



VILLE DE CORCOUE-SUR-LOGNE
**Transfert de la Mairie dans la Maison
Bagatelle**

Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

NOTE D'INTENTION PROGRAMMATIQUE

V1 – Juin 2023

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

 **Loire-Atlantique
développement**
/aménagement et construction

SOMMAIRE



1. CONTEXTE ET ENJEUX	4
1.1 Contexte et genèse du projet	4
1.2 Accompagnement pluridisciplinaire	4
1.3 Enjeux et objectifs	4
2. SITE ET DONNEES GENERALES	5
2.1 Périmètre du projet	5
2.1.1 <i>Situation</i>	5
2.1.2 <i>La maison de maître</i>	6
2.1.3 <i>Les dépendances</i>	8
2.1.4 <i>Les extérieurs</i>	9
2.1.5 <i>Organisation actuelle</i>	11
2.1.6 <i>Surfaces disponibles</i>	11
2.2 Données et contraintes de site	12
2.2.1 <i>Topographie</i>	12
2.2.2 <i>Urbanisme</i>	13
2.2.3 <i>Evaluation environnementale du projet</i>	13
2.2.4 <i>Espaces boisés classés / espaces naturels à préserver</i>	14
2.2.5 <i>Analyse climatique de la parcelle</i>	14
2.3 Risques naturels et technologiques	17
2.3.1 <i>Géotechnique</i>	19
2.3.2 <i>Argiles</i>	19
2.3.3 <i>Sismicité</i>	19
2.3.4 <i>Inondation - Remontées de nappes</i>	20
2.3.5 <i>Zones humides</i>	21
2.3.6 <i>Bruit</i>	21
2.3.7 <i>Amiante et plomb</i>	21
2.3.8 <i>Radon</i>	21
2.3.9 <i>Termites</i>	21
2.4 Description du Clos / Couvert	22
2.4.1 <i>Façades</i>	22
2.4.2 <i>Menuiseries extérieures / vitrages</i>	22
2.4.3 <i>Protections solaires</i>	22
2.4.4 <i>Toitures / couvertures</i>	22
2.4.5 <i>Plancher bas</i>	22
2.5 Description des équipements techniques	23
2.5.1 <i>Chauffage</i>	23
2.5.2 <i>Production d'Eau Chaude Sanitaire</i>	23
2.5.3 <i>Rafraîchissement / Climatisation</i>	23
2.5.4 <i>Ventilation</i>	23
2.5.5 <i>Electricité courants forts</i>	23
2.5.6 <i>Electricité courants faibles</i>	24
2.5.7 <i>Appareils ascenseurs</i>	24
3. PROGRAMME DE TRAVAUX	25
3.1 Synthèse graphique.....	25
3.2 Signalétique	27

SOMMAIRE



3.3	Mise en accessibilité du bâtiment.....	27
3.4	Préparation / Désamiantage	27
3.4.1	Préparation	27
3.4.2	Désamiantage	27
3.5	Clos et couvert	28
3.5.1	Exigences spécifiques à l'opération	28
3.5.2	Planchers	28
3.5.3	Façades	28
3.5.4	Toiture - Couverture – Etanchéité	29
3.5.5	Menuiseries extérieures	29
3.6	Second-œuvre	29
3.6.1	Cloisonnement	29
3.6.2	Protections solaires / occultations	30
3.6.3	Menuiseries intérieures	30
3.6.4	Revêtements sols / murs	30
3.6.5	Faux plafonds	32
3.6.6	Escalier intérieur / Mobilier	32
3.7	Plomberie Sanitaire	32
3.7.1	Equipements sanitaires	32
3.7.2	Production d'Eau Chaude Sanitaire	33
3.8	Chauffage – ventilation – désenfumage	33
3.9	Electricité – courants forts	33
3.9.1	Exigences spécifiques à l'éclairage artificiel	34
3.9.2	Distribution secondaire	35
3.9.3	Appareillages et prises de courant	35
3.10	Electricité – courants faibles	35
3.11	Appareils élévateurs	36
3.12	Espaces extérieurs	36
4.	CONTRAINTES ET EXIGENCES GENERALES	37
4.1	Contraintes réglementaires	37
4.2	Exigences générales	38
4.2.1	Architecture compensatrice du Handicap	38
4.2.2	Chantier	38
4.2.3	Réception / Nettoyage	41
5.	EXIGENCES OPERATIONNELLES	41
5.1	Enveloppe budgétaire des études et des travaux	41
5.1.1	Montant de l'enveloppe prévisionnelle maximale des travaux	41
5.1.2	Contenu du coût des prestations à chiffrer	42
5.1.3	Décomposition de l'estimation financière	42
5.2	Planning prévisionnel de l'opération	44
5.3	Annexes	44

1. CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte et genèse du projet

La commune de Corcoué sur Logne a engagé un projet de rénovation de la mairie existante porté dès la fin du mandat précédent. Celui-ci s'est heurté à des difficultés rencontrées lors de la consultation des entreprises pour laquelle plusieurs lots se sont révélés infructueux en raison, notamment, de la flambée des prix.

Ce premier projet s'envisageait en site occupé avec les services en activité.

Pour simplifier le phasage, la Mairie a déménagé, en Avril 2022, dans la salle des fêtes Bagatelle, aménagée provisoirement à cet effet.

Des retours positifs sur cette installation provisoire ont été remonté aux élus, émanant tant de la part du personnel que de celle des concitoyens, vantant notamment l'implantation plus centrale de l'équipement et son implantation à RDC.

La commune a aujourd'hui fait l'acquisition, en partenariat avec l'EPF44, d'une maison de maître datant de la fin du XIXe siècle, disposant d'un parc de plus de 3ha et situé en face de la salle Bagatelle, et souhaite y implanter les services de la Mairie, ce qui permettrait par ailleurs de redonner sa fonction de salle des fêtes à la salle Bagatelle.

1.2 Accompagnement pluridisciplinaire

Afin de sécuriser un préprogramme et de pouvoir engager la consultation d'un MOE à horizon Avril 2023, la Mairie s'est entourée de plusieurs experts :

- Le CAUE 44, sollicité afin d'établir un état des lieux urbain, architectural et paysager de la Maison de Maître dans son environnement ainsi qu'une étude d'implantation basée sur un schéma fonctionnel et les surfaces communiquées par la Mairie.

Ce document est joint en annexe

- La SYDELA, en charge du diagnostic énergétique, joint en annexe.
- LAD, pour établir l'estimation prévisionnelle des travaux et rédiger la note d'intention programmatique, objet du présent document, qui servira de cahier des charges à la consultation de MOE.

1.3 Enjeux et objectifs

L'opération devra permettre de restructurer les deux corps de bâtiment existants afin d'y implanter les services de la Mairie dans le respect :

- Des réglementations en vigueur (Règlementation thermique et environnementale, accessibilité PMR, Code du travail, ERP, Sécurité Incendie...)
- De l'environnement préservé dans lequel ils s'inscrivent
- De l'organisation et du fonctionnement souhaités par le Maître d'Ouvrage et décrits ci-après

- De conditions de vie et de travail qualitatifs (Apports de lumière naturelle, renouvellement d'air, gestion des apports thermiques, optimisation des circulations, convivialité, ouverture sur l'extérieur...)
- D'une démarche environnementale volontariste
- De l'enveloppe travaux allouée à l'opération

2. SITE ET DONNEES GENERALES

2.1 Périmètre du projet

2.1.1 Situation

Le bien est implanté en bordure de bourg, en face des écoles et d'un parking public.

Le site, accessible par chemin privé bordé de zones boisées, totalise 36.327 m² selon le cadastre. Il présente une cour centrale bordée de 2 bâtiments et murs en pierres en bout délimitant la zone d'accès à la piscine.

Les parcelles bâties sont en zone Np au PLU (secteur de protection du patrimoine bâti et naturel), les autres parcelles en zone A en référence au PLU en vigueur datant du 25 mai 2021. .





Photographie de la RD72 en direction de la Benate, et accroche du parking de Bagatelle 01



Abords du site le long de la RD72, muret et lisière plantée du parc de Cazajou



Photographie des deux accès depuis la RD72 : la parcelle privative et la maison Cazajou



Photographie de l'accès au site concerné depuis la RD72

2.1.2 La maison de maître

Datant de 1870, présente une structure en pierres, en R+2. Elle est composée d'un hall d'entrée central, desservant salle à manger, cuisine et buanderie d'une part, salon, suite avec chambre, salle de bains et salle d'eau.

A l'étage se trouvent palier, salle d'eau avec wc, 3 chambres dont une avec salle d'eau et wc.

Au deuxième étage : une chambre et greniers.

Les revêtements de sol sont en tomettes au rdc, planchers massifs dans les étages.

L'ensemble est bien rénové et en excellent état, chauffé au gaz citerne.

On relève néanmoins :

- **De l'amiante** dans l'abri bois,
- Des revêtements contenant **du plomb** sur plusieurs portes et fenêtres à tous les étages,
- Plusieurs anomalies électriques et matériels vétustes
- Un DPE classe D.

L'installation gaz ne présente aucune anomalie et l'état parasite du bâti semble correct (diagnostic à conforter).



vue sur la facade arriere depuis le jardin



vue sur la facade arriere et son emmarchement



vue sur le pignon nord des dependance face à la piscine



vue sur le jardin depuis la facade arriere de la maison de maitre



accès depuis le RDC



vue sur la cour



vue sur le jardin



chambre 2 au RDC



compteur



chaufferie



cuisine existante avec ilot central



salle à manger RDC et son plancher parqueté



salle à manger RDC et son plancher parqueté





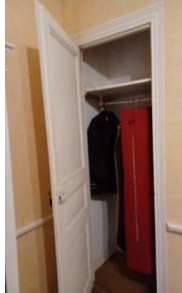
détail finition de chambre



détail sous rampant et parti rénovée



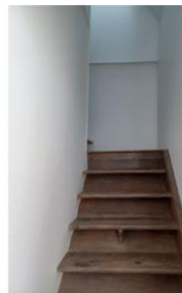
détail sous rampant et vestige isolant



rangements de chambre



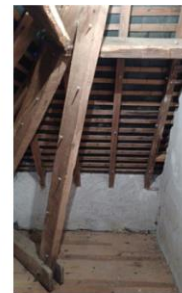
salle d'eau



escalier



comble 2eme etage



détail sous couverture ardoise



échappée sous charpente

2.1.3 Les dépendances

De l'autre côté de la cour centrale, se trouve une longère en pierres comprenant une cave et une remise, un logement avec séjour, cuisine, buanderie, wc, salle de bains et chambre au rez-de-chaussée.

A l'étage, se trouvent un palier et une chambre.

Le bâtiment se prolonge par un garage, atelier avec grenier et un autre garage.

Derrière le mur délimitant la cour se situent le local technique piscine et un garage pour matériel agricole après la piscine.

Le parc comprend des espaces enherbés et végétalisés, un étang, une piscine et un puits. Le tout est en excellent état d'entretien.

Il n'a pas été relevé d'amiante, de plomb ou de termites et les installations électriques et gaz ne présentent aucune anomalie. Le DPE est classé E.



chauffière de la partie cave



détail architectural sur le patrimoine de dépendance



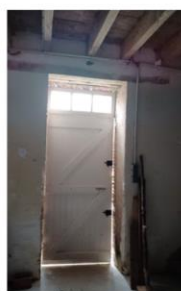
carport



cave et plancher bois



escalier



accès à la cave



mezzanine accessible au dessus de la cave



détail de la façades et des percements singuliers



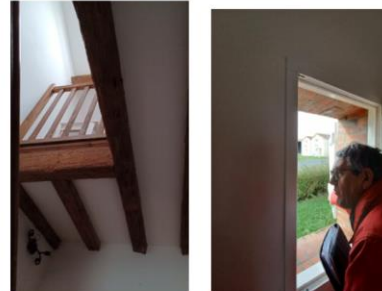
détail des combles de la partie rénovée sous rampant



détail sur cheminée de la partie rénovée



détail sur la salle de la partie rénovée



détail sur l'accès à la partie rénovée et la vue depuis l'étage

2.1.4 Les extérieurs

Le parc comprend des espaces enherbés et végétalisés, un étang, une piscine et un puits. Le tout est en excellent état d'entretien.



