



Cahier des Charges et Programme

pour la création d'une maison communautaire des services et d'un atelier

à GERBEVILLER (54 830)

Communauté de Commune de la MORTAGNE

Septembre 2011

Préambule

La Communauté de Communes de la Mortagne souhaite créer une maison communautaire des services évolutive.

Les surfaces de l'ensemble programmé (bâtiment principal d'accueil du public et atelier) sont de l'ordre de 300 m² utiles. Les abords extérieurs ainsi que le bâtiment existant sont à prendre en compte dès le stade de la conception.

Situation géographique

La Communauté de Communes de la Mortagne a décidé d'implanter le nouvel équipement au centre de la commune de Gerbéviller (ancienne ferme Lamberty, rue St Pierre).



Le projet offrira les avantages d'un équipement moderne et ouvert, adapté à la diversité des activités et des publics.

Des préoccupations environnementales devront prévaloir à sa conception et à son fonctionnement.

Données générales de l'opération

1. Objectifs du maître d'ouvrage

La maison communautaire des services de la Communauté de Communes de la Mortagne doit avoir comme objectif principal l'accueil des services de la Communauté de Communes de la Mortagne et de services en permanence alternée.

Elle devra pour cela respecter les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et offrir des espaces de travail accueillant pour les personnes.

Elle devra de plus être conçue pour pouvoir éventuellement se transformer en maison de santé dans les années à venir.

Une exigence méthodologique

Le groupe « services », composé d'élus et d'habitants de la Communauté de Communes de la Mortagne pilote ce projet. L'équipe de maîtrise d'œuvre devra présenter le projet à 2 reprises au groupe et accepter les modifications apportées par le groupe.

Une exigence de temps

Les ordres de service devront obligatoirement être transmis aux entreprises pour la réalisation des travaux pour le **15 juin 2012**. L'équipe de maîtrise d'œuvre devra proposer un échéancier garantissant le respect de cet impératif.

Une architecture adaptée aux besoins

Le bâtiment proposera le meilleur rapport entre le confort et l'accessibilité pour le public et la facilité d'exploitation et de maintenance pour les utilisateurs.

Cette exigence d'image, d'échelle et de fonction doit se traduire dans l'organisation qualitative des services et des lieux.

Une architecture durable et environnementale

L'engagement environnemental repose sur une démarche globale de projet intégrant un certain nombre d'objectifs qui touchent la construction, les modes d'énergie, la durée de vie et la maintenance du bâtiment. Le bâtiment doit intégrer ces objectifs (pas nécessairement de manière exhaustive) en amont du projet. La sélection de l'équipe de maîtrise d'oeuvre pourra reposer sur un projet environnemental cohérent intégrant une synthèse de ces objectifs.

Les objectifs environnementaux sont les suivants :

Economie des ressources en matériaux et en énergie (éco-construction) :

- Relation harmonieuse du bâtiment avec l'environnement (perception du bâtiment dans son contexte et perception du contexte à partir du bâtiment)
- Choix des procédés et matériaux de construction (faibles dépenses énergétiques, ressources locales)
- Chantier à faibles nuisances (procédés de construction, tri des déchets ...)

Gestion économique et écologique

- Choix des sources énergétiques (énergies renouvelables : bois, géothermie, sources solaires thermique et photovoltaïque), ventilation (double flux, puits canadien), isolation renforcée ...
- Gestion de l'eau (utilisation des eaux de pluie, éviter l'imperméabilisation des sols...).
- Gestion des déchets d'activité.
- Entretien et maintenance du bâtiment et des abords.

Confort des utilisateurs

- Confort hygrométrique (isolation, renouvellement d'air, échanges hygrométriques...),
- Confort acoustique,
- Confort visuel (intégration dans le site naturel et urbain, activités extérieures),
- Confort olfactif (renouvellement d'air, extraction cuisine...).

Santé

- Conditions sanitaires (ventilation, traitement des effluents et des déchets...).

Une insertion juste dans le site

Les qualités du site devront à la fois être préservées et aussi servir le projet qui devra en tirer parti et le mettre en valeur. La continuité de la rue devra être respectée.

Une conception respectueuse des contraintes financières

Le maître d'ouvrage sera vigilant aux capacités de conseils et de respect du maître d'oeuvre concernant les contraintes juridiques et financières liées à ce projet.

Une démarche inscrite dans le développement durable

La Communauté de Communes de la Mortagne est engagée dans une démarche de développement durable dans l'ensemble des projets conduits par la collectivité. Aussi au-delà des caractéristiques environnementales du bâtiment, le maître d'ouvrage veillera à l'intégration de clauses d'insertion dans le choix des entreprises réalisant les travaux.

2. Site et contraintes d'implantation

Le site

Situé sur la commune de Gerbéviller l'équipement, issue de **la transformation du bâtiment actuel** et **d'une éventuelle extension**, serait localisé rue St Pierre. (*cf vue arienne du lieu*), sur une parcelle cadastrale à re-découper en fonction de l'occupation du futur équipement.

Façade donnant sur le jardin



le jardin entre maison et grange



Façade donnant sur la rue St Pierre



Terrain sur l'arrière



Les réseaux

Le terrain est actuellement desservi par les différents réseaux :

- Réseaux d'eaux usées,
- Réseau électrique en limite de propriété,
- Réseau d'eau potable,
- Réseau haut débit (2 Megaoctets).

Les contraintes

Règlementation

Le secteur est soumis à la réglementation en vigueur du code de l'urbanisme.

En l'absence de règles contraignantes, c'est au projet de créer les conditions propices à la mise en valeur particulière à ce site, et de valoriser, en tenant compte des caractéristiques du terrain et du programme, les multiples fonctions dont il est investi.

Sol

Le terrain présente deux niveaux.

La parcelle est actuellement propriété de la commune de Gerbéviller. Le projet sera sur une partie de la parcelle existante.

Maintenance et exploitation

Les concepteurs devront anticiper l'incidence de leurs propositions sur la fonctionnalité, l'économie d'exploitation (dépende énergétique) et la maintenance des locaux. Les matériaux seront fonctionnels, solides et durables, judicieusement adaptés à leur destination.

3. Mission et critères de sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre

L'équipe de maîtrise d'œuvre sera sélectionnée selon les critères suivants :

- a. Respect des délais impartis
- b. Méthodologie de travail proposée
- c. Compétences et références
- d. Honoraires de la prestation.

La mission confiée à l'équipe de maîtrise d'œuvre sera la suivante :

Code	libellé
ESQ	Esquisse
APS	Étude d'avant projet sommaire
APD	Étude d'avant projet définitif
PRO	Études de projet
ACT	Assistance pour la passation des Contrats de Travaux
EXE	Études d'Exécution
DET	Direction de l'Exécution des Travaux
AOR	Assistance lors des Opérations de Réception

Le programme

1. Informations générales sur les fonctions principales

Le nouveau bâtiment accueillera les principales fonctions d'une maison communautaire de services et devra intégrer une évolution possible en maison de santé. Il devra accueillir les fonctionnalités suivantes :

- Un espace d'accueil,
- Des bureaux particuliers pour les professionnels,
- Des sanitaires,
- Un espace cuisine / convivialité pour les professionnels,
- Des rangements, placards et locaux techniques,

Un atelier permettant le stockage de matériel de la CCM (conteneurs à poubelles par exemple) devra également être aménagé.

La fonction de l'équipement doit être clairement identifiée, le dispositif des accès et de desserte hiérarchisé (stationnement autorisé, personnel, livraison, desserte minute, etc.).

Son accès est conditionné aux heures de fonctionnement de l'équipement ; ses prolongements éventuels sur d'autres espaces réservés de l'emprise doivent pouvoir être contrôlés.

2. Les éléments du programme

Les surfaces indiquées sont estimatives. Le programme sera retravaillé avec le groupe de travail et les professionnels utilisateurs et l'architecte retenu.

Les bâtiments

intitulé	surface en m2
bureau secrétariat et accueil 1	30
bureau secrétariat 2	15
bureau Agent de développement	15
bureau direction	15
bureau élus	20
bureau partagé (stagiaires, permanences partenaires...)	15
salle réunion (15 personnes)	25
archives	15
local de reprographie et rangement	15
sanitaires	10
salle "convivialité"	15
chaufferie	10
circulation	30
atelier	70
TOTAL surface envisagée	300

Les espaces extérieurs

Des espaces extérieurs seront réservés sur l'emprise de manière à :

- assurer un relais entre la rue et l'entrée du bâtiment,
- ménager plusieurs places de stationnement à proximité de l'accès aux services intérieurs et/ou locaux techniques,

La sécurité des piétons devra être prise en compte dans le projet.

Les parkings sont à prévoir sur l'emprise de la parcelle.