

## RÉHABILITATION DE LA MAIRIE DÉMARCHE DE PROJET



## COMMUNE DE SAINT SOUPLET - ESCAUFORT CANTON DE LE CATEAU-CAMBRÉSIS

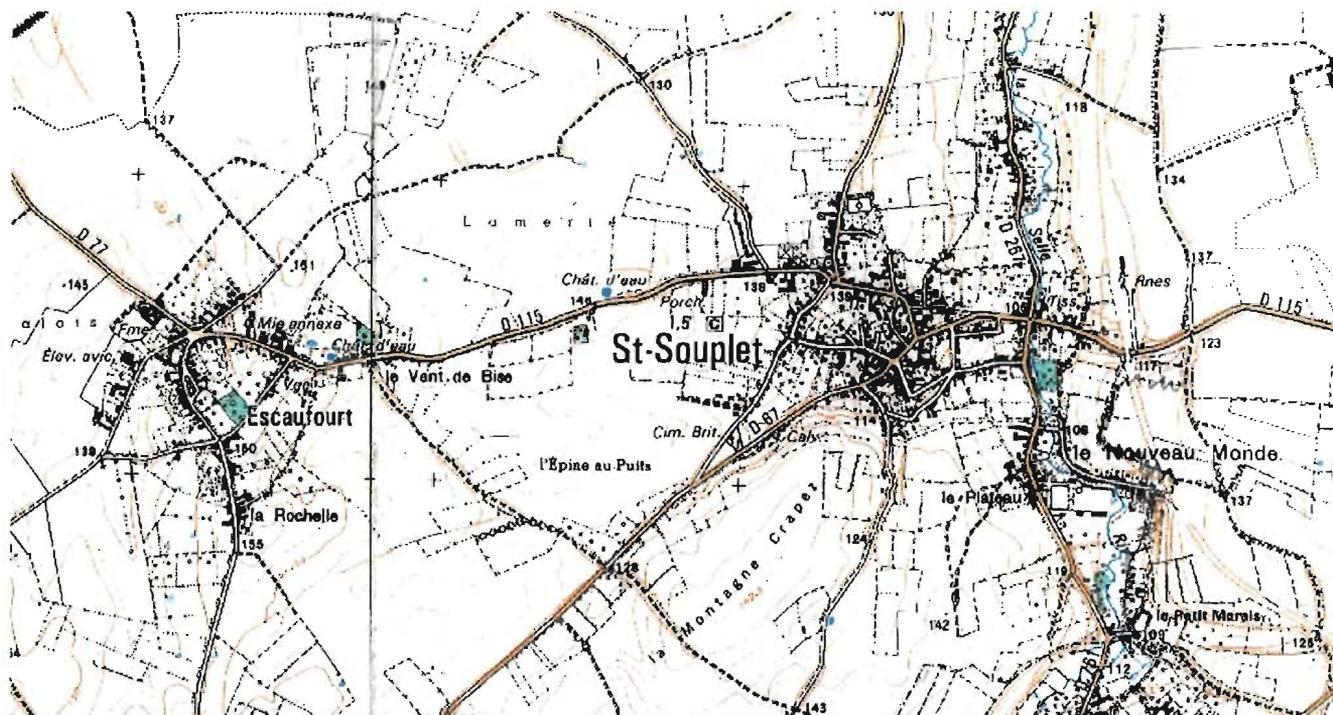


# Sommaire

<b>Contexte du projet</b>	<b>1</b>
<b>Contexte législatif : Loi MOP</b>	<b>2</b>
<b>La démarche de réhabilitation</b>	<b>3</b>
<b>Etat existant</b>	<b>5</b>
<b>Programme</b>	<b>7</b>
<b>Réhabilitation plutôt ... qu'extension</b>	<b>8</b>
<b>Accessibilité aux handicapés</b>	<b>9</b>
<b>Gestion de l'ouverture du bâtiment au public</b>	<b>14</b>

# Contexte du projet

La Commune de Saint Souplet - Escaufourt est située dans la vallée de la Selle dans le canton de Le Cateau. Elle compte 1300 habitants.



*D'après carte IGN 1/25000*

L'évolution des tâches administratives, des technologies et des exigences de sécurité et de confort amène aujourd'hui la municipalité à envisager la réhabilitation de la mairie.

Pour engager le projet, la Commune a fait appel au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Nord (C.A.U.E.) afin de vérifier la faisabilité et l'opportunité de l'opération et dans le but d'enclancher une démarche de qualité.

L'objectif du présent dossier est donc d'aider la municipalité à définir ses objectifs et à choisir une démarche qualitative pour les atteindre.

Cette démarche nécessite en préalable de connaître le contexte législatif de l'opération : Comme toute collectivité territoriale, la Commune de Saint Souplet - Escaufourt est assujettie à la loi Maîtrise d'Ouvrage Publique (loi MOP), qui s'applique aux constructions neuves, mais aussi aux travaux de réhabilitation (hors travaux d'entretien courant).

## 1 Saint Souplet - Escaufourt - Réhabilitation de la mairie

C.A.U.E. du Nord - Numéro du dossier : 20000191 - Date : août 2000

# Contexte législatif : Loi MOP

## Loi MOP (12 juillet 1985)

### Titre 1

#### Article 2 :

Le maître de l'ouvrage est la personne morale (...) pour laquelle l'ouvrage est construit. Responsable principal de l'ouvrage, il remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre.

Il lui appartient, après s'être assuré de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération envisagée, d'en déterminer la localisation, d'en définir le programme, d'en arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle, d'en assurer le financement, de choisir le processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé, et de conclure, avec les maîtres d'œuvres et entrepreneurs qu'il choisit, les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux.

#### **Élément de mission concernant la réhabilitation d'un bâtiment.**

Diagnostic (DIA)

Avant-projet sommaire (A.P.S.)

Avant-projet définitif (A.P.D.) + Permis de construire (P.C.)

Etude de projet (PRO)

Exécution (EXE)

Assistance au maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux (ACT)

Ordonnancement; pilotage, coordination (OPC)

Direction de l'exécution des contrats de travaux (DET)

Assistance lors de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement (AOR)

#### **Programme et enveloppe financière prévisionnelle.**

Règle générale : Ils sont définis par le maître d'ouvrage avant tout commencement des avant-projets.

Souplesse particulière dans le cas de la réhabilitation : L'élaboration du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle peuvent se poursuivre pendant les études d'avant-projet.

