

Programme fonctionnel et technique détaillé

Opération

Création d'une Maison d'Enfants à Caractère Social (MECS) à Damvillers (55).

Maîtrise d'ouvrage

Département de la Meuse
Place Pierre-François Gossin - BP 50514
55012 BAR-LE-DUC Cedex

Sommaire

SOMMAIRE	2
1 ■ PREAMBULE	3
1.1 ■ ORGANISATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE	3
1.2 ■ GESTIONNAIRE DE L'EQUIPEMENT	3
1.3 ■ OBJET DU PRESENT DOCUMENT	3
1.4 ■ MISSIONS CONFIEES AU MAITRE D'ŒUVRE ET COMPETENCES REQUISES	3
2 ■ IDENTIFICATION DE L'OPERATION ET DU SITE	4
2.1 ■ ASPECTS REGLEMENTAIRES	5
2.2 ■ ASPECTS TECHNIQUES.....	5
3 ■ PROGRAMME ARCHITECTURAL	6
3.1 ■ PRESENTATION DES GRANDES COMPOSANTES DU PROGRAMME / ORGANIGRAMME FONCTIONNEL.....	6
3.2 ■ EVALUATION QUANTITATIVE DES BESOINS / ORGANIGRAMME FONCTIONNEL	6
3.3 ■ EVALUATION QUALITATIVE DES BESOINS	8
4 ■ PROGRAMME TECHNIQUE DETAILLE	11
4.1 ■ REMARQUES GENERALES.....	11
4.2 ■ EXIGENCES PAR LOT TECHNIQUE	13
5 ■ ESTIMATION FINANCIERE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX.....	16
6 ■ PLANNING PREVISIONNEL DE REALISATION	16
LISTE DES ANNEXES	17

1 ■ Préambule

1.1 ■ Organisation de la maîtrise d'ouvrage

Le maître de l'ouvrage est le Département de la Meuse.

Celui-ci a décidé de s'entourer d'un mandataire.

Le pilotage et suivi du marché de mandat sont confiés à la Direction du patrimoine bâti en lien avec la Direction enfance famille.

1.2 ■ Gestionnaire de l'équipement

L'exploitation et la gestion de l'équipement à construire seront déléguées par voie d'appel à projets. Le calendrier de l'appel à projets prévoit un choix du gestionnaire concomitant avec le démarrage des études de maîtrise d'œuvre, ce afin d'associer ledit gestionnaire.

1.3 ■ Objet du présent document

Le présent document constitue le **programme fonctionnel et technique détaillé** de l'opération. Il **traduit les exigences fonctionnelles, qualitatives et techniques** du Département de la Meuse, maître d'ouvrage de l'opération et exploitant de l'équipement.

Ce programme sera intégré au dossier de consultation des entreprises relatif au recrutement du mandataire ainsi qu'à la consultation de maîtrise d'œuvre organisée par voie de procédure adaptée afin de sélectionner l'équipe chargée d'assurer la maîtrise d'œuvre de l'opération.

Il servira ultérieurement de document de référence tout au long de l'opération, notamment pendant la phase de conception menant au projet définitif. A ce titre il sera intégré au dossier de l'appel à projets au sortir duquel le gestionnaire de la structure sera désigné par le Département.

Il a été réalisé par les services départementaux avec le concours du Conseil en Architecture Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de la Meuse.

1.4 ■ Missions confiées au maître d'œuvre et compétences requises

L'opération concerne la rénovation complète du bâtiment d'habitation de l'ancienne gendarmerie de Damvillers et sa réhabilitation en Maison d'Enfants à Caractère Social (MECS). Elle est intégrée au champ d'application du code de la commande publique pour ce qui concerne les dispositions de son livret IV (anciennement loi MOP).

La mission confiée au maître d'œuvre de l'opération pourrait comprendre les éléments de mission suivants :

- Etudes de diagnostic (DIAG) et d'esquisse (ESQ),
- Etudes d'avant-projet sommaire (APS)
- Etudes d'avant-projet définitif (APD),
- Etudes de projet (PRO),
- Assistance à la passation des contrats de travaux (ACT),
- Etudes d'exécution (EXE),
- Direction de l'exécution des travaux (DET),
- Assistance aux opérations de réception (AOR) et pendant la période de garantie de parfait achèvement,
- Coordination des Systèmes de Sécurité Incendie (SSI).

Le détail de chaque élément de mission et en particulier les livrables attendus du maître d'œuvre seront spécifiquement décrits dans le cahier des clauses techniques particulières qui complètera ce programme et dont la rédaction sera de l'initiative du mandataire.

La mission d'ordonnancement, pilotage et coordination est envisagée. Elle pourrait être traitée indépendamment ou intégrée à la mission du maître d'œuvre.

Le titulaire devra réunir des compétences en termes : **d'architecture** (architecte DPLG, DESA ou DE-HMONP, inscrit à l'ordre), **d'économie de la construction, d'ingénierie tout corps d'état**.

