

# Réhabilitation du bâtiment de l'ancienne cure en mairie et aménagement de l'espace public

## Programme

*Marché à procédure adaptée*

Date limite de dépôt des candidatures : **Le vendredi 28 juillet 2023 à 17h**



## Table des matières

<b>1. Localisation et contexte communal</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Périmètre de l'étude</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Enjeux et programme</b> .....	<b>4</b>
3.1. <b>Tranche ferme</b> - La réhabilitation du bâtiment de l'ancienne cure en mairie et l'aménagement de ses abords	4
3.1.1. Présentation du bâtiment de l'ancienne cure .....	5
3.1.2. Plans schématiques du bâtiment de l'ancienne cure .....	5
3.1.3. Photographies du site .....	6
3.1.4. Diagnostics réalisés.....	6
3.1.5. Réglementation urbaine .....	7
3.1.6. Le programme prévisionnel de la future Mairie .....	7
3.1.7. Les objectifs du projet .....	8
3.1.8. Objectifs environnementaux et performance énergétique du projet .....	8
3.1.9. Contenu de la mission.....	9
3.1.10. Budget prévisionnel des travaux .....	9
3.1.11. Calendrier prévisionnel.....	9
3.2. <b>Tranche optionnelle 1</b> - L'aménagement de l'espace public central .....	10
3.2.1. Présentation de l'espace public.....	10
3.2.2. Les objectifs du projet .....	11
3.3. <b>Tranche optionnelle 2</b> – Réhabilitation de l'ancienne mairie .....	12
3.3.1. Présentation des locaux actuels de la mairie.....	12



# 1. Localisation et contexte communal

La commune de La Forie fait partie de la communauté de communes d'Ambert Livradois Forez. Elle est la plus petite en termes de superficie (281 hectares) et est la seule à ne pas intégrer le Parc Naturel Régional du Livradois Forez. Il s'agit d'une jeune commune, créée 1874 à partir de terres rachetées aux communes d'Ambert, Job et Valcivières. Elle se situe à cheval entre deux ensembles de paysages d'Auvergne, la plaine du Livradois et les monts du Forez, et à des altitudes comprises entre 527 et 800 mètres. La ville d'Ambert (6 800 habitants) constitue le bassin de vie de La Forie. Elle se trouve à seulement 5 km au sud du bourg.

Situé à l'est de la commune, le bourg s'inscrit aux pieds des Monts du Forez. Il est traversé par la route départementale D66. Il s'est beaucoup étendu, en direction de la plaine, suite aux aménagements de lotissements dans les années 70 et 80.

La commune compte 320 habitants, en légère augmentation depuis 2013 (311 habitants). La part des résidences principales est de 75%. Celle des logements vacants est de 13,30 % alors que la moyenne du département est à 10,34 %. Cela représente 28 logements vacants dans la commune.

La commune comprend une école accueillant 40 élèves, une salle des fêtes, une église, une bibliothèque, un atelier communal, des jeux pour enfants et un terrain de tennis sur l'espace public. L'école utilise régulièrement les équipements communaux comme la salle des fêtes en hiver pour la pratique sportive, tout comme les jeux pour enfants situés sur l'espace public central. L'église est rarement utilisée, seul les mariages, enterrements et baptême y sont célébrés.

En termes d'activités, la commune constitue un bassin d'emplois important. Les salaisons Bernard, Omerin, et Joubert y sont implantées et concentre de nombreux emplois. Une épicerie s'est récemment installée et propose la vente de produit bio, un relais poste et le retrait d'argent. Les propriétaires envisagent prochainement d'augmenter leur activité en ouvrant un salon de thé. L'auberge du bourg est réputée et génère une certaine animation lors des heures des repas.

Le cœur de bourg regroupe tous les équipements, les commerces, et les locaux des entreprises Omerin et salaisons Bernard. Mais la végétation et les aménagements des espaces publics le rendent peu de lisible et donc peu attractif pour les gens de passage.