Tout doit être arrêté avant la phase projet.

# La démarche de réhabilitation

## mission diagnostic

## mission de base

### Mission diagnostic

La mise en place d'une démarche de diagnostic est incontournable pour tout maître d'ouvrage qui veut entreprendre des travaux de réhabilitation. Son exécution doit précéder toute décision de s'engager ou non dans une opération de réhabilitation.

Cette mission de diagnostic est un mélange d'étude de programmation et d'étude de maîtrise d'œuvre.

En effet, à partir d'une connaissance approfondie du bâtiment (état des lieux, expertise technique) et des intentions du maître d'ouvrage, ces études doivent permettre grâce à un début de conception architecturale, une analyse volumétrique et technique des potentialités, d'établir un programme fonctionnel d'utilisation dont la faisabilité notamment financière aura pu être vérifiée.

Ces études diagnostic ont pour but de permettre au maître d'ouvrage de prendre la décision de faire (ou de ne pas faire) l'opération et d'arrêter un programme fonctionnel d'utilisation et de réhabilitation ainsi qu'une estimation financière et un éventuel découpage en tranches.

La mission diagnostic est un "élément de mission de maîtrise d'œuvre" non intégré à la mission de base obligatoire en bâtiment ; il est décrit dans le décret 93/1268 du 29 novembre 1993.

### Mission de base

La loi MOP impose, pour les opérations de réhabilitation de bâtiment, de confier au maître d'œuvre privé une mission minimale de base qui commence à l'A.P.S. Celle-ci évolue suivant l'importance de la partie de mission exécution confiée aux entreprises.

Elle fait l'objet d'un contrat unique qui peut néanmoins faire l'objet d'une tranche ferme correspondant aux études dont le financement est acquis et d'une tranche conditionnelle.

Le maître d'ouvrage public n'est pas tenu de recourir au concours d'architecture et d'ingénierie pour l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre relatif à la réhabilitation de bâtiments existants, et

cela, quel que soit le montant de ce marché.  
Ce marché est un marché négocié précédé d'une mise en concurrence écrite, au moins sommaire (consultation sur dossiers de références, en fonction des compétences et des moyens).

**Il est préférable, pour les missions diagnostic et de maîtrise d'œuvre, dont l'une étudie la faisabilité de l'autre, de passer des contrats séparés même avec un seul titulaire.**

*Arrêté du 21 décembre 1993 (J.O. du 13/01/1994)  
(extrait)*

*Elément de mission de maîtrise d'œuvre  
Réhabilitation d'ouvrage de bâtiment*

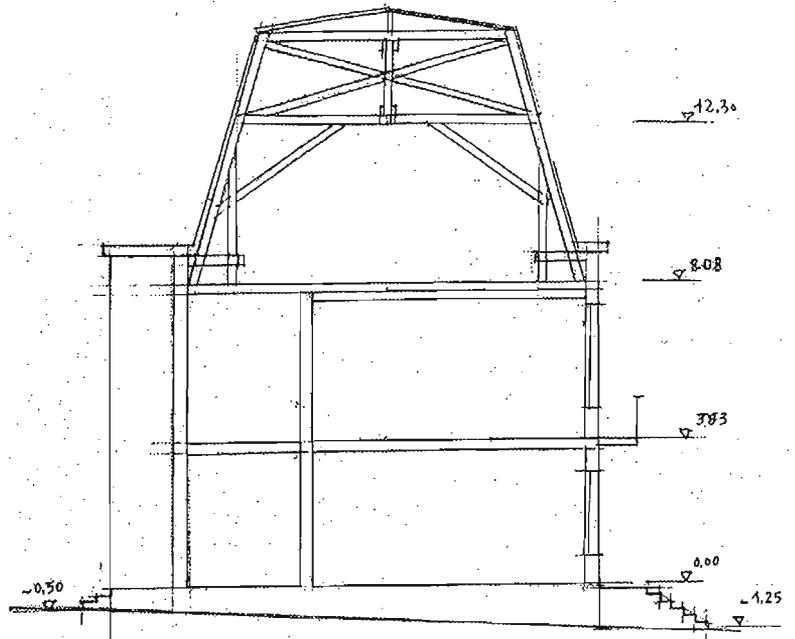
**1. Les études de diagnostic permettent de renseigner le maître de l'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération et ont pour objet :**

- établir un état des lieux : le maître d'ouvrage a la charge de remettre à la maîtrise d'œuvre tous les renseignements en sa possession concernant le bâtiment. La maîtrise d'œuvre est chargée, s'il y a lieu, d'effectuer les relevés nécessaires à l'établissement de cet état des lieux ;
- fournir une analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale du bâti existant, ainsi que permettre une meilleure prise en compte des habitants et des usagers ;
- procéder à une analyse technique sur la résistance mécanique des structures en place et sur la conformité des équipements techniques aux normes en vigueur et aux règlements d'hygiène et de sécurité ;
- permettre d'établir un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération ;
- proposer éventuellement des études complémentaires d'investigation des existants.

