



REHABILITATION DU BATIMENT DE LA DELEGATION DE LA PREFECTURE A SAINT- BARTHELEMY

PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE

SOMMAIRE

1	PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION.....	4
1.1	LE CONTEXTE DE L'OPERATION	4
1.2	OBJET DU DOCUMENT.....	4
1.3	LES OBJECTIFS ET ENJEUX ASSOCIES AU PROJET	4
1.4	ELEMENTS CLES	4
1.5	CONSTRAINTES OPERATIONNELLES	5
1.6	PERIMETRE DE PRESTATION DU MAITRE D'ŒUVRE.....	5
1.7	ESTIMATION FINANCIERE.....	6
1.8	CALENDRIER.....	6
2	SITE D'IMPLANTATION DU PROJET	7
2.1	PRESENTATION DU SITE	7
2.2	CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES	9
2.3	CONSTRAINTES REGLEMENTAIRES	12
2.4	ETAT DES LIEUX DU BÂTIMENT EXISTANT.....	17
2.5	SYNTHESE DE L'ETUDE DE SITE	20
3	ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT	22
3.1	PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS	22
3.2	TABLEAU DE SURFACES	26
3.3	LES OBJECTIFS FONCTIONNELS	27
4	LES OBJECTIFS TECHNIQUES	32
4.1	EXIGENCES REGLEMENTAIRES	32
4.2	PERFORMANCES ENERGETIQUES	35
4.3	CONFORT D'USAGE.....	36
4.4	SIGNALETIQUE.....	41
4.5	ERGONOMIE GENERALE / EQUIPEMENTS ET MOBILIER	42
4.6	OBJECTIFS TECHNIQUES	43
4.7	GESTION DES RESSOURCES.....	55
4.8	ORGANISATION DU CHANTIER	56
5	OBJECTIFS D'EXPLOITATION – MAINTENANCE ET ENTRETIEN.....	57
5.1	REFLEXION EN COUT GLOBAL.....	57
5.2	MAINTENANCE ET ENTRETIEN	58

6 ANNEXES 60

6.1 PLAN TOPOGRAPHIQUE 60

6.2 PLANS, COUPES ET FACADES 61

1 PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1.1 LE CONTEXTE DE L'OPERATION

Située à Gustavia, la délégation de Saint-Barthélemy représente l'État pour le compte du préfet délégué de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin. Elle assure l'accueil du public étranger, la délivrance des titres de séjour, duplicatas et DCEM, ainsi que la gestion du greffe des associations. Elle suit les questions de police administrative, les élections, et contribue au pilotage des politiques de sécurité et de communication institutionnelle. La délégation, composée de deux agents (la Déléguée et une assistante d'administration générale), accueille le public en semaine.

Depuis 1975, elle occupe un bâtiment en pierre datant du début du XIX^e siècle, construit durant la période suédoise (1785-1878). Anciennement salle des fêtes, il devient prison en 1819, puis école et cantine scolaire au XX^e siècle. Ce bâtiment à forte valeur patrimoniale présente aujourd'hui des désordres structurels et fonctionnels, dont une inadéquation à l'accueil d'un public PMR. **Face à ces enjeux, la Préfecture de la Région Guadeloupe a lancé un projet de réhabilitation et d'extension visant à améliorer les conditions de travail des agents et d'accueil du public.**



1.2 OBJET DU DOCUMENT

Ce document présente le programme fonctionnel et technique de l'opération de réhabilitation et d'extension du bâtiment de la délégation de la Préfecture à Saint-Barthélemy.

Il expose le contexte du projet, décrit son site d'implantation et exprime les attentes du Maître d'Ouvrage en termes d'organisation fonctionnelle et spatiale, ses besoins en surfaces et ses attendus en matière d'objectifs environnementaux et techniques.

1.3 LES OBJECTIFS ET ENJEUX ASSOCIES AU PROJET

Il s'agit pour la Délégation à travers cette opération d'aménagement :

- **de traiter les désordres structurels du bâti, améliorer sa résistance parasismique** et reprendre le second œuvre pour un rafraîchissement global des locaux, tout en préservant le caractère patrimonial de l'édifice.
- **de renforcer les capacités d'hébergement des agents de l'Etat en déplacement sur plusieurs jours sur l'île**, en proposant une solution de couchage économique face au coût élevé des nuitées sur l'île,
- **d'améliorer les conditions de travail pour les personnels et d'accueil pour le public**, avec des locaux adaptés et facilement accessibles, notamment pour les personnes à mobilité réduite,

1.4 ELEMENTS CLES

Le projet consiste :

- » Au niveau du rez-de-chaussée existant à :
 - Aménager un espace d'accueil pour les administrés (bureau d'accueil PMR), qui pourra également servir de bureau de passage aux agents de l'Etat en visite sur l'île, d'une surface d'environ 7,70 m²,
 - Réhabiliter le local archives et un sanitaire de respectivement 16,30m² et 5 m².

- ▶▶ A l'étage existant à :
 - Réaménager les locaux administratifs, avec :
 - Un hall d'entrée et un bureau d'accueil du public de 7,80 et de 7 m²,
 - Deux bureaux de 9 et 10 m², l'un pour la déléguée et l'autre pour l'assistante administrative,
 - Une salle de réunion de 19,50 m²,
 - Des espaces de stockage,
 - Créer dans les surfaces existantes, un espace de détente-repas pour les agents :
 - Une salle de convivialité de 6,70 m²,
 - Un sanitaire dédié au personnel de 2,70 m²,
 - Rafraichir le logement du préfet de 84 m².
- ▶▶ Aménager une extension au bâtiment (côté Sud) comprenant :
 - Deux studios de 22 m².
- ▶▶ Aménager les espaces extérieurs et notamment :
 - Une place dépose-minute PMR devant la Délégation.
 - Créer une rampe PMR permettant l'accès au nouvel espace d'accueil du rez-de-chaussée,
 - Créer un cheminement piéton vers les deux nouveaux studios,
 - Créer deux loggias au droit de chacun des studios,
 - Créer une nouvelle terrasse pour le logement Préfet sur le toit d'un des studios.

1.5 CONTRAINTES OPERATIONNELLES

Les travaux d'aménagement seront réalisés en site libre. Le personnel sera temporairement relocalisé dans un modulaire, qui sera à positionner sur le site, et le Préfet logé à l'extérieur. Le mobilier et les archives seront eux stockés temporairement dans un modulaire ou container à positionner également sur la parcelle.

Durant les travaux, les nuisances devront être limitées au maximum vis-à-vis des avoisinants (nuisances sonores, déchets, poussières, etc.). Les nuisances fonctionnelles dont les éventuelles modifications d'accès véhicules/piétons, devront faire l'objet d'un plan de communication en amont à destination du voisinage, concessionnaires et exploitants.

L'attention du maître d'œuvre devra se porter sur la continuité de fonctionnement du site durant le chantier, avec un accueil du public maintenu (flux des personnel / public dissocié notamment). Une parfaite étanchéité du chantier devra être assurée (séparation physique).

En concertation avec le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre devra élaborer une charte chantier à faible nuisance et garantir sa mise en œuvre dans le cadre du chantier.

1.6 PERIMETRE DE PRESTATION DU MAITRE D'ŒUVRE

Il est attendu du soumissionnaire :

>> **En fil rouge sur l'ensemble des phases, les relations avec la Maîtrise d'Ouvrage** (présentation des plans et notices, prises en compte des remarques, reporting...),

>> **En phase Conception**

- ▶▶ Fourniture des dossiers et documents demandés = aux différentes phases (DIAG/APS / APD / PRO / ACT) y/c sur le volet environnemental, et pour les missions complémentaires suivantes : CSSI
- ▶▶ Rédaction des dossiers nécessaires pour l'instruction des différentes procédures d'urbanisme et réglementaires,

>> En phase Réalisation

▶▶ Missions VISA / DET / AOR.

1.7 ESTIMATION FINANCIERE

Le budget alloué au travaux (y compris équipements et mobiliers inclus dans le coût travaux* – cf. fiches espaces) a été fixé à **2 257 500€ HT** (valeur 09/2024).

Le respect de ce budget est l'un des objectifs de la Maîtrise d'Ouvrage.

**La fourniture du mobilier et des équipements n'est pas incluse dans la présente opération, à l'exception des équipements fixes (plomberie, sanitaires, kitchenette, rangements intégrés), qui sont fournis et installés dans le cadre du projet. Il est toutefois demandé à la maîtrise d'œuvre de définir les dimensions, l'implantation et les raccordements nécessaires à l'intégration du mobilier non compris, sur la base des éléments fournis dans les fiches espaces.*

1.8 CALENDRIER

La livraison de l'opération est attendue au plus tard pour fin janvier 2028.

2 SITE D'IMPLANTATION DU PROJET

2.1 PRESENTATION DU SITE

2.1.1 LOCALISATION, ACCES ET ENVIRONNEMENT IMMEDIAT

LOCALISATION



Le site du projet se situe au cœur de Gustavia, chef-lieu de la collectivité d'outre-mer de Saint-Barthélemy. Localisée sur la côte Ouest de l'île, la population de ce territoire est estimée à 3 105 habitants (INSEE, 2025). Gustavia est organisée autour du port, une anse naturelle ouvrant sur la rade.

Gustavia est l'un des 40 quartiers de l'île et en constitue le centre administratif, regroupant la majorité des services publics, dont la Délégation, objet de la présente opération.

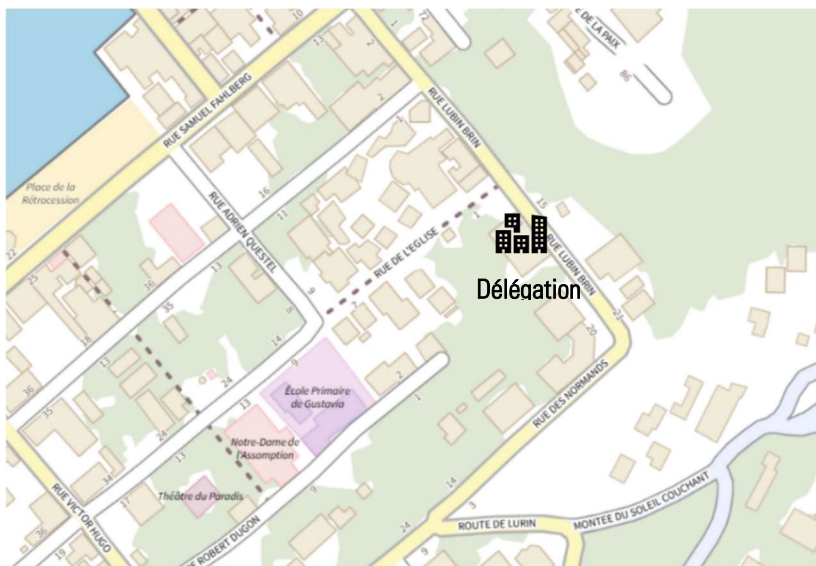
Le projet est localisé dans le centre historique de Gustavia et est délimité par :

- » Au Sud : par des habitations puis par la rue des Normands ;
- » À l'Est : par la rue Lubin Brin puis des habitations et un vaste espace boisé ;
- » Au Nord : par la rue de l'Eglise et un immeuble résidentiel ;
- » À l'Ouest : par le clocher suédois classé aux Monuments Historiques et des habitations.



Le Port de Gustavia (source : marinas.com))

ACCES ET STATIONNEMENT



*Localisation de la Délégation
(source : géoportail.gouv)*

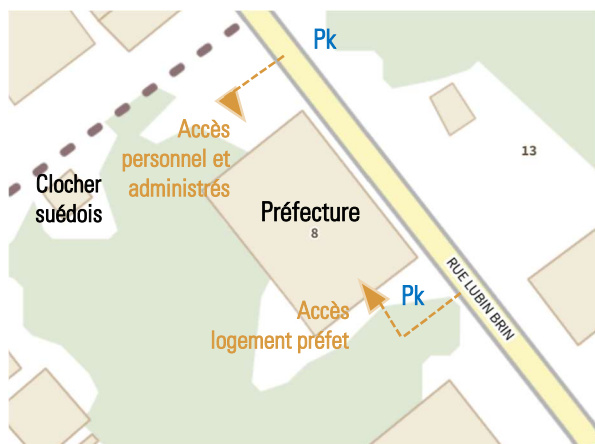
Accès

La Délégation est située à l'interface entre la rue Lubin Brin au Nord-Est du site, et la rue de l'Eglise au Nord-Ouest (voie piétonne).

L'accès véhicules (poche du stationnement + entrée Résidence Préfet), et l'accès piéton pour les administrés se font depuis la rue Lubin Brin également.

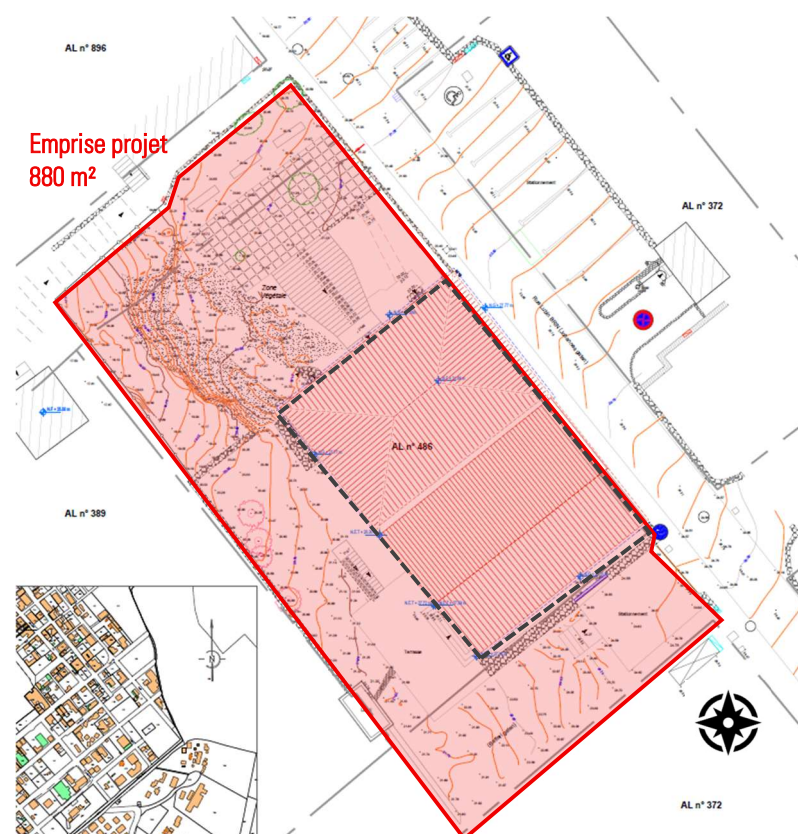
Stationnement

Une place de stationnement existante est positionnée à l'Est, au droit du logement du préfet. Une aire de stationnement privative dédiée aux visiteurs est présente le long de la rue Lubin Brin.



Principes d'accès et de circulation aux abords du bâtiment
(source : géoportail.gouv)

EMPRISE DU PROJET



Le bâtiment de la Délégation est implanté sur la parcelle AL 486 d'une emprise avoisinant les **880 m² ***, appartenant à la Préfecture de Guadeloupe.

La parcelle mesure **38m (L) x 21 m (l)**.

L'emprise de la « Maison Suédoise », en limite Est du site le long de la rue Lubin Brin, est d'environ 296 m².

** nota : les limites cadastrales ne sont pas à jour sur cadastre.gouv et géoportail.*

Emprise parcellaire du projet
(source : plan topographique- Cabinet ACGE)

REPORTAGE PHOTO



2.2 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

2.2.1 CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

TOPOGRAPHIE

Le bâtiment de la Délégation est situé sur une emprise au dénivelé relativement important d'environ 8m entre le Sud-Est et le Nord-Ouest. L'altimétrie générale du site est calée entre les côtes de 17m NGG et 25m NGG. Le bâtiment est localisé sur un nivellement moyen de 24,27 m.

Une étude topographique a été réalisée par le Cabinet ACGE – Eric BOUTIN en 2023 et est disponible en annexe au présent document.

NATURE DU SOL

Le site repose sur une roche magmatique stable (microdiorite quartzique à augite), localement recouverte de remblais anciens. Le substrat volcanique est reconnu dès 1,4m de profondeur, sous une dalle béton. Malgré les fissures observées sur le bâtiment, celles-ci semblent liées à des désordres structurels et non au sol sous-jacent.

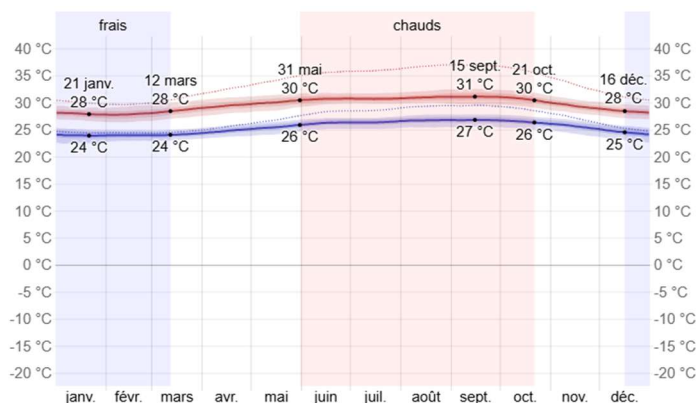
Une étude géotechnique a été réalisée en 2024 par Antilles Géotechnique et est disponible en annexe au présent document.

2.2.2 CLIMAT

DONNEES CLIMATIQUES GENERALES, TEMPERATURES, PRECIPITATIONS

Le climat de Gustavia est de type tropical, chaud et ensoleillé toute l'année. Saint-Barthélemy connaît une saison humide de mai à novembre, avec des précipitations plus fréquentes et un risque cyclonique, suivie d'une saison sèche de décembre à avril, caractérisée par des pluies rares et un ensoleillement important.

Température



Température moyenne minimale et maximale à Gustavia - (Source : weatherspark.com)

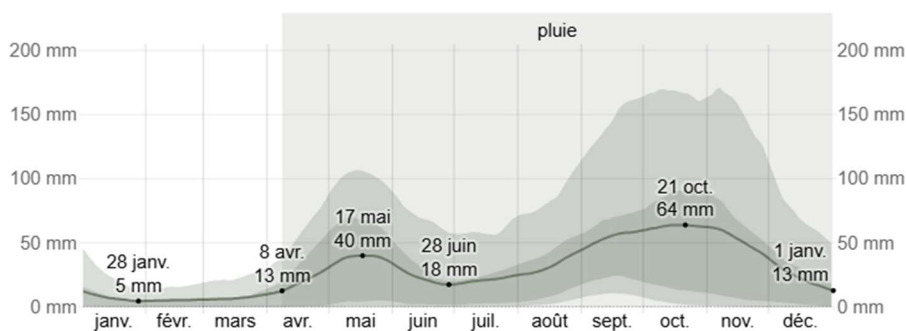
La température annuelle moyenne à Gustavia est d'environ 26,2 à 26,8 °C. L'amplitude thermique annuelle reste faible : les températures varient habituellement de 25 °C à 28 °C, et sont rarement inférieures à 22 °C ou supérieures à 29 °C.

La période la plus chaude s'étend de juin à octobre, avec des températures maximales moyennes entre 28 °C et 29 °C, pouvant atteindre 31 °C en août et septembre.

La période la plus fraîche va de décembre à mars, avec des températures maximales moyennes de 26 °C à 27 °C, et des minimales les plus basses enregistrées en janvier (24 °C).

Précipitations

La commune de Gustavia reçoit en moyenne environ 850 à 950 mm de précipitations par an, avec une répartition marquée selon les saisons. La période la plus pluvieuse s'étend de mai à novembre, avec un pic en septembre et octobre, où les précipitations mensuelles dépassent souvent 100 mm. À l'inverse, la saison sèche se situe entre décembre et avril, et c'est en février que les précipitations atteignent leur minimum annuel, avoisinant en moyenne 30 mm.



Pluviométrie mensuelle moyenne à Gustavia - (Source : weatherspark.com)

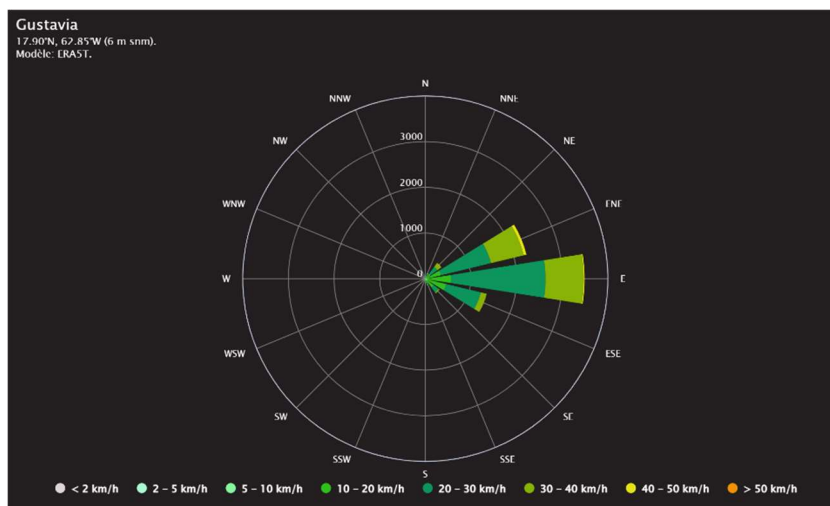
ENSOLEILLEMENT

Gustavia bénéficie d'environ 3 288 heures d'ensoleillement annuel, soit une moyenne mensuelle proche de 274 heures. Le mois le plus ensoleillé est généralement juin, avec environ 9,6 heures de soleil par jour, tandis que le mois le moins ensoleillé est février, avec environ 7,7 heures par jour.

Le jour le plus court de l'année 2025 à Gustavia sera le 21 décembre, avec une durée d'environ 11 h 05, et le jour le plus long sera le 20 juin avec une durée proche de 13 h 10. Le lever du soleil varie entre 5 h 35 et 6 h 40, et le coucher entre 17 h 30 et 18 h 45 selon la période de l'année.

AEROLOGIE

La vitesse du vent varie au cours de l'année. La période la plus venteuse s'étend généralement de juin à août, avec une vitesse moyenne du vent autour de 23 km/h au niveau de la station météo. Le mois le plus venteux est juillet, avec une moyenne atteignant environ 26 km/h. Les vents dominants soufflent principalement depuis l'Est, comme dans la majorité des Antilles.



Rose des vents : vitesse et provenance à Gustavia - (Source : meteoblue.com)

2.2.3 COURSE DU SOLEIL ET MASQUE SOLAIRE

L'actuelle terrasse du logement du préfet est orientée Sud-Est et les deux futurs studios et la nouvelle terrasse seront orientés Sud-Ouest, donc exposés à l'ensoleillement tout au long de la journée. L'absence de dispositifs de protection peut entraîner une surchauffe de l'espace et limiter le confort d'usage, surtout durant les périodes les plus chaudes de l'année.

Afin d'optimiser le confort thermique et de profiter pleinement de la terrasse, la mise en place de protections solaires adaptées est recommandée. La paysagement (plantation d'arbres caducs à proximité immédiate par exemple) peut également offrir un ombrage naturel, tout en créant une ambiance agréable et tempérée sur les loggias et la terrasse pendant les mois les plus chauds.



*Course du soleil
21 juin à 12h*

(Source : sunearthtools)



*Course du soleil
21 décembre à 12h*

2.3 CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

2.3.1 LES REGLES D'URBANISME

Le Règlement de la Carte d'Urbanisme de Saint-Barthélemy a été adopté par délibération du 04 décembre 2020.

Le site de l'opération est inclus dans la **zone urbaine UG**, où sont admises les habitations et les activités compatibles avec la proximité de l'habitat. Cette zone correspond à la commune de Gustavia.

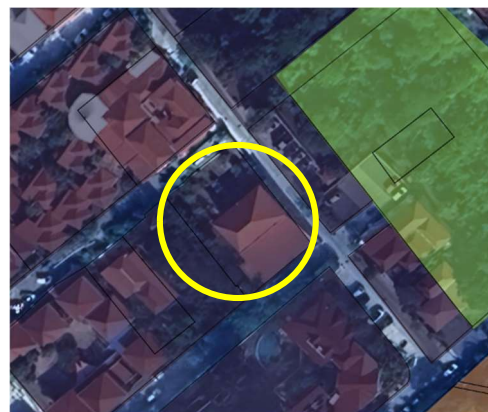
La carte vise à renforcer la position de Gustavia de centre touristique et culturel de l'île et y prévoit une forme urbaine de ville, plus dense que ce qui est autorisé dans les autres quartiers.

URa
UR
UV
UG
UAa
UAb
UAM
N
Nr
NE
NLa
NLb



Zonage réglementaire de la commune
Source : urba.eservices-comstbarth

☒ Hauteur 2021-071 CT
Ua
DECK
1m
3.5m
5.5m
6m
9m
15m
Nr
N
NE
NLa
NLb
U6m
UEb
UEa



Hauteurs maximales des constructions
Source : urba.eservices-comstbarth

SYNTHESE ZONE UG	
Article U1 – Occupation et utilisations du sol interdites	. Constructions incompatibles avec la proximité de l'habitat, notamment du fait de leurs nuisances (bruits, odeurs, poussières, vibrations...) et de la pollution qu'elles génèrent.
Article U2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	. Installations à risque soumises à autorisation ou à déclaration, ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un commerce ou un service de proximité. . Les entrepôts qui ne sont pas l'annexe d'un commerce ou d'un local artisanal. . Le long des places sur les parties des parcelles représentées en rose sur le document graphique, seuls les constructions ou aménagements légers ou peu hauts peuvent être implantés.
Article U3 – Accès et voirie	. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique directement ou par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage. Lorsqu'un terrain est accessible par plusieurs voies, l'accès posant le moins de problèmes de sécurité peut être imposé. . Les voies privées et les servitudes de passage doivent correspondre aux besoins du projet.

Article U3 – Accès et voirie (suite)	. Les voies privées et les servitudes de passage de plus de 50 m se terminant en impasse doivent présenter un dispositif permettant aux véhicules des services publics, d'incendie et de secours d'opérer un demi-tour.
Article U4 – Desserte par les réseaux	. Les branchements aux réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et d'eaux usées devront s'effectuer conformément aux règlements en vigueur. . Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activité et les lotissements doivent prévoir des fourreaux destinés au raccordement des bâtiments aux réseaux de télécommunication. . Lorsque le terrain est desservi par l'assainissement public ou collectif, tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit.
Article U5 – Implantation des constructions	. Les constructions peuvent s'implanter librement soit en limite de la voie ou de l'emprise publique ou, lorsqu'il existe, de l'emplacement réservé pour élargissement de la voie publique, soit en recul. . Les balcons en encorbellements ou auvents en surplomb du domaine public peuvent être autorisés, à condition de ne pas constituer une gêne pour la circulation.
Article U5 – Implantation des constructions (suite)	Des implantations particulières peuvent être imposées par le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable : . pour conserver une unité d'urbanisme de la rue, s'il existe un front bâti continu ou discontinu, . pour des motifs de sécurité, . pour permettre un élargissement de la voirie.
Article U6 – Densité maximale autorisée	. La surface de plancher autorisée est fixée à 100% de la surface constructible de l'unité foncière. En cas de dépassement, il est fait application des dispositions du code des contributions de Saint-Barthélemy relatives au dépassement du plafond de densité.
Article U7 – Hauteur des constructions	. La hauteur maximale à respecter dans la zone est de 6 m (cf. carte graphique). . La hauteur des bâtiments à l'égout du toit ou à l'acrotère est calculée par rapport au niveau de la rue qui dessert la construction. . Lorsque la construction est implantée à moins d'un mètre d'un mur de soutènement, la hauteur est calculée au pied de la partie de ce mur située au droit de la construction. . Lorsque le terrain naturel présente, à l'emplacement du projet de construction, une pente supérieure à 5%, un soubassement de 1 m est autorisé. Toutefois, un soubassement d'une hauteur supérieure peut être accepté par délibération motivée du conseil exécutif, pour tenir compte du dénivelé, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et notamment que le soubassement soit masqué par la végétation. Ce soubassement ne peut comprendre aucune ouverture, à l'exception d'une porte d'accès et ne doit pas être éclairé par la lumière naturelle. . Lorsque la hauteur de la ou des constructions proches du projet et établies sur les unités foncières contigües est supérieure à la hauteur autorisée par le présent article, le conseil exécutif peut, par délibération motivée, accepter un dépassement, sans que la hauteur de la construction nouvelle puisse excéder la hauteur des constructions voisines.
Article U8 – Aspect extérieur	. Respect de l'écriture de l'architecture traditionnelle dans la disposition des volumes et dans le traitement de la toiture et des ouvertures. . Les toitures devront être composées à proportion minimum de 70% par bâtiment par des toitures à 4 pans. La partie qui n'est pas couverte par la toiture à 4 pans devra être traitée en toit terrasse. <i>Ces dispositions ne sont pas applicables aux toits terrasses accessibles de plain-pied à partir de la voie ou de locaux affectés à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux restaurants, aux bureaux, aux commerces ou aux services.</i>

Article U8 – Aspect extérieur (suite)	. Les toitures principales devront avoir des pans compris entre 30° et 45°. Les avant-toits, appentis ou galeries couvertes pourront avoir une pente inférieure. . Les toitures à deux pans sont interdites sur les constructions d'une emprise au sol supérieure à 15 m². . Les toits à deux pans existants à la date de l'approbation de la carte de l'urbanisme peuvent être rénovés ou reconstruits à l'identique. . Les locaux techniques d'une superficie inférieure à 6 m² peuvent être couverts par un toit terrasse. . Les <u>lucarnes et les fenêtres</u> de toit sont autorisées. Les lucarnes doivent être situées dans la partie inférieure de la toiture, sous les 2/3 de la hauteur de la toiture et ne pas occuper plus de la moitié de la largeur du pan de toiture. . Les <u>couvertures</u> des pans de toiture doivent être de couleur rouge ou essentes de bois. Le blanc n'est autorisé que sur la ligne de faîtage.
Article U8 – Aspect extérieur (suite)	Façades : les éléments de type parabole, antenne, chauffe-eau solaire, climatiseur, panneaux solaires doivent être masqués par un élément architectural. . Les matériaux des façades et des clôtures, dans leur aspect et leur coloration, comme dans leur agencement, doivent respecter l'écriture architecturale traditionnelle de l'île. Les enduits, les badigeons des murs extérieurs et les couleurs des menuiseries devront s'intégrer au bâti environnant. . Des <u>partis architecturaux différents</u> permettant d'exprimer une création architecturale peuvent être acceptés par délibération motivée du conseil exécutif, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.
Article U9 – Stationnement et véhicules	. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, en dehors des voies publiques. . Les places exigées au titre du stationnement se répartissent de la manière suivante : . <u>Logement</u> : deux places de stationnement par logement composé d'une chambre et une place additionnelle par tranche de deux chambres supplémentaires. . <u>Bureaux et services</u> : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher, à l'exclusion de la surface des zones de stockage et des réserves.
Article U10 – Espaces non bâtis et abords des constructions	. Les affouillements et ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet de construction doivent être traités en restanques végétalisées qui ne pourront pas excéder chacune 1,20 m de hauteur ou un enrochement couvert par un talutage.

Le règlement découlant de la carte d'urbanisme est **peu contraignant** pour le présent projet.

Point d'attention >> Des règles de finition esthétique s'appliquent afin de préserver le caractère patrimonial de la zone.

2.3.2 LES SERVITUDES

BATIMENTS ET ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

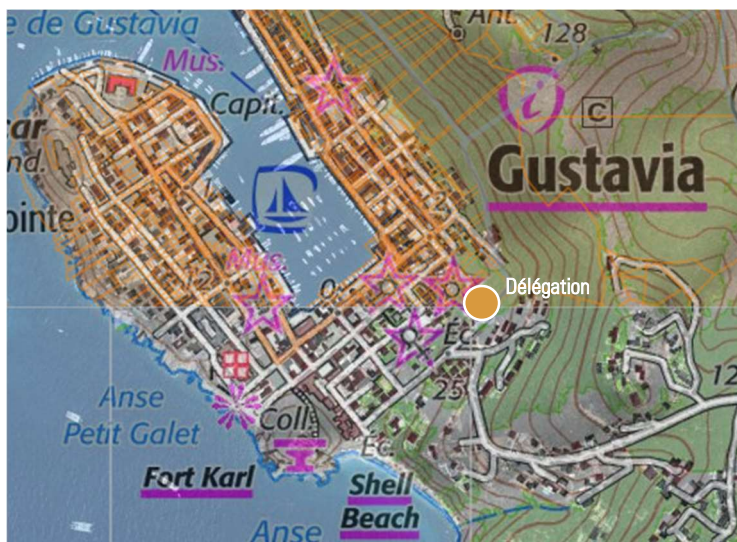
Le **clocher suédois**, situé à 12 m à l'Est de la délégation, est inscrit au titre des Monuments Historiques. Conformément aux articles L.621 à L.621-32 du Code du patrimoine, tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, visible depuis ce monument ou en même temps que lui, et situé dans un rayon de 500 m, est soumis à autorisation préalable.

La maison suédoise, de même nature que le clocher, est également concernée. La délégation, bien que non classée au titre des Monuments Historiques, se trouve dans le périmètre des 500 m de quatre autres Monuments Historiques classés :

- La **maison des gouverneurs** (à environ 500 m à vol d'oiseau),
- La **batterie suédoise du Fort Gustav III** (à environ 370 m à vol d'oiseau),
- L'**église catholique et son clocher** (à 100 m à vol d'oiseau),
- Le **presbytère de Gustavia** (à 100 m à vol d'oiseau).



L'avis de l'ABF (Architectes des Bâtiments de France) devra donc être pris dans le cadre des aménagements à réaliser.



Sites et monuments classés
(Source : Atlas des patrimoines)

2.3.3 LES RISQUES NATURELS

Saint-Barthélemy est exposée à plusieurs risques naturels majeurs. Le risque cyclonique est particulièrement élevé en période estivale, avec des tempêtes tropicales pouvant provoquer des inondations et des mouvements de terrain. L'île est également située en zone sismique, ce qui implique un risque de liquéfaction des sols, de tsunamis et, bien que plus rare, de volcanisme lié à l'activité régionale.

D'autres menaces incluent les incendies de végétation, les invasions de sargasses qui perturbent les écosystèmes et les activités humaines, ainsi que les risques épidémiques liés à la propagation de maladies tropicales.

Le site de la Délégation, bien que situé à proximité de plusieurs zones à risque, n'est pas concerné par les risques suivants :

- **Houle cyclonique** : le bâtiment ne se trouve pas dans la zone de submersion marine,
- **Tsunami** : le bâtiment est en dehors du périmètre d'évacuation prévu en cas de tsunami,
- **Inondation** : le site est situé hors des zones inondables,
- **Gravitaire** : le site est en dehors des zones exposées aux mouvements de terrain.

ZONE DE SISMICITE

Gustavia se trouve en zone de sismicité 5 (forte) selon l'article D.563-8 du Code de l'Environnement.

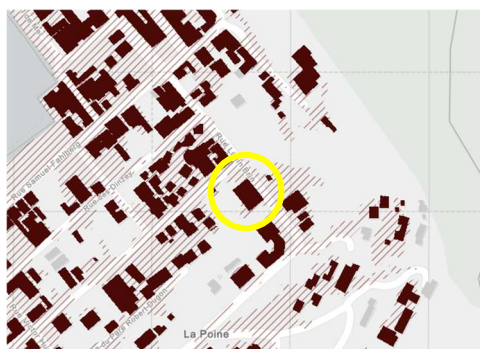
Selon l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié (relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »), des dispositions parasismiques sont exigées dans cette commune.

Les règles parasismiques applicables sont celles des normes NF EN 1998-1 et NF EN 1998-5 de septembre 2005, dites « règles Eurocode 8 ».

Il n'existe aucune donnée cartographiée du risque sismique à Saint-Barthélemy, qui se situe en zone de sismicité forte au même titre que Saint-Martin et que le reste des Antilles.

> Plusieurs épisodes sismiques de plus ou moins grande importance ont eu lieu aux alentours de l'île entre 2009 et 2022.

FEU



*Exposition de la population et des bâtiments aux feux d'espaces naturels
(Source : Safe St Barth)*

Le bâtiment de la Délégation est en revanche exposé au risque de feux d'espaces naturels.

Le risque incendie à Saint-Barthélemy correspond à la probabilité qu'un feu se déclare et se propage dans les zones naturelles (forêts, maquis et savanes), sous l'effet des facteurs climatiques (sécheresses, vents, chaleur), environnementaux (végétation inflammable, relief) et humains (négligence, activités). De par sa petite taille, son urbanisation, et ses ressources limitées, l'île est particulièrement vulnérable. Le climat sec et les vents dominants accentuent ce risque,

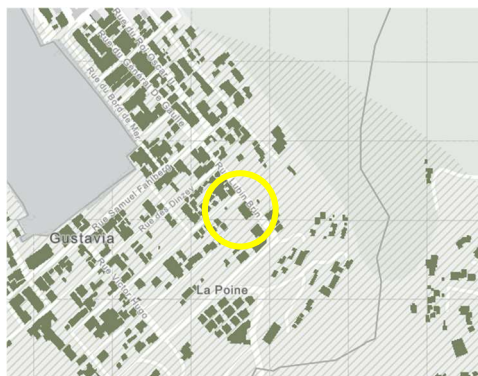
notamment en saison sèche. Les pompiers disposent de point d'accès pré-identifiés et peuvent être renforcés par les îles voisines (Saint-Martin, Guadeloupe).

Les zones exposées sont celles situées à moins de 200 m de bois ou forêts (emprise > à 0,5 ha), où le débroussaillage est obligatoire pour limiter la propagation du feu. En pratique, la quasi-totalité de l'île est soumise à cet aléa en raison de la densité végétale généralisée.

Face à cet aléa, plusieurs préconisations peuvent être mises en place sur différentes temporalités du projet :

- **Avant les travaux**, un débroussaillage autour du bâtiment peut être réalisé, tout comme l'évitement du stockage de matériaux inflammables à proximité. Il est recommandé de prévoir un point d'eau extérieur et de respecter les règles locales sur le brûlage.
- **Pendant les travaux**, il convient de limiter l'usage de matériaux combustibles, d'assurer des accès pour les pompiers, et d'intégrer des dispositifs de prévention comme des détecteurs de fumée ou des matériaux ignifugés.
- **Après les travaux**, l'entretien régulier des abords, la vérification des installations sensibles et la mise en place d'un plan d'évacuation.

SARGASSES



Le bâtiment de la Délégation est localisé dans la zone d'exposition aux nuisances des sargasses.

Les sargasses sont des algues brunes flottantes provenant de l'Atlantique Nord. Depuis 2011, leur échouage sur les côtes de Saint-Barthélemy provoque des nuisances : production de gaz toxiques (H_2S) lors de leur décomposition, risques pour la santé (irritations, maux de tête), dégradation des écosystèmes marins et impact économique (nettoyage des plages, baisse du tourisme).

Dans un projet situé en zone exposée aux échouages de sargasses, il est recommandé d'éloigner les prises d'air et les ouvertures des zones à risque afin de limiter l'infiltration de gaz toxiques (H_2S). Il convient également de prévoir une ventilation adaptée et des systèmes de filtration. Les aménagements sensibles tels que les terrasses ou aires de jeux doivent être évités en façade exposée. La conception des espaces intérieurs doit anticiper les nuisances olfactives et sanitaires, et l'étanchéité du bâtiment doit être renforcée pour prévenir les infiltrations.

RADON

Le site de l'opération, selon l'arrêté du 27/06/18 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, en zone 1 (potentiel radon faible) comme le reste de l'île.



Pour rappel, le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte, présent partout dans les sols mais plus fortement dans les sous-sols granitiques et volcaniques. Ce gaz s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.

Il a été reconnu cancérigène pulmonaire certain pour l'homme depuis 1987 par le centre international de recherche sur le cancer (CIRC) de l'Organisation mondiale pour la santé (OMS).

Potentiel radon de la commune - Source : IRSN

Catégorie 1

Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

2.4 ETAT DES LIEUX DU BÂTIMENT EXISTANT

2.4.1 HISTORIQUE

Construit vers 1800 à l'initiative d'un juge suédois, le bâtiment devait accueillir la première école de l'île. L'occupation anglaise de 1801-1802 retarda son achèvement jusqu'en 1804. Initialement lieu de réunion et de festivités, le bâtiment devint une prison en 1819, puis une école et cantine au XX^e siècle. Depuis 1975, il abrite les services préfectoraux français.

Dominant Gustavia, sa structure en pierre lui a permis de résister aux cyclones, séismes et incendies. En 1995, le cyclone Luis arracha sa toiture en tôle ondulée, remplacée lors de la restauration complète l'année suivante.

L'édifice est principalement construit en micro-diorite locale, également utilisée pour paver les rues de Gustavia au XVIII^e siècle. Plus cassante que le granit, elle fut complétée par de la pierre volcanique pour les angles et l'escalier principal.

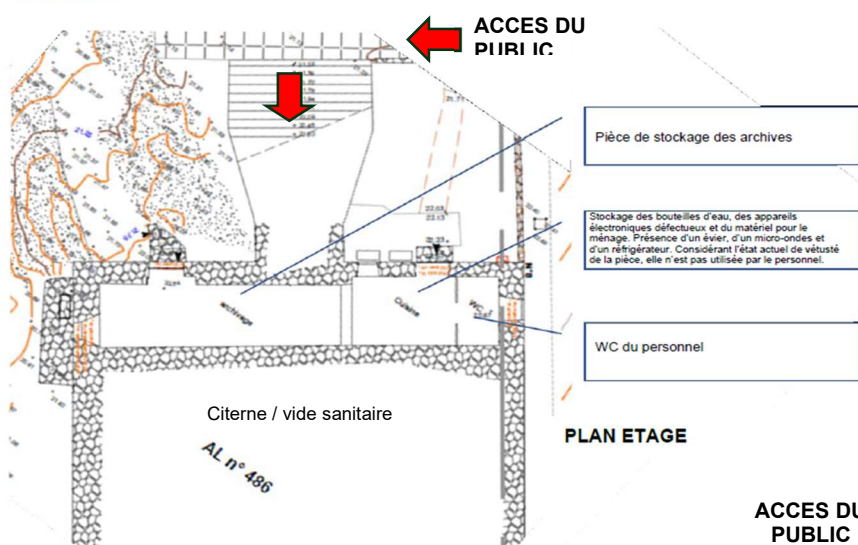
La surface des locaux « en usage » dans le bâtiment représente **181,4 m²**. Les surfaces sont réparties en partie en rez-de-chaussée, et en partie en étage, avec un bâtiment intégré dans la pente du terrain.

L'accès principal se fait par la partie basse de la parcelle (Nord-Ouest), avec accès au rez-de-chaussée. L'étage est accessible par un large escalier de 20 marches. Depuis la partie haute (côté Sud-Est), l'accès vers le logement du préfet se fait de plain-pied depuis la rue.

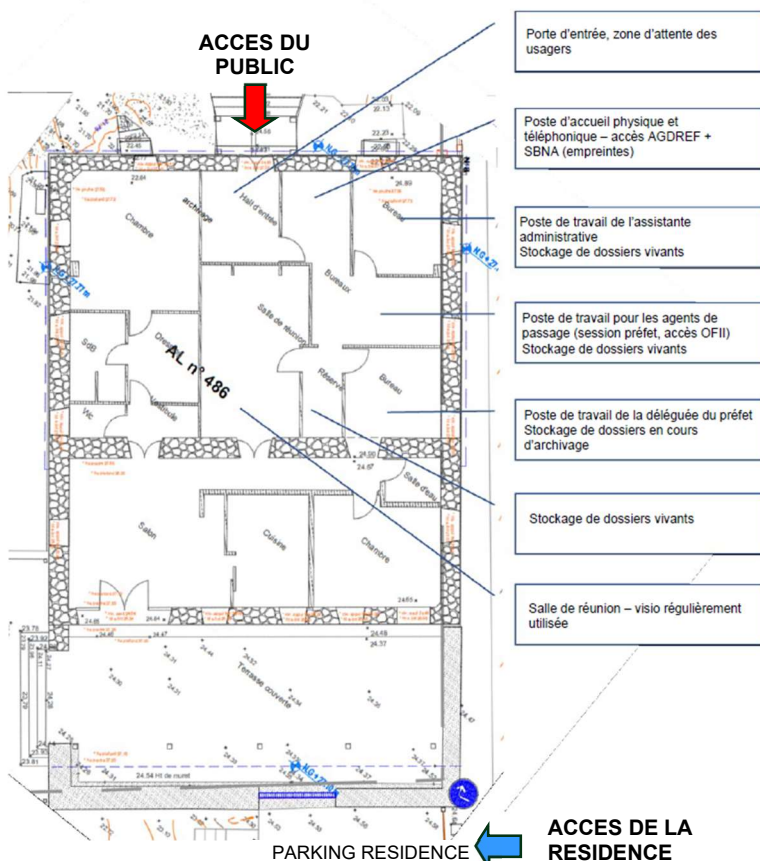
Le rez-de-chaussée comprend actuellement un local archives, une salle de stockage / ancien espace de convivialité du personnel et un sanitaire. L'étage regroupe les espaces de travail ainsi que le logement du préfet, prolongé d'une terrasse.

Plans de l'état actuel de la Délégation

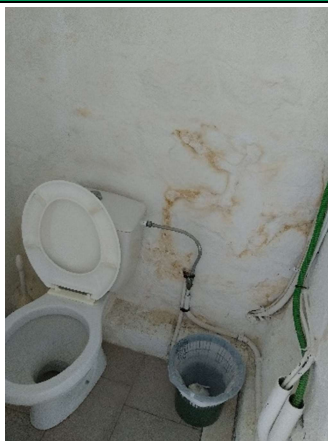
PLAN RDC



PLAN ETAGE



Locaux supports – Rez-de-Chaussée



Locaux administratifs – Etage



Locaux du logement du préfet – Etage



Les plans, coupes et façades du bâtiment figurent en annexe au présent document : **annexe 6.2**

2.4.2 ETAT DU BÂTI

Le bâtiment présente une forte valeur patrimoniale, témoignant de l'histoire locale. Il est assez fonctionnel et lumineux, bien situé au cœur de Gustavia, ce qui en fait un emplacement adapté à son usage administratif. Il bénéficie d'une climatisation couvrant l'ensemble des locaux et d'espaces verts de qualité régulièrement entretenus.

Sur le **plan fonctionnel**, plusieurs points négatifs ont été soulevés : le bâtiment n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite (l'accès se réalisant uniquement par un escalier de 20 marches), et la salle de convivialité ainsi que le sanitaire sont situés au rez-de-chaussée, dissociés des bureaux, obligeant le personnel à passer par l'extérieur.



Fissures dans les murs (Source : Setec Organisation)

Sur le **plan technique**, plusieurs désordres sont à signaler : la présence de termites, des fissures dans les murs, de l'humidité importante dans le local archives liée à une citerne mal isolée, un circuit électrique défaillant, une station d'épuration vétuste, des menuiseries extérieures en mauvais état, une charpente dégradée, ainsi que des problèmes de fermeture du portail.

Nota : une mise aux normes de sécurité incendie a été réalisée.

Le Diagnostic Amiante réalisé confirme l'absence d'amiante dans les locaux et les matériaux.

L'Audit Technique et Energétique fait état de la consommation énergétique annuelle d'environ 60 kW/m² du bâtiment qui se positionne en classe énergétique A.

Le Diagnostic des Matériaux fait état d'une structure de type poteaux/poutres/planchers en béton armé, avec un état général médiocre, présentant des désordres de type fissure visibles. Les caractéristiques du béton employé sont médiocres à faibles avec des densités élevées pour ce type d'ouvrage. Les armatures relevées sont de type HA et présentent de légères traces d'oxydation (corrosion). Les fondations sont de type superficielles, avec des voiles reposant sur un hérisson de roches volcaniques en surface.

Le Diagnostic de vulnérabilité sismique mentionne la vulnérabilité modérée du bâtiment au séisme.

Un **traitement anti-termites** est à réaliser avant intervention sur le bâtiment.

Un **diagnostic technique des menuiseries extérieures** reste à mener.

Les diagnostics suivants ont été réalisés et sont disponibles en annexe au présent document :

- Diagnostic amiante – Réalisé en 2024 par SOCOTEC
- Audit Technique et Energétique – Réalisé en 2024 par DAC Antilles, Arch'îles Concept et Sectec Organisation
- Diagnostic Matériaux – Réalisé en 2024 par LABCO Antilles
- Diagnostic de vulnérabilité sismique – Réalisé en 2023 par SECO
- Diagnostic sismique approfondi – réalisé en 2024 par SECO

2.5 SYNTHÈSE DE L'ETUDE DE SITE

LES ATOUTS

- ▶ **Emplacement** : situé en plein cœur du centre-ville de Gustavia, le bâtiment bénéficie d'un environnement urbain dynamique et central,
- ▶ **Qualité patrimoniale** : son architecture présente un caractère historique, renforcé par la proximité immédiate de monuments classés,
- ▶ **Cadre extérieur** : le jardin attenant est bien entretenu, offrant un espace vert agréable,
- ▶ **Urbanisme** : le secteur est soumis à des règles d'urbanisme relativement souples.

LES CONTRAINTES

- ▶▶ **Exposition aux risques naturels** : site situé en zone de risque incendie et inclus dans le périmètre d'impact des sargasses,
- ▶▶ **Contexte géologique et topographique** : zone de sismicité forte et terrain à la topographie importante,
- ▶▶ **Etat du bâti** : bâtiment présentant des signes de vétusté, avec de nombreux désordres techniques et des améliorations fonctionnelles,
- ▶▶ **Accessibilité** : équipement aujourd'hui non accessible et configuration et topographie limitant fortement les possibilités d'aménagement pour l'accueil des personnes à mobilité réduite.

3 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

3.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

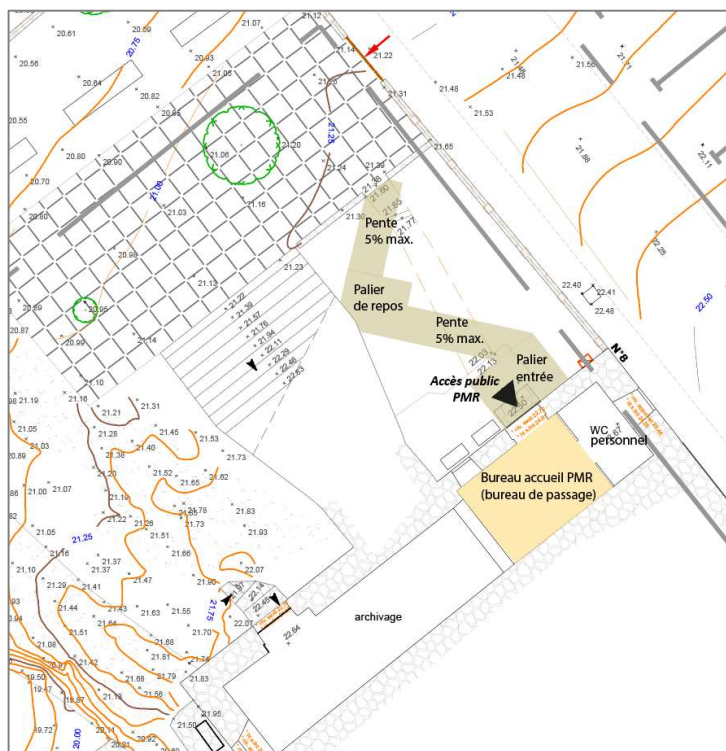
Les principes d'aménagements retenus ci-dessous découlent des besoins exprimés, de l'organisation fonctionnelle souhaitée et surtout des contraintes liées aux espaces disponibles.

Les schémas présentés dans le programme ont une valeur indicative et ne constituent pas les plans définitifs des futures implantations. Le maître d'œuvre conserve la liberté de proposer une organisation différente, à condition de respecter les exigences fonctionnelles décrites ci-après, ainsi que la localisation des différents espaces sur chaque niveau.

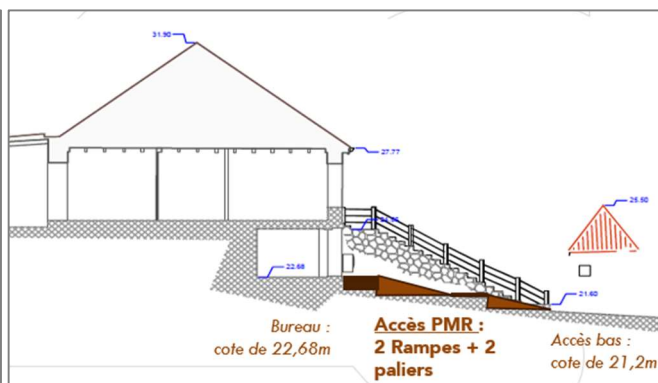
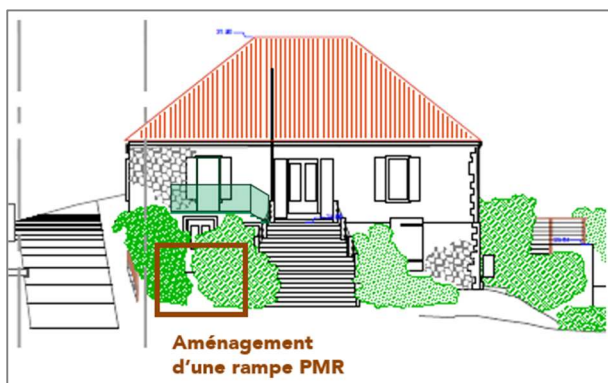
Principe d'aménagement projeté du rez-de-chaussée

Création d'un cheminement adapté PMR :

- ⇒ Terrassement et déplacement des arbustes le long de l'allée existante (une reprise des aménagements paysagers devra être réalisée après les travaux),
- ⇒ Création de deux rampes avec pente maximale de 5% et d'un palier de repos intermédiaire (pente actuelle de 6,65% sur plus de 2m non réglementaire),
- ⇒ Reprise du porche pour création d'un palier d'entrée pour mise à niveau avec le palier d'entrée et faciliter les manœuvres (cercle diamètre 1,5m) ; déplacement et repose des blocs climatisation à prévoir.



Principe d'aménagement de la rampe PMR



Autres interventions :

- ⇒ Réhabilitation du local archives mortes (usage conservé) – notamment reprise du revêtement mural (avec traitement de l'humidité), des revêtements de sol et de plafond, installation d'un système de climatisation et ventilation (mise en place d'un système adaptée au stockage d'archives papier), installation d'une porte adaptée (étanchéité et sûreté) et mises aux normes des réseaux électriques,
- ⇒ Réhabilitation de l'espace de stockage / kitchenette pour installation du bureau d'accueil PMR (qui pourra également être utilisé comme bureau de passage) – avec notamment, retrait des installations existantes, condamnation des évacuations, reprise du revêtement mural (avec traitement de l'humidité), revêtements de sol et plafond, traitement d'air adapté à l'usage du local, mise aux normes des réseaux électriques et pose de nouvelles menuiseries extérieures (portes et fenêtres) avec intégration d'un dispositif de détection intrusion.
- ⇒ Conservation du sanitaire personnel existant (rafraîchissement du local : traitement des problèmes d'humidité / reprise peinture).

Principe d'aménagement projeté des locaux tertiaires de l'étage

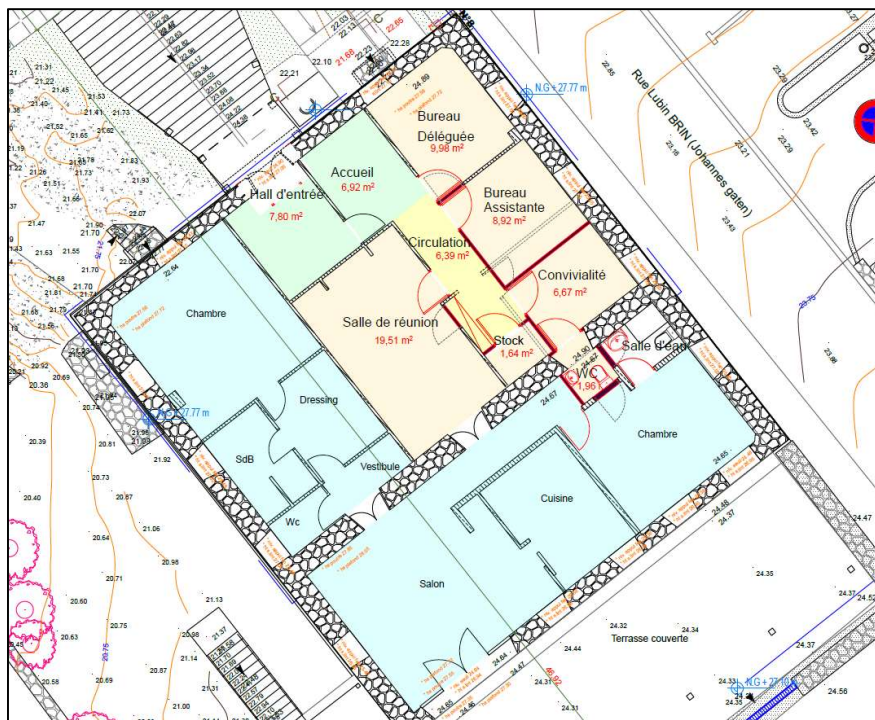
Nota : conservation du hall et de l'espace d'accueil dans leur usage actuel

Au niveau de la zone bureaux :

- ⇒ Reprise de cloisonnements au niveau de la zone centrale pour création d'un nouveau bureau assistant(e) et d'un espace de convivialité (avec espace kitchenette avec évier, création d'évacuation eaux grises),
- ⇒ Réduction de l'espace de stockage pour aménagement de la porte d'accès à l'espace convivialité et déplacement de la porte d'accès à la salle de réunion,
- ⇒ Création en compensation d'un rangement mural pour compléter la capacité de rangement de dossiers,
- ⇒ Reprise de la porte d'accès au bureau dédié à la Déléguée,
- ⇒ Rafraîchissement complet du plateau tertiaire : sols, murs, plafonds,
- ⇒ Révision du système CVC et des menuiseries extérieures (fenêtres et porte d'entrée),
- ⇒ Mise aux normes des réseaux électriques.

Au niveau du logement Préfet :

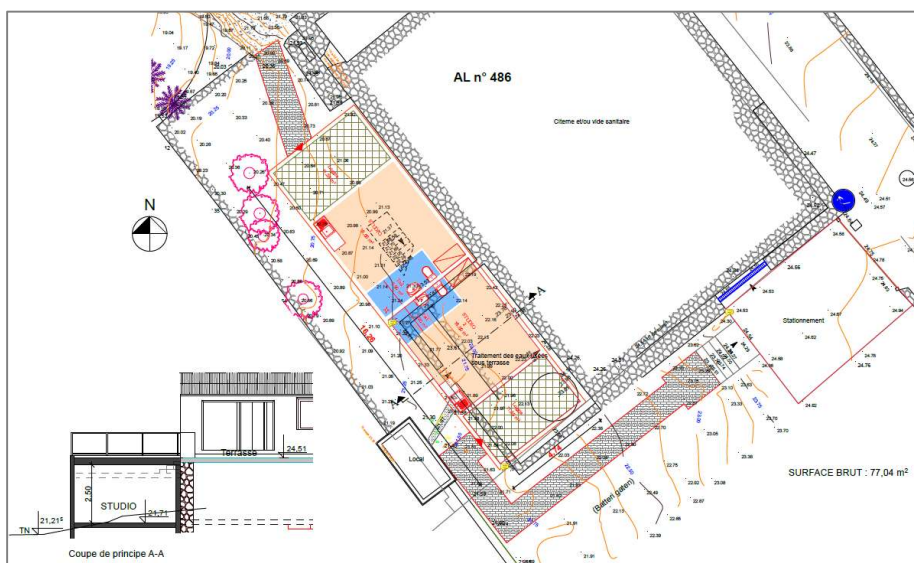
- ⇒ Aménagement dans le couloir de la chambre principale d'un sanitaire dédié au personnel, accessible depuis le nouvel espace convivialité (reprise sur cloisons et création d'évacuations eaux grises et eaux noires),
- ⇒ Reprises de cloisons et installation de nouvelles portes d'accès à la chambre et à la salle d'eau,
- ⇒ Réaménagement complet de la salle d'eau existante (repositionnement lavabo, reprise emplacement douche et ajout d'un sanitaire avec création d'évacuations eaux grises et noires).
- ⇒ Rafraîchissement complet du plateau tertiaire : sols, murs, plafonds,
- ⇒ Révision du système CVC et des menuiseries extérieures (fenêtres et porte d'entrée),
- ⇒ Mise aux normes des réseaux électriques.
- ⇒ Création d'une ouverture dans le mur Sud du salon pour création d'un accès direct à la nouvelle terrasse à aménager sur la toiture d'un des deux studios,
- ⇒ Installation d'un système de pare-vues entre la terrasse existante, la zone de stationnement, et passage piétons vers les nouveaux studios.



Principe d'aménagement des deux studios

Appui sur l'ancienne zone de la citerne en façade sud, côté jardin :

- ⇒ Evacuation des vieux matériels, démantèlement des installations techniques et repositionnement pour les systèmes actifs dans de nouveaux espaces adaptés et accessibles,
- ⇒ Déblaiement et mise à niveau du sol,
- ⇒ Démolition d'une partie des murs existants et de l'escalier pour création de deux studios d'habitation, avec loggia associée,
- ⇒ Création d'un cheminement piéton depuis la zone de stationnement Préfet pour accès aux deux studios (revêtement résistant au soleil et aux intempéries et anti-dérapant).



Autres interventions techniques sur le bâti :

⇒ Mise aux normes au regard de la réglementation parasismique, pour mise en sécurité des agents et du public,

Le diagnostic sismique réalisé par le Bureau d'études SECO a permis de proposer un parti de confortement, à la fois respectueux du bâtiment et de son environnement, grâce à des techniques peu intrusives (précontrainte). Ces techniques ont pour avantage de ne pas réduire la surface du bâtiment, qui est un des objectifs attendus pour cette mise aux normes.

⇒ Traitement de la cause des désordres apparus sur l'ouvrage (fissurations),

L'intervention des différents spécialistes dans l'étude préalable a permis de mettre en évidence les causes des pathologies du bâtiment (fissurations importantes et généralisées, foisonnement d'acier en particulier), mais surtout de préconiser des solutions de restauration adaptées à savoir : reprise de charpente, retrait des enduits ciment et réfection d'enduit chaux permettant au mur en pierre de ne pas d'évacuer l'humidité.

⇒ Augmentation de la résilience de l'ouvrage en cas de crise (stockage d'eau : travaux de reprise de la citerne existante / secours électrique),

⇒ Mise aux normes au regard des diverses réglementations applicables à ce type de locaux, avec une remise à niveau général et une valorisation de ce patrimoine immobilier dans tous les domaines.

L'audit technique et énergétique du bâtiment a permis de dresser un état des lieux des équipements techniques du bâtiment, d'établir son profil environnemental notamment au regard de la RTG. Il permet également de proposer certaines mesures correctives et d'amélioration des performances énergétiques avec la mise en place d'une installation photovoltaïque avec stockage, qui pourra également servir de secours en cas de coupure électrique.

Bien que le bâtiment ne soit pas classé ou inscrit au MH, son caractère patrimonial et son positionnement nécessiteront de prendre l'avis de la DAC (ABF) sur cette proposition.

Bâti	Toiture	Protection solaire partielle des toitures (avec panneaux PV)
	Fenêtres	Utilisation de menuiseries étanches
	Protections solaires	RAS compte tenu de l'aspect historique du bâtiment
Equipements	Climatisation	Remplacement des équipements non performants par des équipements splits Inverter performants de classe A+++ et EER ≥ 4 .
	Ventilation	Installation de brasseurs d'air performants dans les bureaux.
	Eclairage	Remplacement des luminaires fluorescents par des luminaires LED.
	Production d'eau chaude	Mise en place d'un Chauffe-eau thermodynamique
	Bureautique	Les équipements de bureautique ou multimédia seront de classe énergétique performantes (A) avec label de type « Energystar ».
PV	Mobilité durable	Mise en place d'un point de recharge lente de véhicules électriques.
	Energie renouvelable	Générateur solaire PV fonctionnant en autoconsommation.

Source ; Audit Technique et Énergétique

Le soumissionnaire est invité à s'appuyer sur les diagnostics menés et leurs conclusions. D'autres solutions peuvent être proposées, elles devront dans tous les cas permettre d'atteindre a minima les mêmes objectifs et ambitions.

3.2 TABLEAU DE SURFACES

Le tableau des surfaces présente les surfaces utiles prévues au programme, exprimées en m². Les circulations et locaux techniques ne sont pas détaillés ici, mais intégrés dans le calcul de la surface de plancher, qui sera définie par la maîtrise d'œuvre selon le plan d'aménagement retenu.

Code espace	Unités Fonctionnelles (UF)	Effectifs	Capacité	Localisation	SURFACES ACTUELLES	Surfaces programme				
						Surface m²			Total SU Locaux fermés	Total Espaces couverts non fermés
						S² unitaire	Nb Locaux	S² totale		Total Espaces extérieurs
UF A	Délégation				95,0					
A.1	Espace accueil/attente du public		4	Etage	7,8	7,8	1	7,8	7,8	
A.2.1	Bureau d'accueil			Etage	7,0	7,0	1	7,0	7,0	
A.2.2	Bureau d'accueil PMR		2	RdC	-	7,7	1	7,7	7,7	
A.3	Bureau back-office (assistante admin)	1		Etage	9,9	9,0	1	9,0	9,0	
A.4	Bureau responsable (délégué)	1		Etage	9,5	10,0	1	10,0	10,0	
A.5	Bureau de passage			RdC	10,2					
A.6	Salle de réunion		10	Etage	19,5	19,5	1	19,5	19,5	
A.7	Local de stockage dossiers vivants			Etage	4,0	1,6	1	1,6	1,6	
A.8	Local d'archives			RdC	16,3	16,3	1	16,3	16,3	
A.9	Salle de repos / kitchenette		2 à 3	Etage	7,7	6,7	1	6,7	6,7	
A.10	Sanitaire du personnel			RdC/Etage	3,1	3,1+1,96	2	5,1	5,1	
A.11	Circulations				pm		pm			
TOTAL UF A - Délégation								90,7	90,7	-
UF B	Résidence				86,4					
B.1	Logement du Préfet									
B.1.1	Salon salle à manger			Etage	25,0	25,0	1	25,0	25,0	
B.1.2	Cuisine			Etage	9,7	9,7	1	9,7	9,7	
B.1.3	Chambre 1			Etage	19,7	19,7	1	19,7	19,7	
B.1.4	Chambre 2			Etage	15,0	15,0	1	15,0	15,0	
B.1.5	Dressing			Etage	6,9	6,9	1	6,9	6,9	
B.1.6	Salle de de bains			Etage	5,4	5,4	1	5,4	5,4	
B.1.7	Sanitaire			Etage	2,0	2,0	1	2,0	2,0	
B.1.8	Salle d'eau			Etage	2,7	2,7	1	2,7	2,7	
B.1.9	Circulations				pm	pm				
B.1.10	Terrasse			Etage	60,00	60+43	2	103,0	103,0	
<i>Sous-total logement du Préfet</i>								189,4	86,4	103,0
B.2	Studios									
B.2.1	Studio 1 + loggia			RdC		32,9	1	32,9	21,9	11,0
B.2.2	Studio 2 + loggia			RdC		32,9	1	32,9	21,9	11,0
<i>Sous-total Studios</i>								65,8	43,8	22,0
TOTAL UF B - Résidence								255,2	130,2	125,0
UF C	Espaces extérieurs									
C.1	Parking de la résidence				35,0	35,0	1	35,0		35,0
C.2	Dépose minute PMR					pm	1			
TOTAL UF C - Espaces extérieurs								35,0	-	35,0
TOTAL DES SURFACES UTILES					181,4			220,9		
TOTAL DES SURFACES EXTERIEURES					35,0				125,0	35,0

3.3 LES OBJECTIFS FONCTIONNELS

3.3.1 GENERALITES

Chaque unité fonctionnelle (UF) présentée ci-dessous regroupe les locaux en ensemble cohérent ; chaque unité entretient des relations particulières vis-à-vis des autres ensembles.

UF A	Délégation	Cette unité regroupe les espaces de travail et d'accueil du public de la délégation. On y retrouve les bureaux, les locaux de vie commune et les locaux support de l'administration.
UF B	Résidence	L'ensemble des espaces de résidence et les studios sont rassemblés dans cette unité (y compris leurs espaces extérieurs couverts associés).
UF C	Espaces extérieurs	Cette unité regroupe les stationnements du site et autres espaces extérieures (jardin).

3.3.2 UF A – DELEGATION

Cette unité fonctionnelle regroupe l'ensemble des locaux de travail (bureaux, archives vivantes et mortes, salle de réunion et de convivialité) et de réception du public de la Délégation. Cet ensemble doit être à la fois facilement identifiable depuis l'extérieur (signalétique), et accessible par tous (bureau d'accueil a minima).

La Délégation a pour mission d'accueillir du public et de traiter les dossiers des administrés. Elle accueille dix à quinze personnes par jour, du lundi au vendredi, en matinée. Deux agents travaillent en permanence dans les locaux.

ESPACE D'ACCUEIL / ATTENTE DU PUBLIC

L'accueil principal de la Délégation est actuellement situé à l'étage et conservera cet emplacement.

Le hall marque l'entrée du bâtiment et constitue l'espace de transition entre l'extérieur et l'intérieur de l'équipement. Il est le point de passage obligé pour les visiteurs et le personnel.

Il se caractérise par une ambiance et des conditions d'accueil agréables, favorisant notamment l'usage de l'éclairage naturel.

Une attention particulière sera portée sur le choix des matériaux employés qui devront être résistants aux forts passages, aux possibles dégradations et faciles d'entretien.

La porte d'entrée du hall sera munie d'un système de contrôle d'accès (sur badge) et d'un vidéophone qui sera relié en IP sur les deux postes informatiques pour ouverture à distance.

Dès qu'ils seront entrés, les usagers devront facilement pouvoir s'orienter grâce à une signalétique efficace et une vue directe sur le bureau d'accueil.

Le hall devra favoriser le plus linéaire d'affichage mural possible ainsi que des sièges (x4) pour l'attente des visiteurs.

BUREAU D'ACCUEIL

Le bureau d'accueil dispose d'un espace de travail fermé (non accessible au public) avec une banque d'accueil vitrée avec hygiaphone donnant sur le hall, lui permettant d'apporter des renseignements aux visiteurs de façon sécurisée. Il comprend également le poste téléphonique « standard » de la Délégation.

Son emplacement actuel sera conservé. Il n'est pas occupé de façon permanente.

Le bureau comprend un poste de travail informatique (avec accès AGDREF et SBNA) et un petit scanner. Il sera équipé d'une boucle magnétique.

C'est dans ce local que sera positionné le copieur multi-fonction de la Délégation.

Le tableau de commande électrique pourra être conservé ou déplacé.

BUREAU D'ACCUEIL PMR

Le bureau d'accueil PMR est conçu spécifiquement pour répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite, avec un accès (rampe, cercle de manœuvre) et un mobilier adapté.

Comme le bureau d'accueil, l'espace de travail agent sera fermé (non accessible au public) avec une banque d'accueil vitrée avec hygiaphone. Sa hauteur sera abaissée pour l'accueil PMR. Un poste de travail informatique (avec accès AGDREF et SBNA) et un scanner équiperont la banque.

Cet espace servira également de bureau de passage pour les agents des services (préfet, SG, OFII) ou bien pour le renfort ponctuel (vacataire, service civique ou stagiaire). Il comprendra à cet effet, à l'arrière de la banque, soit un bureau soit un retour dans le prolongement de la banque d'accueil qui permettra l'installation d'un poste de travail.

Une zone de stockage (type placard) sera également prévue sur le reste du périmètre du local pour stockage de bouteilles d'eau et autres consommables (papier toilette, savon...).

BUREAU BACK-OFFICE

Le bureau de back-office est dédié à l'assistante administrative. Ce poste lui permet de réaliser le suivi administratif des dossiers.

Il s'agit d'un bureau individuel équipé d'un poste de travail, situé à l'interface entre le bureau de la Déléguée et le bureau d'accueil.

Il possède obligatoirement un accès à la lumière naturelle.

BUREAU RESPONSABLE

Ce bureau est dédié à la déléguée du préfet à Saint-Barthélemy, et lui permet d'assurer ses missions (pilotage et suivi des activités de la Délégation, encadrement, gestion des dossiers administratifs et institutionnels, organisation des réunions et relations avec les partenaires locaux, rédaction et validation de documents officiels, etc.).

Il s'agit d'un bureau individuel équipé d'un poste de travail, situé à proximité immédiate du bureau back-office et de l'espace de réunions.

Il possède obligatoirement un accès à la lumière naturelle.

SALLE DE REUNION

Une salle est réservée aux réunions (y/c en visio-conférence) pour une dizaine de personnes. Elle peut être également utilisée pour des formations mais aussi pour pouvoir accueillir à la journée ou sur quelques jours des collaborateurs externes au site. Son emplacement actuel sera conservé.

La salle de réunion est équipée d'un vidéoprojecteur, d'une table et de chaises pour une dizaine de personnes.

LOCAL DE STOCKAGE DOSSIERS VIVANTS

Ce local est destiné au stockage des dossiers vivants, accessibles régulièrement par les agents. Il est équipé de rayonnages muraux intégrés. L'aménagement est conçu pour faciliter la consultation rapide, tout en garantissant la confidentialité et la bonne conservation des dossiers.

Un local de type placard mural sera créé dans la circulation et viendra augmenter la capacité de rangement des dossiers. Il sera équipé d'étagères fixées au mur et de portes coulissantes pouvant être verrouillées.

LOCAL ARCHIVES MORTES

Le local d'archives mortes est situé au rez-de-chaussée du bâtiment et constitue un espace dédié au stockage sécurisé des documents administratifs nécessitant une conservation sur plusieurs années. Son emplacement actuel sera conservé.

Il est conçu pour une conservation à température et hygrométrie adaptée (respect des exigences issues des normes : ISO 11799 - exigences pour le stockage des documents d'archives et NF Z40-003 : conservation des documents papier en France). Il sera équipé d'étagères de stockage permettant une organisation optimale du mètre linéaire d'archives. Pour assurer une bonne visibilité et faciliter les manipulations de dossiers, les éclairages seront installés en cohérence avec l'organisation des allées.

Le local est aveugle.

Cet espace est accessible directement depuis l'extérieur. Il sera sous contrôle d'accès par clé et par badge.

SALLE DE REPOS KITCHENETTE

Cet espace dédié au personnel lui permet de prendre une pause (préparation boissons chaude/froide) et de déjeuner sur place le midi.

La salle pourra accueillir jusqu'à 3 personnes grâce à un aménagement optimisé et du mobilier adapté.

L'espace comprendra une fontaine à eau sur réseau (sans bonbonne) et un îlot de réchauffage-maintien au froid-vaisselle pour pouvoir faire chauffer les plats (1 emplacement mural pour un micro-onde, en veillant à sa disposition pour un usage facile pour chacun, ni trop haut / ni trop bas), stocker son repas au frais (prévoir 1 emplacement réfrigérateur), laver ses récipients/couverts (1 évier double-bac avec égouttoir sur plan de travail). Des meubles de rangement bas (type vaisselier) permettront de stocker des verres, assiettes, couverts...

Il comprendra également un espace pour le stockage du matériel d'entretien (chariot) et un vidoir avec grille pour le vidage et remplissage des seaux.

Ce local doit pouvoir être rejoint facilement par tout le personnel depuis l'intérieur des locaux. Il est en retrait des espaces de travail afin de ne pas générer de nuisances acoustiques ou olfactives.

L'ambiance de cet espace devra être chaleureuse et conviviale afin d'offrir une vraie coupure avec l'espace de travail. La luminosité mais aussi l'acoustique (propagation des bruits réduites, facilité à mener une conversation sans avoir à parler plus fort...) seront à travailler afin de favoriser la détente.

La décoration et le choix des couleurs participera également au bien-être, avec des matériaux, ambiance favorisant plutôt les tons chauds.

Ce local bénéficiera d'une bonne aération et sera facilement nettoyable. Des matériaux et équipements résistants, à usage intensif seront privilégiés.

Il possède obligatoirement un accès à la lumière naturelle.

SANITAIRES DU PERSONNEL

Il sera prévu :

- » Au rez-de-chaussée : un sanitaire mixte Homme/Femme dédié au personnel avec un lavabo, un miroir et un sèche-mains (existant conservé) ;
- » A l'étage : un sanitaire mixte Homme/Femme dédié au personnel, avec un lavabo, un miroir et un sèche-mains.

Ces espaces doivent être facilement accessibles, si possible en retrait notamment des espaces de travail afin de ne pas générer de gêne sonore et olfactive.

Ils bénéficient d'une bonne ventilation et sont facilement nettoyables. Les matériaux et équipements doivent être résistants à l'usure et à usage intensif.

Ces locaux peuvent être aveugles.

3.3.3 UF B – RESIDENCE

Cette unité fonctionnelle regroupe l'ensemble des locaux de de vie et de sommeil directement compris dans les locaux de la Délégation. Cet ensemble doit être préservé des vues extérieures et à l'écart des flux du public afin de préserver le confort et la tranquillité du Préfet.

LOGEMENT DU PREFET

Le logement est dédié à l'accueil du préfet de Saint-Martin et Saint-Barthélemy lors de ses déplacements à Saint-Barthélemy, environ 1 fois toutes les deux semaines pour 1 à 2 nuits.

Il est conservé dans le cadre de l'opération et comprend un ensemble composé d'un salon / salle à manger avec cuisine ouverte, de deux chambres, d'un dressing, d'une salle de bains, d'une salle d'eau et d'un sanitaire. Il permet d'accueillir jusqu'à 5 personnes en simultané.

Dans le cadre du réaménagement, des reprises seront réalisées notamment au niveau de la salle d'eau.

Dans sa configuration actuelle, le logement est prolongé par une vaste terrasse couverte et partiellement close (pare-vues de type stores verticaux). Cette terrasse devra être équipée d'un système de pare-vue pérenne, garantissant l'intimité et la protection des vues depuis les avoisinants et le nouveau cheminement piéton menant aux deux studios.

Un prolongement de cette terrasse côté Ouest sera également réalisée afin d'offrir un emplacement plus valorisant et ouvert sur le grand paysage. Un accès direct depuis le salon (à partir d'une menuiserie existante) devra être créé.

STUDIOS

Deux studios réservés à l'accueil d'agents extérieurs seront aménagés au rez-de-chaussée, sur une partie de l'emprise de l'actuel jardin côté l'Ouest du bâtiment.

Chacun des deux studios comprend :

- ▶ Une salle de bains privative équipée d'un sanitaire, d'une douche, et d'un lavabo surmonté d'un miroir ;
- ▶ Une kitchenette équipée d'une plaque de cuisson, d'un emplacement mural pour micro-onde, 1 emplacement pour réfrigérateur, ainsi qu'un évier simple bac avec égouttoir sur plan de travail. Des meubles de rangement bas (type vaisselier) et haut permettront de stocker des verres, assiettes, couverts...

Ils sont tous deux prolongés d'une terrasse couverte de type pergola, faisant également office de zone d'entrée des deux logements. Elles pourront recevoir des tables et chaises.

3.3.4 UF C – ESPACES EXTERIEURS

Dans les espaces extérieurs sont compris les espaces en lien avec le logement du préfet (stationnement) et le jardin.

PARKING DE LA RESIDENCE

Le parking existant, situé à hauteur du logement du préfet et accessible depuis la rue Lubin Brin. Il sera conservé afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

L'aire comprend une borne de recharge pour véhicule électrique, qui devra être directement alimentée par les panneaux photovoltaïques nouvellement positionnés en toiture.

DEPOSE MINUTE PMR



Un dépose minute destiné aux PMR sera prévue devant l'entrée piétonne, face à l'aire de stationnement existante le long de la rue Lubin Brin.

JARDIN

L'aménagement de la rampe d'accès PMR au nouveau bureau d'accueil du rez-de-chaussée, et des deux studios sur la partie ouest du jardin implique l'abattage d'arbustes et d'un arbre ainsi que le retrait partiel de la végétation existante.

Le soumissionnaire devra présenter un plan paysager intégrant les mesures de compensation envisagées, afin de préserver l'équilibre écologique du site et valoriser son intégration paysagère.

4 LES OBJECTIFS TECHNIQUES

Le soumissionnaire devra se référer aux textes réglementaires et documents normatifs en vigueur. La liste de ces documents n'est pas limitative et le soumissionnaire pourra proposer le recours à d'autres sources de références et de spécifications dûment répertoriées, pour autant que les performances correspondantes ne soient pas inférieures à celles préconisées dans le document programme.

Les éventuelles contradictions relevées entre certains textes et les documents de programmation devront être signalées par le soumissionnaire au maître d'ouvrage.

Afin d'éviter une présentation à caractère répétitif, les exigences sont présentées par chapitres généraux. Les éléments environnementaux sont identifiés comme tels et correspondent à certaines exigences ou à un niveau de performance à atteindre, précisé dans le chapitre correspondant.

Ce document programme est complété par des fiches techniques détaillées par typologie de local.

4.1 EXIGENCES REGLEMENTAIRES

4.1.1 RESPECT DE LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

La conception et la réalisation du projet satisferont à l'ensemble des règles administratives et techniques en vigueur, notamment (*liste non exhaustive*) :

- ⇒ Le Code Civil ;
- ⇒ Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- ⇒ Le Code de l'Urbanisme et Plan Local d'Urbanisme ;
- ⇒ Le Code de la Santé Publique ;
- ⇒ Le Code de l'Environnement ;
- ⇒ Le Code du Travail ;
- ⇒ La loi Handicap de 2005 et normes d'accessibilité ERP (décret n° 2014-1481) ;
- ⇒ Le règlement Sanitaire Départemental Type ;
- ⇒ Le Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique ;
- ⇒ Les Règlements Thermiques ;
- ⇒ L'Arrêté du 25 juin 1980 modifié relatif aux ERP (sécurité incendie, évacuation, etc.) ;
- ⇒ L'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les ERP ;
- ⇒ Les normes acoustiques : norme EN 12354, norme NFS 31-080 et NFS 31-199 (bureaux) ;
- ⇒ Les Eurocodes, règles de calcul pour le dimensionnement des ouvrages, et les règles et normes parasismiques ;
- ⇒ Règles pour la ventilation et la qualité de l'air : norme NF EN 16798 (Performance énergétique des bâtiments - Ventilation des bâtiments) ;
- ⇒ Les textes normatifs spécifiant les caractéristiques des produits ainsi que les règles de conception et d'exécution des ouvrages. Ce sont principalement les Documents Techniques Unifiés (DTU), les Avis Techniques, les Appréciations Techniques d'Expérimentation (ATEX), avec parmi eux notamment les règles pour les matériaux résistants au froid et à l'humidité : DTU 20.12 (travaux de revêtements de sols résistants aux conditions extrêmes) ;
- ⇒ Les Normes de l'Association Française de Normalisation (AFNOR) ;
- ⇒ Le Répertoire des Éléments et Ensembles Fabriqués du Bâtiment (REEFB) ;
- ⇒ Les Cahiers du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) concernant la notice sur le classement UPEC et classement UPEC.A+ des locaux.

4.1.2 LES TEXTES REGLEMENTAIRES CONCERNANT L'HYGIENE ET LA SECURITE

Le soumissionnaire s'assurera du respect des exigences du code du travail en matière d'hygiène, de sécurité et de santé dans la conception et la réalisation de ses ouvrages rappelées pour l'essentiel dans les articles ci-dessous du décret 2008-244 du 07 mars 2008 :

- Aération et assainissement : articles R. 4212-1 à 7 ;
- Éclairage : articles R. 4213-1 à 4 ;
- Insonorisation : articles R. 4213-5 à 6 ;
- Ambiance thermique : articles R. 4213-7 à 9 ;
- Sécurité des lieux de travail :
 - > Caractéristiques des bâtiments : articles R. 4214-1 à 8 ;
 - > Voies de circulation et accès : articles R. 4214-9 à 17 ;
 - > Aménagement des lieux et postes de travail : articles R. 4214-22 à 25 ;
- Installations électriques : articles R. 4215-1 à 17 ;
- Installations sanitaires, restauration : articles R. 4217-1 à 2.

4.1.3 RESPECT DE LA LOI HANDICAP

La mise en accessibilité de l'équipement notamment par rapport à l'accueil du public à mobilité réduite est un des points d'entrée de l'opération. Au regard de l'ensemble des contraintes de site et bâtiminaire, l'aménagement d'un bureau au rez-de-chaussée a été retenu avec création d'une rampe d'accès.

L'accessibilité pour tous sera également étudiée dans toutes ses autres dimensions, c'est-à-dire en s'appuyant sur des dispositifs spécifiques (bandes d'éveil de vigilance pour signaler les entrées, et dans les espaces accessibles au public : alarme incendie visuelle, signal sonore et lumineux, déverrouillage en cas de porte à ouverture électrique, ...), mais aussi sur des dispositifs utiles pour tous : grande lisibilité des accès et des circulations, confort visuel (absence d'éblouissements, niveaux d'éclairage suffisants, ...), confort acoustique (pas d'effet « cathédrale »...), sols non glissants, nez-de-marche antidérapants et de couleur contrastée par rapport au reste des escaliers, poignées de porte facilement préhensibles.

4.1.4 LA LEGISLATION DU TRAVAIL

On appliquera le Code du Travail concernant le confort et la sécurité des postes de travail.

Tous les postes à caractère permanent doivent être en premier jour et percevoir directement l'ambiance extérieure. Sauf prescription spécifique, les locaux d'archives, de stockage sans occupation n'exigent pas d'éclairage naturel.

De même, il est important de réserver un traitement particulier aux espaces des personnels ; l'ensemble du bâtiment est non-fumeur.

4.1.5 LA LEGISLATION ERP

On appliquera la législation ERP au niveau du bureau d'accueil au rez-de-chaussée et du hall d'entrée au premier étage du bâtiment.

L'effectif maximum simultané prévisionnel de visiteurs reçus est d'environ 2 personnes au rez-de-chaussée et 5 personnes à l'étage.

Le classement à prendre en compte est celui d'un ERP catégorie 5 – type W (seuil d'assujettissement de la catégorie 5 pour l'effectif max accueilli en étage = 15 personnes).

4.1.6 OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

REGLEMENTATION THERMIQUE EN VIGUEUR

Le soumissionnaire devra prendre en compte la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

Par défaut de Réglementation Thermique spécifique à Saint Barthélemy, l'ensemble des dispositions et exigences de la Réglementation Thermique Guadeloupe en vigueur sera appliquée.

DECRET ECO-ENERGIE TERTIAIRE

La surface d'activité tertiaire (ou cumul de surfaces) étant inférieure à 1 000m², ce décret national n'est pas applicable à ce bâtiment.

DECRET BACS

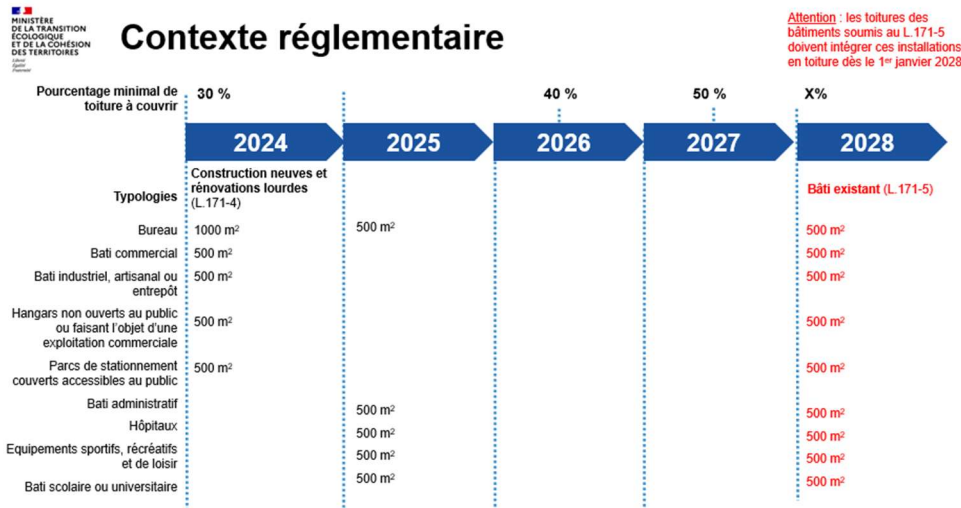
Le décret BACS (20 juillet 2020) pour « Building Automation & Control Systems » détermine les moyens permettant d'atteindre les objectifs de réduction de consommation fixées par le décret tertiaire.

La puissance frigorifique installée ne rend pas obligatoire l'application de ce décret.

OBLIGATION DE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES OU DE VEGETALISATION DE TOITURES

À compter du 1er janvier 2024 la surface minimum de toiture à couvrir avec un dispositif de végétalisation ou un procédé de production d'énergies renouvelables est de 30%. Cette obligation s'applique à l'ensemble des usages tertiaires.

Ci-dessous le calendrier des obligations :



Compte tenu de la politique actuelle appliquée sur l'île, la mise en place d'une installation photovoltaïque sera à réaliser sur la partie de toiture non visible depuis la mer. L'avis de l'ABF sera demandé.

4.2 PERFORMANCES ENERGETIQUES

4.2.1 REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ENERGIE PRIMAIRE

SYSTEMES DE CLIMATISATION

Les installations thermiques devront être dimensionnées avec une réserve de puissance de 15% par rapport aux besoins de rafraîchissement des locaux et d'eau chaude sanitaire.

Les conditions spécifiques d'ambiance, notamment espace avec contrôle de l'humidité sont précisées dans les fiches espaces et dans les objectifs techniques par lot.

Concernant les systèmes à prévoir pour assurer la climatisation de certains des espaces, eu égard à la configuration du bâtiment, à l'espace disponible et aux distances d'évacuations, celui-ci sera de type mono-split inverter (avec cassette ou split mural - classe A+++ et $EER \geq 4$). Un dispositif permettant une coupure centralisée des climatiseurs sera mis en œuvre.

RESEAUX DE DISTRIBUTION

Le réseau d'ECS (incluant bouclage sur douches) présenteront un calorifugeage à minimum conforme aux prescriptions de la réglementation thermique en vigueur. Ceux-ci comprendront des organes de coupure et d'isolement à tous les niveaux et par tronçons ; toutes les dérivations comprendront des vannes d'isolement parfaitement accessibles etc.

ECLAIRAGE ARTIFICIEL

La conception de l'éclairage artificiel devra viser la création d'ambiances visuelles agréables tout en prenant en compte la problématique des consommations énergétiques.

Le soumissionnaire privilégiera l'éclairage naturel tout en veillant à limiter son excès. Des études d'éclairage artificiel devront être fournies. La qualité de l'éclairage n'entraînera aucune fatigue visuelle (ex : pas de scintillement...).

Le titulaire limitera les consommations d'électricité à la fois par une conception optimisée et ses choix techniques (lampes à haute efficacité lumineuse, gestion de l'innocuation, gradateurs de zone et détection de présence en fonction de l'usage des locaux et espaces, accès à l'éclairage naturel...). Dans les espaces où cela est envisageable, l'éclairage sera modulé en fonction de la lumière extérieure de manière à garantir un éclairage moyen.

Le tableau ci-après précise les performances attendues par espace. En l'absence de données elles seront conformes aux valeurs indiquées dans la norme 12 464.

Local	Niveau d'éclairage moyen à maintenir (en lux)	Uniformité	P installée (W/m²)	UGR
Zone de circulation et couloirs	100	0.4	4	28
Bureaux	500	0.6	6	19
Sanitaires Locaux sociaux	200	0.4	3	25
Archives / Locaux techniques Réserves	150	0.4	3	25

La puissance électrique définie par calcul pour l'ensemble des luminaires installés dans un local (y compris les luminaires décentralisés) sera la plus faible possible tout en respectant les critères de confort définis.

L'objectif est d'atteindre une puissance d'éclairage installée $< 6 \text{ W/m}^2$ SDP.

Pour une optimisation de la maintenance, le titulaire limitera le nombre de types de sources.

4.3 CONFORT D'USAGE

Un bâtiment qui offre une bonne qualité de vie, c'est un espace où l'on se sent bien grâce à une ambiance où les sens ne sont pas agressés et où un environnement intérieur agréable qui crée une atmosphère sereine atténue le stress du quotidien.

Afin de garantir au plus grand nombre un confort d'usage, la conception du projet devra favoriser :

- des ambiances propices à la communication, à la concentration,
- des éclairages naturels et artificiels ergonomiques,
- des ambiances thermiques et acoustiques de qualité,
- l'absence d'odeurs désagréables (sanitaires, coin repas...).

4.3.1 CONFORT THERMIQUE

TEMPERATURE ET HYGROMETRIE

La conception doit permettre d'assurer le confort hygrothermique des usagers. L'équilibre des températures devra être atteint par une conception adéquate, en limitant au maximum l'usage d'équipements consommateurs en énergie.

Des solutions passives devront également être mises en œuvre pour réduire les besoins de rafraîchissement actif et apporter un confort sans avoir automatiquement recours à des systèmes actifs.

ZONAGE ET PRINCIPE D'INTERMITTENCE

Le confort hygrothermique est relatif à la nécessité de maîtriser la température et l'humidité en toute saison. Les paramètres qui influencent le confort sont les suivants :

- ⇒ la température résultante ;
- ⇒ la vitesse d'air ;
- ⇒ l'hygrométrie ;
- ⇒ la maîtrise des apports solaires, source d'inconfort en particulier pour les espaces de faible inertie ;
- ⇒ la maîtrise de l'ambiance thermique par les usagers dans une certaine plage.

Le traitement thermique devra assurer un confort climatique performant pour l'ensemble des locaux tout en permettant une optimisation des coûts d'exploitation correspondants. Les consignes de températures en occupation respecteront les minimums donnés dans les fiches espaces.

4.3.2 QUALITE SANITAIRE DE L'AIR

Afin de répondre au programme et de manière plus générale aux enjeux sociétaux et réglementaires, une attention toute particulière sera portée aux débits de ventilation et aux choix des matériaux, afin d'engendrer une qualité de l'air intérieur favorable à la santé des occupants.

La conception du projet doit prévoir la mise en place de systèmes de ventilation adaptés à chaque local et la sélection de matériaux de revêtements et d'isolation en cohérence avec les objectifs à atteindre.

SYSTEME DE VENTILATION

Une solution de ventilation performante devra être proposée afin d'assurer une bonne qualité d'air intérieur.

Le renouvellement d'air des différents locaux sera déterminé conformément aux dispositifs de renouvellement d'air dans les bâtiments, au règlement sanitaire départemental et au Code du Travail et relatif à l'assainissement des locaux de travail.

A minima les débits hygiéniques dans les espaces soumis au code du travail seront de 25m³/h dans les bureaux et 30m³/h dans la salle de réunion.

Une extraction de l'air performante sera prévue systématiquement dans les locaux sources d'odeurs et/ou de pollutions (les sanitaires, la salle de repas ...). Les débits de ventilation définis par les règlements seront a minima respectés.

Les entrées d'air du bâtiment – fenêtres et prise d'air de ventilation – sont positionnées pour tenir compte des sources de pollutions extérieures.

Le projet prévoira la mise en dépression des espaces à pollutions spécifiques pour en réduire les effets indésirables envers les autres espaces.

REVETEMENTS DE SOLS ET MURS, ISOLANTS

Afin de limiter la pollution de l'air intérieur le choix des revêtements intérieurs devra respecter un niveau d'émission à minimum, A+ pour tous les produits y compris pour ceux non concernés par l'étiquetage réglementaire, et les traitements des bois devront respecter la réglementation en vigueur et faire l'objet d'un suivi particulier.

Il est conseillé de favoriser les matériaux émettant le moins de polluants volatils :

- L'usage de panneaux de bois agglomérés ou reconstitués sera, dans la mesure du possible, évité. Dans le cas contraire, les panneaux seront de classe d'émission E1, voire E0,5.
- Les bois devront être certifiés CTB B+ ou a minima CTB P+ (moins astreignant)
- Peintures de catégorie A+, en privilégiant celles ayant une concentration en COV totaux inférieure à 1g/l. Les peintures Nature Plus sont les moins émissives et l'écolabel européen est plus astreignant que le label NF environnement.
- Colles, vernis, lasures, sols, faux plafonds, etc. de catégorie A+, en privilégiant l'Emicode EC1 Plus, puis EC1 ou l'Ange Bleue, à défaut l'écolabel européen et NF Environnement.
- Les sols souples devront présenter le label Ange bleu qui garantit l'absence de phtalate, de perturbateurs endocriniens, de retardateurs de flammes et autres composés bromés et halogénés.
- En l'absence de sols PVC garantit sans phtalate, ils seront évités, afin de ne pas susciter de potentielle source de pollution en COSV (Composés Organiques Semi-Volatils). Les sols en linoléum ou marmoléum sont proscrits.
- De manière générale les sols devront présenter un bon compromis entre confort acoustique, faible émissivité, durabilité et facilité d'entretien.
- Pour les isolants, comme pour les sols, il sera recherché la meilleure équation entre sa capacité d'isolation, sa nature (isolant minéral ou biosourcé), sa pérennité, si possible une production locale et le coût.

Cas spécifiques concernant les laines minérales, la certification ACERMI sera nécessaire en cas d'utilisation de laines de verre ou de roche. ACERMI garantit l'absence de fibre réfractaire.

Les produits seront justifiés sur la base d'un rapport d'essai ou disposeront d'un label.

En cas d'incendie, le choix des revêtements intérieurs limitera au maximum le dégagement de gaz asphyxiants et irritants.

4.3.3 CONFORT VISUEL

L'ambiance visuelle influe sur la sensation de confort. Son optimisation dépend d'un niveau d'éclairage adapté, du traitement des contrastes et de l'éblouissement.

ECLAIRAGE NATUREL

L'éclairage naturel sera privilégié, avec des vues de qualité sur l'extérieur, sans risque d'inconfort thermique ou d'éblouissement. Il doit permettre de limiter le recours à l'éclairage artificiel.

L'objectif est de favoriser l'éclairage naturel, gratuit, sous réserve qu'il ne soit pas accompagné d'apports thermiques excessifs afin de résoudre l'apparente contradiction entre éclairage naturel et apports solaires.

L'éclairage naturel permet, s'il est associé à une gestion appropriée, de diminuer les consommations d'énergie électrique. En revanche, la luminance du ciel, généralement assez élevée, peut gêner la vue. Des protections adéquates doivent être prévues pour pouvoir moduler l'éclairage naturel reçu en fonction des besoins. En complément des dispositifs permettant une maîtrise de l'ambiance visuelle par les usagers devront être prévus (protections solaires intérieures, éclairages d'appoint, etc.).

Tous les locaux destinés à une occupation prolongée devront bénéficier de la lumière du jour et de vues sur l'extérieur. La perception de l'ambiance extérieure est obligatoire pour les postes de travail permanents (cf. code du travail). On ne prévoira pas de postes de travail à plus de 6 m d'une source d'éclairage naturel et on s'attachera à limiter les reflets ou la fatigue visuelle liée à l'éblouissement.

Les locaux ne nécessitant pas de lumière du jour sont les sanitaires, les locaux de stockage ou d'archives, les locaux entretiens et locaux techniques.

On privilégiera une orientation des postes de travail et des écrans perpendiculaires à la façade vitrée, de manière à trouver le meilleur compromis entre les nuisances occasionnées par les reflets (écran dos à la fenêtre) et celles occasionnées par le contraste de luminance (écran face à la fenêtre).

Le soumissionnaire s'attachera à trouver des solutions d'éclairage naturel direct ou indirect dans le hall et les circulations..., en évitant les réverbérations parasites, les surchauffes, les problèmes phoniques.

PROTECTIONS SOLAIRES ET OCCULTATIONS

Des dispositifs de protections solaires seront mis en œuvre pour assurer la réduction des apports solaires mais également se protéger des risques d'éblouissement. Compte-tenu du caractère historique du bâtiment, ces dispositifs ne pourront être positionnés à l'extérieur sur façades.

Les facteurs solaires des baies (menuiserie, vitrage et occultation) et le facteur de transmission lumineuse devront répondre aux exigences de la réglementation thermique prise en compte.

Les dispositifs d'occultation complémentaires à ceux existants et devant être conservés (patrimoine) seront robustes, résistants et non bruyants au vent, facilement manipulables et de nettoyage aisé. Ils devront être validés par l'ABF.

ECLAIRAGE ARTIFICIEL

L'éclairage artificiel participera au confort visuel et à la création d'ambiances agréables et propices à la concentration. Il devra permettre un bon rendu des couleurs et assurer un niveau d'éclairage suffisant pour les activités.

On distingue deux niveaux d'éclairage : l'éclairage général et l'éclairage ponctuel, nécessaire sur un plan de travail par exemple.

De plus, l'éclairage des espaces de travail profonds sera conçu sur 2 circuits distincts, l'un en fond de pièce et l'autre en façade.

L'étude d'éclairage artificiel à réaliser pour arrêter les sources lumineuses et le calepinage électrique devra tenir compte d'une uniformité de l'éclairage et d'un équilibre des luminances conformes à la norme NF EN 12646 – 1. L'étude prendra en compte les usages et l'ergonomie visuelle des locaux. Les valeurs limites pour les espaces les plus courants sont données dans le paragraphes relatif à la réduction de la consommation d'énergie.

Des mesures d'éclairage sont attendues à la réception afin de valider les exigences définies par échantillonnage sur au moins 10% de la surface.

La conception du système d'éclairage devra suivre le principe de flexibilité des équipements techniques, soit en quinconce, soit en ligne continue. Les luminaires seront disposés de manière à éviter les ombres gênantes.

Les modes d'éclairage artificiel seront choisis de façon à limiter les coûts de fonctionnement et d'exploitation-maintenance :

- les types d'éclairage seront limités en nombre (une certaine standardisation sera recherchée) et adaptés aux faux-plafonds lorsqu'ils seront présents,
- les sources lumineuses seront facilement accessibles pour le nettoyage et le renouvellement, de type haut rendement et de grande durée de vie,
- les lampes seront à basse consommation et d'efficacité lumineuse supérieure à 100 lumen/W, notamment pour les locaux avec de grandes durées d'occupation,
- La puissance installée au m² sera au maximum de 10 W/m²,
- les LED seront obligatoires et devront remplacer les luminaires fluorescents existants,
- la régulation sur sonde de luminosité sera prévue dans les locaux à occupation permanente,
- L'extinction totale des locaux sera commandée à partir d'un tableau général localisé au niveau du tableau GTB,
- L'implantation de l'éclairage artificiel et des commandes permettra un fractionnement de l'éclairage artificiel.

Les plafonds auront une luminance élevée afin d'éviter un trop fort contraste avec les luminaires (au moins 0,7). La luminance des sols doit être inférieure à celle des plans de travail.

Dans la salle de repas, l'ambiance lumineuse devra être plutôt « chaude », de manière à créer une atmosphère apaisante.

Commande des éclairages :

Principes généraux de commande :

- Pilotage manuel par l'agent occupant le bureau avec régulation par sonde de luminosité,
- Pilotage manuel sur gradateur dans la salle de réunion permettant d'ajuster le niveau d'éclairage lors des projections/visioconférences,
- Dans les circulations, les sanitaires, l'espace de convivialité, les locaux techniques, l'éclairage sera déclenché automatiquement par des multi-capteurs (jour et présence) avec une durée d'éclairage importante dans les sanitaires, et les locaux techniques.
- Pilotage manuel dans les logements (Préfet et studios).

ECLAIRAGE DES ABORDS EXTERIEURS DU BATIMENT

Les abords extérieurs, les parkings et les accès au bâtiment doivent être éclairés en respectant les indications suivantes :

- Les zones d'ombre sont à éviter,

- Le type d'éclairage ne génère pas de pollution lumineuse et l'implantation des éclairages est judicieusement orientée vers les espaces concernés en adéquation avec le système de vidéosurveillance.

Tous les accès extérieurs fonctionnels seront bien éclairés, de manière que l'on puisse bien les repérer et susciter un sentiment de sécurité. L'éclairage des espaces extérieurs sera piloté automatiquement en fonction d'un programme horaire et d'une sonde crépusculaire.

AMBIANCE COLORIMETRIQUE

D'une manière générale la gamme chromatique choisie devra veiller à prendre en compte les effets psychologiques et physiologiques des couleurs.

On privilégiera notamment dans les bureaux, des murs, des plafonds et des plans de travaux clairs et mats ou satinés, de manière à bien diffuser la lumière sans former de reflets brillants qui gêneraient la perception visuelle.

Des touches de couleurs (chaudes et froides) pourront être apportées notamment par le mobilier.

Devront à l'inverse être évitées les couleurs tristes ou agressives sur de grandes surfaces.

Recommandations sur les facteurs de réflexion :

- Sols > 30%
- Murs > 60%
- Plafonds > 70%

4.3.4 CONFORT ACOUSTIQUE

La qualité d'ambiance acoustique d'un lieu, et le confort qu'elle procure aux occupants, peuvent exercer une influence sur la qualité du travail et sur les relations entre les occupants du bâtiment. Quand la qualité de l'ambiance se détériore et que le confort se dégrade, les effets observés peuvent se révéler rapidement très négatifs, comme la baisse de productivité, les conflits entre occupants, voire des problèmes de santé.

Afin de garantir une ambiance sonore satisfaisante dans les bâtiments, les préoccupations de confort acoustique doivent se traiter à différents niveaux et se structurent ainsi :

- l'isolation acoustique du bâtiment par rapport aux bruits de l'espace extérieur (aériens et d'origine vibratoire) ;
- l'isolation acoustique des locaux vis-à-vis des bruits intérieurs (aériens, de chocs, d'équipements, et d'origine vibratoire) ;
- l'acoustique interne des locaux en fonction de leur destination ;
- la création d'une ambiance acoustique extérieure satisfaisante ;

Les locaux seront classés en fonction de leur sensibilité et de leur agressivité. La sensibilité se rapporte à l'ambiance acoustique attendue par les occupants. Plus l'espace est sensible, plus les émergences auditives (provenant des espaces voisins ou de l'espace lui-même) sont gênantes.

