



Département de la Corse du Sud
Commune d'Albitreccia

Restructuration et agrandissement de la mairie annexe à Molini-Agosta

Diagnostic et faisabilité



CJConsultants S.A.S

ZI du Vazzio - BP 506 - 20189 AJACCIO
Cedex 2

Tél : 04.95.10.50.10 – Fax : 04.95.10.50.11

Email : contact@cjconsultants.com

Web : <http://www.cjconsultants.com>

Document rédigé par :

Ludovic JEAN

Tony VAUZELLE & Clément PIFFARI



SOMMAIRE

1	<i>Le contexte et la genèse du projet</i>	5
2	<i>Les enjeux et les objectifs de l'opération</i>	6
3	<i>Analyse du site et de son environnement</i>	7
3.1	Le site d'étude	7
3.2	Le milieu naturel, l'environnement	8
3.3	Le contexte urbanistique	11
3.4	Les conditions climatiques	11
3.5	Le voisinage sensible, les pollutions visuelles et sonores	14
3.6	Les réseaux de transports	14
3.6.1	Les transports en commun	14
3.6.2	Le réseau routier	15
3.7	Les stationnements	15
4	<i>Les règles d'urbanisme et de construction applicables</i>	17
4.1	La réglementation en matière d'urbanisme	17
4.2	Les plans de prévention des risques	17
4.3	Le risque sismique	17
4.4	Les termites	18
4.5	Le radon	18
4.6	L'amiante environnemental	19
4.7	Les risques technologiques	19
5	<i>Récapitulatif des périmètres particuliers</i>	20
6	<i>L'état des lieux fonctionnel du bâtiment</i>	21
6.1	Les accès et cheminements	21
6.2	La répartition spatiale des espaces	21
6.3	Conclusions sur l'état des lieux fonctionnel	22
7	<i>L'état des lieux physique du bâtiment</i>	23
7.1	Etat général	23
7.2	La composition structurelle du bâtiment	23
7.3	L'acoustique	23
7.4	La thermique de l'enveloppe	23
7.5	Le confort visuel	23
7.6	Les réseaux et utilités	24
7.6.1	Les dispositifs de chauffage, rafraîchissement et traitement d'air	24
7.7	Les conditions d'accessibilité	24
7.8	La sécurité	24

7.9	Le risque amiante	24
7.10	Le risque radon	25
7.11	Le risque termites	25
7.12	Conclusion sur l'état des lieux physique	25
8	Les besoins	26
8.1	L'organigramme du personnel	26
8.2	Les activités	27
8.3	Le tableau de surface	28
8.4	Le schéma des liens fonctionnels	29
9	Le scénario d'occupation des locaux	30
10	Le scénario d'aménagement retenu	31
10.1	Les contraintes et hypothèses	31
10.2	Le scénario retenu	31
11	Récapitulatif sur la faisabilité du projet	33
12	Les contraintes opérationnelles	34
12.1	Les démarches administratives associées à l'opération	34
12.1.1	Permis de Construire et de démolir	34
12.1.1.1	Dossier de Permis de Construire et de démolir	34
12.1.1.2	Affichage obligatoire :	34
12.1.2	Démarches au commencement des travaux	34
12.1.2.1	Déclaration de projet de Travaux (DT)	34
12.1.2.2	Déclaration d'ouverture de chantier	35
12.1.3	Démarches à l'achèvement des travaux	35
12.1.3.1	Déclaration d'achèvement des travaux	35
12.1.3.2	Attestations	35
12.1.3.3	Commission de sécurité :	36
12.1.4	Agréments et régimes d'homologation	36
12.2	La fiscalité	36
12.3	Les assurances	36
12.3.1	Assurance « Dommages Ouvrages »	36
12.3.2	Assurance « Tous Risques Chantier »	37
12.3.3	Responsabilité civile et Dommages aux biens	37
12.3.4	Contrat Collectif de Responsabilité Décennale (décret n°2008-1466 du 22/12/2008)	37
12.4	Les prestations intellectuelles à prévoir	38
12.4.1	Les études de maîtrise d'œuvre	38
12.4.1.1	Procédure de passation	38
12.4.1.2	Les missions à confier au maître d'œuvre	38
12.4.1.3	Les compétences à rechercher	39
12.4.2	Les études complémentaires spécifiques	39
12.4.3	Les prestations intellectuelles complémentaires	39
12.4.3.1	Coordination SSI	39
12.4.3.2	Mission OPC	39
12.4.3.3	Contrôle Technique	39
12.4.3.4	Coordination SPS	40
12.4.3.5	Contrôle de l'étanchéité à l'air	40
12.4.4	Les diagnostics réglementaires	40