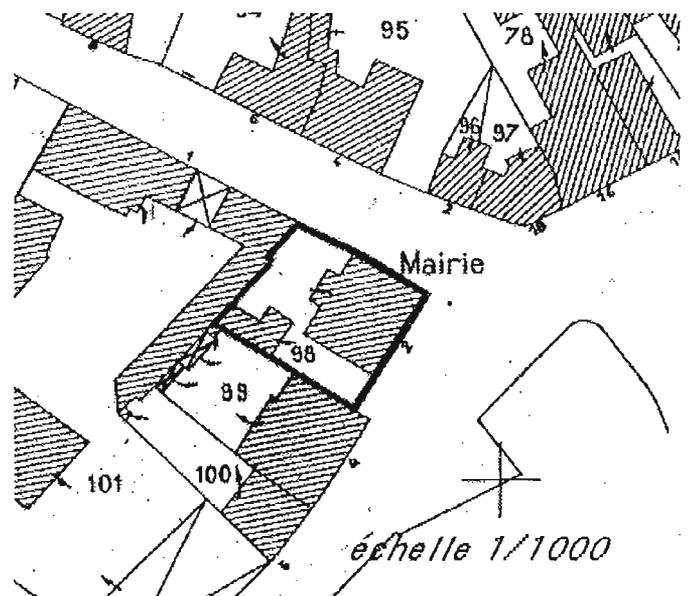
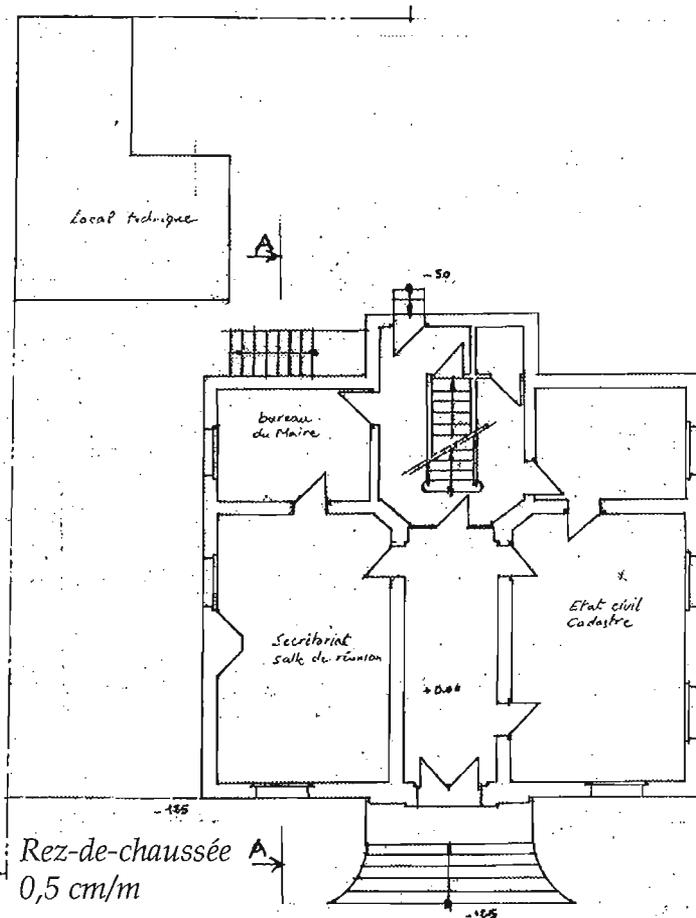
**2. Les études d'avant-projet, fondées sur les études de diagnostic et le programme fonctionnel approuvés par le maître de l'ouvrage, comprennent les études d'avant projet sommaire qui ont pour objet de :**

- proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble traduisant les éléments majeurs du programme fonctionnel et d'en présenter les dispositions générales techniques envisagées ainsi qu'éventuellement les performances techniques à atteindre.

# Etat existant



Coupe AA - 0,5 cm/m



Plan de situation d'après plan cadastral

## TABLEAU DES SURFACES

**EMPRISE AU SOL : 155 m<sup>2</sup>**

### Rez-de-chaussée

Entrée : 15,6 m<sup>2</sup>

Dégagement - WC : 15,0 m<sup>2</sup>

Secrétariat - Salle de réunion : 30,5 m<sup>2</sup>

Bureau du maire : 12,0 m<sup>2</sup>

Bureau des études : 12,0 m<sup>2</sup>

Etat civil - cadastre : 31,5 m<sup>2</sup>

**total : 116,6 m<sup>2</sup>**

### 1er étage

Dégagements : 5,2 m<sup>2</sup>

Accès combles : 4,5 m<sup>2</sup>

Salle des mariages - répétition de l'harmonie : 84,0 m<sup>2</sup>

Bureau 1: 12,0 m<sup>2</sup>

Bureau 2 : 6,0 m<sup>2</sup>

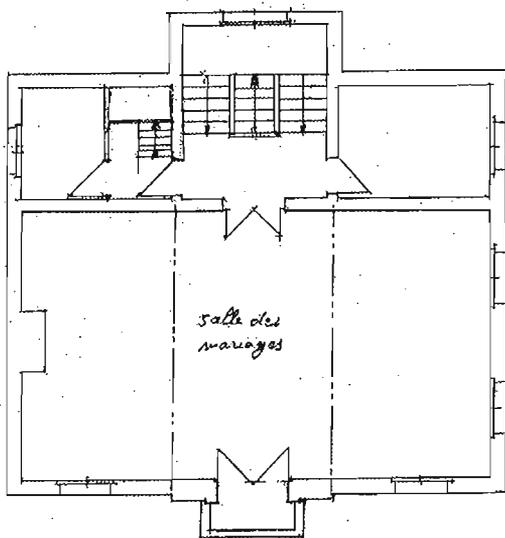
**total : 111,7 m<sup>2</sup>**

Combles grenier : 100,0 m<sup>2</sup>

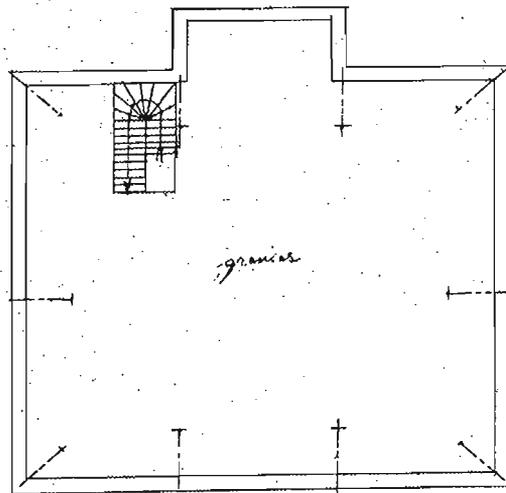
Sous-sol (environ) : 100,0 m<sup>2</sup>

**TOTAL TOUS NIVEAUX CONFONDUS : 433,2 m<sup>2</sup>**

Les archives sont aujourd'hui entroposées au sous-sol dans des locaux réaménagés à cet effet.



1<sup>er</sup> étage - 0,5 cm/m



2<sup>ème</sup> étage - 0,5 cm/m

# Programme

## **Mise aux normes handicapés**

Voir chapitre accessibilité externe et interne - pages 9 à 13.

## **Mise aux normes d'hygiène et de sécurité**

Le changement d'usage de certains niveaux du bâtiment, et en particulier leur ouverture au public, nécessite des mises en conformité qui peuvent parfois mettre en péril la stabilité des constructions (réfection en béton d'un ancien plancher en bois, ...). L'étude diagnostic permet d'éviter ce type d'incidents.

## **Adaptation aux besoins contemporains**

L'adaptation doit prendre en compte des usages nouveaux (informatique...) mais aussi des exigences nouvelles de confort et d'accueil.

