

Marché n° CLG 2016-1

**Marché à procédure adaptée passé dans le cadre des articles 27 et 90 du décret n°2016-360 du
25 mars 2016 relatif aux marchés publics**

**MARCHE
DE
MAITRISE
D'ŒUVRE**

**REHABILITATION DE LA « MAISON
CARRAL » EN HEBERGEMENT
TOURISTIQUE**

PRE PROGRAMME

PREAMBULE

Le Département de l'Isère, dans le cadre du Plan de relance n°2, a lancé un appel à projets structurants à destination des communes et de leurs groupements.

Les Communautés de Communes du Sud Grésivaudan ont proposé un projet de « développement touristique du Sud Grésivaudan avec comme fil rouge la vélo-route »

L'objectif de ce projet est de consolider et qualifier l'offre en matière d'accueil et d'hébergement touristique.

La commune de Cognin-les-Gorges s'est positionnée pour faire partie d'un réseau de villages étapes pour les cyclotouristes en Sud Grésivaudan et pour créer un gîte communal.

En vue de réaliser ces objectifs, la commune de Cognin-les-Gorges a choisi de réhabiliter un bâtiment communal.

Le présent document a pour but de présenter un pré-programme. C'est un document de référence pour le maître d'œuvre et les différents partenaires du projet.

ETAT DES LIEUX

Le bâtiment concerné par le projet se situe en plein cœur du village, à côté de l'église et à proximité immédiate de la D1532, des commerces (une épicerie et un bar). Cet emplacement est également stratégique car il se situe au départ des sentiers et routes qui relient Cognin-les-Gorges et Mallevall en Vercors par les Gorges du Nan, paysage emblématique du Vercors. La commune de Cognin les Gorges a signé une convention avec le Département de l'Isère pour labelliser les Gorges du Nan en Espace Naturel Sensible. Sa localisation sur la place publique arborée, son architecture atypique méritent une attention particulière afin de lui redonner une vraie fonction d'accueil.

Il est composé à l'étage de deux logements locatifs et d'un rez-de-chaussée qui accueille un local pour le comité des fêtes, un local technique, des garages et l'accès aux logements.

Sa surface totale est de 450 m² sur les 2 étages.

PRESENTATION DES INTERVENANTS

Les intervenants associés au projet

Le maire

L'adjoint chargé des travaux

Les services techniques de la commune

Le maître d'œuvre

Le Département

Cette liste n'est pas exhaustive

DEFINITION DE L'OPERATION

Le maître d'œuvre aura pour objectif principal de :

- ✓ Réhabiliter et mettre aux normes le bâtiment
- ✓ Transformer le bâtiment en hébergement type gîte d'étape/gîte de groupe/gîte de séjour sur la moitié du Rez de chaussée et sur la totalité de l'étage

Le maître d'œuvre justifiera les solutions, tant architecturales que techniques qu'il aura retenu par analyse des critères de performance énergétiques, de confort, de maintenabilité, de durabilité avec un raisonnement en coût global.

La proposition du maître d'œuvre devra prendre en compte les objectifs suivants :

- ✓ Optimiser le coût d'investissement par une optimisation des choix concernant les options fonctionnelles, les matériaux, les principes constructifs et techniques, en tenant compte du coût global sur la durée de vie de l'équipement,
- ✓ Attacher une certaine importance à la fonctionnalité et à l'ergonomie des différents espaces,
- ✓ Garantir les meilleures conditions de durabilité des différents constituants du bâtiment en adaptant en particulier les prestations aux conditions d'utilisation spécifique des lieux,
- ✓ Réduire les coûts de maintenance, tout en préservant un bon niveau de qualité de service.
- ✓ Réduire les coûts d'exploitation.

CONTRAINTES OPERATIONNELLES

1- BUDGET

Le projet devra être conçu en cohérence avec l'enveloppe financière allouée aux travaux, soit un montant total de : **500 00,00 € HT** repartit comme suit :

- Travaux de réhabilitation 500 000,00 € HT

2- CALENDRIER

Le calendrier doit répondre aux exigences du Département (Ordres de Services aux entreprises signés fin juin 2017)

- ✓ **Les études**

Les études globales devront être réalisées avant le 15 mars 2017 pour une consultation des entreprises lancée fin mars.

La réalisation

Les travaux seront réalisés au cours de l'année 2017 et 2018

3- PROGRAMME GENERAL

Le projet porte particulièrement sur :

- ✓ La création de logements type hébergement touristique (suivant les conclusions rendues par l'expertise touristique)
- ✓ Le réagencement et la rénovation intérieure du bâtiment
- ✓ la réhabilitation de l'aspect extérieur du bâtiment
- ✓ La réhabilitation énergétique des bâtiments.
- ✓ La réhabilitation et la mise aux normes des installations techniques des bâtiments
- ✓ L'accessibilité handicapée du bâtiment sur le rez-de-chaussée
- ✓ Les raccordements aux différents réseaux,

4-EXIGENCES REGLEMENTAIRES, ARCHITECTURALE, GENERALES ET TECHNIQUES

4-1 Exigences réglementaires :

Sont notamment applicables la réglementation de base et les dispositions générales suivantes, en vigueur un mois avant la remise du projet (au sens de la loi MOP) :

- ✓ Les règles de l'art,

- ✓ Les normes européennes (EN), les normes françaises (NF) et les documents techniques unifiés (DTU),
- ✓ Le code des Marchés Publics,
- ✓ Le code de l'Urbanisme,
- ✓ Le Plan d'Occupation des Sols de la commune
- ✓ Le code de la Construction et de l'Habitation,
- ✓ Le code de l'Environnement,
- ✓ Le règlement de sécurité contre les risques d' incendie et de panique dans les Établissements Recevant du Public,
- ✓ Les dispositions générales applicables selon le classement de type X sera retenu,
- ✓ Le règlement sanitaire départemental,
- ✓ Les textes légaux et réglementaires concernant l' accessibilité des locaux et installations aux personnes handicapées (ERP),
- ✓ La réglementation thermique relative aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétiques des constructions,
- ✓ Les prescriptions techniques générales constituées par les documents du REEF et du CSTB
- ✓ La réglementation sismique,

Et d'une façon générale, tous les textes, normes, lois, décrets, arrêtés en vigueur en France et ayant un lien avec l'objet du présent programme

4-2 Exigences architecturales

La réhabilitation du bâtiment, devra trouver la ou les solutions les plus adaptées au contexte urbain, paysager et architectural de ce site, mais également donner à ce bâtiment de nouvelles fonctions d'accueil touristique. Pour cela, il faudra suivre les préconisations de l'expertise touristique. Il est important que ces équipements correspondent à leur destination, et à leur utilisation. Il est important qu'ils apparaissent d'emblée « lisible», au travers des perspectives visuelles

Le concepteur, pour ce bâtiment atypique, dans ce contexte urbain, devra expliquer et partager avec le maître d'ouvrage son parti d'aménagement et la restructuration du bâtiment qui en découle.

Il veillera également à ce que le traitement des façades ou toute installation rapportée sur celle -ci ne forme pas des appuis intermédiaires de type « échelle » permettant d'atteindre toitures ou terrasses

Définition des besoins particuliers:

Les exigences suivantes devront être prises en compte dans la réhabilitation du bâtiment existant.

- ✓ Gestion de la mitoyenneté du bâtiment avec les parcelles privées voisines
- ✓ Articulation entre les espaces publics (place de l'Eglise, terrain de sports, locaux à destination des associations)

4-3 Exigences à caractère général :

Le projet de la commune est de transformer ce bâtiment en un ou plusieurs hébergements de type touristique.

La commune tient à conserver une partie du rez-de-chaussée en locaux de rangement à l'usage des associations.

Cette réhabilitation devra :

- réserver un espace pour le rangement du matériel des personnes hébergées.
- comporter un logement ou partie de logement accessible aux personnes handicapées.

- assurer la meilleure efficacité énergétique possible du bâtiment : respecter à minima les préconisations proposées pour tendre vers le label BBC Rénovation
 - réfléchir et anticiper les coûts d'entretien et de maintenance dans une approche de coût global
- L'expertise touristique de la région qui sera remise début novembre 2016 apportera des précisions quant à la qualification des types d'hébergement : gîte d'étape, gîte de groupe, gîte de séjour...

Voies d'accès / aménagements extérieurs:

L'accès se fera prioritairement par la place de l'église. Toute autre solution proposée par le maître d'œuvre devra produire des justifications.

4-4 Exigences techniques

Réseaux :

Le projet comportera les raccordements des bâtiments aux réseaux existants:

✓ Réseau Eaux Usées : Les installations devront être conformes au Code de l'Environnement et comprendre tous les regards de visite et autres accessoires réalisés nécessaires à leur fonction et au bon fonctionnement.

✓ Réseau Eaux Pluviales : Ce réseau récupérera les eaux de pluie provenant de l'écoulement des toitures. Celles-ci pourront éventuellement être récupérées pour les sanitaires conformément à l'arrêté paru au journal officiel du 29 août 2008. Le dimensionnement de la cuve de stockage sera déterminé en prenant en compte les surfaces de couverture et les besoins en eau. Le trop plein de cette cuve sera renvoyé vers le puits perdu situé sur la parcelle du terrain de sport.

✓ Téléphonie : un réseau de type wifi ou autres permettra à tous les occupants d'accéder à Internet.

✓ Réseaux eau potable

Plomberie et Sanitaire

Les solutions de type chauffe-eau solaire pour l'eau chaude sanitaire seront privilégiées

L'acoustique des logements

Une isolation acoustique performante et adaptée devra contribuer à augmenter la qualité de vie des usagers et éviter les conflits d'usage entre les appartements et également entre les pièces de vie et les pièces de nuit.

Menuiseries extérieures et intérieures :

Les menuiseries devront être sélectionnées avec le plus grand soin afin de présenter les qualités requises, notamment en ce qui concerne l'étanchéité dans le temps à l'air et à l'eau, la qualité d'isolation (économies de chauffage, absence de condensats), la facilité d'entretien (l'utilisation de moyens spéciaux pour le nettoyage de la face externe est à proscrire), la réduction des coûts d'exploitation.

Les portes d'accès au bâtiment seront particulièrement résistantes aux ouvertures incessantes et aux effractions.

Toutes les menuiseries extérieures seront conformes aux DTU et bénéficieront d'un avis technique du CSTB.

Les serrures seront rattachées à un organigramme général (passe) de la commune.

Les ensembles vitrés seront conçus afin que leur encombrement en position ouverte soit minimisé, des butées seront prévues.

Mobiliers et équipements :

Mobiliers :

Le maître d'œuvre aura mission de prévoir du mobilier intégré pour les espaces salle de bains et cuisines des logements.

3- AGREMENT ET AVIS

Le projet sera soumis entre autre aux agréments et avis suivants :

- ✓ Bureau de contrôle
- ✓ Commission handicap départementale
- ✓ Commission de sécurité contre les risques d'incendie et de panique
- ✓ Coordonnateur SPS
- ✓ Services municipaux

Le projet devra être conforme aux exigences des différents partenaires ou instances précités.

Le maître d'œuvre présentera son projet en amont à ces différentes instances, aux différentes phases nécessaires afin de ne pas retarder le bon déroulement de l'opération et éviter tout avis négatif en cours d'instruction de dossier.