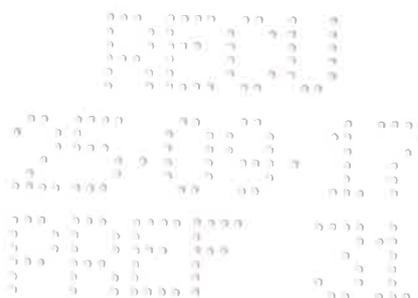


PROGRAMME PRÉALABLE

PETR du Pays Lauragais

Septembre 2017



EXTENSION et REHABILITATION DES LOCAUX EXISTANTS DU PETR du PAYS LAURAGAIS



Extension et réhabilitation des locaux du PETR du Pays Lauragais I

PROGRAMME PRÉALABLE de l'OPÉRATION ET ENVELOPPE FINANCIÈRE PRÉVISIONNELLE POUR SA RÉALISATION
(Article 2 de la loi MPO n°85-704 du 12 juillet 1985)



Extension et réhabilitation des locaux du PETR du Pays Lauragais I

I Objet de l'opération

Objet et contexte de l'opération

Le PETR du Pays Lauragais a son siège administratif basé sur la commune de Montferrand (département de l'Aude). Ce bâtiment est une ancienne maison d'habitation réhabilitée en bureaux administratifs. Sa surface est actuellement trop restreinte, pour le bon fonctionnement des services.

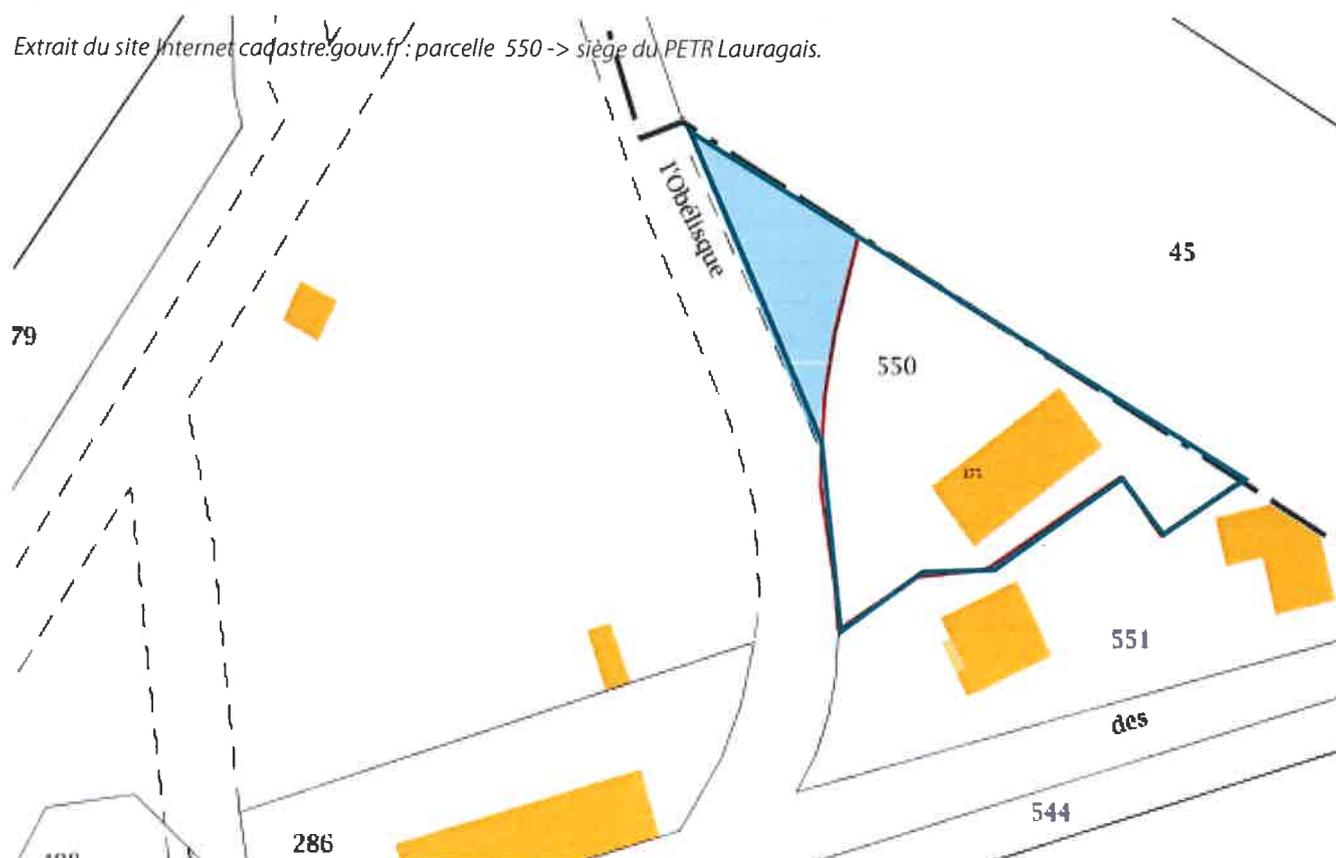
Le PETR avait envisagé une première extension. Un permis de construire a été déposé et accepté fin 2015. Certains travaux ont été entamés (démolition de l'appentis et exhaussement du garage). Afin d'assurer une continuité des services pendant la durée de ces travaux, la structure a positionné deux préfabriqués sur site. Toutefois, l'extension prévue dans le permis de construire (une salle d'archives d'une surface de 22,23 m²) n'a pas été réalisée à ce jour. Le changement de destination de la surface du garage en salle de réunion n'a également pas été exécuté. Les aménagements intérieurs n'ont pas eu lieu.

