



# CRÉATION D'UN TIERS LIEU ET D'UNE ÉPICERIE



## RÉHABILITATION DE LA « MAISON VERTE »



PROGRAMME SYNTHETIQUE

**Consultation de la Moe**  
**MAPA Restreint**  
**Septembre 2024**

# CONTEXTE



# Le projet de tiers lieu

- **La commune de Revel envisage l'implantation d'un tiers lieu sur le centre village.**
- **Portée par le projet de création d'une épicerie et par un tissu associatif actif, après avoir testé plusieurs hypothèses de programmation, elle a finalement localisé le projet sur une ancienne maison d'habitation s'inscrivant dans le prolongement de la parcelle de la cure.**
- **La vocation de ce projet est de proposer une offre sociale, culturelle et économique, valorisant le centre village, et répondant à des besoins croissants de service et d'animation de la part des habitants.**
- **La construction du programme s'est effectuée en concertation avec les associations pressenties comme utilisatrices du futur équipement et la commune de Revel.**
- **Il comprend la réalisation d'une épicerie, d'une cuisine, d'une salle communale, d'un local pour l'AMAP et l'aménagement paysager des abords.**

# DOSSIER DE SITE

**PÉRIMÈTRE D'ETUDE  
SITUATION RÉGLEMENTAIRE**



# SITUATION DU PROJET

- Le projet se situe au centre bourg de Revel, lieu dit le village, dans un secteur résidentiel et d'équipements publics (mairie, école).
- Il correspond à une maison d'habitation inoccupée, à son garage attenant, à un abri et à l'ancienne cure et son jardin, accueillant un local associatif, des logements d'urgence pour l'accueil d'émigrés et la bibliothèque (et un poste transformateur).
- L'ensemble correspond à une continuité parcellaire.

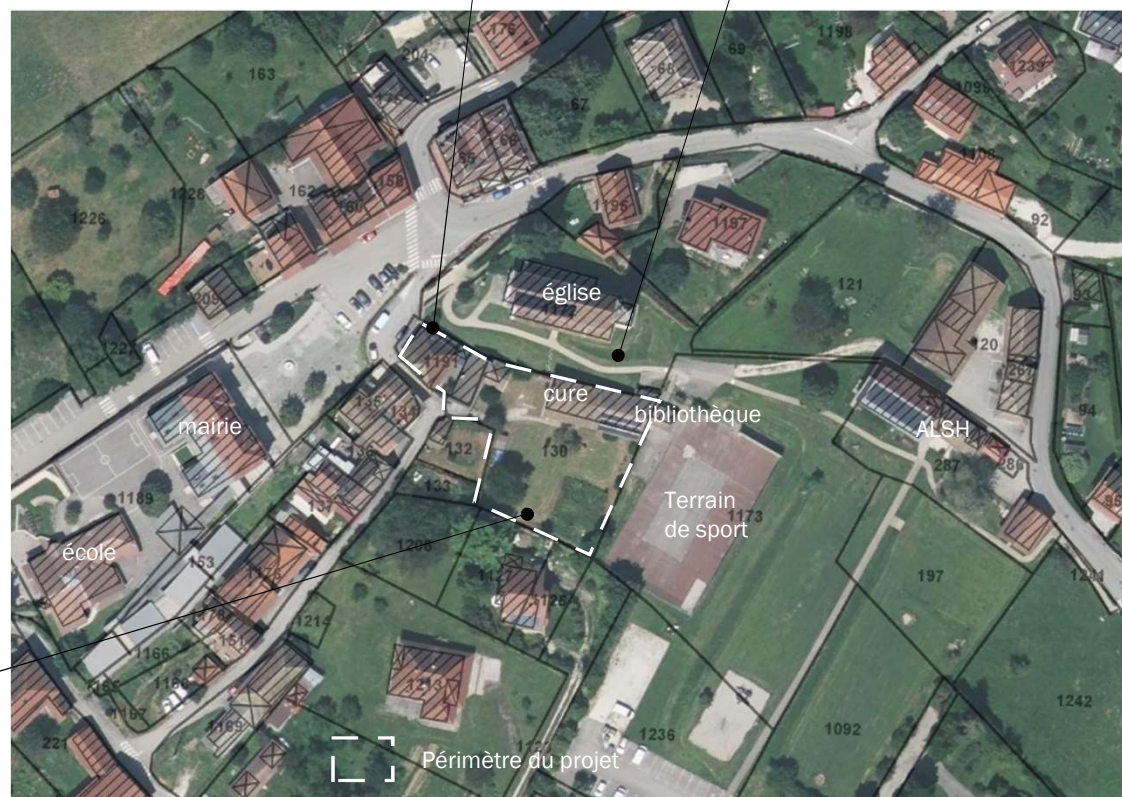
Jardin de la Cure



Maison « verte »