L'allée d'accès depuis la RD72



le portail d'accès depuis la RD72



la facade est de la partie rénovée de la dépendance



la facade ouest de la maison de maitre

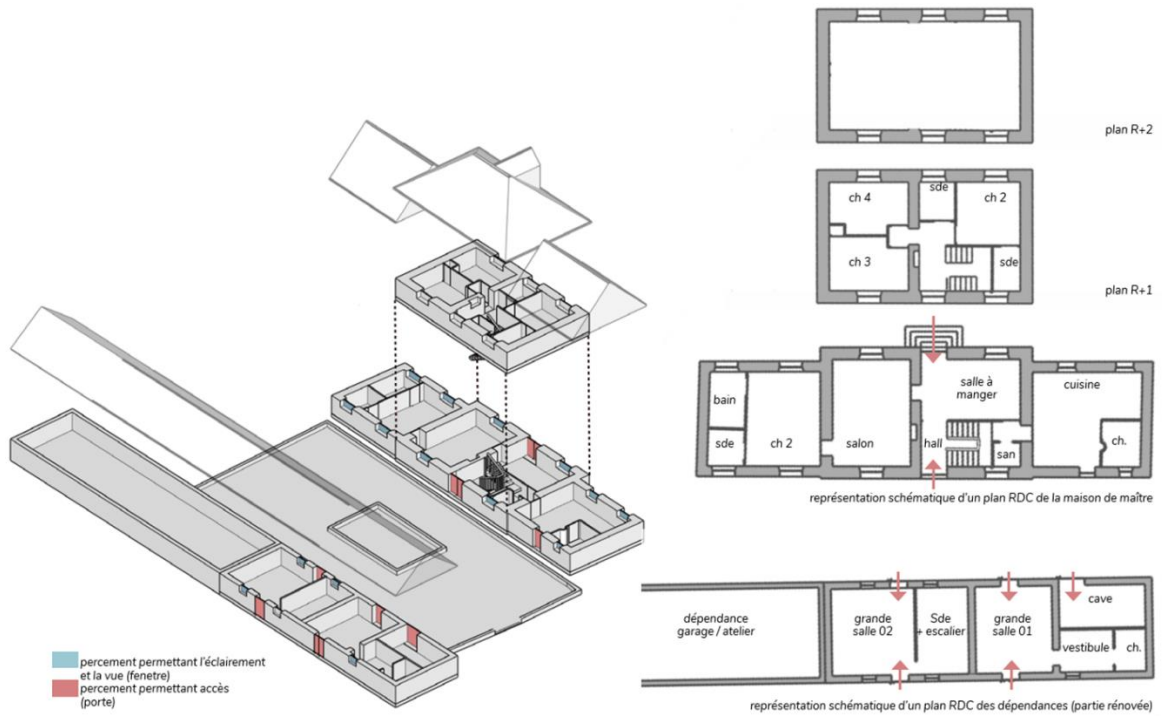


L'accès nord à la cour et la connexion à la partie piscine de plein air



La cour et le face à face entre les 2 écritures architecturales : la maison de maitre et la dépendance rurale

2.1.5 Organisation actuelle



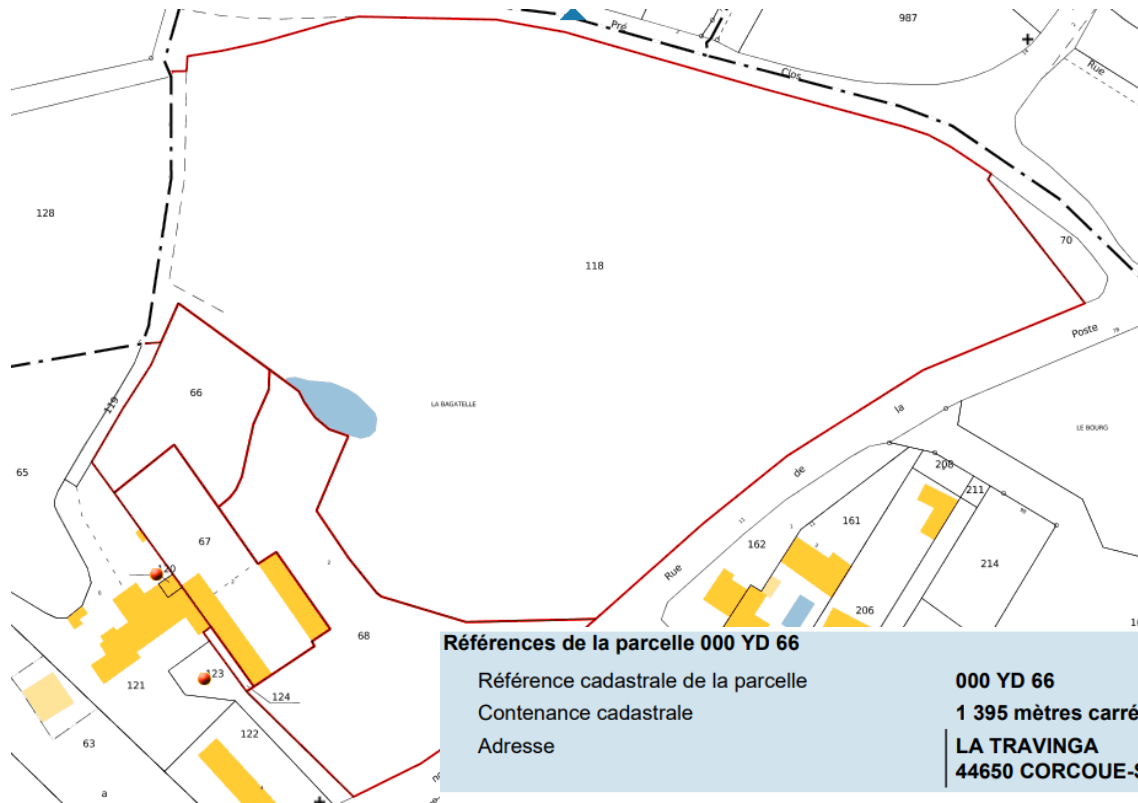
2.1.6 Surfaces disponibles

Ville de Corcoué sur Logne		Existant	
Nouvelle Mairie	SP	nb	SUT
Maison de Maître			
RDC	min	7	126
salle à manger	28	1	28
WC	3	1	3
cuisine	29	1	29
salon	31	1	31
chambre 01	24	1	24
salle d'eau 1	4	1	4
salle de bain	6	1	6
R+1		5	59
Salle d'eau 2	6	1	6
Chambre 2	17	1	17
salle d'eau 3	6	1	6
Chambre 3	15	1	15
Chambre 4	15	1	15
Combles		1	27
salle de jeux	27	1	27
TOTAL SU		13	212
Circulations RDC			14
Circulations R+1			16
Circulations Combles			0
Coef. SDO/SU			1,14
Locaux techniques			6
Coef. SDO/SU			1,03
TOTAL SDO			248

Dépendances			
RDC		8	162
salle 1	24	1	24
salle 2	23	1	23
salle de bain 2	10	1	10
vestibule	7	1	7
cave	11	1	11
garage 1	29	1	29
garage 2	29	1	29
atelier	29	1	29
Combles		2	121
comble 1	33	1	33
comble 2	88	1	88
TOTAL SU		10	283
Circulations RDC			5
Circulations combles			5
Coef. SDO/SU			1,03
Locaux techniques			4
Coef. SDO/SU			1,02
TOTAL SDO			296
TOTAL			544

2.2 Données et contraintes de site

Le site est implanté dans un quartier résidentiel, sur les parcelles cadastrales référencées suivantes :



Références de la parcelle 000 YD 66

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 YD 66
1 395 mètres carrés
LA TRAVINGA
44650 CORCOUE-SUR-LOGNE

Références de la parcelle 000 YD 67

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale

000 YD 67
1 580 mètres carrés

Références de la parcelle 000 YD 124

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale

000 YD 124
56 mètres carrés

Références de la parcelle 000 YD 118

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 YD 118
28 635 mètres carrés
PIECE DE LA VIGNE GATE
44650 CORCOUE-SUR-LOGNE

Références de la parcelle 000 YD 68

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale

000 YD 68
4 225 mètres carrés

2.2.1 Topographie

Le site présente un relief relativement plat sur l'intégralité de l'emprise du projet.

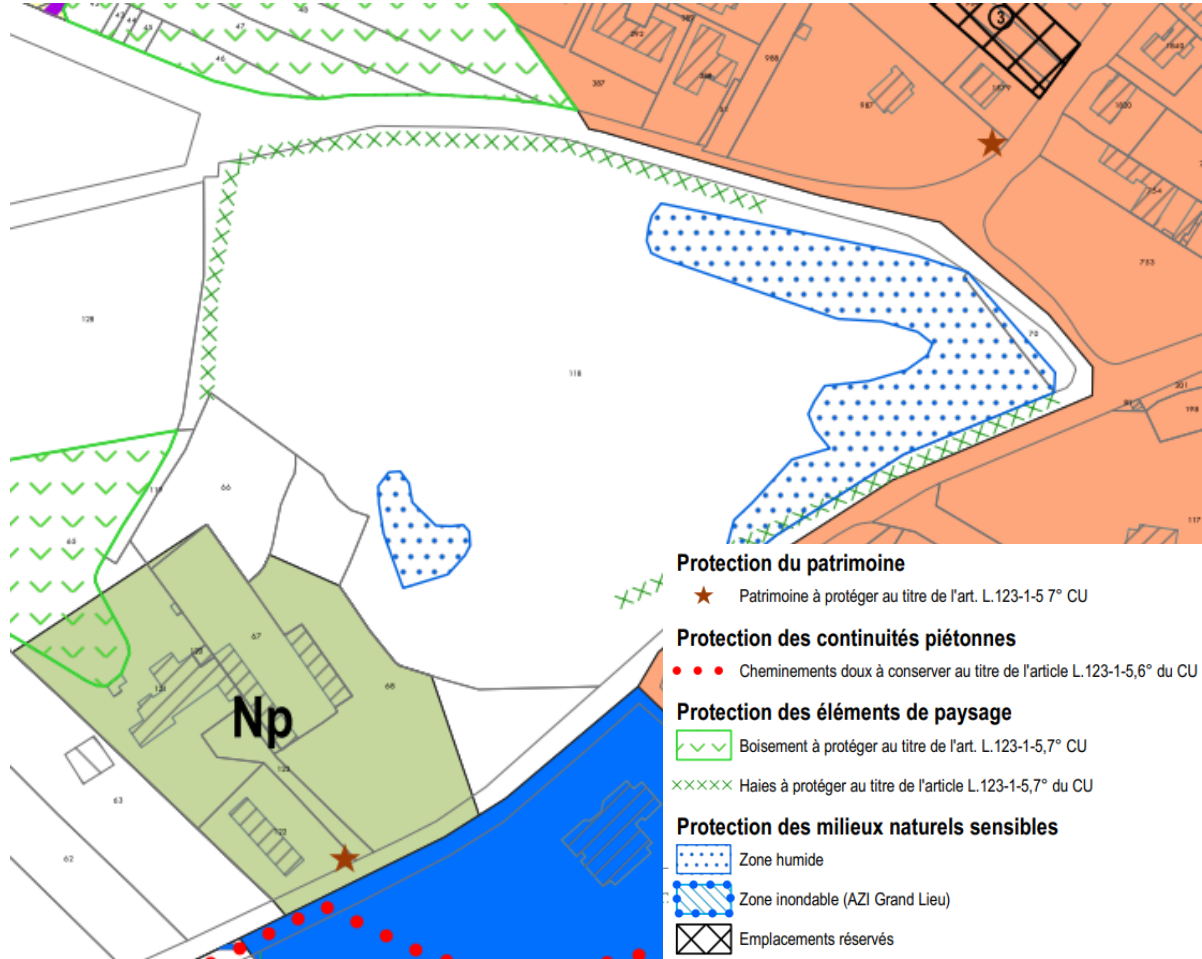
Un relevé topographique sera réalisé par le maître d'ouvrage sur le périmètre des travaux et fourni au concepteur au démarrage de la phase études.

