNY-LES-VAUCOULEURS	NOTICE ESTIMATIVE - HYPOTHESE 01		1
	Réhabilitation espaces communaux			
	A25293	15 mai 2025		

SURFACE MAIRIE : SURFACE SALLE DES FETES : SURFACE HABITABLE : SURFACE ANNEXES :		62 88 150 44
SURFACES UTILES : TOTAL SURFACES :		172 195

TRAVAUX MAIRIE			
TRAVAUX		RATIO / m2	ESTIMATION / LOT
DIVERS		17 € ht/m2	3 000
Installation de chantier			
GROS-ŒUVRE		80 € ht/m2	13 702
Démolition curage intérieur			
Création de baie dans mur moellon existant - largeur 1.00m			
Dallage accueil mairie			
Maçonneries diverses			
MENUISERIE EXTERIEURE		149 € ht/m2	25 600
Portes extérieures 2,05 x 2,85			
Fenêtres double vitrage			
SERRURERIE		14 € ht/m2	2 468
Divers serrurerie			
PLATRERIE		81 € ht/m2	13 961
Platrerie: doublage			
Faux-plafond			
MEN. INT. BOIS		66 € ht/m2	11 402
Menuiserie bois intérieur			
Escalier intérieur neuf - H=1,27m			
Placard coulissant			
RVTS DE SOLS		31 € ht/m2	5 270
Carrelage			
Revêtement sol souple			
PEINTURE		29 € ht/m2	4 936
Peinture intérieure			
ELECTRICITE		104 € ht/m2	17 893
Installations Courants Forts / Courants Faibles			
Chauffage: remplacement convecteurs			
			98 232
TRAVAUX MAIRIE		h.t. 98 232€ ht	
		1 592 € ht/m2	

TRAVAUX SALLE DES FETES			
TRAVAUX		RATIO / m2	ESTIMATION / LOT
DIVERS		17 € ht/m2	3 000
Installation de chantier			
GROS-ŒUVRE		22 € ht/m2	3 826
Démolition curage intérieur			
Maçonneries diverses			
Réseaux			
MENUISERIE EXTERIEURE		132 € ht/m2	22 750
Portes extérieures 1,15 x 2,65			
Fenêtres bois double vitrage			
SERRURERIE		13 € ht/m2	2 210
Divers serrurerie			
PLATRERIE		13 € ht/m2	2 210
Platrerie: doublage, cloisons			
MEN. INT. BOIS		13 € ht/m2	2 210
Menuiserie bois intérieur			
RVTS DE SOLS		11 € ht/m2	1 950
Carrelage			
Faïence			
PEINTURE		46 € ht/m2	7 956
Peinture intérieure			
ELECTRICITE		84 € ht/m2	14 402
Installations Courants Forts / Courants Faibles			
Chauffage: remplacement convecteurs			
Eclairage plafonniers			
PLOMB. - CHAUF. - VMC		35 € ht/m2	6 000
Plomberie			
Ventilation			
			66 514
TRAVAUX SALLE DES FETES		h.t. 66 514€ ht	
		752 € ht/m2	

TRAVAUX EXTERIEURS		
TRAVAUX		ESTIMATION / LOT
VRD - MAIRIE		44 060
Terrassement place PMR		
Démolition revêtements existants		
Rampe accès PMR		
Escaliers extérieurs réparation		
Escalier béton ext. A créer		
Revêtement en enrobé parvis et places extérieures		
Revêtement en béton désactivé pour accès piétons		
Mur de soutènement		
Caniveaux		
Signalétiques diverses		
Eclairage extérieur pour cheminement		
Engazonnement		
Végétation		
Mini station d'épuration		
Réseaux extérieurs		
Barrière de ville		
VRD - SALLE DES FETES		32 700
Démolition revêtements existants		
Démolition banquette pavés		
Rampe accès PMR		
Revêtement en enrobé parvis et places extérieures		
Revêtement en béton désactivé pour accès piétons		
Signalétiques diverses		
Eclairage extérieur pour cheminement		
Engazonnement		
Végétation		
Mini station d'épuration		
Réseaux extérieurs		
		76 760
TRAVAUX EXTERIEURS	h.t.	76 760€ ht



**NON COMPRIS :**

**Tolérance : 8%**

A Commercy, le 14 mai 2025

		T.V.A. 20,00%	
	ht	ttc	
TRAVAUX MAIRIE	98 232€ ht	117 878 € ttc	
TRAVAUX SALLE DES FETES	66 514€ ht	79 817 € ttc	
TRAVAUX EXTERIEURS	76 760€ ht	92 112 € ttc	
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>241 506€ ht</b>	<b>289 807 € ttc</b>	<i>289 807 € ttc</i>