2 ■ Identification de l'opération et du site

Le site objet du présent programme est implantée sur la commune de Damvillers (55150) au niveau de l'entrée sud du village, au 2 rue de l'Isle d'Envie.

Le terrain d'implantation, propriété du Département de la Meuse, est la parcelle cadastrée section AB n°103 d'une contenance de 3 253 m².

Le site compte deux bâtiments désaffectés :

- Les locaux de service sur l'avant,
- 6 logements sur l'arrière mitoyens.

Le tout date des années 1980 et a été conçu par l'architecte verdunoise Corine Thomas-Moulet. Les travaux objet du présent programme concernent le corps de bâtiment arrière qui abrite les six logements de l'ancienne brigade de gendarmerie.



Le bâtiment d'accueil de la gendarmerie (non concerné par les travaux / réserve foncière)



Le bâtiment d'habitation, objet du projet

Le bâtiment donnant sur l'avant tient lieu dans l'immédiat de réserve immobilière. Il pourrait être mis à profit ultérieurement d'un autre projet de la collectivité ou cédé après découpage parcellaire.

2.1 ■ Aspects réglementaires

2.1.1 ■ Règlement du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Damvillers dispose d'un plan local d'urbanisme qui est en cours de révision.
Dans le futur document, le terrain ne devrait pas se trouver dans la zone de servitude de l'église Saint-Maurice qui est classée.

2.1.2 ■ Autres contraintes d'urbanisme

Le terrain d'assiette n'est a priori concerné par aucune réglementation portant préjudice au projet :

- Il n'est pas situé dans une ZAC, dans une ZAD, dans une ZEP ou dans une ZRU, dans un lotissement, ou toute autre entité susceptible d'imposer des règles particulières,
- Il n'est pas dans un emplacement réservé par le PLU,
- Il ne fait pas l'objet de servitudes particulières.

A noter toutefois que le site se situe :

- En zone de présomption de prescription archéologique.

2.2 ■ Aspects techniques

2.2.1 ■ Archéologie préventive

A priori sans objet s'agissant d'une opération de réhabilitation.

2.2.2 ■ Etude géotechnique

Le projet est une opération de rénovation sans extension importante. Le maître d'ouvrage n'a donc pas prévu, pour le moment, de faire réaliser d'étude géotechnique.

2.2.3 ■ Dossier technique amiante

S'agissant d'un bâtiment antérieur à 1997, le dossier technique amiante (et notamment sa dernière mise à jour de septembre 2015) est annexé au présent programme (annexe 1).

Une mission de repérage amiante avant travaux sera ultérieurement diligentée par le maître d'ouvrage ou son représentant sur la base du projet en phase APS, ce conformément au code du travail et dans les conditions prévues à l'arrêté du 16 juillet 2019 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis. S'agissant des enrobés bitumineux existants, une recherche HAP s'imposera également.

2.2.4 ■ Levé de plans

L'élément de mission DIAG (diagnostic) à la charge du maître d'œuvre comprendra l'établissement de tous les documents graphiques relatifs à l'état existant qui seront nécessaires au bon déroulement du projet. Cette étape de relevé comprendra au minimum l'établissement des plans des différents niveaux des deux corps de bâtiment, des élévations de toutes les façades et des coupes faisant figurer les différentes configurations des bâtiments.

Les seuls plans de l'existant à disposition du maître d'ouvrage figurent en annexe (annexe 2). Il s'agit en l'occurrence de ceux réalisés dans le cadre d'un projet de réhabilitation de la brigade avant sa désaffectation ; projet abandonné donc.

2.2.5 ■ Accessibilité

Comme tout établissement recevant du public (ERP), la MECS devra être accessible aux personnes handicapées. Il convient de noter que le maître d'ouvrage attend, dans la mesure du possible, une configuration ne nécessitant pas le recours à un ascenseur ou à une plateforme élévatrice.

Le diagnostic accessibilité de l'existant réalisé par BSSI en 2012 figure en annexe (annexe 3).

2.2.6 ■ Classement ERP / effectifs

La MECS de Damvillers accueillera au maximum 13 enfants et une dizaine d'adultes.

3 ■ Programme architectural

3.1 ■ Présentation des grandes composantes du programme / organigramme fonctionnel

Les Maisons d'Enfants à Caractère Social (MECS) sont des établissements sociaux ou médico-sociaux, spécialisés dans l'accueil temporaire de mineurs en difficulté. Celui de Damvillers fonctionnera en foyer ouvert, avec les enfants scolarisés à l'école communale ou au collège voisin.

Un placement en MECS a notamment lieu dans des cas de violence familiale (physique, sexuelle ou psychologique), de difficultés psychologiques ou psychiatriques des parents, de problèmes d'alcoolisme, de toxicomanie, de graves conflits familiaux, de carences éducatives, de problèmes comportementaux de l'enfants, de l'isolement en France d'un enfant étranger, etc.

La MECS de Damvillers sera conçue pour pouvoir accueillir des enfants de 6 à 14 ans.

