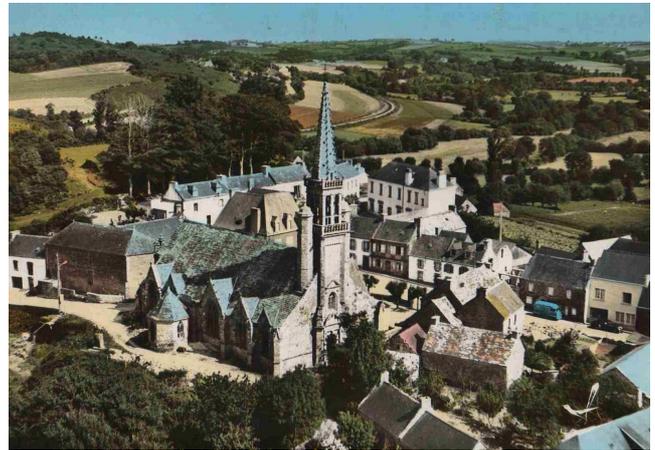




COMMUNE DU JUCH

**Restructuration de la Maison Cœur de Bourg
Création d'un local commercial en rez de chaussée
Réhabilitation de la longère attenante**



PROGRAMME DE L'OPERATION

Juillet 2020

COMMUNE DU JUCH

Restructuration de la Maison Cœur de Bourg Création d'un local commercial en rez de chaussée Réhabilitation de la longère attenante

SOMMAIRE

Chapitre 1 :

1. - Contexte de l'opération et rôle des différents intervenants.

2.- Les données:

3 - Les besoins:

4 - Les contraintes :

Chapitre 2 :

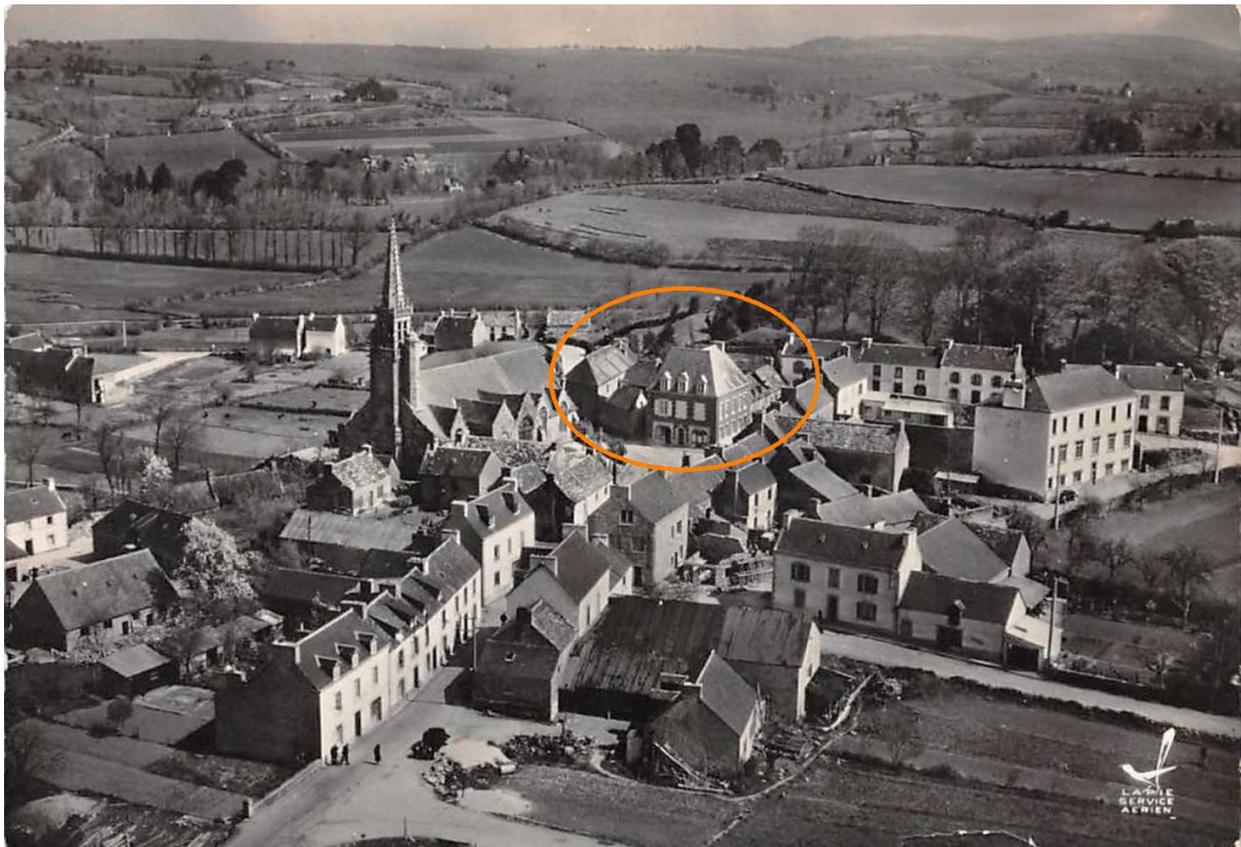
Les exigences techniques générales

Documents divers

1 – LE CONTEXTE DE L'OPERATION ET LE ROLE DES DIFFERENTS INTERVENANTS

Dans le cadre de son opération « Cœur de bourg », la commune du Juch a acquis l'ancienne propriété de Keroulas afin d'y engager une opération de revitalisation en association avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et Finistère Habitat.

L'ensemble comprend d'une part, une grande maison sur trois niveaux datant de 1948 à laquelle est accolée, à l'Est, une longère dont il ne reste qu'une partie des murs ; cette dernière borde la rue de l'école. Le projet de la commune porte sur la restructuration et restauration de ces deux bâtiments ainsi que des abords.



A ce stade, le bâtiment principal a vocation à accueillir un local commercial en rez de chaussée et des logements ou un gîte dans les étages.

Le commerce portera, a priori, sur une petite surface de vente de produits alimentaires et locaux, le reste étant occupé par un bar et un espace « petite restauration ».

La possibilité d'un développement ultérieur vers la longère et la cour sera envisagée dès à présent.

La commune est à la recherche de porteurs de projets qui auront vocation à dynamiser les locaux et créer un lieu de vie et de rencontres accueillant. Les consultations sont en cours. Le présent programme sera amené à évoluer en fonction de la pertinence du projet qui sera au final retenu. L'équipe de maîtrise d'œuvre lauréate devra donc tenir compte de cette contrainte.

Quant à l'espace au Nord, il est occupé par un ancien bâtiment à usage de bergerie et en retour, à l'Est par un hangar en ruines. La bergerie est du ressort de Finistère Habitat dans le cadre d'une opération séparée portant sur de la création de logements.

L'ensemble permettra, après travaux, de valoriser le centre bourg parachevant ainsi l'action menée dans le cadre de la restauration de l'église paroissiale.



L'opération s'intègre dans une démarche environnementale par la mise en œuvre de dispositifs constructifs visant à maîtriser et limiter au maximum les besoins en énergie en s'orientant dans le respect de la Réglementation Thermique.

Elle permettra aux futurs utilisateurs de concrétiser le projet de commerce en procédant aux travaux de second œuvre en phase avec leurs objectifs.

A noter que les étages recevront les escaliers d'accès ainsi que les attentes et réservations nécessaires à une réhabilitation ultérieure.

Afin de rester dans le budget, l'équipe de maîtrise d'œuvre prévoira toutes les options et variantes permettant de le respecter. C'est en fonction des résultats de la consultation des entreprises que le maître d'ouvrage procèdera aux choix définitifs.

Nota :

Page précédente, sur la première carte postale, face au chevet de l'église, on distingue toutes les couvertures des bâtiments de la propriété de Keroulas, la longère présente des lucarnes en rampant Sud. Sur la seconde carte, la longère a commencé à se délabrer.

Les rôles des différents intervenants sont :

<p>Maître d'ouvrage</p> <p>Commune du Juch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - de déterminer la localisation du projet. - de définir le programme. - de déterminer l'enveloppe financière prévisionnelle : l'enveloppe des travaux est définie dans la lettre de consultation de maîtres d'œuvre. Elle constitue un plafond ce qui implique que toutes dispositions devront être prises pour respecter ce cadre, par exemple, des adaptations sous forme d'options économiques pourront être prévues dans le DCE. - de rechercher le financement. - de choisir le processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé. - de passer les contrats d'études et de travaux avec les maîtres d'œuvre, bureaux d'études et entrepreneurs préalablement choisis. - de passer les contrats d'assurance, les marchés de contrôle technique et de coordination sécurité afférents à l'opération. - de gérer l'ensemble des contrats passés. - de prononcer la réception des ouvrages.
<p>Conducteur d'opération</p>	<p>Au stade du programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - recensement des besoins avec les élus - établissement du bilan financier prévisionnel - rédaction du programme <p>Au stade de la conception du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organisation et suivi des études <p>Au stade du PRO / DCE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assistance pendant la procédure de consultation des entreprises, réunions du groupe de travail, etc..., - Animation de la réunion de cadrage, mise au point des marchés et préparation de chantier avec les acteurs du projet,
<p>Maître d'oeuvre</p>	<p>Le maître d'oeuvre est un architecte inscrit à l'ordre des architectes mandataire d'une équipe regroupant les compétences suivantes : BET Fluides et thermique, BET structures, acousticien et tout autre intervenant jugé nécessaire pour l'exécution de l'opération .</p> <p>son rôle est de :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - concevoir l'ouvrage en respectant les objectifs et les contraintes du programme. 2 - coordonner l'exécution des marchés de travaux. 3 - proposer leur réception. <p>La mission qui sera confiée au concepteur sera une mission de maîtrise d'oeuvre de base, type loi M.O.P.</p>
<p>Contrôleur technique</p>	<p>Le contrôleur technique est un organisme agréé qui a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages (Loi n°78.12 du 4 janvier 1978).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - au stade de la conception : il réalise l'examen critique des dispositions techniques du projet. 2 - au stade de l'exécution : il s'assure que les vérifications techniques incombant à chacun des constructeurs s'effectuent de manière satisfaisante. <p>Eléments de la mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> - solidité des ouvrages et des éléments d'équipements dissociables et indissociables (mission LP). - conditions de sécurité des personnes dans les ERP et IGH (mission SEI). - isolation acoustique des bâtiments autres qu'à usage d'habitation (PHa) - accessibilité des constructions pour les personnes handicapées (mission HAND)
<p>Coordonnateur SPS</p>	<p>Le coordonnateur Sécurité et Protection de la santé sera titulaire d'une mission de deuxième catégorie.</p>

2 - LES DONNEES

2.0. - Population :

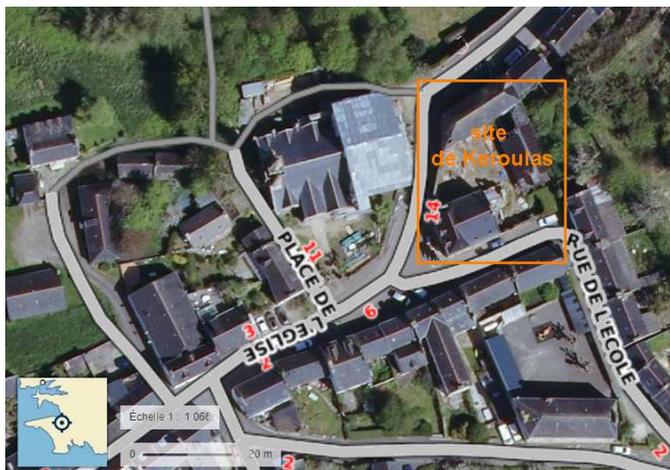
La population est de 713 habitants (recensement de 2017).