Accueil du public : 15 m<sup>2</sup>

Salle de réunions du conseil municipal : 15 à 20 personnes - la surface occupée actuellement au rez-de-chaussée (26 m<sup>2</sup>) est jugée suffisante, seul le partage de l'espace avec le secrétariat est source de problèmes.

Bureau du maire : 12 m<sup>2</sup>

Secrétariat de mairie : doit être suffisamment vaste pour accueillir le matériel informatique et les rangement des dossiers : 20 - 25 m<sup>2</sup>

Bureau études et travaux : 12 m<sup>2</sup>

Bureau pour le CCAS : 12 m<sup>2</sup>

Salle des mariages : 84 m<sup>2</sup>, actuellement située au premier étage, aucune modification n'est souhaitée, hormis le déplacement de l'harmonie municipale qui l'occupe régulièrement et dont les instruments endommagent la pièce.

Salle d'archivage : actuellement située dans la cave dans un espace réaménagé récemment pour cet usage.

# Réhabilitation plutôt ... qu'extension

Sous réserve d'un diagnostic technique qui confirme la possibilité d'utiliser l'ensemble des planchers pour un accueil du public, la réhabilitation sans extension apparaît possible du simple point de vue des surfaces nécessaires au bon fonctionnement de la mairie.

La réhabilitation présente l'avantage de ne pas dénaturer la construction et de préserver son intégrité architecturale initiale.

L'extension reste néanmoins une solution envisageable dans le cas où le diagnostic ne confirmerait pas la possibilité de la réhabilitation.



*Façade principale*

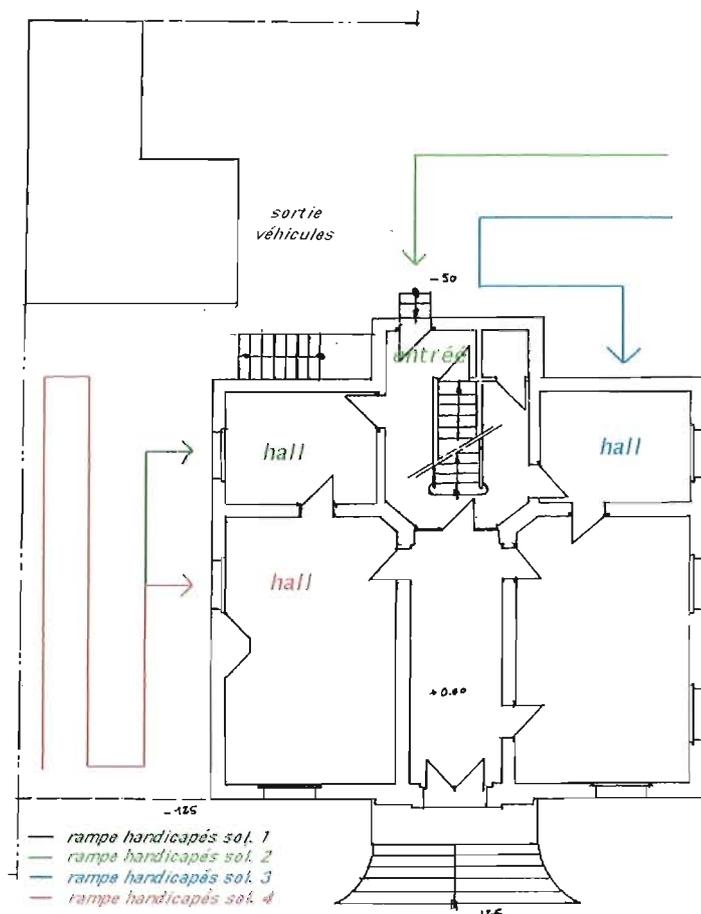


*Façade latérale sur cour*

# Accessibilité aux handicapés

accessibilité externe

accessibilité interne



## Accessibilité externe

L'accessibilité aux handicapés depuis la rue pose quelques problèmes puisqu'il s'agit de gravir 1,25m avec une pente inférieure à 5% depuis la rue jusqu'à la façade principale ou 0,50m jusqu'à la façade arrière.

### Solution 0 : entrée par l'accès existant.

Cette solution pourrait sembler la plus satisfaisante puisqu'elle maintiendrait une entrée unique. Néanmoins, en raison de l'étroitesse de l'espace public face à la mairie, il ne semble pas possible de faire un accès handicapés par l'entrée principale actuelle, par ailleurs la nécessité de construire une très longue rampe modifierait l'esthétique de la façade, ce qui ne semble pas souhaitable.

### Solutions 1 & 3 : création d'un hall d'entrée sur l'arrière du bâtiment.

Que ce hall soit situé à gauche ou à droite importe peu vis-à-vis du fonctionnement interne du bâtiment, il modifie en revanche le rapport de l'entrée à la rue.

### Solution 2 : entrée par la façade arrière par l'accès existant.

Si cette solution semble séduisante au premier regard, elle nécessite une vérification précise étant donné le rétrécissement du passage entre la première marche de l'escalier d'accès à l'étage et le mur. En outre, elle génère (comme la solution 3) une gêne pour la sortie des véhicules utilitaires stationnés dans le garage de la cour. Ce problème, même s'il n'est pas insurmontable doit être pris en compte.

### Solution 4 : entrée par la façade latérale et création d'un hall d'entrée en partie centrale du bâtiment.

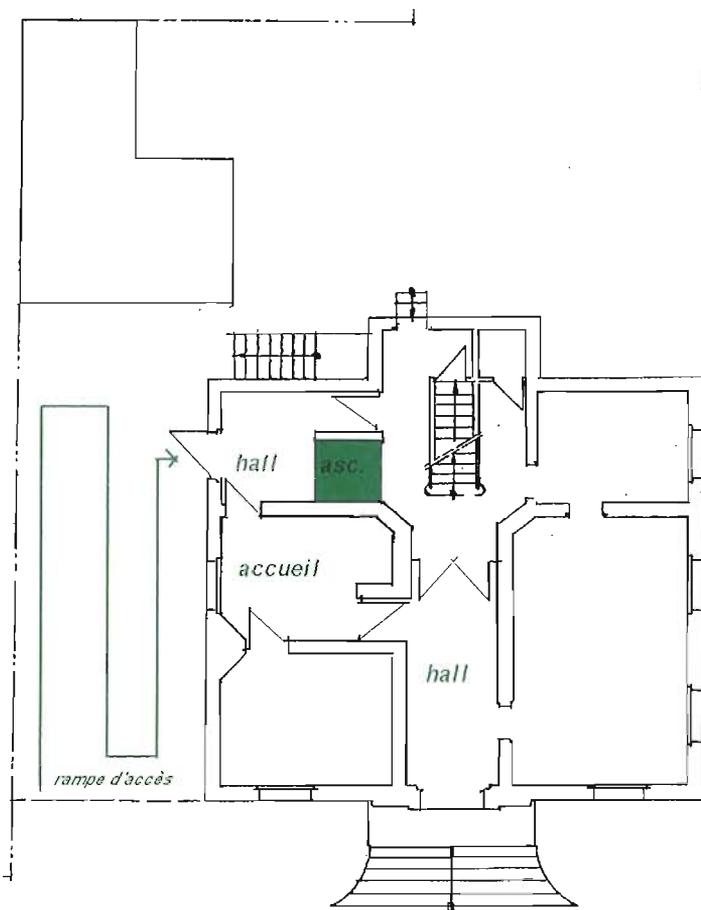
Cette solution permet de maintenir l'accès handicapés sur la même rue que l'entrée principale actuelle tout en créant une rampe discrète sur la façade latérale qui peut même être l'occasion de faire des plantations aux abords de la mairie et sur l'emplacement de l'aire de stationnement, plantations qui pourraient embellir l'environnement immédiat de la mairie.