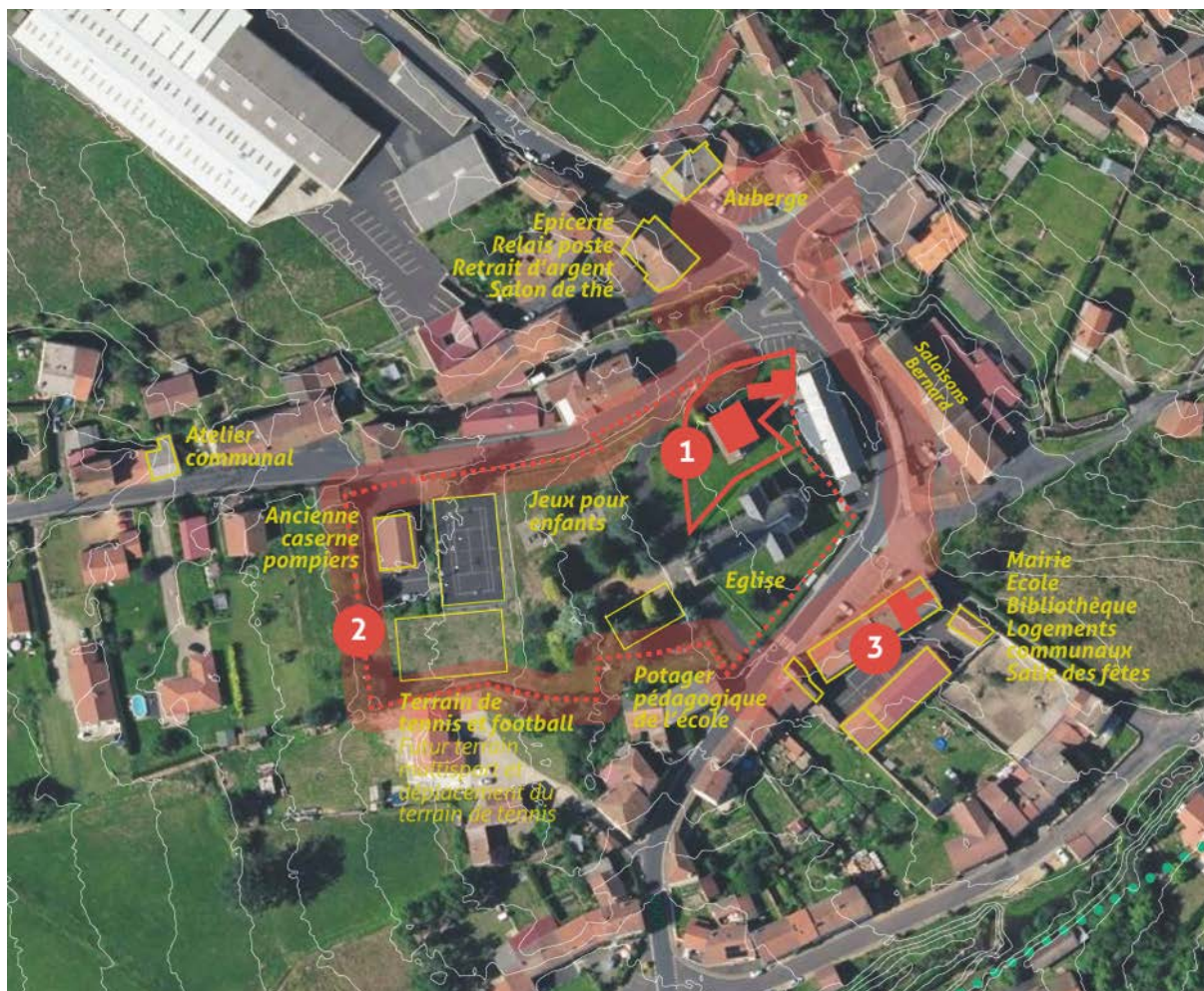


Plan de localisation de la commune de La Forie parmi les familles et ensembles de paysages d'Auvergne



## 2. Périmètre de l'étude

Le périmètre de l'étude est représenté sur la carte ci-dessous.