2.1. - Caractéristiques du terrain et de son environnement

a - La situation

L'opération projetée concerne l'ancienne propriété de Keroulas. Cet ensemble de bâtiments fait face à l'église classée qui vient de faire l'objet d'une restauration. Le cœur du bourg du Juch a gardé son authenticité.

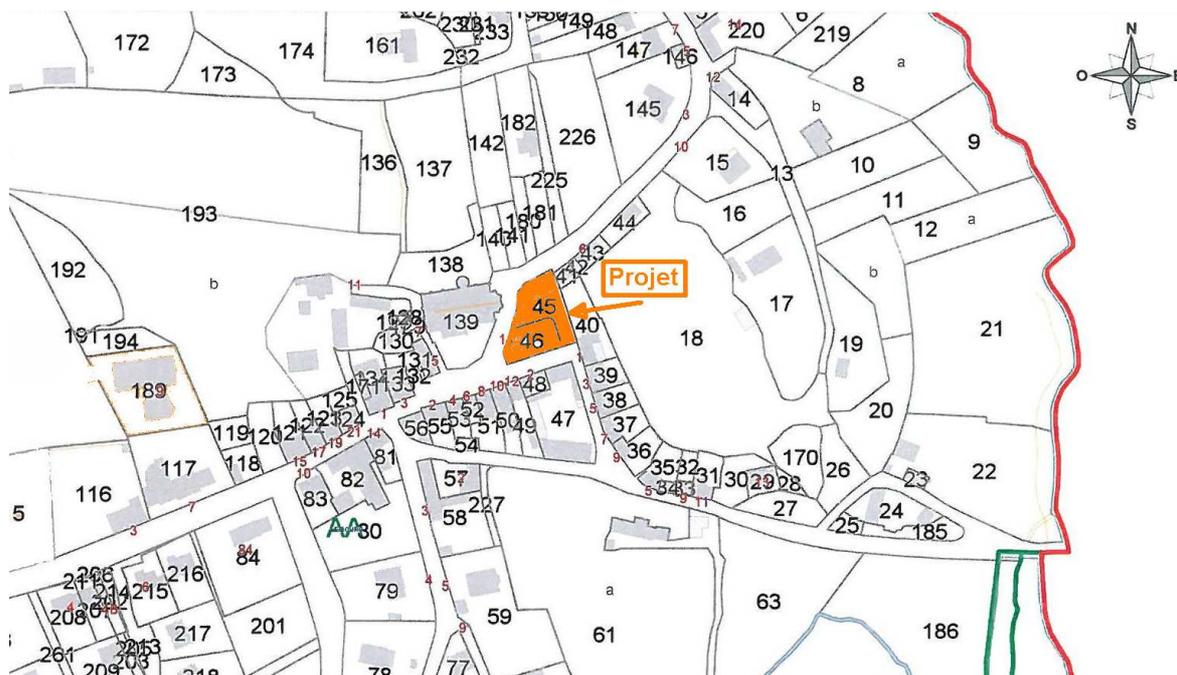
La maison principale, de construction récente marque fortement le haut de la place par son architecture d'inspiration classique et s'insère naturellement dans le cadre harmonieux du bâti ancien environnant, encore préservé.



b - Références cadastrales

Le projet sera réalisé sur la parcelle cadastrée section AA n°46 et partiellement 45 d'une superficie de totale de 795 m².

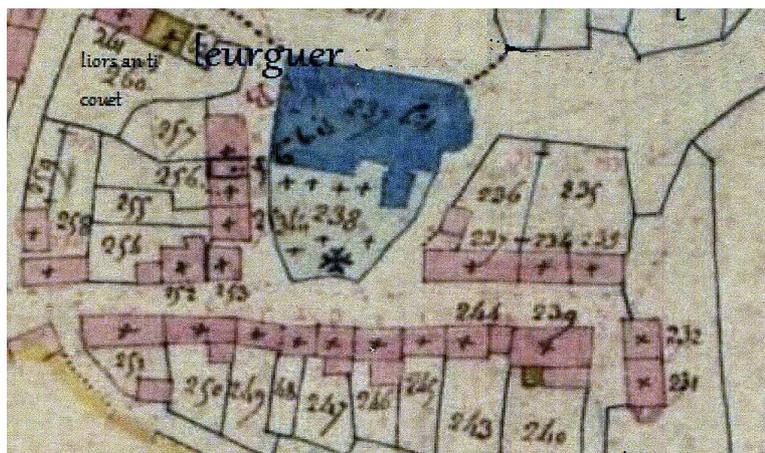
Une autre partie de la parcelle 45 sera gérée par Finistère Habitat ce qui implique une mutualisation de l'accès depuis la place vers la cour et une incidence sur les deux projets en ce qui concerne les réseaux, VRD, aménagements des abords, murs de clôture, parking intérieur, circulations piétonnes, etc...



c - Les caractéristiques du terrain

Le terrain est occupé par plusieurs bâtiments de différentes époques qui, à part la maison de maître, sont, soit ruinés, soit très dégradés.

Le bâtiment principal, ouvert sur la place à l'Ouest, a été construit en 1948 à l'emplacement d'une ancienne longère par le précédent propriétaire. Les travaux ne sont achevés ni intérieurement, ni extérieurement.



Cadastré Napoléonien : des longères sont alignées au Sud du site, le long de l'actuelle rue de l'école, le fournil existe

Un bâtiment implanté dès l'accès à la cour, au Nord, avait un usage de fournil et a été démoli il y a quelques années. Il a été remplacé par un nouveau four à pain en façade arrière de la maison principale. Il sera démoli, la pierre de taille récupérée et réutilisée pour les besoins du projet.

La cour, fermée par des murs imposants mais mal entretenus, est encombrée de vestiges de chantier et de pierre de taille provenant de l'ancien château du Juch. Un hangar ruiné s'appuie sur le mur d'enceinte, à l'Est. Par sécurité, il sera prochainement démoli.

Une longère, figurant dans le cadastre de 1829, existe toujours rue de l'école. Il ne subsiste que la façade Sud et le pignon Est. Cette construction mérite une restauration soignée. Il est en vis à vis de l'ancienne « maison des Sœurs », bâtiment appartenant à la commune et présentant lui aussi un fort intérêt patrimonial.

Au Nord, la « bergerie », construite au cours du XIXème siècle, est fortement délabrée ; elle ferme la cour.

d - Les conditions climatiques

Au regard de la réglementation du 12 mai 1986 relative à l'isolation thermique des bourgs, le bourg du Juch est situé en zone climatique B pour la thermique d'hiver et en zone climatique b pour la thermique d'été.

Le Finistère, largement ouvert aux influences maritimes d'Ouest se caractérise par un climat océanique, humide, très changeant, aux faibles variations de température. L'hiver les tempêtes du sud-ouest sont courantes, avec des vitesses moyennes de vent qui atteignent fréquemment 20 m/s

Le Finistère est classé en zone climatique H2a.

e - Les conditions sismiques

Les nouvelles règles de construction parasismiques ainsi que le nouveau zonage sismique (qui modifient les articles 563-1 à 8 du Code de l'Environnement) sont entrés en vigueur à compter du 1^{er} mai 2011. Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français : Finistère : tout le département zone de sismicité faible.

f - les risques technologiques

La commune du Juch n'est pas concernées par ce type de risques.

2.2. - La desserte par les réseaux

a - Eau potable

Le site est desservi par une conduite d'eau potable, le gestionnaire est Douarnenez, Une borne incendie existe sur la place.

b - Eaux usées

Il existe un réseau d'assainissement collectif réalisé en 2000.

Le branchement sera effectué sur le réseau d'assainissement existant qui sera contrôlé et si nécessaire adapté aux normes actuelles. Toutes dispositions et réservations devront être prises afin de pouvoir se brancher sur le futur réseau d'assainissement du bourg.

c - Eaux Pluviales

Le réseau existe. Il est géré par la commune. L'évacuation des eaux pluviales du site sera à réorganiser.

d - Electricité

Le bâtiment est relié au réseau.

Les travaux qui s'avéraient nécessaires seront à définir conjointement avec le concessionnaire .

e - Gaz

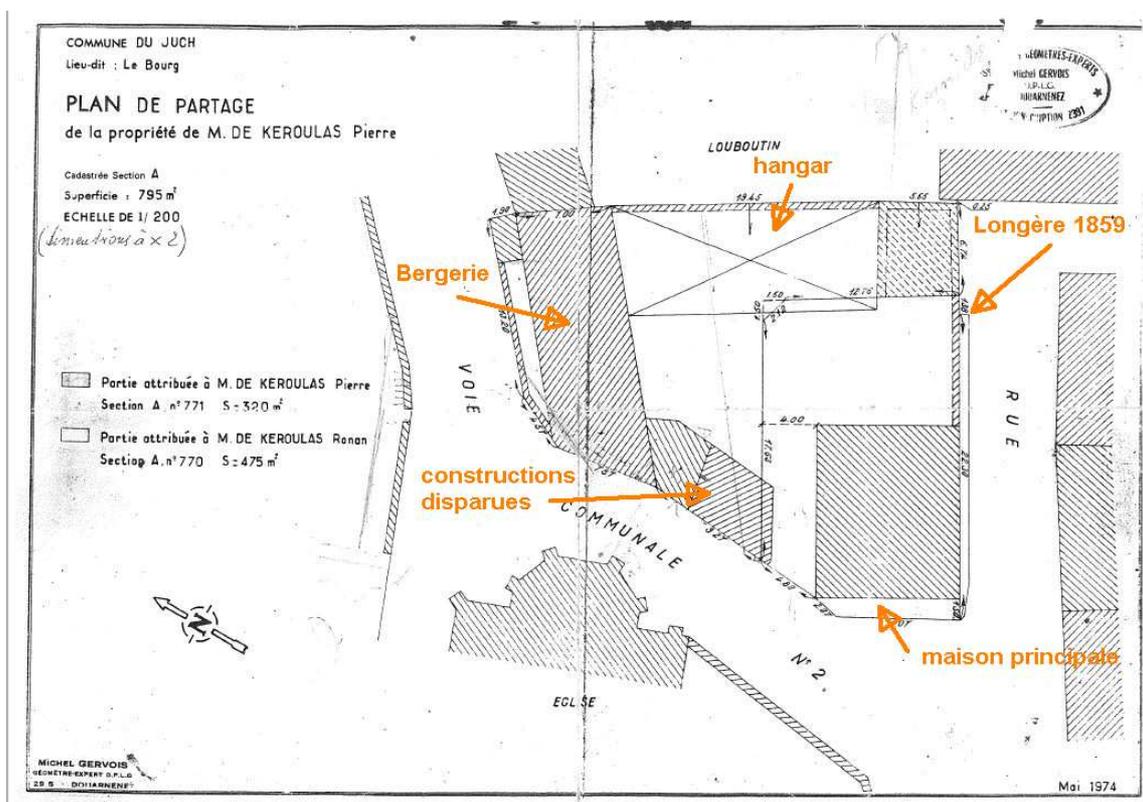
Il n'existe pas de possibilités de raccordement au gaz de ville.