## Accessibilité interne

Afin d'assurer l'accessibilité interne de l'ensemble de l'équipement aux personnes handicapées, l'installation d'un ascenseur s'avère nécessaire.

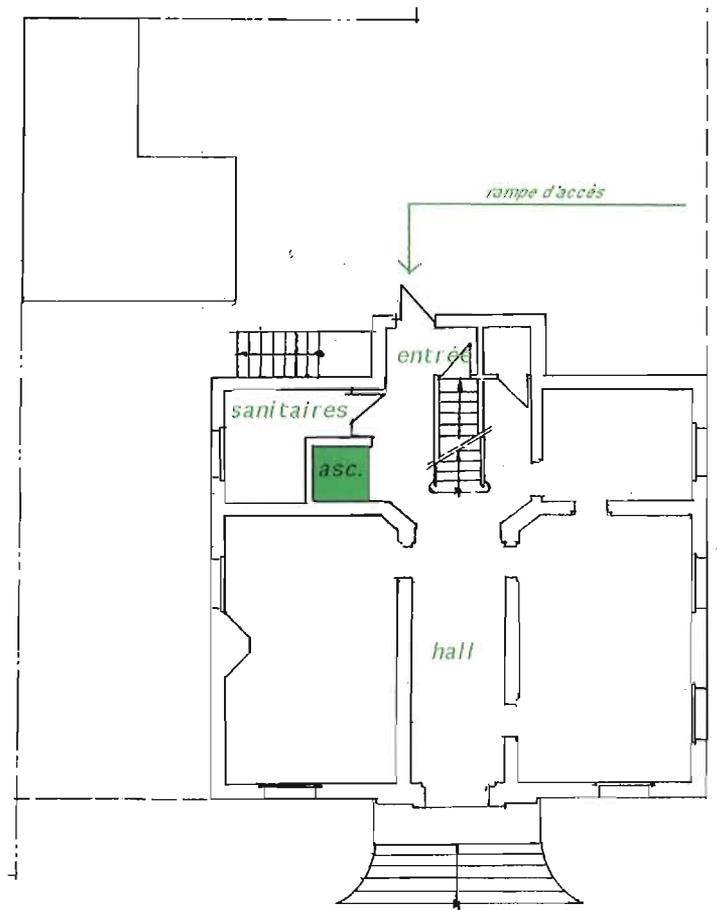
L'ascenseur ne peut être prévu que dans la partie du bâtiment située côté cour, si l'on veut préserver l'intégrité de la salle des mariages, Tenant compte de la hauteur sous plafond nécessaire au deuxième étage et de l'intérêt de maintenir l'escalier reliant le rez-de-chaussée au premier étage, les emplacements possibles de l'ascenseur sont très limités : à droite ou à gauche de la montée de l'escalier, si l'on élimine les solutions d'installation hors du volume existant du bâtiment actuel.