Cure



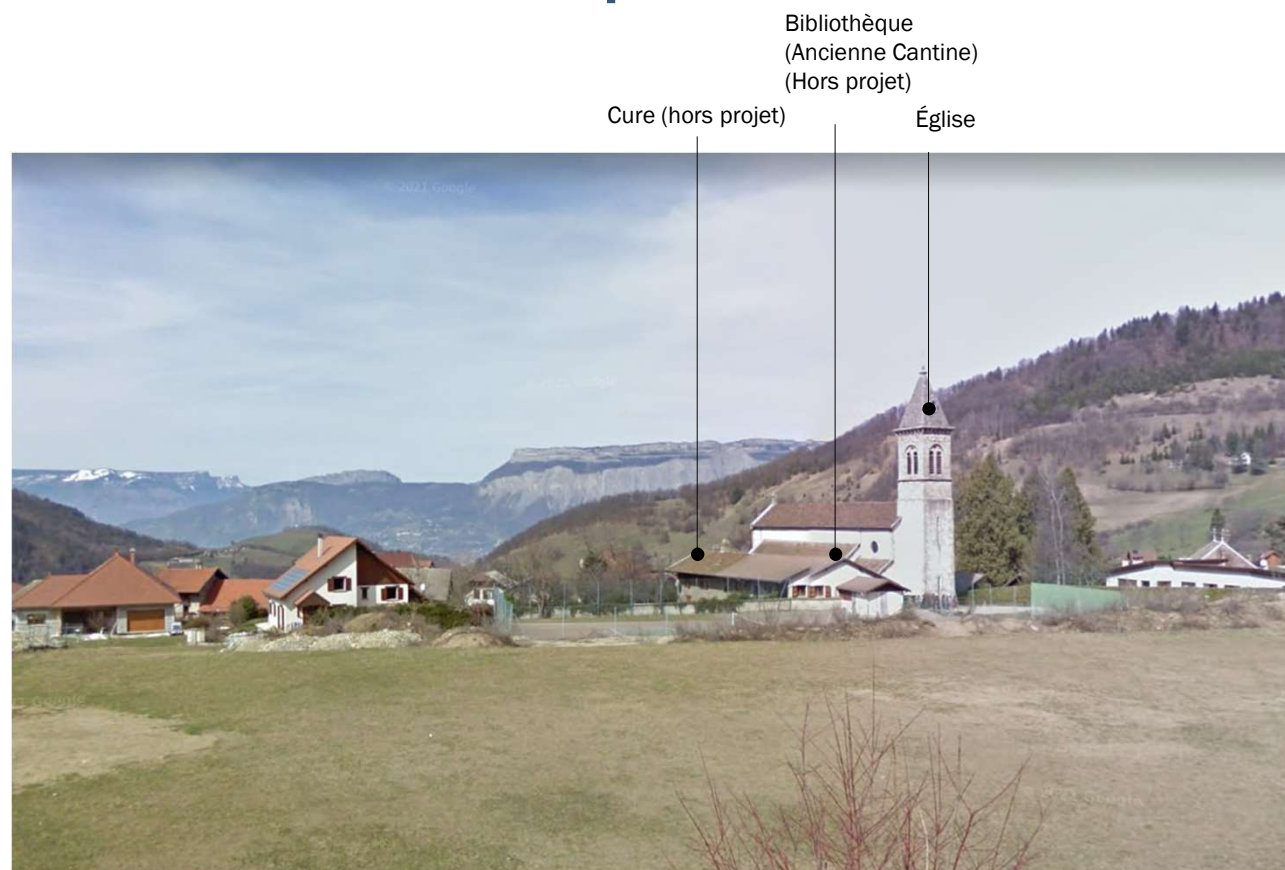


# Environnement proche

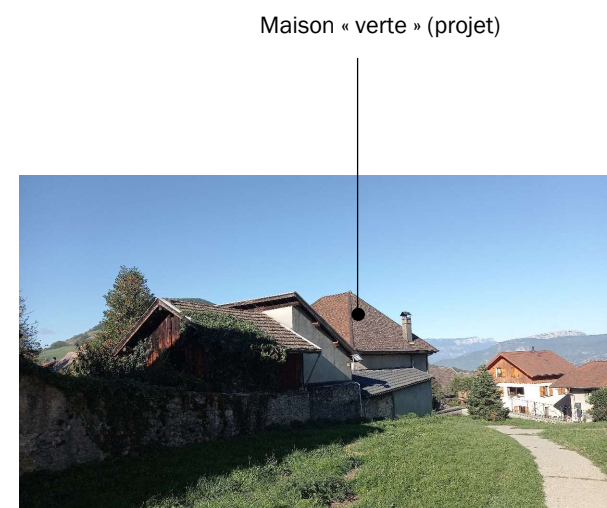
## ■ Vue depuis la place de la mairie



# Environnement proche



■ Vue vers l'ouest depuis le chemin de la sitre



■ Vue vers l'ouest depuis la place de l'église



# Accès au site depuis les axes de circulation



La rue de l'huilerie est très étroite, en pente et ne permet pas le croisement de véhicules.  
L'accès au jardin de la cure est étroit, de par l'implantation du garage.  
Le terrain est enclavé.



# Cadastre

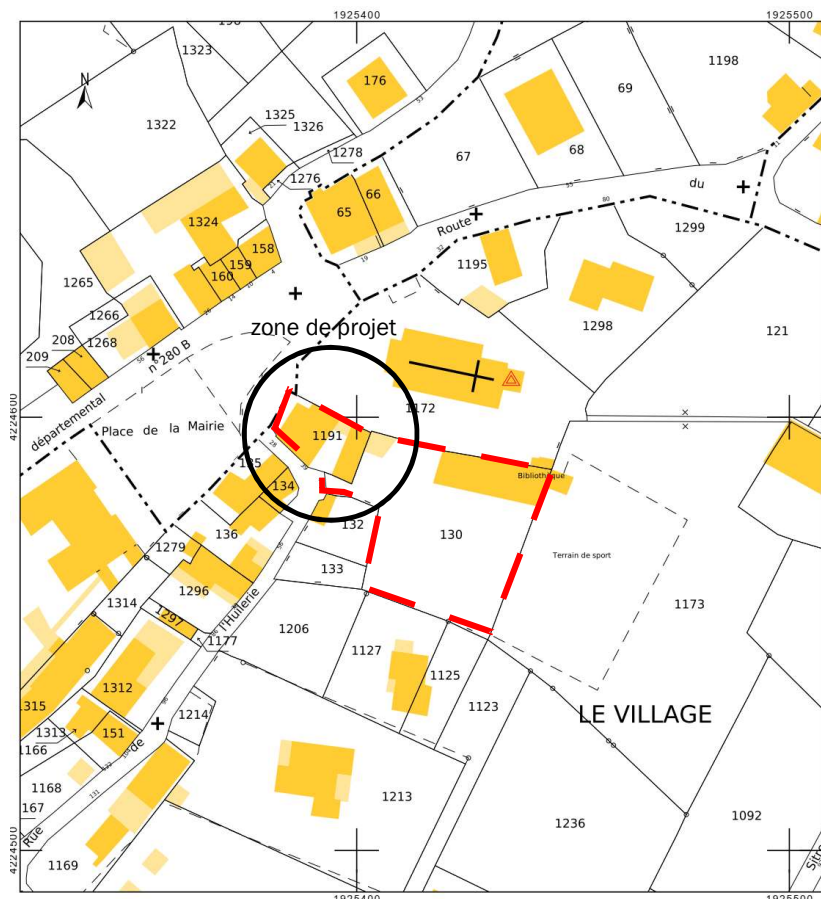
- Les parcelles AB 130 (cure) et AB 1191 (maison) sont des propriétés communales.
- La zone de projet correspond à une emprise d'environ 500 m<sup>2</sup>, centrée sur la maison
- Adresse : rue de l'huilerie 38420 REVEL, lieudit le village

## Références de la parcelle 000 AB 130

Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 130
Contenance cadastrale	1 445 mètres carrés
Adresse	41 RUE DE L'HUILERIE 38420 REVEL