2.3. - Caractéristiques du site

Implanté à l'Est de l'église, l'ensemble de bâtiments est dans un environnement patrimonial très fortement marqué en centre bourg. Les travaux de réhabilitation devront tenir compte du contexte.

Le terrain est pentu de l'Est vers l'Ouest. Forme de pente également de la longère vers la cour.

Des aires de stationnement existent sur la place et à proximité. La cour pourra recevoir quelques places dont une place PMR.



Les délimitations du plan de partage de l'indivision de Keroulas ne concernait que cette dernière, la commune étant devenue propriétaire de l'ensemble et devant rétrocéder la bergerie à Finistère Habitat.

2.4 – Etat des lieux

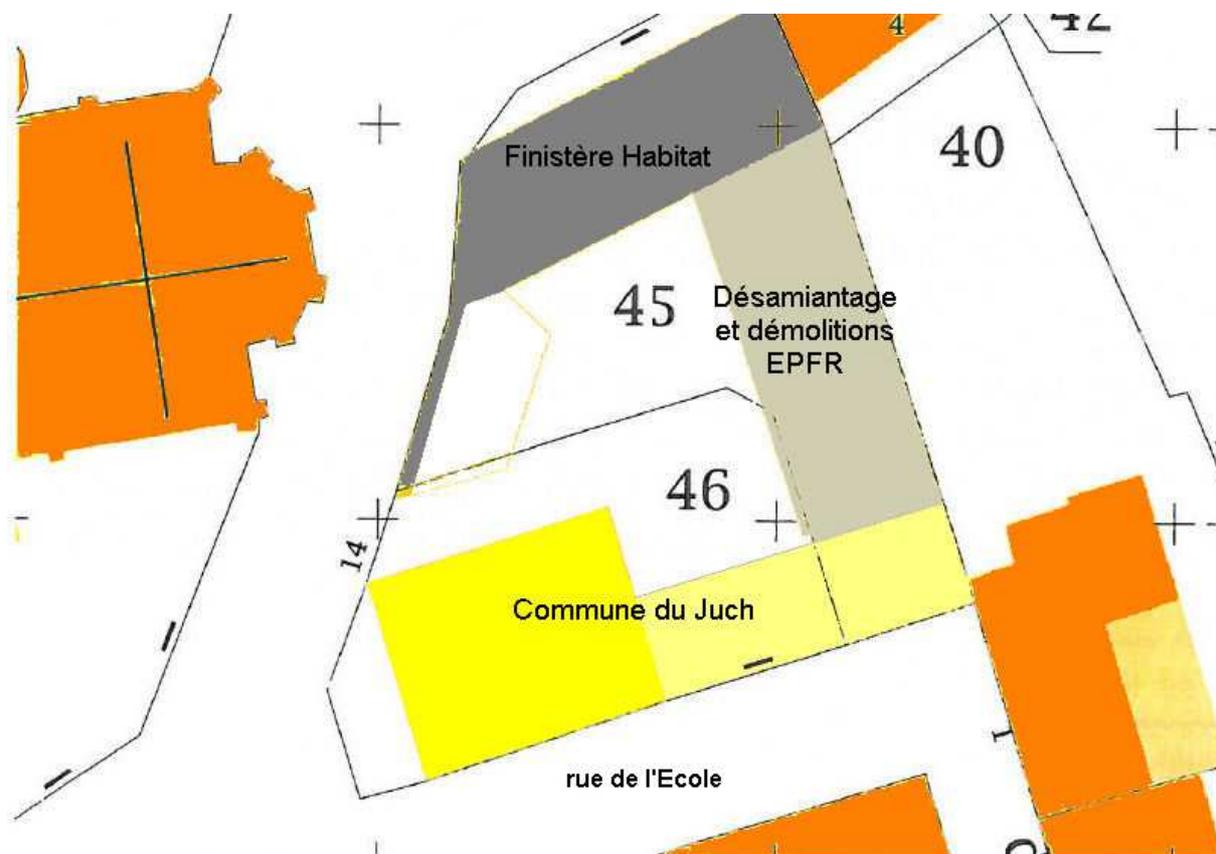
L'emprise au sol des bâtiments faisant l'objet du projet est d'environ 130 m² pour la maison principale et 94 m² pour la longère. Différence de niveau de 0.75 entre les deux constructions.

La distribution se décline sur trois niveaux en ce qui concerne le bâtiment principal. Le rez de chaussée sera dédié au futur espace ERP. Il en sera de même pour la longère contigue à l'Est, laquelle ne comportera qu'un rez de chaussée.

A noter la présence d'un four à pain construit par l'ancien propriétaire : il sera démoli dans le cadre de la mise en sécurité de l'ensemble pilotée par l'EPF.

Un escalier extérieur permet d'accéder au R+1. L'absence d'étanchéité de cet ouvrage est une source d'humidité de la façade arrière.

Les accès se font d'une part, depuis la place ou la cour et d'autre part, depuis la rue de l'école.



Le périmètre du présent projet est défini ainsi :

- Parcelle 46 , cour et bâti,
- Parcelle 45, bâti correspondant à l'extrémité de la longère, rue de l'école ; plus, selon les besoins, partie de cour qui lui est attenante,
- Parcelles 45 et 46, cour à remettre sommairement en état après travaux en attendant la concrétisation du projet Finistère Habitat.
- La « bergerie », sise au Nord de la parcelle 45, est de la compétence de Finistère Habitat.

.5 - Sondages

Dès la phase « diagnostic », le maître d'œuvre définira le programme de sondages qu'il souhaite voir effectué.

L'attention du maître d'œuvre est attirée sur la configuration du site : l'ensemble est adossé aux vestiges de l'ancienne motte féodale.

La maison principale partiellement est enterrée, d'où les sources d'humidité des murs Est et Sud. Le pignon Est de la longère est lui même partiellement enchâssé dans le coteau.

Les sondages permettront de déterminer les niveaux de fondations des murs de clôture et des bâtiments, l'état sanitaire des fondations des bâtiments et de prendre les dispositions en vue du confortement des murs (reprises en sous-œuvre, notamment), si nécessaire, du drainage et de l'assainissement des murs.

Les frais de sondages seront pris en charge par le maître d'ouvrage.

Pour les besoins du diagnostic préalable, des sondages destructifs pourront être exécutés par le personnel communal sur indications du Maître d'œuvre.

2.7 – Performance énergétique

Des tests de perméabilité à l'air seront effectués par un organisme sélectionné par le Maître d'ouvrage et à ses frais,

- 1^{ère} série : en cours de travaux après la finition du clos couvert afin de pouvoir apporter à ce stade, les actions correctives qui seraient nécessaires : la date du test sera arrêtée en concertation avec le maître d'œuvre.

- 2^{ème} série : lors de la réception pour évaluer le niveau final d'étanchéité à l'air.

Des contrôles par thermographie infrarouge aux mêmes étapes que ceux d'infiltrométrie, soit :

- Le 1er examen après la mise hors d'eau et hors d'air,
- Le 2ème examen à réception du chantier.

S'agissant d'une réhabilitation partielle (les étages ne sont pas concernés), l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue fera état de ses propositions sur ce chapitre.

2.8 – Obligation de résultats

Les résultats des différents essais, tests et contrôles indiqués ci-dessus devront mettre en évidence le respect des objectifs contractuels fixés au MOE dans le cadre du présent programme, c'est donc à l'issue de la première série de tests qu'il conviendra de prendre toutes dispositions correctives, si nécessaire.

3 - LES BESOINS

Le maître d'ouvrage a opté une solution de base qui fera l'objet de propositions de l'équipe de maîtrise d'œuvre dès la phase « Diagnostic-Esquisse ».

Une variante intégrera dès à présent la possibilité de créer un office complémentaire dans la longère.

Le maître d'ouvrage procédera à un choix définitif avant d'autoriser la poursuite de la mission.

Les futurs utilisateurs seront associés à la réflexion ; ils pourront apporter des demandes d'adaptations spécifiques.