### Solution 1



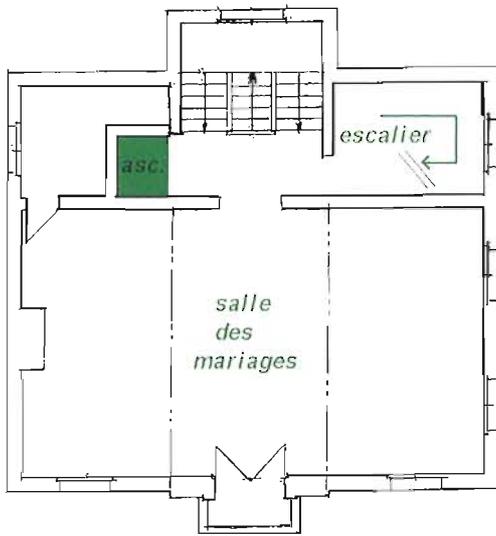
Rez-de-chaussée

### Solution 2

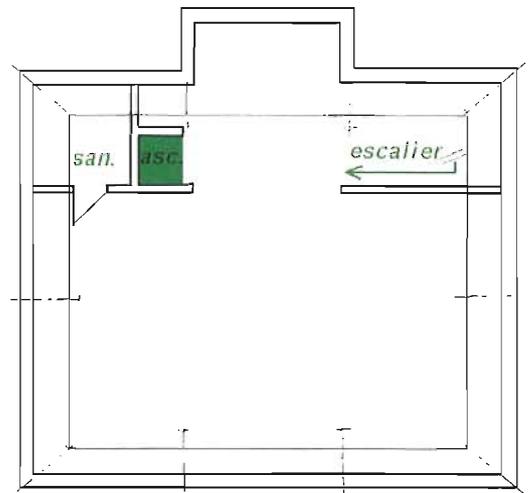


Rez-de-chaussée

## Solutions 1 & 2

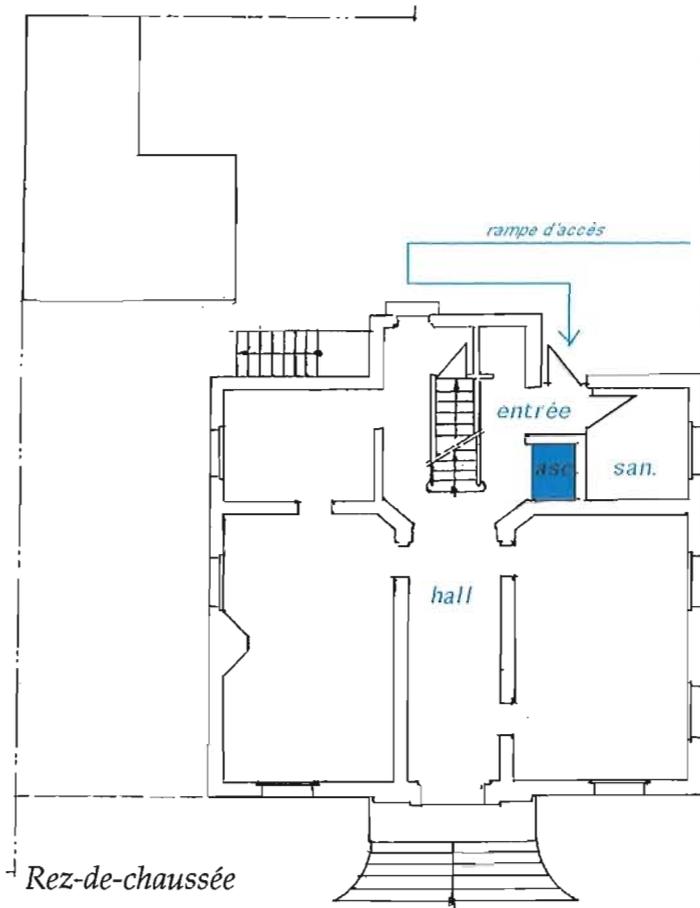


1<sup>er</sup> étage

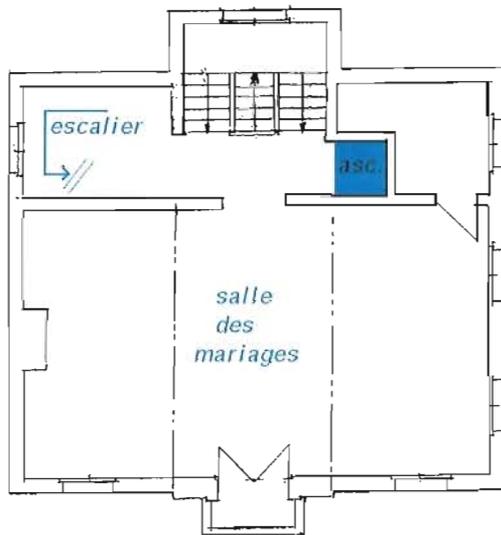
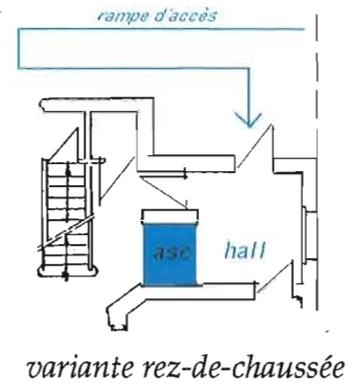


2<sup>ème</sup> étage

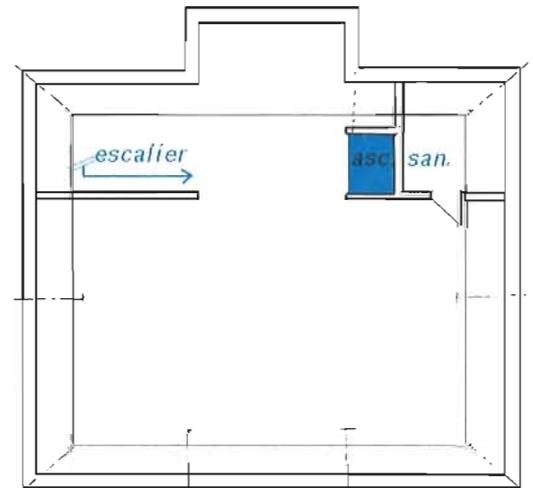
### Solution 3



### variante 3b



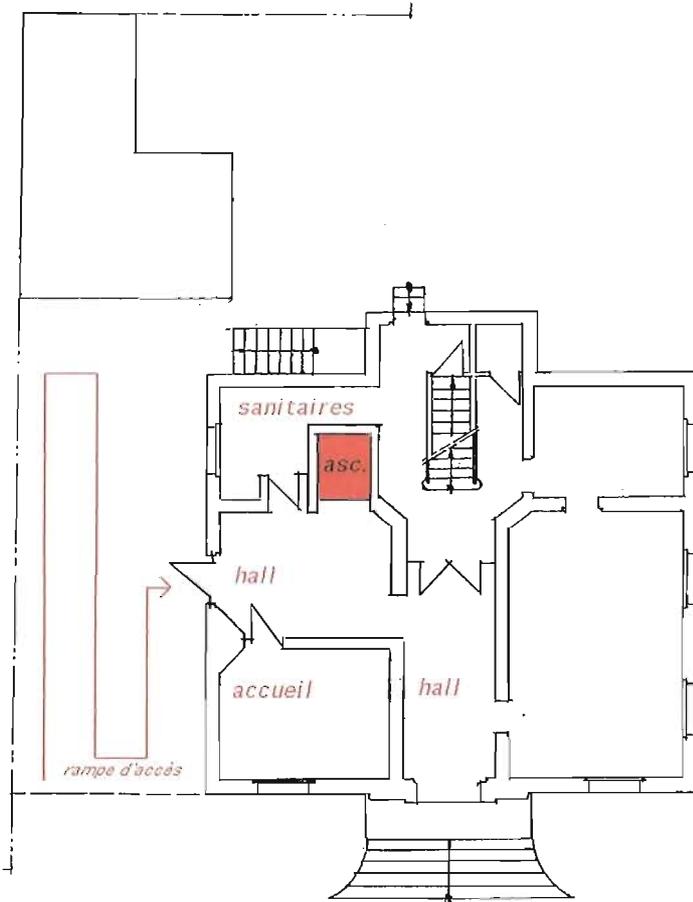
1<sup>er</sup> étage



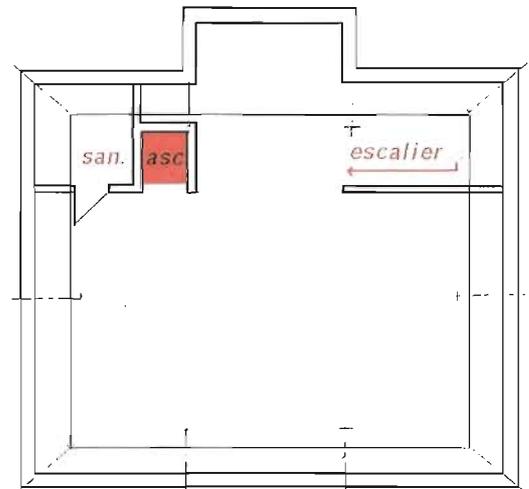
2<sup>ème</sup> étage

Remarque : aux étages, la solution 3 correspond aux plans renversés (gauche/droite) des solutions 1 et 2.

