



Mai 2010

## **FELLERING (68) : ÉTUDE URBAINE PRÉ-OPÉRATIONNELLE**

# **PROJET DE RESTRUCTURATION DES ESPACES PUBLICS ET DU PÔLE D'ÉQUIPEMENTS**

- > *Définition du projet urbain et architectural*
- > *Programmation et phasage des espaces publics et des équipements*



## **CAHIER DES CHARGES ET DES CLAUSES PARTICULIÈRE**

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Fellingring - Conseiller technique : Parc naturel régional des Ballons des Vosges

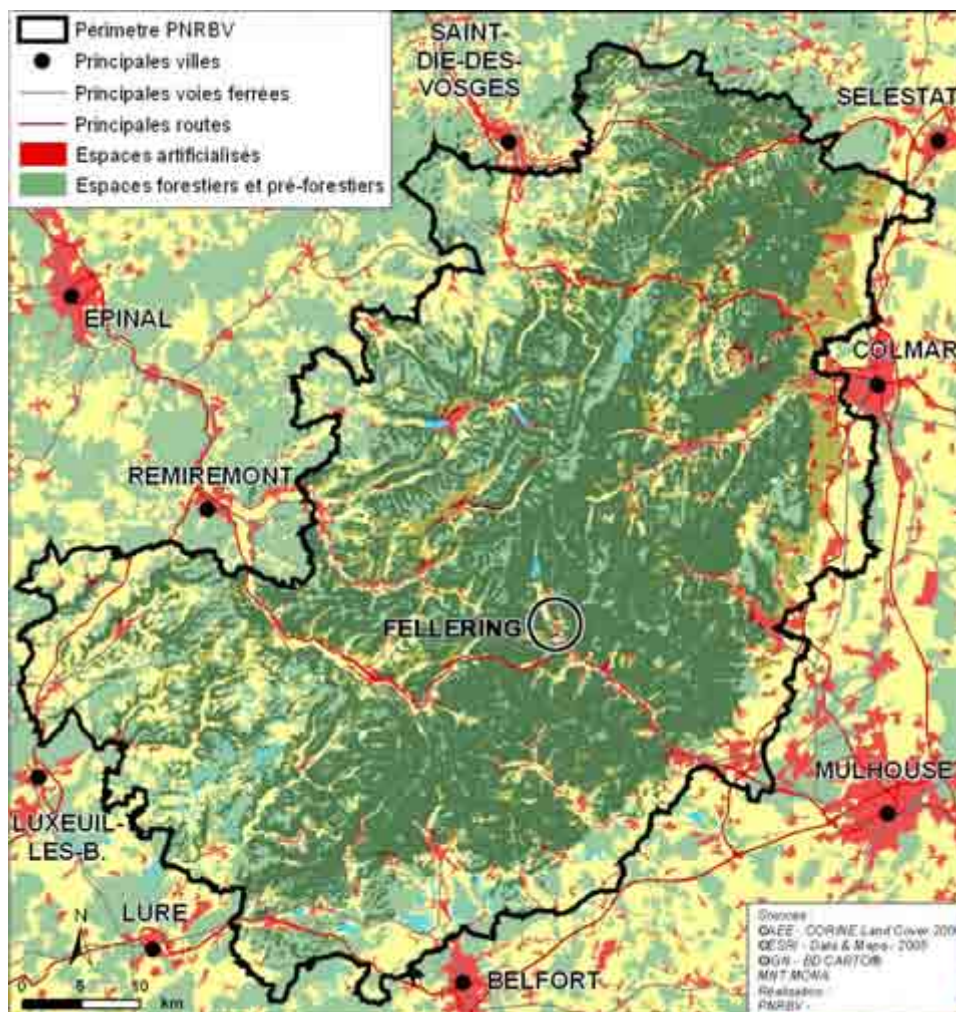
## > SOMMAIRE

|   |  |      |
|---|--|------|
| o | <b>Préambule</b>   | p 3  |
| o | <b>Présentation du site d'intervention</b>   | p 6  |
| o | <b>Enjeux de l'étude et besoins identifiés</b>   | p 10 |
| o | <b>Attentes formulées</b>  | p 17 |
| o | <b>Définition et exécution de la mission attendue</b>  | p 19 |
| o | <b>Annexes :</b>   | p 25 |
| - | Grille des niveaux d'exigences   |      |
| - | « Diagnostic sommaire des bâtiments Communaux associatifs »,<br>extrait de l'étude réalisée pour la Commune de Fellingring par l'ADAUHR en juin 2007                   |      |
| - | « Requalification des équipements publics, étude de faisabilité »,<br>extrait de l'étude réalisée pour la Commune de Fellingring par AXIS Architecture en février 2009 |      |

## > PRÉAMBULE

Fellingring est une commune rurale de 1749 habitants du canton de Saint-Amarin, dans la Vallée de la Thur. Au cœur de massif des Vosges, elle fait également partie du Parc naturel régional des Ballons des Vosges.

**À ce titre, le projet de restructuration du pôle d'équipements et des espaces publics alentours sera l'occasion de valoriser le patrimoine bâti et urbain de la commune, mais également de valoriser les ressources locales de matériaux (bois, pierre, terre, végétaux, ...).**



La forte conurbation à l'échelle de la vallée et l'aspect routier de la principale voie qui la traverse a peu à peu effacé la centralité de chaque commune et rend peu propice la valorisation des patrimoines architecturaux et urbains. Ce projet tend à inverser cette tendance.

**Le projet devra s'inscrire dans un esprit de ruralité et de simplicité** (formelle, entretien, usages, ...), tout en favorisant une expression contemporaine pour l'architecture et les aménagements extérieurs.



**Le fonctionnement de la commune dépasse ses propres limites :**

- proximité de différents pôles structurants (équipements, activités artisanales, commerciales, ...);
- organisée le long de la principale route qui draine la vallée ;
- desservie par les transports en communs à deux échelles (bus et train).

Les réflexions à mener pour cette étude devront ainsi s'inscrire au-delà des limites du site d'intervention. Les propositions devront s'inscrire dans une cohérence à différentes échelles : paysagère, urbaine et architecturale.

Elles devront également s'inscrire dans la continuité d'autres réflexions menées ou en cours :

- Plan climat porté par le Pays Thur Doller,
- PLU intercommunal en cours,
- projet d'amélioration de la traversée de la commune,
- projet de réorganisation du péri-scolaire,
- projet de réseau de chaleur alimenté par une chaufferie bois,
- un diagnostic des bâtiments communaux associatifs (voir extraits joints en annexe),
- une étude de faisabilité sur la requalification des équipements publics (voir extraits joints en annexe).

Le présent document ne constitue pas un programme précis, mais il formalise le contexte, les enjeux et les objectifs, ainsi que les modalités d'exécution de l'étude urbaine proposée ici. Il appartiendra à la maîtrise d'oeuvre retenue d'émettre des propositions de schémas de composition urbaine et d'organisation des équipements, mais également de définir précisément les éléments de programme pour l'ensemble de l'opération, ainsi qu'un phasage et une estimation des coûts.

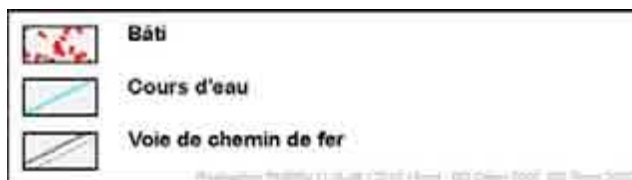


Vue vers la gare, de la place de l'Église et vers le pôle d'équipements

## > PRÉSENTATION DU SITE D'INTERVENTION



Situation actuelle du centre et de ses environs.



En plein centre de la commune, le site d'intervention est dans le coeur historique. La proximité d'autres services, de commerces, de places publiques d'arrêts de transports en communs (bus et train) font de ce site un atout qu'il s'agira de valoriser.

**Ce site constitue déjà un pôle d'équipements, mais le bon fonctionnement des différentes fonctions n'est aujourd'hui plus assuré :**

- équipements peu lisibles,
- accessibilité très difficile pour les piétons et les cyclistes,
- mauvais fonctionnement des équipements, que ce soit dans leur rapport à l'espace public et dans leur propre fonctionnement (pour les usagers et les visiteurs),
- stationnement anarchique,
- espace public peu convivial et peu appropriable,
- patrimoine non mis en valeur, ...



|  |   |
|--|---|
|  | <b>Arrêts transports en commun</b>                |
|  | <b>Espace public</b>                              |
|  | <b>Equipements :</b>                              |
|  | 1. Mairie, logements                              |
|  | 2. Ateliers municipaux et CPI                     |
|  | 3. "Association enfants loisirs"                  |
|  | 4. Poste, salle de musique, stockage              |
|  | 5. Eglise   |
|  | 6. Siège du SM Messif du Markstein - Grand-Ballon |
|  | 7. Presbytère, logements                          |
|  | 8. Foyer communal                                 |
|  | 9. Groupe scolaire                                |
|  | 10. Salle de sport                                |

Emprise actuelle des espaces publics, répartition des équipements et services.



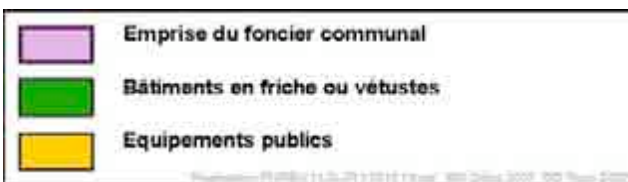
Vue vers la gare



Vue depuis la gare vers le centre



Place de l'église



Foncier de propriété communale.

L'acquisition récente d'une friche bâtie voisine de la mairie, la vétusté de certains bâtiments ainsi qu'une maîtrise totale du foncier permettent une grande liberté et une grande souplesse dans les propositions qui pourront être formulées.



Vue vers le presbytere



Place de l'église et bâtiment en friche



Vue vers le passage sous voies ferrées



Mairie et ateliers communaux / CPI depuis la rue principale



Mairie depuis la rue principale



Arrière du bâtiment nouvellement acquis



Siège du SM Markstein - Grand Ballon



Entrée et arrière de la Mairie



Abord de la Mairie



Ateliers communaux / CPI



Ensemble Mairie, friche bâtie nouvellement acquise, ateliers communaux / CPI, «Association enfant loisirs»

## > ENJEUX DE L'ÉTUDE ET BESOINS IDENTIFIÉS

Le projet devra être dans un esprit de ruralité et de simplicité, tout en s'inscrivant dans notre temps et en laissant le champ libre à l'expression contemporaine de l'architecture.

Le site doit pouvoir rester vivant et animé par une présence constante d'utilisateurs (habitants, membres d'associations, clients...).

**La valorisation du patrimoine bâti et urbain est l'enjeu principal. Pour y répondre, l'étude devra considérer les enjeux connexes suivants :**

- inscrire ce site dans le paysage environnant et le fonctionnement urbain de la vallée ;
- affirmer une centralité urbaine ;
- assurer une meilleure lisibilité des différentes fonctions du site, un meilleur fonctionnement de l'espace public et des équipements ;
- assurer la convivialité des espaces publics et des équipements ;
- répondre à différents enjeux environnementaux, que ce soit en matière de gestion des eaux de pluie, de biodiversité et de maîtrise des consommations d'énergie (aussi bien pour la réalisation que pour l'exploitation des bâtiments) ;
- Mesurer la viabilité du projet dans le temps aussi bien pour l'espace public que pour les équipements (limiter les coûts d'entretien et anticiper les futures évolutions).