<p>Bâtiment principal</p> <p>Maison Cœur de Bourg</p>	
<p>RdC</p>	<p>Mise à disposition d'une surface nue sauf les sanitaires : finitions à la charge des futurs utilisateurs</p>
	<p>Dépose existants (dallage, baies, cloisons, etc), création d'un nouveau dallage, fourreaux et réseaux EU en attente (y compris vers étages) Reprises diverses de maçonnerie au droit des baies, seuils, bandes de dressement, Calepinage éventuel pour dépose / repose des boiseries de charpente existante après travaux, Reprise de certains linteaux selon le diagnostic, Démolition de l'escalier extérieur et création d'un nouvel escalier d'accès aux étages. Traitement de murs anti remontées capillaires, intervention sur les parties actuellement enterrées après décaissement. Adaptations des différents accès extérieurs (existants, à créer, à modifier ou supprimer)</p>
	<p>Remplacement des menuiseries extérieures Volets et/ou grilles à prévoir en option en rez de chaussée</p>
	<p>Cloisons, isolation : doublages périphériques selon RT plus sanitaires, gestion acoustique en plafond, gaines techniques des logements supérieurs Les travaux de peinture intérieure ne sont pas inclus dans le projet.</p>
	<p>Electricité : installation sommaire avec attentes et prises diverses</p>
	<p>Non compris chauffage et plomberie sauf attentes Compris sanitaire PMR aux normes équipé et fonctionnel dans l'existant Selon les solutions proposées, l'étude thermique devra intégrer les incidences sur la réalisation du sol fini (carrelage), du plafond et des cloisons qu'il s'agisse du rez de chaussée ou des étages</p>
	<p>Réalisation d'un plancher hourdis « loi de masse » entre le RdC et le R+1 avec maintien ou calepinage et dépose / repose des arcades en pierre de taille et des empottements existants Plancher hourdis en variante entre le R+1 et les combles (cf ci-dessous)</p>
<p>Office</p>	<p>Office avec réserve et vestiaire dans l'existant : surface envisagée environ 25 m² Les enclousonnements seront à la charge des futurs utilisateurs Réservations et attentes diverses Surface livrée « brute » sans les équipements et appareils</p>
<p>Accès divers</p>	<p>Accès direct du RdC vers le préau à normaliser (à noter que le passage actuel comporte quatre marches et que sa largeur n'est pas conforme)</p>

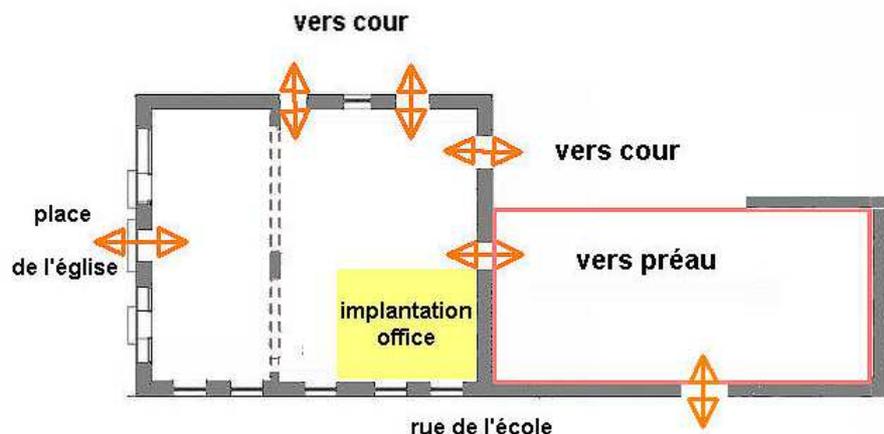
	Un second accès pourra être envisagé au droit de l'ancien four à pain en (brèche existante dans le pignon Est à réorganiser avant fermeture) Evacuations du public à prendre en compte selon le classement ERP du RdC
R+1 et combles	Alimentations, attentes et évacuations : emplacements et réservations pour les compteurs des différents concessionnaires selon le nombre de logements
Escalier extérieur, distribution et organisation des étages	Escalier extérieur d'accès au R+1 : l'existant sera démoli. Le nouvel escalier sera accessible, soit depuis la cour, soit depuis la rue de l'école deux solutions à envisager : <ul style="list-style-type: none"> - Un appartement occupant chaque niveau : anticiper sur l'emplacement de la trémie pour la future distribution intérieure (l'éventuel plancher hourdis « loi de masse » entre le R+1 et les combles sera en variante) - Deux appartements en duplex ; emplacement de la distribution à prévoir plus contraintes du refend à anticiper Prestations intérieures à la charge des futurs utilisateurs
Façades	Remplacement de pierres de taille dégradées ou réparations (bouchons de granit, résine, etc...), fers à déposer, etc... Enduits de façades, Traitement des menuiseries extérieures de l'ensemble des niveaux (peinture ou lazure)
Etages	Interventions intérieures a minima

Longère	une date sur un linteau, rue de l'école, 1859	
Principe	Bâtiment à forte valeur patrimoniale qui sera à restaurer dans les règles de l'art, La façade Sud et le pignon Est seront un élément marquant de la rue, La longère sera traitée comme un préau ouvert sur la cour, Assure la liaison piétonne entre la rue de l'école et la cour commune via l'entrée charretière, Surface destinée à devenir un espace de vie.	
	Maçonnerie, taille de pierre, corniche à compléter, arase, rejointoiement façades et pignon (deux faces), chevronnières et carré de cheminée, reprises en sous-œuvre si nécessaire ou dépose et remontage, Remise en état de la cheminée, Drainage, compris pignon Est en mitoyenneté, solution de dalle isolée : en vue d'une éventuelle création future d'un local fermé en tout ou partie (à réaliser au moins dans l'espace qui sera dédié ultérieurement à un développement de l'office) , finition béton surfacé ou autoplaçant Charpente bois traditionnelle restant apparente, elle tiendra compte d'une possibilité de création d'un local fermé (cf ci-dessus) Couverture ardoises naturelles, apport de lumière naturelle par la pose de châssis de toit à répartir A noter, selon des vues anciennes, la présence de lucarnes en rampant Sud, elles seront à restituer Menuiseries extérieures à prévoir en façade sur la rue de l'école Coffret pour branchements ponctuels Eclairage Point d'eau extérieur avec vanne d'arrêt compris évacuation	
Office	cf ci-dessus : hypothèse de développement ou d'implantation future dans le préau	

Divers	Alimentations diverses, attentes, évacuations Réservations diverses à prévoir pour des raccordements futurs. Structure à ossature bois
Espace cour commune	
Espace partagé entre les différents utilisateurs	<p>Aménagements paysagers, VRD et reprise de l'entrée depuis la place : configuration de l'accès à proposer en cohérence avec les futures destinations du site (intervention sur le mur de clôture à concevoir en accord avec les Bâtiments de France).</p> <p>Compte tenu du décalage entre les deux opérations, la cour sera remise en état a minima après travaux. C'est à dire, nettoyage après travaux, stockage des pierres de taille en vue de leur réutilisation, reprofilage éventuel, engazonnement, stabilisé dans l'allée d'accès.</p> <p>Stationnement intérieur dont emplacement place PMR</p> <p>L'accès sera empierré pour les besoins du chantier</p> <p>Drainage, gestion des eaux pluviales,</p> <p>Coin poubelles, boîtes aux lettres, rangement poussettes et vélos : à mutualiser avec logements Finistère Habitat,</p> <p>Rampe d'accès PMR prévue en terrasse Ouest et réalisée par Communauté de communes du Pays de Douarnenez,</p> <p>Mur d'enceinte Est : sécurisation, arase, drainage, joints côté cour et côté voisin ; il s'agit d'une option à confirmer par le maître d'ouvrage en fonction de l'EPF et de F.H.</p> <p>Déjà signalé : liaison piétonne traversante depuis la rue de l'école vers la cour,</p> <p>Ces hypothèses d'aménagement seront amenées à évoluer dans le temps selon la configuration définitive du projet Finistère Habitat.</p>

Liaisons

Le schéma de principe ne tient pas compte des accès privatifs aux logements des étages ou des besoins spécifiques d'un second office qui serait à implanter éventuellement dans le préau



Dispositions applicables aux différents espaces

Les hypothèses et principes de construction ainsi que les choix de matériaux proposés peuvent faire l'objet de solutions innovantes dès lors qu'elles apportent des améliorations substantielles au plan technique, architectural ou économique et qu'elles sont en phase avec les normes environnementales. On optera pour une démarche s'inscrivant dans la pérennité, les économies d'énergie et le recyclage : ce qui entraînera la mise au point de diverses options lors de l'élaboration du DCE afin que le maître d'ouvrage et éventuellement les futurs utilisateurs puissent définir leurs choix ultimes à l'issue des procédures de consultations d'entreprises.



vue de l'angle de la place et de la rue de l'école



entrée à réaménager, vue depuis la cour



La bergerie Nord et le hangar



vue de la cour vers la rue de l'école



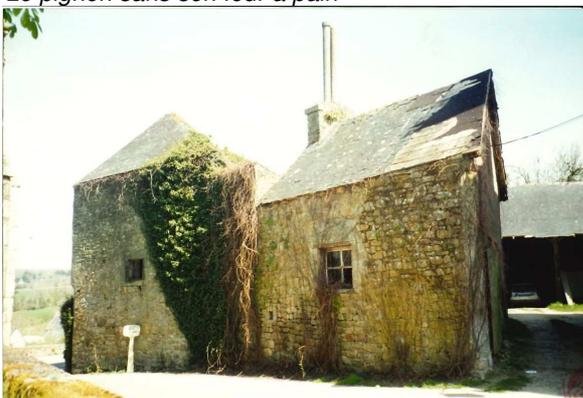
Le pignon sans son four à pain



le four à pain inachevé en pignon



l'ancien fournil disparu



l'ancien fournil devant l'église



entrée depuis la place, à réaménager



façade Sud de la longère



« intérieur » de la longère



Tête de mur de la longère à remonter



cheminée à remettre en état



nouvel escalier à créer après démolition de l'existant



hangar avant démolition, mur d'enceinte



RdC, les arcades et les empottements



RdC, espace à aménager

Description sommaire des prestations

Préambule :		
<p>La consommation énergétique de ce bâtiment sera conforme à la Réglementation Thermique applicable lors du dépôt du permis de construire.</p> <p>Les matériaux employés devront permettre d'assurer un excédent de carbone sur la construction. Le fonctionnement de ce bâtiment ne devra pas dégager de CO2.</p> <p>Le MOE optera pour une démarche s'inscrivant dans la pérennité, les économies d'énergie et le recyclage, ce qui entrainera la mise au point de diverses options lors de l'élaboration du DCE afin que le maître d'ouvrage puisse définir ses choix ultimes à l'issue des consultations d'entreprises.</p>		
Désignation	Surfaces indicatives	Observations
Rez de Chaussée		
Espace commercial	100 m ² utiles	<p>Revêtements de sols carrelés</p> <p>Revêtements de murs et/ou plafonds : panneaux acoustiques de type Ecophon ou similaire pour limiter et supprimer la réverbération ou la résonance sonore</p> <p>Les empoutréments resteront apparents sauf dans les locaux spécialisés ou techniques (sanitaires, office, réserves, produits d'entretien, vestiaires, TGBT, etc...)</p> <p>Eclairage naturel existant à optimiser</p> <p>Attentes pour l'éclairage artificiel et les prises</p> <p>Attentes pour le chauffage et la VMC</p> <p>Normes de sécurité et d'accessibilité ERP</p>
Office	Environ 25 m ²	<p>Inclus dans la surface utile du RdC</p> <p>En complément de ce qui précède : Sol carrelé adapté</p> <p>Attentes plomberie</p> <p>A affiner avec le repreneur</p>
Sanitaires	4 m ² Inclus dans l'espace utile du RdC	<p>Les sanitaires seront accessibles depuis l'espace ERP</p> <p>Un sanitaire aux normes handicapés, lave-mains, barres d'appui, vasque compris accessoires (miroirs, sèche mains, distributeurs, prises, etc..)</p> <p>Un urinoir</p> <p>Robinet de puisage pour ménage,</p> <p>Robinetterie temporisée.</p> <p>Appareillages dotés d'économiseurs d'eau et mitigeurs.</p> <p>Eclairage artificiel : détecteurs</p> <p>Sol carrelé</p> <p>Murs : faïence sur 1.40 m de hauteur , le reste prêt à peindre.</p>
Etages		Uniquement les accès et réservations comme indiqué plus haut
DIVERS		
Circulations	NC	Par principe, les espaces accessibles au public resteront libres, c'est le futur mobilier du repreneur qui déterminera les différentes zones.
Chauffage, VMC		<p>Le BET fluides et thermique établira ses propositions dans le cadre de l'étude thermique préalable.</p> <p>Le choix d'une solution sera arrêté afin de permettre la pose des</p>