## Références de la parcelle 000 AB 1191

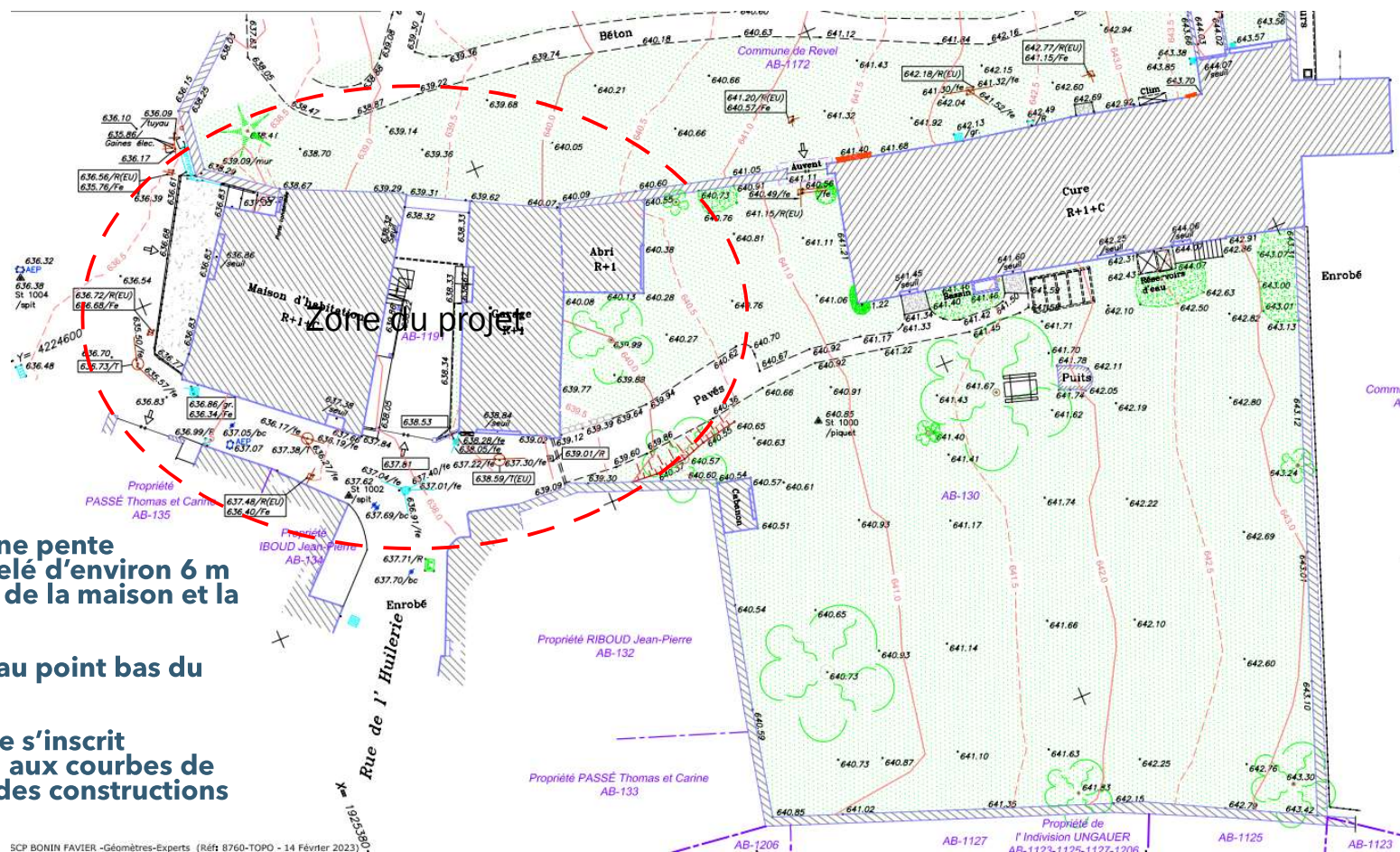
Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 1191
Contenance cadastrale	263 mètres carrés
Adresse	39 RUE DE L'HUILERIE 38420 REVEL



# Topographie

636,83 m NGF

643 m NGF



- Le terrain présente une pente marquée et un dénivelé d'environ 6 m entre le pas de porte de la maison et la cure.
- La maison est située au point bas du terrain.
- Le bâtiment de la cure s'inscrit perpendiculairement aux courbes de niveau, dans l'esprit des constructions locales.

SCP BONIN FAVIER -Géomètres-Experts (Réf: 8760-TOPO - 14 Février 2023)

# Urbanisme

## ■ Zone U : zone urbanisée résidentielle mixte des hameaux

- La zone U correspond aux tissus bâtis du Bourg et des hameaux de la commune. C'est un secteur urbanisé où la mixité des fonctions et des usages compatibles avec son caractère résidentiel est recherchée, et où la préservation et la mise en valeur du tissu bâti traditionnel sont privilégiées

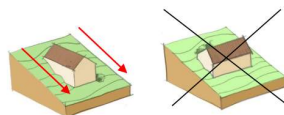
## ■ Objectifs environnementaux et développement durable : Récupération des eaux pluviales, panneaux solaires, isolation des bâtiments, orientation sud

## ■ Application de la charte paysagère des Balcons De Belledonne

- Volumétrie et implantations : simple, rectangulaire, composer avec le bâti existant
- Hauteur : maxi 11 m au faitage (R+1+C), 7,50m à l'acrotère en cas de toiture terrasse, H maxi 3,50m pour les constructions en limites séparatives (H maxi: 3,50m+D de D=0 à 3m de la limite)
- Implantation sur les limites publiques : recul de 5 m par rapport à l'alignement (axe de la voie) > Par dérogation aux paragraphes ci-dessus, lorsque la voie principale d'accès au tènement foncier du projet est située au sud du tènement, l'implantation des constructions peut être réalisée au-delà des distances requises.
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait,
- Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le hameau.
- De manière à limiter l'impact des bâtiments dans le paysage, on privilégiera les volumes venant s'encaster ou accompagnant la pente. On évitera les volumes surélevés.
- Toitures à 2 pans (50 à 100%)
- Stationnements : suivant les besoins des constructions, en dehors des voies publiques.

## ■ Hors périmètre ABF, hors zone de présomption de fouilles archéologiques, hors OAP

Logiques d'implantations en 3D (d'après Habiter en Belledonne) :



Extrait du règlement - zone U

Exemples de constructions contemporaines et traditionnelles perpendiculaires aux courbes de niveau :



Extrait du zonage PLU



Extrait du règlement graphique - alignement

Emprise publique (mètres) :	Recul par rapport à l'axe de la voie (mètres) :
6	5
6	6
8	5
8	6
8	7
Existant	5



# Réseaux humides

- **EP : Infiltration obligatoire**
- **EU : Raccordement au réseau (existant)**
- **AEP : Passage d'une conduite sous le chemin de la tuilerie**
- **Des réseaux sont présents sur le site :**
  - *Passage de réseaux sous place de l'église*
- **Absence de réseau de gaz ni réseau de chaleur**

## ZONAGE EAUX PLUVIALES

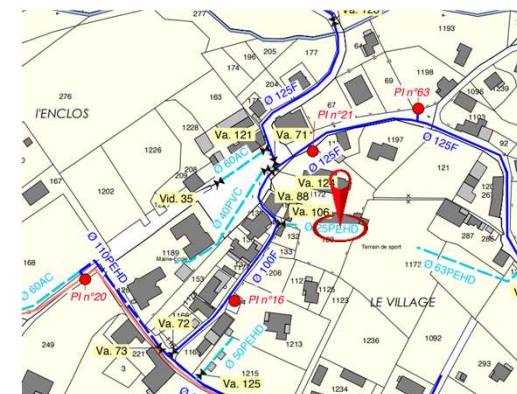
	Constructions interdites Risque fort
	Sans risque glissement de terrain : infiltration des EP obligatoire (en cas d'impossibilité, le démontrer par une étude géotechnique)
	Risque faible de glissement de terrain mais infiltration autorisée sans aggraver le risque, sous réserve d'une étude géotechnique (Bg3 sur le PPR)
	Risque faible de glissement de terrain et interdiction d'infiltrer (Bg1 et Bg2 sur le PPR) Pour ces zones le raccordement des eaux pluviales sur le réseau communal ou vers l'exutoire le plus proche ainsi qu'une rétention pour garantir un débit de fuite de 5 l/s par hectare est obligatoire.
	Travaux nécessaires pour le raccordement des eaux pluviales, dans le cadre du développement de l'urbanisation
	A préserver de l'urbanisation



