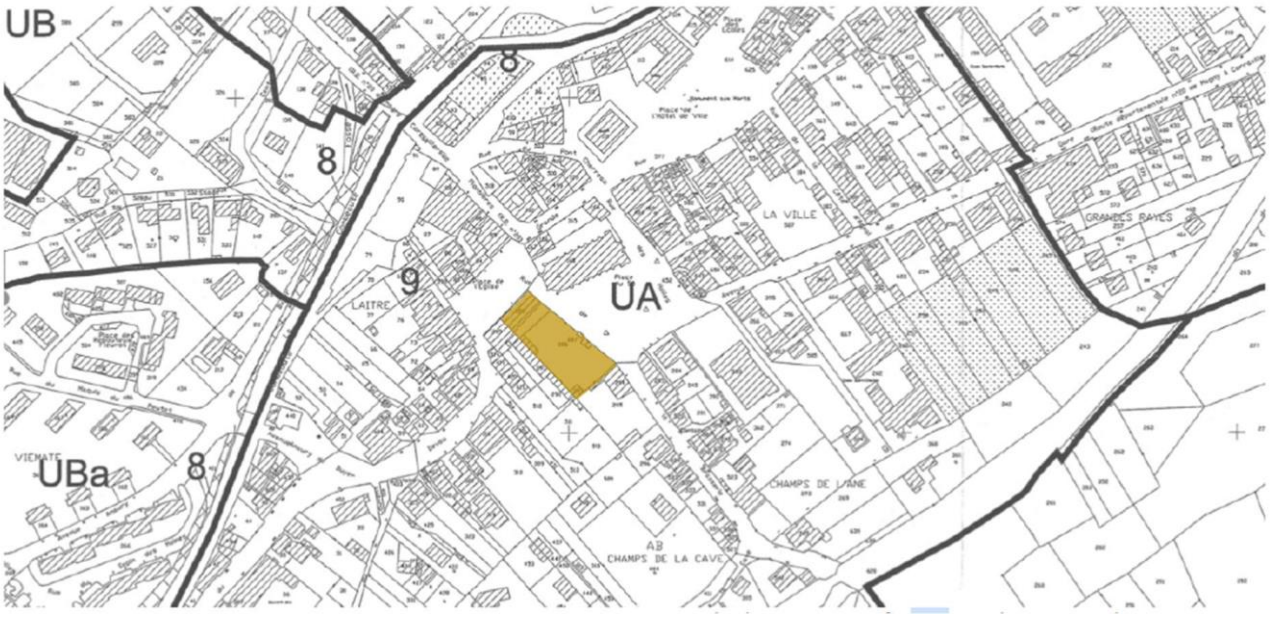
PIECE JOINTE OBLIGATOIRE n°1 -DESCRIPTION DU PROJET

1 - le contexte – diagnostic :

La Commune du Val d'Ajol est une commune rurale de 3 964 habitants, membre de la Communauté de Communes de la Porte des Vosges Méridionales (CCPVM) ayant signé un Contrat de Relance et de transition Ecologique (CRTE) et retenue en tant que Petite Ville de Demain/Bourg Centre en 2022. La convention tripartite Bourg Centre/PVD a été signée le 25 mai 2021 avec l'Etat et la CCPVM.

La présente opération, portée par la commune du Val d'Ajol et son AMO Tout un Programme, concerne la réhabilitation du presbytère du Val d'Ajol en Office de Tourisme, logement, Locaux associatifs et paroisse ainsi qu'un Accueil Vélos.

Le projet est situé au 1 Pl. de l'Église, 88340 Le Val-d'Ajol, entre la place de l'Eglise et la place du So, sur une parcelle comprenant le presbytère et son jardin. Le périmètre d'intervention concerne l'intégralité de la parcelle.