		attentes diverses. Les équipements et appareils (hors opération) seront à la charge des futurs utilisateurs qui seront associés au choix d'une solution.
Locaux techniques	p.m.	À déterminer par l'équipe de MOE
Façades et pignons	p.m.	Dans le cadre du diagnostic préalable du MOE, l'état sanitaire et structurel des murs ainsi que leur étanchéité devront être être analysés. Des propositions techniques et architecturales seront présentées. La longère sera partiellement fermée, en façade Nord, par une structure à ossature Bois en douglas pré-grisé.
Accès / sortie	p.m.	Vers la cour, zone tampon surfacée au sol , non glissant
Remise en état avant la réception des travaux	p.m.	Les abords seront remis en état après travaux selon les éléments indiqués plus haut.

MOBILIER :

Le projet ne comporte pas de mobilier spécifique : ce sera aux futurs utilisateurs de gérer ce poste après travaux.

GESTION DES FLUX

Outre les contraintes de fonctionnement liées aux utilisateurs, il conviendra de prendre en considération les contraintes suivantes (liste non limitative) génératrices de besoins en accès adaptés et en surfaces d'évolution et de stationnement :

- Accès pompiers, urgences, SAMU, sécurité, ambulance, etc ...
- Accès pour livraisons de toute nature
- Les stationnements existent mais il conviendra de réserver une place handicapés au plus près de l'accès principal de l'établissement

**4. – ORGANISATION DES LOCAUX
ET PRESCRIPTIONS RELATIVES AU FONCTIONNEMENT**

<p>Les équipements sont standard.</p> <p>Vu la destination des locaux, l'acoustique devra être particulièrement soignée, d'autant que les étages seront à usage de logements : c'est un impératif du maître d'ouvrage.</p>	
<p>Objectif de bâtiment économe en énergie et à faible émission de GES :</p>	<p>1 – des acteurs impliqués dans le domaine des économies d'énergie : la réussite de la conception, la réalisation et l'utilisation d'un bâtiment économe en énergie nécessitent l'implication de tous les acteurs intervenant sur l'ouvrage.</p> <p>2 – des études énergétiques optimales seront menées :</p> <p>Le maître d'oeuvre portera une attention particulière à la conception et à la réalisation du projet sur le plan de la consommation d'énergie.</p> <p>A'issue des travaux, le DPE devra permettre d'atteindre un classement au minimum en B.</p> <p>Un bureau d'études Thermique sera intégré à l'équipe de maîtrise d'oeuvre et intervenir à chaque étape du projet. Il devra notamment :</p> <p>2a - faire une analyse multicritères des esquisses, notamment en ce qui concerne la liste non exhaustive suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestion des apports solaires, - zonage intérieur , - limitation des ponts thermiques (<i>en particulier, au droit des baies</i>), <ul style="list-style-type: none"> - étanchéité à l'air (<i>des tests d'étanchéité à l'air seront exécutés sous réserves d'efficacité, les travaux étant réalisés en deux temps</i>) - choix des équipements (la majorité de ceux ci seront du ressort des futurs utilisateurs) - choix de l'énergie (<i>à ce stade, plusieurs propositions avec avantages et inconvénients seront présentées, les coûts prévisionnels de consommation seront produits</i>), - et toutes sujétions. <p>Des éléments qualitatifs et quantitatifs devront être fournis au maître d'ouvrage pour l'informer sur les choix proposés, en particulier sur les coûts d'investissements et de fonctionnement.</p> <p>2b – Analyser ensuite le projet retenu en cours de mise au point (phase APS) par modélisation thermique dynamique ; l'étude s'attachera notamment à examiner :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le confort d'été et l'inertie du bâtiment - le confort d'hiver et l'isolation, - calculer la performance énergétique du bâtiment selon une méthodologie en phase avec la RT applicable, - et proposer des pistes d'optimisation énergétique <p>2c - Analyse et contrôle de l'APD comprenant une analyse critique des puissances installées ;</p> <p>2d – Suivi de réalisation avec participation aux réunions de chantier à chaque étape décisive ;</p>
<p>Ascenseur ou élévateur</p>	<p>Sans objet, l'accueil du public étant organisé en rez de chaussée du bâtiment. La longère ne comportera qu'un RdC.</p>

Confort thermique/ qualité de l'air	On optimisera à la fois les besoins des usagers (confort d'hiver et d'été, qualité de l'air, mode d'occupation, etc ...) et les contraintes en terme de consommation énergétique.
Chauffage ventilation	Par principe, le bâtiment principal fera l'objet d'une isolation performante permettant d'optimiser le coût du chauffage. L'installation sera économique tant en fonctionnement qu'en maintenance. La température de référence dans les locaux de vie est 21°C en période d'occupation ;
Confort acoustique	Le traitement acoustique sera particulièrement soigné : les matériaux appropriés seront préconisés
Courants forts, courants faibles informatique	Réalisation d'une installation électrique sommaire. Les attentes pour les alimentations électrique, téléphonique, informatique, wifi, télévision, appareils de l'office, etc..., seront prévues afin de permettre ensuite aux utilisateurs de pouvoir se raccorder et finaliser ses propres installations définitives. Ceux ci devront indiquer les puissances nécessaires. Eclairage extérieur avec détecteurs aux points de passages notamment dans le préau
Eclairage	L'éclairage naturel sera privilégié. La puissance de l'éclairage électrique sera optimisée en fonction de la destination des différents niveaux du bâtiment principal.
Etanchéité à l'air	Le bâtiment sera étanche à l'air. Les produits utilisés seront soumis au MOE pour vérification et validation avant mise en œuvre. Le MOE prendra toutes dispositions pour assurer un suivi des travaux permettant d'atteindre les objectifs.
Traitement de bois et murs	Au stade du diagnostic, l'équipe de MOE devra vérifier l'état des boiseries. Un traitement des murs sera nécessaire. Toutes solutions dont le procédé Evo seront examinées.
Récupération des eaux pluviales	La réalisation d'une installation de récupération des eaux pluviales sera étudiée. La réalisation éventuelle incombera aux futurs utilisateurs.
Signalétique	Sans objet
Portes	Organigramme à définir par le maître d'ouvrage,
Menuiseries extérieures	Menuiseries Bois, vitrages peu émissifs et traités contre le vandalisme et l'effraction (menuiseries Bois existantes dans les étages, à conserver). Volets roulants ou grilles de protection en rdc (variante) Le nettoyage des vitrages devra pouvoir être assuré depuis l'intérieur. Garde -corps aux normes à prévoir.
Bois de charpente, bardage et menuiseries	Les bois de charpente, de bardage et de menuiserie seront en bois certifié FSC (certificat garantissant qu'une forêt est bien gérée en respectant les Principes et Critères de gestion durable), ou certifié PEFC (Conseil Pan Européen de Certification Forestière) ou équivalent. Selon les besoins, il sera prévu des solutions bardage bois extérieur privilégiant l'emploi de bois européens, Pas de lasure ou traitement polluant ;
Couverture	La couverture du bâtiment principal sera vérifiée au stade du diagnostic. Longère : ardoises naturelles selon la norme NF

	<p>Crochets en inox teinté. Les éventuels cache-moineaux seront en bois éco-certifié, accès pour les chauves-souris à prévoir.</p>
Panneaux photovoltaïques	<p>Il n'est pas prévu de panneaux PV tant sur la maison de Bourg que sur la longère. Des panneaux solaires seront éventuellement prévus sur la maison de Bourg par le porteur de projet : dans ce cas, seules les gaines techniques seront à prévoir.</p>
Châssis de toit	<p>Les châssis de toit à prévoir sur la longère Ils seront encastrés ; Restitution des lucarnes en rampant Sud (option)</p>
Revêtements de sols	<p>Faciles d'entretien et d'excellente qualité acoustique ; Carrelage dans toute la surface du rez de chaussée. Carrelage adapté dans espace « office » Avertisseurs podotactiles et contrastes visuels à prévoir chaque fois que nécessaire.</p>
Revêtements de murs et peinture	<p>Faciles d'entretien et d'excellente qualité acoustique ; Faïence sur 1.40 m dans sanitaires. Faïence sur trois rangs au-dessus des points d'eau et plans de travail ; Peinture sans solvants ni COV à la charge des futurs utilisateurs,</p>
Cloisons	<p>Cloisons de doublage et de distribution : Plaques Fermacell, hydro panel, béton cellulaire, etc ... : matériaux sains, de bonne qualité acoustique et recyclables</p>
Stores, occultation	<p>Non prévus à ce stade : ce sera du domaine du repreneur.</p>
Faux plafonds	<p>Formes de plafonds absorbants et démontables sauf contraintes localisées (empoutrements en particulier). Faux plafonds compatibles avec les pièces humides chaque fois que nécessaire</p>
Isolation	<p>Tout en rappelant les contraintes prioritaires à propos de la qualité de l'acoustique il conviendra de prévoir les options compatibles avec la recherche d'un bâtiment sain. Participation à la qualité de l'air ambiant à l'intérieur du bâtiment ; Limitation des composés organiques volatiles (COV) ;</p>
Escalier extérieur	<p>L'escalier d'accès à l'étage sera protégé par une « casquette » ou autre solution s'il n'est pas intégré au préau.</p>
Dispositions particulières relatives à la réglementation « Accessibilité »	<p>Concernant l'accessibilité, toutes les formes de handicap seront prises en considération ; L'accessibilité PMR sera organisé tant depuis la place que vers la cour et la rue de l'école</p>
Dispositions particulières relatives à la réglementation « Sécurité »	<p>Conforme à la réglementation</p>
La Sécurité des personnes	<p>Les espaces seront occupés par toutes catégories de public, Murs lavables ; Interrupteurs et prises électriques en hauteur ; Les prises de courant des espaces ERP seront munies d'un système d'obturation automatique. Mitigeurs d'eau thermostatiques, Ouverture des issues de secours par une barre anti panique, Signalisation des évacuations par blocs autonomes ; Gardes-corps à barreaux verticaux plutôt que lisses horizontales (limiter les risques d'escalades).</p>