3.2 ■ Evaluation quantitative des besoins / organigramme fonctionnel

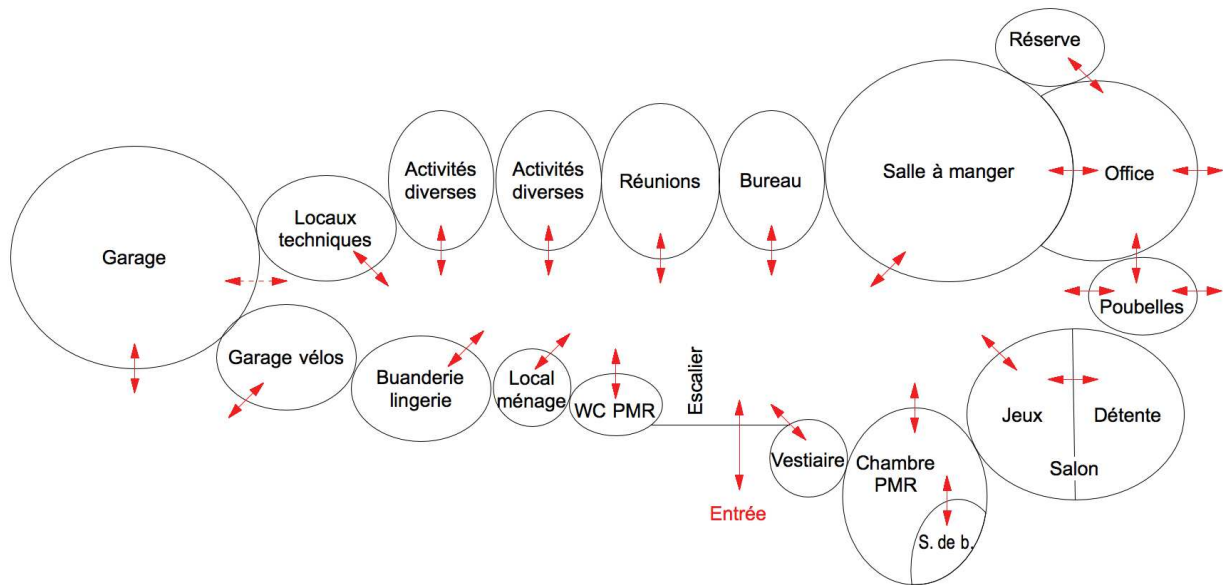
Les espaces à aménager sont, au minimum, les suivants (*les surfaces sont données en m² dans œuvre*) :

- . un bureau (12 m²) et une salle de réunion (15 m²),
- . une salle à manger (45 m²), son office (20 m²) et une réserve (6 m²),
- . un salon (30 m²), pouvant se décomposer en zone calme et zone animée,
- . 12 chambres enfants avec salle de bain et WC individuels (12 x 15 m²),
- . 1 chambre enfant accessible PMR avec salle de bain (18 m²),
- . une chambre pour le veilleur de nuit (12 m²),
- . des sanitaires de jour, dont l'un au moins sera accessible PMR,
- . une lingerie et une buanderie (15 m²),
- . des locaux pour les besoins du ménage (10 m²),
- . un garage pour deux véhicules (40 m²) et un autre pour les vélos et du matériel,
- . un local poubelles,
- . les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment (chaufferie, traitement de l'air, etc.).

Des salles complémentaires seront prévues, pour être utilisées à volonté au gré des besoins de l'équipe éducative (secrétariat, salle de gym, salon de beauté ou de coiffure, atelier de bricolage, etc.).

Le fonctionnement général de la MECS de Damvillers peut se traduire par les organigrammes qui suivent. Lors de l'établissement du projet, il conviendra en outre de prendre en compte le besoin de surveillance aisée des locaux partagés, des circulations intérieures et des entrées et sorties du bâtiment.

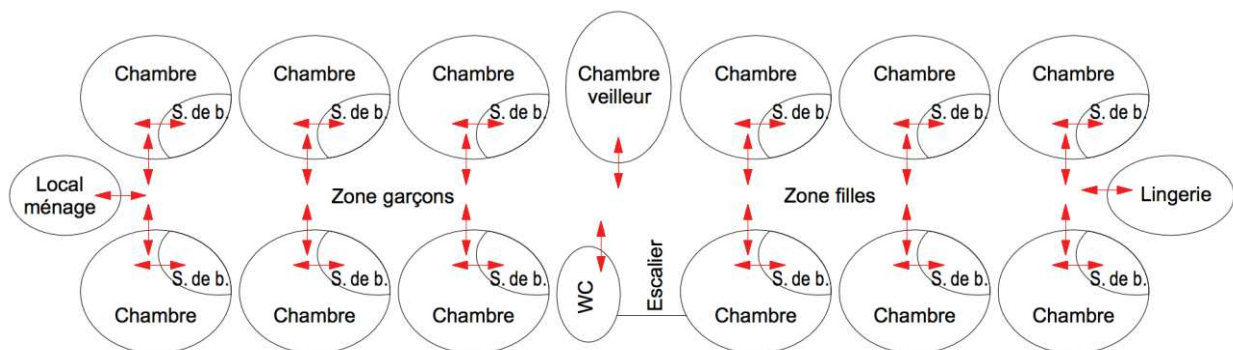
Rez-de-chaussée / Accueil



Quelques indications sont à prendre en compte pour l'aménagement du rez-de-chaussée :