Extrait du plan des réseaux EP - PLU



Repérage de réseaux d'assainissement en pied de bâtiment - cure

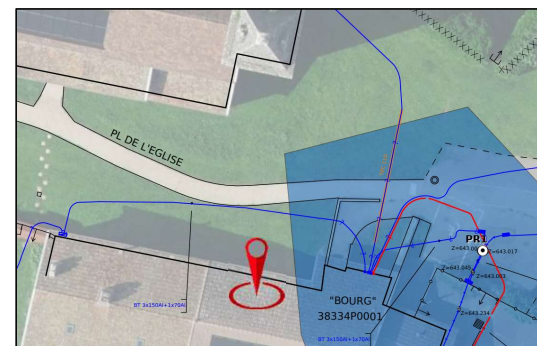


Extrait du plan des réseaux AEP - PLU

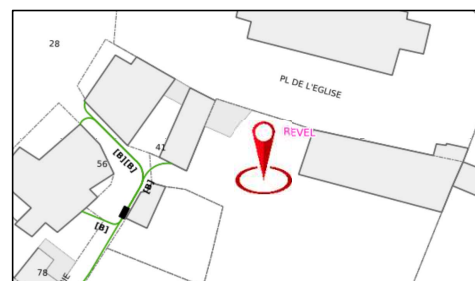


# Réseaux secs

- Les informations sont données par la DT n°2022121501133TZE du 15/12/2021.
- Le réseau d'électricité impacte le projet :
  - Un poste transformateur est intégré au bâtiment de la cure
  - Un réseau enterré traverse la parcelle
  - Des coffrets REMBT sont adossés aux bâtiments de la cure et du garage pour l'alimentation du quartier
- Le réseau d'éclairage traverse le site et s'appuie sur le garage de la maison.
- Le réseau télécom dessert la maison uniquement.
- La fibre passe à proximité du terrain, mais les bâtiments ne sont pas raccordés.



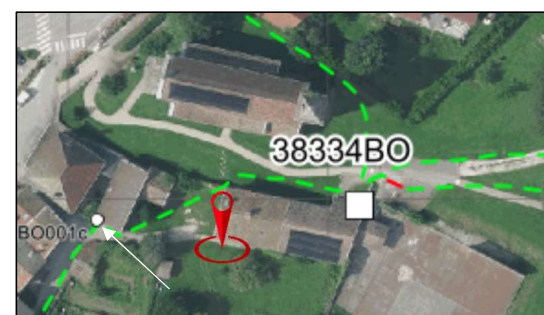
Extrait du plan des réseaux Électricité ENEDIS



Extrait du plan des réseaux Telecom ORANGE



Luminaire d'éclairage public en applique sur le garage



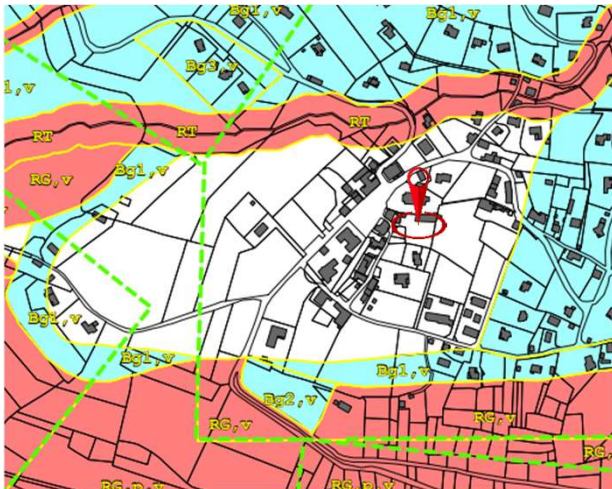
Extrait du plan des réseaux Éclairage public TE38



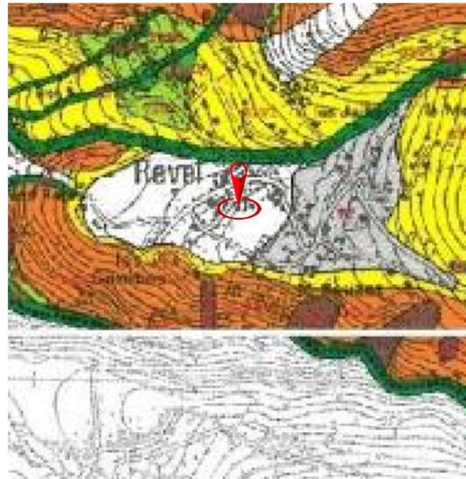
Extrait du plan des réseaux Fibre SFR

# Risques Naturels

- Le projet se situe en zone blanche du PPRN et de la carte des aléas



Extrait du zonage PPRN



Extrait de la carte des aléas

# Amiante / plomb / HAP

- **Un diagnostic de repérage de matériaux contenant de l'amiante ou du plomb a été réalisé (CDIM avril 2023).**
- **Il a mis en évidence la présence de matériaux contenant de l'amiante :**
  - *Maison (2022-06104\_MAISON)*
    - **Colles : faïence, carrelage, plinthe**
    - **Mastic : vitrage**
    - **Tresse**
    - **Fibres ciment : conduits**
  - *Garage (2022-06104\_GARAGE)*
    - **Éléments en fibres ciment**
- **Il a mis en évidence la présence de matériaux contenant du plomb :**
  - *Maison (2022-06104\_MAISON) :*
    - **Peinture (huisseries, portes, fenêtres, volets, garde-corps)**
  - *Cure (2022-06104\_CURE)*
    - **Peinture (huisseries, portes, décoration cheminée)**
  - *Garage (2022-06104\_GARAGE)*
    - **Peinture (huisserie, porte)**

# Réglementation Accessibilité

- **ERP : cure et bibliothèque uniquement (5<sup>ème</sup> catégorie)**
- **Évaluation de l'accessibilité PMR :**
  - *Maison : non concernée en logement, non conforme pour ERP*
  - *Cure : plusieurs points de non-conformité*
  - *Bibliothèque : accessible par le haut de la parcelle*