On distingue les espaces très sensibles tels que les bureaux individuels et les logements, les espaces sensibles tels que l'espace de repas, les sanitaires et enfin les espaces peu sensibles tels que les espaces de stockage.

L'agressivité quantifie l'impact de l'espace sur l'espace voisin. Plus l'espace est agressif, plus le niveau sonore moyen de l'espace est élevé et plus l'espace impacte sur les espaces voisins. On distingue ainsi les **espaces très agressifs** : salle de convivialité ; les **espaces agressifs** : moins impactant que les précédents, tels que les salles de réunion, et enfin les **espaces non agressifs** impactant peu les espaces voisins : les bureaux individuels et les studios.

Ainsi, il est demandé au titulaire de mener une réflexion sur la disposition architecturale des différents espaces de manière à tenir compte des particularités de chacun en fonction de leur sensibilité et agressivité.

Le titulaire respectera toutes les réglementations en vigueur en matière de confort acoustique et de limitation des nuisances acoustiques.

En complément, il est demandé de respecter les exigences suivantes :

	DnT,A (bruits aériens entre locaux)	L'nT,w (bruit de choc)	Tr (temps de réverbération)	LnA,T (bruit des équipements techniques)	DnT,A,tr (bruits aériens extérieurs)
Bureaux individuels	≥ 40 dB	≤ 60 dB	0.6 < Tr ≤ 0.7 s	≤ 39 dB(A) si équipement en fonctionnement intermittent ≤ 34 dB(A) si équipement en fonctionnement continu	≥ (Niv. règl. - 3) dB

Salle de réunion	≥ 45 dB	≤ 60 dB	0.6 < Tr ≤ 0.8 s	≤ 39 Db(A) si équipement en fonctionnement intermittent ≤ 34 Db(A) si équipement en fonctionnement continu	≥ (Niv. Règl. - 3) Db
Hall d'accueil <512m³	Prévoir des revêtements de sol de classe B		Etude spécifique sur les temps de réverbérations		
Espace de convivialité <250m³	≥ 39 Db	≤ 58 Db	0.5 < Tr ≤ 0.6 s	≤ 39 Db(A) si équipement en fonctionnement intermittent ≤ 34 Db(A) si équipement en fonctionnement continu	≥ (Niv. Règl. - 3) Db

Il est demandé au soumissionnaire de fournir dès la phase projet la nature des dispositions et dispositifs de réduction des nuisances sonores. Un rapport de mesure acoustique sera remis à réception.

4.4 SIGNALÉTIQUE

L'ensemble de la signalétique devra être intégrée dans la conception du projet. Le soumissionnaire prévoira la signalétique nécessaire :

- à l'orientation et au repérage extérieur ;
- à l'orientation dans le bâtiment ;
- à l'identification des locaux ;
- à la sécurité y/c extincteurs et autres dispositifs mobiles associés ;
- à l'identification des organes et équipements techniques.

Cette signalétique devra être pensée en conformité avec le projet architectural et devra être validée avec Délégation.

Sa vocation est double, à la fois informative et directionnelle. Elle devra être la plus lisible possible et adaptée aux différents types d'informations devant être signalés.

L'ensemble de la signalétique devra être uniforme dans tous les locaux (mise en forme / présentation). Des pictogrammes pourront être utilisés, notamment pour les cheminements, les sanitaires et les locaux techniques.

Les différents supports devront être facilement démontables et modifiables (systèmes simples, résistants, pérennes, peu coûteux) afin de permettre d'adapter la signalétique aux évolutions qui pourraient intervenir ultérieurement dans la localisation des fonctions et l'affectation des locaux.

La signalétique intérieure comprendra notamment :

- un panneau d'information au niveau de l'accueil ;
- la numérotation ou la nomination des locaux avec porte-étiquette ou équivalent sur chaque porte ;
- les intitulés des locaux techniques ou pictogrammes sur les portes d'accès ;
- les marquages normalisés des installations techniques, consignes et organes de sécurité, plans divers (production ECS, machineries...) ;
- etc.

La signalétique de sécurité sera en harmonie avec la signalétique déjà existante in-situ, elle comprendra notamment :

- le plan d'intervention des sapeurs-pompiers suivant la norme « plan de secours » situé à chaque entrée ;
- le plan de sécurité de niveau ;
- les panneaux directionnels matérialisant les dégagements ;
- la signalisation des extincteurs ;
- l'éclairage de sécurité par blocs ;
- etc.

Quant à la signalétique extérieure elle s'attachera à faciliter le repérage des entrées, ainsi que les zones de parking.

4.5 ERGONOMIE GENERALE / EQUIPEMENTS ET MOBILIER

ADAPTABILITE ET FLEXIBILITE

Comme évoqué dans les chapitres précédents, les espaces et locaux aménagés pourront être soumis au fil des années à des évolutions dans leur utilisation. Les techniques constructives et les équipements choisis devront faciliter ces mutations futures.

Cloisonnement / Câblage et équipements techniques

A ce titre, les cloisonnements nouvellement mis en oeuvre devront être parfaitement adaptables à la trame du bâti et présenter de grandes souplesses d'adaptations dans leur montage / démontage sans dégrader pour autant la qualité acoustique attendue.

On veillera autant que possible à ce que les gaines et installations techniques, les réseaux et prises de courants forts et faibles, les interrupteurs et équivalents soient posés sur les éléments porteurs qui ne seront pas amenés à être modifiés. Les faux plafonds seront eux aussi indépendants de la position des cloisons.

Les nouvelles gaines techniques seront suffisamment dimensionnées pour permettre une augmentation de puissance ou l'ajout de nouveaux réseaux (+30% minimum). Les réseaux de courants forts et faibles devront également pouvoir intégrer des innovations technologiques ultérieures.

Habitabilité des locaux

La proportionnalité des locaux devra faire l'objet d'une attention particulière qui devra notamment garantir l'habitabilité générale des espaces (y/c leur ameublement et circulation).

Pour les locaux inférieurs à 10m², la surface utile devra être impérativement comptée hors débattement des portes si celles-ci ouvrent vers l'intérieur du local.

De même, un espace uniquement dédié à la circulation placé à l'intérieur d'un local (au-delà de la porte d'accès) ne pourra être comptabilisé au titre de la surface utile du local.

Le soumissionnaire devra également veiller à ce que d'éventuelles éléments structurels (poteaux...) ne créent aucune gêne physique ou visuelle pour le fonctionnement des locaux. Leur implantation hors cloisonnement, en particulier au sein des locaux de dimensions réduites doit être évitée.

EQUIPEMENTS ET MOBILIER

Suivant la nature du local, des équipements et mobilier sont à prévoir au titre de l'opération (voir détail fiches espaces). Il s'agit de ceux dits intégrés, fixes par destination, notamment :

- l'équipement scellé aux murs (appareils sanitaires, rangements...);
- le mobilier destiné à structurer les espaces (kitchenettes de la salle de repas et des studios...);
- l'ensemble des luminaires.

Ces équipements et mobiliers devront être robustes et pérennes, adaptés à un usage intensif.

Les éléments relevant du mobilier non fixe feront l'objet d'une ligne budgétaire à part entière, hors opération. Ces mobiliers ne seront pas à prévoir par le soumissionnaire dans le cadre de la mission.

La conception générale des locaux devra néanmoins être pensée en fonction du mobilier qui doit y être implanté (respect des fonctionnalités / habitabilité des espaces) et le soumissionnaire devra faire apparaître sur ses plans l'agencement du mobilier intérieur (bureaux, chaises, rangement, caissons...) et extérieur (point d'eau jardin...).

4.6 OBJECTIFS TECHNIQUES

4.6.1 CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU BATIMENT

ETAGEMENT - HAUTEUR LIBRE

Le bâtiment se développe sur deux niveaux, dont un rez-de-chaussée semi-enterré et un étage (R+1) pour une hauteur totale de 9,22 m et des hauteurs sous dalles d'environ 2,86 m.

Hauteurs libres

Aucun espace de vie et aucune circulation ne pourra être d'une hauteur utile libre inférieure à 2,50 m (hauteur fonctionnelle libre du sol fini au plafond sous obstacle (retombée de poutre, gaines, faux plafond, luminaires...). Dans les studios, sera privilégié une hauteur utile libre minimum de 2,50 m.

TRAME CONSTRUCTIVE

Concernant la réhabilitation : sans objet - éléments porteurs existants en pierre de micro-diorite.

Concernant l'extension : les soumissionnaires devront proposer une trame constructive adaptée, s'intégrant harmonieusement au bâtiment existant, sous réserve de l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

4.6.2 SECURITE ET SURETE

La conception architecturale et technique du bâtiment et des aménagements extérieurs permettra d'assurer la sécurité et la sûreté, qui seront conçues par rapport au reste du site.

Le système de sureté à prévoir dans le cadre du projet comprendra deux niveaux de protection :

- ▶▶ une protection extérieure (via vidéoprotection),
- ▶▶ une protection intérieure (via des contrôles d'accès sur les entrées et locaux sensibles, dispositifs d'alarmes anti-intrusion).

PROTECTION CONTRE L'EFFRACTION ET LA MALVEILLANCE

Le système de protection intrusion concerne les systèmes liés aux espaces de la Délégation et aux logements.

Détermination du niveau de protection

L'accès extérieur aux locaux tertiaires de la Délégation sera équipé d'un système de contrôle d'accès sur badges avec droits personnalisés et clés.

Un système de type organigramme des clés et des badges devra être défini.

La fourniture, la pose et le raccordement des lecteurs, badges, UTL et le câblage sont à la charge du soumissionnaire.

Des serrures A2P 3 points seront prévus sur toutes les portes d'accès extérieur y compris celles des logements et des archives mortes.

Une capacité anti-intrusive (protections des ouvrants accessibles, couplé à un système de détection d'ouverture), est à prévoir.

Cyber protection

Le soumissionnaire devra échanger avec la DSI de la préfecture sur ce point.

Alerte gendarmerie

Un bouton d'appel d'urgence relié à la gendarmerie sera installé dans chaque bureau d'accueil (RdC et étage), permettant une alerte rapide en cas d'intrusion ou de situation critique.

VIDEOPHONE ET VIDEOSURVEILLANCE

Vidéophone

Il sera prévu la mise en œuvre d'une platine vidéophonie au niveau de l'accès au bureau d'accueil du rez-de-chaussée et au niveau du hall d'entrée – avec report en IP sur tous les postes de travail.

Vidéosurveillance

Elle doit être assurée à l'extérieur du bâtiment (surveillance des biens).

Les caméras installées devront permettre de couvrir les accès aux locaux du RdC et de l'étage (façade Nord-Ouest).

Les images seront enregistrées en permanence sur un enregistreur vidéo avec conservation des images pendant 1 mois (capacité de stockage à prévoir en conséquence).

SECURITE DES PERSONNES

Le soumissionnaire devra veiller à éviter :

- Les angles vifs et les parties saillantes.
- Les surfaces glissantes.

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE / DESENFUMAGE

Les ouvrages devront respecter les dispositions du code du travail en matière de sécurité incendie. Il s'agit plus particulièrement :

- des articles R. 4216-1 à R. 4216-34 relevant du Décret 2008-244 du 07 mars 2008 relatif aux règles de sécurité lors de la construction ou de l'aménagement de lieux de travail ;
- des dispositions générales selon Décret 2008-244 : Articles R 4211 à R 4215 ;
- du décret n° 2011-1461 du 7 novembre 2011 relatif à l'évacuation des personnes handicapées des lieux de travail en cas d'incendie.

Les contraintes liées à la sécurité incendie sont directement induites de l'application des réglementations en vigueur.

Sécurité contre l'incendie – système S.S.I

Tous les locaux à risques comporteront une détection automatique incendie adaptée.

Le bâtiment sera doté d'un système de sécurité incendie (S.S.I.) de catégorie E muni d'un équipement d'alarme de type 4.

Issues et Dégagements

Le soumissionnaire devra déterminer la largeur et le nombre de dégagements en fonction des effectifs et des distances maxima à parcourir.

Pour les locaux à risques, on privilégiera une sortie directe sur l'extérieur si possible. Les portes devront s'ouvrir de l'intérieur vers l'extérieur.

Désenfumage

Le désenfumage sera de type naturel ou mécanique et respectera en tous points les dispositions de l'instruction technique 246 pour les parties traitées ERP et le code du travail pour les parties traitées ERT.

Moyens de lutte contre l'incendie

Extincteurs à eau pulvérisée à raison de 1 minimum par niveau, judicieusement répartis.

Extincteurs appropriés aux risques dans les locaux à risques particuliers et près des risques d'origine électrique.

ECLAIRAGE DE SECURITE

Un éclairage de sécurité de balisage (blocs autonomes auto testables) et de dégagement sera prévu conformément aux réglementations en vigueur.

Il sera implanté principalement dans les locaux suivants : circulations, hall, locaux à risques importants, salle de réunion.

ALARMES TECHNIQUES

Les alarmes techniques y compris anti-intrusion seront regroupées sur un tableau général d'alarmes et de signalisation situé au niveau du bureau d'accueil. Elles devront être obligatoirement reportées vers la GTB.

4.6.3 OBJECTIFS TECHNIQUES PAR LOT

VRD

Le bâtiment est raccordé au réseau électrique, provenant en totalité du réseau EDF.

Il est également raccordé au réseau d'eau potable, utilisé pour tous les besoins.

Le bâtiment a été raccordé aux autres réseaux (EU / EP / télécom y/c internet).

FONDATIONS

Concernant la réhabilitation : sans objet – le bâtiment existant dispose de fondations de type superficielles avec des voiles reposant sur un hérisson de roches volcaniques en surface. Les recommandations du diagnostic parasismique seront prises en compte.

Concernant l'extension : l'ensemble des éléments de structure sera fondé conformément aux préconisations de l'étude géotechnique et des Eurocodes.

STRUCTURE / GROS OEUVRE

Concernant la réhabilitation : sans objet – bâtiment existant qui semble être constitué d'un ensemble de poteaux/poutres/planchers en béton armé. Les armatures sont de type HA. Les recommandations du diagnostic parasismique seront prises en compte.

Concernant l'extension : les soumissionnaires devront proposer une trame constructive solide, parasismique, s'intégrant harmonieusement au bâtiment existant, sous réserve de l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Charges d'exploitation

La surcharge des planchers doit répondre aux activités pratiquées dans les locaux et en respectant la norme relative aux charges d'exploitation.

Les charges d'exploitation particulières de certains locaux sont indiquées dans les fiches espaces correspondantes.

Sauf spécification contraire, les surcharges seront :

- | | |
|--|--|
| - Circulations, entrée-hall : | 250 daN/m ² |
| - Bureaux, logements, salle pause et repas, circulations attenantes et locaux associés : | 250 daN/m ² |
| - Salle de réunions : | 400 daN/m ² |
| - Stockage : | 400 à 1000 daN/m ² (voir fiches espaces) |
| - Locaux techniques : | 400 daN/m ² minimum (voir fiches espaces) |

CHARPENTE / COUVERTURE / ETANCHEITE

Concernant la réhabilitation : sans objet – le bâtiment dispose d'une charpente bois et d'une couverture en tôle bac acier ondulée de couleur rouge.

Concernant l'extension : Les candidats devront tenir compte des éléments de toiture existant et proposer une toiture isolée et esthétique, assurant une protection efficace (intempéries / ensoleillement).

La charpente sera en bois, y compris les fondations et les poteaux. La couverture sera de type panneaux isolants pour protéger les loggias de la pluie et de la chaleur du soleil.

L'installation de gouttières est prévue dans le cadre du projet. Celles-ci seront reliées au réseau existant, avec la création d'un réseau enterré gravitaire.

Les soumissionnaires devront proposer une charpente et une couverture s'intégrant harmonieusement au bâtiment existant, sous réserve de l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Panneaux photovoltaïques

Le bâtiment dispose d'une toiture à faible pente d'environ 120 m², favorable à l'installation de panneaux photovoltaïques. Un générateur solaire, dimensionnée pour répondre aux besoins du site sans couvrir toute la surface, permettra de produire de l'électricité renouvelable.

Cette énergie sera consommée localement, notamment pour alimenter le bâtiment et recharger deux véhicules électriques via des points de charge dédiés. Un système de stockage assurera l'autonomie énergétique, tout en maintenant un raccordement au réseau public pour garantir la continuité d'alimentation.

Voir détails dans Audit Technique et Energétique

FAÇADES

Des protections seront prévues au niveau des ouvertures de manière à assurer :

- ▶▶ une protection antieffraction pour les ouvertures situées au RdC ou facilement accessibles ;
- ▶▶ des studios nouvellement créés une protection solaire pour les orientations exposées au soleil.

Les nouvelles protections seront choisies suivant des critères de robustesse et de maniabilité prenant en compte les différents usages. Elles devront s'intégrer harmonieusement au bâtiment existant (volets battants), sous réserve de l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France

Les parties saillantes dangereuses seront proscrites. Toutes les parties saillantes accessibles seront protégées.

L'ensemble des éléments de façades évitera toute nuisance sonore due au vent sur les façades (phénomènes vibratoires, de sifflement...).

Des conditions optimales de nettoyage extérieur des vitrages devront être remplies. Il sera donc impératif de garantir l'accessibilité à la totalité de la surface des éléments vitrés sur les deux faces (intérieure et extérieure).

ISOLATION

Les matériaux d'isolation intérieur seront conformes aux réglementations.

Les avis techniques et le classement au feu correspondant avec l'emploi choisi devront pouvoir être transmis au futur occupant.

MENUISERIES EXTERIEURES

Elles doivent assurer plusieurs fonctions :

- ▶▶ protéger de la chaleur, de la pluie, du vent et du bruit ;
- ▶▶ laisser, le cas échéant, entrer la lumière naturelle ;
- ▶▶ permettre la vue sur l'extérieur tout en conservant une protection physique du personnel et des ouvrages ;
- ▶▶ assurer le renouvellement d'air si nécessaire ;
- ▶▶ assurer l'isolement acoustique vis-à-vis de l'extérieur ;
- ▶▶ protéger contre l'intrusion ;
- ▶▶ etc.

Les menuiseries extérieures auront un classement adapté à leur situation. Le choix des menuiseries se fera suivant des critères de robustesses, d'esthétisme, de sécurité, de performance acoustique et thermique, facteur solaire, transmission lumineuse et de durabilité. On privilégiera des menuiseries extérieures en bois, en lien avec la valeur patrimonial du bâtiment. Dans le cas d'une proposition de menuiseries métalliques, celles-ci seront résistantes à la corrosion. Dans le cas d'aluminium, la qualité sera de 6060 Bâtiment. Les menuiseries à base de composants PVC seront obligatoirement du type CHOC et bénéficiaires d'un avis technique.

Les vitrages bénéficieront d'un classement minimum de P5A selon norme ENV356.

La qualité proposée réduira au minimum l'entretien et la maintenance de ces menuiseries dans le temps.

Pour l'ensemble des vitrages, on prévoira une qualité retardatrice à l'effraction.

Les accessoires tels que poignées, paumelles, pré-cadre, etc., présenteront les mêmes qualités de résistance aux intempéries.

Les profilés de seuils des baies ne devront pas présenter d'arrêtes ou d'angles saillants, et recevront toutes protections adaptées nécessaires afin d'éviter tout préjudice corporel.

Les portes extérieures donnant accès à l'intérieur des locaux seront vitrées (opacifiée ou dépolie) et à huisseries métalliques (à l'exception des locaux techniques ou autre portes spécifiquement identifiées qui seront des portes huisseries totalement métalliques).

Toutes les portes devront être facilement manipulables (poids, hauteur poignées/saisie des barres...) par des personnes en situation de handicaps, des personnes âgées, etc.

Il sera confirmé que leur classement est adapté aux conditions du site (système renforcé au vent), marquage CE.

Vitrage des ouvertures extérieures

L'ensemble des travaux de vitrerie extérieure devra satisfaire au DTU 39 et les vitrages spéciaux, bénéficier d'un avis technique.

Pour des raisons de sûreté et de sécurité en cas de bris et de tentative d'intrusion, tous les éléments vitrés situés en RdC ou facilement accessible seront équipés de vitrage anti-effraction et de contacteurs pour les portes.

Les vitrages seront dimensionnés de manière à pouvoir être remplacés facilement (à moindre coût).

MURS / CLOISONNEMENTS

Les murs et cloisons intérieurs devront :

- ▶▶ être résistants aux chocs ;
- ▶▶ proscrire les angles vifs, les arêtes et les aspérités ;
- ▶▶ être de résistance mécanique adaptée au niveau de protection souhaité du local ;
- ▶▶ ne pas être dégradables aux chocs usuels, ni aux frottements et grattages ;
- ▶▶ absorber d'éventuelles déformations de gros œuvre (pas de fissures ou de fêlures) ;
- ▶▶ répondre aux exigences acoustiques, d'isolation et de sécurité incendie ;
- ▶▶ être d'entretien aisé ;
- ▶▶ être indépendantes des commandes d'éclairage ou des fluides (éviter de lier les interrupteurs de commande d'éclairage aux éventuels éléments amovibles) ;
- ▶▶ permettre la fixation du matériel ;

- ▶▶ être insensibles à l'humidité, en particulier dans les locaux pourvus de points d'eau ;
- ▶▶ être anti-poussière ;
- ▶▶ être de couleur claire.

Les cloisons et doublages devront satisfaire de façon générale :

- Aux degrés de protection pare flamme ou coupe-feu imposés par la réglementation,
- Aux critères de résistance aux chocs accidentels et aux frottements usuels, en particulier dans les circulations,
- Le concepteur fera particulièrement attention aux locaux fréquentés et mettra en œuvre tout système de protection pérenne (protection des angles saillants, habillage de protection > jusqu'à 1,8m minimum ou arrondis),
- Aux contraintes des locaux humides : les cloisons devront être insensibles à l'eau dans leur totalité.

Le concepteur proposera un cloisonnement intérieur garantissant les performances acoustiques demandées.

Les cloisons seront d'un type permettant une grande flexibilité (démontage ou démolition aisée) et haute dureté tout en respectant la réglementation et les normes en vigueur.

Pourront à cet effet être utilisés des matériaux facilement démontables ou cassables (plaque de plâtre).

Les cloisons de doublages seront conçues de telle sorte que l'on puisse incorporer des câbles sous fourreaux dans le cadre de l'exploitation.

Les cloisons, nécessaires à matérialiser les différents locaux, seront réalisées :

- En cloisons sèches, plaques de plâtre THD, avec isolant incorporé : dans les bureaux, la salle de réunion et autres locaux assimilés,

Ces cloisons devront répondre aux exigences acoustiques, thermiques et à la réglementation incendie.

Les joints de dilatation seront conformes aux règlements relatifs à la sismicité.

Revêtement

Le parement des cloisons sur les circulations devra avoir une bonne résistance mécanique aux chocs, en particulier avec un dispositif de renforcement à tous les angles saillants. Tous les angles seront renforcés par profilé intégré.

Ainsi pour les matériaux à base de plâtre, ce seront les produits « haute dureté » ou les plaques de plâtre « haute résistance » qui seront utilisés.

Des lisses de protections seront prévues dans les circulations accessibles aux chariots à 0,15 m du sol et à 0,70/1,00m du sol.

Le textile au mur sera proscrit. Son emploi pour l'isolation acoustique ne sera pas permis.

Le revêtement mural mis en œuvre devra résister aux nettoyages intensifs au moyen de détergents puissants, jusqu'à 1,20 m à partir du sol.

Les peintures devront bénéficier, soit de l'écolabel CE, soit de la norme française NF-Environnement, soit d'une autre norme ou label environnemental européen. Les travaux de peinture auront une finition soignée.

Il sera prévu du carrelage toute hauteur dans les sanitaires.

Locaux et espaces	Revêtements muraux indicatifs
Bureaux et assimilés, réunion, logements	Peintures (sans COV) lavables ou lessivables
Sanitaires / Salle d'eau	Carrelage toute hauteur
Point d'eau au-dessus d'un plan de travail	Carrelage grès cérame au-dessus des points d'eau sur 0,60 m avec un débord mini. de 0,2m
Locaux techniques, stockage et archives	Peinture de propreté

SOL

Les revêtements de sol présenteront une résistance cohérente avec l'usage de l'équipement. Leurs caractéristiques permettront un entretien facile pour des conditions d'hygiène rigoureuses.

Les sols devront donc :

- » être résistants aux chocs, aux lourdes charges et au trafic intense ;
- » permettre le passage éventuel de fauteuil roulant et le matériel sur roulettes ou roues ;
- » être non-glissant, antidérapant ;
- » permettre la fixation de matériel au sol ;
- » répondre aux exigences acoustiques, d'isolation et de sécurité incendie ;
- » être d'entretien aisé ;
- » être étanches dans les locaux humides ;
- » être anti-poussière ;
- » proscrire les produits toxiques ou allergènes dans la composition des revêtements de sol et des colles ;
- » supporter des plinthes de protection ou relevés de bande de sol en continu.

Le soumissionnaire devra prévoir les remontées, les plinthes et tous les éléments nécessaires à une bonne durabilité du revêtement dans le temps.

La hauteur des plinthes de protection sera de 7 à 10 cm du sol :

- » en relevé continu au revêtement de sol ou en bois peint dans le cas de locaux avec revêtement de sol souple ;
- » de même nature que les revêtements de sol, à gorge dans le cas de locaux avec revêtement de sol en carrelage étanche grés cérame.

Revêtements de sol

Il faut concilier esthétique, confort, protection thermique et phonique, résistance à l'usure et au poinçonnement, tenue au feu, facilité d'entretien, et coût raisonnable.

Les revêtements de sol devront assurer l'insonorisation aux bruits d'impact, ils ne devront pas, du fait de leur état de surface, constituer de risque de chute pour les occupants (sol non glissant, mat et antireflet). L'ensemble des cheminements extérieurs et intérieurs bénéficieront donc systématiquement de revêtements de sols antidérapants, et non bruyants. Les matériaux présentant des trous, fentes et autres risques, ou ralentissant la progression des usagers (talons, béquilles/cannes), y compris PMR, seront proscrits.

Les classements UPEC seront indiqués dans les fiches d'espace :

- » pour les circulations principales, le hall, la salle de réunion, la salle de convivialité, les revêtements doivent être résistants (on recommande un indice U (usage) ≥ 3), d'entretien facile, d'aspect décoratif non salissant et les sols non glissants et non bruyants,
- » pour les bureaux, les sols doivent être antistatiques pour les locaux accueillant des postes de travail informatisés,
- » pour les sanitaires, des revêtements type grés cérame seront utilisés, résistants et lavables,
- » pour les zones de travail autres que les bureaux (locaux de stockage, archives...) : sol dur, résistant au poinçonnement, lavable, incombustible, antidérapant, faiblement adhérent aux salissures,

Chaque porte donnant sur l'extérieur sera équipée à l'intérieur, d'un tapis de propreté encastré dans un cadre (adaptés au PMR) ou dispositifs similaires (dimensions mini : largeur de la porte x 1m).

L'usage des tapis, moquettes sont prohibés ainsi que l'usage de sols plastiques souples susceptibles d'émissions de composés organiques volatiles (COV).

PLAFOND

Les sous-faces des plafonds pourront accueillir des gaines, conduits, câbles et autres fluides.

Les plafonds devront être :

- » démontables s'il y passe des gaines techniques, des passages de câbles et autres équipements techniques (ventilation, éclairage, etc.)
- » de trame adaptée à l'aménagement architectural
- » compatibles avec de futures interventions de maintenance et d'entretien d'équipements
- » avoir de bonnes caractéristiques acoustiques et thermiques
- » répondre aux exigences de sécurité incendie
- » compatibles aux exigences d'évolutivité et de modularité des espaces et locaux, sans nuire à la continuité des qualités acoustiques (ponts phoniques notamment)

L'absence de faux-plafond exige la qualité des finitions.

Ils devront également être adaptés aux usages, dans les locaux humides notamment.

On privilégiera une couleur claire pour améliorer l'efficacité lumineuse et le confort visuel en réduisant le contraste de luminance entre les luminaires et le plafond.

Les plafonds devront obligatoirement comporter des trappes de visite au droit de chaque équipement technique éventuel situé en plénum devant faire l'objet de maintenance.

Le poids des éléments de plafond suspendus sera limité à 8 kg/m², ossature comprise.

MENUISERIES INTERIEURES

La qualité proposée réduira au minimum l'entretien et la maintenance de ces menuiseries dans le temps. Elles répondront aux exigences acoustiques et de sécurité incendie.

Le choix du type de menuiseries intérieures sera des portes stratifiées en bois dur à âme pleine ayant un label de qualité, ou métallique traitée anticorrosion (suivant localisation).

Elles devront respecter les réglementations concernant :

- La sécurité incendie et anti-panique
- L'isolation acoustique
- La sécurité électrique (liaison équipotentielle en cas d'huisseries métalliques)

Les blocs-portes bénéficieront d'un classement minimum de 3 selon l'ENV 1627. Certification AFNOR Certification - FCBA « NF Blocs-Portes intérieurs Classement FASTE ». Vantail certifié « NF vantaux porte plane » ou de qualité équivalente.

Les portes étant des composantes du bâtiment très sollicitées, une attention toute particulière sera portée à leur robustesse.

A chaque porte sera associé un butoir de protection de fin de course.

Les systèmes de gestion/contrôle des accès qui pourraient être mis en place au niveau de certaines circulations dans les bâtiments (cf. fiches espaces) devront allier dans la mesure du possible sécurité et esthétique.

Vitrage des châssis intérieurs

Les dispositions de sécurité seront respectées, en prenant pour base, la catégorie la plus astreignante des locaux entre lesquels les châssis vitrés se situent.

Les dispositions "coupe-feu" ou "pare flammes" seront également prises en compte.

SERRURERIES – QUINCAILLERIE

La qualité de tous les articles de quincaillerie devra être garantis et ils seront de premier choix, esthétique et de type européen. Leur niveau de qualité doit s'accompagner d'une qualité équivalente des cloisons et parois, de la porte et de leur mise en œuvre.

Les serrures seront garanties 10 ans et certifiées « NF Articles de quincaillerie ». Les fixations seront certifiées NF CE.

Toutes les portes (hors secours) pourront être fermées à clé. Les locaux sensibles de stockage et assimilé (archives) seront équipées de sécurité accrue sur passe général. Les autres locaux seront équipés de serrures simples sécurité sur organigramme.

Les armoires techniques seront toutes sur un même passe particulier. 3 passes au maximum devront correspondre à l'organigramme des serrures.

L'effort pour la manipulation des ouvrants sera inférieur à 3 daN pour utilisation aisée des personnes handicapées.

Les dispositifs d'ouverture seront installés à 1,10 m du sol.

Pour les portes des sanitaires sera prévu un système pour les maintenir fermées, déverrouillables de l'extérieur et avec indicateur de présence.

RAFRAICHISSEMENT - VENTILATION

Réglementation

D'une manière générale, tous les matériels et prestations fournis devront répondre à la Directive Européenne n°93/42/CEE et titulaires du marquage CE. Les installations devront obligatoirement être conformes aux normes et à la réglementation en vigueur, aux règles de l'art, normes AFNOR (et européennes), DTU, lois, arrêtés et décrets, circulaires ministérielles, etc... et autres textes réglementaires dans leur édition la plus récente qui seront applicables lors de la livraison desdits matériels et prestations.

Ventilation

Le MOE devra s'assurer que la réglementation sur la ventilation soit respectée dans l'ensemble des locaux et proposera tout système de ventilation performant permettant d'atteindre les débits minimaux de la norme EN13775 sur la qualité de l'air.

Des brasseurs d'air performants seront installés dans les bureaux et les logements (salon / chambres).

Les locaux à pollution spécifique (sanitaires) seront en dépression et disposeront d'une ventilation adéquate.

RESEAUX

Electricité

Les réseaux courants forts et courants faibles devront être isolés et séparés.

Courant Fort

Le principe de distribution et de répartition des installations permettra un entretien et une évolution simple (progrès technologiques).

Le MOE définira le bilan de puissances installées et prévoira une puissance normale majorée de 15%.

Il sera prévu un onduleur. L'onduleur desservira :

- les prises détrompées, destinées au raccordement du matériel informatique ;
- le système de sécurité incendie, les dispositifs de sécurité ;

- l'alimentation des installations techniques (GTB).

Les installations électriques devront disposer :

- d'appareil général de coupure, de protection, de temporisation et de gestion ;
- de conducteurs de protections équipotentielles dans tous les circuits.

Le respect des sections pour les conducteurs en cuivre, du calibre de protection et de l'appareillage (disjoncteur ou interrupteur différentiel) selon la nature du circuit devra être assurée par le maître d'œuvre.

Un tableau électrique avec disjoncteur différentiel sera installé dans les locaux tertiaires de l'étage (il pourra être maintenu dans le bureau d'accueil existant).

La mise en place d'un dispositif parafoudre est à prévoir pour pallier les problèmes de surtensions électriques transitoires générée par la foudre.

Prises

L'emplacement des prises de courant doivent être étudiés pour chaque local en fonction notamment des appareils en présence dans les locaux, et de la nature des activités et protections nécessaires. Le nombre et la nature des prises seront précisés dans les fiches espaces.

Les prises doivent être en hauteur dans les locaux humides en respectant l'accessibilité PMR.

Les commandes électriques, les déclencheurs manuels d'urgence, seront situés à une hauteur de 1,20 m du sol fini.

Les prises de courant seront munies d'un système d'obstruction automatique et seront positionnées à :

- 1,20 m du sol fini pour les prises à usage général pour l'entretien ;
- 0,40 m du sol fini pour les prises courantes liées aux postes de travail et assimilé ;
- écartées des projections d'eau dans les locaux humides (au-dessus des lavabos, plan de travail, etc.).

Une prise 10/16A est prévue tous les 10m linéaires dans les circulations.

Une prise 10/16A à usage domestique par local au minimum est prévue.

Pour les postes de travail informatisés, un ensemble de prises RJ45 (x2), et PC (4 prises 10/16A dont deux ondulées) ; les prises réservées à l'alimentation des matériels informatiques seront équipées de détrompeurs. L'installation sera raccordée à un onduleur.

Les goulottes supportant les prises dans les différents espaces de travail seront positionnées à mi-hauteur.

Courant Faible

L'ensemble des équipements seront équipés d'un câblage supportant la téléphonie, internet, la vidéo, les alarmes.

La distribution sera réalisée à partir d'une armoire générale à travers des tableaux divisionnaires de zone par niveau, par le biais de gaines électriques et des chemins de câbles dissimulés mais facilement accessibles (en faux-plafond des circulations ou équivalent).

Les tableaux de répartitions informatiques doivent posséder des terminaisons RJ 45.

Le câblage sera au minimum de catégorie 6 et de classe E.

La longueur des branches du précâblage sera impérativement inférieure à 90m (le cas échéant des locaux de sous-répartition devront être prévus).

Les locaux devront pouvoir être couverts par le WIFI, le soumissionnaire proposera le nombre d'antenne nécessaires (dans circulation en hauteur) pour l'installation de bornes pour l'ensemble du plateau tertiaire.

Les nouveaux studios devront également être câblé (internet / téléphonie).

Téléphonie

La Délégation est équipée en téléphonie IP (à regrouper sur RJ45 réseau Délégation sécurisé - RIE).

Sonorisation

Système de sonorisation de sécurité

La diffusion d'alarme générale est assurée par des diffuseurs sonores (haut-parleur) raccordés à un système de sonorisation spécifique. Le signal d'évacuation doit être intelligible et audible distinctement depuis tous les locaux tertiaire et les logements.

Mesures des consommations

Le comptage des fluides (eau chaude, eau froide, électricité) sera réalisé par des compteurs à lecture visuelle et raccordable à un système de télésuivi.

Plomberie-Sanitaires

Réglementation

Les installations de plomberie seront conformes aux réglementations et normes, en particulier vis-à-vis du DTU 60.1 et de ses additifs, et du DTU 65.1.

Distribution d'eau froide

L'arrivée d'eau sanitaire sera équipée d'un robinet d'isolement, d'un filtre, d'un compteur et d'un disconnecteur. Les canalisations seront incorrodables, en cuivre ou en PVC pression.

Distribution d'eau chaude sanitaire

Les canalisations seront incorrodables, en cuivre, calorifugé.

La température de contact des conduites et des corps de chauffe doit être inférieure à 60 °C.

La production d'eau chaude sera assurée par la mise en place d'un chauffe-eau thermodynamique.

Equipements et appareils sanitaires

Tous les appareils sanitaires seront équipés de vannes d'isolement individuelles. Des robinets d'arrêt sur les réseaux permettront l'intervention aisée en cas de problème.

Les eaux usées et les eaux vannes formeront un réseau de type séparatif.

Les équipements de plomberie-sanitaire à prévoir seront les suivants :

- Appareils sanitaires (lavabos, WC, douches, évier, ...) à installer dans les locaux concernés (salle de convivialité, nouveau WC personnel, salle d'eau Préfet, studios),
- Robinetterie de type mitigeurs, avec réducteur de débit.

Tous les équipements annexes seront prévus : miroirs, sèche-mains, porte-serviette et porte-savon dans les douches, distributeurs de savon dans les WC, brosses WC et support, distributeurs de papier toilette, poubelles (espace tertiaire).

Les lavabos et douches seront d'un type du commerce. Leur forme et leur position tiendront compte de la nécessité d'obtenir une circulation aisée dans le local comprenant l'ensemble des équipements.

Lutte contre la légionellose

Il sera pris toutes les dispositions et mesures nécessaires pour lutter contre le développement des bactéries et légionelles, tant au niveau production que distribution d'ECS. Le réseau ECS devra être conçu pour avoir une température de 55°C en tout point du réseau. Les bras morts seront proscrits.

ESPACES EXTERIEURS

Arrivée d'eau

Une alimentation en eau devra être prévue à l'extérieur pour permettre le branchement d'un tuyau.
Robinetterie à protéger du vandalisme par un contrôle d'ouverture de la vanne par clé.

4.7 GESTION DES RESSOURCES

4.7.1 GESTION DE L'EAU POTABLE

L'objectif sera, tout en respectant la réglementation sanitaire, de réduire la consommation d'eau potable, notamment par la mise en place d'équipements adaptés,

Afin de garantir une économie d'eau potable, des dispositifs hydro-économes doivent être prévus dans les sanitaires et la salle de convivialité. Des mousseurs et réducteurs de débit équiperont les robinetteries.

Les valeurs de consommation des nouveaux équipements retenus pour le projet sont les suivantes :

- ▶▶ Chasse d'eau à double commande 3L/6L ou 2L/4L,
- ▶▶ Robinets de lavabos et éviers de débit compris entre 5 L/min et 12 L/min (mitigeurs avec butée, détection de présence, etc.),
- ▶▶ Douches de débit compris entre 5 L/min et 10 L/min.

4.7.2 CHOIX DES MATERIAUX

D'une manière générale, les matériaux utilisés ainsi que leur mise en œuvre devront présenter une bonne durabilité et un remplacement facile. Dans la mesure du possible ils seront issus de filières locales et biosourcés.

Les dispositions constructives préconisées seront fonctionnelles et classiques de nature à garantir une bonne durabilité des installations soumises à l'usure, et à limiter les coûts futurs d'exploitation et d'entretien. Le soumissionnaire recherchera donc des matériaux inaltérables, les moins sensibles possibles au vieillissement, nécessitant un entretien minimum et facile.

Les revêtements et les traitements des surfaces devront posséder des qualités techniques qui soient en adéquation avec les usages des locaux (chocs, frottements, salissures, etc.) sans présenter de risque effectif pour la santé des occupants. Pour ce faire, toutes les FDES – Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire devront être mises à disposition de la Délégation.

Outre leur durabilité et leur facilité d'entretien, ils satisferont aux performances acoustiques requises dans l'ensemble des locaux et seront conformes à la réglementation incendie.

Plus spécifiquement, une réflexion devra être apportée sur la maîtrise de la diversité des matériaux ainsi que sur leur quantité. La réflexion portera sur la limitation des typologies de menuiseries, de matériaux de second œuvre, de choix de revêtement de sols, etc. afin de limiter la production de déchets. Des dispositions justifiées sont attendues dans la présentation des matériaux proposés.

4.8 ORGANISATION DU CHANTIER

4.8.1 EXIGENCES ET CONTRAINTES

Emprise chantier

Une emprise de chantier autorisée aux entreprises de travaux sera définie. Cette emprise inclut la zone d'entreposage des matériaux et des outils, les voies d'accès, les zones de manœuvre et toutes autres dispositions nécessaires au chantier. L'accessibilité des servitudes (eau potable, électricité, eaux usées) sera discutée en fonction de l'implantation retenue par le soumissionnaire pour sa base vie.

Accès et circulations

Les contraintes de circulations (piétons et véhicules) à maintenir pour les besoins des entreprises seront à prendre en compte, de même que les modalités de séparation avec les flux personnel et public, compte-tenu du chantier en site occupé.

4.8.2 CHARTE CHANTIER A FAIBLES NUISANCES

Il est demandé au maître d'œuvre de produire une Charte de Chantier à faibles nuisances détaillant les dispositions à mettre en place dans le cadre de l'exécution des travaux, avec pour objectifs généraux :

- » Garantir la sécurité des usagers du site et du personnel de chantier ;
- » Minimiser les nuisances du chantier (acoustiques, vibrations, pollutions...) ;
- » Minimiser la production de déchets ;
- » Assurer la valorisation maximale des déchets produits ;
- » Assurer une traçabilité maximale des déchets ;
- » Limiter les consommations d'eau et d'énergie et en assurer le suivi ;
- » Minimiser l'impact du chantier sur la faune et la flore existants ;
- » Communication/sensibilisation des intervenants.

De manière générale, le titulaire veillera à ce que les prestations qu'il effectue respectent les prescriptions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'environnement, de sécurité et de santé des personnes, et de préservation du voisinage.

Dans le cadre de cette gestion du chantier à faible nuisances, le MOE prévoira notamment :

- » La nomination d'un responsable chantier faibles nuisances en charge du suivi des mesures prises ;
- » La mise en place d'un Schéma d'organisation de la Gestion des déchets (SOGED) conformément à la trame SOGED proposée par la FFB ;
- » La mise à disposition, la collecte et la rotation des bennes de stockage des déchets ;
- » La mise en place de baraquement de chantier faiblement consommateur en ressources ;
- » Le suivi des consommations d'eau et d'énergie du chantier ;
- » Les mesures en matière d'organisation du chantier (zoning, propreté, accès et livraisons, protections faune et flore) ;
- » Les mesures pour limiter les nuisances acoustiques, les émissions de poussières ;
- » La gestion des déchets avec des mesures pour la réduction des déchets à la source, le tri sur le chantier et la valorisation en centre.