- . L'office sera positionné à l'entrée du terrain pour limiter les interférences entre les livraisons des repas et le fonctionnement de la maison.
- . Le local poubelles sera placé du même côté pour ne pas allonger inutilement les distances à parcourir avec les containers. Il pourra être aménagé dans l'emprise du bâtiment existant ou sera construit contre sa façade. Dans ce cas, il devra être bien intégré à l'architecture du site.
- . Le bureau sera à côté de l'entrée de la MECS.
- . La chambre PMR sera voisine du bureau et de l'escalier pour ne pas être trop éloignée du personnel de jour ou du veilleur de nuit.

Étage / Hébergement



Ici encore, quelques indications peuvent être utiles :

- . Les chambres pour les garçons seront séparées de celles pour les filles.
- . La chambre du veilleur sera à la jonction des deux groupes et bénéficiera de facilités de surveillance sur l'ensemble des couloirs. Dans le même souci de sécurité et de vigilance, elle sera placée près de l'escalier afin de pouvoir contrôler les allées et venues entre les deux niveaux.
- . UN WC sera prévu à l'étage pour que le veilleur de nuit n'ait pas à s'éloigner des chambres.

3.3 ■ Evaluation qualitative des besoins

Le fonctionnement de la MECS et de chacun des espaces qui la composent, tel que souhaité par le maître d'ouvrage, est détaillé dans les paragraphes qui suivent.

Ceux-ci ne donnent pas la liste exhaustive des équipements à prévoir, mais précisent plutôt les points particuliers à ne pas oublier.

Circulations intérieures

La forme des circulations intérieures sera la plus simple possible et évitera les recoins difficiles à surveiller.

Vestiaire

- *Pièce jouxtant l'entrée où les enfants se déshabillent et laissent chaussures et manteaux mouillés. L'espace doit être assez grand pour qu'une douzaine de jeunes, parfois turbulents, puissent s'y affairer en même temps.*

Le local sera ventilé et la présence d'une fenêtre est très souhaitable.

Bureau

- *Cette pièce n'est pas utilisée en permanence, mais les éducateurs peuvent y venir pour des tâches administratives diverses ou pour un entretien privé avec un jeune. Elle sert aussi de "vestiaire" pour le personnel.*

Un placard fermant à clé sera prévu. Il servira notamment au rangement du dossier de chaque enfant.

On trouvera dans cette pièce l'un des récepteurs intérieurs du visiophone de l'entrée, le téléphone fixe et un accès direct à internet (prise RJ 45).

Le local fermera à clé.

Salle de réunions

- *Espace dédié au travail d'équipe, aux rencontres avec les partenaires extérieurs, aux réunions de synthèse, à l'accueil des familles, aux entretiens avec les parents, etc.*

Des prises seront prévues pour un ordinateur fixe, qui pourra demeurer là en permanence, et pour d'autres appareils de travail (ordinateurs, tablettes, téléphone, etc.).

Le local fermera à clé.

Salle à manger

- *« Comme à la maison », elle sert à toutes les personnes présentes, enfants et éducateurs. Elle sert aussi pour des activités diverses : pâte à modeler, peinture, devoirs, jeux de société, etc.*

On trouvera dans cette pièce une prise internet (RJ 45).

La pièce se prolongera agréablement par une terrasse extérieure pour les beaux jours.

Office

- *En semaine, les repas seront livrés, mais il y aura tout de même de la cuisine pour les petits déjeuners et, éventuellement, pour les repas du dimanche.*

Les enfants accèdent à cette pièce lorsqu'ils participent au service et pour des activités diverses (préparation de gâteaux, etc.).

On trouvera dans la pièce un évier ainsi que les attentes pour un frigo, un four et des plaques de cuisson.

L'équipement sera complété en fonction du mode de livraison retenu pour les repas (liaison froide ou chaude) : four de remise en température, armoire positive, etc.

Un placard fermant à clé pourra être envisagé pour la mise en sécurité des ustensiles dangereux (couteaux de cuisine par exemple).

Réserve

- *Annexe de l'office, on y stocke les produits alimentaires (goûters, petits déjeuners, etc.).*

Sa taille devra être adaptée au mode de restauration retenu et au nombre de repas à préparer en interne (week-ends par exemple).

Salon

- *Salle pour les activités calmes : lecture, écoute individuelle de musique, télévision, etc. On y accèdera en traversant la salle de jeu, plus bruyante.*

Afin de faciliter la surveillance, la pièce communique visuellement avec la salle de jeu et avec le couloir (châssis vitrés).

On y trouvera une prise de télévision et un accès à internet (prise RJ 45).

