

COMMUNE DE BEAULIEU-LES-LOCHES

CONSULTATION DE MAITRISE D'ŒUVRE

**PROGRAMME POUR LA RENOVATION DE L'ECOLE MATERNELLE
DU RESTAURANT SCOLAIRE ET D'UN LOGEMENT**



OCTOBRE 2015

SOMMAIRE

	page
<u>1. INTRODUCTION</u>	3
<u>2. PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE</u>	3
<u>3. PRESENTATION DU PROJET</u>	3
<u>3.1 Présentation</u>	
<u>3.2 Situation</u>	
<u>3.3 Périmètre réglementaire</u>	
<u>4. OBJECTIFS DE LA CONSULTATION</u>	5
<u>4.1 Mission confiée au maître d'œuvre</u>	
<u>4.2 Recommandations conceptuelles</u>	
<u>4.3 Schémas de principe général</u>	
<u>5. EXIGENCES ET CONTRAINTES PARTICULIERES</u>	7
<u>5.1 Généralités</u>	
<u>5.2 Contraintes réglementaires</u>	
<u>5.3 Contraintes techniques</u>	
<u>5.3.1 Scénario thermique de l'école et du restaurant scolaire</u>	
<u>5.3.2 Scénario thermique du logement</u>	
<u>5.3.3 Systèmes énergétiques, ventilation</u>	
<u>5.4 Contraintes de chantier</u>	
<u>6. PLANNING DE REALISATION PREVISIONNEL</u>	10
<u>7. CONTRAINTES FINANCIERES</u>	10
<u>8. RENSEIGNEMENTS</u>	10
<u>9. PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES</u>	11

1. INTRODUCTION

Le présent programme constitue un document de synthèse en vue de la consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du projet de mise aux normes et d'amélioration de l'empreinte thermique de l'ensemble immobilier constitué de l'école maternelle, du restaurant scolaire et d'un logement communal.

2. PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Beaulieu-lès-Loches

Mairie

6 Place du Maréchal Leclerc

37 600 BEAULIEU-LES-LOCHES

Représentée par son Maire Sophie METADIER

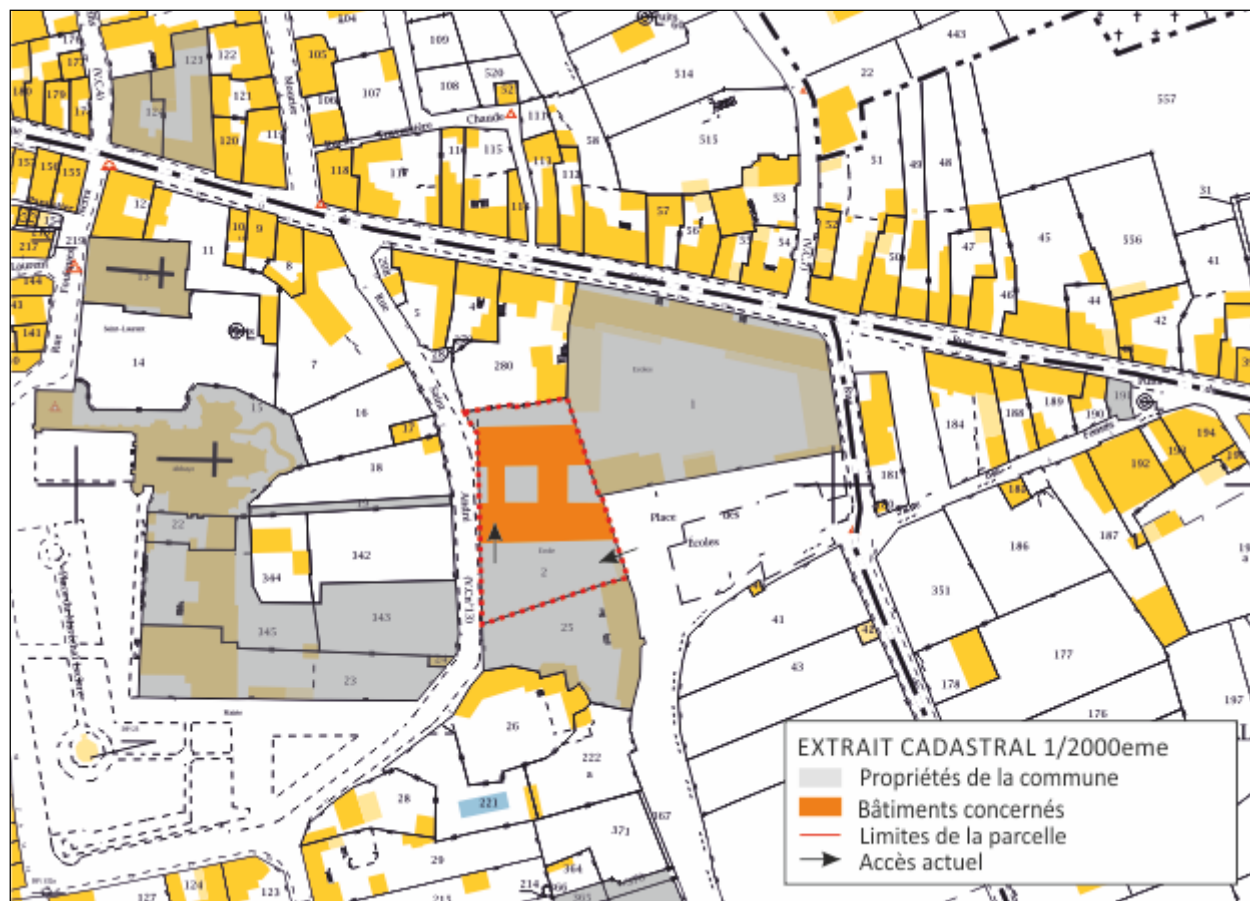
3. PRESENTATION DU PROJET

3.1 Présentation

La commune dans le cadre de l'entretien de son patrimoine immobilier a entamé une réflexion sur la rénovation de son école maternelle. Elle souhaite au travers de ce projet mettre aux normes son établissement, améliorer les performances thermiques, mais aussi retravailler l'intégration architecturale de cet immeuble vieillissant.

3.2 Situation

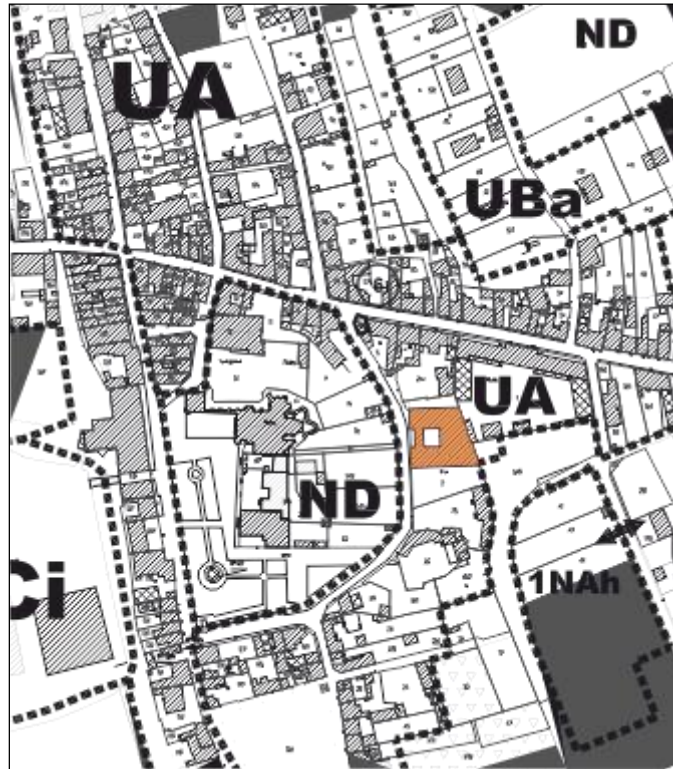
La commune de Beaulieu-lès-Loches se trouve à 40 Km au Sud de Tours et à 1.5 Km de Loches. L'école est située dans le cœur du bourg et fait partie d'un ensemble foncier et immobilier qui est propriété de la commune.



3.3 Périmètre réglementaire

La commune possède de nombreux monuments historiques classés ou inscrits. De plus elle dispose d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine et d'un POS. Le projet est situé dans l'aire de l'AVAP et dans la zone UA, qui correspond au centre bourg ancien.

Les règlements du POS et de l'AVAP sont adressés en annexe aux candidats par mail séparé.



4. OBJECTIFS DE LA CONSULTATION

4.1 Mission confiée à la maîtrise d'œuvre

La mission confiée par la commune de Beaulieu-Lès-Loches au maître d'œuvre est de type MISSION DE BASE, conformément à la loi M.O.P. et ses décrets d'applications. Elle a pour objectifs les études et le suivi des travaux nécessaires à la mise aux normes et à la rénovation thermique de cet ensemble immobilier.

Le projet porte sur une opération de rénovation et d'amélioration thermique qui doit être abordée à l'échelle de cet ensemble immobilier. En effet plusieurs zones existent mais elles constituent des continuités bâties qui sont indissociables les unes des autres. Ces zones peuvent être identifiées ainsi :

- Une première concerne la partie maternelle qui comprend les deux salles de classe, un hall, le bureau de direction, la salle de motricité, la salle d'activités, la salle de pause, la salle de repos et 2 patios.
- Une deuxième concerne le restaurant scolaire et ses dépendances.
- Une troisième concerne un logement à l'étage.

Le projet est global, il comportera néanmoins une tranche ferme et trois tranches conditionnelles.

Conformément à l'article 72 du Code des marchés publics, le présent marché est décomposé en une tranche ferme et en quatre tranches conditionnelles. La présence de ces tranches conditionnelles est justifiée par la volonté de créer des tranches de travaux, d'étudier l'opportunité de changer la chaudière et d'isoler la façade sud et de tenir compte de l'obtention des différentes subventions et du restant à charge de la commune.

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

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

Cette mission comportera une tranche ferme et quatre tranches conditionnelles :

- | | |
|------------------------------|--|
| ▪ Tranche ferme | : APS, APD sur l'ensemble du programme. |
| ▪ Tranche conditionnelle N°1 | : Projet, ACT, VISA, DET, AOR sur les travaux (hors changement chaudière et façade sud hors patio). |
| ▪ Tranche conditionnelle N°2 | : Projet, ACT, VISA, DET, AOR sur le changement de la chaudière gaz. |
| ▪ Tranche conditionnelle N°3 | : Projet, ACT, VISA, DET, AOR sur le renforcement de l'isolation de la façade Sud (isolation extérieure et menuiseries). |

4.2 Recommandations conceptuelles

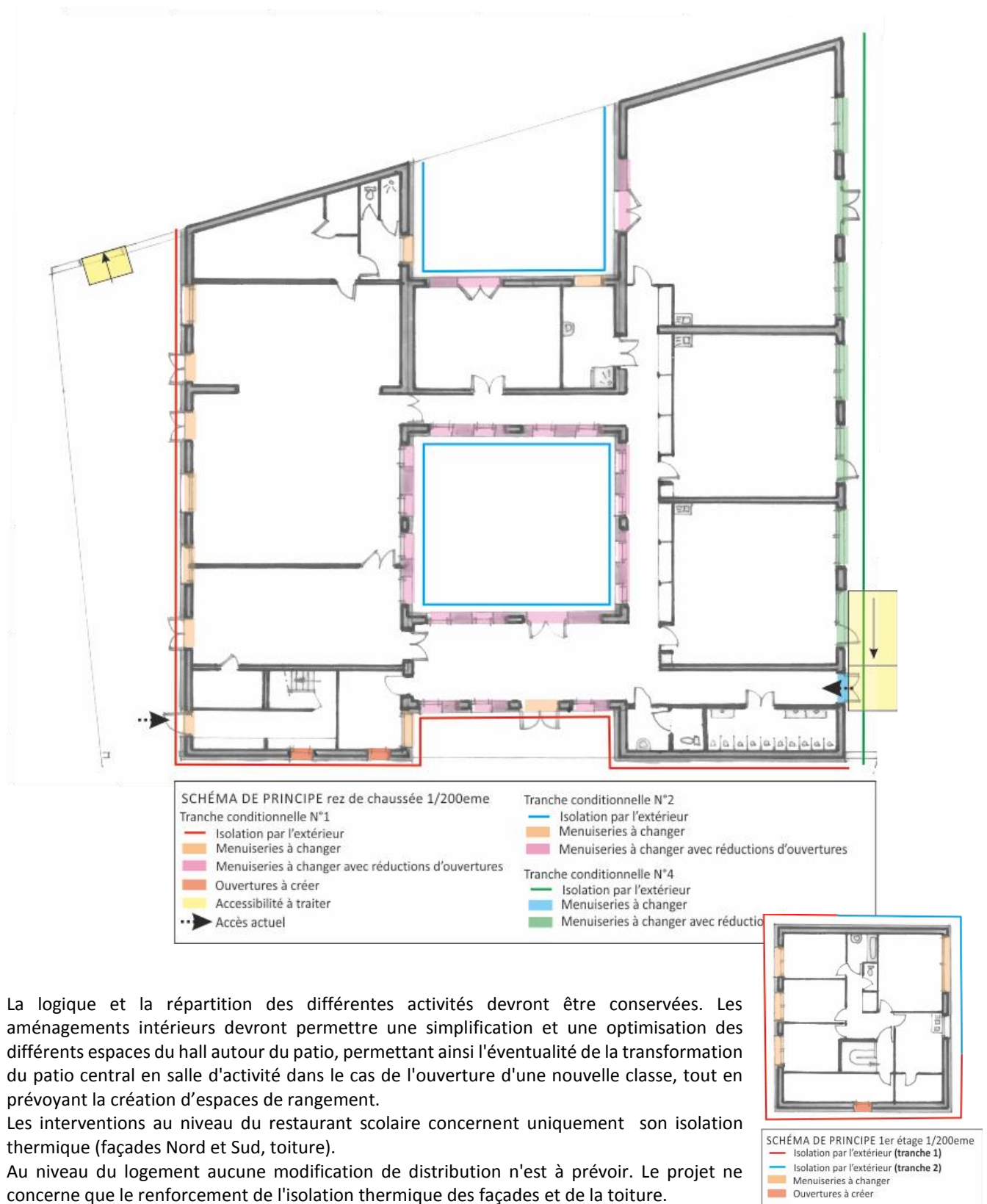
Le projet ne concerne pas uniquement l'aspect thermique à proprement dit, mais il doit permettre d'améliorer l'intégration architecturale de cet immeuble dans ce cadre bâti et patrimonial que forme le cœur de Beaulieu-Lès-Loches. Un travail précis doit donc être réalisé sur la recomposition des façades, le rythme des ouvertures, les modénatures, les matériaux afin de retravailler l'inscription de ce bâtiment aux proportions non négligeables.

Le projet doit s'inscrire dans une démarche globale de rénovation thermique de cet ensemble immobilier composé de plusieurs entités avec des performances thermiques non homogènes. De plus, les interventions d'isolation au niveau des façades extérieures devront être réalisées afin de trouver une cohérence entre l'aspect thermique et architectural du bâtiment (pont thermique /modénatures,...). Le principe d'une isolation par l'extérieur est validé par l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Les choix architecturaux devront être orientés autour d'une mise en valeur sobre des volumes, d'une inscription fine au sein d'un tissu bâti existant. Ils devront être validés par la mairie et le STAP.

4.3 Schémas de principe général



La logique et la répartition des différentes activités devront être conservées. Les aménagements intérieurs devront permettre une simplification et une optimisation des différents espaces du hall autour du patio, permettant ainsi l'éventualité de la transformation du patio central en salle d'activité dans le cas de l'ouverture d'une nouvelle classe, tout en prévoyant la création d'espaces de rangement.

Les interventions au niveau du restaurant scolaire concernent uniquement son isolation thermique (façades Nord et Sud, toiture).

Au niveau du logement aucune modification de distribution n'est à prévoir. Le projet ne concerne que le renforcement de l'isolation thermique des façades et de la toiture.

Ce présent schéma de principe n'est pas à prendre comme un projet, mais comme une expression des orientations d'articulation et de fonctionnement.

5. EXIGENCES ET CONTRAINTES PARTICULIERES

5.1 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'avéreraient 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.

5.2 Contraintes réglementaires

L'équipe de conception est tenue, lors de l'élaboration du projet et de la réalisation des constructions et des travaux 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 électrique concernant les établissements scolaires.
- La réglementation générale concernant la sécurité en cas d'incendie, et en particulier la réglementation départementale.
- La réglementation thermique RT 2012, RT Existant 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.
- Les règlements du POS et de l'AVAP de Beaulieu-Lès-Loches.

5.3 Contraintes techniques

La commune a lancé en début d'année un diagnostic thermique de l'ensemble de son patrimoine immobilier (COEP) et au vu de celui-ci a approfondi l'analyse sur certains équipements par un Pré-Diagnostic Conseil Isolation.

Cet ensemble immobilier (école maternelle, restaurant scolaire et logement) a fait l'objet d'un diagnostic énergétique par le bureau d'étude ADEVE Energie en mars 2015 dans le cadre de la politique d'économie d'énergie de la Région Centre-Val de Loire.

Les travaux devront être labellisés chantier en "matériaux biosourcés".

Une étude thermique intégrant une attestation de classe énergétique devra être réalisée avant travaux et une attestation de classe prévisionnelle après travaux précisant que le bouquet de travaux retenu par le maître d'ouvrage et effectivement mise en œuvre correspond à la classe énergétique visée

5.3.1 Scénario thermique de l'immeuble :

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra s'adjoindre les compétences d'un bureau d'étude thermique afin d'optimiser l'installation et l'enveloppe du bâtiment. Une étude thermique après travaux devra venir déterminer la nouvelle étiquette énergétique afin de valider les objectifs du scénario retenu et d'obtenir les subventions régionales et leurs différents objectifs contractuels.

Les travaux doivent permettre d'atteindre une progression minimale de 100 Kwh/m²/an.

Les travaux devront obligatoirement respecter les critères du Plan Climat Energie de la Région Centre Val de Loire et être éligible au programme d'actions en découlant (en annexe au présent document).

5.3.2 Systèmes énergétiques, ventilation.

Actuellement le groupe scolaire est chauffé par une chaudière gaz (1987) située dans la réserve du restaurant scolaire. Le logement est chauffé avec des convecteurs électriques. Il semble donc pertinent d'envisager de changer la chaudière par un modèle à condensation en conservant le réseau de distribution existant. La puissance de la nouvelle chaudière et son calibrage devra tenir compte des nouvelles performances du bâtiment du fait de l'amélioration de son isolation.

5.4 Contraintes de chantier

Les travaux devront se dérouler de façon à minimiser les nuisances ou risques pour les usagers, les riverains et les passants (enfants, enseignants, locataires, piétons ou automobilistes) lors des différentes phases du chantier (accès/sortie du chantier, approvisionnements, stationnements, etc..). **Il est rappelé que l'école continuera de fonctionner pendant la période du chantier.** Certains travaux entraînant des nuisances importantes devront être réalisés lors des congés scolaires.

Le logement est occupé et les travaux devront être réalisés et planifiés en conséquence.

A cette fin, toutes les précautions devront être mises en œuvre et toutes les démarches devront être entreprises auprès des services compétents, en temps opportun, 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.



BEAULIEU-LÈS-LOCHES

6. PLANNING DE REALISATION PREVISIONNEL

Planning tranche ferme :

- | | |
|--|------------------------------|
| ▪ Consultation pour le choix du maître d'œuvre : | octobre/novembre 2015 |
| ▪ Elaboration des avants projets : | décembre 2015 |
| ▪ Chiffrage pour sollicitation des financeurs | décembre 2015 |
| ▪ Dépôt des dossiers d'urbanisme: | janvier 2016 |

Planning tranches conditionnelles (sous réserve d'affermissement) :

- | | |
|--------------------------------------|---|
| ▪ Consultation des entreprises : | mars 2016 |
| ▪ Passation des marchés de travaux : | mai 2016 (notification subvention) |
| ▪ Début des travaux : | juillet 2016 |

La totalité des travaux devra être achevée au plus tard le 1^{er} septembre 2017.

7. CONTRAINTES FINANCIERES

Le **coût d'objectif** maximal pour le maître d'ouvrage est de **300 000 € HT**. Ce prix comprend les honoraires, les bureaux d'études, de contrôle, de coordination, les travaux, les assurances...

Tranche ferme :

Etudes sur l'ensemble de la rénovation de l'établissement maternelle, restaurant scolaire et du logement

Montant estimatif des travaux des tranches conditionnelles :

- | | |
|--|----------------|
| N°1 : Travaux de rénovation thermique hors chaudière et hors façade sud (hors patio) : | 220 000 € H.T. |
| N°2 : Travaux de changement de la chaudière : | 20 000 € H.T. |
| N°3 : Travaux d'isolation de la façade Sud : | 30 000 € H.T. |

8. RENSEIGNEMENTS

Commune de Beaulieu-lès-loches

Mairie

6 Place du Maréchal Leclerc
37 600 BEAULIEU-LES-LOCHES

Représentée par son maire Madame Sophie METADIER

Tél. 02 47 91 94 94 Fax : 02 47 91 51 97

mairie.beaulieu37@wanadoo.fr

9. PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES