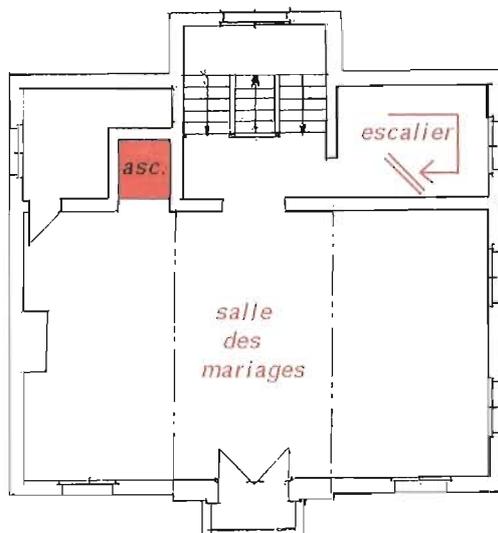
## Solution 4



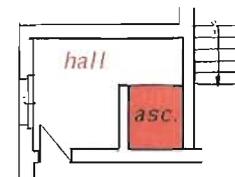
Rez-de-chaussée



2ème étage

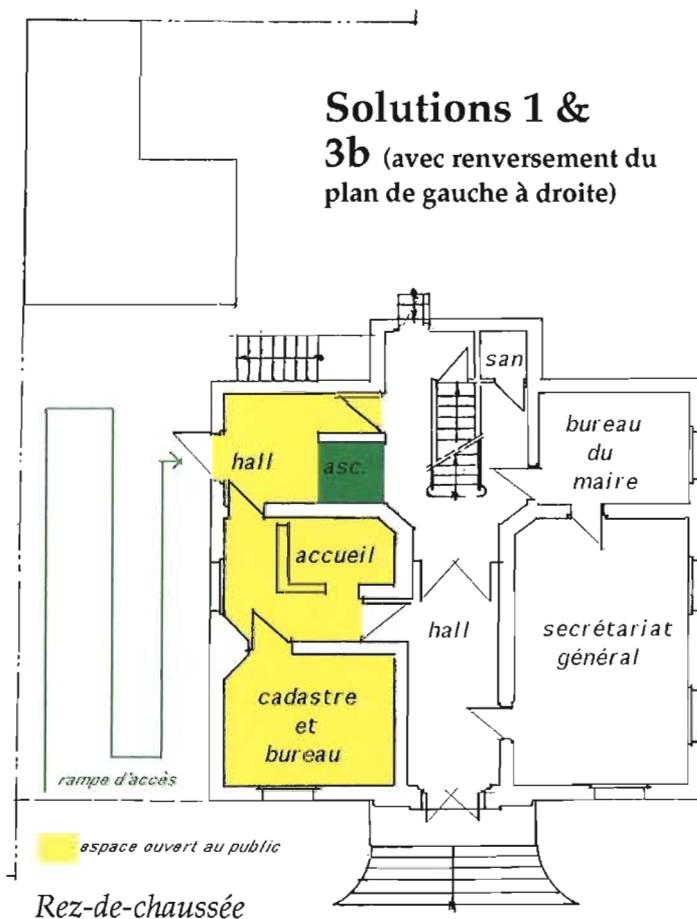


1er étage



variante 1er étage

# Gestion de l'ouverture du bâtiment au public

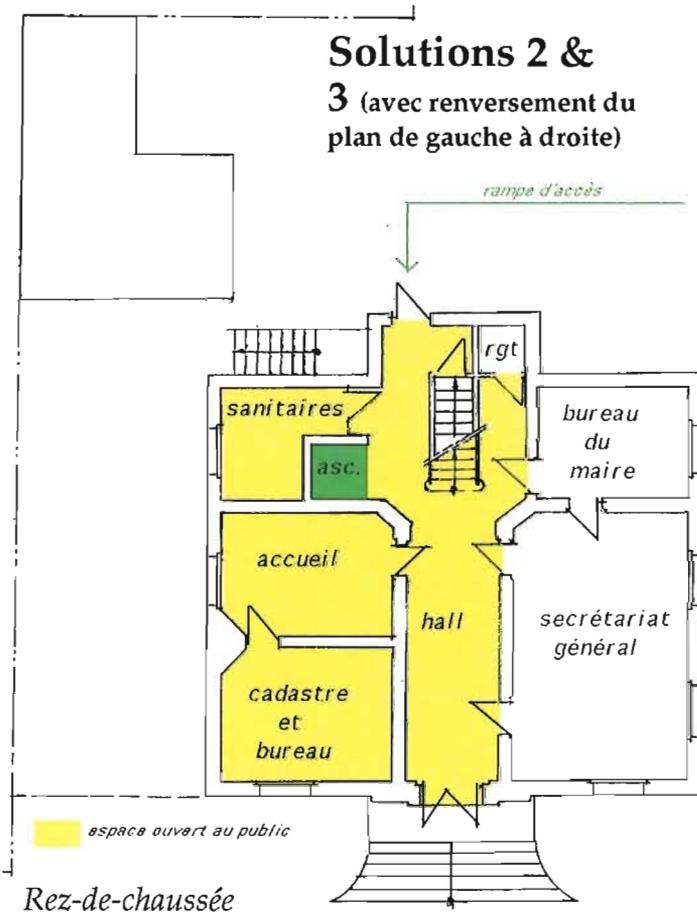


## Rez-de-chaussée

Afin de faciliter la gestion du bâtiment, il est souhaitable de pouvoir limiter son accessibilité lors de son fonctionnement quotidien.