Emprise projetée des espaces publics et équipements à réorganiser



Éléments forts à prendre en compte pour structurer l'espace public.



Éléments paysagers à prendre en compte pour structurer l'espace public.





Récapitulatif des principaux éléments de projet à considérer.

|  |  |
|--|--|
|  | Voie de chemin de fer                        |
|  | Cours d'eau et ripisylve                     |
|  | Coteaux - forêt                              |
|  | Espaces prairiaux ouverts                    |
|  | Jardins                                      |
|  | Espace public                                |
|  | Bâti structurant l'espace                    |
|  | Arbres structurant l'espace                  |
|  | Monuments                                    |
|  | Pôle "équipements - services" à restructurer |
|  | Bâtiments à requalifier                      |
|  | Equipements                                  |
|  | Arrêts transports en commun                  |
|  | Emprise du foncier communal                  |

**Pour répondre aux principaux enjeux, les besoins identifiés sont les suivants :**

**+ POUR L'ESPACE PUBLIC :**

- limiter l'emprise de l'automobile et réorganiser du stationnement pour permettre la réappropriation de l'espace public par les piétons ;
- permettre une flexibilité de l'espace public (anticiper son évolution dans le temps...) ;
- valoriser l'accès à la Gare et la découverte du centre depuis la gare ;
- réorganiser la collecte des déchets recyclables ;
- créer des espaces de repos et de rencontre ;
- assurer une bonne information des habitants et des visiteurs (point d'information, signalétique...)
- installer des sanitaires publics ;
- privilégier l'usage de matériaux disponibles localement (réemploi de matériaux disponibles sur le site d'intervention et utilisation des ressources locales) ;
- privilégier la durabilité des matériaux dans le temps ;
- assurer une facilité d'entretien (faible coût).

**+ POUR LES ÉQUIPEMENTS :**

**D'un point de vue général :**

- faciliter l'accès aux différents équipements et assurer un bon accueil ;
- assurer une facilité d'entretien (faible coût) ;
- permettre une flexibilité des équipements (anticiper son évolution dans le temps...) ;
- privilégier l'usage de matériaux disponibles localement ;
- assurer une consommation énergétique réduite.

**Mairie :**

- Améliorer l'accueil des publics (espace accueil-information) et l'accessibilité (norme handicap),
- Améliorer l'affichage institutionnel et événementiel,
- Rendre plus lisible et sécuriser l'entrée du public,
- Améliorer les espaces de travail (secrétariat, bureaux élus, salle du conseil, salles de réunion, sanitaires, archives),
- Offrir un espace extérieur de représentation,
- Réduire la facture énergétique.

**Associations :**

- Accueillir les associations dans de meilleures conditions,
- Offrir une meilleure lisibilité pour leur assurer un certain dynamisme,
- Offrir des espaces extérieurs appropriables,
- Réduire la facture énergétique.

**Ateliers communaux et CPI (sous réserve d'une réorganisation du SDIS) :**

- Stockage matériel,
- Stationnements et accès véhicules,
- Atelier de réparation,
- Sanitaires,
- Vestiaires,
- (Salle de réunion pour CPI, espace de détente).

**Logements :**

- Au minimum conserver le nombre de logements actuels,
- Réduire la facture énergétique.

**Périscolaire** (une unité de périscolaire, actuellement sur la commune de Storckensohn, pourrait être développée à Fellingring) :

- Accueil d'une cinquantaine d'enfants,
- Espaces d'activités ludiques et culturelles,
- Espace extérieur appropriable,
- Réduire la facture énergétique.

**Construction d'une chaufferie bois :**

Pour alimenter un réseau de chaleur distribuant les principaux bâtiments publics : Ateliers, mairie, école, CPI (Centre première intervention), maison Campanule, La Poste, Foyer, presbytère... Il apparaît nécessaire de diminuer les besoins énergétiques de ces principaux équipements pour assurer un juste dimensionnement de la chaufferie.

## > ATTENTES FORMULÉES

Les besoins identifiés ainsi que les attentes formulées ici constituent la base d'une réflexion qui devront être enrichis au travers de l'analyse urbaine et architecturale conduite par le bureau d'études. Ces éléments seront à préciser et à traduire quantitativement et qualitativement. Voir également la «*Grille des niveaux d'exigences*» jointe en annexe.

### + Pour les espaces publics :

- Organiser et optimiser le stationnement,
- Faciliter la circulation des piétons et des cyclistes (stationnement vélos),
- Simplicité des matériaux employés (esprit « rural », facilité d'entretien),
- Éviter une trop grande diversité des matériaux (sobriété),
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'utilisation majoritaire de surfaces perméables,
- Limiter l'usage du bitume aux bandes de roulement pour les véhicules,
- Intégrer des sanitaires publics à un bâtiment.

### + Mairie :

- Réhabilitation complète du bâtiment et son extension éventuelle **ou** déplacement des locaux de la Mairie dans la friche voisine et requalification du bâtiment actuel pour une nouvelle affectation,
- Associer dans un même bâtiment les fonctions de la mairie à un autre équipement ou à une autre fonction,
- Rendre les espaces intérieurs lisibles et fonctionnels,
- Optimiser l'éclairage naturel,
- Rendre les locaux de la Mairie exemplaires du point de vue des performances énergétiques (Fellingring est dans le programme du bilan énergétique du Pays Thur Doller),
- Utilisation de matériaux sains.

### Associations :

- Démolir le bâtiment actuellement affecté aux associations (salle AEL),
- Associer dans un même bâtiment les locaux à un autre équipement ou une autre fonction,
- Offrir des locaux conviviaux et flexibles.

### Ateliers communaux et CPI :

- Démolir le bâtiment actuellement affecté aux Ateliers communaux et au CPI,
- Construction neuve (utilisation majoritaire du matériaux bois),
- Simplicité architecturale (Architecture contemporaine « rurale »),
- Bâtiment très fonctionnel,
- Associer dans un même bâtiment les locaux à un autre équipement ou une autre fonction.

**Logements :**

- Réhabiliter les logements existants ?
- Réaffecter des locaux ?
- Construire de nouveaux logements ?
- Rendre les logements exemplaires du point de vue des performances énergétiques.

**Périscolaire :**

- Positionner le périscolaire dans un bâtiment existant ou neuf,
- Offrir une bonne lisibilité (localisation et accès),
- Créer des espaces ludiques et très fonctionnels,
- Rendre le périscolaire exemplaire du point de vue des performances énergétiques,
- Utilisation de matériaux sains,
- Associer dans un même bâtiment les locaux à un autre équipement ou une autre fonction.

**Construction d'une chaufferie bois :**

- Positionnement central,
- Construction neuve (utilisation majoritaire du matériaux bois),
- Ne pas créer de bâtiment spécifique déconnecté, mais l'intégrer à un bâtiment existant, ou à une nouvelle construction.

## > DÉFINITION ET EXÉCUTION DE LA MISSION ATTENDUE

La mission du bureau d'étude consiste en une étude de définition préalable à un projet d'aménagement et de construction. **Cette étude nécessite l'intervention de différents champs relatifs au paysage, à l'urbanisme et à l'architecture. La maîtrise d'oeuvre retenue devra s'assurer d'une bonne qualification dans ces différentes spécialités.**

### LES PHASES DE RENDU

#### Phase 1 : Analyse du site, recueil de données, état des lieux et définition des enjeux :

Sur la base du programme proposé et des échanges avec la maîtrise d'ouvrage, le bureau d'étude analysera les besoins et les attentes de la commune. Il recensera et prendra en compte l'ensemble des contraintes (techniques, administratives ou autres) qui permettront de juger de la faisabilité de l'opération.

L'analyse portera tant sur les espaces urbains que sur les équipements publics existants. Pour les espaces urbains, le bureau d'étude mettra en exergue les difficultés d'usage, les problèmes de relation entre les différents espaces. Il analysera la cause des problèmes fonctionnels et vérifiera l'adéquation ou non des espaces aux usages et habitudes des utilisateurs. Il consultera les usagers du site et prendra en compte leurs attentes.

Pour les équipements publics, le bureau d'études examinera la structure des bâtiments et appréciera leurs surfaces au regard des fonctions à satisfaire. Il étudiera les possibilités de réhabilitation intérieures et extérieures.

La prise en compte des études déjà réalisées complètera le travail de recherche et la définition des enjeux.

Cette première phase d'études aboutira à une présentation en mairie d'un état des lieux exhaustif en terme de fonctionnement, d'usages et d'image. Le bureau d'étude fera partager aux élus les enjeux qui découleront de son analyse et évoquera les premières pistes de projets envisageables. Enfin, le PNRBV pourra compléter les études en présentant des exemples appropriés dans l'objectif de donner au maître d'ouvrage des clés pour développer un projet ambitieux.

#### Phase 2 : Orientations d'aménagement :

La confrontation des objectifs du maître d'ouvrage et des contraintes recensées durant la phase précédente permet de dégager des orientations d'aménagement et de préciser la teneur du programme de réhabilitation et d'aménagement.

A ce stade, le bureau d'étude définira la vocation des espaces (urbains et construits). Son schéma, fixant les orientations d'aménagement, fera ressortir les connections, les nouvelles voies à prévoir, les complémentarités d'espaces ou au contraire les lieux en conflits qui nécessiteront une attention particulière lors des aménagements....Il définira le parti pris, pour l'organisation urbaine du centre de Fellingring.

Cette deuxième phase d'étude donnera lieu à une présentation en mairie d'un schéma d'orientations, proposant une organisation des principales fonctions urbaines : fonction des lieux, connexions et relations de ces espaces entre eux, nature des projets liés (extensions, réhabilitations, constructions...). Le bureau d'étude analysera les impacts induits de ce schéma (déplacement de fonctions actuelles, amélioration de la sécurité, contraintes....)

### **Phase 3 : Scénarii d'organisation :**

Sur la base des orientations d'aménagement validées par la commission municipale, des scénarii alternatifs seront proposés aux élus en vue d'illustrer les principes d'organisation possibles et d'aider à la décision. Ces scénarii feront l'objet chacun, d'estimations chiffrées sur la base de ratios. A ce stade, la consultation de partenaires sera nécessaire pour vérifier la faisabilité des scénarii : par exemple la Communauté de Commune, le Pays,... pourront être utilement associés. Les éventuelles observations formulées par ces partenaires seront nécessairement prises en compte dans la poursuite de l'étude.

Cette troisième phase d'études donnera lieu à la présentation en mairie de variantes d'aménagement, mettant en évidence les avantages et les inconvénients des diverses solutions envisagées. Elles seront accompagnées d'un tableau analytique constituant pour le Maître d'ouvrage un outil d'aide à la décision.

La validation d'un scénario d'aménagement permettra :

- d'arrêter le périmètre définitif des sites à aménager,
- de déduire les incidences de ce périmètre, les accès, les parcelles périphériques...,
- de déterminer l'estimation financière globale des aménagements,
- de déterminer un découpage en tranches des aménagements,
- de préciser l'incidence de l'opération en ce qui concerne les eaux usées et pluviales, les mesures prises pour leur traitement, la prévention des risques de pollution et de mettre en place des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales,

### **Phase 4 : Proposition d'un schéma directeur des aménagements et du montage opérationnel :**

Le choix d'un scénario d'aménagement permettra d'établir le schéma directeur des aménagements. Défini au niveau d'un avant-projet, ce schéma directeur servira de plan de base aux Maîtres d'oeuvre qui auront ultérieurement la charge des différentes tranches d'aménagement. Rappelons que selon la loi MOP, les études d'avant projet ont pour objet :

- de confirmer la validité de la solution retenue ;
- de la préciser en déterminant les principales caractéristiques ;
- de proposer une implantation topographique des principaux ouvrages, y compris, en lien avec les maîtres d'oeuvre concernés, de ceux relatifs aux réseaux électricité, gaz, etc. :
- de vérifier la compatibilité de la solution retenue avec les contraintes du programme et du site ainsi qu'avec les prescriptions du document d'urbanisme;
- d'établir l'estimation du coût prévisionnel des travaux en distinguant les dépenses par partie d'ouvrage et nature des travaux ;
- de permettre au maître d'ouvrage de prendre la décision de réaliser le projet, d'en arrêter définitivement le programme et de déterminer les moyens nécessaires, notamment financiers.

Cette quatrième phase d'étude restituera l'ensemble des éléments validés. Le schéma directeur d'aménagement synthétisera toute la démarche de projet, précisera le scénario retenu à travers la programmation des espaces publics et des équipements et permettra au maître d'ouvrage de lancer ultérieurement les phases opérationnelles en connaissance de cause.

C'est également à ce stade des études que pourront être proposés et discutés des principes réglementaires à mettre en oeuvre. L'équipe retenue proposera au bureau d'étude en charge de l'élaboration du PLU intercommunal, une transcription de ces règles pour le document d'urbanisme.

## **LES DOCUMENTS DE RENDU**

Il n'est pas imposé de format standard de rendu aux différentes phases de l'étude.

Les documents remis doivent permettre de juger de la qualité et des ambiances des espaces proposés : il pourra s'agir de plans, perspectives d'ambiances, coupes de principe sur le terrain, maquettes... Le bureau d'étude élaborera sa prestation en vue de donner une bonne compréhension des solutions proposées.

Pour le schéma directeur d'aménagement, aboutissement de l'étude, il devra au moins être établi à l'échelle du 1/1000 ème et devra faire apparaître le tracé des voies, leur hiérarchisation, leurs gabarits et profils, le positionnement des accès, les liens entre le projet et les parties déjà urbanisées du village (continuités paysagères, liens piétons cyclistes...), les stratégies paysagères, les principes d'organisation générale du parcellaire (gestion de l'ensoleillement, de la topographie...), les zones d'implantation du bâti sur les parcelles, les secteurs publics/ secteurs privés, le positionnement, le fonctionnement et l'imbrication des espaces publics, la répartition des équipements publics, les principes de gestion des eaux pluviales, des déchets, la répartition des programmes de construction et les typologies proposées.

Dans le cadre de la programmation des équipements, des schémas d'organisation et de principes architecturaux pourront être proposés, sans que ces derniers ne nuisent à la création architecturale nécessaire lors des consultations de maîtrises d'oeuvre ultérieures.

Par ailleurs, chaque phase fera l'objet d'une présentation et d'une validation. Les documents seront communiqués aux élus et au technicien du PNRBV au minimum une semaine avant la réunion de présentation.

## **ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL**

Le bureau d'étude fera son propre découpage et sa propre proposition de planning sans dépasser les 20 semaines prévues des délais d'exécution du marché. Cette proposition rentrera dans les critères d'analyse et participeront à la valeur technique de l'offre.

## **RÉUNIONS**

Il n'est pas fixé un nombre de réunions à priori, les réunions seront fixées à l'initiative du bureau d'étude. Le bureau d'étude proposera les réunions aux phases qui lui semblent les plus appropriées pour mener à bien l'étude avec le Maître d'ouvrage.

Aucune facturation pour des réunions supplémentaires ne pourra être demandée par le bureau d'étude si celui-ci ne les a pas prévues dans son offre. En cas de dépassement des délais, le Maître de l'ouvrage pourra imposer un rythme de réunion au bureau d'étude.

Les comptes rendus de réunion seront assurés par le bureau d'étude retenu et devront parvenir au maître de l'ouvrage dans un délai de huit jours après la réunion écoulée.

## **PRIX ET MODALITÉS DE RÈGLEMENT**

### ***Limites des prestations***

Les prix comprennent les frais de structures, les frais de déplacement, les frais de missions divers. En aucune façon, le titulaire ne sera fondé à demander un supplément de rémunération, à l'exception de modifications notables dans le programme ou des opérations devant impliquer une augmentation réelle et substantielle des charges lui incombant.

La TVA à valoir sur ce montant est de 19,6%.

### ***Avance forfaitaire***

Aucune avance forfaitaire ne sera accordée au titulaire.

### ***Acomptes***

Le règlement des sommes dues au titulaire pourra faire l'objet d'acomptes périodiques en fonction de l'avancement de la mission, sur présentation et après validation de prestations intermédiaires, conformément au bordereau des prix dont le résumé figure ci-dessous :

Les modalités de règlement par phases sont les suivantes :

Fin de Phase 1 : 20%

Fin de Phase 2 : 20%

Fin de Phase 3 : 20%

Fin de Phase 4 : 40%

### ***Demande d'acompte***

La demande d'acompte est établie par le titulaire. Elle indique les prestations effectuées pour la tâche considérée, ainsi que leur prix évalué en prix de base et hors T.V.A., conformément au bordereau des prix du présent marché. Cette demande d'acompte est envoyée au pouvoir adjudicateur par lettre recommandée avec avis de réception postal, ou remise contre récépissé.

Le montant de l'acompte, arrêté par le pouvoir adjudicateur, correspondant au montant des sommes dues au titulaire pour la tâche considérée.

Le pouvoir adjudicateur notifie au titulaire l'état d'acompte, c'est-à-dire la demande d'acompte assortie des corrections et compléments qu'elle a pu effectuer.

### **Forme de prix**

Le prix est ferme et non actualisable.

### **Paiement pour solde et paiements partiels définitifs**

#### *Projet de décompte*

Les projets de décompte correspondant aux paiements partiels définitifs et au solde comportent deux parties :

- une récapitulation des acomptes perçus pour l'ensemble des tâches de la partie du marché objet du projet de décompte, c'est-à-dire pour l'ensemble des tâches sauf la dernière,
- une demande de paiement correspondant à la dernière tâche (non payée) indiquant les prestations effectuées ainsi que leur prix et établie en prix de base hors TVA.

#### *Décomptes*

Le montant du décompte établi par le pouvoir adjudicateur correspond au montant des sommes dues au titulaire pour le marché ou la partie du marché considérée.

Il est établi à partir du projet de décompte du titulaire. La partie de ce projet de décompte correspondant à la récapitulation de paiement d'acomptes antérieurs est normalement laissée telle quelle, sauf erreur à rectifier. La partie qui constitue une demande de paiement est modifiée pour y inclure les éléments de liquidation énumérés au paragraphe acompte.

Dans l'hypothèse où tout autre élément de liquidation serait manquant, le décompte est complété de la somme due. Le décompte est notifié au titulaire.

#### *Délais de paiement*

Les délais dont dispose le pouvoir adjudicateur pour procéder au paiement des acomptes et du solde sont fixés dans l'article 98 du Code des Marchés Publics.

Ce délai de paiement est de 45 jours. Le point de départ du délai global de paiement est la date de réception de la demande de paiement par les services de la personne publique contractante. Toutefois, le point de départ du délai global de paiement est la date d'exécution des prestations lorsqu'elle est postérieure à la date de réception de la demande de paiement.

Ce délai peut être suspendu une fois par l'ordonnateur, avant le mandatement, par notification au titulaire. A compter des justifications demandées, un nouveau délai global est ouvert de 45 jours ou égal au solde restant à courir à la date de la suspension si ce solde est supérieur à 45 jours. Le délai global de paiement du sous-traitant payé directement par la personne publique est identique à celui prévu au marché pour le titulaire.

A défaut de paiement dans les délais prévus, les intérêts moratoires, au bénéfice du titulaire, courent à partir du jour suivant l'expiration du délai global de paiement jusqu'à la date de mise en paiement. Le taux est celui de l'intérêt en vigueur à la date de laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de deux points.

## **DEVOIR DE CONSEIL ET OBLIGATIONS DE RÉSULTATS**

Le titulaire est tenu à une obligation de résultats en ce qui concerne l'exécution matérielle de ses prestations. Le titulaire est également tenu à une obligation au devoir d'information et de conseil notamment en ce qui concerne le contenu du présent marché.

Dans l'hypothèse où il n'aurait pas respecté cette obligation, le titulaire ne saurait se prévaloir d'une incohérence dans le marché pour s'exonérer de ses obligations contractuelles.

## **PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS DE TRAVAIL**

Les documents de travail produits à l'occasion de cette mission seront propriétés de la Commune. Le titulaire du marché et le PNRBV pourront utiliser les droits et l'utilisation de l'étude ultérieurement, après en avoir demandé l'accord à la Commune.

## **MODALITÉS D'EXÉCUTION DU MARCHÉ**

### ***Avenants négociés avec le maître d'ouvrage***

Toute modification des dispositions contractuelles fait l'objet d'un avenant pour tenir compte notamment des modifications de phasage ou des délais de réalisation des études.

### ***Achèvement de la mission du titulaire***

La mission du titulaire s'achève à la date d'acceptation définitive des résultats de la prestation par le pouvoir adjudicateur sauf prolongation notifiée par celui-ci.

## **SIGNATURES** précédées de la mention «Lu et approuvé»

**Fait à**  
**Le**

**Fait à**  
**Le**

**Le maître d'Ouvrage**

**Le maître d'Oeuvre**

## > ANNEXES

- Grille des niveaux d'exigences
  
- « Diagnostic sommaire des bâtiments Communaux associatifs »,  
extrait de l'étude réalisée pour la Commune de Fellingring par l'ADAUHR en juin 2007
  
- « Requalification des équipements publics, étude de faisabilité »,  
extrait de l'étude réalisée pour la Commune de Fellingring par AXIS Architecture en février 2009