2.2.2 Urbanisme

Le site est situé en zone NP du PLU de Corcoué sur Logne.

La zone NP correspond au secteur de protection du patrimoine bâti et naturel.

La Mairie a d'ores et déjà engagé une modification simplifiée du PLU afin de passer cette zone en NPP, correspondant au secteur de protection du patrimoine public.



Dans le cadre de la restructuration envisagée pour le projet, il n'impose pas de contrainte particulière.

Il est acquis que les concepteurs veilleront à s'assurer que leur projet respecte la réglementation en vigueur.

2.2.3 Evaluation environnementale du projet

L'opération n'est pas soumise à l'application de l'article L122-2 du Code de l'environnement.

Néanmoins, afin d'éviter toute destruction d'espèce protégée condamnable par la loi (protégé à l'échelle nationale à l'article 2, protection sur l'espèce et l'habitat), le passage par un écologue devra être réalisé avant tout commencement de travaux afin de s'assurer de l'absence de ces espèces sur le site.

2.2.4 Espaces boisés classés / espaces naturels à préserver

Le classement de la parcelle en zone NP implique que les concepteurs veillent à préserver au maximum l'environnement du site tant dans la conception que la réalisation du projet.

2.2.5 Analyse climatique de la parcelle

Caractéristiques climatiques

Les caractéristiques climatologiques à prendre en compte pour le projet sont :

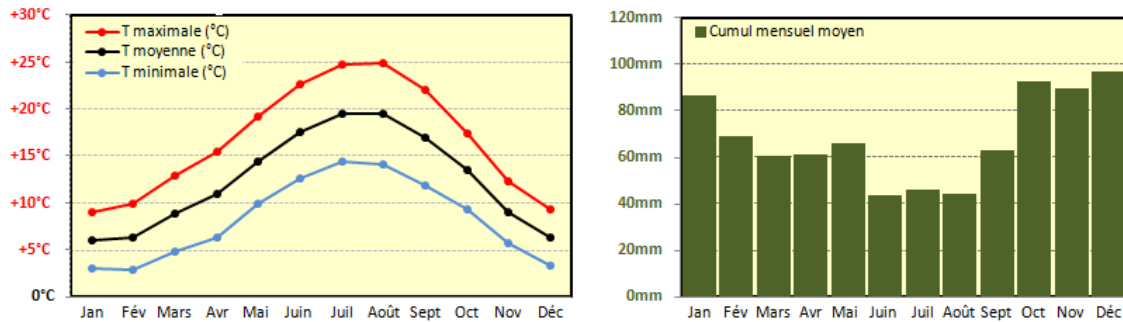
- **Zone climatique : H2b**
 - Température extérieure conventionnelle en hiver : - 5°C
 - Température extérieure de référence en été : + 32°C
- Vent : Zone 3 (suivant les règles Neige et Vent 65, modificatif n°4 de février 2009)
- Neige : région A1 (suivant les règles Neige et Vent 65, modificatif n°4 de février 2009)

La station météo de Nantes fournit quelques données chiffrées sur le climat local :

Station météorologique de NANTES-Bouguenais (44)

Altitude : 26 m

Périodes des calculs : moyennes (1981-2010) et records (du 01/05/1945 au 04/01/2020)



T moyennes mensuelles	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
T maximale (°C)	9,0	9,9	13,0	15,5	19,2	22,7	24,8	25,0	22,1	17,5	12,4	9,3	16,7
T moyenne (°C)	6,0	6,4	8,9	11,0	14,5	17,6	19,6	19,6	17,0	13,5	9,0	6,3	12,5
T minimale (°C)	3,1	2,9	4,8	6,4	9,9	12,6	14,4	14,2	11,9	9,4	5,7	3,4	8,3

Records journaliers	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
T maximale absolue (°C)	18,2	22,6	23,8	28,3	32,8	38,6	40,3	39,2	34,3	30,2	21,8	18,4	40,3
date du maxi (jour/an)	27/2003	27/2019	20/2005	30/2005	26/2017	27/2019	12/1949	10/2003	01/1961	02/2011	01/2015	04/1953	12/07/1949
T minimale absolue (°C)	-13,0	-15,6	-9,6	-2,8	-1,5	3,8	5,8	5,6	2,8	-3,3	-6,8	-10,8	-15,6
date du mini (jour/an)	16/1985	15/1956	01/2005	07/2008	01/1945	01/2006	10/1948	07/1956	19/1952	30/1997	21/1993	21/1946	15/02/1956
Rafale maximale (km/h)	115,2	133,2	111,6	97,2	97,2	97,2	86,4	125,6	108,0	115,2	104,4	126,0	133,2
date du maxi (jour/an)	04/1998	03/1990	24/1986	18/2004	12/1983	11/1997	21/2006	22/2011	13/1993	15/1987	26/2000	26/1999	03/02/1990

Pluviométrie (mm)	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Cumul mensuel moyen	86,4	69,0	60,9	61,4	66,2	43,4	45,9	44,1	62,9	92,8	89,7	96,8	819,5
Cumul max journalier	50,1	34,5	46,8	43,6	56,5	70,1	94,9	53,4	48,2	42,5	45,9	38,6	94,9
date du max (jour/an)	02/1961	04/1951	10/1967	30/2015	26/1950	11/2018	07/1977	28/1970	25/1975	09/1979	03/1957	03/1992	07/07/1977
Nb jours avec RR>=1mm	12,3	10,0	10,1	10,1	10,9	7,2	6,9	6,6	8,0	11,8	12,2	13,0	119,1
Nb jours avec RR>=5mm	5,9	5,2	4,0	4,4	4,7	3,0	2,8	2,8	4,0	6,0	6,1	6,7	55,6
Nb jours avec RR>=10mm	2,5	2,1	1,6	1,8	2,0	1,0	1,3	1,3	2,1	3,1	3,1	3,4	25,5

Ensoleillement	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Nombre d'heures	73,2	97,3	141,3	169,8	189,0	206,5	213,7	226,8	193,8	118,2	85,8	76,1	1791,3

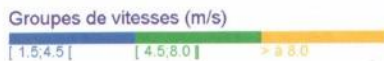
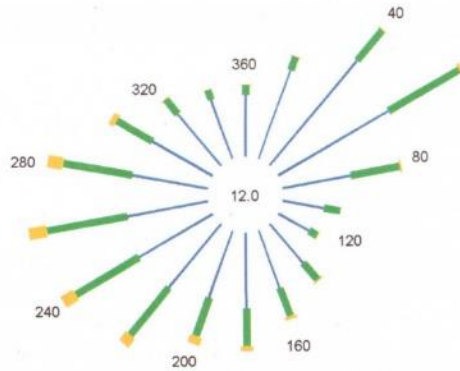


Phénomènes	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
Nombre moyen de jours avec													
Brouillard	6.4	5.0	3.6	2.1	2.0	1.6	2.1	3.5	4.5	6.1	7.4	8.0	52.2
Orage	0.3	0.3	0.5	0.7	2.5	1.8	2.4	2.9	1.2	0.9	0.4	0.4	14.3
Grêle	0.4	0.4	0.7	0.8	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2	0.3	3.2
Neige	1.5	1.5	0.5	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.9	4.8

Vent	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
Rafale maximale de vent (m/s)													
Records établis sur la période du 01-01-1981 au 31-12-2000													
	32.0	37.0	31.0	25.0	27.0	27.0	21.0	23.0	30.0	32.0	29.0	35.0	37.0
Date	04-1998	03-1990	24-1986	08-1994	12-1983	11-1997	03-1988	30-1992	13-1993	15-1987	12-1987	26-1999	1990
Vitesse du vent moyenné sur 10 mn (moyenne en m/s)													
	4.5	4.2	4.0	4.3	3.8	3.6	3.5	3.2	3.4	3.7	3.7	4.3	3.9
Nombre moyen de jours avec rafales													
>= 16 m/s	7.1	5.4	5.3	5.3	3.5	2.3	1.3	1.5	2.6	4.8	4.6	6.7	50.1
>= 28 m/s	0.3	0.3	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	0.2	0.4	1.5
16m/s = 58 km/h, 28m/s = 100 km/h													

Rose de vent

Fréquence des vents en fonction de leur provenance en %



Dir	[1.5;4.5[[4.5;8.0[>8.0 m/s	Total
20	3.9	0.6	+	4.4
40	5.6	1.6	+	7.2
60	5.2	3.3	0.2	8.7
80	2.8	2.0	+	4.9
100	1.7	0.7	+	2.4
120	1.4	0.4	+	1.8
140	2.1	0.9	+	3.1
160	2.5	1.2	0.1	3.8
180	3.1	1.6	0.2	4.8
200	2.9	1.7	0.3	4.9
220	3.4	2.5	0.5	6.3
240	3.5	3.0	0.6	7.1
260	3.4	3.4	0.7	7.5
280	3.2	2.9	0.6	6.7
300	2.8	1.7	0.3	4.8
320	2.8	0.8	+	3.6
340	2.6	0.4	+	3.0
360	2.5	0.4	+	2.9
Total	55.1	29.1	3.8	88.0
[0;1.5[12.0

Dir : Direction d'où vient le vent en rose de 360°

90° = Est, 180° = Sud, 270° = Ouest, 360° = Nord

signe + indique une fréquence non nulle mais inférieure à 0.1%

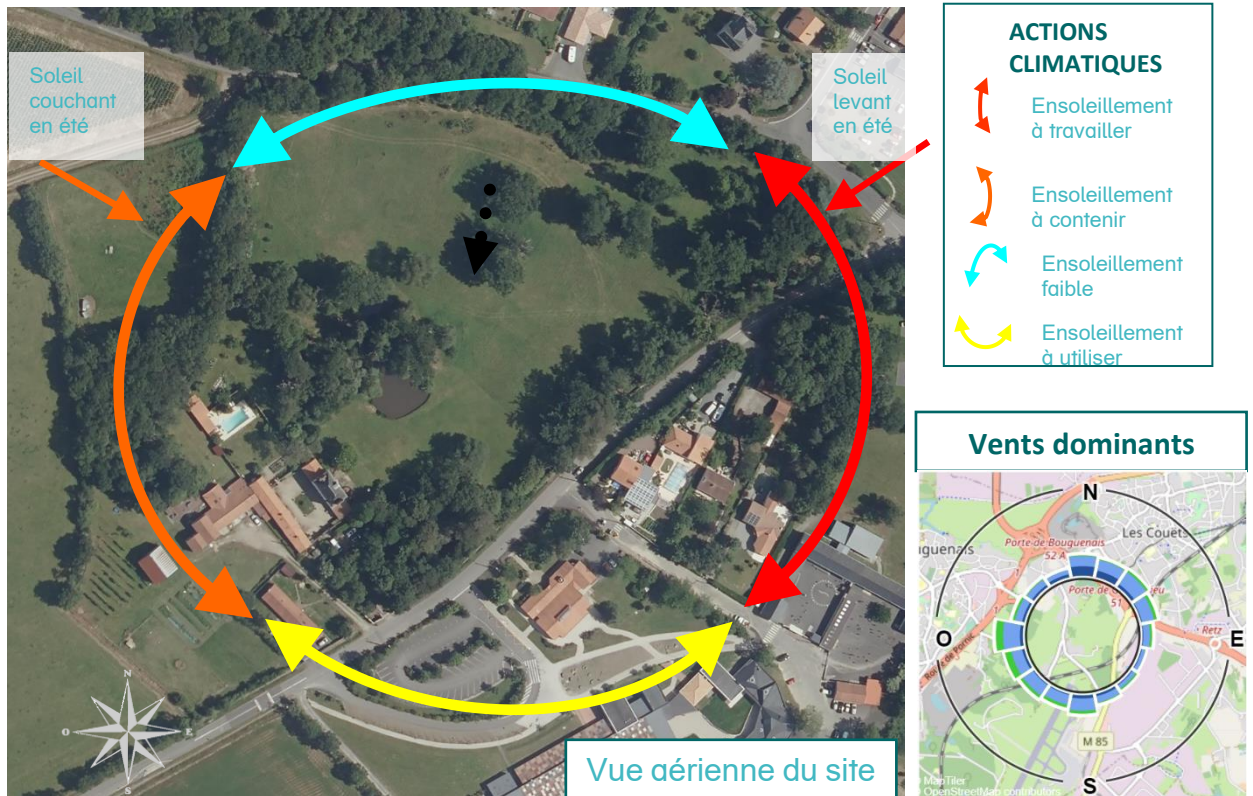
Période des calculs

Précipitations : 1971-2000	Températures : 1971-2000	Insolation : 1991-2000	Phénomènes : 1971-2000	Vent : 1981-2000
----------------------------	--------------------------	------------------------	------------------------	------------------

Analyse climatique de la parcelle

Les travaux envisagés concernent une restructuration de bâtiments existants associés à quelques travaux VRD.