	T.V.A. 20,00%	
	ht	ttc
<b>TRAVAUX</b>	<b>241 506 € ht</b>	<b>289 807 € ttc</b>
<b>LOI 2000</b>		
<b>20%</b>	<b>48 301 € ht</b>	<b>57 961 € ttc</b>
<b>HONORAIRES DIVERS</b>		
Hono. maîtrise d'œuvre		
Hono. bet structure		
Hono. géomètre		
Hono. étude de sol		
Bureau de Contrôle		
Hono. S.P.S		
Diagnostics divers		
Assurances D.O.		
Frais de publicité - appel d'offre		
<b>TOTAL OPERATION</b>	<b>289 807 € ht</b>	<b>347 768 € ttc</b>

347 768€

TRAVAUX		ESTIMATION / LOT
Préparation support maçonnerie existante		23 825
Nettoyage façades extérieur		
Peinture façades		
Volets bois : restauration + peinture		
Volets persiennes acier : restauration + peinture		
Remplacement zinguerie EP		
		23 825
OPTION RAVALEMENT FACADE	h.t.	23 825€

TRAVAUX		ESTIMATION / LOT
		21 500
Portes extérieures bois 1,15 x 2,65		
Fenêtres bois double vitrage		
		21 500
OPTION REMPLACEMENT CHASSIS LOGEMENT COMMUNAL	h.t.	

TRAVAUX		ESTIMATION / LOT
Isolation des combles		7 350
OPTION ISOLATION DES COMBLES	h.t.	7 350