Le projet porte sur une réhabilitation complète du bâtiment municipal, énergétique et accessibilité, ainsi qu'une réorganisation fonctionnelle de l'ensemble afin de répondre aux différents programmes à accueillir. Le projet de réhabilitation du presbytère s'inscrit également dans la logique du programme de revitalisation des Bourgs-centres / Petites Villes de demain et, à ce titre a fait l'objet d'une fiche action (fiche B 1.2), qualifiée d'action stratégique pour l'attractivité du bourg.

Le programme énonce les 3 objectifs identifiés de l'opération :
- Satisfaire des besoins, en revalorisant un bâtiment sous-utilisé aujourd'hui tout en maintenant la paroisse dans ses murs historiques
- Valoriser un patrimoine communal par une réhabilitation exemplaire qui servira de vitrine pour la politique de revitalisation (BC/PVD)
- Amorcer la revitalisation du Val d'Ajol par l'implantation d'un service permettant, entre autres, d'attirer de nouveaux visiteurs.

2 - les objectifs :

- Travaux d'amélioration de la performance thermique du bâtiment.
- Travaux d'amélioration de l'état sanitaire, de restructuration et de rénovation du bâtiment.
- Accueil de la Maison de la Randonnée avec un accueil Vélo 24/24 répondant aux critères de labélisation.

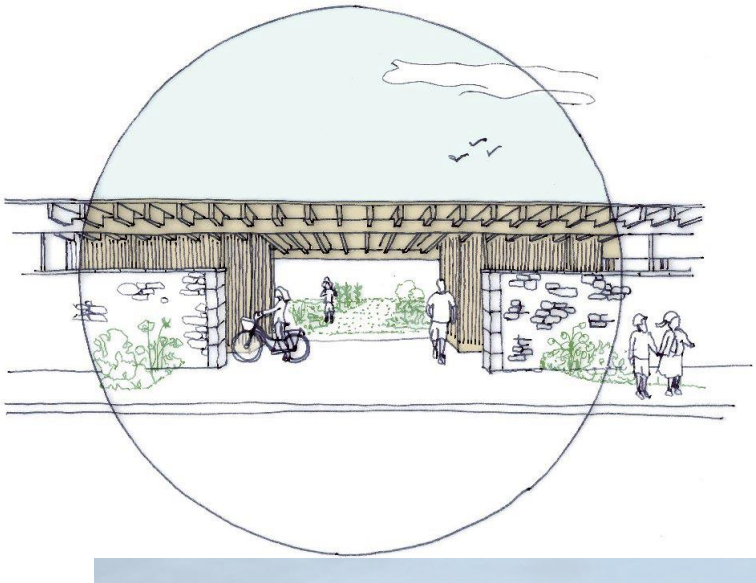
3 - la nature de l'opération :

Travaux de réhabilitation et restructuration du presbytère en programme mixte, comprenant l'office du tourisme et bureaux, des locaux associatifs et paroissiaux ainsi qu'un logement, un accueil vélos dans le jardin

4 - le descriptif :

Actuellement, le presbytère est, de par son histoire et son évolution, un bâtiment mono orienté sur l'espace public côté place de l'Eglise avec différents accès. Côté place du Sô, sa façade ouest et sa relation au jardin est totalement intériorisée vis-à-vis de l'espace public. **L'objectif est donc de redonner d'abord une place au presbytère (bâtiment et jardin) dans le fonctionnement du centre bourg, en lien avec les nouveaux programmes qu'il va accueillir.**

Le bâtiment doit redevenir pleinement identifiable côté place de l'Eglise pour la future Maison de la Randonnée, tout en fonctionnement également côté place du Sô pour un second accès principal et un accès au futur accueil vélo notamment.