Les concepteurs prendront en compte les particularités du site relatives aux orientations et au climat local afin de déterminer la ou les meilleures solutions de traitement de l'enveloppe (en tenant compte de l'ensoleillement, des vents dominants, ...).



2.3 Risques naturels et technologiques

Le site Géorisques donne la synthèse suivante :

PARCELLE(S)

44650 CORCOUE-SUR-LOGNE

Code parcelle :

000-YD-67, 000-YD-68, 000-YD-66



SISMICITÉ : 3/5



- 1 - très faible
- 2 - faible
- 3 - modéré
- 4 - moyen
- 5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.

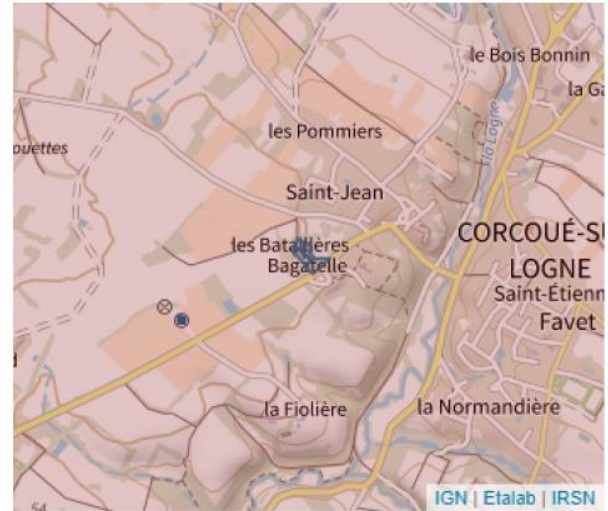


RADON : 3/3



- 1 : potentiel radon faible
- 2 : potentiel radon moyen
- 3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.



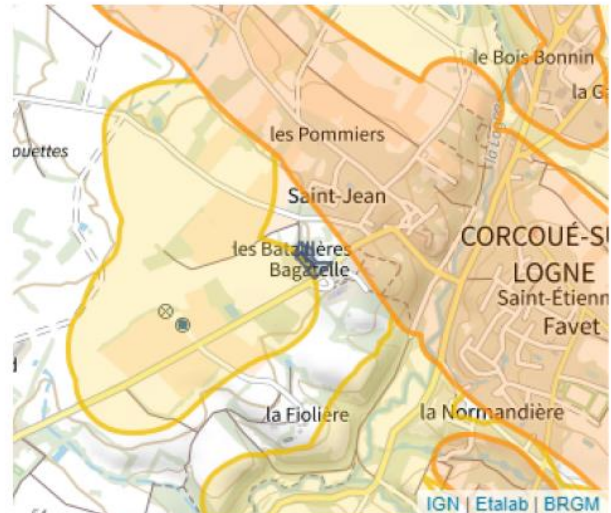
ARGILE : 0/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.



POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 3 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

RISQUES NATURELS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques naturels.

BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

INONDATIONS



Votre bien est situé sur une commune figurant dans un atlas des zones inondables (AZI) qui modélisent les risques potentiels à partir des dernières inondations connues.

2.3.1 Géotechnique

Une étude géotechnique G1 sera réalisée par le maître d'ouvrage sur le périmètre des travaux et fournie au concepteur au démarrage de la phase études. Le concepteur devra prendre en compte les conclusions de ces études dans la conception du projet.

Il est attendu du concepteur en phase APS, la rédaction du cahier des charges permettant la réalisation de la mission géotechnique G2 AVP.

2.3.2 Argiles

Le site se situe dans une zone d'aléa a priori nul pour le retrait / gonflement des argiles (source : BRGM).

L'étude de sol permettra de confirmer ou d'infirmer cette hypothèse. Si nécessaire, les concepteurs prendront en compte ce risque.

2.3.3 Sismicité

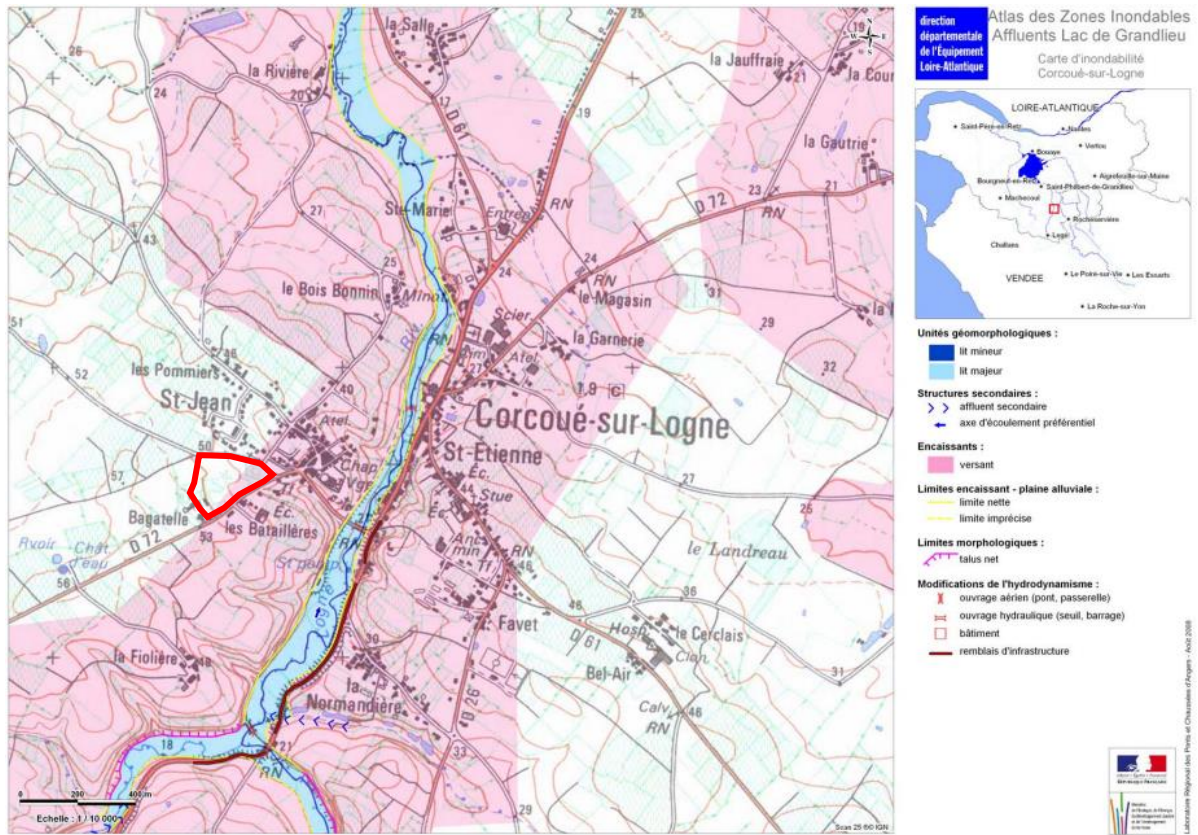
La commune de Corcoué et le site du projet se trouvent dans une zone à risque sismique, l'aléa est modéré.

Les 2 décrets du 22/10/2010 concernant le zonage sismique et les règles de construction s'appliquent à l'opération (les dispositions sont entrées en vigueur pour les demandes de permis de construire déposées après le 01/05/2011).

Le concepteur devra prendre en compte les mesures nécessaires pour traiter cet aléa.

2.3.4 Inondation - Remontées de nappes

La commune figure dans l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant du lac de Grandlieu (l'Acheneau, la Boulogne, le Tenu, la Logne, l'Issoire, l'Ognon) en Loire-Atlantique et en Vendée. Le site est implanté en marge du versant de la Logne (partie Nord-Est du parc arboré) et ne présente pas de risque a priori. L'AZI et la carte d'inondabilité de Corcoué sont joints en annexe.



2.3.5 Zones humides

Cf. § 2.2.2 ci-dessus

2.3.6 Bruit

Le site d'implantation du projet n'est pas affecté par les infrastructures terrestres classées situées à proximité (voies ferrées et voies routières). (Source : loire-atlantique.gouv.fr)

2.3.7 Amiante et plomb

Le terrain ne présente pas de surface enrobée et est supposé non contaminé par l'amiante ou le plomb.

La construction des bâtiments est antérieure à 1997 et de l'amiante a été repéré dans l'abri bois. Également, du plomb a été repéré sur plusieurs portes et fenêtres à tous les étages (voir diagnostic joint en annexe).

Un repérage amiante avant travaux sera réalisé par le maître d'ouvrage sur le périmètre des travaux et fourni au concepteur au démarrage de la phase études.

2.3.8 Radon

Le site du projet est situé sur la commune de Corcoué où le risque radon est élevé (potentiel de catégorie 3) - source : IRSN et Arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.

Le risque radon devra être maîtrisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre, pour rester sous le seuil de 300 Bq/m³. A cet effet, des dispositions particulières pourront être mises en place (choix de conception à l'appréciation de la maîtrise d'œuvre).

Le MOA fournira une mesure Radon initiale et procédera à une mesure après travaux.

2.3.9 Termites

La commune de Corcoué fait l'objet d'une infestation connue par les termites (source <https://termite.com.fr/>) ; elle est concernée par les arrêtés préfectoraux suivants :

- 13-nov-18 - Arrêté préfectoral
- 22-oct-18 - Arrêté préfectoral
- 13-nov-17 - Arrêté préfectoral

Un diagnostic termites est disponible pour la maison et les dépendances et joint en annexe. A noter néanmoins la validité de ce document à février 2023 ainsi que la réalisation d'une visite partielle, certains espaces ou éléments étant restés inaccessibles.

La charpente a par ailleurs fait l'objet d'un traitement xylophage il y a une dizaine d'années.

Le concepteur respectera les obligations réglementaires, notamment celles relatives aux ouvrages en bois participant à la solidité du bâtiment.

2.4 Description du Clos / Couvert

Les éléments ci-après sont extraits de l'audit énergétique d'Akajoule joint en annexe.

Un reportage photographique est par ailleurs disponible au § 2.1 ainsi que dans l'étude du CAUE et dans le descriptif du bien immobilier joints en annexe.

2.4.1 Façades

La Maison principale et la partie rénovée des dépendances sont érigées en murs de pierre de 60 cm associés à des panneaux de laine de verre de 45 mm, une lame d'air et du placoplâtre BA13.

Ceux des parties de dépendances non chauffées sont en murs de pierre de 60 cm nus.

L'isolation des murs a été renforcée il y a une vingtaine d'année, elle n'est cependant plus suffisante pour respecter les normes actuelles.

A noter la présence de nombreuses fissures sur les murs des dépendances, notamment à l'étage.

2.4.2 Menuiseries extérieures / vitrages

Les façades de la Maison principale présentent principalement des menuiseries bois double vitrage. Une partie des menuiseries a été changée en 2009 pour un double vitrage en bois plutôt performant (4-16-4). Subsistent également quelques menuiseries en double vitrage plus fins (4-6-4) ou simple vitrage bois.

Les dépendances sont équipées de menuiseries bois double vitrage 4-10-4.

2.4.3 Protections solaires

Les menuiseries sont équipées, au RDC et R+1, de simples volets battants en bois à ouverture manuelle. L'ensemble est en bon état relatif.

2.4.4 Toitures / couvertures

La Maison principale présente en R+2 d'une toiture ardoise sur charpente bois associée à une isolation en laine de verre de 20 cm visible au-dessus des combles aménagés. Les autres toitures (Maison à R+1 et dépendances) sont en tuiles sur charpente bois associée à une isolation légère de 45 mm de laine de verre insuffisante pour les nouvelles normes thermiques.

2.4.5 Plancher bas

Au vu de l'âge du bâtiment et l'aspect des parois, le plancher bas semble composé de carrelage mortier et bois sur l'ensemble des corps bâtis. Il ne présente pas d'isolation sur terre-plein mais semble assez peu déperditif.

2.5 Description des équipements techniques

2.5.1 Chauffage

La production de chauffage est assurée par deux chaudières à condensation alimentées au gaz liquéfié propane et en bon état général :

- La première alimentant la maison principale, d'une puissance totale de 35 kW et située dans le local technique attenant à la cuisine au RDC.
- La seconde alimentant les dépendances, d'une puissance totale de 30 kW et située dans la cave au RDC, proche de l'entrée Sud

L'ensemble dessert un réseau de radiateurs en fonte et acier.

Un diagnostic de l'état de l'installation intérieure gaz est fourni en annexe.

Actuellement, la seule régulation présente pour le chauffage est une horloge Grundfos plutôt ancienne, pour la maison principale. La dépendance n'est pas du tout réglée, le contrôle se fait directement sur la chaudière.

2.5.2 Production d'Eau Chaude Sanitaire

Les besoins en eau chaude sanitaire sont limités. La production est assurée par les chaudières propane en instantané.

2.5.3 Rafraîchissement / Climatisation

Il n'y a pas d'installation de climatisation ou de rafraîchissement dans le bâtiment A.

2.5.4 Ventilation

La maison et les dépendances sont équipées de caissons de VMC simple flux fonctionnels avec des bouches d'extraction dans les pièces humides (salles de bains, sanitaires et cuisine).

Le renouvellement d'air dans les autres pièces s'effectue naturellement par ouverture des fenêtres. Les ouvrants sont équipés d'entrées d'air.

On peut également noter une étanchéité médiocre de l'enveloppe qui engendre des infiltrations d'airs non négligeables

2.5.5 Electricité courants forts

La maison principale et les dépendances sont toutes deux équipées d'armoires électriques situées dans les locaux techniques décrits ci-avant.

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité, joint en annexe, fait état d'au moins deux anomalies :

- La section des conducteurs de la canalisation d'alimentation d'au moins un tableau n'est pas en adéquation avec le courant assigné du dispositif de protection placé immédiatement en amont ou avec le courant de réglage du disjoncteur de branchement placé immédiatement en amont.
- A l'intérieur du tableau, la section d'au moins un conducteur alimentant les dispositifs de protection n'est pas adapté au courant de réglage du disjoncteur de branchement.



2.5.6 Electricité courants faibles

Système de sécurité incendie

La maison et ses dépendances sont aujourd'hui des logements équipés de détecteurs de fumée.

Téléphonie

La téléphonie est numérique via la box internet.

Informatique

La maison n'est dotée d'aucun réseau informatique.

WIFI

Le WIFI est fourni via la box internet.

Contrôle d'accès

Néant.

2.5.7 Appareils élévateurs

Néant.

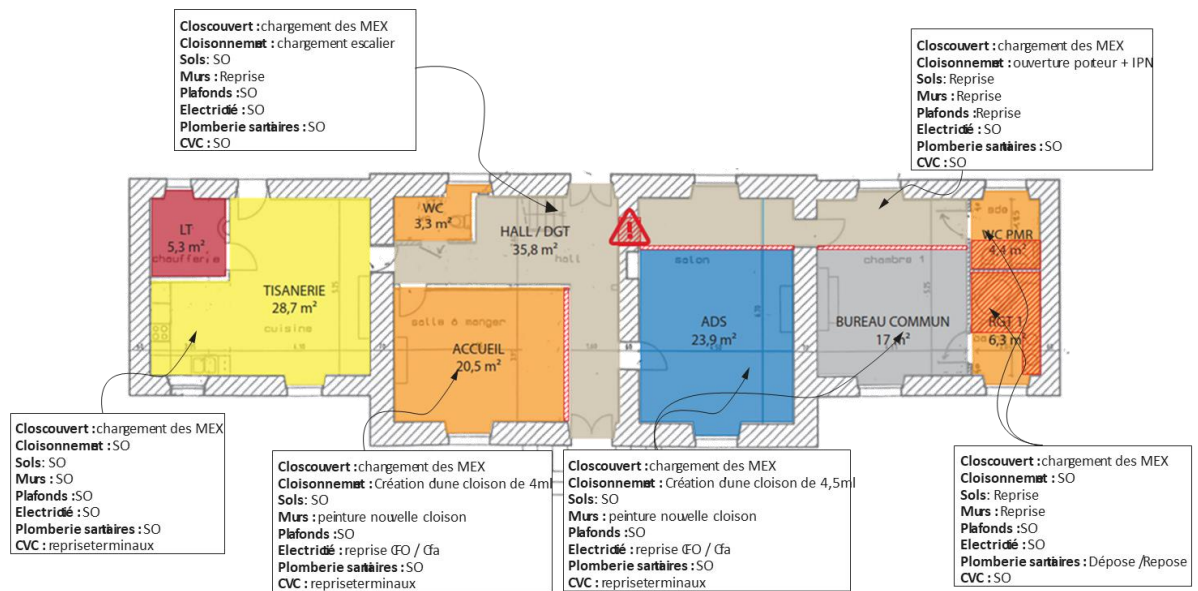
3. PROGRAMME DE TRAVAUX

Ce chapitre a pour objet de définir à l'attention du maître d'œuvre, le programme de travaux arrêté par le maître d'ouvrage, ainsi que le niveau de qualité et de performance que l'établissement désire obtenir pour les travaux programmés.

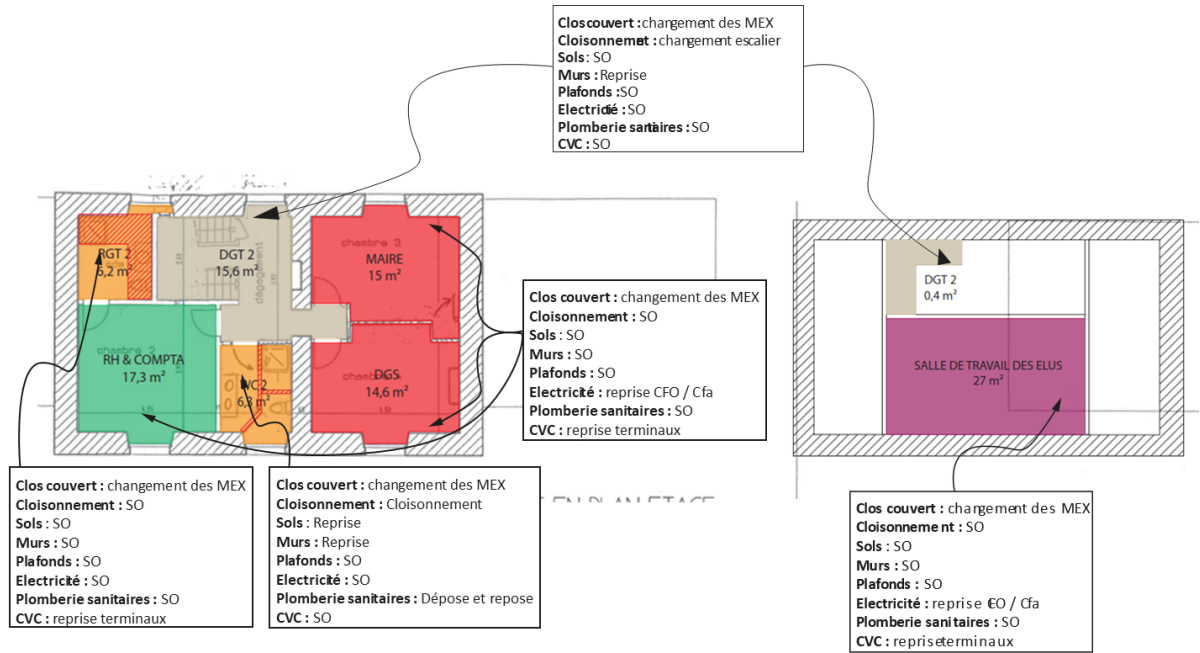
Le maître d'œuvre demeure responsable de la manière de satisfaire les exigences et prescriptions définies par l'établissement et reste libre de proposer toutes les améliorations possibles dans le respect de l'enveloppe travaux allouée à l'opération.

3.1 Synthèse graphique

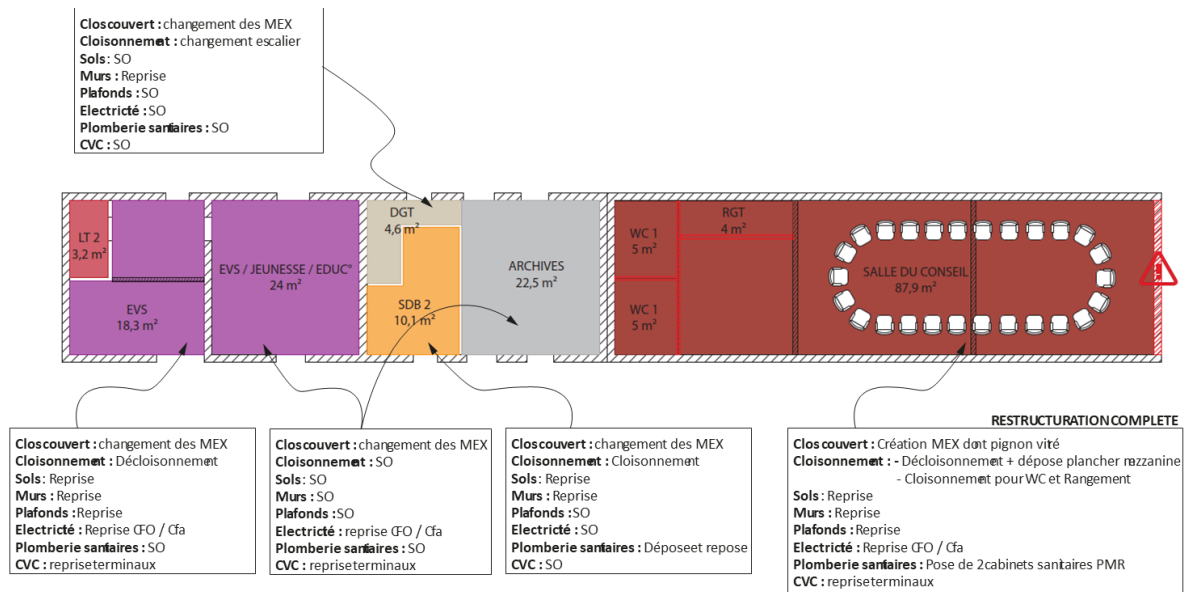
RDC – Maison principale



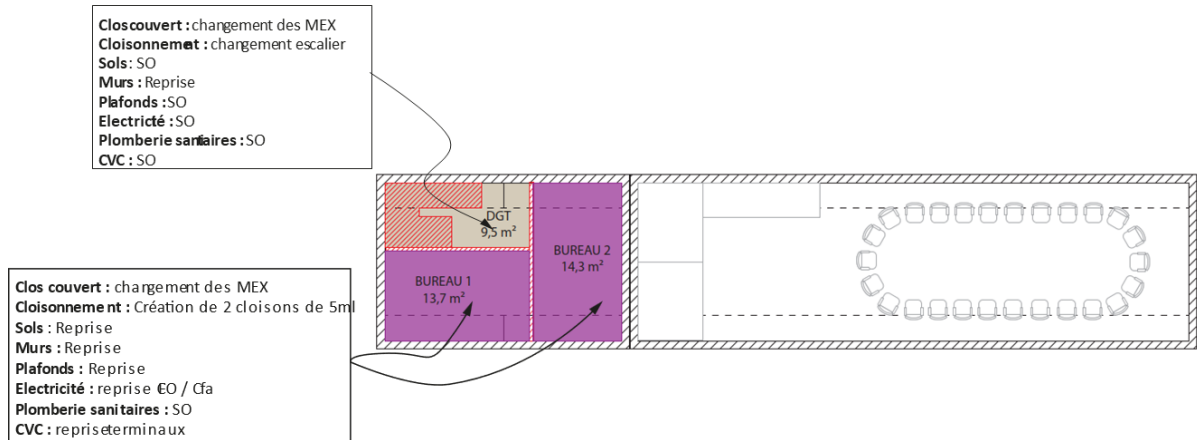
R+1 et R+2 – Maison principale



RDC - Dépendances



R+1 - Dépendances



3.2 Signalétique

La signalétique fonctionnelle est intégrée au présent projet de rénovation (numéros de portes, panneaux d'informations, ...).

Le Maître d'Œuvre prévoira également dans le cadre de l'opération la signalétique nécessaire à la mise en accessibilité du bâtiment.

3.3 Mise en accessibilité du bâtiment

Le Maître d'œuvre veillera à ce que le site rénové soit conforme à la réglementation en vigueur concernant l'accessibilité des ERP aux personnes handicapées.

3.4 Préparation / Désamiantage

3.4.1 Préparation

Le concepteur devra prévoir l'ensemble des installations de chantier nécessaire à la réalisation du projet dans le calendrier opérationnel.

3.4.2 Désamiantage

Le concepteur devra prendre en compte les diagnostics qui seront fournis en phase d'études de conception.

En cas de présence d'amiante, le maître d'ouvrage devra étudier les différentes solutions envisageables dans le cadre des travaux : retrait / encapsulage / ...

Le cas échéant, le concepteur devra prévoir l'ensemble des sujétions liées aux travaux de désamiantage.

Dans le cadre de son offre, le concepteur devra détailler sa méthodologie et son mode opérationnelle concernant les travaux de désamiantage.

L'amiante est à retirer avant tout commencement d'exécution des autres travaux de bâtiment et après évacuation complète du mobilier existant dans les locaux.

Cette opération de retrait n'est pour l'heure pas intégrée aux prestations de la présente opération.

En tout état de cause, le retrait sera mené en conformité absolue à la réglementation en cours au moment de l'exécution ; le retrait sera effectué par une entreprise dûment accréditée pour ce faire.

Le concepteur devra mettre en place un plan de retrait.

3.5 Clos et couvert

Le programme de l'opération comprend des travaux sur l'enveloppe du bâtiment permettant de pérenniser le bâtiment et d'améliorer l'isolation du bâtiment et le confort des occupants, dans le budget alloué à l'opération.

3.5.1 Exigences spécifiques à l'opération

Choix des matériaux

D'une façon générale, les produits, systèmes et procédés seront choisis au regard des principaux enjeux qui sont la qualité et la performance technique d'usage, la qualité technique de l'ouvrage, la facilité de nettoyage et d'entretien, l'impact environnemental et sanitaire et les critères économiques.

Gestion de l'énergie

Réduction de la demande énergétique par la conception architecturale

Le maître d'œuvre doit mettre en place les techniques constructives et les produits pour améliorer les performances de l'enveloppe et des ouvertures ; et limiter les consommations (besoin de chauffage notamment).

Limitation de la consommation d'énergie primaire

Le projet devra permettre de limiter les consommations d'énergie, par l'utilisation d'équipements performants (éclairage notamment).

Le concepteur veillera par ailleurs à respecter l'ensemble des garde-fous de la réglementation thermique sur les bâtiments existants.

3.5.2 Planchers

Le concepteur étudiera en base les possibilités d'amélioration de l'isolation thermique des planchers bas sur extérieur.

Il est également prévu, dans le cadre de la restructuration des ateliers et garages, la dépose du plancher intermédiaire.

3.5.3 Façades

Il est prévu la réalisation d'une Isolation Thermique par l'Intérieur sur l'ensemble des façades.

Les études d'avant-projet devront permettre de valider l'intérêt de ces travaux en termes de gain énergétique / de confort / de pérennisation du bâtiment.

La conception devra permettre de limiter les ponts thermiques ;

Le concepteur étudiera également la mise en place de protections solaires extérieures adaptées en fonction de l'orientation et de l'usage des locaux

NOTA : Ces éléments complémentaires ne sont pas inclus dans le programme et dans le budget de l'opération.

3.5.4 Toiture - Couverture – Etanchéité

Il est prévu l'isolation des planchers hauts des parties de toiture tuile insuffisamment isolées à ce jour.

3.5.5 Menuiseries extérieures

L'opération prévoit le remplacement de l'ensemble des menuiseries.

Le choix du vitrage sera effectué en tenant compte de l'orientation des menuiseries (compromis apports solaires / luminosité / isolation thermique), des exigences de sécurité (résistance aux chocs, absence de danger en cas de bris, protection), du besoin d'intimité propre à certains locaux, ...

L'étanchéité à l'air devra être particulièrement soignée.

Le choix du type d'ouvrants sera effectué en accord avec le maître d'ouvrage. Le nettoyage des fenêtres devra être simple.

Toutes les sujétions de reprises de second œuvre / revêtements intérieurs induites par les travaux seront prévues.

3.6 Second-œuvre

3.6.1 Cloisonnement

Le concepteur prévoira les recloisonnements suivants :

- RDC de la Maison principale :
 - Cloisonnement de la salle à manger pour créer un bureau d'accueil
 - Cloisonnement du salon et de la chambre 1 pour créer deux bureaux
 - Ouverture du mur porteur entre le hall et la circulation pour permettre l'accès à ces bureaux
- R+1 de la Maison principale
 - Cloisonnement du WC 2 pour l'installation de sanitaires dédiés au personnel
- RDC des dépendances
 - Démolition de la cloison entre la cave et le vestibule pour créer un bureau
 - Cloisonnement de la SDB 2 pour l'installation de sanitaires dédiés au personnel
 - Décloisonnement des garages et ateliers puis recloisonnement pour créer deux WC publics et un rangement dans la nouvelle salle du conseil
- R+1 des dépendances
 - Cloisonnement pour la création de deux bureaux et d'un palier

D'autres travaux de recloisonnement pourront également être à envisager en fonction des besoins pour le respect des exigences de mise en accessibilité du bâtiment, notamment.

Exigences techniques

- Les cloisons de distribution devront offrir une bonne résistance à l'usage, aux chocs, à l'abrasion et permettre facilement une remise en état périodique.
- La mise en œuvre des cloisons s'effectuera en respectant les DTU et les Avis Techniques du CSTB et diverses réglementations comme la sécurité incendie.

Les cloisons présentent les caractéristiques suivantes :

- Respect des exigences acoustiques
- Le système de cloison de distribution doit permettre l'incorporation des câbles ou fourreaux dans le cadre de l'exploitation ultérieure.
- Résistance mécanique (usure et stabilité aux chocs).
- Les cloisons devront être insensibles aux agents chimiques d'entretien. Elles sont posées avec joints étanches en pied et tête.
- La configuration des cloisons ne doit présenter ni saillies ni arêtes vives.

3.6.2 Protections solaires / occultations

Le concepteur prévoira la mise en place de volets roulants électriques sur l'ensemble des locaux. Une commande centrale devra être prévue au niveau de l'accueil.

3.6.3 Menuiseries intérieures

Il sera prévu :

- Le remplacement de toute les portes identifiées comme contaminées au plomb
- La pose de portes sur les cloisons créées

Le Maître d'œuvre veillera à ce que le choix des portes, ou de certaines portes, intérieures ou extérieures, garantisse la mise en accessibilité et la conformité en termes de sécurité incendie du bâtiment.

3.6.4 Revêtements sols / murs

Il est prévu la réfection des revêtements de sol et des revêtements muraux impactés par les travaux de recloisonnement ainsi que dans les pièces humides.

Le Maître d'Ouvrage souhaite, autant que faire se peut, conserver les revêtements de sol existants.

Il appartiendra au concepteur, le cas échéant, de proposer les revêtements qui lui semblent les plus adaptés.

Tous les travaux annexes, notamment de protection des ouvrages et des équipements existants devront être intégrés. Le déplacement et le stockage du mobilier (non fixé) sera pris en charge par le maître d'ouvrage.

Exigences générales

Exigences environnementales :

- Afin de limiter les impacts environnementaux de l'ouvrage
 - Le concepteur devra fournir une note permettant la connaissance de la contribution des produits de construction choisis aux impacts environnementaux avec connaissance des indicateurs suivant la norme NF P01-010.
- Afin de limiter les impacts sanitaires de l'ouvrage
 - Le concepteur devra fournir une note au stade APD permettant la connaissance des émissions de COV (Composés Organiques Volatiles), de formaldéhydes et des substances CMR (Cancérogènes, Mutagènes, Reprotoxiques) catégorie 1 et 2 pour les matériaux en contact avec l'air intérieur (sols / murs / plafonds).
 - Cette note devra permettre au maître d'ouvrage de faire des choix en ayant un maximum d'information.
- Les choix du concepteur devront permettre de :
 - Limiter les impacts sanitaires des produits (pollution de l'air en particulier) pouvant être à l'origine de problèmes respiratoires et d'allergies.
 - Préserver la santé des utilisateurs et du personnel par la prise en compte de ces paramètres dans le choix et l'application des matériaux.

Exigences techniques

Pour les revêtements neufs, et notamment la salle du conseil, les exigences sont les suivantes :

- Compte tenu de la fréquence d'utilisation, le choix des revêtements de sol et mur, et leur mode de pose doivent présenter une résistance à l'usure, à l'arrachement, et autres dégradations. La facilité de remplacement est impérative pour que les travaux de réfection ne rendent pas inutilisables les zones concernées.
- Les revêtements doivent être d'un entretien facile.
- Le choix des revêtements intérieurs (murs et sols) est pensé en fonction de la fréquentation des espaces.
- Une étude d'ensemble de matériaux et de couleurs est à réaliser et à soumettre à l'accord du maître d'ouvrage.

Exigences spécifiques aux revêtements de sol

Pour les revêtements neufs, et notamment la salle du conseil, les exigences sont les suivantes :

- Les sols plastiques sont en lés soudés à chaud et classés UPEC suivant la nature et l'occupation des locaux.
- En cas d'utilisation de revêtement de sols durs, leur positionnement doit être étudié de façon à éviter de former des rainures (bruit des équipements roulants) et dans le respect de la réglementation acoustique.
- Pour les revêtements de sol souples, on privilégiera le recours à des revêtements de type compact-acoustique.

Le maître d'ouvrage ne souhaite pas de revêtement de type moquette.

Exigences spécifiques aux revêtements muraux

Pour les revêtements neufs, et notamment la salle du conseil, les exigences sont les suivantes :

- D'une façon générale et sauf dans les pièces humides, les parois murales des locaux seront soit revêtues d'une toile de verre peinte.
- Une attention particulière est accordée aux composants des peintures choisies et à leur impact sur la santé.
- Le maître d'œuvre doit prévoir la mise en œuvre de protections d'angle toute hauteur dans les circulations.

3.6.5 Faux plafonds

- Il n'est pas prévu de faux-plafonds.
- Il est prévu la réfection des plafonds impactés par les travaux de recloisonnement ou de reprise technique.

3.6.6 Escalier intérieur / Mobilier

Le concepteur prévoira le remplacement des escaliers dans la maison principale comme dans les dépendances afin d'en optimiser l'emprise au sol et de faciliter la distribution des locaux créés. Ceux-ci devront être conformes à la réglementation incendie.

3.7 Plomberie Sanitaire

3.7.1 Equipements sanitaires

Il sera prévu la dépose des équipements sanitaires (WC, douches et lavabos) dans tous les sanitaires de la maison et des dépendances.

La pose de nouveaux sanitaires est prévue dans :

- Le sanitaire et la salle d'eau au RDC de la maison (transformée en WC PMR),
- La salle d'eau centrale du 1^{er} étage de la maison
- La salle de bain des dépendances (transformée en WC personnel, dont 1 PMR)
- Les ateliers et garages transformés en salle du conseil avec 2 WC publiques

Tous les appareils sont de première qualité et résistants aux chocs et aux agents chimiques, simples d'utilisation et facilement nettoyables. Les équipements sanitaires seront adaptés dans les sanitaires PMR.

Afin de réduire les consommations d'eau potable, le concepteur prévoira des robinetteries manuelles temporisées (presto) sur les lavabos et des chasses d'eau économes à double débit. Les lavabos seront alimentés en eau froide uniquement sauf dans la tisanerie. La robinetterie doit être de première qualité et garantie 5 ans. Pour les équipements handicapés, la robinetterie comportera des commandes adaptées.

Afin de faciliter les opérations de maintenance, chaque appareil sanitaire dispose d'une vanne d'arrêt individuelle.

Il sera également prévu la mise en place de sèche-mains type Dyson dans les sanitaires.

Enfin, tous les accessoires nécessaires à la mise en accessibilité des sanitaires seront prévus (barre de tirage porte, barre de relevage, ...). Ces accessoires devront être facilement nettoyables. Les problématiques relevées dans le diagnostic accessibilité devront être traitées, notamment les efforts de poussée, notamment par rapport à la présence de fermes portes.

3.7.2 Production d'Eau Chaude Sanitaire

Un cumulus électrique doit être prévu au niveau de la tisanerie.

3.8 Chauffage – ventilation – désenfumage

L'opération prévoit le remplacement des chaudières par deux pompes à chaleur de 18 kW pour la maison principale et 8 kW pour les dépendances.

Des interventions ponctuelles seront également prévues :

- Vérification du dimensionnement des émetteurs et adaptation des émetteurs et de la distribution de chauffage
- Eventuelles adaptations induites par les travaux de recloisonnement,
- Remplacement des groupes VMC pour adaptation à l'activité tertiaire.

La proposition d'installation d'une centrale de traitement d'air dans l'audit énergétique AKAJOULE n'est pour l'heure pas retenue par la Maîtrise d'Ouvrage. Le Maître d'œuvre pourra néanmoins étudier et justifier l'intérêt d'une telle installation pour le projet.

3.9 Electricité – courants forts

Il sera prévu :

- La levée de l'ensemble des non-conformités mentionnées dans *le diagnostic de l'état de l'installation intérieure électrique joint en annexe*.

Le concepteur prévoira également un travail d'identification des circuits.

- La reprise du câblage et le remplacement des armoires électriques ainsi que les travaux induits, le cas-échéant
- Le concepteur devra prévoir :
 - L'ajout de prises de courant pour répondre aux besoins du maître d'ouvrage. A titre indicatif, les besoins sont globalement les suivants :
 - Il sera prévu 5 PC 10/16A + T sur réseau normal et 3 prises RJ 45 pour un poste de travail standard (bureau).
 - Il sera prévu 2 PC 10/16A + T sur réseau normal, 1 prise RJ 45 et 1 prise HDMI pour les salles de réunion. Il sera également prévu 1 PC 10/16A + T sur réseau normal et 1 prise RJ 45 en attente en faux-plafond pour les VPI
 - Une prise de courant est à prévoir à 1,2 m de hauteur dans chaque local pour le ménage, y compris dans les circulations.

- La mise en place de goulottes, perches, ... afin d'améliorer la distribution intérieure.
- Les travaux de câblage électrique.

Les besoins local par local seront affinées en phase de conception avec le Maître d'Ouvrage.

Un bilan du nombre de prises de courant existantes par local devra être réalisé par le concepteur en phase de DIAGNOSTIC.

Il appartiendra au concepteur de s'assurer en phase DIAG du dimensionnement et de l'état des réseaux / équipements conservés.

3.9.1 Exigences spécifiques à l'éclairage artificiel

Le maître d'œuvre doit prévoir l'installation d'un éclairage artificiel confortable, satisfaisant et en appoint de l'éclairage naturel.

L'installation de l'éclairage artificiel devra :

- Permettre aux utilisateurs de commander l'éclairage
- Avoir une bonne uniformité des éclairagements.
- Eviter l'éblouissement.
- Bien choisir les caractéristiques des parois intérieures et du mobilier.
- Trouver un bon consensus entre l'uniformité de l'éclairage artificiel et les économies d'énergie (quantité de lux sur plan de travail uniquement),
- Assurer des températures de couleur Tc et des indices de rendu des couleurs IRC adaptés aux activités des locaux (3300 K < Tc < 5300 K et IRC > 85).

Le maître d'œuvre doit mettre l'accent sur les économies d'entretien, de maintenance et d'énergie :

- Optimiser les consommations et des durées de vie (**éclairage LED dès que possible**, et utilisation des lampes fluorescentes et fluo-compactes si les LED ne sont pas pertinentes : à justifier), avec généralisation des lampes à haut rendement et basse consommation dans les locaux adaptés.
 - Les tubes fluorescents devront être à ballast électronique et à tube écoénergétique.
 - **Les lampes à incandescence et les lampes halogènes sont proscrites.**
- Optimiser le dimensionnement des équipements suivant les locaux et les activités.
- Mettre en place des systèmes d'allumage / extinction adaptés
 - Prévoir notamment un **allumage / extinction sur détecteur de présence dans les locaux de passage ou à faible utilisation tels que les circulations, les sanitaires, ...**

Dans le cadre de l'éclairage par LED, les concepteurs veilleront à ne pas générer d'éblouissement.

Le tableau ci-dessous, à considérer comme un minimum, ne remplace pas la réglementation ou le code du travail.

Type de locaux	Performances à atteindre
Circulations et escaliers	100 lux
Sanitaires	150 lux
Salles de réunion	500 lux
Hall	300 lux
Bureaux	300 lux
Locaux techniques	200 lux

Afin de faciliter la maintenance et le remplacement des équipements, le concepteur veillera à homogénéiser le choix des luminaires.

3.9.2 Distribution secondaire

Les exigences de performances sont les suivantes :

- Dans tous les cas, les distributions secondaires sont dissimulées dans les faux plafonds. Les chemins de câble empruntent au maximum les couloirs de circulations et disposent d'une capacité de réserve pour extension future de 30%. Les boîtes de dérivation doivent être positionnées sur les chemins de câbles.

3.9.3 Appareillages et prises de courant

Les exigences de performances sont les suivantes :

- Le repiquage d'appareillage en appareillage ou de PC en PC est à proscrire.
- Les prises de courant et commandes situées à proximité du mur de projection dans les salles de réunion (commande d'écran de projection, prises de courant, RJ 45, ...) devront être regroupées et alignées.

Appareils terminaux

- Luminaires

Les appareils actuels, de type suspendus et anciens sont à remplacer par des luminaires de type encastré.

Les luminaires seront sans transformateur intégré pour limiter les pannes intempestives.

3.10 Electricité – courants faibles

Il sera prévu la création d'une nouvelle liaison en fibre optique.

Le câblage VDI sera banalisé de catégorie 6 minimum sur tout le bâtiment (téléphonie et réseau).

Par ailleurs, le concepteur prévoit l'ajout de prises RJ 45 supplémentaires dans les locaux et leur câblage, afin d'adapter l'installation aux besoins du MOA.

Des prises supplémentaires sont également à prévoir pour la mise en place de bornes Wifi par la Mairie (prévoir environ une prise tous les 10 m dans les circulations – à confirmer étude de couverture).

Le concepteur prévoira le câblage et l'étude de couverture pour le déploiement du WIFI par le MOA. Il tiendra compte de son étude du modèle exact de bornes WIFI qui seront déployées par le MOA.

Les baies de brassage sont à créer et seront mises en place dans les locaux techniques existants ou au niveau de l'accueil. Elles devront être facilement accessibles pour la maintenance. Le concepteur prévoira les alimentations électriques des baies.

Les rocades téléphoniques seront intégrées dans les baies informatiques.

Le concepteur prévoira la mise en place d'un onduleur (à charge du MOA) intégré à la baie si possible ou à proximité.

Les baies et les accessoires de baies (tiroirs optiques, passe-balais, cordons de brassage prénumérotés aux 2 extrémités...) seront à la charge du concepteur. Le matériel actif (Switch, POE...) sera à la charge du maître d'ouvrage.

Les équipements installés devront permettre l'adjonction ultérieure de 30 % de prises supplémentaires.

Le concepteur devra également prévoir la recette des installations.

L'ensemble des prises et des câbles devront être correctement identifiées.

3.11 Appareils élévateurs

Il n'est pas prévu d'ascenseur dans le cadre de l'opération.

3.12 Espaces extérieurs

Le Maître d'Ouvrage envisage de créer 16 places de parking ainsi qu'une voie d'accès entre la route départementale et le portail d'accès au site.

Ces travaux seront anticipés pour être effectifs dès la fin 2023 et sont donc à ce titre, non prévus dans la présente opération.

4. Contraintes et exigences générales

4.1 Contraintes réglementaires

Le projet doit être conforme à l'ensemble de la réglementation en vigueur pour un ERP au moment de sa conception et de sa réalisation. Il doit également être conforme au Code du Travail.

Les textes règlementaires ne sont pas tous rappelés, ils sont censés être connus du concepteur.

Les types de documents de référence à considérer sont les suivants :

- Les règlements communautaires, les directives et l'ensemble des textes régissant la réglementation française éditée sous forme de lois, ordonnances, décrets, arrêtés, circulaires et codes ;
- Les normes ;
- Les prescriptions techniques ;
- Les règles et recommandations particulières, propres à chaque catégorie professionnelle ;
- Les avis techniques ;
- Les règlements particuliers applicables sur le lieu du projet.

Le concepteur doit être particulièrement vigilant sur la réglementation concernant :

- Accessibilité des personnes handicapées.
- Sécurité Incendie - classement : Type W 5e catégorie avec activités annexes type L
- Réglementation thermique par élément.
- Prévention de la légionellose.
- Caractéristiques acoustiques.
- La qualité de l'air :
 - Décret n° 2011-1727 du 02/12/2011 relatif aux valeurs-guides pour l'air intérieur pour le formaldéhyde et le benzène.
 - Décret n°2011-1728 du 02/12/2011 relatif à la surveillance de la qualité de l'air dans certains établissements publics.
- Etc.

Le concepteur doit être particulièrement attentif à la desserte de l'établissement par les pompiers, y compris durant les travaux.

4.2 Exigences générales

Tous les ouvrages doivent respecter les impératifs généraux suivants :

- Résistance des matériaux et matériels.
- Inaccessibilité du public aux équipements techniques.
- Normalisation et cohérence des éléments de construction.
- Capacité du bâtiment à être protégé contre le vol et les dégradations, confort et sécurité des usagers.
- Fiabilité de fonctionnement des installations techniques.
- Homogénéité des marques et des produits, possibilité d'approvisionnement aisée.
- Sécurité contre les risques d'incendie.
- Le concepteur doit veiller à ce que les réseaux et les installations techniques soient accessibles (respect du Code du Travail) et puissent être entretenus par le personnel technique de l'établissement.

4.2.1 Architecture compensatrice du Handicap

La loi 2005-102 du 11 février 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » définit le handicap dans toute sa diversité. Le concepteur est donc particulièrement vigilant à créer une architecture comme « compensateur » du handicap, quel que soit ce handicap, en cohérence avec la loi et ses décrets d'application.

Les bâtiments doivent intégrer des équipements spécifiques adaptés pour les PMR, il s'agit notamment de :

- Cheminements appropriés, à l'intérieur des bâtiments et depuis les cheminements extérieurs.
- Portes adaptées.
- Les sanitaires accessibles aux handicapés.

Dans tous les espaces à caractère public, notamment l'accueil, les équipements doivent être installés à une hauteur permettant l'accès aux handicapés physiques.

Les commandes (lumière, sécurité incendie, ascenseur) sont également repérées et peuvent être actionnées par les non-voyants et handicapés moteurs.

Dans le cadre de l'opération, des travaux de mise en accessibilité du bâtiment seront prévus.

4.2.2 Chantier

Le chantier est vecteur de diverses sources de pollutions et de nuisances qu'il faut minimiser afin d'en réduire les impacts environnementaux.

Gestion de l'amiante / plomb

Le concepteur devra prendre en compte la problématique de l'amiante et du plomb présents dans le(s) bâtiment(s).

Celui-ci devra, dans le cadre de la consultation, démontrer sa capacité (méthodologie, phasage, moyens mis en œuvre...) à réaliser des travaux de désamiantage.

Le concepteur devra identifier les démarches d'autorisations à mettre en place avant le démarrage des travaux de désamiantage.

Constat d'huissier

Avant le démarrage des travaux, un constat d'huissier sera réalisé par le maître d'ouvrage aux frais de l'opération sur l'état du bâtiment et de ses abords.

- Le concepteur devra prévoir dans le périmètre des travaux la reprise complète des dégradations liées à l'opération.
- Toute détérioration résultant d'un manque de protection ou de dégradation des ouvrages entraînera la reprise de ceux-ci sans supplément de prix ni accord de délais supplémentaires.

Principes à prendre en compte

Le chantier devra être conduit dans le but :

- De limiter au maximum les bruits, vibrations, trafics, nuisances de toutes sortes.
- D'étancher aux poussières les voisins du site vis-à-vis des zones en travaux (cloisonnement provisoire, système d'arrosage à prévoir, méthodologie de déconstruction à adapter).
- Les concepteurs devront spécifier dans leur offre les préconisations envisagées pour limiter les risques aspergillaires.
- D'assurer la sécurité des personnes, le passage des véhicules de pompiers, de chantier dans la zone qui leur sera réservée.

Organisation du chantier et phasage travaux

- Une communication interne et externe (concepteur, établissement, entreprises, municipalité, riverains) sur la nature, la durée et l'avancement des travaux devra être réalisée.
- Le concepteur doit mettre en place une stratégie de moyens permettant de contrôler l'efficacité des dispositifs de maîtrise des risques et des nuisances engendrées par le chantier.
- Le concepteur doit prévoir la mise en place de l'installation de chantier nécessaire au fonctionnement de ce dernier. Ces installations devront être adaptées à la configuration du chantier : dimensionnement et qualité sanitaire.
- Les raccordements nécessaires aux installations de chantier sont à prévoir dans le cadre des travaux par le concepteur. Les branchements s'effectueront sur les réseaux internes du site avec intégration des comptages spécifiques au compte-prorata des différentes entreprises intervenants sur le chantier.

Gestion différenciée et valorisation des déchets de chantier

- La réduction des déchets devra intervenir à la source :
 - Avec une bonne préparation de chantier.
 - Suivant le type de technique mis en œuvre (plans de calepinage, plans de réservations soignés, procédures pour limiter les casses, préfabrication en atelier).

- Dans le cadre de la gestion des déchets, le concepteur doit mettre en place les moyens pour :
 - Valoriser les déchets et utiliser au maximum les filières locales de valorisation des déchets.
 - Localiser et dimensionner la zone de tri des déchets.
 - Faire respecter le tri suivant les catégories : Déchets Inertes, Déchets Industriels Banals et Déchets Industriels Spéciaux.
 - Faire respecter l'évacuation et le remplacement des bennes (éviter la dérive des « stockages sauvages »).
 - Assurer une bonne qualité du tri (éviter les refus de bennes).
 - Assurer une traçabilité des déchets réglementés avec les bordereaux.
 - Optimiser le transport des déchets.

Gestion et réduction des nuisances

- Optimiser les trajets de camions et le stationnement des véhicules
 - L'accès au chantier sera défini avec le maître d'ouvrage
- Réduction du bruit de chantier : le concepteur devra mettre en place les dispositifs pour limiter le recours aux engins bruyants (utilisation d'engins conformes à la réglementation sur le bruit) et effectuer les travaux les plus bruyants sur des plages horaires adaptées.
- Réduction des pollutions de la parcelle et du voisinage :
 - Limiter les rejets dans les réseaux d'eau par la collecte des produits déversés en vue de leur élimination conforme à la réglementation : prévoir les ouvrages de rétention nécessaires.
 - Limiter les pollutions de l'air (poussière) et la propagation de la boue en dehors de l'enceinte du chantier.
 - Interdire les feux de chantier, les enfouissements de déchets et le rejet de produits polluants dans le milieu naturel.
- Le concepteur devra mettre en place les dispositifs pour réduire les nuisances :
 - Assurer la propreté du chantier avec réalisation d'un nettoyage régulier.
 - Limiter les consommations en eau et en énergie du chantier (électrovannes, horloges et comptage chantier).
 - Faire le bilan régulièrement des points positifs et des dérives durant le chantier.
- Le concepteur doit mettre en place les dispositifs pour :
- Faire respecter les conditions de travail sur le chantier (emplois déclarés et sous-traitance déclarée).
- Choisir des entreprises avec des niveaux de compétence suivant les prestations à réaliser.

L'ensemble des installations de chantier sera évacué en fin d'opération et l'emprise foncière sera remise en état.

4.2.3 Réception / Nettoyage

Le concepteur devra communiquer une étude d'accessibilité aux différents éléments de l'enveloppe (façades, vitrages, protections solaires, toitures).

Pour que le maître d'ouvrage puisse réaliser les opérations de maintenance, le concepteur devra :

- Fournir au maître d'ouvrage à la fin des travaux tous les documents relatifs au maintien des équipements :
 - Le DOE, Dossier des Ouvrages Exécutés, et de sa conformité (schémas, plans ou dessins conformes à l'exécution, plans de récolement, notices de fonctionnement, ...),
 - Les dossiers techniques rassemblés dans le DUEM (Dossier d'Utilisation d'Exploitation et de Maintenance).
 - La partie du DUEM concernant les installations climatiques et énergétiques doit être traitée attentivement, à cause de la technicité des installations et de l'importance du maintien de leurs performances pour la maîtrise des consommations.
- Mettre en place une formation et une mise au point des procédures pour le personnel de maintenance. Un guide de maintenance et un livret d'entretien devront être réalisés.

La réception des ouvrages devra permettre de valider la bonne mise en œuvre des matériaux. Le concepteur devra fournir à la fin des travaux :

- Les essais COPREC sur l'ensemble des installations techniques.
- Plans de recollement.
- La mise en eau des toitures terrasses, le cas échéant.

Le concepteur devra prévoir le nettoyage de réception / livraison.

Ce nettoyage devra permettre au maître d'ouvrage de prendre possession des locaux sans nettoyage complémentaire.

5. EXIGENCES OPERATIONNELLES

5.1 Enveloppe budgétaire des études et des travaux

5.1.1 Montant de l'enveloppe prévisionnelle maximale des travaux

Coût des Travaux	Montant en € HT
Valeur Mars 2023	620.000 € HT

Le concepteur devra proposer un projet optimisé techniquement et économiquement pour respecter ce budget.

5.1.2 Contenu du coût des prestations à chiffrer

Le coût des prestations chiffrés par le concepteur comprend notamment les dépenses suivantes :

- Les travaux préparatoires : installation de chantier, maintien des accès au bâtiment et aux zones en fonctionnement, protection et/ou dévoiement des réseaux, signalisation...
- Les travaux de réhabilitation tous corps d'état comme définis dans le présent document, compris toutes les sujétions résultant des observations du contrôleur technique et du coordonnateur SPS ;
- Les travaux d'adaptation et raccordements nécessaires sur les réseaux et équipements techniques,
- Le dimensionnement des locaux et équipements techniques ;
- Les travaux résultant des obligations du Maître d'Ouvrage au regard du Code du Travail envers le Personnel chargé de l'exécution des travaux de construction notamment celles prévues à la section 7, Chapitre VIII, Titre III, Livre II du Code ;
- Les travaux nécessaires à l'obtention des autorisations administratives permettant la réhabilitation du bâtiment et la mise en service des locaux (Justification du respect des normes ERP Incendie et Accessibilité, ...).
- Les éventuels aléas techniques indépendants de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Ne sont pas compris dans le coût des travaux

- La Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) ;
- Les aléas techniques ;
- Les honoraires du contrôle technique, du coordonnateur sécurité (SPS) ,
- Les frais de police d'assurance « Dommage – Ouvrage » ;
- Les équipements mobiliers, sauf ceux décrits dans le programme.

5.1.3 Décomposition de l'estimation financière

Il est expressément demandé aux concepteurs de proposer une répartition du prix estimé par groupe de lots.

Il est à noter que le Maître d'Ouvrage souhaite anticiper les travaux de VRD au-delà du portail.

Aussi ces éléments n'incomberont-ils pas au Maître d'œuvre retenu pour la présente opération.

Descriptif	Estimation HT Travaux
Travaux de réhabilitation	
Clos et couvert :	
- Gros œuvre	
- Charpente	
- Couverture	
- Etanchéité	
- Menuiserie extérieure	
Second œuvre :	
- Cloisons	
- Menuiseries intérieures,	
- Faux plafonds,	
- Serrurerie,	
- Peinture,	
- Revêtement de sol,	
- Revêtement mural	
Equipements techniques :	
- Électricité	
- Chauffage	
- ECS	
- Plomberie	
- Sanitaires	
- Ventilation	
TOTAL HT TRAVAUX	

TOTAL Options	
Eventuelles Options en moins-value proposées par la maîtrise d'œuvre (À préciser impérativement en cas de dépassement du budget imposé)	

- Autres postes à préciser si besoin par le maître d'œuvre / Détail et montant à fournir

5.2 Planning prévisionnel de l'opération

Le concepteur devra fournir à l'appui de son projet un calendrier global comprenant :

- Phase de conception
- Phase de réalisation détaillant le phasage envisagé.

Le concepteur prendra en compte dans son planning les délais de validation du maître d'ouvrage

- AVP / 2 semaines
- PRO / 3 semaines

L'objectif de planning fixé par la maîtrise d'ouvrage est le suivant :

- Choix de l'architecte : Mi-Septembre 2023
- Début Travaux : Septembre 2024
- Réception et Commission de sécurité : Octobre 2025

5.3 Annexes

- Etude initiale du CAUE 44
- Audit énergétique SYDELA – AKAJOULE AUNEA ingénierie
- Descriptif bien immobilier
- Relevé Topographique
- AZI et carte d'inondabilité de Corcoué sur Logne
- Etude de sol G1
- Diagnostic Plomb + Diagnostic Plomb Avant Travaux
- Diagnostic Amiante + Diagnostic Amiante Avant Travaux
- Mesure radon initiale
- Diagnostic termites
- Diagnostic de l'état de l'installation intérieure gaz
- Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité