

**PROGRAMME DE CONSULTATION DE MAITRISE D'ŒUVRE  
POUR L'EXTENSION DE LA MAISON DU SOUVENIR  
SUR LA COMMUNE DE MAILLÉ**



**CAHIER DES CHARGES POUR LA DESIGNATION D'UN MAITRE D'OEUVRE**

**DECEMBRE 2014**

	page
<b><u>1. INTRODUCTION</u></b>	3
<b><u>2. PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE</u></b>	3
<b><u>3. PRESENTATION DU PROJET</u></b>	3
<u>3.1 Présentation</u>	
<u>3.2 Périmètre</u>	
<u>3.3 Périmètre de réflexion</u>	
<b><u>4. OBJECTIFS DE LA CONSULTATION</u></b>	5
<u>4.1 Recommandations conceptuelles</u>	
<i>4.1.1 Implantation et articulation</i>	
<i>4.1.2 Bâtiments</i>	
<i>4.1.3 Schéma d'articulation</i>	
<i>4.1.3 Espaces extérieurs</i>	
<u>4.2 Mission confiée au maître d'œuvre</u>	
<b><u>5. PROGRAMME BATIMENT</u></b>	8
<u>5.1 Présentation générale</u>	
<u>5.2 Orientations constructives</u>	
<u>5.3 Répartition des surfaces</u>	
<u>5.4 Recommandations programmatiques</u>	
<b><u>6. PROGRAMME ESPACE PUBLIC</u></b>	10
<b><u>7. EXIGENCES ET CONTRAINTES PARTICULIERES</u></b>	10
<u>7.1 Généralités</u>	
<u>7.2 Contraintes réglementaires</u>	
<u>7.3 Contraintes techniques</u>	
<i>7.3.1 Intégration de la notion de contrôle de ses coûts</i>	
<i>7.3.2 Isolation du bâtiment, traitement des ponts thermiques</i>	
<i>7.3.3 Perméabilité à l'air</i>	
<i>7.3.4 Systèmes énergétiques, ventilation</i>	
<i>7.3.5 Acoustique</i>	
<u>7.4 Contraintes aménagements paysagés</u>	
<u>7.5 Contraintes de chantier</u>	
<b><u>8. PLANNING DE REALISATION PREVISIONNEL</u></b>	13
<b><u>9. CONTRAINTES FINANCIERES</u></b>	14
<b><u>10. MODE DE DEVOLUTION DES TRAVAUX</u></b>	14
<b><u>11. RENSEIGNEMENTS</u></b>	14
<b><u>12. PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES</u></b>	15

## 1. INTRODUCTION

La présente consultation doit permettre de choisir l'équipe de maîtrise d'œuvre pour l'extension et la réorganisation partielle de la Maison du Souvenir sur la commune de Maillé.

## 2. PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE

### **Mairie de Maillé**

Rue du 25 Août

37 800 MAILLÉ

Représentée par Monsieur Bernard ELIAUME, son Maire.

## 3. PRESENTATION DU PROJET

### **3.1 Présentation**

La Commune de Maillé souhaite améliorer le fonctionnement de la Maison du Souvenir. En effet actuellement, la Maison du Souvenir est exigüe et ne permet plus de remplir ses missions dans des conditions optimales. La volonté de la collectivité et de l'association partenaire "Pour le Souvenir de Maillé" est de pouvoir assurer la pérennité de ce lieu mémoriel, éducatif et de recherche par l'agrandissement de celle-ci afin de pouvoir créer deux bureaux et des sanitaires complémentaires.

L'enjeu est donc de concevoir un lieu fonctionnel pouvant permettre à l'équipe de travailler dans des conditions viables (actuellement un seul bureau) et de pouvoir accueillir des groupes scolaires dans un certain confort.

Le projet consiste à réaménager la Maison du Souvenir afin de créer de nouveaux bureaux et sanitaires, il se traduit par la réalisation d'une extension et un réaménagement partiel des locaux actuels.

### **3.2 Périmètres**

La commune de Maillé est à 40 km au Sud de Tours et à 10 Km au Sud de Sainte-Maure-de-Touraine. Le site est situé dans le cœur du bourg. Il est composé d'un terrain constructible et d'un ensemble immobilier propriété de la commune, dont une partie est occupée par la Maison du Souvenir et une autre par un logement communal.

Cet ensemble foncier propriété de la commune (voir extrait cadastral) est répertorié sous les références cadastrales : AH 498, 149, 297 pour une surface totale de 3155 m<sup>2</sup>.

Le site se trouve dans le périmètre de protection de l'église Saint Martin (11e siècle ; 12e siècle ; 15e siècle), qui est inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis le 18 juin 1962. De plus le caractère patrimonial du site et rural du village amène à concevoir un projet qualitatif qui s'intègre de manière harmonieuse dans ce contexte architectural, urbanistique et historique (reconstruction).

### **Le projet devra donc faire l'objet d'un travail de concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.**

La commune possède une carte communale. Elle autorise les extensions des bâtiments à condition qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse dans le site et confortent l'existant dans le respect de son identité propre. Le maître d'œuvre devra prendre en compte la carte communale et le guide des recommandations architecturales.

Le guide de recommandations architecturales est consultable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante: <http://www.maille.fr/wp-content/uploads/2009/08/urbanisme/guide.pdf>

### 3.3 Périmètre de réflexion

Préalablement à la conception d'un projet architectural, l'équipe de maîtrise d'œuvre aura pour tâche d'élargir sa réflexion afin d'intégrer les différentes contraintes liées au fonctionnement urbain du centre bourg et ce à plusieurs échelles afin d'intégrer dans sa réflexion les particularités du bourg de Maillé.

**Le projet ne doit pas être considéré comme un élément autonome, mais préserver et prolonger les structures, la volumétrie, la typologie du village et de ses bâtiments, afin qu'il s'intègre et renforce l'identité et l'entrée du bourg de Maillé, ainsi que les équipements existants.**

**Le maître d'œuvre devra s'assurer de la cohérence de l'ensemble de l'opération et de son inscription dans un projet urbain plus vaste, mais aussi dans le fonctionnement interne de la Maison du Souvenir.**



## 4. OBJECTIFS DE LA CONSULTATION

### 4.1 Recommandations conceptuelles

**Le projet devra intégrer dans sa réflexion l'aspect urbain d'une telle implantation, l'impact de celle-ci sur son environnement, sur l'aspect symbolique de cet équipement public.**

**Il devra permettre de traiter de manière qualitative cet ensemble bâti ainsi que son intégration dans le cœur de bourg en composant un projet homogène, en revalorisant les éléments forts du site, aussi bien bâtis que non bâtis.**

Le contexte patrimonial du lieu, la qualité architecturale de son bâti, ainsi que les proportions des espaces publics en font un site sensible. Il nous impose donc une réflexion élargie, qui ne s'arrête pas aux simples éléments programmatiques de construction de bureaux.

Les enjeux sont donc de créer un projet intégrant :

- ⇒ l'aspect symbolique d'un tel équipement public,
- ⇒ sa lisibilité, sa position dans le bourg,
- ⇒ ses différents accès,
- ⇒ les stationnements.

Mais aussi les différents liens entre le fonctionnement interne de la Maison du Souvenir et les aménagements existants du bourg, afin de s'assurer de son inscription dans le centre bourg et de la pérennité du projet dans le respect du lieu et de son caractère authentique.

**Le projet doit donc conserver une certaine unité de l'ensemble immobilier que forme la Maison du Souvenir actuelle, en respectant les bâtiments existants et leurs typologies architecturales. Mais il doit aussi s'inscrire dans cette position d'entrée de bourg et dans la transition urbaine qu'il constitue.**

Le site se trouve à l'entrée Est du bourg après le franchissement de la voie ferrée (Paris/Bordeaux). Cet axe a été créé en 1972 et l'autre passage vers l'est (vers Draché) a été abandonné (il correspond actuellement à la "gare" de Maillé).

Cette nouvelle entrée Est présente encore les traces des anciennes parcelles qu'elle a transformées. Elle offre donc une vision sur les fonds de parcelles (jardins, hangars,...). La position de ce nouvel axe fonctionne bien dans l'articulation avec l'ancien axe historique Nord/Sud St Maure/Nouâtre et son positionnement central face à la Mairie école.

L'alignement bâti le long de la rue de la paix est constitué des façades arrières des bâtiments de la Maison du Souvenir qui étaient les dépendances de l'ancien café "Métails".

Il constitue une trace du bourg ancien qui n'a pas été démolie (voir histoire de la reconstruction de Maillé).

Le terrain disponible pour l'implantation du projet correspond en partie à l'emplacement d'une ancienne grange dont les murs en pierre sur rue sont encore présents.

La commune dispose d'un foncier disponible relativement important situé en contrebas de la rampe d'accès (remblais) au pont pour franchir la voie ferrée. Le projet devra tenir compte de cette perception et transition d'entrée du bourg. La circulation des véhicules en relation avec ces aménagements extérieurs doit être assurée de manière sécurisée (peu de visibilité).

Le maître d'œuvre devra donc proposer un projet dûment justifié, sur la base d'un argumentaire conceptuel et technique complet et détaillé qui fera l'objet d'une étude attentive de la part de la maîtrise d'ouvrage. Les choix d'implantation, de volumes, de modénatures, de matériaux, de végétaux... devront être expliqués et participer à la cohérence du projet dans son ensemble.

**Le projet architectural devra être la conséquence d'une analyse urbaine justifiée, découlant d'une étude des structures existantes, des différentes problématiques des lieux et ce à plusieurs échelles urbaines.**

**Le projet architectural s'attachera à traiter entre autre l'articulation, les liens, les différentes transitions urbaines, les gabarits, l'échelle et le vocabulaire architectural des bâtiments.**

**L'ensemble de ces points sera soigneusement intégré à la conception pour que l'équilibre urbain et le lien social constitutif d'une vie de bourg soient préservés.**

#### **4.1.1 Implantation et articulation**

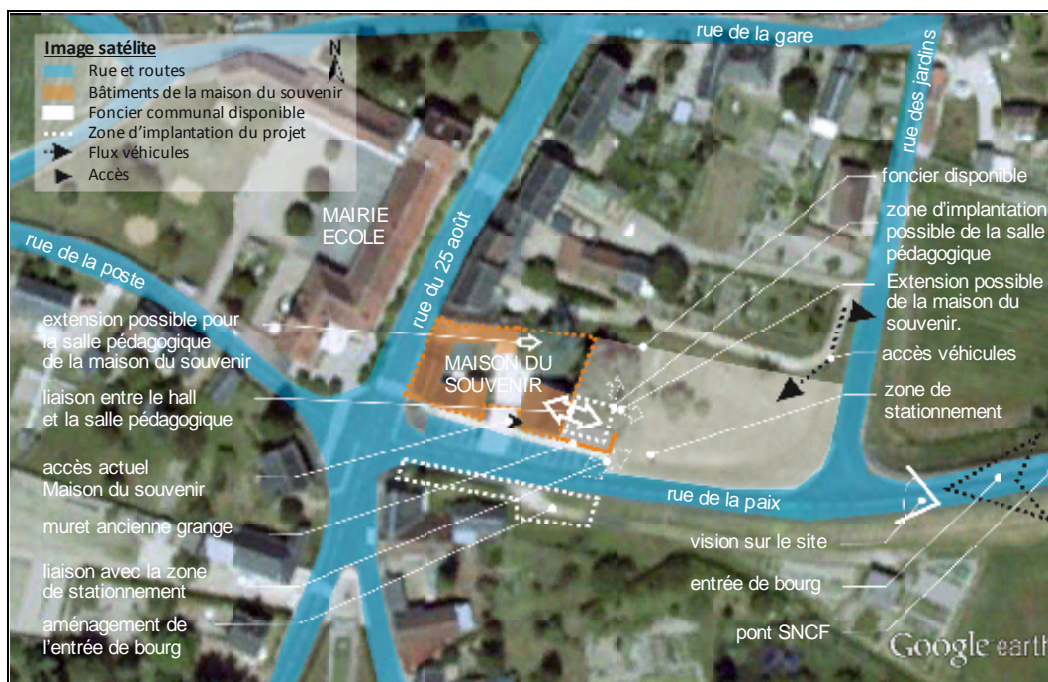
- Le premier objectif est de prolonger les structures existantes et d'assurer la transition bâtie de l'entrée de bourg, de s'inscrire dans le prolongement d'un front bâti sur rue et de mettre en valeur le site.
- Le deuxième objectif est d'intégrer cette extension à une structure avec son fonctionnement et de s'assurer une lecture simple de cet ensemble.
- Le troisième objectif est de conserver l'inscription et la relation forte de cet ensemble immobilier, au bourg, ainsi que son accessibilité.

#### **4.1.2 Bâtiments**

- Les choix architecturaux devront être orientés autour d'une mise en valeur sobre des volumes, d'une inscription fine au sein du tissu existant, dans le respect des modénatures et des typologies locales.
- Le langage architectural (volumétrie et matériaux) devra participer à la cohérence du site dans son ensemble, en conservant son caractère patrimonial. D'autre part, il s'attachera à conserver l'identité de chaque bâtiment. Le projet devra être porteur d'une qualité architecturale exemplaire.
- La réflexion sera guidée par l'objectif de minimiser les surfaces construites en recherchant des économies constructives au moyen de solutions simples, pérennes et en optimisant les surfaces existantes de la Maison du Souvenir.

### 4.1.3 Schéma d'articulation

Le schéma d'articulation est donné à titre indicatif. Il est principalement destiné à mettre en valeur les enjeux liés à l'implantation d'un tel équipement public.



### 4.1.4 Espaces extérieurs

L'aménagement de l'espace public et des cheminements fait partie intégrante du projet et devra répondre aux objectifs suivants :

- Aménagement des espaces publics en corrélation avec le projet architectural (mail planté, aires de stationnement, circulations piétonnes et automobiles au sein d'un périmètre d'étude élargi). Conservation des typologies locales et utilisation de matériaux et de végétaux à valeur patrimoniale.
- Renforcement du traitement de l'entrée du bourg en lien avec les aménagements existants devant la Maison du Souvenir.
- Renforcement de l'inscription du bâtiment dans un contexte d'entrée de bourg, mais aussi de fond de parcelle, en privilégiant une approche formelle simple.
- Conception d'une aire de stationnement plantée. Le végétal étant l'entrée pour la conception pour cet espace. Privilégier les surfaces perméables (aménagement des stationnements notamment).

## **4.2 Mission confiée à la maîtrise d'œuvre**

La mission confiée par la mairie au maître d'œuvre est de type MISSION DE BASE, conformément à la loi M.O.P. et ses décrets d'applications. Sa mission comportera une tranche ferme et trois tranches conditionnelles. Elle a pour objectifs les études et le suivi des travaux nécessaires à la construction d'une extension de la Maison du Souvenir. Le projet comportera en outre les aménagements extérieurs en liaison avec l'existant.

**Les tranches conditionnelles pourront être affermies par ordre du service du maître d'ouvrage dans un délai maximal de 24 mois à compter de la notification du présent marché.**

Le non affermissement ou l'affermisssement avec retard des tranches conditionnelles ne donnera pas lieu à une indemnité d'attente ou de dédit au profit du titulaire du présent marché.

### **Tranche ferme :**

- ESQ/APS/APD pour l'ensemble du projet : bâtiment et espaces extérieurs.

### **Tranche conditionnelle N°1 :**

- PRO/ACT/VISA/DET/AOR pour la construction des bureaux et des sanitaires.

### **Tranche conditionnelle N°2 :**

- PRO/ACT/VISA/DET/AOR pour la construction d'une seconde salle pédagogique.

### **Tranche conditionnelle N°3 :**

- PRO/ACT/VISA/DET/AOR pour la réalisation des aménagements extérieurs de la zone de stationnements et de l'entrée de bourg.

## **5. PROGRAMME BATIMENT**

### **5.1 Présentation générale**

La Maison du Souvenir est un lieu de mémoire, ce n'est pas un musée, c'est un lieu vivant avec l'organisation de visites par l'association "Pour le Souvenir de Maillé" constituée essentiellement de rescapés, avec la recherche active de documents auprès de la population et la diffusion d'informations auprès des visiteurs (tous publics).

Les trois objectifs de cette maison sont : être un lieu de mémoire, un espace pédagogique, un lieu de recherche sur le thème du massacre des populations civiles, hier, aujourd'hui et demain.

Cet ensemble immobilier vient de faire l'objet d'une restructuration complète des ses bâtiments et de la scénographie en 2006.

L'objectif de ce projet est de réorganiser la partie administrative et pédagogique afin de conforter le fonctionnement de la Maison du Souvenir.

### **5.2 Orientations constructives**

Ces éléments ont pour but d'affiner l'orientation et les actions à mettre en place, ils ne sont pas exhaustifs :

- Construction du bâtiment de type BBC.
- Démarche H.Q.E. : l'opération ne fera pas l'objet d'une demande de certification, cependant, le maître d'œuvre proposera des solutions tendant vers cette approche constructive.
- Aménagements intérieurs fonctionnels exploitant au maximum les volumes créés. Notion de coût d'exploitation.
- Conception d'espaces de travail permettant la gestion des différents utilisateurs publics, scolaires, artistiques, spectateurs, personnels.
- Architecture favorisant la simplicité des volumes, des espaces, et privilégiant la qualité des ambiances et des matériaux.
- Aménagement privilégiant le confort d'utilisation et l'ambiance sonore des lieux de travail et/ou de représentations/diffusions.



### 5.3 Répartition des surfaces

#### **Effectif**

L'effectif du personnel de la Maison du Souvenir est de 4 personnes avec l'accueil régulier d'un stagiaire.

#### **Répartition des surfaces**

Les surfaces ne sont données qu'à titre de recommandations, elles devront être adaptées lors des phases d'avant-projet. La surface construite neuve fait env. 110 m<sup>2</sup>. **Les aménagements existants de la Maison du Souvenir seront conservés dans la mesure du possible. Le projet devra intégrer l'évolution de la structure et notamment la construction d'une seconde salle pédagogique.**

Programme Maison du Souvenir : (ces éléments de programme peuvent être localisés dans l'existant ou construits en neuf suivant le projet de réorganisation interne de la Maison du Souvenir).

- 2 bureaux Maison du Souvenir : env.13.5 m<sup>2</sup> (26 m<sup>2</sup>).
- Salle pédagogique et de projection : env. 40.00m<sup>2</sup> (capacité env. 40 personnes).
- Rangements/archives : env. 9 m<sup>2</sup>.
- Sanitaires mixtes : 17.50 m<sup>2</sup>.
- Une seconde salle pédagogique et de projection : env. 40.00m<sup>2</sup> (capacité env. 40 personnes).

### 5.4 Recommandations programmatiques

La Maison du Souvenir est amenée à recevoir du public en visite libre, mais aussi à accueillir des groupes scolaires ou autres. Dans un souci d'optimisation de cet équipement les accès avec la Maison du Souvenir devront être simples et gérables par une équipe réduite (voir une personne). Pour des raisons de cohérence des visites, il est souhaité d'accéder à la nouvelle salle de projection directement depuis l'accueil existant et à la vue depuis les nouveaux bureaux. L'ensemble des locaux créés et des surfaces construites seront câblés catégorie 6 (réseau Ethernet). **Il est à noter que la phase d'avant projet (AVP) devra en outre être validée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.**

#### **Bureaux Maison du Souvenir : (2 bureaux)**

- Accès depuis la circulation.
- 2 postes de travail.
- Communication avec l'accueil de la Maison du Souvenir.
- Ils peuvent être aménagés dans la salle de projection actuelle.
- Un bureaux doit disposer d'une surface suffisante pour contenir 1 bureau, 1 table de réunion pour 6 personnes et 2 armoires.
- L'autre bureau disposera de la place suffisante pour accueillir 1 bureau et 2 armoires.

#### **Salle pédagogique et de projection : (description valable pour les deux salles).**

- Salle totalement occultable pour la projection de films (Il est à noter que les projections font parties intégrante de la visite).
- Salle servant pour des ateliers pédagogiques avec des groupes scolaires (nécessité d'un point d'eau, de plusieurs espaces de rangement, de rails d'accrochage pour cimaises au plafond).

#### **Sanitaires mixtes** : (aux normes et aménagements relatifs à l'accès des personnes à mobilité réduite).

- WC PMR.
- 1 WC, Urinoir.
- Vasque.

#### **Archives / Rangements** :

- Espace d'archivage. Positionnement possible de 6 armoires d'archivage

## 6. PROGRAMME ESPACE PUBLIC

Le projet consiste à mener une réflexion favorisant l'insertion de cette nouvelle salle au sein d'un projet communal global. L'enjeu est bien de créer un lieu dont le fonctionnement participe d'une vie locale sans constituer une entité autonome.

Les relations entre les voiries existantes seront à étudier avec précision, même si elles sont situées en partie hors du périmètre du projet.

Les aménagements des espaces publics accessibles à tous devront être simples. Le choix des matériaux et des essences devra répondre à des exigences environnementales strictes (essences locales ou patrimoniales/symboliques, limitation de l'imperméabilisation, absence d'irrigation intégrée, facilité d'entretien...).

Les aires dédiées au stationnement ne devront pas faire l'objet systématique d'un traitement imperméable de type enrobé mais être intégrées à la réflexion. Leur nombre, leur surface devront être adaptés à la taille de la commune. La dimension technique ou le nombre de places de stationnement ne devront pas prévaloir sur la création des espaces publics ou entraver la qualité paysagère de l'aménagement. Les aménagements paysagés devront conserver dans la mesure du possible la végétation existante et plus particulièrement les arbres.

### Espaces extérieurs publics :

- Aménagement d'une zone de stationnement avec 25 places dont une P.M.R. (la priorité est donnée au végétal).
- Aménagement des accès depuis la zone de stationnement vers la Maison du Souvenir.
- Liaisons avec les aménagements existants.
- Aménagement de l'entrée du bourg avec une zone de stationnement modeste (env.8 places) le long de la voie en face des aménagements extérieurs existants de la Maison du Souvenir.

Compte tenu du paysage environnant, du patrimoine architectural communal et des plantations existantes, les aménagements des espaces publics accessibles à tous devront être simples, dans la continuité des éléments existants (murs, murets, talus, limites séparatives, grands sujets...). Le choix des matériaux et des essences devra répondre à des exigences environnementales strictes (décrites ci-dessus).

## 7. EXIGENCES ET CONTRAINTES PARTICULIERES

### 7.1 Généralités

Ce document, à cette date ne constitue qu'une étape dans l'élaboration du programme, qui ne verra son achèvement qu'au stade de l'Avant Projet Définitif (APD). D'autres précisions seront apportées en fonction de l'élaboration des études. Elles ne devraient toutefois pas remettre en cause, sauf décision formelle du maître d'ouvrage, ni le parti général, ni le coût des travaux, ni l'avancement du projet.

**Le ou les concepteurs devront attirer l'attention de la maîtrise d'ouvrage sur les omissions ou impossibilités éventuelles contenues dans le présent cahier des charges. Ce document n'est pas réputé exhaustif, l'acceptation du projet par le maître d'ouvrage ne diminuera en rien les responsabilités contractuelles du maître d'œuvre.**

Le concepteur prenant part à la consultation est réputé avoir pris connaissance de la totalité des documents en annexe et des lieux (visite obligatoire).

Tous levés, plans ou suggestions supplémentaires qui s'avèreraient nécessaires à l'accomplissement de la mission de maîtrise d'œuvre devront être demandés par écrit au maître d'ouvrage avant la remise de l'offre.

Le maître d'œuvre devra préciser, à la remise des prestations, les adaptations et modifications administratives éventuelles que le maître d'ouvrage devra engager sur le plan urbanistique.

## **7.2 Contraintes réglementaires**

L'équipe de conception est tenue, lors de l'élaboration du projet et de la réalisation de la construction de se référer à tous les textes, circulaires et règlements applicables, à jour et en vigueur, y compris règlements locaux, et ceux à paraître jusqu'à l'achèvement des travaux.

On peut citer notamment :

- Le Cahier des Clauses Techniques Générales (CCTG) et le Cahier des Clauses Administratives Générales (CCAG) applicables aux marchés publics de travaux.
- Le Code de la Santé Publique. Notamment les articles L.2324-1 à L.2324-4, R. 2324-16 et suivants.
- Les Normes Françaises et Européennes homologuées, ainsi que les dispositions spéciales des D.T.U., auxquelles les matériaux, éléments ou ensembles constitutifs utilisés pour le projet, devront répondre.
- La loi handicap et ses décrets d'application.
- Le Règlement Sanitaire Départemental.
- Le Code de la Construction.
- Le Code de l'Urbanisme.
- La réglementation générale concernant la sécurité en cas d'incendie, et en particulier la réglementation départementale.
- La réglementation thermique RT 2012 et tous les textes relatifs aux économies d'énergie, ainsi que les textes relatifs au diagnostic de performance énergétique.
- Les réglementations visant les installations techniques des bâtiments, notamment installations électriques.
- Les textes relatifs à la protection de l'environnement et ceux relatifs au recyclage des matières.
- Les textes applicables en matière d'hygiène et de sécurité des travailleurs.

Tous les locaux communs devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres handicaps.

Les matériaux, éléments ou ensembles non traditionnels, ne seront admis que s'ils ont fait l'objet d'avis techniques, même à titre expérimental, auprès de centres ou laboratoires agréés, et ne comprenant aucune réserve ou mention défavorable, et s'ils sont mis en œuvre conformément aux directives et recommandations figurant dans ces mêmes avis techniques.

Les ouvrages seront calculés et exécutés conformément aux règles de calculs en vigueur, notamment D.T.U., C.C.B.A., B.A.E.L., C.M., etc...

A la réception du bâtiment il sera fourni, en plus des Dossiers d'Intervention Ultime (D.I.U.O.) et plans de récolement des ouvrages (D.O.E.), un échantillonnage de matériaux de finitions qui permettra au personnel d'entretien d'assurer la maintenance après l'année de parfait achèvement.

## **7.3 Contraintes techniques**

Concernant le projet d'extension, il devra être conçu en fonction de la réglementation thermique RT 2012, avec le souci d'une recherche d'économies constructives par des solutions simples et pérennes. Les critères de la RT 2012 devront si possible être obtenus sans production énergétique complémentaire (photovoltaïque, éolien).

Il devra répondre entre autres aux critères de performance énergétique de la région et de ses subventions. Dans le cadre de cette construction, il est préconisé d'allier les performances acoustiques à l'isolation thermique.

La qualité d'exécution et de finition de l'équipement préoccupe le maître d'ouvrage car il souhaite qu'au quotidien, les usagers et les utilisateurs vivent au mieux dans le bâtiment.

La qualité économique de l'ouvrage portera sur les travaux d'aménagement et sur la maintenance. Le choix des matériaux, à l'intérieur comme à l'extérieur sera pensé pour que l'entretien se fasse de façon simple, rapide et économique.

### **7.3.1 Intégration de la notion de contrôle de ses coûts (Coût global)**

Le maître d'ouvrage attache une grande importance à l'incidence de l'investissement sur le budget d'exploitation et de maintenance.

La proposition des concepteurs devra prendre en compte les objectifs suivants :

- Limiter le *coût d'investissement* par une optimisation des choix concernant les options fonctionnelles, les matériaux, les principes constructifs et techniques ainsi que pour les équipements.
- Garantir les *meilleures conditions de durabilité* des différents constituants des bâtiments en adaptant en particulier les prestations aux conditions d'utilisations spécifiques des locaux.
- Réduire les *coûts de maintenance*, tout en maintenant un bon niveau de qualité de service.
- Réduire les *coûts d'exploitation*.

Précisions pour le coût d'investissement :

La conception devra être guidée par ce souci d'optimisation. Le projet offrira le meilleur ratio des surfaces ainsi qu'une organisation fonctionnelle simple. La distribution de l'ensemble des fluides sera basée sur des principes simples. Les équipements et technologies proposés seront fiables et éprouvés.

### **7.3.2 Isolation du bâtiment, traitement des ponts thermiques.**

- Isolation thermique et acoustique au-delà de la RT 2012.
- Les parois vitrées  $U_w < 1,10 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ .
- Vérification en cours de chantier par test de thermographie (après la pose des isolants ....) pour la partie neuve.

### **7.3.3 Perméabilité à l'air.**

- Objectif : débit de fuite sous 4 Pascal  $\leq 1 \text{ m}^3/\text{h} \cdot \text{m}^2$ .
- Vigilance lors de la pose des menuiseries.
- Mise en œuvre des appareillages électriques sur les parois intérieures.
- Eviter tout percement de l'isolant, gestion des fluides en passage devant l'isolant.
- Adapter les percements au diamètre des canalisations devant y pénétrer.
- Test de perméabilité à l'air en cours et en fin de chantier sur le bâtiment dans sa globalité.

### **7.3.4 Systèmes énergétiques, ventilation.**

Actuellement le chauffage est réalisé par une ancienne chaudière au fioul avec un plancher chauffant pour la partie muséographie et des ventilo-convecteurs pour la partie accueil/secrétariat.

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra se raccorder sur le réseau existant et le prolonger.

- Raccordement de radiateurs sur la chaudière actuelle.
- Ventilation : raccordement sur équipement existant. Dans tous les cas l'installation sera au minimum Hygro. B, y compris les entrées d'air sur les menuiseries extérieures. Une attention particulière sera portée à la ventilation de la salle pédagogique et aux éventuelles nuisances sonores de la ventilation.
- Mise en œuvre d'une régulation, programmable dans l'extension.
- Assurer le confort d'été sans climatisation.
- L'éclairage devra être réalisé si possible par des luminaires à détecteurs de présence et associés à une cellule photosensible qui fait varier l'intensité de l'éclairage en fonction de la luminosité en tube T5.

### **7.3.5 Acoustique**

La salle pédagogique est destinée à accueillir la projection de films, ainsi que des ateliers pédagogiques scolaires. Une grande attention sera portée sur la qualité acoustique de la salle.

### **7.4 Contraintes aménagements paysagés**

L'organisation des espaces publics telle qu'elle est décrite dans le présent programme devra être respectée. L'utilisation de matériaux adaptés à l'aménagement, la limitation d'imperméabilisation des sols au niveau des stationnements, la végétalisation des espaces de stationnement, le respect des typologies locales et l'utilisation d'essences appartenant au vocabulaire et aux typologies régionales ou à symbolique patrimoniale, est impératif pour un projet bien intégré au tissu existant. Le maître d'œuvre veillera donc à proscrire de sa proposition d'aménagement tous matériaux non utilisés localement ou végétaux exotiques.

### **7.5 Contraintes de chantier**

Les travaux devront se dérouler de façon à minimiser les nuisances ou risques aux riverains (piétons ou automobilistes,...) lors des différentes phases du chantier (accès/sortie du chantier, approvisionnements, stationnements, etc..).

**Il est précisé que la Maison du Souvenir restera ouverte durant la période de travaux.**

A cette fin, toutes les précautions devront être mises en œuvre et toutes les démarches devront être entreprises auprès des services compétents, en temps opportuns, par le Maître d'Œuvre.

(Il est rappelé que le Dossier de Consultation des Entreprises devra être rédigé en tenant compte des prescriptions des bureaux de contrôle et de coordination.)

## **8. PLANNING DE REALISATION PREVISIONNEL**

Les travaux devront être réalisés suivant l'affermissement de la tranche conditionnelle n°1 et débuter probablement en janvier 2016 (suivant subvention). La tranche conditionnelle n°2 et n°3 seront éventuellement réalisées à la suite selon les capacités financières de la commune.

#### **Tranche ferme :**

- |  |                      |
|--|----------------------|
| ▪ Consultation du maître d'œuvre :           | <b>décembre 2014</b> |
| ▪ Elaboration des avants projets :           | <b>février 2015</b>  |
| ▪ Dépôt du dossier du permis de construire : | <b>avril 2015</b>    |

#### **Tranche conditionnelle N°1 :**

- |                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| ▪ Consultation des entreprises :     | <b>octobre 2015</b>  |
| ▪ Passation des marchés de travaux : | <b>décembre 2015</b> |
| ▪ Début des travaux :                | <b>janvier 2016</b>  |
| ▪ Mise en service :                  | <b>juin 2016</b>     |

#### **Tranche conditionnelle N°2 : (suivant subventions et affermissement de la tranche)**

#### **Tranche conditionnelle N°3 : (suivant affermissement de la tranche)**

## 9. CONTRAINTES FINANCIERES

Ce prix est déterminé par des ratios d'aménagement de surfaces sur un projet type. Il ne comprend pas les honoraires, les sondages, les bureaux d'études, de contrôle, de coordination, les branchements, le mobilier, les assurances...

L'estimation prévisionnelle des travaux est évaluée par le maître d'ouvrage à la somme de **250 000 € HT**.

### Tranche ferme (études préliminaires) :

#### Tranche conditionnelle N°1 (travaux bâtiment) :

Maison du Souvenir: 140 000 € H.T.

#### Tranche conditionnelle N°2 (travaux 2ème salle) :

Salle pédagogique : 70 000 € H.T.

#### Tranche conditionnelle N°2 (travaux extérieurs) :

Zone de stationnements : 40 000 € H.T.

**total : 250 000 € H.T.**

## 10. MODE DE DEVOLUTION DES TRAVAUX

A définir ultérieurement, au commencement des études, avec l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue. (Il est à noter que la maîtrise d'ouvrage confiera également une mission de contrôle technique à un organisme agréé prévu par les articles R123-43 du code de la construction et de l'habitation et PE4 du règlement de sécurité, et une mission de coordinateur SPS).

## 11. RENSEIGNEMENTS

### Commune de Maillé

Rue du 25 Août  
37 800 MAILLÉ

Représentée par Monsieur Bernard ELIAUME, son Maire.

Tél. 02 47 65 24 71 Fax. 02 47 65 21 89

[secretariat@maille.fr](mailto:secretariat@maille.fr)

## 12. PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES