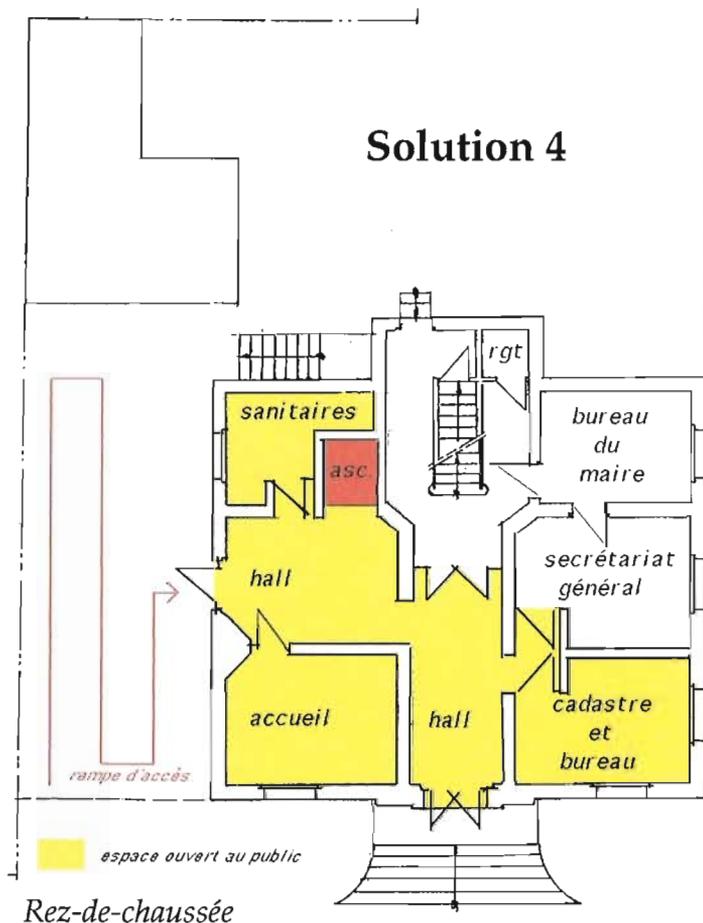
De ce point de vue, les solutions 1, 3b et 4 permettent de limiter l'accès du public au rez-de-chaussée lorsque cela est souhaité.

Les solutions 1 et 3b permettent de limiter l'entrée par la rampe d'accès uniquement lorsque l'on souhaite limiter à une seule entrée l'accès à la mairie.

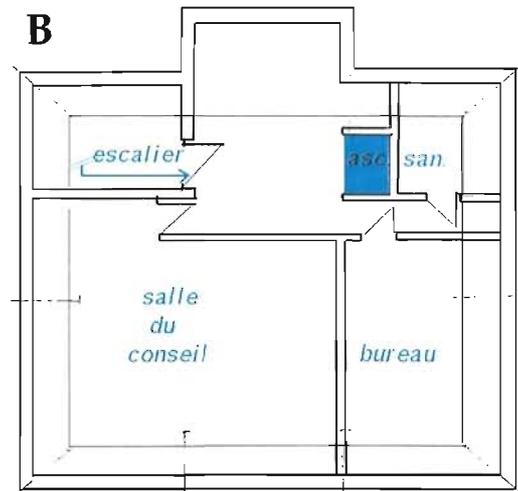
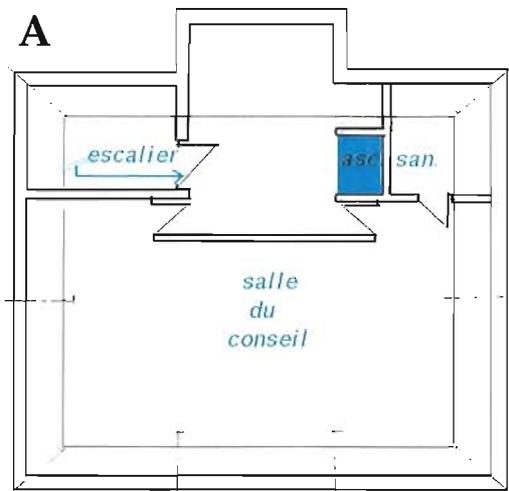


## 1er étage

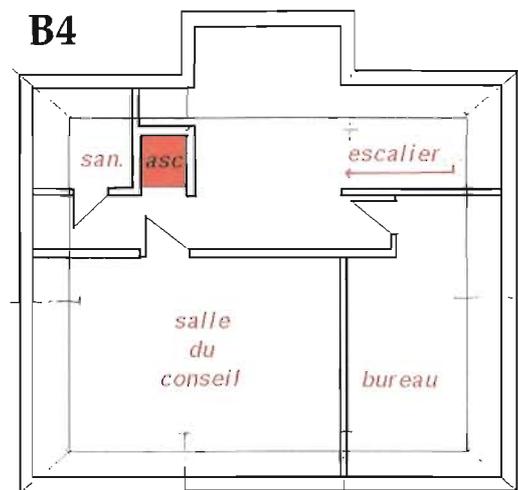
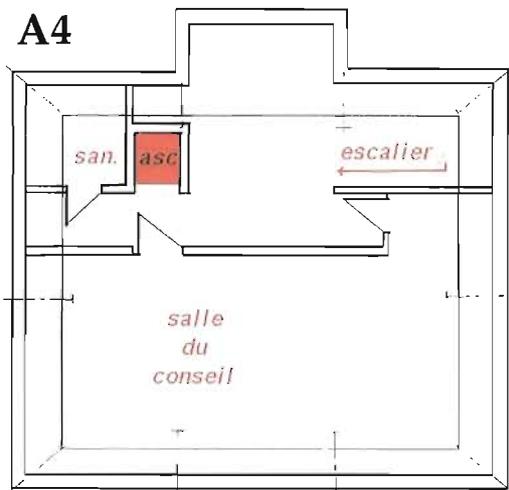
Le 1er étage n'offre pas beaucoup de solutions d'aménagement différentes. Il est totalement occupé par la salle des mariages, l'escalier d'accès au second étage, l'ascenseur et une petite pièce qui peut servir de bureau ou de rangement annexe à la salle des mariages ou de hall d'accès par l'ascenseur dans la solution 4b.



## Solutions 3 & 1 et 2 (avec renversement du plan de gauche à droite)



## Solution 4



### 2<sup>ème</sup> étage

Les solutions B et B4 semblent les seules à pouvoir répondre au programme. Elles permettent l'installation du bureau du CCAS et offrent une salle du conseil municipale équivalente en surface à la salle actuelle. Les soupentes peuvent être aménagées pour le rangement.

La qualité spatiale du volume sous comble ainsi que la beauté de la charpente devront être valorisées dans les aménagements de ces espaces.