12.5	Le déménagement des services pendant les travaux	41
12.5.1	Déménagement du mobilier	41
12.6	La gestion du chantier	41
12.6.1	Archéologie préventive	41
12.6.2	La gestion des déchets de chantier	42
12.6.3	La communication	42
12.6.4	Gardiennage du chantier	43
12.6.5	Les déclarations et demandes d'autorisation associées aux travaux	43
13	Le budget d'investissement	44
14	Le calendrier d'exécution	46

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figures :

Figure 1 :	graphique développement durable	6
Figure 2 :	graphique « enjeux-objectifs-actions » du projet	6
Figure 3 :	Carte localisation du site	7
Figure 4 :	Extrait cadastral du site d'étude	7
Figure 5 :	Accès à la Mairie	8
Figure 6 :	carte Natura 2000 – zone de protection spéciale	8
Figure 7 :	carte Natura 2000 – site d'intérêt communautaire	9
Figure 8 :	carte des sites inscrits	9
Figure 9 :	Localisation de la ZNIEFF de type 1	10
Figure 10 :	Ligne de transports collectifs	14
Figure 11 :	Carte nationale d'aléa sismique (2005)	17
Figure 12 :	Carte des activités volumiques du Radon dans les habitations – Bilan Janvier 2000	18
Figure 13 :	Extrait de la carte du potentiel d'émanation du radon en fonction des critères géologiques et géomorphologiques (Source : BRGM)	19
Figure 14 :	Répartition des zones de stationnement proches	21
Figure 15 :	Répartition des zones de stationnement secondaires	22
Figure 16 :	organigramme prévisionnel du personnel de la commune	26
Figure 17 :	graphique processus d'activités de la mairie annexe de Molini	27
Figure 18 :	schéma des liens fonctionnels de la mairie annexe de Molini	29
Figure 19 :	Les variantes de l'accès livraisons	31
Figure 20 :	Bâtiment restructuré en R+1 avec éventuel patio plus la création d'un nouvel accès livraison	32
Figure 21 :	calendrier prévisionnel de l'opération	46

Photos :

Photo 1 :	L'environnement du site d'étude	11
Photo 2 :	Localisation arrêt de bus	15
Photo 3 :	Axes routiers desservant le site	15
Photo 4 :	Stationnement aux abords du site	16

Tableaux :

Tableau 1 :	périmètres particuliers	20
Tableau 2 :	surfaces demandées au programme	28
Tableau 3 :	scénario d'occupation des locaux	30
Tableau 11 :	bilan des diagnostics réglementaires	40
Tableau 12 :	budget général de l'opération	44

1 LE CONTEXTE ET LA GENESE DU PROJET

La commune d'Albitreccia enregistre une forte croissance de sa population depuis une quinzaine d'année (+5,8% entre 1999 et 2009), en particulier sur son versant littoral, qui devient dominant sur l'intérieur.

L'actuelle mairie annexe est ainsi devenue dans les faits, le principal lieu de délivrance des services municipaux.

Cette annexe est devenue trop exigüe et inadaptée au développement de l'organigramme des services programmé à brève échéance.

Le Conseil Municipal forme donc le projet de restructurer et agrandir les locaux existants.

Le présent programme décrit :

- dans son Livre 1 : les enjeux et objectifs de l'opération, l'état des besoins et les conditions de faisabilité du projet ;
- dans son Livre 2 : les prescriptions techniques générales du projet ;
- dans son Livre 3 : les prescriptions techniques détaillées par espace fonctionnel.

L'ensemble constitue le document de programmation de l'opération, cahier des charges à destination des concepteurs et terme de référence jusqu'à la réception de l'ouvrage.

2 LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS DE L'OPERATION

La commune est soucieuse de favoriser un développement durable de son territoire. Cela suppose par principe la prise en compte de trois principaux enjeux : l'économie, l'environnement et le social.

Le développement durable est à la conjonction de ces trois grands enjeux.