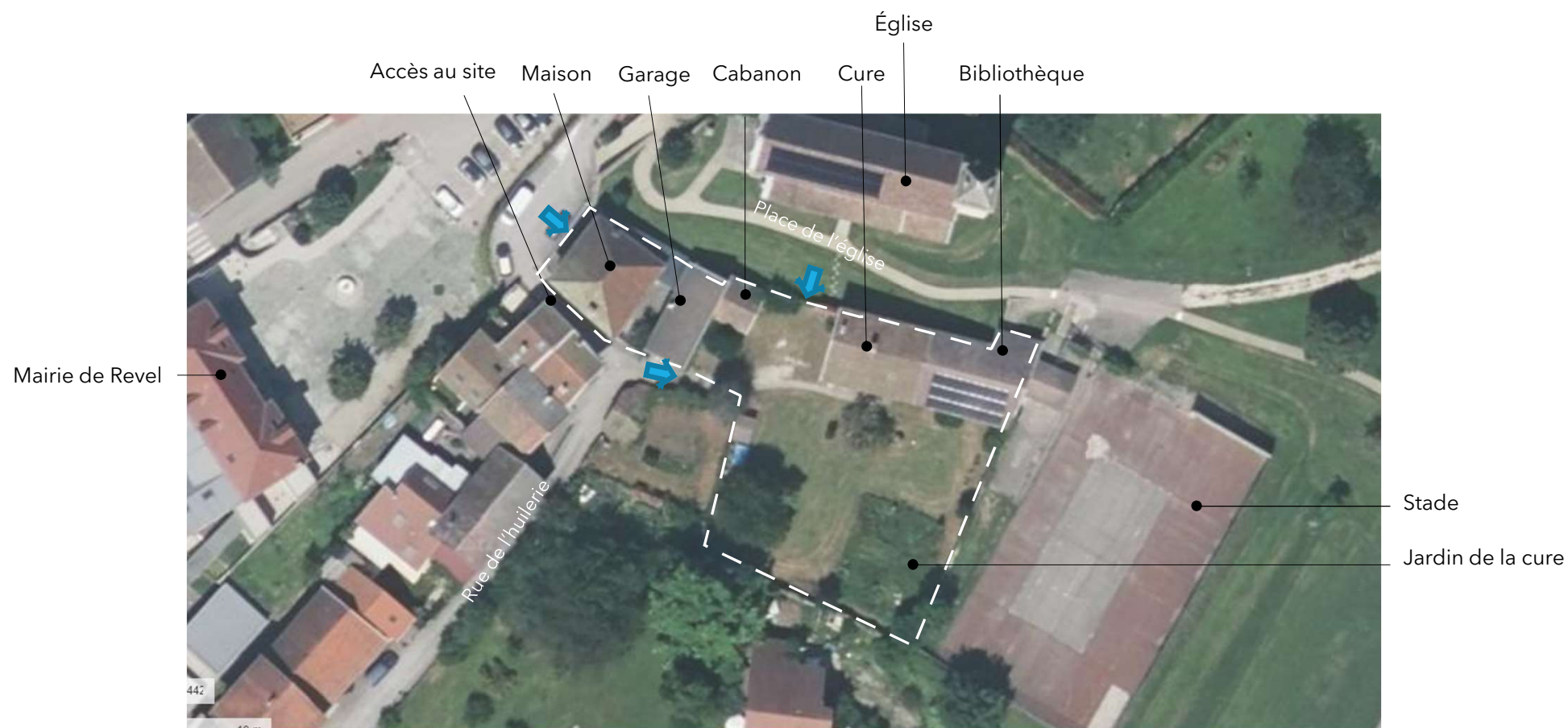


# ÉTAT DES LIEUX

**BÂTIMENTS EXISTANTS**



# Plan de repérage des fonctions



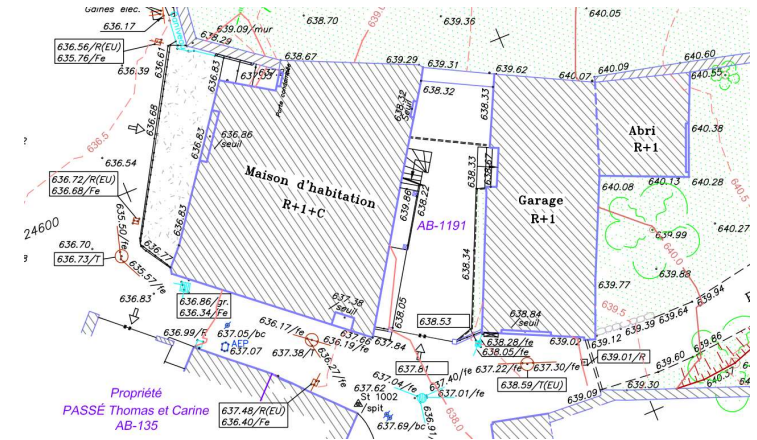
# Surfaces existantes (zone de projet)

	Maison	Garage	Cabanon
Cave	1,78 m <sup>2</sup>	-	-
RdC	69 m <sup>2</sup>	53,42 m <sup>2</sup>	20,37 m <sup>2</sup>
R+1	78 m <sup>2</sup>	-	-
R+2 - Combles	76 m <sup>2</sup>	54,95 m <sup>2</sup>	-
TOTAL SP hors combles et caves	<b>147 m<sup>2</sup></b>	<b>53,42 m<sup>2</sup></b>	-
TOTAL SdO	224,78 m <sup>2</sup>	108,37 m <sup>2</sup>	20,37 m <sup>2</sup>
GLOBAL SdO	<b>353,52 m<sup>2</sup></b>		

**Les bâtiments actuels présentent une surface de plancher (avec circulation, hors combles) cumulée de 200 m<sup>2</sup> environ.**

# Maison d'habitation

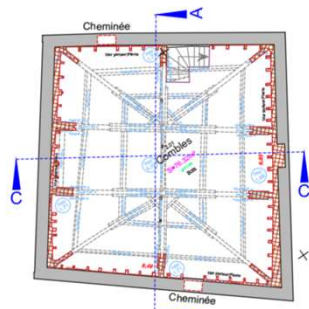
- **Année de construction : années 1940 (ancien hôtel)**
- **Occupation : libre**
- **Caractéristiques principales :**
  - Surface utile : 147 m<sup>2</sup> environ, annexe garage 53 m<sup>2</sup>, petite terrasse ouest
  - Hauteur : R+1+ combles non aménagés, sur cave
- **Caractéristiques techniques de la maison :**
  - Murs en pierre et béton, non isolés
  - Poutres en bois en mauvais état
  - Planchers bois intermédiaires (mauvais état, affaissement, pente)
  - Planchers partiels RdC sur voutains, poutrelles métalliques (corrosion)
  - Toiture couverture tuile, charpente bois, non isolée
  - Menuiseries extérieures bois simple vitrage
  - Chauffage fuel
  - Absence de ventilation mécanique
- **État général de la maison : dégradé, énergivore**
  - Présence d'humidité, remontées capillaires dans les murs
  - Présence d'une source avec pompe de relevage (inopérante) dans la cave
  - Traces d'attaques d'insectes xylophages sur les poutres en bois
  - Corrosion des éléments métalliques de structure
  - Quelques fissures localisées dans les murs
- **État général du garage :**
  - Construction en béton,
  - Charpente bois, couverture tuiles,
  - État d'usage avancé