## Niveaux d'exigences

|   | Néant | Faible | Fort | Très fort | Remarques  |
|---|-------|--------|------|-----------|--|
| <b>PRÉSERVER ET VALORISER L'HERITAGE ET CONSERVER LES RESSOURCES</b>  |       |        |      |           |  |
| Préserver et valoriser le patrimoine bâti   |       |        |      | X         | > n'empêche une intervention "contemporaine"                                 |
| Optimiser la consommation de matériaux et leur gestion (mise en œuvre, entretien, recyclage)  |       |        |      | X         | >  |
| Privilégier les matériaux locaux pour la construction et les aménagements   |       |        |      | X         | > bois, terre, pierre, verre...  |
| Privilégier l'emploi d'essences locales pour les plantations  |       |        |      | X         | > variétés rustiques   |
| Limiter l'imperméabilité des sols   |       |        |      | X         | > toutes les bandes de roulement doivent être imperméables                   |
| <b>AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT LOCAL</b>  |       |        |      |           |  |
| Valoriser et améliorer le paysage urbain et la qualité visuelle   |       |        |      | X         | >  |
| Minimiser les déchets et améliorer leur gestion (chantiers)   |       |        |      | X         | >  |
| Minimiser les déchets et améliorer leur gestion (usage des bâtiments, des espaces extérieurs)   |       |        |      | X         | >  |
| Privilégier la qualité de l'air intérieure  |       |        |      | X         | >  |
| Réduire les nuisances sonores pour les usagers  |       |        |      | X         | > voir pour le chantier également  |
| <b>AMÉLIORER LA DIVERSITÉ</b>   |       |        |      |           |  |
| Assurer la diversité des programmes et leur bonne organisation (fonctionnement, accès...)   |       |        |      | X         | > permettre aux agents communaux de travailler dans de meilleures conditions |
| Assurer la polyvalence de l'espace public   |       |        |      | X         | > bien observer l'espace utilisé; accessibilité limitée aux personnes        |
| <b>GARANIR L'APPROPRIATION PAR LES USAGERS</b>  |       |        |      |           |  |
| Favoriser l'accès et l'accueil de la population aux services  |       |        |      | X         | >  |
| Améliorer les conditions de travail   |       |        |      | X         | >  |
| Eviter les déplacements contraints, privilégier les modes de déplacement à faible impact environnemental (transports en commun, deux roues, marche) |       |        |      | X         | >  |
| <b>ASSURER LA VIABILITÉ DANS LE TEMPS</b>   |       |        |      |           |  |
| Réduire la consommation d'énergie et améliorer la gestion de l'énergie  |       |        |      | X         | >  |
| Assurer une simplicité d'exécution et une facilité d'entretien (bâtiments et espaces extérieurs)  |       |        |      | X         | >  |
| Ne pas figer le secteur de projet, faciliter des interventions ultérieures  |       |        |      | X         | > surtout par rapport à la place de l'église                                 |
| Ne pas figer le bâti, faciliter des interventions ultérieures   |       |        |      | X         | > possibilité d'extensions   |

Commune de Fellingering

Diagnostic sommaire  
**des bâtiments Communaux  
associatifs**



juin 2007

## 2. Descriptif des bâtiments

### 2.1. Site 1 : Bâtiment Mairie – Pompiers – AEL



### 2.1.1. Bâtiment Mairie – Salle de réunion des Associations

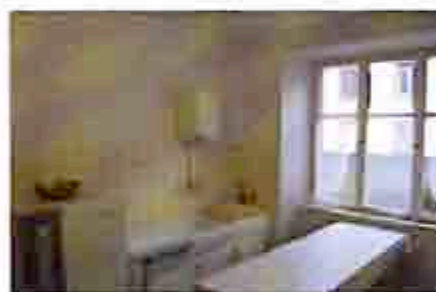
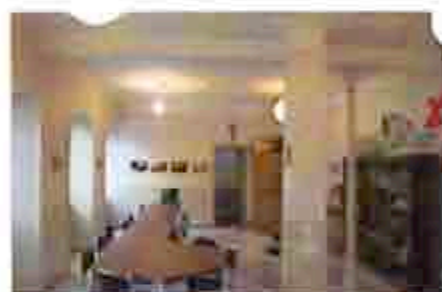
Locaux situés au rez de chaussée de la Mairie Grand Rue composés de :

D'une salle de 45.00 m<sup>2</sup>

D'une cuisine de 10.30 m<sup>2</sup>

D'un wc de 2.50 m<sup>2</sup>

Soit un total de 57.80 m<sup>2</sup>



L'accès se fait par l'entrée secondaire de la Mairie, puis par un dégagement menant aux différents locaux. L'entrée en forme de sas couvert est située en pignon, et est desservie par un escalier depuis la Rue principale.

#### Plan schématique



## 2.1.2. Bâtiments Pompiers – Atelier – Salle de Musique

Bâtiments situés à l'arrière de la Mairie composés :

D'un espace "Pompiers" avec :

- Un garage pour 2 véhicules pompiers de 48.50 m<sup>2</sup>
- Un local de rangement de 5.60 m<sup>2</sup>
- Une salle des pompiers de 23.18 m<sup>2</sup>
  - **Soit un total de 77.28 m<sup>2</sup>**

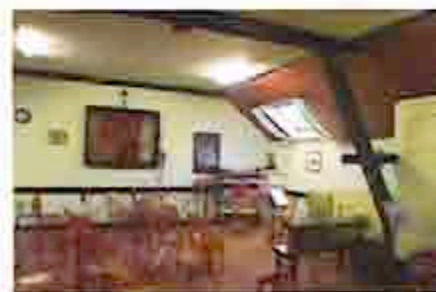
D'un espace "Ateliers" avec :

- Un atelier de 56.00 m<sup>2</sup>
- Un garage de 44.58 m<sup>2</sup>
- Un garage de 58.22 m<sup>2</sup>
- Un garage de 33.25 m<sup>2</sup>
- Un vestiaire de 15.00 m<sup>2</sup>
- Des sanitaires de 17.18 m<sup>2</sup>
- Un espace raboteuse de 9.25 m<sup>2</sup>
  - **Soit un total de 233.48 m<sup>2</sup>**

D'un escalier menant à l'étage vers la chaufferie et la salle de Musique

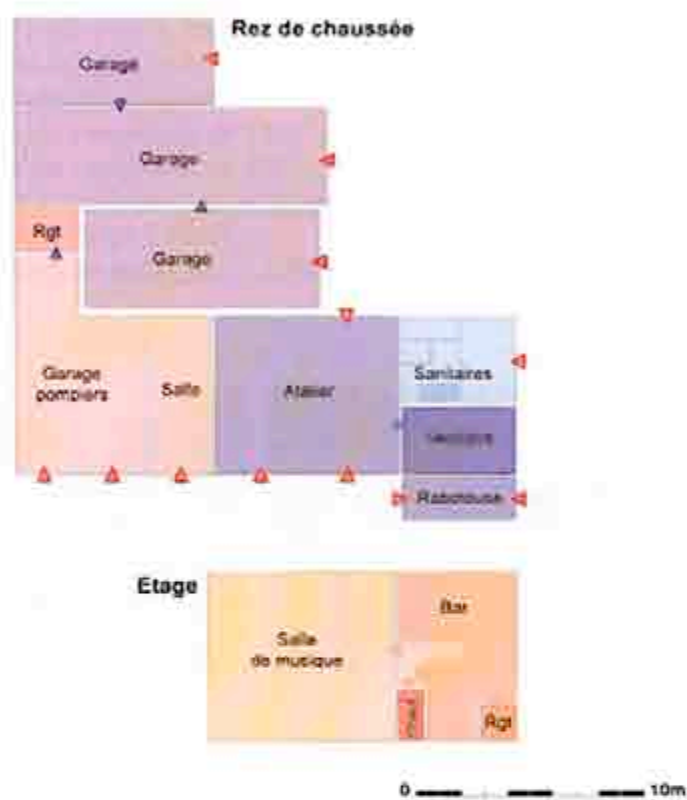
A l'étage on distingue :

- Une salle de Musique de 60.27 m<sup>2</sup>
- Un espace bar de 32.29 m<sup>2</sup>
- Un local de rangement de 2.50 m<sup>2</sup>
- Un sas d'arrivée de 2.00 m<sup>2</sup>
- Un local technique (chaufferie) de 2.66 m<sup>2</sup>
  - **Soit un total de 99.72 m<sup>2</sup>**



Les accès aux différents bâtiments se font par les cotés du bâtiment de la Mairie, puis par la cour arrière.

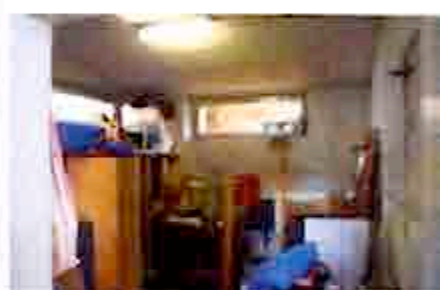
## Plans schématiques



### 2.1.3. Bâtiment AEL (Association Enfants Loisirs) Ancienne école maternelle

Bâtiment situé à l'arrière de la Mairie composé :

- D'une salle de 61.00 m<sup>2</sup>
- D'une entrée de 13.11 m<sup>2</sup>
- D'un local de rangement de 12.27 m<sup>2</sup>
- D'un local de rangement de 9.84 m<sup>2</sup>
- D'un local d'habillement pour les pompiers de 12.35 m<sup>2</sup>
- D'une chaufferie de 5.18 m<sup>2</sup>
  - **Soit un total de 113.75 m<sup>2</sup>**



L'accès au bâtiment se fait par les cotés du bâtiment de la Mairie, puis par la cour arrière.

#### Plan schématique





**AXIS ARCHITECTURE**  
THOMASSIN / SOUFFARD / ROOIER  
ARCHITECTES S.à.R.L.



Maître de l'ouvrage

**VILLE DE FELLERING**

---

Opération

**REQUALIFICATION DES EQUIPEMENTS  
PUBLICS  
ETUDE FAISABILITE**

---

Phase de l'étude

**DIAGNOSTIC ET FAISABILITE**

---

Document

**RAPPORT DE PRESENTATION**

---

**AXIS ARCHITECTURE — WESSELING**

Les espaces d'intégration du parc de Wesseling  
Bâtiment administratif - Rue des Fabriques - ES 470 3020  
tél | 03 25 73 61 76 - fax | 03 25 73 06 06  
e-mail | axis@axis-architecture.be

FEVRIER 2009

Affaire : 3020  
Maître de l'ouvrage : **VILLE DE FELLERING**  
Grande rue - FELLERING

Opération : **ETUDE DE FAISABILITE RELATIVE  
LA REQUALIFICATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

---

## **SOMMAIRE**

1 – METHODOLOGIE

2 – EQUIPEMENTS CONCERNES

3 – FICHE PAR BATIMENT

4 – SYNTHESE DES INVESTIGATION ET CONSTAT

5 – DEFINITION DE SCENARI



## 1- METHODOLOGIE

---

ANALYSE / SYNTHESE / PROPOSITION

### ○ ANALYSE

Nous proposons d'organiser l'analyse des équipements à partir des éléments suivants

- visite des locaux
- prise en compte du diagnostic réalisé par l'ADAUHR
- prise en compte des informations et données complémentaires recueillies

### ○ SYNTHESE

A partir de l'ensemble de ces éléments, nous établirons :

- une fiche de synthèse pour chaque bâtiment
- Cette fiche de synthèse récapitulera les atouts et les handicaps du bâtiment compte tenu de son état du bâtiment et de sa destination.

### ○ PROPOSITION

Compte tenu des fiches de synthèse produite pour chaque bâtiment, nous proposerons des scénarii relatifs au devenir des différents bâtiments afin d'aboutir à un plan de rénovation des équipements et à la définition d'un budget relatif à ces rénovations.

## 2 – BATIMENTS ET EQUIPEMENTS CONCERNES

---

Les bâtiments concernés par la présente analyse, diagnostic et étude de faisabilité sont :

- HOTEL DE VILLE – MAIRIE SALLE - DES ASSOCIATIONS
- SALLE DE LA CHORALE + LOCAUX TECHNIQUES
- FOYER COMMUNAL
- GROUPE SCOLAIRE
- ESPACE HEINREICH
- BUREAU DE POSTE
- BATIMENT POMPIERS + ATELIER DE MUSIQUE
- BATIMENT SALLE AEL
- BATIMENT ANCIEN PRESBYTERE
- SALLE DE GYMNASTIQUE



### 3 – FICHE BATIMENT

---

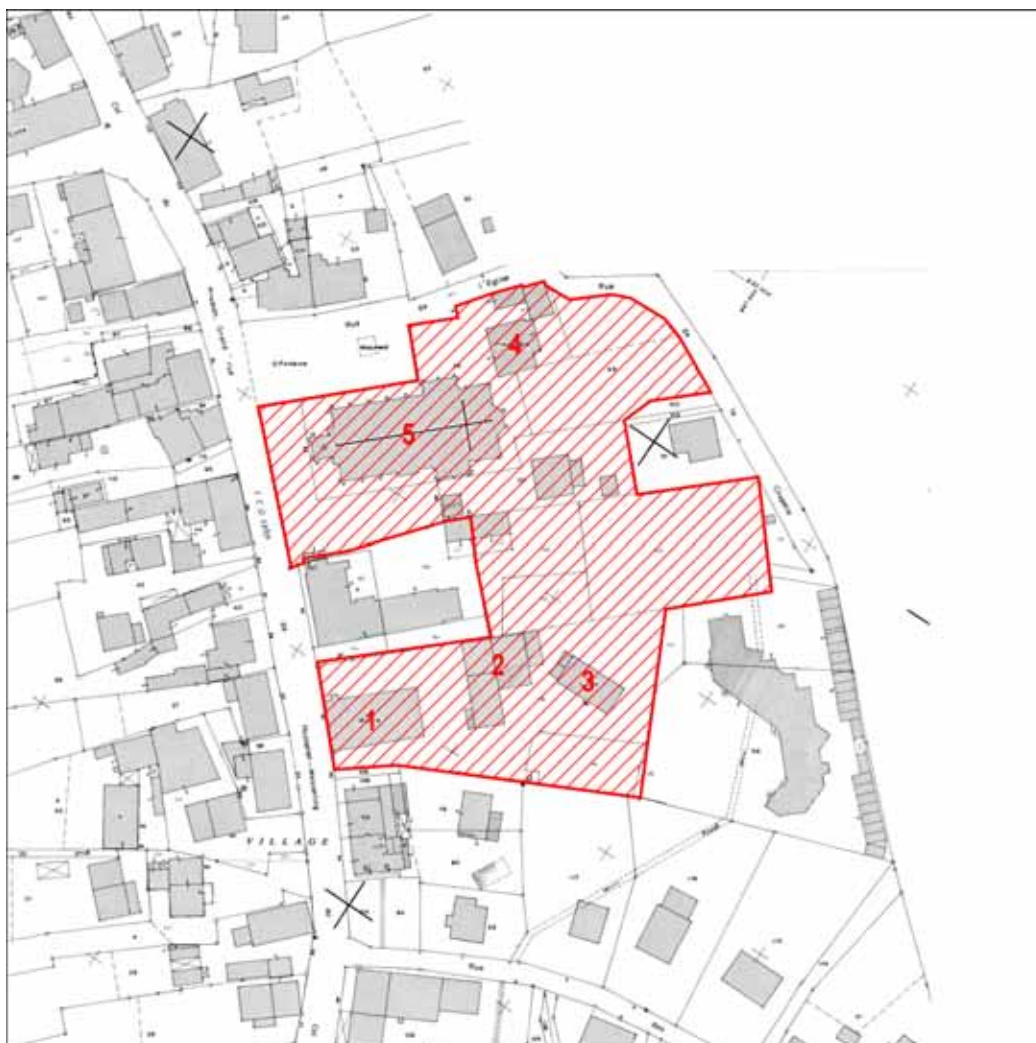
Les fiches établies pour chaque bâtiment ont pour objet de regrouper :

- FICHE DESCRIPTIVE  
Présentation visuel et extrait cadastral  
La fiche descriptive récapitulera :
  - l'adresse
  - l'emprise foncière
  - la superficie du terrain
  - la SHON
  - la surface utile
  - le classement de l'établissement
  - le mode de chauffage
  - la récapitulatif des consommations énergétiques
- INVENTAIRE DES DOCUMENTS DISPONIBLES  
Cet inventaire récapitulera
  - les plans d'état des lieux si ils existent
  - le diagnostique amiante si il existe
  - le rapport de vérification périodique des installations électriques
  - le rapport de visite de la commission de sécurité
  - le bilan des consommations énergétique
- ETAT GENERAL
  - commentaire général sur l'état du bâtiment
- OCCUPATION
  - Identification des utilisateurs et des périodes d'utilisation
- CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES
  - Bilan des constats négatifs ou positifs sur l'adéquation entre le bâtiment, son état et l'utilisation qui en est faite



## REPERAGE DES BATIMENTS 1 à 5

---



- 1 – MAIRIE
- 2 – POMPIERS – SERVICE TECHNIQUE – MUSIQUE
- 3 – A.E.L
- 4 – PRESBYTERE
- 5 – EGLISE

EMPRISE FONCIERE : 11 198 m<sup>2</sup>

Emprise au sol bâtiment 1 : 350 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol bâtiment 2 : 360 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol bâtiment 3 : 154 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol bâtiment 4 : 166 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol bâtiment 5 : 983 m<sup>2</sup>



### 3. 1 – BATIMENT HOTEL DE VILLE

---



#### o FICHE DESCRIPTIVE

Le bâtiment HOTEL DE VILLE comprend un corps de bâtiment principal et un bâtiment arrière. Implanté en bordure de rue, il est surélevé par rapport à la route. Il dispose de quatre accès, un accès en façade, entrée officielle du bâtiment mairie, une entrée latérale desservant les locaux associatifs, une entrée latérale desservant les services de la mairie, une entrée latérale desservant les logements Bâtiment à rez de chaussée sur sous sol, plus un étage et un comble accessible

- adresse : 60 grande rue  
- emprise foncière : parcelle 49, 99,101, 232, 463, 149, 148, 145  
- superficie terrain : 11 198 m<sup>2</sup>,  
- SHON (environ) : 350 X 3 = 1050 m<sup>2</sup>  
- SURFACE UTILE : (350+350) X 0.75 = 525 m<sup>2</sup>  
- Classement établissement : type L + W de 5<sup>ème</sup> catégorie

Chauffage : GAZ  
1 installation pour la mairie,  
1 installation par logement

Consommation énergétique : **ELECTRICITE**  
2008 : 17 780 kWh soit 1968 €  
augmentation de +9.3% par rapport à 2007  
2007 : 15 150 kWh soit 1 760 €  
**GAZ**  
2008 : 30 725 kWh soit 1 470 €  
diminution de 23 % par rapport à 2007  
2007 : 39 882 kWh soit 1 828 €



○ **DOCUMENTS DISPONIBLES**

- plan de l'état des lieux : NON
- diagnostic amiante : NON
- rapport de vérification réglementaire de installations électriques : NON
- rapport de visite de la commission de sécurité : SANS OBJET (établissement de 5<sup>ème</sup> catégorie)
- bilan des consommations énergétiques : Electricité OUI – GAZ : OUI

○ **ETAT GENERAL**

Le bâtiment est dans son ensemble en bon état

Le pignon nord est recouvert d'éléments de plaques en fibro ciment. Probabilité de présence d'amiante à contrôler.

○ **OCCUPATION**

Le bâtiment MAIRIE accueille plusieurs fonctions,

- les services de la mairie,
- des locaux associatifs,
- et des logements.

L'occupation du bâtiment est la suivante :

**REZ DE CHAUSSEE**

Mairie, service administratif, accueil du public, salle du conseil et des mariages, comprenant

- 1 bureau du Maire,
- 1 bureau secrétariat général,
- 1 bureau secrétariat et accueil du public
- 1 pièce cadastre
- rangement

Locaux associatifs d'environ 57.80 m<sup>2</sup> comprenant :

- 1 salle de réunion (accueille 15 à 20 personnes) surface environ 45.00 m<sup>2</sup>
- 1 cuisine environ 10.30 m<sup>2</sup>
- 1 WC environ 2.50 m<sup>2</sup>

**ETAGE**

Logements : 3 logements. Deux sont loués et le troisième est utilisé pour de l'archivage

- logement 1 : XX m<sup>2</sup> loué 00 €
- logement 2 : XX m<sup>2</sup> loué 00 €
- logement 3 : XX m<sup>2</sup> affecté aux archives et salle de travail

**COMBLE**

- 1 combe accessible

**CAVE**

- 1 cave par locataire
- 1 cave pour l'association des pêcheurs
- 1 cave cellier pour la mairie et les associations

○ **CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES**

L'implantation et la morphologie du bâtiment amènent plusieurs remarques :

- non-conformité à la réglementation PMR, les trois accès dans le bâtiment comportent entre 6 et 7 marches
- dimension « symbolique » très faible. Le bâtiment a plus l'aspect d'une maison d'habitation que d'un équipement public structurant. En l'absence de drapeaux sur la façade la fonction du bâtiment serait complètement transparente



- accessibilité : indépendamment de l'accessibilité PMR, l'implantation en limite de la rue principale ne laisse pas de dégagement de type parvis, esplanade en front de bâtiment permettant les regroupement d'attente ou de sortie
- l'accès fonctionnel se fait actuellement par une sortie de service sur le coté du bâtiment
- imbrication dans le même bâtiment d'un équipement public et de logements qui ne sont pas des logements de fonction
- place disponible en comble non utilisée



### 3. 2 – BATIMENT « POMPIERS – ATELIER TECHNIQUE MUNICIPAUX – MUSIQUE »



#### o FICHE DESCRIPTIVE

Bâtiment R+1

- adresse 58 grande rue  
- emprise foncière : parcelle 49, 99,101, 232, 463, 149, 148, 145  
- superficie terrain : 11 198 m<sup>2</sup>  
- SHON (environ) : 360 m<sup>2</sup>  
- SURFACE UTILE : (360 + 130) X 0.75 = 360 m<sup>2</sup>

Classement établissement : type L de 5<sup>ème</sup> catégorie

Chauffage : chaudière au gaz, distribution EC par radiateurs  
Appoint par convecteurs électrique lorsque le chauffage gaz n'est pas encore en service

Consommation énergétique : **ELECTRICITE :**  
2008 : xx kWh soit xx €  
pas d'éléments de comparaison sur saison antérieure  
2007 : xx kWh soit xx €  
**GAZ**  
2008 : 11 041 kWh soit 609 €  
diminution de 59.23 % par rapport à 2007  
2007 : 27 086 kWh soit 1 273 €

#### o DOCUMENTS DISPONIBLES

- plan de l'état des lieux : NON
- diagnostic amiante : NON
- rapport de vérification réglementaire de installations électriques : NON
- rapport de visite de la commission de sécurité : sans objet
- bilan des consommations énergétiques : Electricité : OUI – GAZ : OUI



○ **ETAT GENERAL**

Le bâtiment est dans son ensemble dans un état très moyen,

○ **OCCUPATION**

Le bâtiment accueille plusieurs fonctions

BATIMENT DES POMPIERS

- stockage matériel

SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX

- stockage matériel
- garage

ECOLE DE MUSIQUE

- salle de répétition (4 réunion par semaines) + assemblée générale, effectif environ 40 personnes

○ **CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES**

L'état du bâtiment et son utilisation amènent plusieurs remarques :

- problème de chauffage inhérent à la morphologie du bâtiment
- problème de conformité réglementation PMR
- problème de conformité réglementation sécurité incendie
- problème de fonctionnalité



### 3. 3 – BATIMENT SALLE AEL « ASSOCIATION ENFANTS LOISIRS »

---



#### o FICHE DESCRIPTIVE

Bâtiment à simple rez de chaussée

|                            |  |
|----------------------------|--|
| - adresse                  | 58 grande rue  |
| - emprise foncière :       | parcelle 49, 99,101, 232, 463, 149, 148, 145   |
| - superficie terrain :     | 11 198 m <sup>2</sup>  |
| - SHON (environ) :         | 154 m <sup>2</sup>   |
| - SURFACE UTILE :          | (154) X 0.75 = 115 m <sup>2</sup>  |
| Classement établissement : | type L de 5 <sup>ème</sup> catégorie   |
| Chauffage :                | chaudière au gaz, distribution EC par radiateurs   |
| Consommation énergétique : | <b>ELECTRICITE :</b><br>2008 : xx kWh soit xx €<br>pas d'éléments de comparaison sur saison antérieure<br>2007 : xx kWh soit xx €<br><b>GAZ</b><br>2008 : XX kWh soit XX €<br>diminution de XX % par rapport à 2007<br>2007 : XX kWh soit XX € |

#### o DOCUMENTS DISPONIBLES

- plan de l'état des lieux : NON
- diagnostic amiante : NON
- rapport de vérification réglementaire de installations électriques : NON
- rapport de visite de la commission de sécurité : NON
- bilan des consommations énergétiques : Electricité : xxl – GAZ : OUI



○ **ETAT GENERAL**

Le bâtiment est dans son ensemble en assez mauvais état

○ **OCCUPATION**

Le bâtiment est affecté à l'association « ASSOCIATION ENFANTS LOISIRS » qui développe diverses activités qui contribuent à alimenter la caisse de la coopérative de l'école.

Réunion une fois par semaine

○ **CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES**

L'état du bâtiment et son utilisation amènent plusieurs remarques :

- ancien bâtiment préfabriqué
- non conforme à la réglementation PMR
- bâtiment très difficile à chauffer



### 3. 4 – PRESBYTERE

---



#### o FICHE DESCRIPTIVE

Bâtiment a simple R+1+comble sur sous sol implanté en bordure derrière l'église

- adresse 3 rue de l'église
- emprise foncière : parcelle xxx
- superficie terrain : 11 198 m<sup>2</sup>
- SHON (environ) : (166 X 3) = 498 m<sup>2</sup>
- SURFACE UTILE : (166 X 2) X 0.75 = 250 m<sup>2</sup>

Classement établissement : type L de 5<sup>ème</sup> catégorie

Chauffage : chaudière au gaz, distribution EC par radiateurs

Consommation énergétique : **ELECTRICITE :**  
2008 : 189 kWh soit 78 €  
augmentation de 51.2 % par rapport à 2007  
2007 : 116 kWh soit 70 €  
**GAZ**  
2008 : 995 kWh soit 169 €  
diminution de 63 % par rapport à 2007  
2007 : 2 739 kWh soit 300 €

#### o DOCUMENTS DISPONIBLES

- plan de l'état des lieux : NON
- diagnostic amiante : NON
- rapport de vérification réglementaire de installations électriques : NON
- rapport de visite de la commission de sécurité : SANS OBJET
- bilan des consommations énergétiques : Electricité : OUI – GAZ : OUI



○ **ETAT GENERAL**

Le bâtiment est dans son ensemble en bon état,

○ **OCCUPATION**

Le bâtiment accueille des locaux associatifs et un logement

L'utilisation du bâtiment est la suivante :

REZ DE CHAUSSEE

Logement loué

ETAGE

Salle de réunion pour la paroisse catholique

COMBLE

Non aménagé

○ **CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES**

L'état du bâtiment et son utilisation amènent plusieurs remarques :

- + Bâtiment ayant une façade sur rue de qualité



### 3. 5 – EGLISE



#### o FICHE DESCRIPTIVE

Bâtiment à simple RDC

|                        |   |
|------------------------|---|
| - adresse              | 66 grande rue                                   |
| - emprise foncière :   | parcelle 49, 99,101, 232, 463, 149, 148,<br>145 |
| - superficie terrain : | 11 198 m <sup>2</sup>                           |
| - SHON (environ) :     | 980 m <sup>2</sup>                              |
| - SURFACE UTILE :      | (980) X 0.75 = 750 m <sup>2</sup>               |

Classement établissement : type V de 2<sup>ème</sup> catégorie

Chauffage : gaz

Consommation énergétique :

#### **ELECTRICITE :**

2008 : 283 kWh soit 1 348 €  
pas d'éléments de comparaison sur saison antérieure

2007 : xx kWh soit xx €

#### **GAZ**

2008 : 50 166 kWh soit 2 298 €  
diminution de 27.60 % par rapport à 2007

2007 : 112 067 kWh soit 4 800 €



- **DOCUMENTS DISPONIBLES**
  - plan de l'état des lieux : NON
  - diagnostic amiante : NON
  - rapport de vérification réglementaire de installations électriques : NON
  - rapport de visite de la commission de sécurité : NON
  - bilan des consommations énergétiques : Electricité : OUI – GAZ : OUI

- **ETAT GENERAL**

Le bâtiment est dans son ensemble en bon état,

- **OCCUPATION**

Le bâtiment est un lieu de culte

- **CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES**

L'état du bâtiment et son utilisation amènent plusieurs remarques :

- problème de chauffage inhérent çà la morphologie du bâtiment



## REPERAGE DES BATIMENTS 6 à 8

---



6 – POSTE  
7 – CHORALE  
8 – SERVICES TECHNIQUES

EMPRISE FONCIERE : 1 674 m<sup>2</sup>

Emprise au sol bâtiment 6 : 130 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol bâtiment 7 : 60 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol bâtiment 8 : 252 m<sup>2</sup>



### 3. 6 – BATIMENT « POSTE »



#### o FICHE DESCRIPTIVE

Le bâtiment comporte un corps principal avec RDC sur élevé sur sous sol, étage plus comble

- adresse : grande rue  
- emprise foncière : parcelle 39, 40, 41  
- superficie terrain : 1 674 m<sup>2</sup>  
- SHON (environ) : (130 X 3) = 390 m<sup>2</sup>  
- SURFACE UTILE : environ (130 + 130 + 75)\*0.75 = 251.00 m<sup>2</sup>

Classement établissement : type W de 5<sup>ème</sup> catégorie

Chauffage : xx

Consommation énergétique : ELECTRICITE :  
2008 : xxx kWh soit xxx €  
augmentation de +xx % par rapport à 2007  
GAZ :  
2008 :  
augmentation de + xx % par rapport à 2007  
GAZ :

#### o DOCUMENTS DISPONIBLES

- plan de l'état des lieux : NON
- diagnostic amiante : NON
- rapport de vérification réglementaire de installations électriques : NON
- rapport de visite de la commission de sécurité : SANS OBJET (établissement de 5<sup>ème</sup> catégorie)
- bilan des consommations énergétiques : Electricité xxx- GAZ : xxx



○ **ETAT GENERAL**

Structure générale du bâtiment est dans son ensemble en bon état,. L'intérieur du bâtiment n'a pas été visité

○ **OCCUPATION**

Le bâtiment accueille plusieurs fonctions, service public et logement

L'occupation du bâtiment est la suivante :

REZ DE CHAUSSEE

Bureau de poste et un local bureau d'infirmière

ETAGE

Logement loué

○ **CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES**

L'état du bâtiment et son utilisation amènent plusieurs remarques :

- conformité à la réglementation PMR, rampe accès réalisée en extérieur



### 3. 7 – BATIMENT SALLE DE LA CHORALE

### 3. 8 – DEPOT SERVICE TECHNIQUE



Le bâtiment comporte un corps principal avec étage sur RDC et des bâtiments annexes de type hangar et appentis

#### o **FICHE DESCRIPTIVE**

Bâtiment à rez de chaussée plus un étage de type comble non aménagé

|                        |  |
|------------------------|--|
| - adresse              | grande rue   |
| - emprise foncière :   | parcelle 39, 40, 41  |
| - superficie terrain : | 1 674 m <sup>2</sup>   |
| - SHON (environ) :     | (100 + 215 + 150) = 465 m <sup>2</sup>   |
| - SURFACE UTILE :      | salle chorale : environ 45 m <sup>2</sup><br>(465 X 0.75) = 350 m <sup>2</sup> |

Classement établissement : type L de 5<sup>ème</sup> catégorie (pour la partie salle chorale)

Chauffage : xx

Consommation énergétique : ELECTRICITE :  
2008 : xxx kWh soit xxx €  
en augmentation de + xx% par rapport à 2007  
GAZ :  
2008 :

#### o **DOCUMENTS DISPONIBLES**

- plan de l'état des lieux : NON
- diagnostic amiante : NON
- rapport de vérification réglementaire de installations électriques : NON
- rapport de visite de la commission de sécurité : SANS OBJET (établissement de 5<sup>ème</sup> catégorie)
- bilan des consommations énergétiques : Electricité OUI – GAZ : OUI



○ **ETAT GENERAL**

Si la structure générale du bâtiment est dans son ensemble en bon état, son état d'aménagement est complètement obsolète par rapport à son utilisation

○ **OCCUPATION**

Le bâtiment accueille plusieurs fonctions, la salle de la chorale et des entrepôts pour les services techniques municipaux.

L'occupation du bâtiment est la suivante :

REZ DE CHAUSSEE

Mairie, services techniques municipaux, divers locaux de stockage et rangement de matériel

Locaux associatifs : Salle de la chorale

- 1 salle de réunion

ETAGE

Mairie services techniques municipaux, stockage de bois



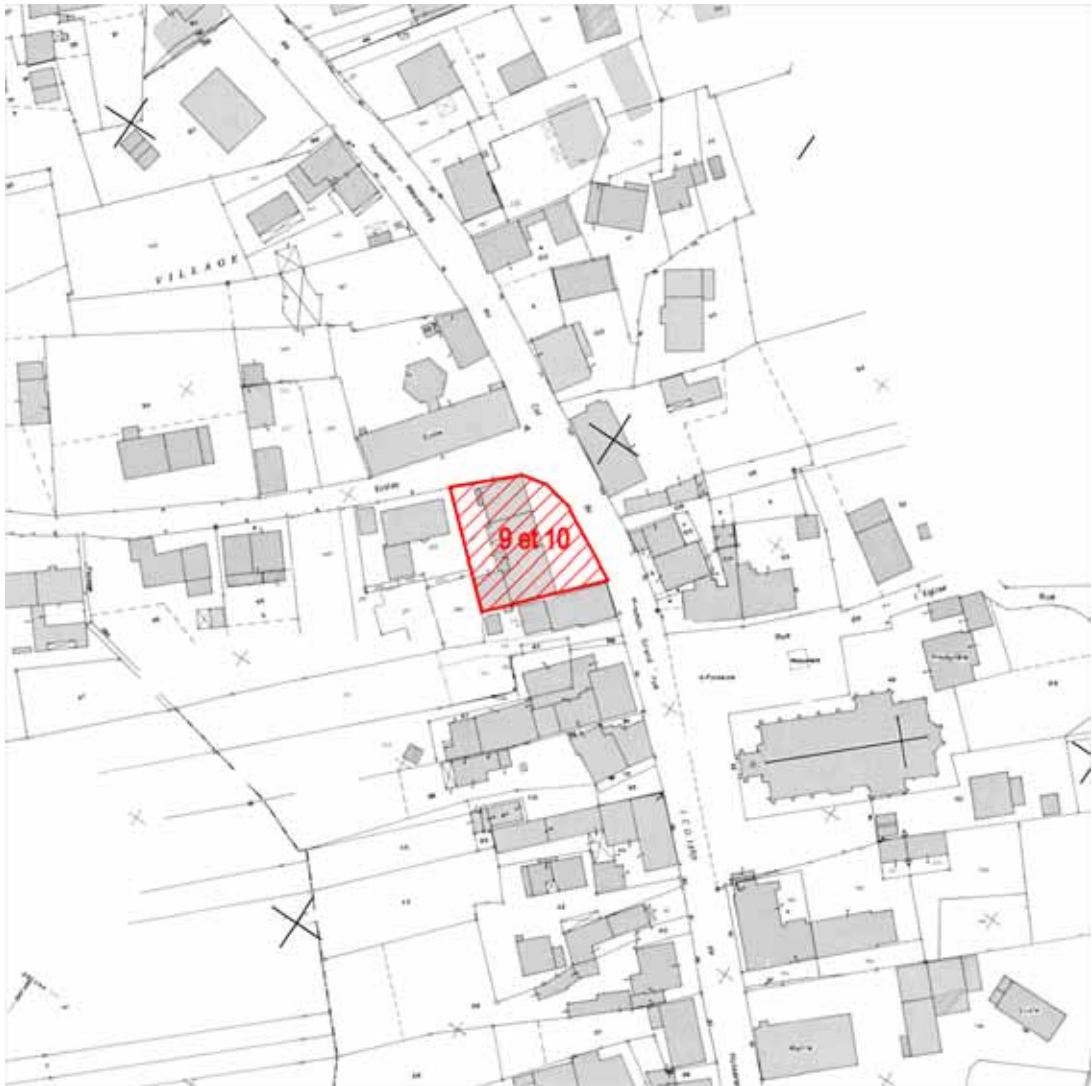
○ **CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES**

L'état du bâtiment et son utilisation amènent plusieurs remarques :

- non-conformité à la réglementation PMR, pour la salle dédiée à la chorale
- non-conformité des installations électriques
- inadéquation générale du bâtiment aux fonctions qu'il héberge

## REPERAGE DES BATIMENTS 9

---



### 9 – FOYER COMMUNAL

EMPRISE FONCIERE : 928 m<sup>2</sup>

Emprise au sol bâtiment 9 : 574 m<sup>2</sup>



### 3. 4 – FOYER COMMUNAL



#### o FICHE DESCRIPTIVE

Le bâtiment comporte un corps de bâtiment principal à simple rez de chaussée parallèle à la grande rue et un bâtiment en retour avec étage sur RDC coté rue des écoles. Ce bâtiment en retour comporte sur la grande rue l'entrée du foyer et sur la rue des écoles l'entrée des logements situés en étage.

Le bâtiment est implanté en retrait par rapport à la grande rue et à l'alignement coté rue des écoles. Il dispose d'un petit parking sur l'arrière accessible depuis la rue des écoles

|                        |   |
|------------------------|---|
| - adresse              | grande rue<br>1 rue des écoles                              |
| - emprise foncière :   | parcelle xxx  |
| - superficie terrain : | 928 m <sup>2</sup>  |
| - SHON (environ) :     | 1 046 m <sup>2</sup>  |
| - SURFACE UTILE :      | foyer : 430 m <sup>2</sup><br>logement : 265 m <sup>2</sup> |

Classement établissement : type L de 3<sup>ème</sup> catégorie

Chauffage : grande salle : chauffage gaz air pulsé  
petite salle : chauffage électrique

Consommation énergétique : **ELECTRICITE :**  
2008 : 3 907 kWh soit 662 €  
pas de comparaison possible par rapport 2007  
**GAZ**  
2008 : 16 263 kWh soit 837 €  
en diminution de 45 % par rapport à 2007  
2007 : 29 839 kWh soit 1 404 €



- **DOCUMENTS DISPONIBLES**
  - plan de l'état des lieux : NON
  - diagnostic amiante : NON
  - rapport de vérification réglementaire de installations électriques : OUI  
rapport VERITAS 145690042 DU 28.08.08, indication de points de non conformité
  - rapport de visite de la commission de sécurité : NON
  - bilan des consommations énergétiques : Electricité OUI – GAZ : OUI

- **ETAT GENERAL**

La structure générale du bâtiment est dans son ensemble en bon état, L'aménagement intérieur de la salle foyer est en assez bon état général.

- **OCCUPATION**

Le foyer comporte deux salles, et des locaux de service.

- une grande salle avec une scène
- une salle plus petite située sur la cour arrière. Cette petite salle est commandée par la grande salle
- des locaux sanitaires
- une cuisine.
- Une petite salle indépendante avec entrée sur rue

L'utilisation du bâtiment est la suivante :

REZ DE CHAUSSEE

Bâtiment affecté aux associations et loué pour des manifestations. Le bâtiment est utilisé toutes les semaines

ETAGE

Logement indépendant

- **CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES**

L'état du bâtiment et son utilisation amènent plusieurs remarques :

- non-conformité à la réglementation PMR, pour la petite salle et pour le vestiaire
- des « non-conformité » sur les installations électriques signalées par le rapport VERITAS
- problème fonctionnel, petite salle commandée par la grande salle
- problème fonctionnel et réglementaire de la cuisine

- **ACTIONS A ENGAGER A MINIMA SI CONSERVATION DU BATIMENT DANS SA FONCTION**

Aménagement de la petite salle annexe située à l'angle des deux rues pour une meilleure intégration de cette surface à l'ensemble

Mise aux normes accessibilité PMR

- + sanitaires : création d'un sanitaires aux normes

Mise aux normes sécurité

- + vérification des installations techniques et mise aux normes



## REPERAGE DES BATIMENTS 11 et 12

---



11 – GROUPE SCOLAIRE

12 – ESPACE ENRICH

EMPRISE FONCIERE : 1 432 m<sup>2</sup>

Emprise au sol bâtiment 11 : 1 560 m<sup>2</sup>

Emprise au sol bâtiment 12 : 134 m<sup>2</sup>



### 3. 5 – GROUPE SCOLAIRE

---



#### o FICHE DESCRIPTIVE

Bâtiment comprenant rez de chaussée, étage et comble implanté le long de la rue des écoles. Le bâtiment a fait l'objet d'une extension comprenant un bâtiment à simple rez de chaussée pour y installer les sanitaires.

Les circulations verticales sont assurées par un escalier situé au centre du bâtiment et deux escaliers situés à chaque extrémité

- adresse : 2 rue des écoles  
- emprise foncière : parcelle 61, 62  
- superficie terrain : 1 432 m<sup>2</sup>  
- SHON (environ) : (560 + 460 + 230) = 1 250 m<sup>2</sup>  
- SURFACE UTILE : (1250 \* 0.75) = 940 m<sup>2</sup>

Classement établissement : type R de 3<sup>ème</sup> catégorie

Chauffage : chaufferie au gaz, circulation EC en radiateur

Consommation énergétique : **ELECTRICITE :**  
2008 : 19 9921 kWh soit 2 030.9 €  
augmentation de 12.6 % par rapport à 2007  
2007 : 16 941 kWh soit 1 759.53 €  
**GAZ**  
2008 : 11 041 kWh soit 609 €  
en diminution de 35 % par rapport à 2007  
2007 : 27 086 kWh soit 1 273 €  
2007 : 87 360 kWh soit 3 749 €



- **DOCUMENTS DISPONIBLES**
  - plan de l'état des lieux : NON
  - diagnostic amiante : NON
  - rapport de vérification réglementaire de installations électriques : NON
  - rapport de visite de la commission de sécurité : NON
  - bilan des consommations énergétiques : Electricité OUI – GAZ : OUI

- **ETAT GENERAL**

La structure générale du bâtiment est dans son ensemble en bon état, L'aménagement intérieur est en assez bon état général.

- **OCCUPATION**

Le bâtiment accueille l'école maternelle et l'école primaire.

L'utilisation du bâtiment est la suivante :

REZ DE CHAUSSEE

4 salles de classe

1 ensemble sanitaire dans une construction hexagonale dans la cour reliée par une galerie vitrée

ETAGE

4 salles de classe + bureau

COMBLE

Bureaux et chaufferie, + combles non utilisés

- **CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES**

L'état du bâtiment et son utilisation amènent plusieurs remarques :

- + l'ensemble constitue une unité fonctionnelle cohérente
- + Pas de problème particulier spécifique, bâtiment régulièrement entretenu et adapté à son usage
- + Ce bâtiment comporte une « réserve d'extension possible » par l'aménagement potentiel des combles.



### 3. 6 – ANCIEN CORPS DE GARDE



#### ○ FICHE DESCRIPTIVE

Bâtiment à simple rez de chaussée, implanté en bordure de la grande rue. Ce bâtiment est un ancien corps de garde.

- adresse : grande rue  
- emprise foncière : parcelle 61, 62  
- superficie terrain : 1 432 m<sup>2</sup>  
- SHON (environ) : 135 m<sup>2</sup>  
- SURFACE UTILE : environ (135 X 0.75) = 100 m<sup>2</sup>

Classement établissement : type L de 5<sup>ème</sup> catégorie

Chauffage : chaudière au gaz, distribution EC par radiateurs

Consommation énergétique : **ELECTRICITE :**  
2008 : XXX kWh soit XXX €  
augmentation de XX % par rapport à 2007  
2007 : XXX kWh soit XXX €  
**GAZ**  
2008 : XXX kWh soit XXX €  
en diminution de 35 % par rapport à 2007  
2007 : XXX kWh soit XXX €

#### ○ DOCUMENTS DISPONIBLES

- plan de l'état des lieux : NON
- diagnostic amiante : NON
- rapport de vérification réglementaire de installations électriques : NON
- rapport de visite de la commission de sécurité : SANS OBJET (5<sup>ème</sup> catégorie)
- bilan des consommations énergétiques : Electricité OUI – GAZ : OUI

○ **ETAT GENERAL**

Le bâtiment est dans son ensemble en bon état, L'aménagement intérieur de la salle est en assez bon état général.

○ **OCCUPATION**

Le bâtiment est occupé par une association. Il comprend

- une salle avec un bar
- des locaux sanitaires
- une petite cuisine.

L'utilisation du bâtiment est la suivante :

REZ DE CHAUSSEE

Bâtiment affecté à l'association « RALLY TROMPE DES VOSGES » qui compte une dizaine de membres. Les manifestations peuvent accueillir une trentaine de personnes.

Les réunions comprennent une répétition mensuelle du groupe et des répétitions individuelles hebdomadaires

○ **CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES**

L'état du bâtiment et son utilisation amènent plusieurs remarques :

- + Petit bâtiment ayant une façade sur rue intéressante
- + Ambiance intérieure chaleureuse
- + Le bâtiment étant isolé de toute autre construction, pas de nuisance sonore



○ **ACTIONS A ENGAGER A MINIMA SI CONSERVATION DU BATIMENT DANS SA FONCTION**

Mise aux normes accessibilité PMR

- + accès sur la rue : pourrait être solutionner de manière simple en relevant le niveau du trottoir
- + sanitaires : création d'un sanitaires aux normes

Mise aux normes sécurité

- + vérification des installations techniques et mise aux normes

## 4 – SYNTHÈSE DES INVESTIGATIONS ET CONSTATS

---

Il ressort de l'analyse réalisée bâtiment par bâtiment plusieurs constats qui peuvent orienter différents scénarii de restructuration des équipements communaux

### ○ 4.1 – LES CONSTATS

#### 5.1.1 – DISPERSION

Le premier constat est la dispersion sur 5 terrains et 8 bâtiments des différents équipements communaux. Cette dispersion se traduit par :

- une surconsommation foncière
- une surconsommation de m<sup>2</sup> utiles

La surconsommation de m<sup>2</sup> utiles induit

- une surconsommation énergétique
- des surcoûts d'entretien

#### 5.1.2 – INADEQUATION FONCTIONNELLE

Le deuxième constat est que plusieurs des équipements sont accueillis dans des bâtiments inadaptés à leur fonction. Nous proposons de regrouper les différents bâtiments en trois catégories :

- inadaptation lourde
- inadaptation partielle
- adaptation globalement correcte

L'inadéquation lourde entre le bâtiment et la fonction hébergée est significative pour :

- le bâtiment mairie
- le bâtiment qui accueille la chorale et les stockages de matériels des services techniques municipaux
- le bâtiment pompier, ateliers municipaux, salle de musique
- le bâtiment qui accueille l'association enfants loisirs

à un degré moindre, les bâtiments suivants sont en situation d'inadaptation partielle

- le foyer communal
- la salle de gymnastique

Les bâtiments qui sont globalement adaptés à la fonction hébergée sont :

- le bâtiment qui accueille l'école maternelle et l'école primaire
- le bâtiment qui accueille le foyer Heinrich
- le presbytère

#### 5.1.3 – NON CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION

(qu'il s'agisse de la réglementation accessibilité PMR, ou de la réglementation sécurité incendie)

À l'exception du groupe scolaire et du foyer Heinrich, tous les autres bâtiments comportent à des degrés divers des points de « non-conformité »

#### 5.1.4 – IMBRICATIONS FONCTIONNELLES NON HOMOGENES

Plusieurs bâtiments regroupent sous un même toit des entités fonctionnelles différentes

- ERP (établissement recevant du public), + logements c'est le cas pour :

- la mairie
- la poste
- le foyer communal

- ERP (établissement recevant du public + locaux techniques relevant du code du travail)
- bâtiment choral + service technique
- bâtiment pompier + atelier + musique

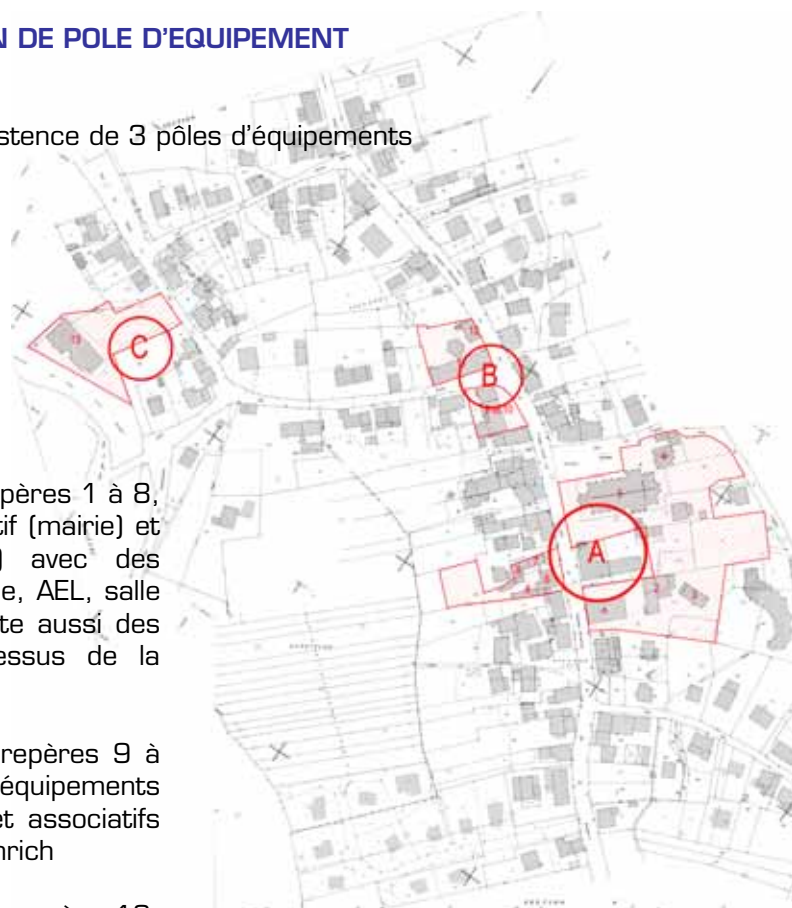
#### ○ 4.2 – SYNTHÈSE QUANTITATIVE ET QUALITATIVE

Les trois tableaux qui suivent rendent compte :

- du bilan des surfaces foncières et surfaces utiles qui représentent 1.5 ha de foncier et environ 4 320 m<sup>2</sup> de surface utile
- du bilan des consommations énergétiques lorsqu'elles ont pu être identifiées par rapport à la fonction
- de la superposition des différentes grilles d'analyse prenant en compte l'état du bâtiment, son adéquation à sa fonction, le niveau des « non conformités » accessibilité PMR et sécurité des personnes, le niveau des performances énergétiques

#### ○ 4.3 – DEFINITION DE POLE D'EQUIPEMENT

La carte suivante illustre l'existence de 3 pôles d'équipements



Le pôle A qui regroupe les repères 1 à 8, a une dominante administratif (mairie) et services (pompiers, poste) avec des éléments associatifs, musique, AEL, salle associative. Ce pôle comporte aussi des logements à l'étage au dessus de la mairie et de la poste




Le pôle B qui regroupe les repères 9 à 12, correspond aux équipements scolaires (groupe scolaire) et associatifs (foyer communal et salle Heinrich

Le pôle C qui correspond au repère 13, équipement sportif

SYNTHESES DES ANALYSES

| site | repère | batiment                    | état du bâtiment | adéquation à la fonction | conformité accessibilité PMR | conformité sécurité | performance énergétique |
|------|--------|-----------------------------|------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------|
| A    | 1      | mairie                      | bon              | mauvais                  | mauvais                      | mauvais             | mauvais                 |
|      | 2      | pompier + garage + musique  | moyen            | mauvais                  | mauvais                      | mauvais             | mauvais                 |
|      | 3      | ael                         | mauvais          | mauvais                  | mauvais                      | mauvais             | mauvais                 |
|      | 4      | presbytère                  | bon              | bon                      | mauvais                      | mauvais             | mauvais                 |
|      | 5      | église                      | bon              | bon                      | mauvais                      | mauvais             | mauvais                 |
| B    | 6      | poste                       | bon              | moyen                    | moyen                        | bon                 | mauvais                 |
|      | 7      | chorale + atelier           | mauvais          | mauvais                  | mauvais                      | mauvais             | mauvais                 |
|      | 8      | atelier                     | mauvais          | mauvais                  | mauvais                      | mauvais             | mauvais                 |
| C    | 9      | foyer communal              | moyen            | moyen                    | moyen                        | moyen               | mauvais                 |
|      | 10     | logement                    | bon              | moyen                    | so                           | so                  | mauvais                 |
|      | 11     | école maternelle + primaire | bon              | bon                      | bon                          | bon                 | moyen                   |
|      | 12     | foyer Heinrich              | bon              | bon                      | moyen                        | bon                 | mauvais                 |
| D    | 13     | salle de sports             | mauvais          | moyen                    | moyen                        | mauvais             | mauvais                 |

|   |         |
|---|---------|
|  | bon     |
|  | moyen   |
|  | mauvais |

## BILAN DES SURFACES

| site | site                        | batiment                    | foncier          | SHON            | Surface utile théorique | souhaitable |
|------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|-------------------------|-------------|
| A    | 1                           | mairie                      |                  | 1 050,00        | 525,00                  |             |
|      | 2                           | pompier + garage + musique  |                  | 490,00          | 360,00                  |             |
|      | 3                           | ael                         | 11 198,00        | 154,00          | 115,00                  |             |
|      | 4                           | presbytère                  |                  | 498,00          | 250,00                  |             |
|      | 5                           | église                      |                  | 980,00          | 750,00                  |             |
| B    | 6                           | poste                       |                  | 390,00          | 250,00                  |             |
|      | 7                           | chorale + atelier           |                  | 465,00          | 350,00                  |             |
|      | 8                           | atelier                     | 1 674,00         | 100,00          | 75,00                   |             |
| C    | 9                           | foyer communal              | 928,00           | 574,00          | 430,00                  |             |
|      | 10                          | logement                    |                  | 236,00          | 177,00                  |             |
|      | 11                          | école maternelle + primaire | 1 432,00         | 1 250,00        | 940,00                  |             |
|      | 12                          | foyer Heinrich              |                  | 135,00          | 100,00                  |             |
|      | <b>total</b>                |                             | <b>15 232,00</b> | <b>6 322,00</b> | <b>4 322,00</b>         |             |
| D    | 1                           | salle de sports             | 3 097,00         | 615,00          | 520,00                  |             |
|      | <b>total public + privé</b> |                             | <b>18 329,00</b> | <b>6 937,00</b> | <b>4 842,00</b>         |             |

## BILAN DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

| repère | batiment                    | SU       | Conso élec |        | conso gaz  |        |
|--------|-----------------------------|----------|------------|--------|------------|--------|
|        |                             |          | kWh        | kWh/m² | kWh        | kWh/m² |
| 1      | mairie                      | 525,00   | 17 780,00  | 33,87  | 30 725,00  | 58,52  |
| 2      | pompier + garage + musique  | 360,00   | 11 041,00  | 30,67  | 27 086,00  | 75,24  |
| 3      | ael                         | 115,00   |            |        |            |        |
| 4      | presbytère                  | 250,00   | 189,00     | 0,76   | 995,00     | 3,98   |
| 5      | église                      | 750,00   | 283,00     | 0,38   | 50 166,00  | 66,89  |
| 6      | poste                       | 250,00   |            | 0,00   |            | 0,00   |
| 7      | chorale + atelier           | 350,00   |            | 0,00   |            | 0,00   |
| 8      | atelier                     | 75,00    |            | 0,00   |            | 0,00   |
| 9      | foyer communal              | 430,00   | 3 907,00   | 9,09   | 16 263,00  | 37,82  |
| 10     | logement                    | 177,00   |            | 0,00   |            | 0,00   |
| 11     | école maternelle + primaire | 940,00   | 19 921,00  | 21,19  | 63 232,00  | 67,27  |
| 12     | foyer Heinrich              | 100,00   |            | 0,00   |            | 0,00   |
| total  |                             | 4 322,00 | 53 121,00  | 12,29  | 188 467,00 | 43,61  |
| 1      | salle de sports             |          |            |        |            |        |