Salle de jeu

- *Là se tiennent des activités plus animées : baby-foot, jeux de société, etc.*

Chambres des enfants et leur salle de bain

- *Certains enfants y passeront plusieurs années. Ils devront pouvoir s'y installer comme à la maison et personnaliser leur environnement.*

Les portes seront équipées de serrure car on devra pouvoir fermer les chambres en journée et isoler une chambre non occupée.

Un grand placard sera prévu dans chaque chambre pour qu'un jeune puisse y ranger l'ensemble de ses affaires personnelles.

La salle de bain sera équipée d'un sanitaire, d'un lavabo sur meuble et d'une douche.

Le WC sera de préférence de type suspendu pour que le réservoir de chasse d'eau ne puisse servir à dissimuler des objets.

La douche ne sera pas fermée par un rideau, qui pourrait être dégradé très vite, mais par des portes rigides. Leur système d'ouverture, le plus simple possible, évitera qu'un enfant en crise s'en prenne violemment à une porte qui coince, coulisse mal ou est sortie de ses rails.

Chambre enfant accessible PMR et sa salle de bain

- *Située à rez-de-chaussée, cette chambre sera placée au plus près de l'escalier menant à l'étage et sera aussi très proche du bureau ou du secrétariat.*

Un interphone la reliera à la chambre du veilleur.

Comme les autres, cette chambre ferma à clé.

Chambre pour le veilleur

- *Cette pièce ne sera pas équipée d'un lit car le principe de la "nuit debout" est privilégié.*

Elle sera complétée par une douche et un lavabo car un éducateur peut être sali en certaines circonstances (gastro chez un enfant, crises avec projection de nourriture, etc.).

On y trouvera l'un des récepteurs intérieurs du visiophone de l'entrée.

Le local ferma à clé.

Lingerie(s)

On y trouvera des rayonnages divisés en casiers pour trier et ranger le linge.

Le local ferma à clé.

Buanderie

- *Local dans lequel le linge sale est entreposé en attendant la lessive, puis où il est lavé, séché (en machine ou sur étendoir) et plié avant d'être emporté.*

Département de la Meuse
Création d'une Maison d'Enfants à Caractère Social (MECS) à Damvillers (55)

Le local disposera d'une place suffisante pour installer machines à laver et sèche-linges (de qualité professionnelle).

Comme les machines pourront tourner la nuit, la buanderie sera éloignée des chambres.

Le local ferma à clé.

Locaux pour les besoins du ménage

- *Il y aura un local à chaque niveau pour ne pas avoir à transporter le matériel, notamment dans les escaliers.*

On y trouvera un bac vidoir pour les seaux, des rayonnages pour les produits d'entretien, et de la place pour entreposer les balais, aspirateurs, voire chariot.

Le local ferma à clé.

Sanitaires partagés

- *On trouvera au rez-de-chaussée de la maison 2 WC pour les enfants en journée et un pour les adultes. L'étage aura un sanitaire pour le veilleur de nuit. L'un des WC des enfants sera accessible aux personnes à mobilité réduite.*

Chaque WC sera équipé d'un lave-mains.

Espace médicaments

- *Un petit coin pour ranger les médicaments et donner certains soins peut être utile. Il ne s'agit pas forcément d'une pièce réservée à cet usage ; une zone un peu en retrait peut tout à fait convenir.*

Le local ou le meuble de rangement des médicaments seront équipés d'une serrure.

Garage des véhicules

- *Il sera prévu pour accueillir 2 voitures de transport collectif de 8 à 10 places.*

Les enfants prendront place ou descendront des véhicules à l'extérieur du garage.

Garage des vélos

- *Il sera prévu pour accueillir une douzaine de vélos, mais aussi les jeux et le mobilier d'extérieur.*

Locaux techniques, chaufferie

- *Les locaux seront adaptés aux choix techniques qui seront faits pour le projet (chauffage, production de l'eau chaude sanitaire, traitement de l'air, etc.).*

Local poubelles

- *La taille du local sera étudiée pour correspondre au type de recyclage voulu et à la fréquence du ramassage à Damvillers.*

Le local sera ventilé pour dissiper les mauvaises odeurs.

L'une de ses portes ouvrira directement sur l'extérieur.

Espaces extérieurs

- *Les voitures du personnel stationneront en dehors du périmètre de la MECS pour éviter les dégradations.*

De larges espaces seront laissés libres pour les jeux collectifs (foot, etc.).

Un préau serait apprécié pour pouvoir prendre l'air ou s'isoler au dehors en toute saison.

Le revêtement de sol extérieur permettra à un véhicule de s'approcher de la porte d'entrée pour limiter les allées et venues des enfants sous la pluie lors des sorties par mauvais temps.