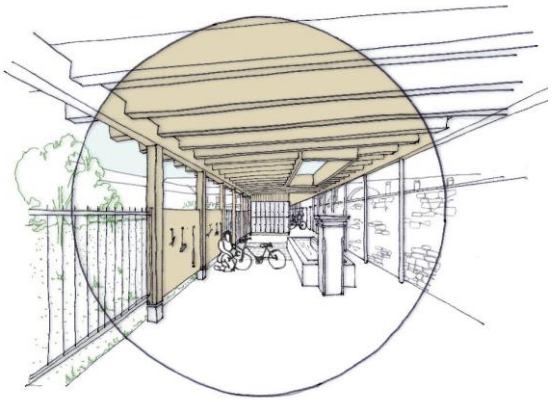


Côté place du Sô, le projet va s'appuyer sur le mur moellons actuel. Les ouvertures existantes (porte accès piéton et portail carrossable) sont conservées et sont complétées d'un accès central résultant de la démolition complète de l'ancien sanitaire. Cette ouverture, axée sur le jardin, avec le potager comme toile de fond entre deux volumes bois, permet d'identifier un nouvel accès et de créer un dialogue subtil entre la place et le jardin à la manière des théâtres de verdure vosgiens qui cadrent sur les monts et forêts en marge de la scène.

À partir de cet accès, un auvent en bois local s'implante avec légèreté sur la longueur du mur existant et se retourne le long de la façade du presbytère. Cette intervention architecturale, respectueuse de l'existant, permet d'organiser à partir d'un point d'accès clair et identifié une desserte des différents programmes publics. La séparation des flux est également assurée de part et d'autre de ce nouvel accès :
- Au centre, un accès libre vers le potager permettant aux Ajolais-es et aux touristes de découvrir ou de redécouvrir ce magnifique jardin.

- D'un côté, un accès spécifique vers la Maison de la Randonnée cheminant à couvert sous l'auvent qui accompagne les visiteurs jusqu'au pied du presbytère, dans une ambiance apaisée entre arbres remarquables et zone exposition extérieure. Ces 2 accès sont sécurisables par des serrureries coulissantes permettant de fermer l'accès au jardin en dehors des heures d'ouvertures.

- De l'autre, un accès en libre-service vers une zone également couverte accueillant l'accueil vélo et ses fonctionnalités (sanitaire public, zone réparation/nettoyage, casiers et arceaux) formant une circulation en boucle avec une sortie via l'ancien accès carrossable. Cet espace fonctionnel est également mis en scène autour du lavoir en pierre existant surplombé d'un nouvel impluvium. L'accueil vélo est ainsi parfaitement dissocié du fonctionnement du jardin et reste ainsi accessible aux horaires de fermeture de l'OT



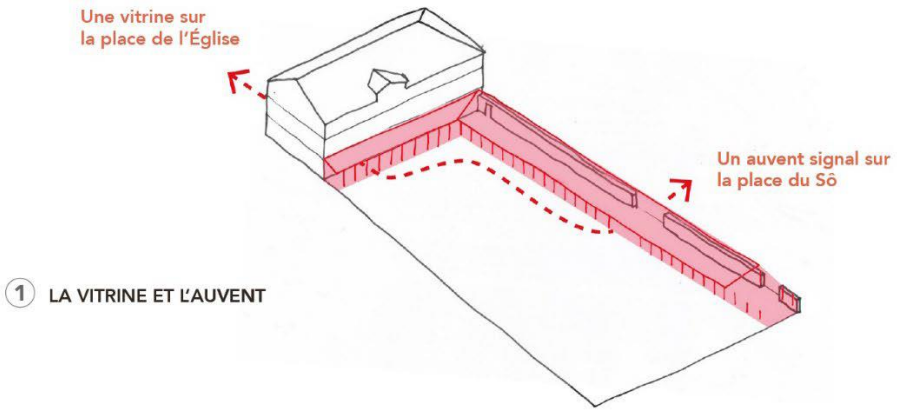
Côté place de l'église : La Maison de la Randonnée/OT sera implantée de manière traversante sur la moitié sud-ouest du RDC avec la réouverture de l'ancienne porte de grange actuellement murée. Accessible de plain-pied côté place de l'Eglise et côté jardin par un travail sur les niveaux des futurs aménagements extérieurs, cet espace fonctionnera tel une rue intérieure avec une double hauteur. Il sera décloisonné et permettra une grande souplesse d'aménagement pour le futur office de tourisme. Un accès est prévu vers la salle multi-activités mitoyenne, avec un dispositif amovible pour les PMR.