Ventilation des locaux	<ul style="list-style-type: none"> - Confort thermique et ventilation devront, dès la conception, s'intégrer dans une démarche globale et cohérente. - les débits nécessaires seront calculés au plus juste afin de ne pas entraîner de sur-consommations, - un dispositif de réduction des débits hors occupation sera prévu
Eau chaude sanitaire	Les réseaux d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) demeurent les endroits à risque les plus communs, vis à vis de la prolifération de Legionella, en raison des températures d'eau. La gestion du risque liée aux légionelles concerne tous les établissements recevant du public. Il convient donc de penser dès la conception du bâtiment aux réseaux d'ECS et d'éviter les stagnations d'eau .
Radon, amiante, plomb	<p>Une opération d'évacuation des produits amiantés ainsi que la démolition des charpentes et couvertures dégradées sera menée par l'EPF en fin d'année 2020. Elle concerne l'ensemble du site.</p> <p>Concernant le plomb et le radon, l'ouvrage sera conforme aux spécifications en matière.</p>
Alarme sécurité des biens	<p>Configuration d'une installation à prévoir au stade études :</p> <p>La solution a minima, reposera les préconisations concernant le positionnement de la centrale et la pose des fourreaux, les utilisateurs feront leur affaire de traiter ensuite avec une entreprise spécialisée.</p>
Stationnement	Les aires de stationnement existent, accès véhicules de secours et livraison.
Eclairage extérieur	<p>Pas de redondance avec l'éclairage public</p> <p>Eclairage avec appareillage à faible consommation ou à Leds,</p> <p>Il sera prévu un éclairage avec détecteur de présence aux accès principaux.</p>
Extensions ultérieures	Dispositions particulières pour l'office : voir plus haut
Réservations	Le besoin de fourreaux en attente vers la cour et les autres bâtiments sera défini au cours de l'étude.
Exécution du chantier	<p>Une attention particulière sera portée aux conditions d'exécution du chantier.</p> <p>L'accès au chantier depuis la place se situe dans un espace sensible tant en ce qui concerne la circulation des véhicules que celle des piétons et cycles.</p> <p>La rue de l'école est elle même très fréquentée</p> <p>Les directives de sécurité seront donc particulièrement contraignantes.</p>
Matériaux de réemploi	Les matériaux non réutilisés dans le cadre du projet, pierres de taille notamment, seront remis à la mairie dans un lieu de stockage qu'elle définira.
Déchets	<p>Le chantier devra appliquer la réglementation en cours relative à la gestion des déchets de chantier.</p> <p>Le MOE s'appliquera à préconiser des matériaux non agressifs pour l'environnement et à limiter la production de déchets.</p> <p>L'emploi de matériaux recyclés et/ou recyclables sera une priorité.</p> <p>Le DCE devra prévoir le tri sélectif conformément à la réglementation en vigueur.</p>
Exigences	<p>L'ouvrage devra répondre aux prescriptions des documents techniques unifiés (DTU), normes françaises et règlements en vigueur et ce, dans leur dernière mise à jour. Il répondra en particulier aux règles de sécurité et d'accessibilité.</p> <p>Tous les ouvrages nécessaires au complet et parfait achèvement des ouvrages et, au parfait fonctionnement des installations doivent être prévus. Ils seront exécutés conformément aux règles de l'art.</p>

4 - LES CONTRAINTES

a - Dispositions d'urbanisme

Le terrain est situé en zone constructible de la carte communale de la commune.

L'équipe de MOE pourra consulter le règlement de la zone en Mairie.

Le concepteur s'y conformera lors de l'établissement des différents dossiers.

L'ensemble de bâtiments est dans un périmètre protégé de l'église (classement le 15 janvier 1916).

b - Prestations imposées

Lors de l'élaboration de son projet, le concepteur s'attachera à intégrer les points suivants, jugés de base par le maître d'ouvrage :

- qualité de traitement de l'équipement dans son environnement ,
- excellente maîtrise de l'isolation thermique et phonique et du confort d'usage en général ;
- gestion des flux des personnes en soignant l'organisation et l'accessibilité des locaux ;
- facilité de fonctionnement ;
- sécurité des locaux ;

c - Rappel de contraintes réglementaires

Le concepteur devra prendre en compte dès l'origine du projet les dispositions conforme à l'ensemble des prescriptions réglementaires en matière de sécurité des personnes contre l'incendie sachant que l'établissement sera classé en 5^{ème} catégorie , a priori de type M et N,

Etude et Définition du Système de Sécurité Incendie : présence de logements à l'étage,

Contraintes de gestion des déchets de chantier :

Les dispositions de la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement sont obligatoires depuis 2002.

Un tri sur le chantier devra permettre le classement des déchets (déchets inertes, emballages, déchets industriels banals, déchets industriels spéciaux) ; les déchets devront ensuite suivre un traitement adapté (recyclage, incinération,...) ou être orientés vers une installation de stockage de classe I, II ou III.

De plus, le Maître d'œuvre devra s'assurer auprès des entreprises en phase travaux du suivi la traçabilité quantitative et qualitative des déchets en respectant les prescriptions du SOGED (Schéma d'organisation et de gestion des déchets).

COMMUNE DU JUCH

Restructuration de la Maison Cœur de Bourg Création d'un commerce en rez de chaussée Réhabilitation de la longère attenante

CHAPITRE II

Exigences techniques générales applicables au programme de l'opération

PRECISION

La rédaction du présent chapitre se présente telle que devrait être finalisé un projet complet.

L'équipe de maîtrise d'œuvre s'y réfèrera sachant que, comme indiqué plus haut en ce qui concerne le bâtiment principal, le maître d'ouvrage, la commune du Juch, a décidé de réaliser une surface commerciale livrée « brute » dont les finitions incomberont au repreneur potentiel et cela, sous sa seule responsabilité.

SOMMAIRE

0 - Introduction

- 0.1. - Esprit de ce volume
- 0.2. - Impératifs généraux
- 0.3. - Souhaits concernant l'exploitation, l'entretien, la maintenance
- 0.4. - Rappel des principales exigences réglementaires

1 - Exigences techniques diverses

- 1.1. - Exigences relatives au confort
- 1.2. - Elévateurs et monte charges
- 1.3. - Sécurité générale / incendie / anti-intrusion
- 1.4. - V.R.D. - généralités

2 – Exigences par familles d'ouvrages

- 2.1. - Structures
- 2.2. - Toitures, étanchéité
- 2.3. - Façades, ouvrants, protections solaires

0 - INTRODUCTION

0.1 - Esprit de ce volume

Ce document présente les exigences techniques générales applicables au présent programme technique détaillé.

L'esprit de ces exigences n'est pas du tout d'enfermer le concepteur dans une vision technique préétablie, il n'a pour fonction que de lui fournir une description aussi précise que possible des souhaits du Maître d'Ouvrage.

0.2. - Impératifs généraux

Toutes les exigences ici exposées devront en parallèle, respecter les impératifs généraux suivants :

Il conviendra de respecter certaines cibles de la démarche Haute Qualité Environnementale et de proposer, en particulier, des choix de procédés, systèmes et produits de construction innovants.

à ce titre , on visera en particulier les cibles HQE suivantes :

cible 4 – gestion des énergies (minimisation des dépenses énergétiques globales)

cible 5 – gestion réfléchie et efficace de l'eau

cible 7 - gestion de l'entretien et de la maintenance

- minimisation des frais d'exploitation des constructions et installations :

- durabilité des performances techniques et de l'aspect dans le temps

- entretien le plus réduit possible

- facilités de remplacements d'éléments défectueux

- fiabilité de fonctionnement des installations techniques

cible 8 – confort hygrométrique

cible 9 – confort acoustique

cible 10 - confort visuel : non seulement pour le confort d'usage mais aussi en ce qui concerne les déficients visuels

cible 12 – conditions sanitaires des espaces

Cible 13 – qualité sanitaire de l'air

cible 14 – qualité sanitaire de l'eau

. confort des usagers

. sécurité des personnes, des biens et de l'information

0.3. - Souhaits concernant l'exploitation, l'entretien et la maintenance

Rechercher des matériaux inaltérables, les moins sensibles possible au vieillissement, ne nécessitant que peu ou pas d'entretien.

La maintenance des principales installations techniques (chauffage, VMC, etc.) pourra éventuellement être sous traitée aux constructeurs : il sera demandé une proposition de contrat dans le cadre du DCE.

Les travaux de petite maintenance et petits travaux neufs sont effectués par les services techniques de la commune.

Les travaux de nettoyage courant sont effectués par des personnels communaux ou des prestataires de services.

Gestion de l'eau : l'ensemble des installations et appareils sanitaires ou autres, nécessaires au bon fonctionnement et au bon usage des locaux, devra être adapté à une consommation d'eau aussi maîtrisée que possible.

0.4. - Rappel des principales exigences réglementaires

Documents généraux auxquels devront satisfaire tous les ouvrages :

. Cahier des Clauses Techniques Générales applicables aux marchés publics de travaux modifié (décret n°87-253 du 8 avril 1987, JO du 10 avril 1987).

. Pour les prescriptions ne figurant pas au C.C.T.G. , les cahiers des charges, règles de calcul et documents connexes des Documents Techniques Unifiés (DTU et CSS annexés au REEF).

. Règlement Sanitaire Départemental

. Réglementation Thermique en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

. Règlements concernant l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public en vigueur à la date de lancement de l'opération.

. Toute réglementation concernant la sécurité incendie et notamment règlement ERP (l'établissement se situera en cinquième catégorie) et la protection des personnes contre les risques, notamment norme C15.100 et décret du 14 novembre 1962 sur la protection des travailleurs.

. Normalisations applicables : Normes Françaises NF éditées par l'AFNOR.

. Les ouvrages ou matériaux ne relevant pas des DTU devront justifier d'un avis technique ou d'une enquête technique d'aptitude à l'emploi, avec avis délivré par la commission des avis techniques.

1 - EXIGENCES TECHNIQUES DIVERSES

Il appartient à l'équipe de maîtrise d'œuvre de vérifier les hypothèses qu'elle aura déterminées par tous moyens appropriés, notes de calcul ou autres, qu'il s'agisse des extensions ou des adaptations à apporter à l'existant.