Intérêt et objectifs d'une extension des locaux actuels du PETR du Pays Lauragais.

L'extension des locaux, outre le fait d'offrir aux personnels du PETR des locaux adaptés à leur usage et leurs besoins, permettrait de participer à l'embellissement et à l'amélioration du paysage et du site. Pour cela, une réflexion globale est à insuffler prenant en considération, les locaux du PETR, le point d'information touristique saisonnier présent sur site, le parking situé à proximité, l'obélisque, le canal

La réflexion doit donc être élargie (pas seulement à l'échelle de la parcelle du siège du PETR du Pays Lauragais).

Extrait du site Internet cadastre.gouv.fr : parcelle 550 -> siège du PETR Lauragais.



Organisation de la maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est assurée par le PETR du Pays Lauragais. Le présent programme a été établi en lien avec les services du PETR du Pays Lauragais.

Ce projet a fait l'objet d'une note technique et de discussions avec les CAUE de l'Aude et de Haute-Garonne.

Extension et réhabilitation des locaux du PETR du Pays Lauragais I

I Objectifs de l'opération et caractérisations des besoins auxquels celle-ci répond

Objectifs de la maîtrise d'ouvrage

L'opération du présent programme a plusieurs objectifs. Le projet doit offrir des locaux adaptés en terme de surface, de confort, de pérennité et de besoins. Il comprendra une réhabilitation des locaux existants et une extension en lien avec le bâti présent. Il doit répondre aux diverses normes et réglementations notamment l'accessibilité PMR. Par ailleurs et comme mentionné précédemment, l'extension devra faire partie d'une réflexion plus importante à l'échelle du site et pourra participer à l'amélioration du paysage environnant.

Ce projet pourrait ainsi créer une nouvelle dynamique et participer à l'embellissement de cet ensemble.

A travers une écriture architecturale résolument contemporaine, de notre temps, et bien pensée, les locaux gagneront en qualité architecturale. Le respect du site et des existants seront pris en compte.

Le projet d'extension se veut un projet exemplaire en terme d'architecture et énergétique.

Ci-contre des exemples d'extensions qualitatives (références).

Programme fonctionnel

Le présent programme a été quantifié afin de proposer des surfaces en lien avec les locaux et les besoins annoncés.

Ces surfaces sont données à titre indicatif. Elles sont susceptibles d'être modifiées en fonction du projet.

LOCAUX	SURFACES	REMARQUES
Bureau 1	10 m ²	Bureau individuel
Bureau 2	10 m ²	Bureau individuel
Bureau 3	10 m ²	Bureau individuel
Bureau 4	10 m ²	Bureau individuel. Ce bureau étant à proximité de l'accueil et de la repro, il sera dédié à la comptabilité / secrétariat divers
Bureau 5	18 m ²	Bureau de la Direction avec espace réunion pour 2 / 3 personnes.
Bureau 6	22 m ²	2 personnes
Bureau 7	10 m ²	Bureau individuel ou 2 personnes (normalement prévoir 10 m ² / personne)
Bureau 8	10 m ²	Bureau individuel
Sanitaires	Mini 5 m ²	Accessible PMR. Si plusieurs sanitaires, séparation femme / homme.
Espace repro	10 m ²	Photocopieur, rangements, fournitures courantes, armoire avec serveur? (sinon local présent dans le couloir). Il est confondu avec une partie de la circulation.
Circulation	-	A optimiser en fonction du projet
Accueil / attente / Secrétariat	20 m ²	Il gère les entrées / sorties. Poste Informatique. Largement ouvert sur l'espace d'attente. Un espace attente associé à l'entrée et au secrétariat
Salle de réunion 1	40 m ²	Capacité d'accueil de 26 personnes assis (1,5 m ² / personne).
Salle de réunion 2	15 m ²	L'accueil du public se fera dans cette salle pour les diverses permanences mises en place par le PETR. Il accueillera également des réunions -> capacité d'accueil selon aménagement mais maximum 10 personnes assises.
Bureau 9	10 m ²	Bureau individuel
Salle de repos / repas	15 m ²	Sièges et tables en nombre suffisant, coin kitchenette, point d'eau potable fraîche et chaude, réfrigérateur pour la conservation des denrées, installation permettant la réchauffe de plats, cafetière Dans l'idéal, la salle doit accueillir 10 personnes en même temps pour la prise de repas.
Archives	10 m ²	15 ml de rangement sont nécessaires actuellement
Local entretien	2,5 m ²	Point d'eau.
Circulations	13,5 m ²	A optimiser en fonction du projet. Environ 12% du projet
Serveur	5 m ²	Aération correcte de ce local. Il sera positionné soit dans le bâtiment existant soit dans l'extension en fonction du projet.
TOTAL	246 m²	HORS CIRCULATIONS