4 ■ Programme technique détaillé

4.1 ■ Remarques générales

4.1.1 ■ Solidité et maintenance

Le placement en MECS a un impact très important sur un enfant et peut engendrer de forts sentiments d'injustice, d'angoisse ou de souffrance. De ce fait, des crises surviennent régulièrement chez certains, parfois violentes, pouvant entraîner des dégradations. Les matériaux doivent donc être robustes et facilement réparables. Le but de cette solidité est double : d'une part assurer une réelle pérennité aux aménagements, mais aussi préserver un cadre de vie "normal". En effet, les réparations peuvent tarder, ce qui contraint les enfants à vivre dans un environnement dégradé, ce qui nuit à l'image qu'ils peuvent avoir de l'institution, voire d'eux-mêmes.

Principes généraux

Il sera recherché systématiquement des systèmes de construction, des matériaux et des installations techniques simples, robustes, fiables, à longue durée de vie, nécessitant un entretien courant le plus faible possible, à fonctionnement largement automatisé.

Le souci de réduire les coûts d'exploitation conduit à minimiser les consommations de fluides et d'énergie. Le concepteur portera une attention particulière aux coûts de maintenance et de fonctionnement.

Adéquation à la fonction

Si les équipements techniques sont sollicités dans des conditions différentes de celles pour lesquelles ils ont été choisis, ils subiront une usure prématurée.

Ces inconvénients peuvent être évités par l'analyse réaliste de l'usage auquel les équipements sont destinés et par la mise en œuvre de solutions susceptibles de s'adapter en cas d'évolution.

Choix des matériaux

Les matériaux et procédés choisis devront permettre un recyclage des matériaux supérieur à 70 % en poids.

Les matières premières renouvelables (bois et autres végétaux que l'on peut trouver dans les isolants et comme composants de cloisons, de revêtement de sol) devront être privilégiées.

L'utilisation de matériaux susceptibles d'émettre des produits toxiques, au cours de leur mise en œuvre et de leur vie en œuvre devra être limitée.

Le choix des produits et matériaux de construction ne devra pas altérer la qualité de l'air. Les éthers de glycol seront interdits dans les peintures et traitements, les dégagements de COV et de formaldéhyde seront fortement limités.

Les matériaux dont le nettoyage et la maintenance ne nécessitent pas de produits toxiques devront être privilégiés.

Le maître d'œuvre privilégiera des essences de bois durable en fonction de la classe de risque afin de ne pas avoir recours à des traitements toxiques. Il privilégiera également des produits et matériaux possédant la marque NF-Environnement ou un label écologique communautaire.

Les matériaux fibreux utilisés ne seront pas étiquetés Xn et seront bien confinés afin de ne pas libérer de fibres dans l'air respiré.

Qualité, durabilité, performance des matériaux

Il s'agit d'un facteur essentiel. Les matériaux accessibles aux utilisateurs et au public sont relativement sollicités. Ils doivent donc offrir peu de prises à l'usure et résister aux agressions (chocs, rayures, torsions, etc.).

Les matériaux non accessibles sont aussi soumis à rude épreuve : humidité, vent, pluie, soleil, atmosphère corrosive, dilatations, surcharges excessives, etc.

La qualité joue un rôle non seulement sur la durée de vie intrinsèque mais aussi sur la perception des utilisateurs et par suite sur le traitement qu'ils font subir au bâtiment.

La fiabilité minimise la fréquence des interventions (réglages et réparations). Les ouvrages et équipements devront être conçus et mis en œuvre de telle sorte que leur durabilité soit assurée et que leur maintenance soit facilitée et ce, à moindre coût. L'accessibilité à tout élément nécessitant un entretien (nettoyage, remplacement) devra être prévue ainsi que les dispositifs le permettant, en particulier en ce qui concerne les éléments d'éclairage zénithaux comme les verrières.

La conception et la mise en œuvre de l'ensemble des ouvrages et matériaux seront étudiées afin de limiter les risques d'actes de vandalisme.

La propreté des locaux

Deux types d'actions sont possibles :

- Limiter les causes de salissure (mise en place de tapis-brosse, revêtements extérieurs propres, etc.),
- Faciliter le travail du personnel d'entretien (répartition des prises de courant, matériaux lessivables, accessibilité des vitrages, répartition judicieuse des locaux d'entretien).

La maintenance

La maintenance recouvre toutes les mesures facilitant le petit entretien courant comme les réparations importantes. L'entretien courant a une conséquence directe sur la durée de vie des éléments de construction.

La maintenance doit donc être rendue aisée par des mesures permettant :

- L'isolation des éléments susceptibles d'être changés (vannes de sectionnement, repérage des circuits),
- L'accessibilité des équipements et l'existence de gaines techniques de taille suffisante,
- La normalisation qui garantit un niveau de qualité et surtout la possibilité de trouver des pièces de rechange.
- Cette maintenance, et notamment la maintenance courante, sera réalisée par les exploitants désignés. Dans tous les cas il est indispensable de fournir un guide permettant :
- De connaître les installations (schémas simplifiés, modes d'emploi en français)
- D'apprécier les signes avant-coureurs d'une défaillance,
- De réaliser, sur la base d'un calendrier préétabli, les vérifications, réglages, remplacements de petits éléments,
- De connaître les modes opératoires, les précautions à prendre,
- De connaître la marque, le fournisseur et toutes les caractéristiques nécessaires pour commander des pièces de rechange, etc.

Le service ou prestataire qui aura la charge de réaliser des activités de maintenance lourde ou des travaux de modification des locaux doit disposer de documents fiables sur lesquels s'appuyer. La connaissance du bâtiment est trop souvent considérée comme suffisante dès lors qu'on dispose d'un Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE). Or, ces dossiers sont souvent incomplets, comportent des erreurs, ou simplement n'existent pas.

Le maître d'œuvre devra réaliser un dossier technique facilement utilisable (plans d'exécution, documents techniques fournis sous une forme préétablie, etc.) qui apportera aux utilisateurs une véritable connaissance des bâtiments et des installations techniques qu'ils recèlent, et leur permettre une autonomie importante en matière de fonctionnement et d'entretien. Ce dossier technique sera issu de la compilation des données remises par les entreprises en fin de chantier.

Coûts de fonctionnement

Les coûts de maintenance et les coûts d'exploitation technique (consommations d'énergie et autres fluides) constituent une part importante du budget de fonctionnement des équipements. Pour les maîtriser, il convient d'abord de concevoir un équipement économe : bonne isolation thermique, rendement des installations élevé, besoins en maintenance faibles.

Le coût de fonctionnement doit être précisé par une estimation théorique : consommations (eau, énergie...), coût des interventions ultérieures (vérifications périodiques, contrats de maintenance et d'exploitation).

4.1.2 ■ Flexibilité - Adaptabilité - Modularité

Toutes les précautions destinées à faciliter à la fois la flexibilité et l'adaptabilité des installations et des bâtiments seront prises.

Les systèmes constructifs et les choix techniques s'attacheront à permettre la plus grande souplesse et la plus grande modularité en vue de garantir les évolutions internes.

Ainsi, les gaines techniques et armoires de distribution générales seront dimensionnées afin de recevoir toute augmentation éventuelle de puissance ou de réseau.

4.1.3 ■ Sécurité - Sûreté

Sécurité Incendie

L'établissement est assujéti à la réglementation générale des Établissements Recevant du Public.

La conception et la réalisation des aménagements projetés seront conformes aux dispositions du règlement de sécurité contre les risques d'incendie.

Les aménagements en question devront l'objet d'une demande d'autorisation de travaux au titre du code de la construction et de l'habitation. La constitution du dossier, la préparation et le suivi de son instruction en lien avec les services instructeurs (Mairie de Damvillers, DDT, SDIS) sont bien incluses à la mission du maître d'œuvre.

Protection des personnes

Les dispositions des lieux, les techniques de construction, les matériaux et équipements utilisés devront être conçus pour éviter tout préjudice corporel aux utilisateurs.

Tous les ouvrages de protection ou de sécurité relatifs aux réseaux d'eau, d'électricité ou de chauffage seront rendus inaccessibles aux personnes étrangères au service.

Dispositions contre l'intrusion

Sans objet

Protection périmétrique

Sans objet

4.2 ■ Exigences par lot technique

Le réaménagement du bâtiment devra permettre d'atteindre **à minima le niveau BBC rénovation**. Toute amélioration du niveau de performance est souhaitable.

4.2.1 ■ Gros œuvre

Si la nature constructive des panneaux préfabriqués de façade le permet, les nez de murs saillants à rez-de-chaussée en façade arrière (ouest) seront supprimés. Conçus à l'origine pour servir de pare-vues entre logements, ils compliqueraient la surveillance dans l'enceinte de la MECS.

4.2.2 ■ Façades

Si une isolation par l'extérieur est envisagée, elle ne sera pas à base de polystyrène, trame puis enduit, car cette solution technique s'avère trop fragile vis-à-vis d'usagers pas toujours respectueux (quelle que soit la trame blindée utilisée). La peau extérieure devra assurer une bonne protection mécanique contre les chocs et ne comportera pas d'éléments pouvant être démontés sans outil.

4.2.3 ■ Charpente - Couverture - Étanchéité

Les toitures seront entièrement révisées et l'isolation thermique sera repensée pour atteindre les performances thermiques minimales attendues (BBC rénovation).

4.2.4 ■ Menuiseries extérieures - Vitrerie - Occultations

Menuiseries extérieures

Pour répondre au niveau de performance thermique attendu, l'ensemble des menuiseries extérieures et des fermetures sera remplacé et une intervention sur les parties de façade en pavés de verre sera proposée.

Par mesure de sécurité, les fenêtres de l'étage ne s'ouvriront qu'en oscillo (l'ouverture en battant restant possible avec une clé).

Vitrages

Les vitrages entre pièces seront très résistants et devront éviter tout risque de blessure lors de crises violentes.

4.2.5 ■ Menuiseries intérieures

Portes intérieures

Quel que soit le classement au feu, les portes seront à âme pleine avec label de qualité.

Les chambranles devront être robustes et scellés avec le plus grand soin. Les paumelles des portes sur les chambranles doivent être renforcées.

Les butées de portes, le cas échéant, seront fixées au sol à l'aide d'une cheville métallique ayant des caractéristiques propres à résister à l'arrachement et placées de manière à éviter un effet de levier préjudiciable à l'ouvrant.

La butée fixée au sol autorisera un jeu fonctionnel suffisant entre la poignée de porte et la cloison pour préserver le revêtement mural. Le système sera solidement fixé aux huisseries et vantaux pour résister à l'arrachement.

La porte de la salle de bain de chaque chambre et la porte de chaque WC accessible aux enfants sera équipée d'un verrou, avec décondamnation possible depuis l'extérieur par carré.

Quincaillerie - serrurerie

L'appareillage des portes est laissé à l'appréciation du Maître d'œuvre en répondant aux normes de sécurité.

Les ensembles, plaques de propreté et poignées seront sertis au moins pour tous les accès extérieurs.

Toutes les serrures seront compatibles avec l'organigramme des clés du site.

4.2.6 ■ Cloisons intérieures - Faux plafonds

Pour les cloisons intérieures, on proscriera les matériaux fragiles qui sont dégradés très rapidement dans une MECS. Les plaques de plâtre seront suffisamment épaisses et de type "haute dureté".

Il n'y aura pas de faux-plafonds démontables car les dalles sont fragiles et les plénums peuvent servir de cachettes pour des objets ou produits interdits.

Dans les pièces où l'acoustique doit être particulièrement soignée, les plafonds pourront être en plaques de plâtre perforées. Les modèles avec perforations circulaires de différents diamètres seront privilégiés pour leur aspect plus doux, moins austère que ceux sur base géométrique.

4.2.7 ■ Revêtements intérieurs

Revêtements de sols

Les revêtements devront être pérennes et aisés d'entretien.

Plinthes

Le périmètre des locaux comportant des revêtements de sols traditionnels ou minces sera pourvu de plinthes d'une hauteur minimale de 7 cm. Les plinthes seront traitées en continuité avec le revêtement de sol ; on veillera à garantir leur pérennité.

Revêtements muraux

Les peintures d'aspect satiné seront préférées pour leur facilité d'entretien.

Dans un même local, le même type de peinture et d'enduit sera adopté sur toute la hauteur des murs et des plafonds le cas échéant. Tous les produits utilisés seront lessivables.

Les revêtements garantiront une bonne résistance aux chocs, aux frottements courants et au grattage.

4.2.1 ■ Installation sanitaire, distribution et évacuation des eaux

Conformément à la réglementation en vigueur, en particulier au regard du risque légionellose.

4.2.2 ■ Chauffage

L'installation de chauffage sera intégralement revue et les poêles à bois d'appoint encore en place seront systématiquement déposés.

Il est à noter que le maître d'ouvrage a conduit en 2019 une étude de faisabilité relative au raccordement du collège, de la restauration intercommunale, de deux gymnases et de l'ancienne brigade de gendarmerie à l'unité de méthanisation implantée à proximité sur la commune de Wavrille. Décision a été prise à l'occasion de la commission permanente du 30 avril de conduire cette opération.

Un maître d'œuvre est en voie de recrutement pour mener à bien cette opération. Il s'agira d'en tenir compte dans le cadre de la conduite du projet.

4.2.3 ■ Électricité

Les installations électriques seront entièrement encastrées dans les parois. Dans les pièces fréquentées par les enfants, il n'y aura pas d'installation sous goulotte en PVC car elles sont beaucoup trop fragiles face aux coups de poings et coups de pieds.

4.2.4 ■ Contrôle d'accès

Au niveau du portail à l'entrée du terrain, il y aura une sonnette avec visiophone. La sonnerie devra s'entendre de la chambre du veilleur, du bureau et des espaces partagés. Les récepteurs intérieurs se trouveront dans le bureau et dans la chambre du veilleur.

4.2.5 ■ Équipements mobiliers - Signalétique

Mobiliers

La fourniture et la pose de tous les mobiliers fixes devront être prévues et intégrées dans le coût du projet.

Signalétique

Sans objet

4.2.6 ■ Espaces extérieurs

La clôture en périphérie du terrain sera remise en état et remplacée là où elle est insuffisante, notamment du côté des logements voisins.

5 ■ Estimation financière prévisionnelle des travaux

L'estimation financière prévisionnelle des travaux décrits au présent programme, en valeur juillet 2020, s'établit à 750 000 k€ HT sur la base d'un ratio de 1 500 €/m² SDO pour une surface réhabilitée de 500m².

6 ■ Planning prévisionnel de réalisation

Le planning détaillé de l'opération figure en annexe (annexe 4).

Liste des annexes

- Annexe 1 : Dossier technique amiante
- Annexe 2 : Plans du dossier PRO de 2014 abandonné
- Annexe 3 : Diagnostic accessibilité - BSSI – 2012
- Annexe 4 : Planning prévisionnel de réalisation