

## EXTENSION DE LA MAIRIE, UNE DÉMARCHE DE QUALITÉ



## COMMUNE DE VERTAIN



## Préambule

Quoi de plus banal, semble-t-il, qu'une mairie ?

C'est pourtant par essence, le lieu le plus proche de chaque citoyen où s'exprime concrètement la démocratie.

C'est aussi celui de l'enregistrement de tous les actes jalonnant une vie.

Après environ deux décennies, la décentralisation est entrée dans nos mœurs. La mairie, siège de cette démocratie locale renforcée, constitue donc un lieu de plus en plus important pour le citoyen.

## Un peu d'histoire

L'histoire des mairies est liée à celle des communes, elle commence à la Révolution Française les 14 et 22 décembre 1789 avec les lois créant les communes et les départements.

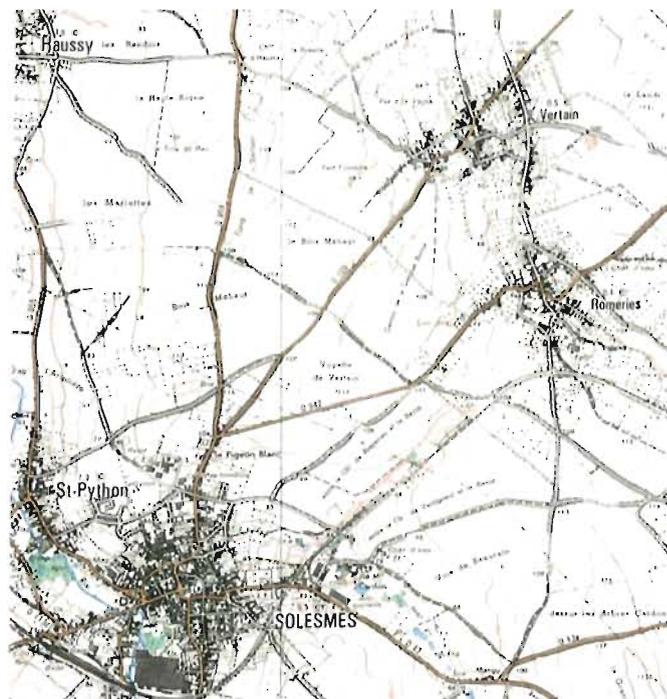
Aucun texte de loi ne définit alors les locaux nécessaires à l'administration municipale. Dans les communes rurales, les premiers conseils municipaux se réunissent souvent dans l'église, seul bâtiment public, avec parfois pour maire, le curé en personne, un des rares lettrés. Plus tard, la coutume adopte la maison du maire pour mairie, et l'on change de mairie en changeant de maire. Il faut attendre la loi sur l'organisation municipale, votée le 31 mars 1884, qui sera adaptée tout au long du siècle sans que ses fondements soient remis en cause, pour que le bâtiment mairie existe au niveau législatif. Cette loi, coïncidant avec les lois Jules Ferry qui imposent la création d'une école primaire dans chaque commune, entraîne la construction de beaucoup de mairies sous la forme de mairies-écoles.

La constitution de la Ve république définit la commune comme une collectivité à part entière. En lui déterminant des domaines de compétences, la loi du 2 mars 1982, dite de décentralisation, relative aux droits et libertés des communes, étend son rôle et renforce ses pouvoirs.

## Pour une démarche de projet de qualité

La commune de Vertain, située à proximité de Solesmes, compte 524 habitants.

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



D'après carte IGN 1/50000

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 **mener 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. Les croquis du document ne constituent pas un projet d'architecture, ils ont été dessinés pour aider les élus locaux à **explicitier le programme** de l'équipement et **débattre du projet** qu'ils souhaitent mettre en oeuvre et **vérifier les capacités financières** de la Commune vis-à-vis de des objectifs qu'elle souhaite atteindre.

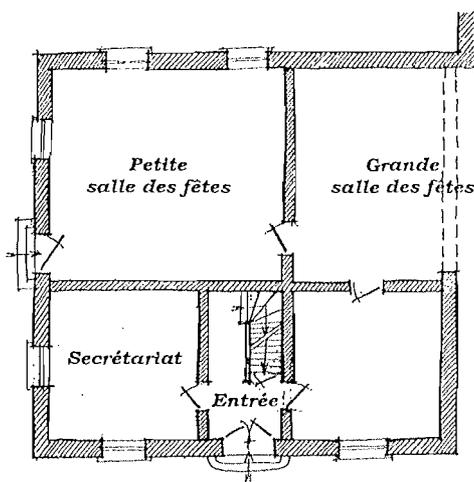
Une fois franchie cette première étape de la démarche, il est possible de solliciter des aides financières - aux études et aux travaux - en particulier celles mises en place par le Conseil Général du Nord, dans le cadre du **Fonds pour l'Aménagement du Nord** (Section Equipement - Généraliste).

## La demande initiale

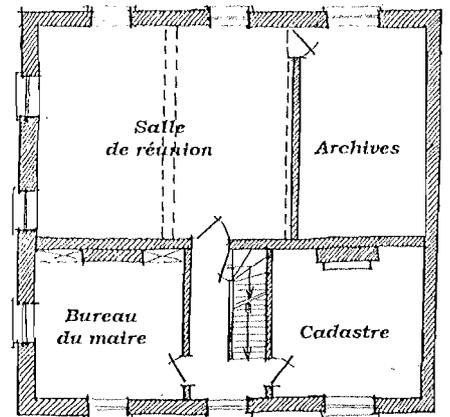
La demande initiale de la municipalité repose sur :

- la volonté de proposer aux habitants un secrétariat plus fonctionnel face à l'évolution des tâches administratives et des technologies, et de leur offrir plus de confidentialité dans les relations avec le secrétariat et les élus,
- la possibilité d'étendre les bâtiments existants dans une ancienne salle des fêtes contiguë à la mairie,
- l'opportunité de récupérer une partie des locaux de la mairie libérés à l'étage pour réaliser une petite bibliothèque.
- la faisabilité financière du projet dans les dix années à venir, sous réserve d'une réalisation en plusieurs phases.

## Etat existant



REZ-DE-CHAUSSEE - Etat existant



ETAGE - Etat existant

## Du bâtiment privé à l'équipement public

Conséquence de l'application de la loi sur les communes de 1884, la maison d'habitation est le cas le plus fréquent des mairies "bernard l'ermite".

La mairie de Vertain n'échappe pas à cette généralité : ses locaux sont aujourd'hui installés dans une partie d'une ancienne maison bourgeoise dont l'autre partie a été aménagée en salles des fêtes et prolongée par une extension.



D'après plan cadastral 1/1000

## L'équipement dans son environnement

La mairie de Vertain est située au cœur de la commune, sur la place Irénée Carlier, dans un cadre végétal très agréable. Face à son entrée se trouve une aire de stationnement.

L'emplacement de la mairie offre donc toutes les qualités d'accessibilité et d'agrément requises pour un équipement public, même si la végétalisation de l'environnement de la mairie pourrait être renforcée en deux points pour masquer le transformateur électrique et la massivité du pignon sud-ouest de la salle des fêtes.



## Identification de l'équipement

Les mairies, comme celle de Vertain, installées dans d'anciennes maisons particulières, nécessitent pour leur identification

- une ouverture directe sur le domaine public,
- des éléments de reconnaissance (drapeaux, inscriptions ...)

A Vertain, comme dans beaucoup de mairies rurales, le panneau d'informations participe pour l'essentiel à l'identification de l'équipement. Malheureusement, l'absence d'intégration architecturale de cet élément à la façade ne contribue pas à la valorisation du bâtiment.

## Les relations intérieur / extérieur

Si la situation de l'entrée de la mairie, en façade sur la rue Rubempré, est un élément précieux de lisibilité architecturale, elle pose néanmoins des problèmes vis-à-vis de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, en raison des quelques marches à franchir pour atteindre le seuil.



La structure du bâtiment existant suggère une solution : l'entrée par l'accès actuel à la petite salle des fêtes. Cette entrée, plus éloignée de la rue, permettrait l'installation d'une rampe pour rattrapper le niveau du sol du bâtiment. Cette opération nécessiterait évidemment une restructuration des abords de la mairie pour que l'entrée puisse conserver les qualités symboliques liées à la fonction publique de l'équipement.

## Les fonctions d'une mairie

Les tâches effectuées dans une mairie aussi bien par les élus que les employés municipaux sont nombreuses.

La représentation de l'Etat auprès des administrés :

- la délivrance des documents (autorisations et certificats tels que cartes nationales d'identité, passeports, ...)
- l'enregistrement et la responsabilité des actes d'état civil
- l'organisation de la tenue des élections politiques et professionnelles
- la participation aux opérations de recensement
- l'exécution des mesures de sûreté générale
- la publication et l'exécution des lois et règlements
- le partenariat avec l'Etat pour l'école primaire.

La célébration des actes d'état civil (mariages, baptêmes civils).

Les réunions du conseil municipal et des commissions pour l'élaboration de la politique communale urbaine, sociale, culturelle, éducative, économique, immobilière ..., et l'établissement du budget.

Les services publics municipaux

- éclairage public
- entretien de la voirie et des propriétés communales
- sécurité et santé des habitants
- cimetière
- organisation des activités et services périscolaires
- circulation automobile...

La gestion de l'urbanisme, des permis de construire, la tenue et la mise à jour du cadastre.

L'action sociale communale CCAS.

La gestion du personnel communal et de la comptabilité de la commune...

## Pré-programme

La réhabilitation devra répondre aux règles énoncées par le Code de la Construction et de l'Habitation, par le Règlement de Sécurité contre les risques d'Incendie et de Panique dans les Etablissement Recevant du Public, par le Code du Travail, les Cahiers des Clauses Techniques Générales applicables aux Etablissements Publics, les D.T.U. et leurs règles de calcul et les dispositions du Plan d'Occupation des Sols et être accessible aux handicapés.

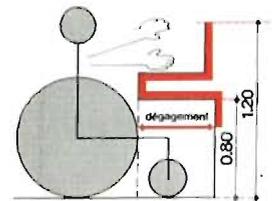
L'extension-réhabilitation de la mairie devra prendre en compte des usages nouveaux (informatique...) mais aussi des exigences nouvelles de confort et d'accueil.

Le projet doit offrir la possibilité d'une réalisation en plusieurs phases qui seront fonction des capacités financières de la collectivité.

### MAIRIE

Accueil du public : 8 m<sup>2</sup>

Il comprendra un lieu d'attente en liaison avec la banque d'accueil du secrétariat (accessible à tous - voir législation relative aux personnes à mobilité réduite - et offrant un minimum de confidentialité), le bureau du maire, le cadastre, les sanitaires, la salle de réunion du conseil municipal et des mariages.



Bureau du maire : 15 m<sup>2</sup>

En liaison directe avec le secrétariat, il doit permettre les petites réunions de travail.

Secrétariat de mairie : 12 m<sup>2</sup>

En liaison directe avec le bureau du maire, il doit être suffisamment vaste pour accueillir le matériel informatique et les rangements des dossiers. Il requiert aujourd'hui une personne employée à mi-temps.

Tisanerie : 3 m<sup>2</sup>

Elle doit permettre au personnel administratif de prendre une pose rapide. Elle n'est pas nécessairement située dans un lieu clos, elle peut être intégrée au secrétariat mais doit être isolée de l'accueil. Elle pourra être équipée d'un réfrigérateur si nécessaire.

Salle du cadastre : 3 m<sup>2</sup>

Sanitaires : 3 m<sup>2</sup>

Salle de réunion du conseil municipal et des mariages : 33 m<sup>2</sup>

La salle actuelle convient parfaitement à sa fonction, hormis sa liaison avec le rez-de-chaussée qui se fait par un escalier étroit et peu confortable. Afin d'assurer la multiplicité des usages de la salle, elle sera directement reliée à un local de rangement du mobilier.

Salle d'archivage : 18 m<sup>2</sup>

Actuellement située à l'étage, sa dimension et son emplacement sont jugés satisfaisants par les utilisateurs. Le projet prendra en compte la législation relative à la sécurité incendie qui considère les locaux d'archives comme des locaux à risques particuliers.

### BIBLIOTHEQUE

Salle de bibliothèque : 15 m<sup>2</sup>

Sa création est liée à la libération d'espace dans les locaux actuels de la mairie. Sa situation à l'étage risque de poser des problèmes d'accessibilité et de respect des règles liées à la sécurité incendie.

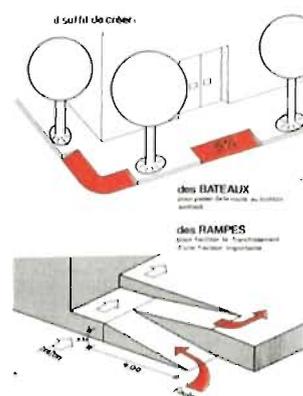
# Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

## Accessibilité des lieux recevant du public

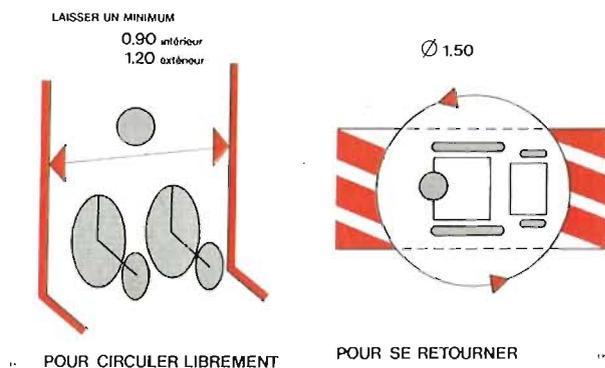
La loi d'orientation en faveur des personnes handicapées (loi no. 75-534 du 30 juin 1975) stipule (chapitre V - article 49) que "les dispositions architecturales et aménagement des locaux d'habitation et les installations ouvertes au public, (...), doivent être tels que les locaux et installations soient accessibles aux personnes handicapées".

**Le Décret no. 78-1167 du 9 Décembre 1978** définit les mesures destinées à rendre accessibles les installations existantes.

Au sens de ce décret, est rendue accessible aux personnes handicapées à mobilité réduite, toute installation offrant à ces personnes, notamment à celles qui circulent en fauteuil roulant, la possibilité de pénétrer dans l'installation, d'y circuler, d'en sortir dans des conditions normales de fonctionnement et de bénéficier de toutes les prestations offertes aux publics en vue desquels cette installation a été conçue et qui ne sont pas manifestement incompatibles avec la nature du handicap.



Relations extérieur - intérieur



Ces premiers éléments d'approche de la législation permettent d'apprécier les bouleversements que la mise aux normes de la mairie pourrait entraîner, en particulier vis-à-vis de l'accessibilité à l'étage.

## La sécurité incendie et les Etablissements Recevant du Public

L'objet de la présente fiche n'est pas de déterminer toutes les règles auxquelles la mairie de Vertain est soumise au regard de la sécurité incendie, mais de poser quelques questions dont les réponses vont être déterminantes pour le programme du projet à venir.

Ainsi par exemple, le nombre et la largeur des "dégagements normaux" sont établis en fonction du nombre de personnes à évacuer : si l'effectif à évacuer compte de 1 à 19 personnes, un dégagement de 0,90 mètres sera suffisant, en revanche s'il représente de 20 à 50 personnes, à un dégagement de 0,90 mètres devra s'ajouter un "dégagement accessoire". Il importe donc de définir précisément dans le programme le nombre de personnes susceptibles d'être accueillis en même temps dans le bâtiment.

La mairie de Vertain fait partie des Etablissements Recevant du Public (ERP) qui relèvent du classement en 5e catégorie vis-à-vis de la sécurité incendie.

A l'occasion d'une réhabilitation, il n'est pas toujours possible de mettre le bâtiment existant aux normes de sécurité, on parlera alors d'une "mise en sécurité" du bâtiment plutôt que d'une "mise aux normes". En revanche une extension ou une création devra répondre aux normes en vigueur.

Par ailleurs, si le projet ne respecte pas les normes de sécurité, le maître d'ouvrage aura à démontrer l'impossibilité d'y répondre et la pertinence de la solution qu'il propose.

L'objectif étant d'améliorer la sécurité du bâtiment vis-à-vis de l'incendie lorsqu'il est impossible d'appliquer les normes, stricto sensu, il importe de bien comprendre l'esprit de la réglementation.

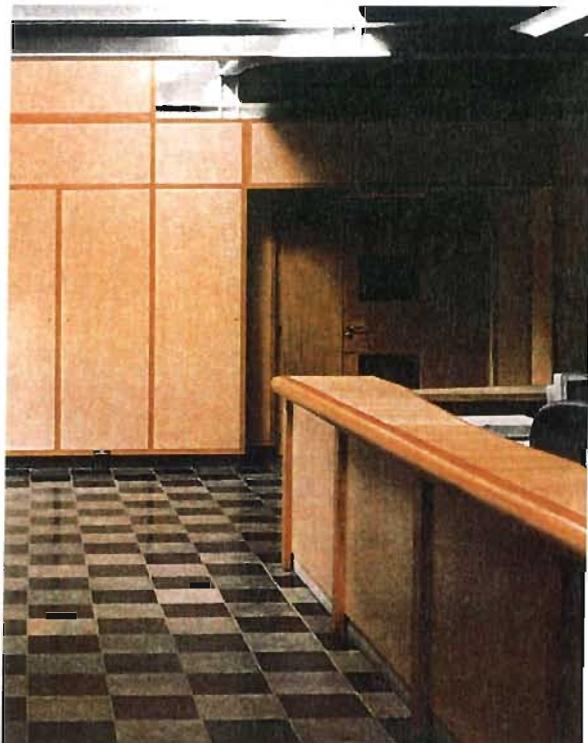
Seuls des spécialistes seront aptes à apprécier les dangers que présentent certains aménagements car eux seuls connaissent les comportements des individus face au feu.

Bien que le règlement de sécurité ne soit applicable qu'aux seules parties modifiées, toutefois, si ces modifications accroissent le risque du public, des mesures complémentaires peuvent être imposées après avis de la commission de sécurité.

Quelques éléments du programme peuvent augmenter sérieusement les contraintes réglementaires vis-à-vis des handicapés et de la sécurité incendie. Ainsi en est-il du projet de création d'une bibliothèque à l'étage. Il y a donc lieu d'étudier s'il est intéressant de maintenir le programme tel qu'il est où s'il n'est pas préférable de réfléchir à l'implantation de l'équipement dans un autre lieu.

## Ambiance interne

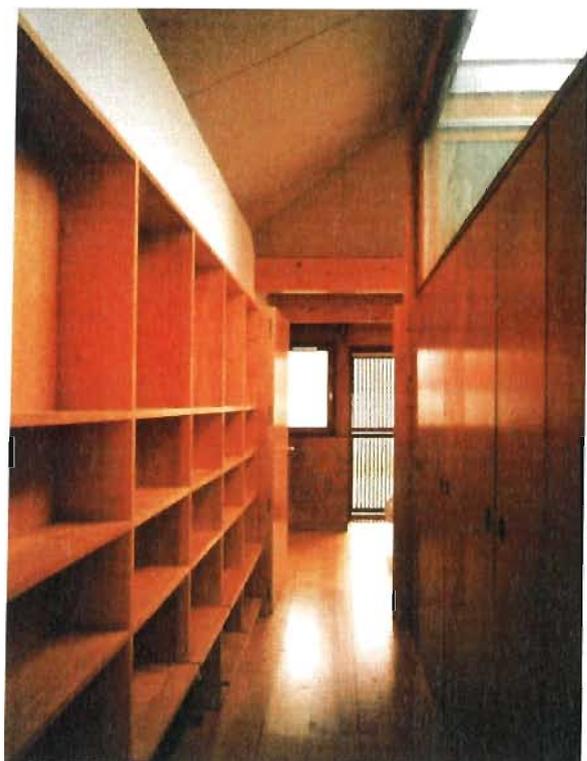
Si la réalisation d'un équipement public doit répondre à de nombreuses exigences fonctionnelles et de sécurité, celles-ci ne doivent pas faire oublier que la mairie est avant tout un lieu de vie dont l'esthétique et la qualité des ambiances feront d'elle une véritable maison communale où la population aura plaisir à se rendre pour se faire délivrer des documents administratifs mais aussi pour participer à la vie locale.



Rappelons que la mairie a un rôle de représentation de l'Etat auprès des administrés mais aussi une fonction d'accueil et que l'esthétique qui sera choisie pour l'aménagement des locaux définira l'image que la municipalité souhaite offrir de la démocratie locale et des relations qu'elle entend entretenir avec la population. (Quelle idée de l'institution communale se fera un jeune venant pour la première fois à la mairie afin de s'inscrire sur les listes électorales ?).

L'image de l'équipement communal fait donc partie intégrante du projet, elle doit être définie dès les premières études, faute de quoi les aménagements risquent d'être banals et de ne pas refléter le rôle que joue l'équipement.

Le choix de cette image ne relève pas d'un goût personnel mais d'une politique de communication de l'institution communale.



## Rappel du contexte législatif et réglementaire

L'extension de la mairie 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).

### **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, 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 œuvre et entrepreneurs qu'il choisit, les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux.

La loi MOP impose, pour les opérations de réhabilitation de bâtiment, de confier au maître 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. 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 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).

### **CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Art L. 111-1

"Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et des communes comme aux personnes privées.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires."

## Démarche

# ave59

- Vérifier et compléter le pré-programme en évaluant les capacités financières de la commune.
- Vérifier les aides financières susceptibles d'être obtenues pour les études d'architecture et la réalisation de manière à fixer le budget de l'opération.
- Solliciter un architecte sur la base d'un appel d'offre restreint (trois dossiers de références)
- Choisir le maître d'oeuvre.
- Etudier un projet à long terme compatible avec les exigences réglementaires actuelles.
- Etablir un plan de phasage pour une réalisation progressive des travaux compatible avec le budget de la commune.