1.1. Exigences relatives au confort

1.1.1. - Généralités - Introduction

Les présentes exigences sont décrites comme telles pour attirer l'attention du concepteur sur l'importance accordée par le Maître de l'ouvrage aux conditions de travail, d'accueil et de vie sur le site ainsi que dans les bâtiments, leur prise en compte touche tous les éléments de la conception.

Préalablement à l'exposé des exigences générales de confort acoustique, visuel et thermique, on rappelle quelques préoccupations d'ordre général :

- Respect des prescriptions réglementaires pour rendre les locaux accessibles à des personnes handicapées.

Le maître d'œuvre vérifiera la compatibilité des installations existantes avec les nouveaux besoins et prendra en compte dans le projet les éventuelles adaptations notamment concernant l'alimentation électrique.

Concernant les finitions, le maître d'œuvre proposera des choix de matériaux et nuances (terre cuite, carrelage, faïence, revêtements de murs et sols, peinture, etc ...) à l'aval du maître d'ouvrage , ceux ci présenteront toutes les qualités environnementales.

- Confort interne des locaux :

Le confort général demandé pour les locaux s'entend pour toutes les catégories d'utilisateurs, y compris pour les utilisateurs épisodiques.

Limitation de la ventilation mécanique et du rafraîchissement aux zones strictement nécessaires.

1.1.2 - Confort acoustique - Exigences générales

* Bruits d'impact

Adopter les moyens appropriés pour lutter contre ces bruits : dalles flottantes, revêtement de sol insonores, élimination de tous les ponts phoniques...

* Correction acoustique

Le temps de réverbération souhaité en fonction du volume du local est le suivant :
Au minimum, les seuils imposés par la réglementation.

* Bruits ayants pour origine l'intérieur du bâtiment (conversations, machines, etc...).

Niveau d'isolement acoustique normalisé, pour les étages de locaux courants de 41 dBA entre local et circulation.

En cas d'adoption de faux plafonds pour certaines zones, le concepteur veillera à soigner la conception des barrières phoniques au droit des cloisonnements, en pensant que celles ci font parties intégrantes du système de cloisonnement.

* Locaux pour lesquels le volume ou les activités imposeront des précautions particulières en matière d'acoustique : ensemble des locaux du rez de chaussée.

1.1.3 - Confort visuel

Protections solaires à prévoir uniquement au stade « études ».

Eblouissement à réduire par une bonne adéquation des luminances de foyers de lumière et par les dispositions des foyers lumineux.

Prendre également en compte le fait que de l'informatique pourra être utilisée.

Par l'équilibre des luminances, réduire les contrastes entre les foyers et le fond par rapport auxquels ils sont vus: surfaces claires en parties centrales du champ visuel, surfaces sombres dans sa partie périphérique.

Recommandations qualitatives :

Soigner la conception de l'éclairage pour tous les locaux.

Choix des coloris des aménagements internes contribuant à atténuer les contrastes même en cas de fort ensoleillement; teintes claires et franches en règle générale, du moins pour les impressions visuelles dominantes.

1.1.4 Petits locaux techniques divers

Ces petits locaux techniques sont à répartir dans les bâtiments. Ils n'ont pas été calibrés en termes de surfaces utiles, car leur prévision est de la responsabilité du concepteur. Ils sont pris en compte dans le ratio SDO/SU et sont à proposer par le concepteur.

Il s'agit entre autres, des locaux/armoires d'étages pour répartiteurs électricité, téléphonie, courants faibles informatique, etc... ainsi que des locaux de répartition de fluides (eaux évacuation, VMC,...)

1.2 CIRCULATIONS MECANIQUES

La configuration de l'ensemble ne réclame pas l'installation d'un ascenseur ou d'un élévateur : l'accueil du public sera organisé uniquement en rez de chaussée.

1.3 SECURITE GENERALE ET SECURITE INCENDIE

1.3.1 Statut au regard de la réglementation

Réglementation Etablissement Recevant du Public : type M (local commercial) et N (bar et petite restauration), 5ème catégorie, statut à vérifier par le maître d'oeuvre.

1.3.2 Protection contre les éléments

* Champs électromagnétiques (sécurité informatique)

Revêtements de sols et murs compatibles.

* Sécurité contre la foudre

A prévoir par le concepteur, avec puits éloigné du ou des puits de prise de terre « informatique ».

* Eaux

Toutes les mesures devront être prises pour garantir l'ensemble, que celles ci proviennent de précipitations normales ou exceptionnelles, d'infiltrations ou de défaillances de circuits.

1.3.3 Incendie et sécurité

On se reportera au règlement ERP et aux exigences réglementaires du Code du Travail ainsi qu'au niveau minimum ci-dessous défini.

La protection contre l'incendie sera assurée tant par des moyens passifs (matériaux ignifugés, cloisonnement des espaces) que par des moyens actifs (détection, extinction, cloisonnement dynamique des gaines de ventilation).

* Résistance au feu - sécurité d'évacuation

L'ensemble de la structure porteuse du bâtiment sera stable au feu de degré au moins égal à une heure. Les planchers seront en principe CF 1 heure au minimum. Quant aux sorties, elles seront judicieusement réparties pour permettre une évacuation rapide des occupants.

* Moyens de secours et alarme-incendie

La protection du bâtiment sera assurée par :

des extincteurs portatifs,

la mise en place d'un système de détection incendie adapté,

la mise en place d'un système d'extinction automatique dans la chaufferie (s'il en existe une).

* Alarme incendie

Si une chaufferie est installée, elle sera équipée d'un système alarme incendie ainsi que la VMC.

Les signalisations, alarmes, télécommandes et contrôles relatifs à la détection et à la protection contre l'incendie seront centralisés sur un tableau spécifique accessible aux services de secours.

* Dispositifs particuliers de détection et protection volumétrique à prévoir

- Toutes utilités générales.

Sécurité passive pour tous les locaux à RDC : verre de sécurité et retardateurs d'effraction,

* Protection antisismique

Conformité à la réglementation

1.4 - V.R.D. ET ESPACES EXTERIEURS - GENERALITES

La définition des ouvrages à prévoir, des cheminements piétonniers ainsi que les zones de roulement devra se faire dans le cadre de l'aménagement général du site, en intégrant le cœur du bourg et notamment les liaisons avec les espaces de stationnement existants.

Le concepteur fera état de ses contraintes et besoins en matière de connexion aux réseaux d'eaux usées et eaux pluviales.

Ces éléments seront repris dans le contexte d'études spécifiques des réseaux EP réalisées par des tiers, afin de les redimensionner éventuellement et de reprendre les tracés en fonction de la nouvelle occupation de l'espace.

Concernant l'électricité, le téléphone, l'internet, l'éclairage et l'eau potable, il y aura lieu de se rapprocher des organismes concernés.

Eclairage extérieur : éclairage des accès principaux au bâtiment (mise en place d'un éclairage avec détecteur de présence)

2. EXIGENCES TECHNIQUES PAR FAMILLES D'OUVRAGES

Préambule : les contraintes de charges au sol liées à la destination du bâtiment seront respectées.

2.1 STRUCTURES

2.1.1 Superstructures

. Choix de trame cohérent avec les choix de modulation sur cloisonnements, revêtements, dispositifs d'éclairage, faux plafonds éventuels, distribution des fluides et de l'énergie.

- . Gaines techniques «généreuses» et d'exploitation commode pour la distribution :
 - . du courant 220 V,
 - . du téléphone, des courants faibles, du réseau informatique,
 - . des fluides.

Ces gaines seront conçues en détail pour faciliter les modifications d'implantations et de branchements d'équipements.

. Rappel : coordination de niveaux à assurer pour satisfaire aux normes concernant l'accessibilité pour personnes handicapées.

. Rappel : coordination de niveaux entre extérieur et bâtiments et à l'intérieur des bâtiments : éviter toute marche isolée, tout obstacle même de faible taille.

2.1.2 Surcharges d'exploitation courantes à prévoir

Se référer au tableau récapitulatif des locaux mentionné dans le programme, afin de les organiser en fonction de ces contraintes d'usage.

2.2. TOITURES - ETANCHEITES

- la conception sera en harmonie avec l'existant
- . entretien facile et sans danger (prévoir tous dispositifs de sécurité pour la maintenance ultérieure).
- . durabilité 30 ans minimum dans des conditions normales, sans réfection.
- . résistance aux vapeurs acides éventuellement dégagées par les conduits de ventilation.

2.3. FACADES - OUVRANTS - PROTECTIONS SOLAIRES

2.3.1. Généralités concernant les façades

Les matériaux exigeant un entretien périodique sont à éliminer.

- . Rappel d'exigences générales concernant les façades, vitrages, ouvrants
 - . sécurité : éviter tous éléments susceptibles de se fissurer ou de se détacher.
 - . résistance au poinçonnement pour chocs intérieurs et extérieurs usuels, aux frottements.
 - . résistance à l'humidité
 - . facilité d'entretien et de nettoyage.
 - . Choix des éléments, systèmes et matériaux constitutifs des façades (revêtements, menuiseries, vitrages, étanchéités y afférentes, etc) :
 - . les éléments proposés doivent présenter une homogénéité en ce qui concerne les fréquences d'opération d'entretien-réfection-maintenance, dans le but de minimiser les coûts d'entretien-maintenance. Le concepteur est invité à justifier ses choix au regard de ce critère.
- Il s'agira, par exemple, d'éviter de «mélanger» des éléments de périodicité d'entretien 4 ans/10 ans, pour obtenir des conditions d'entretien/maintenance où l'on n'ait à intervenir de façon significative qu'une seule fois par décennie.

La conception devra être «simple», au sens de la simplicité des opérations de maintenance, et au sens de l'entretien-nettoyage courant.

. Les matériaux à utiliser à l'extérieur seront stables dans le temps et les contraintes qu'ils subiront les plus faibles possibles, afin de diminuer le vieillissement par fatigue prématurée des matériaux. Les joints mécaniques les plus stables dans le temps sont conseillés.

- . Les éléments métalliques seront inoxydables ou tout au moins rigoureusement protégés contre la corrosion et l'oxydation.
- . Résoudre efficacement les problèmes posés par les pieds de façades pour éviter les éclaboussures sur vitrages, pour éviter l'humidité dans les isolants de façades, etc...
- . Les façades seront traitées anti effraction en RDC et dans toutes les parties aisément accessibles. Si le système retenu consiste en la pose de volets roulants, les coffres seront intérieurs.
- . Façades des rez-de-chaussée : prévoir simplicité des accès et manoeuvres à effectuer pour les opérations de nettoyage des vitrages et pour les opérations d'entretien courant sur façades RdC. Tous les accès de service devront être munis d'un dispositif de protection efficace contre l'effraction, etc.
- . Etanchéité à l'air et à l'eau : toutes les fenêtres seront de classe A3 E4 certifiée.