Extension et réhabilitation des locaux du PETR du Pays Lauragais I

Casa en Aartrijke - Atelier Tom Vanhee



Bureau Fraai - Architecte ?



Bureau Fraai - Architecte ?



Extension et réhabilitation des locaux du PETR du Pays Lauragais I



Maison - MJ architectes



Maison - Camus Architecte



Maison - Ne M/ Niney et Marca Architectes - MAD architectes

Extension et réhabilitation des locaux du PETR du Pays Lauragais I

I Données relatives au bâtiment, au site et à l'urbanisme

Le bâtiment : locaux actuels du PETR du Pays Lauragais

Le bâtiment existant est une ancienne habitation qui a subi des modifications afin d'accueillir les locaux du PETR du Pays Lauragais. Certains travaux d'amélioration du confort du personnel ont été réalisés tels que la mise en place de PAC,.... Toutefois la surface reste trop restreinte au regard des besoins du PETR du Pays Lauragais. Sa surface de plancher est d'environ 140 / 150 m² et son emprise au sol d'environ 176 m².

La construction se trouve sur un terrain relativement plat. Le bâtiment se trouve en rez-de-chaussée, à 60 cm au dessus du terrain naturel.

Le site

Le terrain concerné se trouve sur le chemin de l'Obélisque desservi par la D 6113. Il est relativement isolé et peu visible. La parcelle est référencée au cadastre sous le numéro 550, dont la superficie est de 1.389 m² à laquelle il faut ajouter la surface se trouvant le long de la voie de l'obélisque (cf. Extrait cadastral page 3 du présent programme (zone vert pâle).

Un espace de stationnement se trouve à proximité de la parcelle. Toutefois, aucun cheminement n'est mis en oeuvre entre le stationnement et les locaux. Des végétaux sont présents sur la parcelle, notamment un sapin de grande taille et des arbres qualitatifs. Il sera nécessaire de réaménager l'espace extérieur en lien avec le projet afin de créer une place PMR. Par ailleurs, une réflexion sur l'aménagement paysager de la parcelle en lien avec le projet d'extension et de réaménagement serait nécessaire.

Le document d'urbanisme

Le commune de Montferrand est en cours d'élaboration de son PLU. Le document d'urbanisme à appliquer actuellement est la carte communale (découpage en zone) et le RNU (règlement). La parcelle concernée se situe en zone N (naturelle).

La parcelle se trouve dans le périmètre de protection d'un monument historique classé. la parcelle est également soumise à l'avis du Pôle de Compétence du Canal du Midi.

Les risques recensés

Concernant la commune de Montferrand, le PPR en vigueur devra être pris en compte. Il concerne :

- l'Inondation : quelques zones dans le cadre de la carte informative des zones inondables,
- l'Incendie : quelques risques faibles,
- le Retrait / gonflement des argiles : aléa moyen pour une majeure partie du territoire.

I Exigences pour la réalisation des travaux et ouvrages de l'opération

Dans les phases de travaux, les nouveaux ouvrages et interventions en réhabilitation et d'extension devront s'intégrer dans l'existant et ne devront pas dénaturer l'aspect architectural des bâtiments alentours. Le projet sera soumis aux ABF et au Pôle Canal.

Les exigences urbanistiques et architecturales sont mentionnées dans la carte communale de Montferrand.

Le maître d'oeuvre devra, dans ses études de conception, proposer pour la réalisation des ouvrages, des matériaux et produits de construction à faible impact sur l'environnement, notamment afin de répondre à l'AAP «bâtiment exemplaire».

Les ouvrages devront également être conçus pour présenter un caractère durable et pérenne et pour permettre, et si possible faciliter, leurs opérations de maintenance et d'entretien ultérieur.