R+2



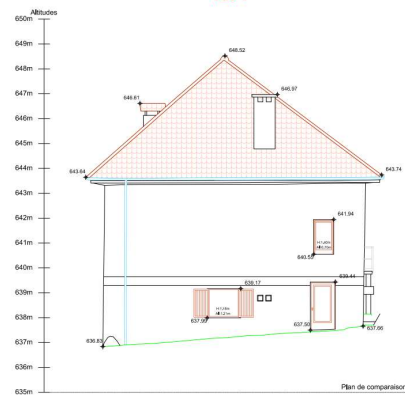
R+1



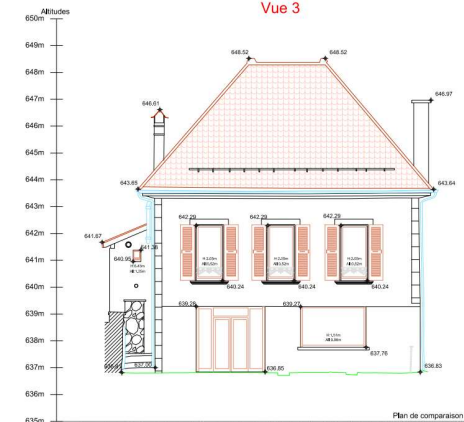
RdC



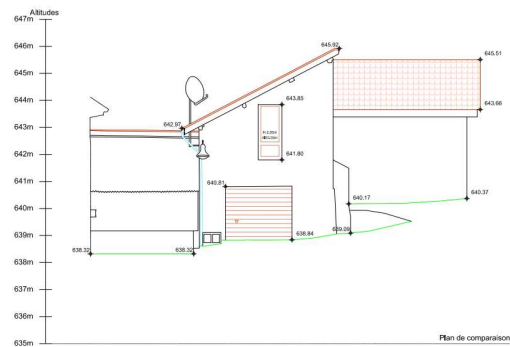
Façade Sud Ouest1  
Vue 4



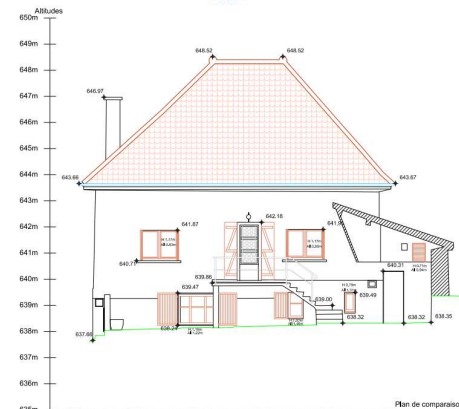
Façade Nord Ouest1  
Vue 3



Façade Sud Ouest2  
Vue 4



Façade Sud Est2  
Vue 5



# Maison d'habitation & garage





# Maison d'habitation & garage



Accès maison R+1



Cuisine R+1



Cuisine RdC



Chambre R+1



Salle de Bain R+1



Salon RdC

// CRÉATION D'UN TIERS LIEU - REVEL (38)

# Éléments remarquables du paysage et du patrimoine rural



## Paysage naturel :

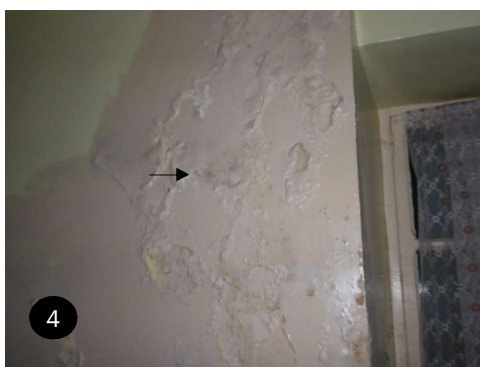
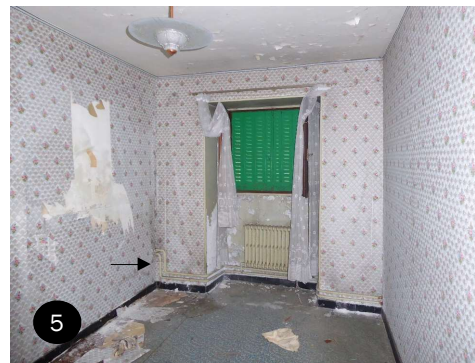
Murs en pierre, terrain enclavé, étroitesse du chemin de l'huilerie, moulin, vues sur le paysage lointain

**Bâti :** mur en pierres, bâti rural, meneaux des fenêtres, implantation perpendiculaire à la pente, proximité de l'église, encadrement des fenêtres, volets et persiennes > architecture vernaculaire



# Relevés des principaux désordres techniques observés

## ■ Maison d'habitation



- 1-Corrosion sur poutrelles métalliques
- 2-Attaques d'insectes xylophages sur poutre maitresse en bois (renfort par un étais)
- 3-Fissures dans murs
- 4/5/6-Humidité dans murs, cloisons et plancher RdC

# Bilan de l'état technique et fonctionnel

	Maison Verte
État du bâti	- : Passable avec dégradations, humidité, désordres sur les planchers
Performance énergétique	Mauvaise - : Chauffage fuel, absence d'isolation Très faible isolation
Accessibilité	- : Aucune Situation surélevée par rapport au parking de la mairie, différences d'altimétrie des niveaux accessibles
Potentiel technique et architectural	+ : Façade bien visible depuis l'espace public, dominant la place de la mairie, avec effet de signal possible - : Pas d'espace extérieur privé en connexion avec le bâtiment, structure des planchers inadaptée à un ERP, lots techniques totalement à reprendre, structure contrainte par la géométrie des espaces (murs porteurs au RdC)
Potentiel paysager	+ = Visibilité depuis la place de la mairie, en entrée de bourg
Potentiel fonctionnel	+ : Visibilité sur l'espace public - : Réhabilitation en ERP contrainte, accessibilité limitée
Points de vigilance pour le projet	Contraintes structurelles de transformation d'une habitation en un ERP Présence d'eau dans la cave Structure intérieure dysfonctionnelle

# UTILISATEURS

**BESOINS ET ATTENTES**



# Les utilisateurs du tiers lieu

- **Le projet repose sur l'implantation d'une épicerie, projet coopératif (SCIC), et sur la création de locaux communaux à destination des associations sociales et culturelles.**
- **Les utilisateurs identifiés sont :**
  - *Épicerie > SCIC en cours de constitution, business plan réalisé (gestion bénévole avec 1 salarié à terme)*
  - *AMAP/APAQ > associations portant sur le développement de l'alimentation biologique et valorisation des circuits courts*
  - *AFR/Chorale > associations de musique*
  - *AFR/atelier/Repair Café > association à vocation sociale et solidaire*
  - *Le Perlet > association des seniors de la commune et des environs*
  - *Les bibliothécaires > équipement existant à intégrer au projet*
- **Les usagers sont le public (usagers de la bibliothèque, membres actifs des associations, visiteurs, touristes, fournisseurs, producteurs...).**



# Résumé des besoins et attentes des utilisateurs

## ■ Les entretiens avec les acteurs du projet ont mis en évidence les besoins d'équipements suivants :

- *Épicerie et de ses annexes*
- *Espace polyvalent et cuisine*
- *Espaces d'enseignement artistique et culturel (musique, arts plastiques, atelier de bricolage )*
- *Locaux de stockage (dédiés) et rangements extérieurs (AMAP, divers)*

## ■ Pour la création du projet, il a été mis en évidence les attentes suivantes :

- *Approche patrimoniale : tenir compte de la qualité patrimoniale et paysagère du lieu*
- *Création de synergies entre les activités socio culturelles et économiques : en organisant des activités communes régulières, positionnant le site comme un lieu fédérateur avec son identité*
- *Événementiel : créer de l'attractivité et du flux de visiteurs pour animer le lieu et contribuer au fonctionnement de l'épicerie, avec une programmation d'événements divers (rencontres avec les producteurs locaux, spectacles, concerts, repas, ...)*

➤ *Le tiers lieu sera un lieu fédérateur du centre du village, visible, accessible et avec une identité marquée reconnue au-delà du territoire communal.*

➤ *Toutefois, la présente programmation ne pourra pas répondre à tous les besoins.*

# ORIENTATIONS DE PROGRAMME

**& PERFORMANCES DU PROJET**



# Enjeux et objectifs du projet

## Enjeux

- **Valorisation urbaine et paysagère du patrimoine de la commune**
- **Implantation d'une activité économique visible et accessible**
- **Développement d'une offre d'activités complémentaires pour les associations locales**
- **Développement de l'attractivité touristique, économique et sociale de la commune**

## Objectifs

- **Réhabilitation qualitative de la maison « verte »**
- **Réfection des abords, création d'ouvertures, mise en valeur paysagère du site**
- **Création d'une synergie entre les activités**
- **Autonomie et complémentarité des fonctions**
- **Performance environnementale et écologique**

# Programme des travaux

- **Le projet consiste à la réhabilitation lourde de la maison « verte » avec sa transformation en ERP pour y accueillir une épicerie au RdC, une cuisine collective et une salle associative à l'étage.**
- **Il comprend également la démolition d'ouvrages existants (garage, murs), les aménagements paysagers visant à ouvrir et valoriser le site en direction du jardin de la cure, ainsi que la création d'un local pour l'AMAP.**



# Surfaces du projet

- Le périmètre du projet est celui de la maison verte, de son garage et de ses abords (cours de la cure).

EXT	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS			
EXT 1	voies & cheminements	1	100	100,0 m²
EXT 2	cours	1	100	100,0 m²
EXT 3	stationnement PMR	1	25	25,0 m²
EXT 4	stationnement Epicerie	1	25	25,0 m²
EXT 5	Espaces verts	1	142	142,0 m²
total				392,0 m²

R : Réhabilitation

N : Neuf

N°	Localisation	nb	Surface Unitaire	Total SU
<b>R</b>	<b>EP</b>	<b>ÉPICERIE</b>	<b>6</b>	<b>67 m²</b>
	EP1	Espace de vente	1 40	40,0 m²
	EP2	Bureau, rangements	1 7	7,0 m²
	EP3	Chambre froide	1 3	3,0 m²
	EP4	Réserves / stock tampon	1 12	12,0 m²
	EP5	Sanitaire privé, vestiaire	1 3	3,0 m²
	EP6	Local ménage	1 2	2,0 m²
<b>R</b>	<b>SP</b>	<b>SALLE ASSOCIATIVE</b>	<b>1</b>	<b>35 m²</b>
	SP1	Salle associative	1 35	35,0 m²
<b>R</b>	<b>CU</b>	<b>CUISINE, LAVERIE</b>	<b>6</b>	<b>35 m²</b>
	CU1	Réserve froide	1 3	3,0 m²
	CU2	Office de préparation et de cuisson	1 18	20,0 m²
	CU3	Plonge / Laverie	1 6	6,0 m²
	CU4	Office rangement	1 2	2,0 m²
	CU5	Local tampon déchets	1 1	1,0 m²
	CU6	Local ménage office	1 3	3,0 m²
<b>N</b>	<b>AM</b>	<b>LOCAL AMAP</b>	<b>1</b>	<b>40 m²</b>
	AM1	Local AMAP	1 1	40,0 m²
<b>N</b>	<b>LT</b>	<b>LOCAUX TECHNIQUES</b>	<b>3</b>	<b>26 m²</b>
	LT1	Chaufferie bois granulés	1 10	10,0 m²
	LT2	TGBT	1 1	1,0 m²
	LT3	Local CTA (Combles)	1 15	15,0 m²

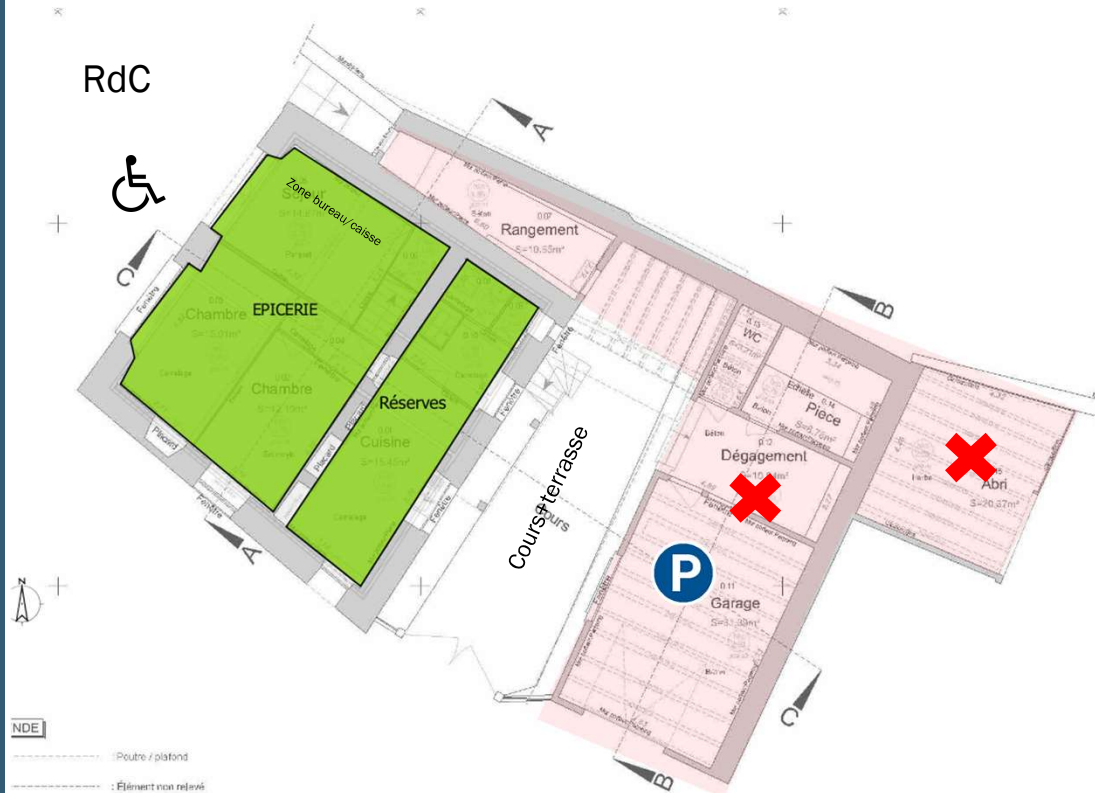
Total Surfaces Utiles - SU Neuf	177 m²
Circulations (estimation)	9 m²
Locaux techniques	26 m²
Total Surface Dans Œuvre - SdO (à +/- 5%)	212 m²

Chaque niveau de la maison est indépendant.  
Les locaux techniques sont communs.

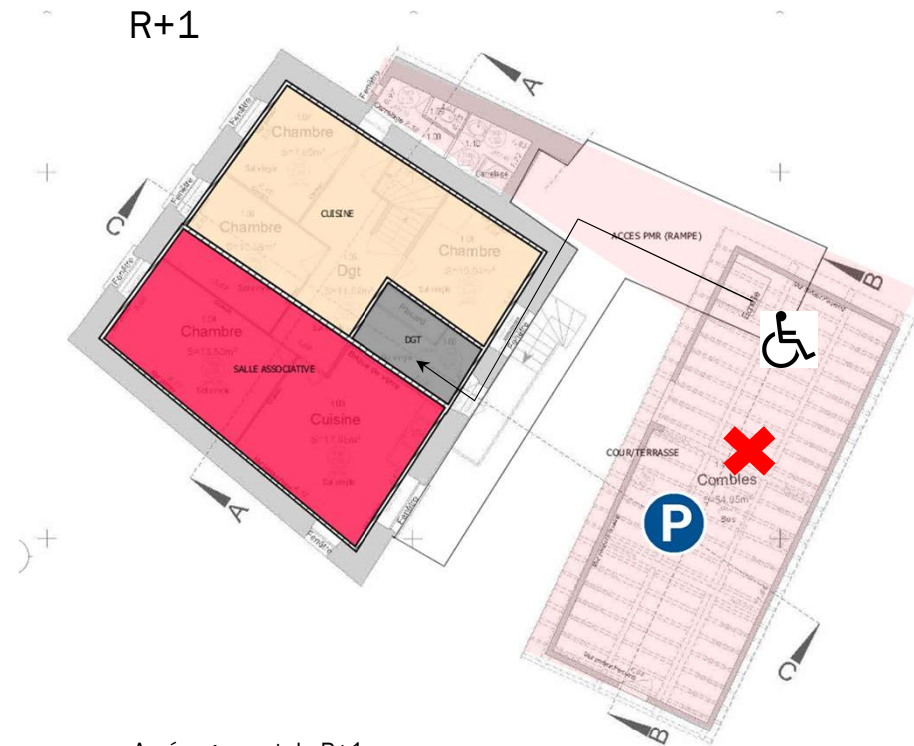


# Illustrations de principe d'aménagement – test de réhabilitation de la maison

## > Épicerie / cuisine / salle communale



Démolition garage + abri + mur + extension maison  
Accès PMR épicerie depuis la rue de l'huilerie  
Accès stock / réserves depuis épicerie  
Aménagement cours  
Chaudière bio masse



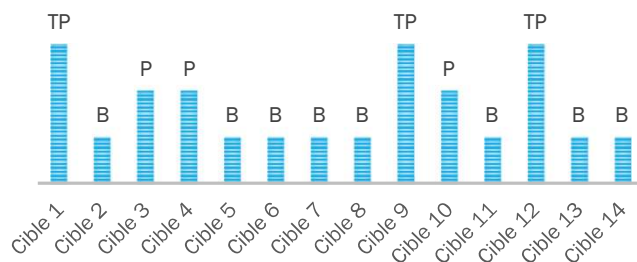
Aménagement du R+1  
Nécessite un dégagement secondaire si effectif > 19 personnes  
Création d'une rampe d'accès ou EPMP  
Création d'un local AMAP dans cour de la cure  
Terrasse dans cour, accès PMR

# PROFIL ENVIRONNEMENTAL

## ■ Principaux objectifs :

- Qualité de l'enveloppe bâtie
- Insertion paysagère et urbaine
- Confort d'usage
- Réduction de l'énergie grise
- Usage des énergies renouvelables
- Qualité sanitaire des espaces
- Qualité acoustique des espaces
- Durabilité des matériaux
- Limitation du coût d'exploitation

PROFIL ENVIRONNEMENTAL  
PROGRAMMATION



// CRÉATION D'UN TIERS LIEU – REVEL (38)

Cibles		Niveau de Performance	Commentaires
Cibles d'écoconstruction	C1. Relations harmonieuses du bâtiment avec son environnement immédiat	TP	Valoriser le cadre paysager existant, respecter la charte des Balcons de Belledonne; soigner l'insertion urbaine et paysagère
	C2. Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction	B	Valorisation d'une filière sèche et matériaux biosourcés, usage de bois scoltés (et valorisation de la filière bois des alpes)
	C3. Chantier à faibles nuisances	P	Les travaux se feront en site libre mais avec des riverains. Préserver les usagers des équipements environnants des nuisances liées aux travaux et limiter les déchets de chantier. L'accès et les installations de chantier sont contraints et ne devront pas gêner les déplacements des riverains.
Cibles d'éco-gestion	C4. Gestion de l'énergie	P	Valoriser des équipements peu consommateurs d'énergie (éclairage, ventilation), avec un rendement élevé. Tenir compte de l'usage intermittent des espaces. Adapter les systèmes aux usages, mutualiser autant que possible les équipements techniques, prévoir une individualisation des consommations entre l'épicerie et les locaux communaux, valoriser les toitures avec la pose panneaux solaires.
	C5. Gestion de l'eau	B	Installation de robinets à boutons pressoirs, récupération des eaux pluviales pour l'arrosage et infiltration.
	C6. Gestion des déchets d'activités	B	Prévoir un emplacement pour gestion des déchets avec tri avant dépôt en PAV, espace de compostage pour les déchets alimentaires
	C7. Gestion de l'entretien et de la maintenance	P	Utiliser des matériaux résistants et durables
Cibles de Confort	C8. Confort hygrothermique	B	Prévoir une ventilation adaptée aux usages et nombre d'utilisateurs (variable en nombre et en taux d'occupation).
	C9. Confort acoustique	TP	Adapter le temps de réverbération dans les espaces, garantir l'isolation acoustique entre les locaux contigus notamment pour l'isolement de la salle associative.
	C10. Confort visuel	P	Valoriser l'éclairage naturel, favoriser les vues sur le grand paysage, privilégier des teintes claires
	C11. Confort olfactif	B	Adapter la ventilation aux usages et destinations, et permettre le renouvellement d'air manuel par les utilisateurs, isoler la cuisine des autres locaux.
Cibles de Santé	C12. Qualité sanitaire des espaces	TP	Utiliser des matériaux disposant d'un entretien facilité, marche en avant pour la cuisine.
	C13. Qualité sanitaire de l'air	B	Utiliser des matériaux non polluants de classe A+
	C14. Qualité sanitaire de l'eau	B	Prévenir la stagnation d'eau dans les canalisations, protection contre la légionellose