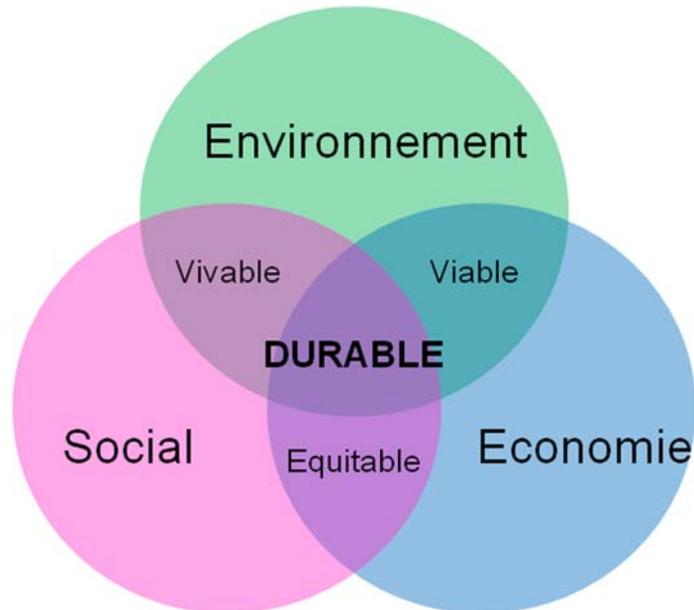


Figure 1 : graphique développement durable

Ce principe appliqué au projet détermine trois grandes familles d'objectifs et d'actions :

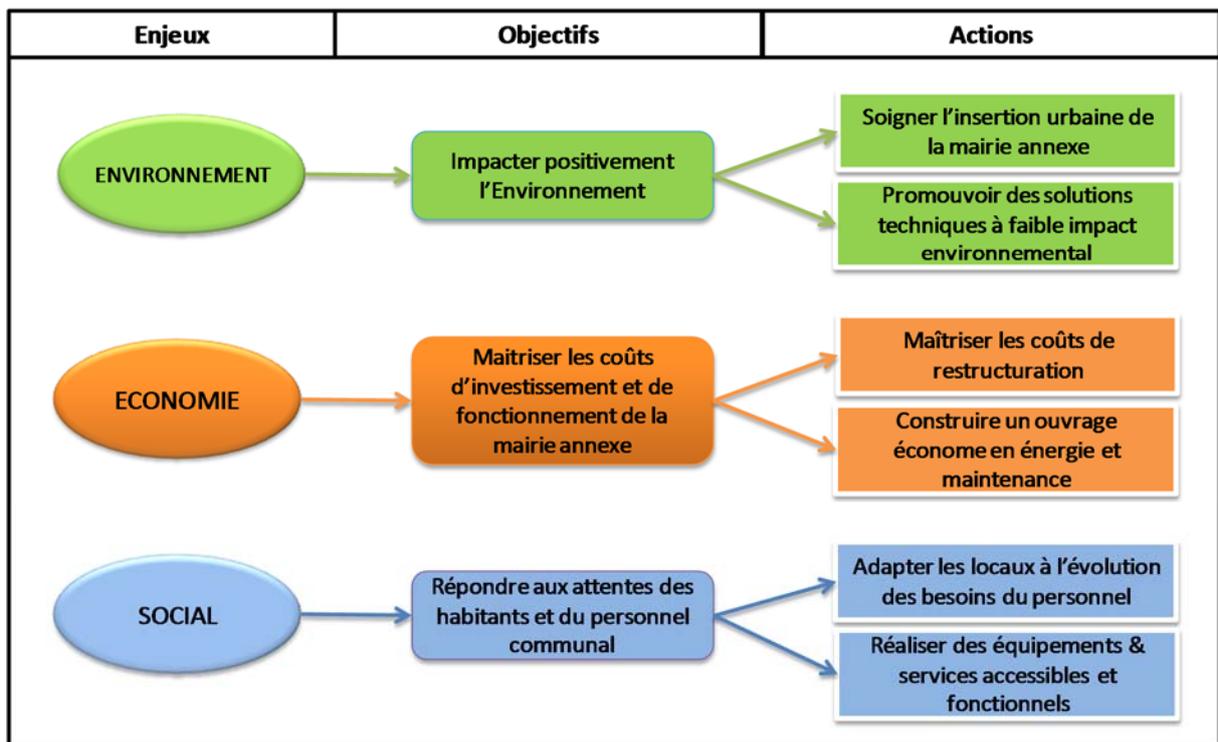


Figure 2 : graphique « enjeux-objectifs-actions » du projet

3 ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

3.1 Le site d'étude

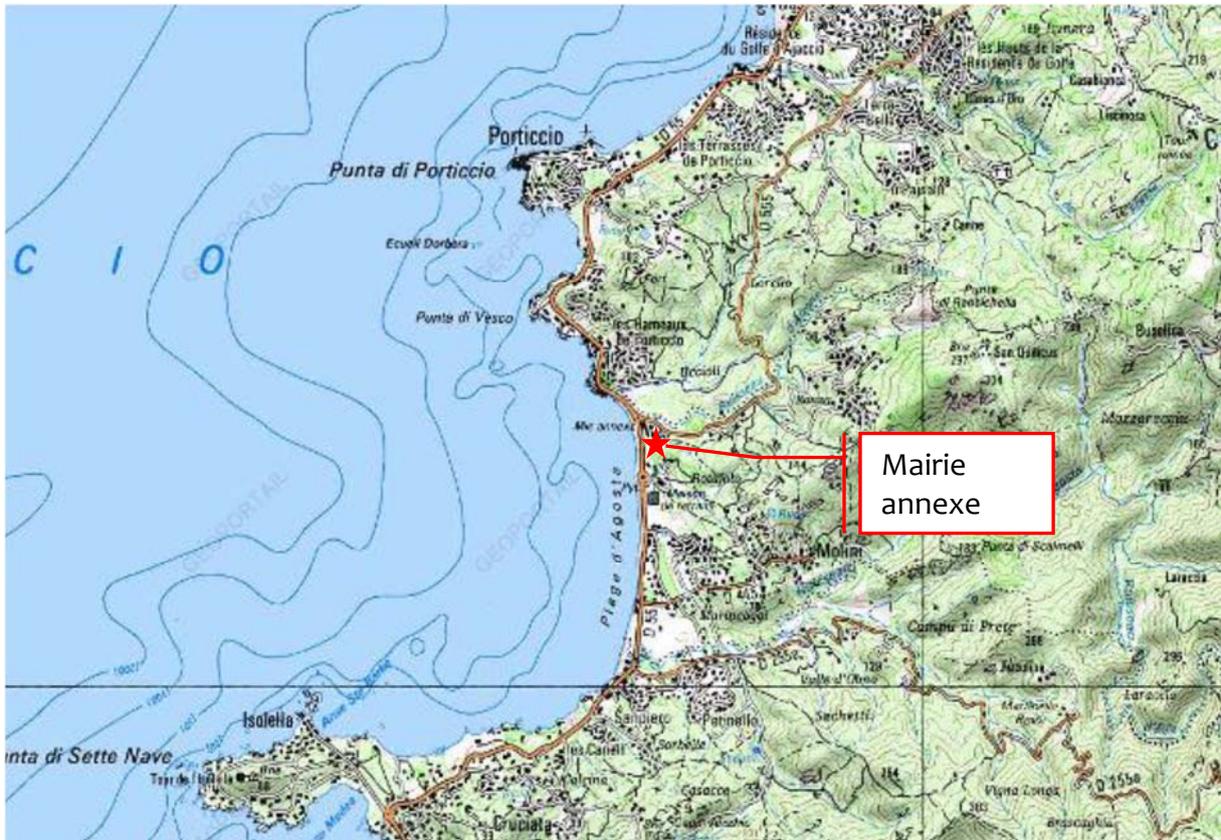


Figure 3 : Carte localisation du site

Le site d'étude est à cheval sur deux parcelles cadastrales, les n°8 et n° 168, toutes deux propriétés de la commune. La parcelle n°169 adjacente au projet est quant à elle en copropriété.



Figure 4 : Extrait cadastral du site d'étude

La mairie est accessible depuis l'ensemble des axes routiers via le carrefour giratoire à l'entrée du village, mais deux autres accès sont possibles. Soit directement depuis la rocade en amont du carrefour. Soit depuis le front de mer dans le sens Isolella-Porticcio à partir du parking d'accès aux commerces du village.



Figure 5 : Accès à la Mairie

3.2 Le milieu naturel, l'environnement

Natura 2000



FR9410096 Îles Sanguinaires, golfe d'Ajaccio

Figure 6 : carte Natura 2000 – zone de protection spéciale

Natura 2000



FR9402017 Golfe d'Ajaccio

Figure 7 : carte Natura 2000 – site d'intérêt communautaire



Figure 8 : carte des sites inscrits



zones naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 1

Figure 9 : Localisation de la ZNIEFF de type 1

La mairie annexe est située en limite d'une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1** classée n°940030573 – Zone humide de l'Uccioli.

Milieux déterminants (Corine Biotopes)	Pourcentage surfacique
37.4 Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes	20%
44.81 Galeries de Laurier-roses, de Gattiliers et de Tamaris	5%

Commentaires généraux

La zone humide de l'Uccioli est située au sud de la station balnéaire de Porticcio et au nord/est de la plage d'Agosta. Elle est alimentée par le ruisseau de l'Uccioli et reste inondée toute l'année.
 Cette petite zone humide possède un rôle écologique et patrimonial important vue le contexte régional de la côte occidentale de la Corse qui se caractérise par la relative rareté de ce type de milieux. La zone semble en bon état de conservation malgré sa proximité immédiate d'une zone résidentielle.
 Elle présente un intérêt important pour l'avifaune et en particulier pour les oiseaux du groupe des limicoles qui la fréquente comme zone de repos et de nourrissage lors des périodes migratoires. On note également la présence de plusieurs espèces de reptiles et de plantes déterminantes à forts enjeux patrimoniaux comme *Emys orbicularis* ou *Ranunculus ophioglossifolius*.

Commentaires sur la délimitation

Pour la délimitation du contour de la ZNIEFF on s'est principalement basé sur l'agencement des habitats, les limites de répartition des espèces déterminantes présentes et la topographie de la zone (trait de côte). Le fonctionnement de l'écosystème a également été pris en compte. Les contours de la ZNIEFF ont été définis avec une précision de l'ordre de 50 mètres.

Bien qu'il n'y ait aucune contrainte réglementaire, la proximité immédiate d'un site paysager de qualité milite pour un traitement soigné de la nouvelle mairie

3.3 Le contexte urbanistique

L'actuelle mairie annexe, qui sera reconstruite sur elle-même, est située au cœur du pôle de vie et d'activités de la zone littorale de la commune. Il s'agit d'une zone urbaine, moyennement dense, en périphérie d'une zone naturelle protégée. Cette zone se compose essentiellement de pavillons en R+1.



Photo 1 : L'environnement du site d'étude

La mairie ne devra en aucun cas s'élever à plus de R+1.

3.4 Les conditions climatiques

Les statistiques suivantes ont été élaborées à partir des données archivées des 10 dernières années de la station Météo France la plus proche :

Station : **Ajaccio (20004002)**

Latitude : 41°55'00" N

Longitude : 08°47'30" E

Altitude : 5 m

Température maximale (moyenne en °C)

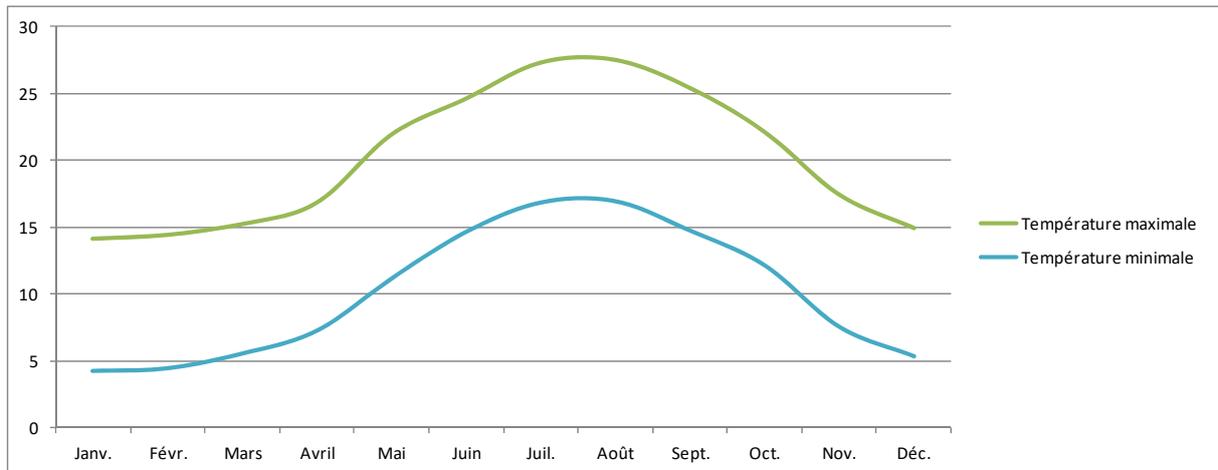
Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
14,1	14,4	15,2	16,8	21,9	24,6	27,3	27,5	25,4	22,1	17,4	14,9	20,1

Température moyenne (moyenne en °C)

Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
9,2	9,4	10,4	12,0	16,5	19,6	22,1	22,2	20,1	17,1	12,5	10,1	15,1

Température minimale (moyenne en °C)

Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
4,2	4,4	5,5	7,2	11,1	14,6	16,8	16,9	14,7	12,1	7,5	5,3	10,0

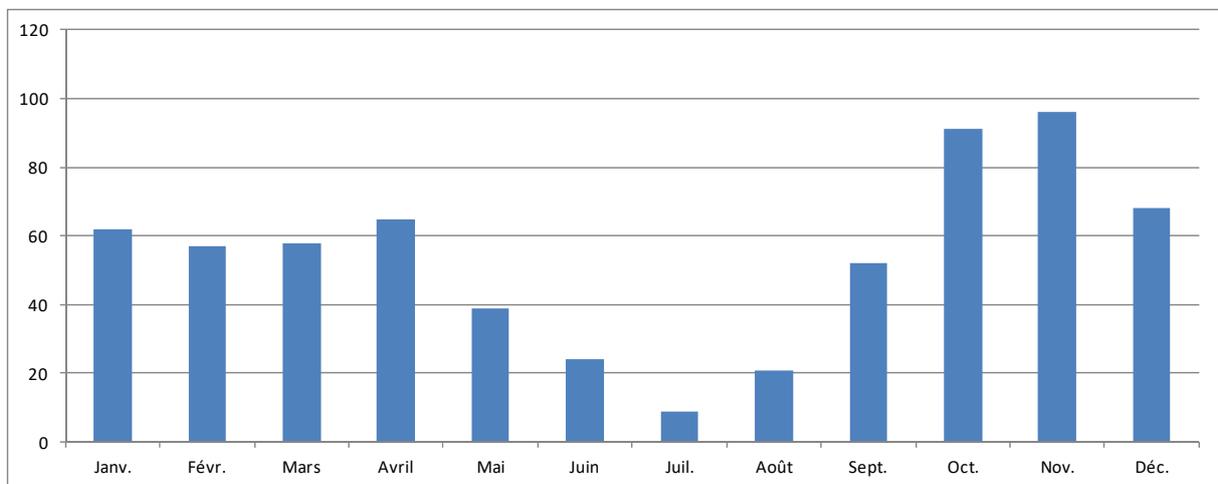


Graphe 1 : Températures moyennes (en °C)

Le site est soumis à un climat de type méditerranéen se caractérisant par une chaleur très prononcée en été et des températures douces en hiver.

Hauteur des précipitations (moyenne en mm)

Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
62	57	58	65	39	24	9	21	52	91	96	68	642



Graphe 2 : Précipitations moyennes (en mm)

Le régime des précipitations se caractérise par une pluviométrie de 642 mm/an en moyenne.

Elles ont souvent une forme orageuse, avec des averses parfois violentes (la hauteur maximale des pluies peut atteindre 81.9 mm en 24h (Record du 8 octobre 1977).

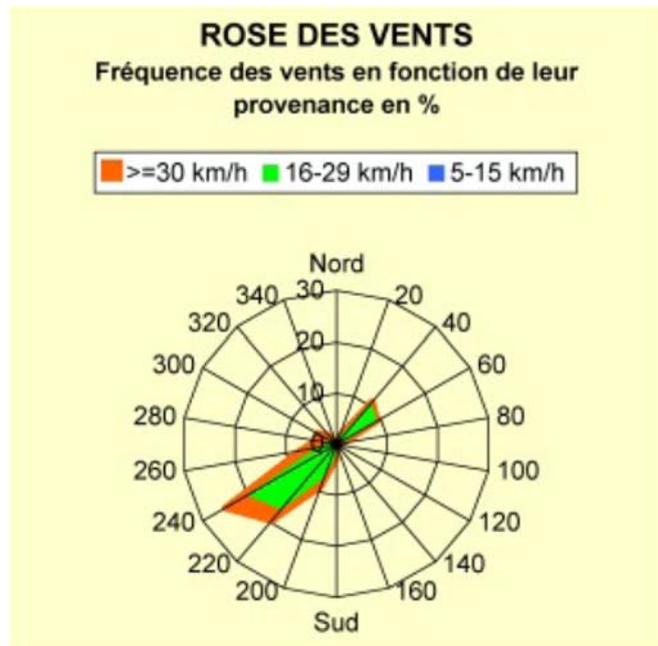
Octobre et Novembre sont les mois les plus pluvieux, avec en moyenne 187 mm soit 30% du cumul total de pluie par année.

Le vent :

Les orientations dominantes du vent sont de secteur **Sud-Ouest** en Eté et **Nord-Est** en Hiver.

Les vitesses moyennes des vents sont relativement homogènes durant l'année avec des valeurs comprises entre 16 et 29 km/h.

On observe en moyenne 1 journée par an de vents forts avec des vitesses supérieures à 100 km/h.

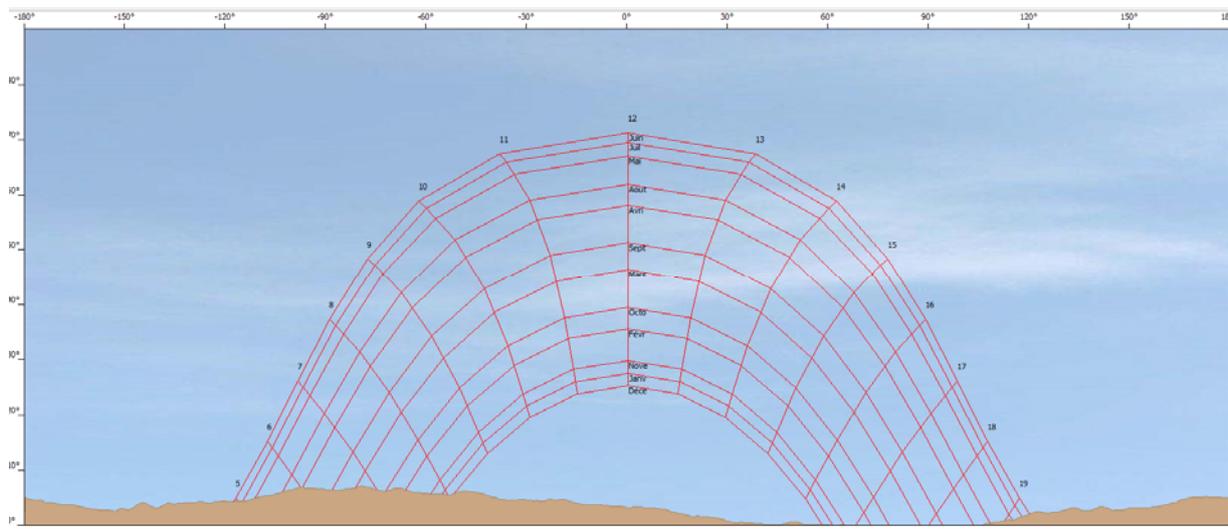


Graphe 3 : Rose des vents

L'ensoleillement :

La durée moyenne de l'ensoleillement est de 2726 heures par an.

Le graphe ci-dessous représente la course du soleil pendant toute une journée en fonction des différents mois de l'année.



Graphe 4 : Ligne d'horizon et course du soleil

Le relief voisin n'impacte pas ou impacte peu l'ensoleillement du site de l'étude (aucun masque naturel).

3.5 Le voisinage sensible, les pollutions visuelles et sonores

Le site d'étude se situe à proximité immédiate de commerces. L'actuelle mairie est adjacente à une supérette disposant d'un accès livraison situé immédiatement à l'arrière. Cet aménagement est générateur de nuisances aux occupants de la mairie, tout particulièrement en saison estivale, pendant laquelle les approvisionnements de la supérette atteignent 4 livraisons par jour.

Le projet de restructuration de la mairie annexe devra apporter une solution pérenne à ces nuisances.

3.6 Les réseaux de transports

3.6.1 Les transports en commun

Il n'existe pas au sein de la commune de réseau de transport en commun que les usagers pourraient utiliser pour se rendre à la future mairie.

Cependant le conseil général met à disposition des lignes de bus desservant l'ensemble des villages et villes de Corse du Sud.

● CARTE RÉSEAU DES TRANSPORTS COLLECTIFS DE LA CORSE DU SUD



La ligne Ajaccio-Verghjia dessert le village de Molini-Agosta. Un arrêt de bus se trouve à proximité du site le long de la route du bord de mer.



Photo 2 : Localisation arrêt de bus

3.6.2 Le réseau routier

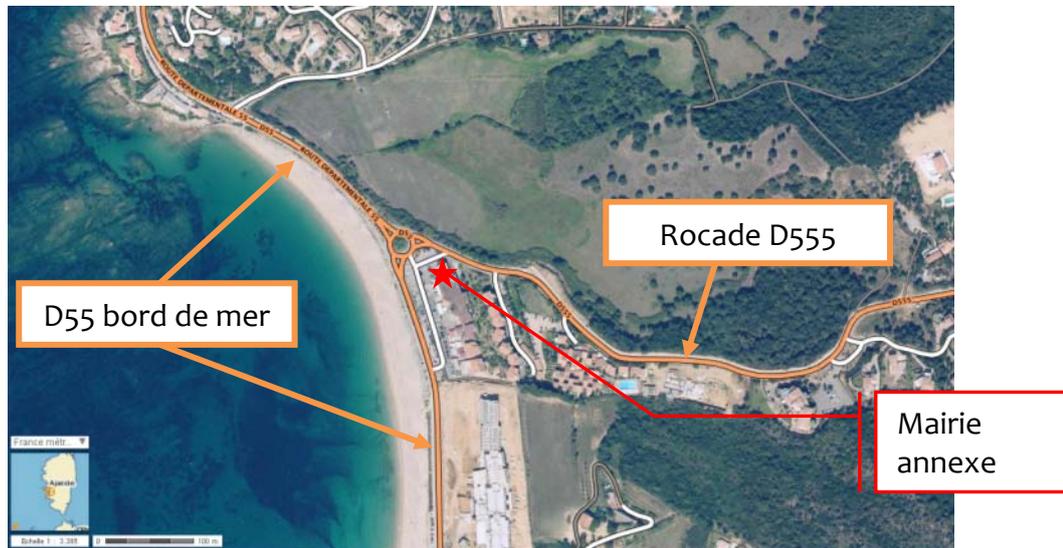


Photo 3 : Axes routiers desservant le site

Les principaux axes routiers desservant le site d'étude sont la D55 en bord de mer et la Rocade D555.