1

Bâtiment de l'ancienne cure

2

Espace public central du bourg

3

Future ancienne mairie



0 20m 100m



Périmètre élargie de réflexion sur les espaces publics

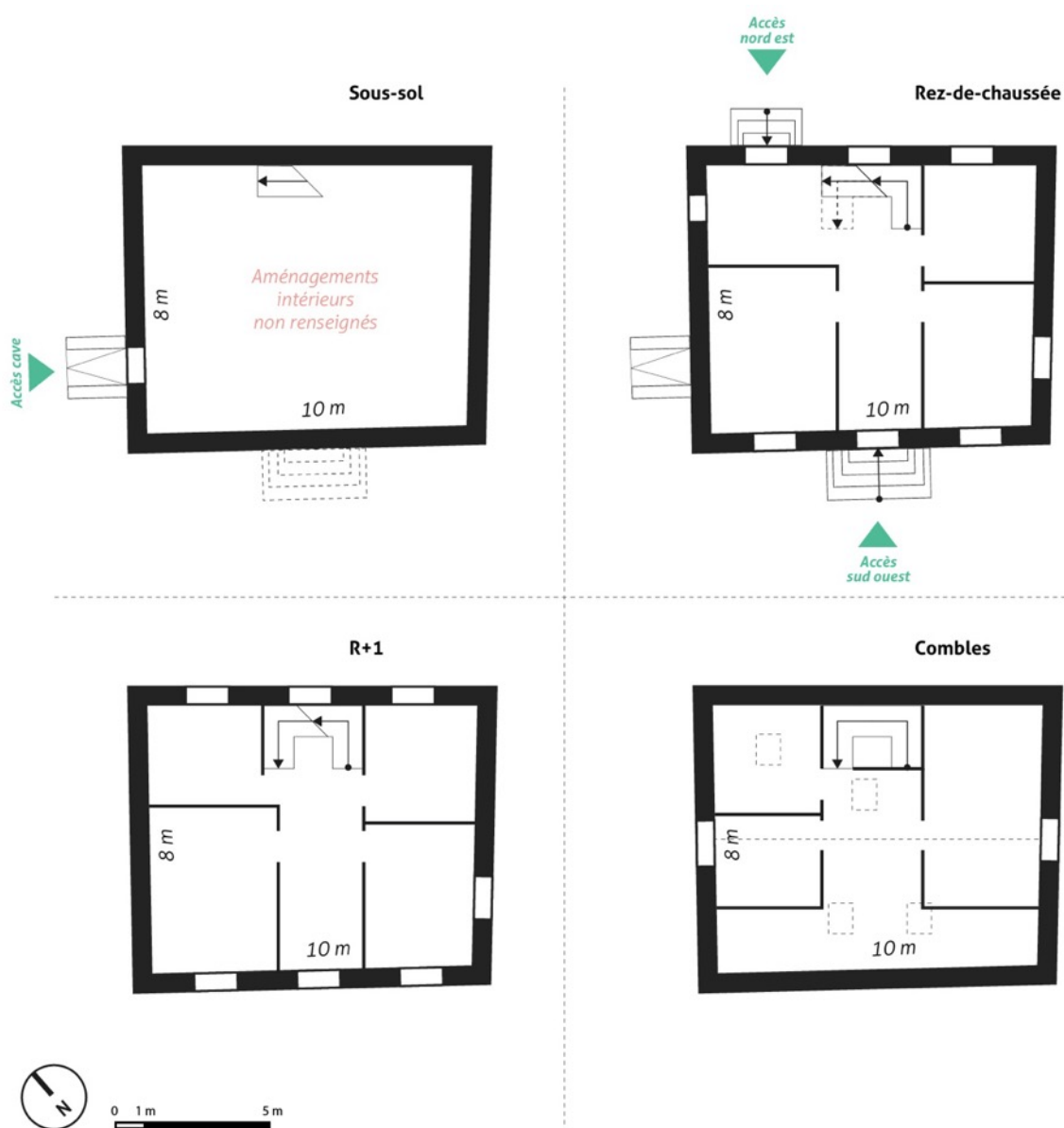
## 3. Enjeux et programme

### 3.1. *Tranche ferme* - La réhabilitation du bâtiment de l'ancienne cure en mairie et l'aménagement de ses abords

### 3.1.1. Présentation du bâtiment de l'ancienne cure

L'ancienne cure est un bâtiment ancien (avant 1947) idéalement situé au cœur du bourg à proximité de l'église. Il s'inscrit dans un espace public plus large regroupant d'autres équipements. Il est composé de 4 niveaux d'environ 80 m<sup>2</sup> : un sous-sol, un rez-de-chaussée surélevé, un étage et des combles. Le bâtiment n'a pas été habité depuis plusieurs années. Il est constitué de murs en pierres apparentes à l'extérieur, de planchers bois, d'une charpente en bois à entrain retroussée recouverte de tuile mécanique en terre cuite. La liaison entre le mur et le toit se fait par une corniche à modillons en briques. Les encadrements des ouvertures sont en pierres de taille et dispose d'un arc de décharge en brique au-dessus des linteaux.

### 3.1.2. Plans schématiques du bâtiment de l'ancienne cure





### 3.1.3. Photographies du site



Vue depuis le nord-est sur le bâtiment de l'ancienne cure / Vue depuis le R+1 sur la circulation verticale / Vue sur un espace au rez-de-chaussée



Vue depuis les combles

### 3.1.4. Diagnostics réalisés

Les diagnostics amiante, électricité, plomb et énergétique ont été réalisés et seront transmis à l'équipe retenue.

### 3.1.5. Réglementation urbaine

La commune de La Forie est régie par le règlement national d'urbanisme. Par ailleurs le bourg n'entre dans aucun périmètre de protection d'un monument historique.

### 3.1.6. Le programme prévisionnel de la future Mairie

L'objectif pour la commune est d'aménager une mairie optimale et confortable pour les occupants et permettant d'accueillir du public en proposant une salle du conseil et un bureau du maire indépendants.

En phase diagnostic / faisabilité, l'équipe de maîtrise d'œuvre devra proposer 2 scénarios d'aménagement de la future mairie :

- Scénario 1 : la mairie devra s'implanter sur les niveaux du sous-sol et du rez-de-chaussée et proposer l'aménagement d'un logement aux étages ;
- Scénario 2 : la mairie pourra s'implanter sur la totalité des niveaux.

Le programme envisagé du bâtiment se décompose de la manière suivante :

<b>Type de local</b>	<b>Scénario minimal (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Scénario confortable (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Remarques</b>
Hall d'accueil	5	5	Accessible depuis l'extérieur Espace d'attente et d'information, le hall devra être équipé de sièges ou bancs, d'un panneau d'affichage et présentoir.
Secrétariat	10	15	Ouvert sur le hall d'accueil. Il devra être équipé d'un bureau, d'étagères et d'un espace reproduction.
Bureau du maire	10	15	En lien avec la salle du conseil et le secrétariat. Il devra être équipé d'un bureau et d'étagères.
Salle du conseil	30	40	Il devra être équipé de tables et chaises et d'un placard permettant de ranger ce mobilier.
Sanitaires	6	6	Un sanitaire homme et un sanitaire femme.
Local entretien	4	4	
Local informatique		4	Peut-être intégré dans le secrétariat s'il n'y a qu'une baie informatique simple
Local archives	20	20	L'équipe de maîtrise d'œuvre devra prendre contact avec les archives départementale du Puy-de-Dôme pour concevoir le local archive
Bureau des élus		15	(Option)
Tisanerie		8	(Option) Ce local peut être intégré à la salle de conseil sous forme de placard.
Circulation	10 à 20 % de la surface totale	10 à 20 % de la surface totale	
Locaux techniques (dont chaufferie)	9	9	
<b>TOTAL</b>	<b>108</b>	<b>162</b>	

Les espaces extérieurs devront permettre l'accessibilité de l'équipement aux personnes à mobilité réduite (PMR). Un stationnement PMR à proximité de l'entrée devra être intégré aux aménagements.

### 3.1.7. Les objectifs du projet

L'équipe sélectionnée devra répondre aux objectifs suivants :

- Proposer un équipement sobre, compact et efficient permettant :
  - o Un confort thermique ;
  - o D'éviter dans la mesure du possible l'installation d'un ascenseur ;
- Préserver le caractère architectural du bâtiment (patrimoine ancien du bourg) ;
- Permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite des locaux le nécessitant ;
- Privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés ;
- Intégrer une démarche de réemploi/réutilisation :
  - o Concevoir avec le déjà là : un diagnostic des ressources insitu (bâtiment + ce dont dispose la commune) fera partie du diagnostic compris dans la mission de base ;
  - o Concevoir en anticipant un changement de destination dans un futur lointain : un bâtiment est constitué de matériaux pouvant être réemployer/réutiliser ainsi la conception et la mise en œuvre devront intégrer cette logique ;

L'accessibilité et la sécurité du bâtiment seront étudiées conformément aux textes règlementaires de référence. Il y a lieu de rappeler que les dispositions en matière d'accessibilité s'appliquent à tous les types de handicaps et pas seulement aux personnes à mobilité réduite.

### 3.1.8. Objectifs environnementaux et performance énergétique du projet

Ce bâtiment en pierre nécessite une intervention particulière pour la mise en place d'une enveloppe thermique performante, adaptée et respectant les exigences auxquelles sont soumis les bâtiments lors de travaux (RT globale). En plus de ce texte vient s'ajouter le GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT et notamment la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte qui définit des orientations pour les constructions neuves et les projets de rénovation.

Le maître d'œuvre réalisera en APS des approches comparatives des coûts des matériaux vis-à-vis des matériaux habituels à efficacité équivalente et en considérant les bonifications de subventions relatives (bonification DETR, AAP Bois local).

Enfin, le confort d'été devra être étudié pour limiter les périodes de surchauffes.

Méthode d'analyse

1. La consommation annuelle d'énergie primaire et finale du bâtiment avant et après travaux rapportée à sa surface hors œuvre nette exprimée en kWhEP/m<sup>2</sup>.an et kWhEF/m<sup>2</sup>.an avec un focus sur la part chauffage pour chaque objectif ;
2. L'émission annuelle totale de gaz à effet de serre du bâtiment avant et après travaux pour l'ensemble des usages de l'énergie précités exprimée en kgCO<sub>2</sub>/ m<sup>2</sup>SHON.an pour chaque objectif ;
3. L'estimation des économies d'énergie en énergie primaire et finale, puis en euros par rapport à la situation de référence ;
4. Le coût des travaux : coût prévisionnel des travaux, coût d'exploitation, coût d'entretien des installations, le temps de retour prévisionnel de l'investissement, calcul des CEE pour chaque objectif
5. Pour chaque type de travaux proposés, les critères de performances minimales proposées devront correspondre aux exigences du dispositif des CEE sauf contraintes techniques ou architecturales.

#### Performance thermique

La commune souhaite rénover son bâti pour qu'il soit le plus économe en énergie possible. Cela lui permettra d'obtenir plus de financements et également de réduire ces charges annuelles. Les performances minimales attendues sont :

- le respect des critères CEE ;



- la diminution de 40% de consommation d'énergie avant et après travaux ;
- la diminution des GES.

### **Matériaux biosourcés**

Le recours à des matériaux biosourcés est également à rechercher notamment compte tenu de la spécificité du bâti. Ces matériaux répondent aux enjeux du développement durable grâce à leur empreinte environnementale favorable (car stockant le carbone) et au développement économique des territoires, car issus de matériaux de proximité. Grâce à leur déphasage thermique et à leurs propriétés respirantes, les matériaux biosourcés présentent des performances reconnues tant sur le plan de l'isolation thermique que sur celui du confort hygrométrique. Des matériaux tels que l'isolation en laine de bois et ouate de cellulose pourront être mis en œuvre dans le projet. De la même manière, les menuiseries extérieures bois seront de préférence réalisées en essence de bois local (essences à valoriser selon FIBOIS), ou à minima certifiée PEFC ou FSC. Les matériaux biosourcés pourront aussi participer à d'autres lots d'aménagement intérieurs pour valoriser des bois locaux en recherche de débouché (voir Fibois) : escalier et son enveloppe, mobilier...

### **Qualité de l'air intérieur**

Plusieurs options compatibles avec les objectifs thermiques préalablement développés et garantissant la qualité de l'air intérieur seront fournis. Ils devront permettre de ne pas dépasser les valeurs limites en Radon, Benzène, Formaldéhyde et Dioxyde de Carbone définies par les autorités. Une estimation des coûts d'installation, de fonctionnement et d'entretien des différents scénarii devra être fournie.

## **3.1.9. Contenu de la mission**

La présente mission de maîtrise d'œuvre concerne la réhabilitation du bâtiment de l'ancienne cure en mairie et l'aménagement de ces abords.

Dans le cadre de cette mission, tous les éléments d'une mission de base de maitrise d'œuvre tels que définis par les articles L. 2410-1, R2431-4 à R2431-7, R2431-19 à R2431-23 du code de la commande publique : APS/APD, PRO, ACT, VISA, DET, AOR. La mission comprend aussi des missions complémentaires : DIAG, OPC.

