



## TRAVAUX DE CONSTRUCTION

**Construction de quatre logements avec salle commune**

***MARCHÉ DE MAITRISE D'OEUVRE***

**CAHIER DES CHARGES / PROGRAMME**

Juin 2018

**CAHIER DES CHARGES / PROGRAMME**

*Annexe : Règles de sécurité du SDIS de la Charente selon CU Opérationnel*

*Annexe : Avis du SPANC selon CU Opérationnel*

# Préambule

---

La Commune d'Oriolles souhaite créer une petite résidence senior en cohérence avec l'importance de la commune.

Les résidences seniors représentent une solution d'hébergement adaptée aux seniors autonomes désirant préserver leur indépendance. Ces résidences sont non médicalisées. Les résidences seniors répondent aux besoins des retraités : les logements sont indépendants, confortables, fonctionnels et adaptés à une diminution de l'autonomie. Les logements destinés aux seniors de plus de 60 ans sont généralement déclinés de l'appartement T1 à l'appartement T3 avec ou sans jardin privatif !

Les résidences seniors disposent d'espaces collectifs propices aux échanges entre seniors ! S'ils le souhaitent, les seniors peuvent également bénéficier de services additionnels fournis par des prestataires externes.

## Les objectifs de la réalisation

---

### « Les buts recherchés par la maîtrise d'ouvrage »

La municipalité d'Oriolles souhaite réaliser plusieurs petits logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite. La collectivité souhaite pouvoir offrir une possibilité de retraite paisible dans leur petit bourg, avec des services de proximité, tels l'agence postale, la mairie, le portage de repas, le passage de commerçants ambulants, etc.

En effet, ces logements s'adresseraient aux seniors autonomes ne désirant pas intégrer une maison de retraite et disposant d'une propriété dans la commune qu'ils ne peuvent plus entretenir.

Au sein de ce projet, il est également envisagé de construire une salle commune, afin de rompre l'isolement des personnes et de pouvoir leur proposer un lieu de rencontres et d'animations.

Ce projet a été conditionné par la délivrance d'un certificat d'urbanisme par les services de l'état.

Par ailleurs, la commune a décidé de rénover la salle communale et l'agence postale. Les travaux sont en cours de réalisation.

# Le contexte physique et urbain de l'opération

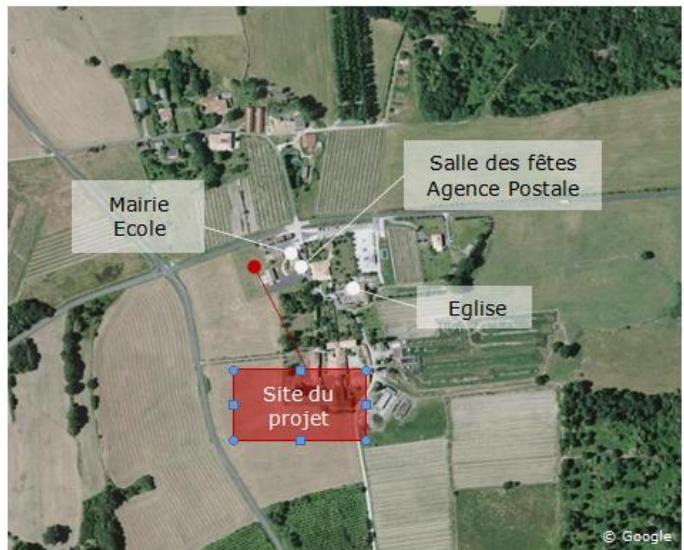
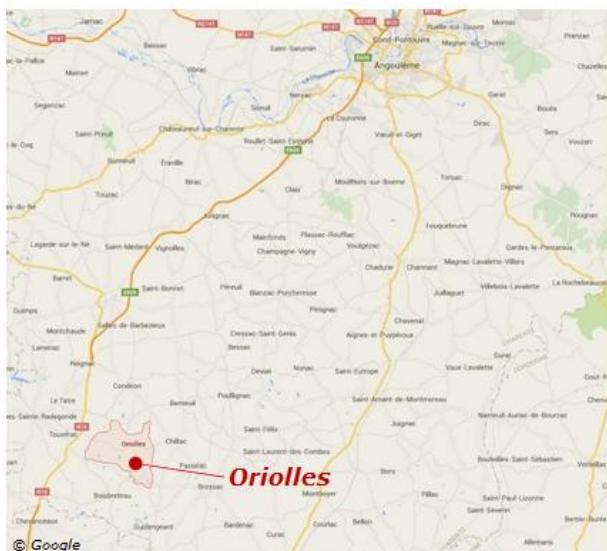
## « La présentation de la commune et du site »

Oriolles, commune du département de la Charente, se situe sur le territoire du Sud Charente, à 12 km de Barbezieux et à 39 km d'Angoulême. Elle appartient au Canton de Charente-Sud et à la Communauté de Communes des 4B.

La collectivité est desservie par les routes départementales n°2, 127, 131 et n°452.

Les habitants d'Oriolles étaient au nombre de 283 au recensement de 2013 (population légale 2016, source INSEE), sur une superficie de 18,3 km<sup>2</sup>, soit une densité de la population de 15,5 hab/km<sup>2</sup>. L'évolution de la population, entre les recensements de 2008 et 2013, a évolué de + 2,8 %.

Le site pressenti pour le projet (■) se situe au centre du bourg, à proximité de la route départementale n°131 et de différents équipements publics : mairie, agence Postale, salle des fêtes et église.



# Les contraintes réglementaires

## Une intégration architecturale et urbaine encadrée

### Urbanisme

La commune ne dispose pas de carte communale. De ce fait, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique sur le territoire communal.

Oriolles ne dispose pas d'édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

### Risques majeurs

La collectivité ne dispose pas d'un Plan de Prévention des Risques (PPR). Cependant une zone inondable de l'atlas a été établie en 2008 « AZI Le Lary ». Néanmoins, le projet n'est pas concerné par ce risque naturel.

La nature du sol de la collectivité implique un aléa faible voir à priori nul du retrait et du gonflement des argiles (source : brgm). Oriolles est localisé en zone de sismicité faible soit de niveau 2 (source : site ministériel).

## L'intégration des contraintes techniques

### Sécurité incendie

La salle commune sera définie comme Etablissement Recevant du Public de 5<sup>ème</sup> catégorie en type L. Les règles de sécurité émises par le SDIS de la Charente et annexées au CU opérationnel sont en annexe.

### Réglementation thermique

La construction des logements et de la salle commune devra répondre à la réglementation thermique RT 2012.

### Confort acoustique

Le projet devra respecter les caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, fixées par l'arrêté du 30 juin 1999. Ces exigences s'appliquent aux différents types de bruits suivants :

- Entre les logements, l'isolement acoustique sera au minimum de 53 dB contre les bruits aériens intérieurs (discussion, télévision, etc.) ;
- Entre l'extérieur et les logements, une isolation acoustique minimum de 30 dB(A) est requise ;
- Contre les bruits d'impact (ex : bruits de pas, chutes d'objets), le niveau maximal à ne pas dépasser est fixé à 58 dB ;
- Le bruit des équipements individuels (ex : machine à laver, etc.), provenant des logements voisins est limité dans les pièces principales à 30 dB(A) et les cuisines à 35 dB(A);
- Le bruit produit par les équipements intérieurs au logement (ex : bouches de VMC, appareils individuels de chauffage, etc.) doit être limité à 35 dB(A) dans les pièces principales et à 50 dB(A) pour les cuisines.

Concernant la qualité acoustique de la salle commune, celle-ci dépendra d'éléments propres au projet : volume des espaces et gabarit, nature des revêtements, isolants anti-vibratiles, etc. Afin d'obtenir un confort acoustique optimal pour les usagers le temps de réverbération de la salle commune devra être compris entre 0,6 s et 1,2 s.

### Accessibilité

L'arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction a pour objectif l'accessibilité à tout pour tous.

Concernant le projet, une attention particulière est à apporter pour les éléments suivants :

- Une zone de stationnement adaptée et à proximité de l'entrée des logements,

disposant d'un dévers inférieur à 3% ;

- Un accès via une rampe avec une pente inférieure à 5 %, avec une largeur de cheminement de 1,2 m ;
- Des pièces de vie aménagées pour les personnes handicapées ayant un espace d'usage accessible pour une personne en fauteuil roulant.

## Dispositions particulières

- L'accès routier pourra se faire à partir de la RD 131. Une voie piétonnière est également à envisager pour rejoindre la voie communale 220.
- Un dispositif d'assainissement autonome est retenu. Compte tenu des spécificités de la parcelle et en fonction de l'implantation du bâtiment une solution compacte sera à envisager. Le SPANC de la Communauté de communes des 4B est le service instructeur en matière d'assainissement. L'avis du SPANC émis lors du CU opérationnel est joint en annexe.

# Les principes de fonctionnement attendus

## « L'expression des besoins »

Le site faisant l'objet du projet concerne la parcelle B1005 (---) qui disposent d'une superficie de 3 250 m<sup>2</sup>.

Cette parcelle est accessible via la route communale n°220 (→). Elle fera l'objet d'un accès à aménager à partir de la RD 131.

Le terrain présente une légère pente descendante dans le sens Est-Ouest.



La collectivité souhaite accueillir un programme de quatre logements de type 2 adaptés aux personnes à mobilités réduites avec des solutions domotiques et des jardins privatifs. Le cahier des charges comprend également la construction d'une salle commune de 30 m<sup>2</sup>, l'aménagement des dessertes nécessaires pour desservir la résidence aux véhicules des particuliers et des prestataires de services (véhicules de service ou utilitaires) ou aux piétons, les stationnements et les abords directs. Un service de transport à la demande existant par minibus est à prendre en compte.

La commune prendra en charge les interventions techniques sur le bâtiment après sa mise en service.

Concernant la salle commune, le maître d'ouvrage en assurera la gestion en synergie avec les résidents. A ce titre cette salle devra être un lieu de détente et de rencontre,

elle permettra la tenue de réunions d'animation, de sensibilisation et d'information au profit des locataires.

*A titre d'exemple un lave main devra être installé dans la salle commune.*

Compte tenu des objectifs du maître d'ouvrage, les points suivant devront être intégrés:

- Assurer par appartement la possibilité de recharger la batterie d'un véhicule électrique,
- Utiliser le réseau de chaleur issu de la chaufferie bois communale,
- Prévoir un système de secours pour la production de chauffage et éventuellement pouvant assurer un rafraîchissement des pièces,
- Assure la continuité de la fourniture d'électricité en cas de coupure de réseau.

### **Compétences à mobiliser dans l'équipe de maîtrise d'œuvre**

Afin de répondre au mieux aux besoins, la maîtrise d'œuvre devra intégrer les compétences suivantes : Architecture (y compris économie de la construction) et en Ingénierie acoustique, structure, fluides & thermique, électricité.



Le coût des travaux est évalué à **536 000 € HT**.