2.3.2. Ouvrants en façades - Protections solaires associées

Les dispositions suivantes rappellent les précautions à envisager dans tous les locaux :

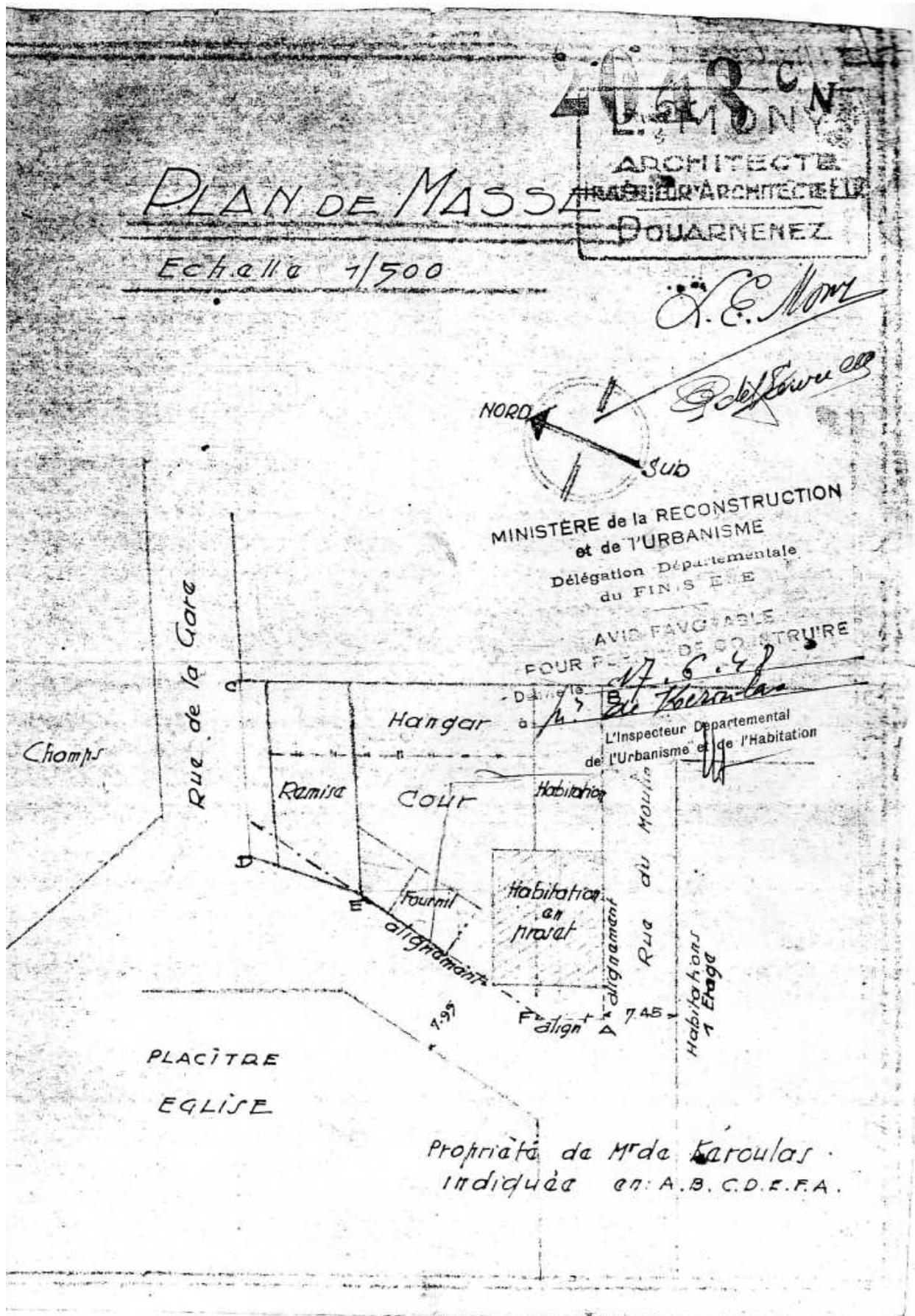
- . Les allèges présenteront les caractéristiques ci-après : résister aux chocs, ne pas présenter de danger en cas de bris, être protégées.
- . En règle générale, sauf exception dictée par des contraintes techniques locales dûment mentionnées dans le programme, les locaux disposeront d'ouvrants manoeuvrables par les occupants. les ouvrants seront conçus pour que les vitrages soient nettoyables (sur faces internes et externes) depuis l'intérieur des locaux, au moins pour tous les étages, et en RdC dès qu'il y aura le moindre obstacle pour accéder à la façade.
- . Ouvrants : proscrire tout encombrement au détriment de la surface utile des locaux concernés. Eviter les risques liés aux saillies d'ouvrants en position ouverte.
 - . Prévoir des butées, susceptibles de minimiser les incidents éventuels dûs à des manoeuvres trop brutales par l'occupant
- . Protections solaires intégrées ou non :
 - . simplicité des dispositifs et systèmes
 - . facilité de main d'oeuvre
 - . robustesse des divers éléments
 - . résistance à la corrosion
 - . tenue dans le temps 30 ans si fixes, 20 ans si mobiles, sans entretien lourd en conditions normales
 - . résistance mécanique au vent si laissées en position active
- . Menuiseries extérieures de façades, fenêtres, châssis, portes d'accès et ensemble vitrés :
 - . débits de fuites réduits offrant une étanchéité à l'air très améliorée
 - . étanchéité à l'eau renforcée, classe A3
 - classement global , A3 E4 V2
 - isolement acoustique de 30 dB
- . Châssis courants : s'ils sont de type basculant, ils devront permettre une rotation à 180° autour d'un axe horizontal, avec blocage impératif à 20 ou 25° sur la verticale. Ils seront manoeuvrables prioritairement en version « oscillante » afin d'éviter les éventuels chutes à l'extérieur. Un dispositif de blocage ou verrouillage sera prévu pour la version « battante »
- . Pour tous les doubles vitrages, tenir compte de la qualité à exiger pour les joints de façon à éviter tout phénomène de condensation à l'intérieur des vitrages.

Cette liste n'est pas exhaustive, il appartient à l'équipe de maîtrise d'oeuvre de prévoir ou proposer l'ensemble des dispositions constructives adaptées et de prévoir toutes solutions allant dans le sens d'un rapport qualité-prix optimal.

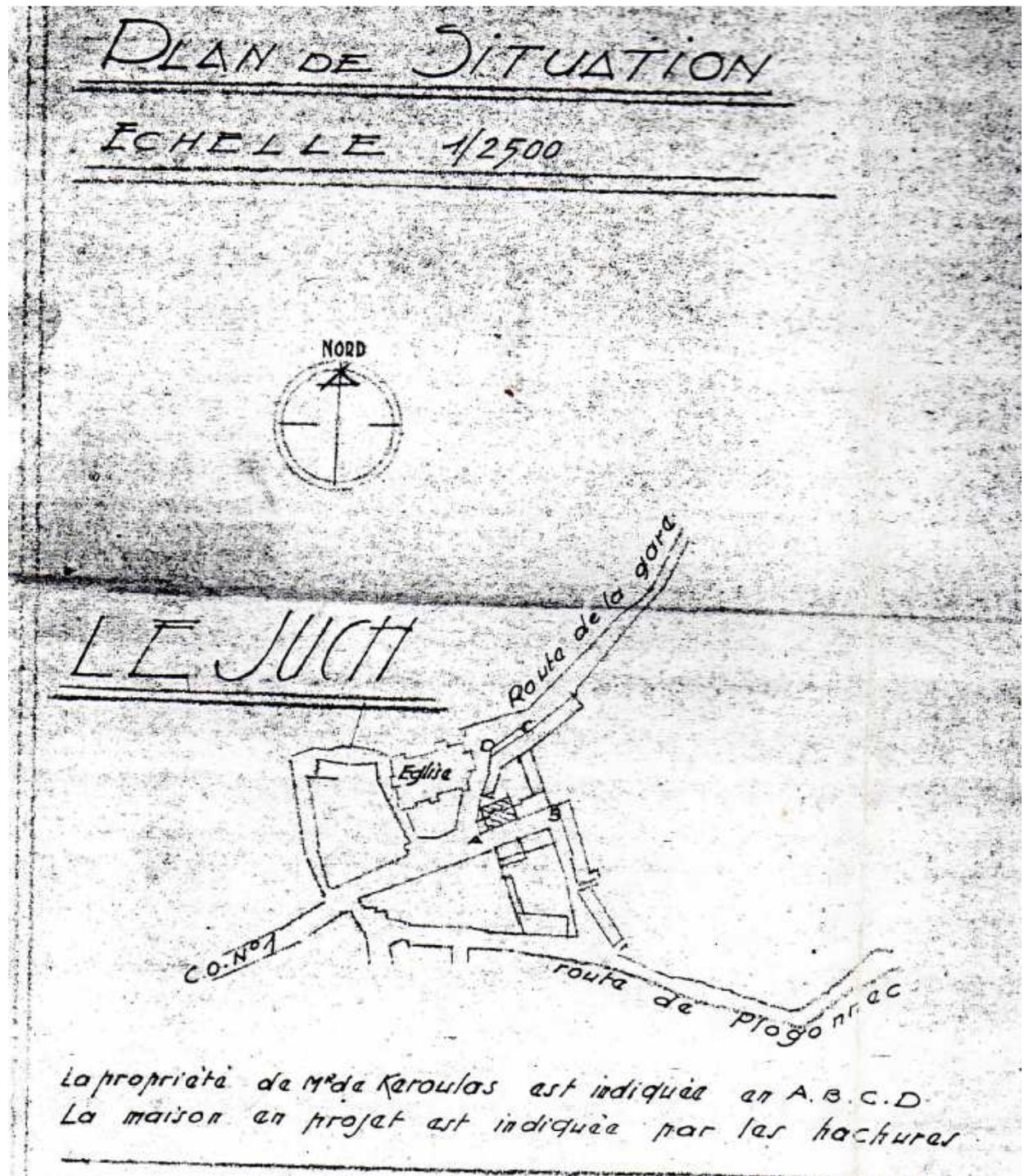
Le schéma d'implantation des locaux peut être réajusté en fonction des contraintes diverses (techniques, accessibilité, sécurité, etc ...)

Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité de modifier, compléter ou adapter le programme au cours de l'étude sans que cela puisse ouvrir un droit à des honoraires supplémentaires.

En cas de redondance ou de contradictions dans les prescriptions, c'est toujours la plus performante qui doit l'emporter.



PLAN DE MASSE DE 1948 – PROJET DE CONSTRUCTION DE LA MAISON



EXTRAIT DU PLAN DE SITUATION DE 1948