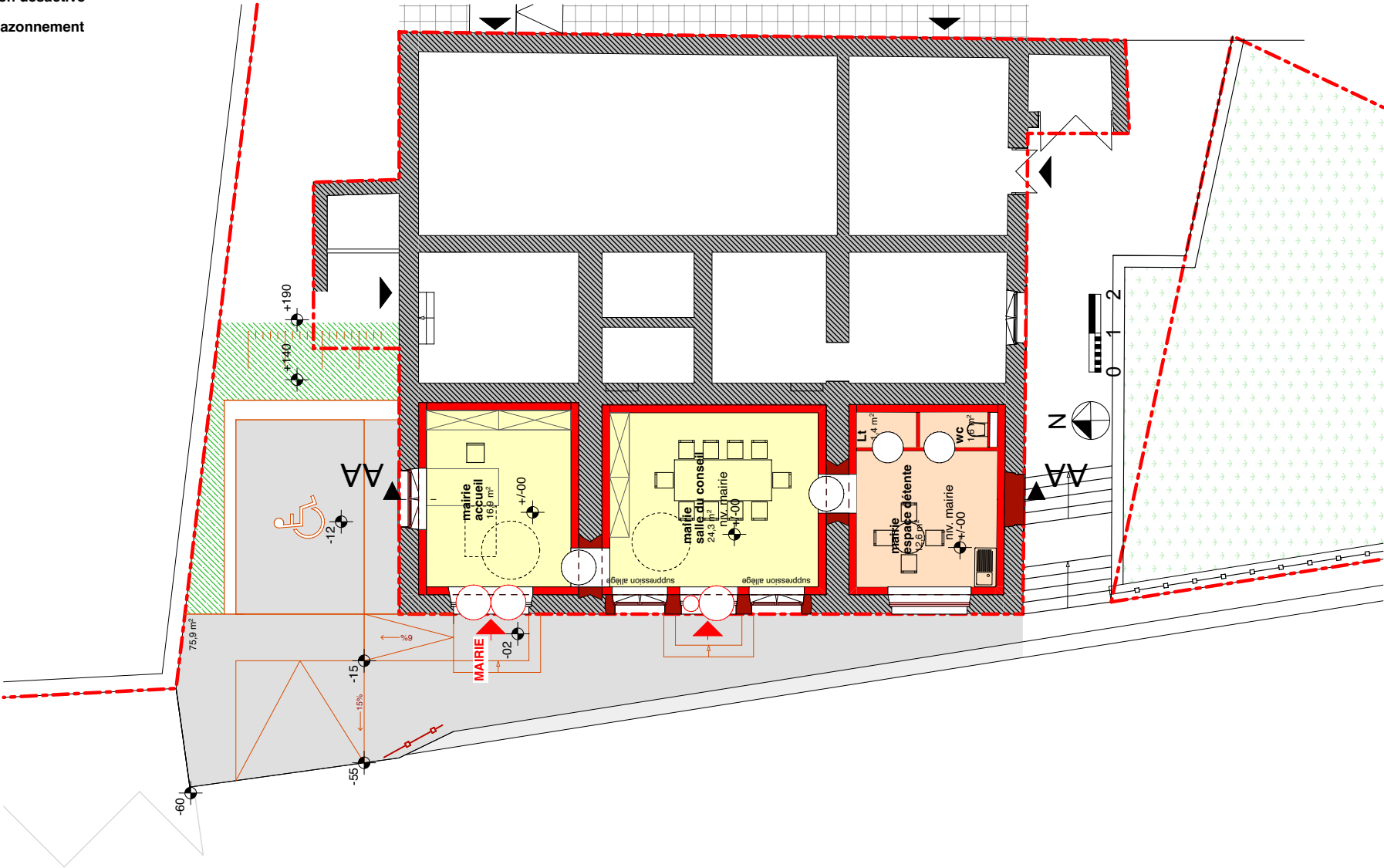
## 2.2

## 2ème PROPOSITION

- LEGENDE**
- Etablissement Recevant du Public
  - Etablissement Recevant des travailleurs
  - Locaux existants non impactés par les travaux

- LEGENDE VRD**
- Enrobé
  - Béton désactivé
  - engazonnement

- 2ème proposition: réhabilitation importante mairie:**
- aménagement du parvis avec démolition de l'escalier en pierre
  - création d'un accès direct depuis la parvis à la salle du conseil
  - création d'un mairie totalement accessible (démolition des planchers intermédiaires)
  - création d'un espace détente avec sanitaire privé





LEGENDE

Etablissement Recevant du Public

Etablissement Recevant des travailleurs

Locaux existants non impactés par les travaux

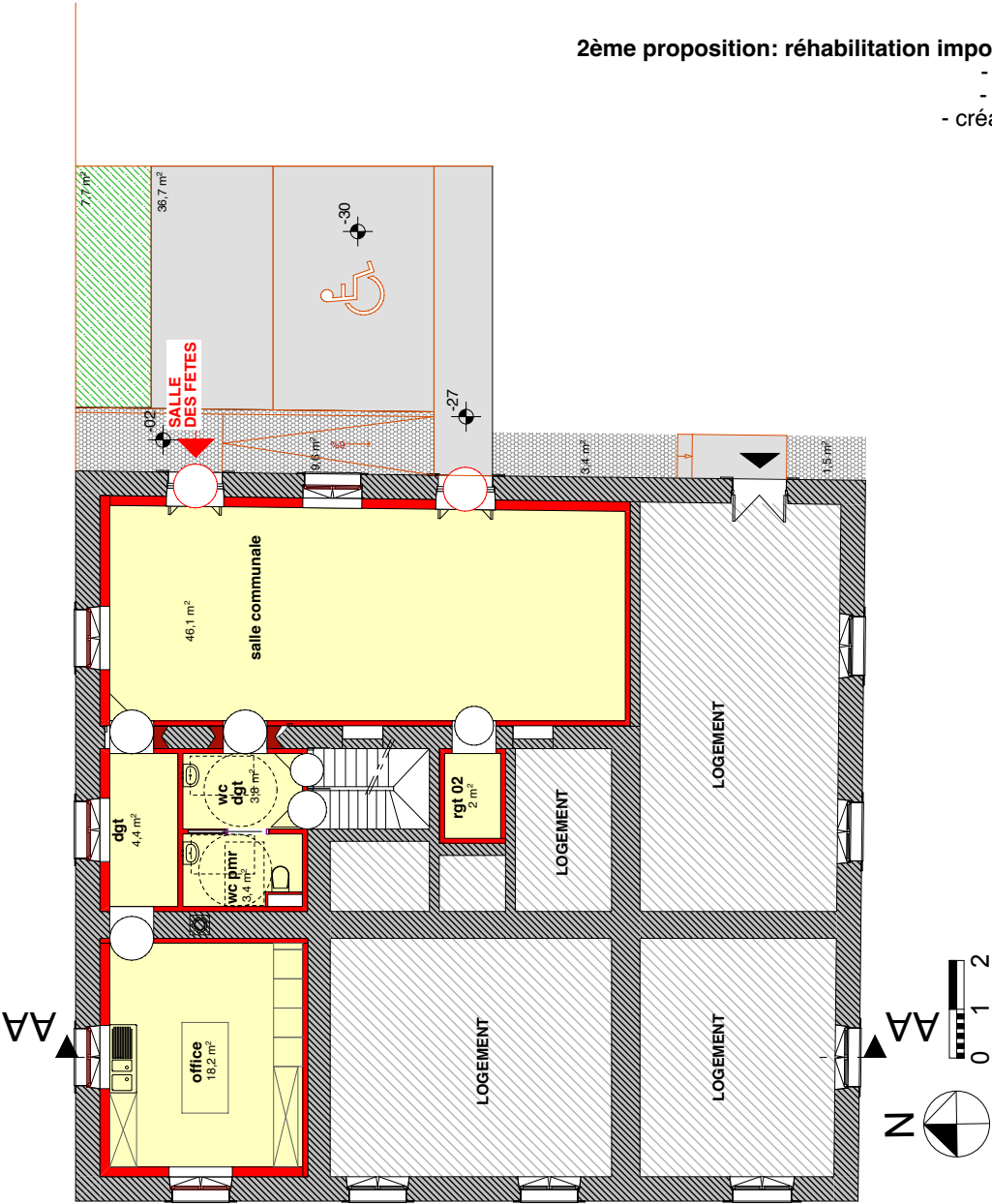
LEGENDE VRD

Enrobé

Béton désactivé

engazonnement

2ème proposition: réhabilitation importante salle des fêtes:  
- création sanitaire PMR  
- amélioration thermique  
- création d'un office-cuisine



2.2 FAISABILITE - hypothèse 02

NIVEAUX		LOCAUX	Surfaces	annexe	total utile (surf + ann/2)	total surf (surf + ann)
RDC			56,8	0,0	56,8	56,8
MAIRIE		accueil	16,9			
		salle conseil	24,3			
		espace détente	12,6			
		Local technique	1,4			
		wc détente	1,6			
R+1			77,9	0,0	77,9	77,9
SALLE FETES		salle communale	46,1			
		rangement 02	2,0			
		dgt wc	3,8			
		wc pmr	3,4			
		dgt	4,4			
		office	18,2			
			Surfaces	annexe	total utile (surf + ann/2)	total surf (surf + ann)
TOTAL MAIRIE:			56,8	0,0	56,8	56,8
TOTAL SALLE DES FETES:			77,9	0,0	77,9	77,9
TOTAL SURFACES:			134,7	0,0	134,7	134,7

134,7

FAIS

Commune de MONTIGNY-LES-VAUCOULEURS  
Réhabilitation espaces communaux  
A25293

15 mai 2025

NOTICE ESTIMATIVE - HYPOTHESE 02

2

SURFACE MAIRIE : SURFACE SALLE DES FETES : SURFACE HABITABLE : SURFACE ANNEXES : SURFACES UTILES : TOTAL SURFACES :		57 78 135 44 157 179
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------------------------------

TRAVAUX MAIRIE		
TRAVAUX	RATIO / m2	ESTIMATION / LOT
DIVERS	19 € ht/m2	3 000
installation de chantier		
GROS-ŒUVRE	294 € ht/m2	46 180
Démolition curage intérieur		
Démolition plancher bois		
Démolition d'allège		
Démolition escalier double extérieur		
Bouchage baie		
Création de baie dans mur moellon existant - largeur 1.00m		
Dallage mairie		
Dalle salle conseil		
Reprise ponctuelle enduit extérieur		
Maçonneries diverses		
MENUISERIE EXTERIEURE	163 € ht/m2	25 600
Portes extérieures bois 2,05 x 2,85		
Fenêtres bois double vitrage		
SERRURERIE	14 € ht/m2	2 272
Divers serrurerie		
PLATRERIE	107 € ht/m2	16 836
Platrerie: doublage		
Platrerie: cloisons		
Faux-plafond		
MEN. INT. BOIS	95 € ht/m2	14 920
Menuiserie bois intérieur		
Placard coulissant		
RVTS DE SOLS	52 € ht/m2	8 120
Carrelage		
PEINTURE	25 € ht/m2	3 976
Peinture intérieure		
ELECTRICITE	105 € ht/m2	16 472
Installations Courants Forts / Courants Faibles		
Chauffage: remplacement convecteurs		
PLOMB. - CHAUF. - VMC	33 € ht/m2	5 200
Plomberie		
Ventilation		
		142 576
TRAVAUX MAIRIE	h.t.	142 576€ ht
		2 510 € ht/m2