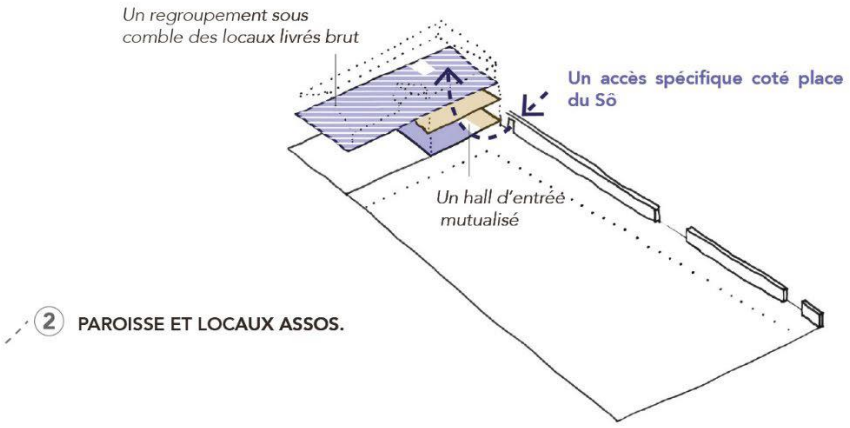
Les locaux de la paroisse sont regroupés dans la moitié nord-est du presbytère, côté Eglise. Accessibles dorénavant par une entrée spécifique côté place du Sô (via la porte existante dans le mur d'enceinte, à l'angle du presbytère), les locaux de la paroisse partagent une entrée de plain-pied et un hall commun (avec ascenseur) avec les locaux associatifs. Le bureau du curé, point d'accueil et d'entretien, est visible en arrivant. Il est directement en relation avec la salle multi activités servant pour le catéchisme, donnant sur le calme du jardin. La partie administrative de la paroisse est replacée à l'étage compte tenu des surfaces disponibles au RDC, autour d'un palier partagé avec le logement paroissial. Le logement de type T2, à l'étage, accessible PMR et répondant au programme, est proposé dans une configuration traversante avec chambre et séjour sur jardin.

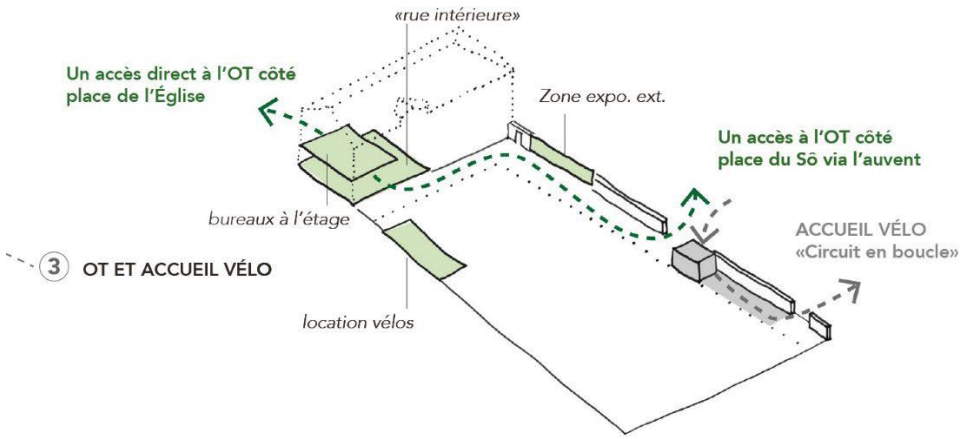
Les locaux associatifs et partagés

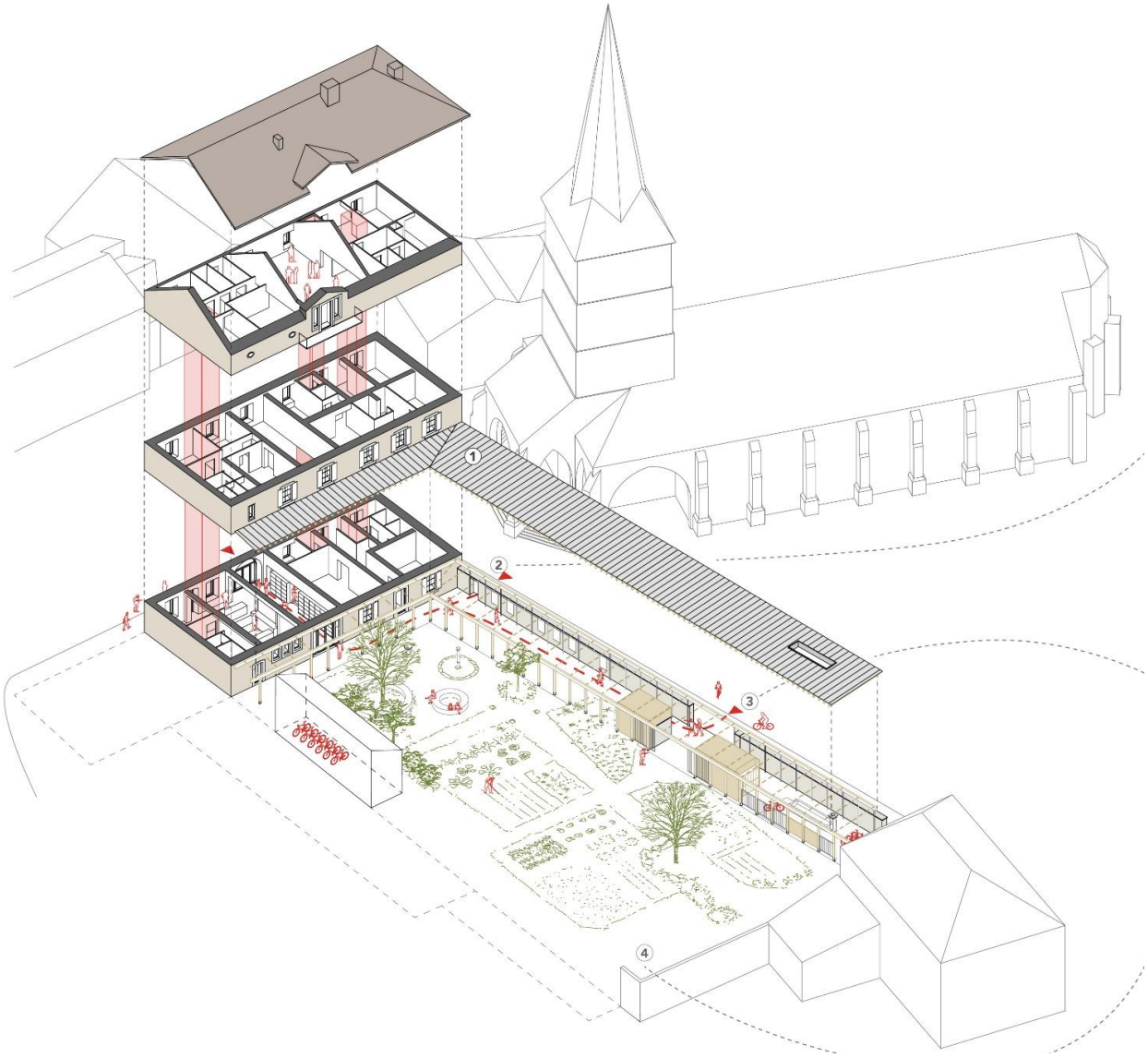
La salle multi activités commune est orientée vers le calme du jardin en partie centrale du projet. Elle est accessible aussi bien depuis le hall partagé avec la paroisse que par le RDC de l'OT.

Les autres locaux non aménagés dans le cadre de l'opération trouvent leur place sur l'intégralité du niveau R+2 sous combles afin de faciliter le phasage de l'opération. À cet étage desservi principalement par le nouvel ascenseur et l'escalier est, l'ensemble du solivage de plancher du niveau sera conservé et renforcé pour supporter les charges d'exploitation envisagées. L'office et le stock de grande capacité, donnant directement sur la salle via des ouvertures amovibles, permettront une grande souplesse d'usage et de rangement. Le local associatif et les sanitaires sont à proximité de l'ascenseur respectant un usage logique en arrivant. Les vestiaires sont de l'autre côté de la salle pour une meilleure sécurité des effets personnels des usagers.









Les superficies ainsi aménagées sont au global de 509 m2 pour les espaces intérieurs et 288 m2 pour les espaces extérieurs.

5 - Impacts attendus : sur l'emploi /le développement local, sur l'environnement ...

<u>Limiter l'empreinte écologique globale de la construction</u>
Le choix des modes constructifs et des types de revêtements permet le maintien d'une qualité paysagère respectueuse du lieu. La charpente bois de l'auvent s'appuiera sur des fondations légères et réversibles type vis permettant de limiter la réalisation de fondations béton dans le jardin. Le dallage sera ainsi strictement limité sous les emprises du sanitaire et local déchets. Le choix d'un revêtement infiltrant pour la partie circulable sous l'auvent (pavés drainants, stabilisé) permettra également de maintenir la perméabilisation des sols. Le choix d'un auvent à mono pente déversant vers le jardin permettra également une valorisation de la récupération des eaux de pluie. Le linéaire continu d'environ 65m permettra tantôt d'infiltrer, tant de récupérer les EP pour l'arrosage de ce dernier. Un impluvium sera également réalisé à l'aplomb du lavoir mis en scène dans la zone accueil vélos.

Le projet valorise le bois massif communal pour la réalisation de l'auvent « signal ». Ce dernier est en effet de conception simple favorisant les assemblages bois/bois avec des sections courantes. Un travail a été engagé avec la commission syndicale de gestion du bois en indivision du Val d'Ajol et du Girmont Val d'Ajol et l'ONF, de la quantification du volume de grumes à la sélection jusqu'à l'abattage des arbres. Ce travail se poursuivra en valorisant le tissu dynamique d'entreprises

locales (scieur, charpentier etc.) et l'entreprise en charge du marché concernée pour débiter les grumes et les sécher, recalibrer les sections brutes de sciages jusqu'à la pose, en tenant compte du rythme des saisons. Le bois local sera valorisé également pour les éléments de bardages des volumes sous auvent.

L'autre ressource présente localement est la pierre, aussi bien via les carrières des Hautes Vosges que par son architecture locale (moellons, décor, toiture de laves par exemple). Faute de pouvoir utiliser des laves ici, compte tenu de la raréfaction de ces dernières ou de l'inadéquation avec le coût de l'opération, la pierre sera plutôt mise en valeur par la réhabilitation de certains ouvrages existants (encadrements, chainage sur presbytère, pierres en rive du mur d'enceinte notamment). Les deux portails à piliers sculptés ainsi que la couvertine en grès seront nettoyés. La pierre sera utilisée pour créer 2 piliers qualifiant la nouvelle entrée.

Dans le reste de l'intervention, les différentes modénatures décoratives de façades présentes sur le presbytère seront remises en état : chaines d'angle apparentes, soubassement, encadrements d'ouvertures cintrés, corniches moulurées, ainsi que la (re)mise en scène de l'ancienne entrée de la travée d'écurie côté place de l'Eglise, comme élément d'appel du futur OT. Le lavoir en pierre existant et son nouvel impluvium auront une place de choix au milieu de la zone d'accueil vélos, tout comme la fontaine enherbée sur le parvis vert.

Concernant les autres matériaux extérieurs, les sols perméables seront des pavés enherbés ou équivalent. Les enduits extérieurs du presbytère seront intégralement révisés dans la teinte actuelle. L'acier galvanisé brut sera ou l'inox seront employés pour les éléments extérieurs de serrurerie. Compte tenu de la pente de l'auvent (une pente « tuilable » n'étant pas judicieuse sauf à masquer le presbytère), une couverture de type zinc à joint debout sera prévu pour une intégration sobre.

Concernant le bâtiment existant, l'intégralité des murs seront isolés en Laine de bois sous doublage, avec une attention particulière sur une variante imputrescible sur le pied de mur du RDC concerné par les remontés capillaires. L'isolant sous dallage sera en verre expansé. L'isolation des combles sera en laine de bois ou ouate de cellulose pour la partie en combles perdus.
Les doublages seront autant que possible en plaque de gypse. Concernant les matériaux de finition, le projet évitera la multiplication des matériaux et privilégiera le choix de matériaux couramment disponibles ou en lien avec le projet global, pour des ambiances agréables et chaleureuses : huisseries intérieures et escalier bois, menuiserie d'agencement en épicéa, parquet bois ou sol souple bio-attribué, carrelage etc.

<u>Une rénovation énergétique répondant aux objectifs CLIMAXION</u>
La partie du bâtiment donnant sur la rue est orienté au Nord-Ouest et n'est pas isolé. Les menuiseries sont en simples vitrages avec un Ug de 5.8 W/(m²K) et les châssis en bois de 45 mm.

La rénovation sera à minima de niveau BBC Climaxion (besoin de chauffage < 45kWh/m², Q4<1,2) et tendra à se rapprocher du niveau Enerphit (<25kWh/m², n50<1). Une modélisation PHP sera réalisée à chaque phase du projet pour le garantir et une STD en APS et APD pour garantir le confort d'été.
L'enveloppe thermique sera réalisée avec de l'isolation par l'intérieur en fibre végétale :

- Murs 145mm de fibre de bois en ITI avec membrane d'étanchéité / régulation de vapeur de type hygro variable, compris continuité entre étage au travers des solivages.
- Toiture : 300mm de fibre de bois en sous face de rampants avec membrane d'étanchéité / régulation de vapeur de type hygro variable sur les zones aménagées et 400mm de ouate de cellulose en vrac à l'horizontale dans les combles perdu (limitation coût et de volume chauffée, meilleur confort d'été)
- Changement des menuiseries : Bois massif Uw < 0,9 (avec protection solaire par volet battant, auvent au RdC, retrait en feuillure ou facteur solaire adapté)
    - Isolation des planchers bas selon les cas :

- Reprise à neuf du dallage sur terreplein partie OUEST avec isolation sous dallage (possiblement avec des granulats de verre recyclé type Misapor). Pas d'isolation sous le dallage existant de la partie EST (présence d'une cave), mais une couche minimale de Polyuréthane sous chape.

La mise en œuvre de l'étanchéité à l'air sera scrupuleuse et parfaitement anticipé dans les études.

Une pompe à chaleur air/eau extérieur sera intégrée dans l'appentis donnant sur le jardin & le pilote dans le local technique office du tourisme. Un plancher chauffant sera réalisé et des radiateurs hydrauliques installés en complément (le réemploi des radiateurs existants est également prévu).

L'éclairage du bâtiment se fera au moyen de luminaires à source led dans l'ensemble des locaux intérieurs et des cheminements extérieurs. Ils seront équipés de source lumineuse ayant un rendement mini 120 Lum/W. La température de couleur sera de 3000°K et 4000°K selon les locaux. Ils auront un indice de protection adapté aux locaux (IP et IK). Dans les circulations, sanitaires, locaux divers : l'éclairage se fera par luminaires à source led, commandé par détection de présence. Dans les autres locaux, l'éclairage se fera par luminaires à source led commandé par des interrupteurs.

L'éclairage extérieur (mise en valeur façade, cheminement du parc, des accès) se fera par des luminaires à source par led, commandés par un ensemble horloge et cellule lumandar ainsi que par détection de présence suivant la localisation.