Extension et réhabilitation des locaux du PETR du Pays Lauragais I

Pour l'exécution des travaux, le maître d'oeuvre devra proposer des dispositions concernant l'organisation du chantier, les techniques mises en oeuvre et le système de collecte et de traitement des déchets de chantier, afin que ce dernier se déroule en réduisant les nuisances susceptibles d'être causées aux riverains et en garantissant la préservation de l'environnement.

I Contraintes pour la réalisation des travaux et ouvrages de l'opération

Contraintes réglementaires de sécurité

Ces locaux accueillant du public, le concepteur devra se rapprocher du Service Départemental d'Incendie et de Secours pour connaître toutes les règles de conception et de construction à appliquer dans le projet vis-à-vis de ces risques.

Contraintes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les règles d'accessibilité et notamment le stationnement, les accès, le dimensionnement des portes, les panneaux d'affichage, les sanitaires, les circulations intérieures doivent être respectées conformément à la réglementation dans le bâti existant.

Il est impératif de faciliter l'accueil en s'attachant à réaliser des aménagements répondant aux besoins d'accessibilité des personnes présentant un handicap (moteur, visuel, mental, auditif).

Contraintes techniques

Le projet concerné par le présent programme devra répondre à la réglementation thermique en vigueur et devra se faire dans le respect des règles de construction, DTU et norme NF.

L'ouverture des locaux recevant du public est soumise à autorisation.

Le bâtiment bénéficie de la proximité des réseaux suivants :

- canalisation d'eau potable,
- réseau téléphonique,
- réseau d'éclairage public,
- réseau électrique,
- TIGF.

Dans le cadre de son étude, le maître d'oeuvre devra prendre les contacts nécessaires auprès des divers services pour assurer le bon maintien et les éventuels raccords à ces réseaux.

Il est à souligner qu'une conduite de gaz est présente sur la parcelle. Une attention particulière sera portée à l'implantation de l'extension ainsi qu'aux divers travaux engagés sur le site.

Exigences en matière de développement durable

Le PETR du Pays Lauragais souhaite qu'une attention particulière soit portée sur :

- le choix des matériaux : le concepteur privilégiera des matériaux sains, écologiques et s'assurera dans la mesure du possible de leur traçabilité en privilégiant les provenances locales.
- la gestion de l'énergie : le PETR souhaite un bâtiment exemplaire en terme de gestion de l'énergie, dans la mesure des possibilités qu'offre cette réhabilitation.
- le confort acoustique sera traité dans un souci de confort d'usage.
- le confort visuel : la lumière naturelle doit être abondante afin de limiter l'emploi de l'éclairage électrique mais gérée pour limiter les éblouissements.
- la maintenance du bâtiment : les matériaux choisis et les équipements seront pérennes et facile à entre-

Extension et réhabilitation des locaux du PETR du Pays Lauragais I

tenir : sanitaires robustes, accès faciles pour l'entretien et la réparation, des revêtements de murs et de sols faciles à nettoyer La protection des biens est à intégrer dans le projet (mise en place d'une alarme par exemple).

afin de répondre aux exigences des appels à projet ou appels à manifestation d'intérêt en cours au niveau du PETR du Pays Lauragais sur la notion de bâtiment exemplaire.

Le bâtiment, à travers la mise en oeuvre de son extension, devra être un appel, un signal visuel depuis la voie d'accès et éventuellement depuis la D 6113.

Le chantier devra être réalisé selon les normes de « chantier propre », notamment :

- le maître d'œuvre et les entreprises s'attacheront à caler les phases de chantier les plus pénalisantes pour l'environnement dans les périodes et les créneaux horaires où ils occasionnent le moins de gêne possible à l'entourage immédiat,
- le chantier et ses abords seront maintenus propres et en ordre. L'entreprise prendra notamment toutes les dispositions pour éviter les salissures des voies par de la boue des poussières, des gravats ... et procédera autant de fois que nécessaire à des interventions de nettoyage,
- les accès au chantier ne seront ouverts que lorsque cela est nécessaire. Lorsque le chantier n'est pas en activité, notamment la nuit, le site sera soigneusement fermé,
- dès la fin du chantier, le maître d'œuvre et les entreprises veilleront à la remise en état des lieux suivant les prescriptions du gestionnaire, au parfait nettoyage de l'ensemble du chantier et des installations annexes y compris l'enlèvement de tous les matériaux, gravats, panneaux d'identification

I Enveloppe financière prévisionnelle affectée à la réalisation des seuls travaux

L'enveloppe prévisionnelle prévue pour la réalisation des travaux (bâtiment et son extérieur) cités précédemment est de 315.000 € (hors démolition ...)

I Mode de dévolution des travaux

La dévolution des travaux est prévue par lots et marchés séparés.