TRAVAUX SALLE DES FETES		
TRAVAUX	RATIO / m2	ESTIMATION / LOT
DIVERS	19 € ht/m2	3 000
installation de chantier		
GROS-CEUVRE	96 € ht/m2	15 116
Démolition curage intérieur		
Création de baie dans mur moellon existant - largeur 1.00m		
Maconneries diverses		
Réseaux		
MENUISERIE EXTERIEURE	145 € ht/m2	22 750
Portes extérieures bois 1,15 x 2,65		
Fenêtres bois double vitrage		
SERRURERIE	12 € ht/m2	1 948
Divers serrurerie		
PLATRIERIE	146 € ht/m2	22 981
Platrerie: doublage		
Platrerie: cloisons		
Faux-plafond		
MEN. INT. BOIS	60 € ht/m2	9 348
Menuiserie bois intérieur		
RVTS DE SOLS	87 € ht/m2	13 627
Carrelage		
Faïence		
PEINTURE	35 € ht/m2	5 453
Peinture intérieure		
ELECTRICITE	144 € ht/m2	22 591
Installations Courants Forts / Courants Faibles		
Chauffage: remplacement convecteurs		
PLOMB. - CHAUF. - VMC	85 € ht/m2	13 400
Plomberie		
Ventilation		
		130 213
TRAVAUX SALLE DES FETES	h.t.	130 213€ ht
		1 672 € ht/m2

TRAVAUX EXTERIEURS		
TRAVAUX		ESTIMATION / LOT
VRD - MAIRIE		47 060
Terrassement place PMR		
Démolition revêtements existants		
Rampe accès PMR		
Escalier béton ext. À créer		
Revêtement en enrobé parvis et places extérieures		
Revêtement en béton désactivé pour accès piétons		
Mur de soutènement		
Caniveaux		
Signalétiques diverses		
Eclairage extérieur pour cheminement		
Engazonnement		
Végétation		
Mini station d'épuration		
Réseaux extérieurs		
Barrière de ville		
VRD - SALLE DES FETES		33 700
Démolition revêtements existants		
Démolition banquette pavés		
Rampe accès PMR		
Revêtement en enrobé parvis et places extérieures		
Revêtement en béton désactivé pour accès piétons		
Signalétiques diverses		
Eclairage extérieur pour cheminement		
Engazonnement		
Végétation		
Mini station d'épuration		
Réseaux extérieurs		
		80 760
TRAVAUX EXTERIEURS	h.t.	80 760€ ht

RECAPITULATIF ESTIMATION TRAVAUX			
<b>NON COMPRIS :</b> Branchements et/ou modifications des branchements existants Reprise en sous œuvre bâtiment mairie suite à réalisation nouveau dallage béton Travaux inhérents aux DIAG non encore réalisés (amiante - plomb) Travaux de réfection de charpente et couverture Aménagement office Aménagement mobiliers, banque accueil... travaux dans logement		T.V.A. 20,00%	
		ht	ttc
		142 576€ ht	171 091 € ttc
		130 213€ ht	156 256 € ttc
		80 760€ ht	96 912 € ttc
TOTAL TRAVAUX		353 549€ ht	424 259 € ttc
			424 259 € ttc
A Commercy, le 14 mai 2025 l'architecte			

TOTAL OPERATION			
		T.V.A. 20,00%	
		ht	ttc
		353 549 € ht	424 259 € ttc
		70 710 € ht	84 852 € ttc
		20%	
HONORAIRES DIVERS			
Hono. maîtrise d'œuvre			
Hono. bet structure			
Hono. géomètre			
Hono. étude de sol			
Bureau de Contrôle			
Hono. S.P.S			
Diagnostics divers			
Assurances D.O.			
Frais de publicité - appel d'offre			
TOTAL OPERATION		424 259 € ht	509 111 € ttc
			509 111€

OPTION RAVALEMENT FACADE		
TRAVAUX		ESTIMATION / LOT
RAVALEMENT FACADE		23 825
Préparation support maçonnerie existante		
Nettoyage façades extérieur		
Peinture façades		
Volets bois: restauration + peinture		
Volets persiennes acier : restauration + peinture		
Remplacement zinguerie EP		
		23 825
OPTION RAVALEMENT FACADE	h.t.	23 825€

OPTION REMPLACEMENT CHASSIS LOGEMENT COMMUNAL		
TRAVAUX		ESTIMATION / LOT
REMPLACEMENT CHASSIS LOGEMENT COMMUNAL		21 500
Portes extérieures bois 1,15 x 2,65		
Fenêtres bois double vitrage		
		21 500
OPTION REMPLACEMENT CHASSIS LOGEMENT COMMUNAL	h.t.	

OPTION ISOLATION DES COMBLES		
TRAVAUX		ESTIMATION / LOT
		7 350
Isolation des combles		
		7 350
OPTION ISOLATION DES COMBLES	h.t.	