5 OBJECTIFS D'EXPLOITATION – MAINTENANCE ET ENTRETIEN

5.1 REFLEXION EN COUT GLOBAL

Le soumissionnaire devra intégrer au maximum une minimisation des frais d'exploitation des locaux et installations. Pour ce faire, il prendra en compte la notion technico-économique de coût global, qui intègre l'ensemble des coûts occasionnés par l'équipement (investissement initial, entretien, réparation et exploitation).

Le soumissionnaire justifiera les choix effectués pour chaque élément de chaque corps d'état selon le niveau de définition de chaque phase selon cette notion.

Les objectifs guidant la réalisation des installations et équipements et concernant la maintenance seront les suivants :

La maintenabilité par :

- l'adaptation des installations techniques et équipements aux différents besoins,
- la simplicité des techniques,
- la modularité et la standardisation des composants,
- l'accessibilité des vitrages et des façades, des équipements et des locaux techniques,
- la démontabilité des éléments y compris pour les remplacements en fin de vie,
- le comportement aux salissures.

La fiabilité et la durabilité des solutions techniques par :

- une complexité limitée des installations,
- une intervention restreinte de l'utilisateur,
- des matériels robustes, adaptés à l'environnement et à l'usage,
- la protection contre les fuites et le vandalisme,
- une bonne aptitude à la tenue au nettoyage répétitif,
- une bonne aptitude au vieillissement.

La simplification de l'exploitation - maintenance par :

- la bonne disposition des locaux techniques, des locaux de maintenance et des locaux de nettoyage,
- la facilité d'exploitation, gestion.

La limitation des coûts d'exploitation par :

- l'optimisation et la maîtrise des coûts de fonctionnement des installations de production de froid, la circulation des fluides, les circuits électriques et éclairage,
- la centralisation des informations de gestion et des alarmes.

Par exemple, les soumissionnaires pourront favoriser :

- La durabilité, la flexibilité, la facilité de remise en état,
- La minimisation des dépenses énergétiques, de l'eau,
- La centralisation des principales commandes,
- La recherche de matériaux inaltérables nécessitant peu d'entretien,
- Etc.

L'**accessibilité et le démontage facile** des installations techniques est un critère à prendre en compte pour :

- Les gaines techniques,
- Les réseaux de distribution intérieure,
- Les descentes d'eau pluviales, les réseaux d'évacuation intérieurs, les vannes de répartition,
- Les tableaux électriques,
- Les équipements sensibles (protections solaires),
- Les surfaces et appareils à entretenir,

Les éléments difficiles d'accès devront nécessiter un entretien très faible.

5.2 MAINTENANCE ET ENTRETIEN

L'objectif du maître d'œuvre doit être de faciliter les interventions d'entretien / maintenance pendant l'exploitation des locaux. Pour cela il devra s'assurer par des dispositions architecturales que les interventions d'entretien et de maintenance sont possibles sur les équipements de production, les terminaux, les organes de réglages et les réseaux.

Il conviendra de prévoir un accès et un dimensionnement adéquats du moyen d'accès pour tous les terminaux des équipements de CVD, courants forts et courants faibles et gestion de l'eau.

Par terminaux, on entend les éléments situés en aval de la chaîne, qui garantissent les conditions de confort dans les espaces desservis par l'équipement. Les terminaux sont généralement situés en faux-plafond ou en périphérie.

Par exemple : luminaire, thermostat, équipement de soufflage/extraction... Il s'agit non seulement de disposer d'un moyen d'accès aux terminaux des équipements, mais aussi de permettre une facilité d'intervention pour l'opérateur (notamment sans nécessité de dégradation du bâti).

Cette question peut se traiter par :

- Un dimensionnement adéquat des moyens d'accès (exemple : trappes en faux plafond assez grandes pour permettre le passage d'un homme et la réalisation des gestes nécessaires au remplacement de l'élément, sans nécessité de casser le bâti).
- La localisation des moyens d'accès en hauteur (exemple : présence de moyens d'accès ponctuels sur le site type échelles) ...

On veillera ainsi à l'accessibilité aisée (en toute sécurité) aux différents éléments du système d'éclairage, y compris les luminaires placés en hauteur. Dans le même esprit des dispositions architecturales et techniques doivent être prises afin de permettre l'accès sécurisé aux organes de réglage, de vidange et de secours remplacés, ces équipements étant situés entre les équipements de production et les terminaux.

Cette question peut se traiter par exemple par :

- ⇒ Le positionnement, accès, dimensions des locaux, pour permettre toutes les manutentions,
- ⇒ Le non-encastrement des canalisations,
- ⇒ Le regroupement des cheminements de réseaux,
- ⇒ Un large dimensionnement des zones d'exécution du travail autour des équipements (locaux ou zones de travail),
- ⇒ La présence d'un éclairage et de prises de courant aux endroits prévus pour l'entretien/maintenance et/ou dans les locaux techniques,
- ⇒ Des raccordements sur des rails d'alimentation,
- ⇒ Des protections électriques accessibles par les dessertes de services, des galeries techniques, etc.,
- ⇒ Une accessibilité aisée aux éléments d'isolement du système de gestion de l'eau, y compris aux systèmes de traitements d'eau éventuels...

Ces dispositions devront être justifiées par des croquis et des notices d'accessibilité intégrées à la notice environnementale/architecturale de l'opération, et à terme dans le carnet d'entretien.

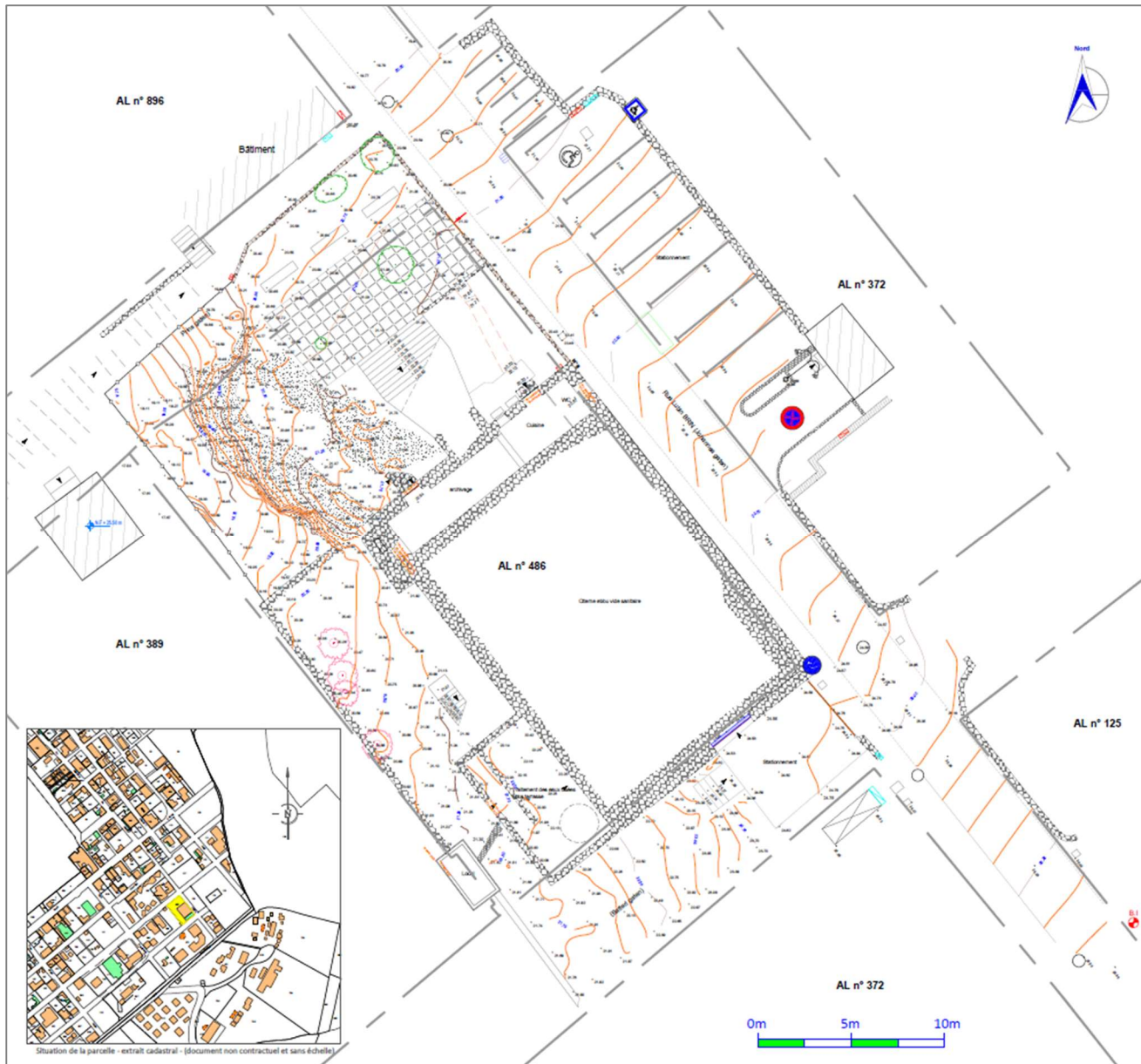
Le soumissionnaire fournira le plan d'entretien et de maintenance du bâti, et des équipements incluant notamment :

- Prise en compte de la durée de vie des matériaux et des produits par rapport à la durée de vie de l'ouvrage,
- Descriptions des actions d'entretien à réaliser sur les postes nettoyage courant, systèmes, etc. : fréquence d'entretien, fréquence de remplacement, type, coût, etc.,
- Prescriptions sur les produits d'entretien à utiliser. Les matériaux utilisés seront compatibles aux produits bénéficiant d'éco labels et à faibles émissions de COVT,
- Moyens d'accès et de protection, plan et descriptif.

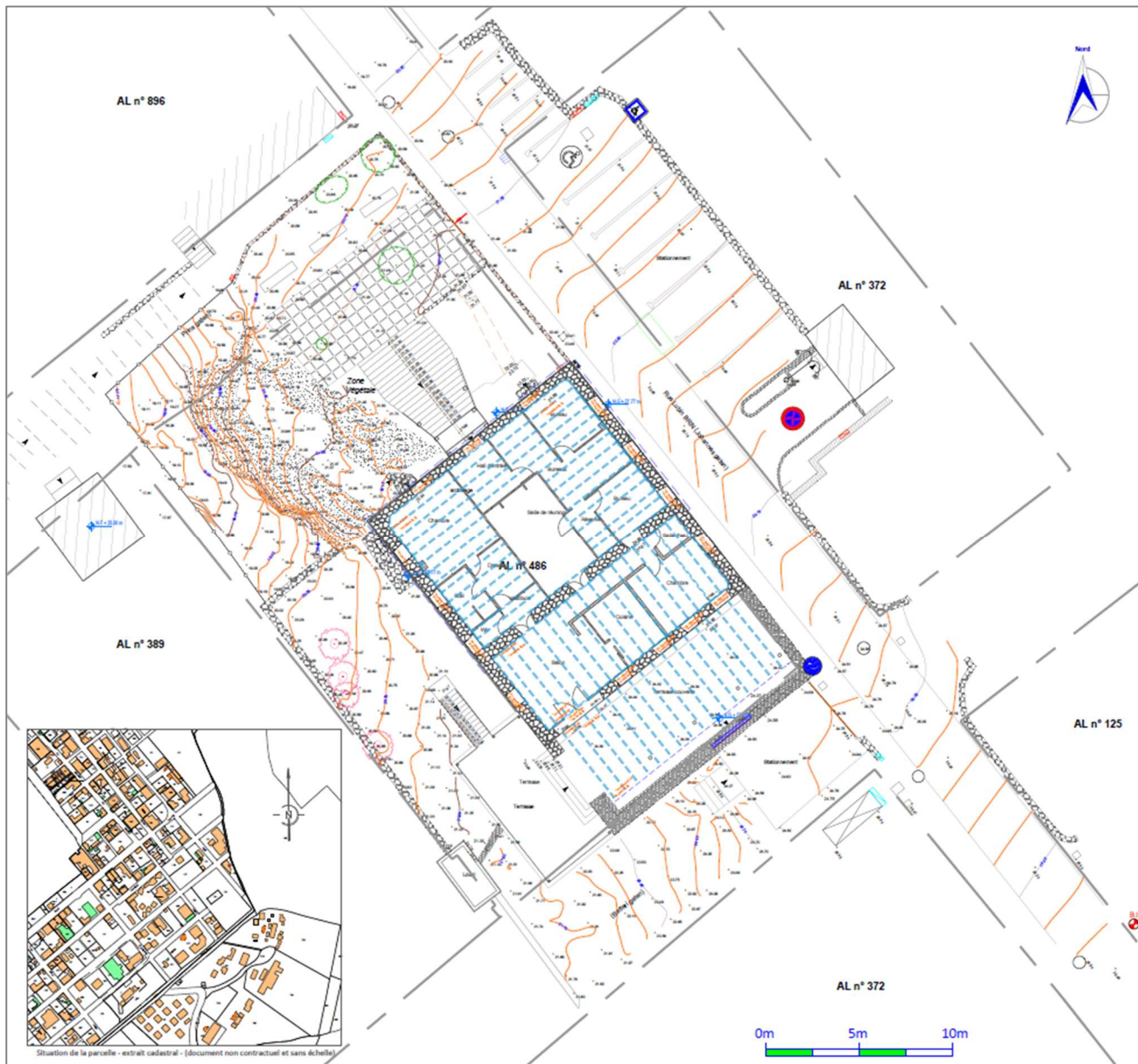
6.2 PLANS, COUPES ET FACADES

L'ensemble des plans, coupes et façades ont été réalisés en 2023 par le Cabinet A.C.G.E – Eric BOUTIN.

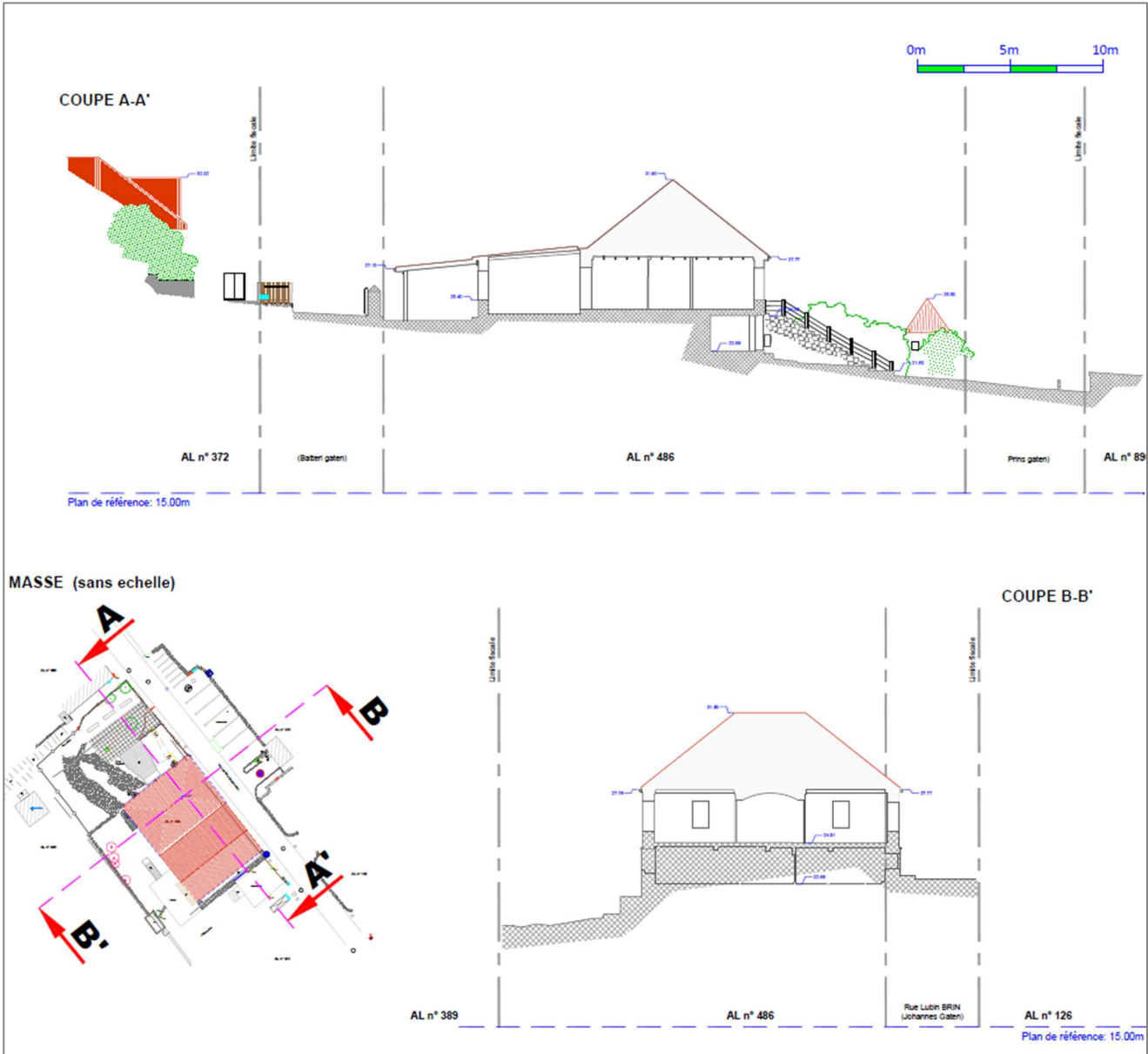
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE



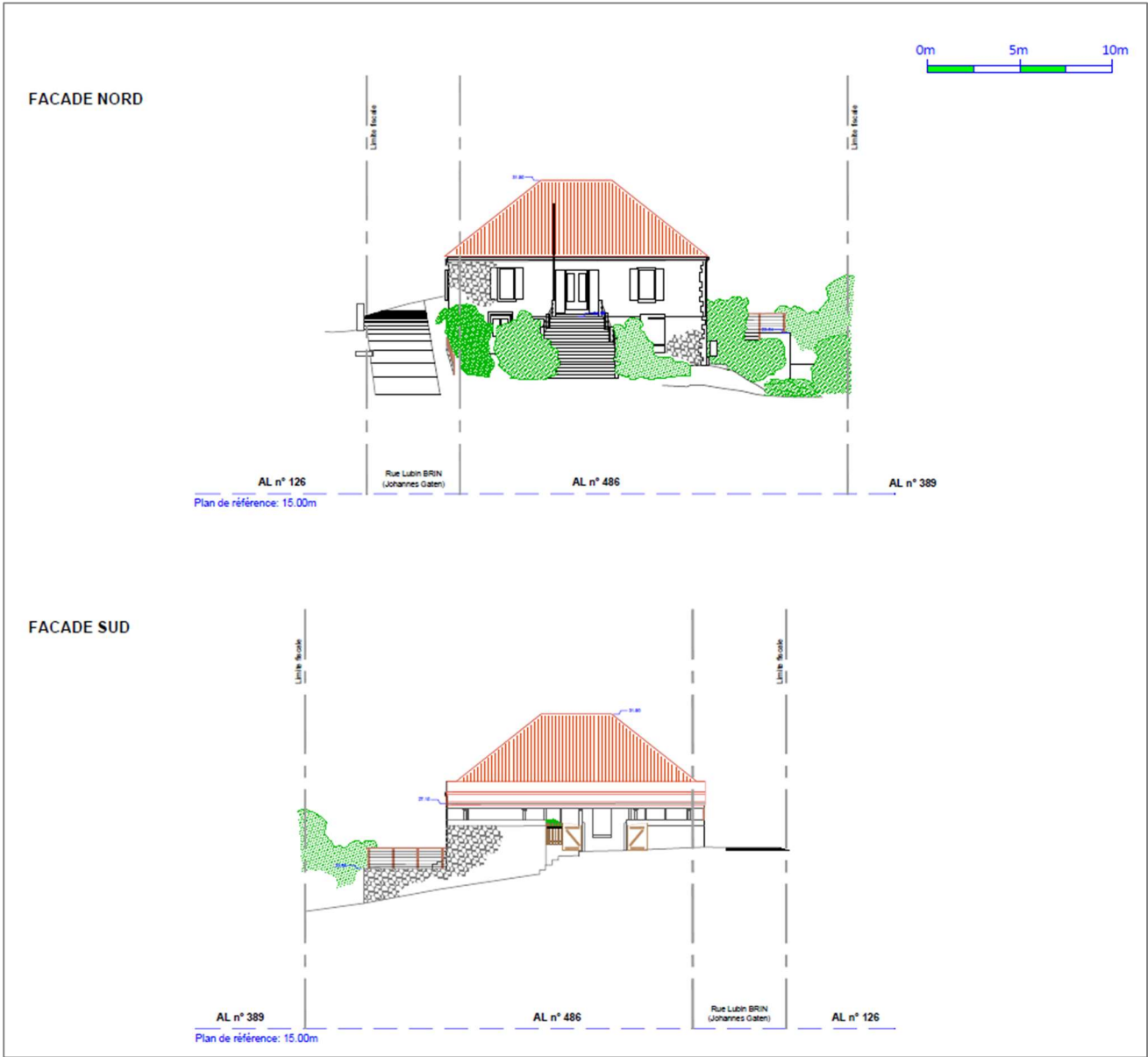
PLAN DE L'ETAGE



COUPES A-A' ET B-B'



FACADES NORD ET SUD



FACADES EST ET OUEST