La phase de diagnostic (DIAG) comportera notamment :

- Le diagnostic complet du bâtiment. Il comprendra :
  - Un relevé métré
  - Un diagnostic technique (dont structure et fondation) ;
  - Un diagnostic ressource en vue de réemploi ou réutilisation de matériau ou mobilier ;
- Des scénarios ESQUISSE d'usages sur l'aménagement et la destination des locaux ;
- Un schéma d'organisation des abords de la mairie en cohérence avec les espaces publics qui l'entourent.

En phase APD, outre les éléments indiqués au code de la commande publique, il est attendu la réalisation des pièces graphiques et techniques nécessaires aux différentes démarches administratives (dépôt de dossier de demande de subvention et permis de construire).

## **3.1.10. Budget prévisionnel des travaux**

Le projet est estimé à **300 000 € HT** de travaux. Les choix de conception détermineront précisément les coûts réels.

## **3.1.11. Calendrier prévisionnel**

Durée des études : 7 mois hors période de validation et congés annuel d'été.  
Durée des travaux : 8 mois.

## **3.2. Tranche optionnelle 1 - L'aménagement de l'espace public central**

### **3.2.1. Présentation de l'espace public**

Au cœur du bourg de La Forie un espace public central regroupe l'église et ses abords, la parcelle de l'ancienne cure, les jeux pour enfants, le terrain de tennis (futur terrain multisport), des stationnements et l'ancienne caserne. Une partie au sud est occupée par le potager pédagogique de l'école. La superficie totale du site est d'environ 9 200 m<sup>2</sup>. La lecture de cet espace public depuis la route est rendue difficile par les aménagements paysagers. Les hautes haies empêchent les vues lointaines et cloisonnent les différents programmes. Deux projets sont en cours d'aménagement sur site :

- Le terrain de tennis actuel a été remplacé par un terrain multisport ;
- Le terrain de foot attenant a été remplacé par un terrain de tennis / terrain de basket.

Par ailleurs la commune envisage également de passer son centre-bourg en zone 30 km/h.



Plan de localisation de l'espace public central du bourg.





À gauche vue sur le parvis de l'église / à droite vue sur les jeux pour enfants



À gauche vue sur le terrain de football qui va accueillir un terrain de tennis / à droite vue sur l'actuel terrain de tennis, site du futur terrain multisport



À gauche vue sur la D66 et l'espace public central depuis les stationnements situés devant l'actuelle mairie / à droite vue depuis le parvis de l'église sur le monument en l'honneur Monseigneur Guillaume Douarre

### 3.2.2. Les objectifs du projet

L'enjeu pour le titulaire du présent marché sera de rechercher des solutions simples mais ingénieuses et durables permettant d'aménager les espaces publics inscrits dans le périmètre d'étude.



Objectifs :

1. A court terme : Intégrer la mairie dans un « parc » en aménageant ses abords immédiats
2. A long terme : Renforcer le caractère de « parc » de cet ensemble d'1 ha

Axes de travail :

- La liaison de la mairie avec les équipements actuels : Les accès, la structuration de l'espace et le maillage des chemins ;
- La lisibilité dans l'espace de ce nouvel équipement : parvis, travail sur les vues, l'intégration dans le paysage ;
- Gestion du nivellement ;
- Intégration de places de stationnement ;
- La lisibilité du parc ;
- Questionner les usages ;
- Apporter du mobilier ;
- Envisager des chantiers ponctuels avec les habitants (mobilier par exemple) ;

### 3.3. Tranche optionnelle 2 – Réhabilitation de l'ancienne mairie

#### 3.3.1. Présentation des locaux actuels de la mairie

L'actuelle mairie se situe au bord de la route départementale dans le cœur de bourg dans un bâtiment et sur une parcelle regroupant plusieurs équipements (bibliothèque, école, salle des fêtes) et des logements locatifs communaux. Elle était encore composée il y a quelques mois d'une seule pièce d'environ 50 m<sup>2</sup>, accueillant les bureaux du secrétariat et du maire ainsi que la salle du conseil. Actuellement à l'étroit dans ses locaux, la commune souhaite transférer la mairie dans le bâtiment de l'ancienne cure récemment acquis (Marché subséquent 1). Une fois les locaux de la nouvelle mairie terminés, se posera la question du devenir de l'ancienne mairie. À ce jour les pistes évoquées sont l'aménagement en logement T1 accessible aux PMR ou en local professionnel pour profession médicale libérale. Le choix programme se fera selon les opportunités durant la durée de l'accord-cadre.