3.7 Les stationnements

La mairie dispose de zones de stationnements à proximité, mais celles-ci restent insuffisantes pour accueillir le personnel des locaux ainsi que les visiteurs.

On note par ailleurs un phénomène de saturation des stationnements de toute la zone en période estivale, avec absence d'accès contrôlé à des places réservées.

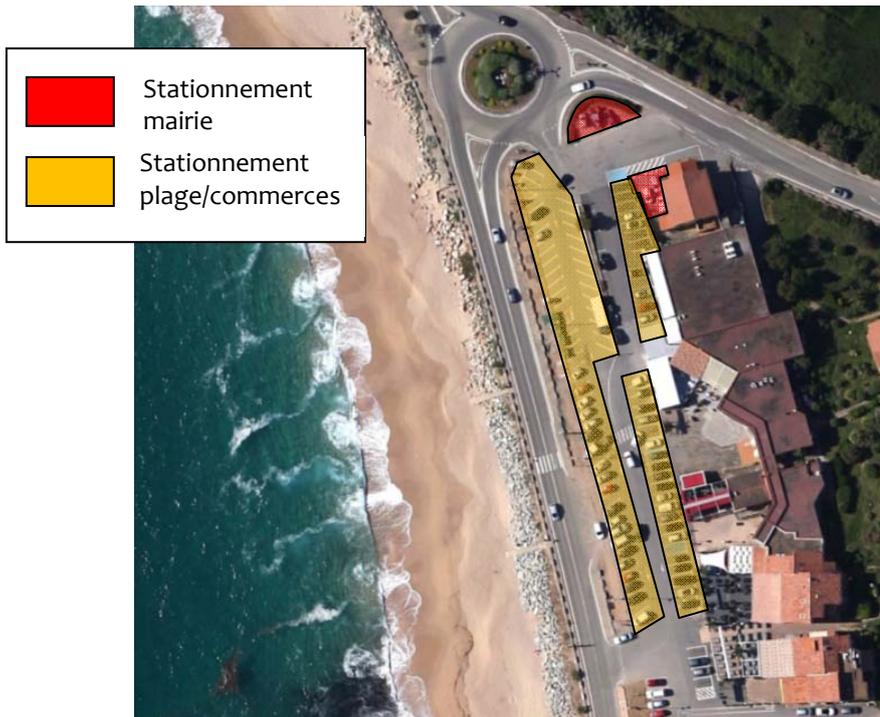


Photo 4 : Stationnement aux abords du site

Le projet prévoira :

- des stationnements réservés au personnel communal à accès contrôlé,
- des stationnements réservés au public visiteur à proximité immédiate de l'entrée principale

4 LES REGLES D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION APPLICABLES

4.1 La réglementation en matière d'urbanisme

La commune d'Albitreccia ne dispose pas de document d'urbanisme, elle est donc soumise aujourd'hui au régime général du **code de l'Urbanisme**.

Néanmoins un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est en cours d'élaboration.

Le projet devra respecter les règles édictées par le Code de l'Urbanisme

4.2 Les plans de prévention des risques

La commune n'est soumise à aucun Plan de Prévention des Risques.

4.3 Le risque sismique

La région du site d'implantation du projet est en zone sismique d'aléa très faible (accélération $< 0,7m/s^2$).

Selon le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, le bâtiment est de classe "dite normale" et de catégorie d'importance II (sa défaillance présente un risque moyen pour les personnes).

Figure 11 : Carte nationale d'aléa sismique (2005)



Aucune disposition particulière n'est à prévoir.

4.4 Les termites

En Corse, des **mesures destinées à empêcher la contamination par les termites** et autres insectes xylophages doivent être mises en œuvre lors de la construction de nouveaux bâtiments (Décret n° 2006-591 du 23 mai 2006 relatif à la protection des bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages et modifiant le CCH).

Ainsi, en cas d'introduction dans un bâtiment neuf ou existant, d'éléments en bois ou matériaux dérivés participant à la solidité de la structure, il devra être mis en œuvre soit des bois naturellement résistants aux insectes ou des bois ou matériaux dérivés dont la durabilité a été renforcée, soit des dispositifs permettant le traitement ou le remplacement des éléments en bois ou matériaux dérivés.

4.5 Le radon

La Corse et notamment la Corse-du-Sud, de par son sol granitique, présente de fortes concentrations en radon.

Le département a d'ailleurs fait l'objet de campagnes de mesures dont les résultats (janvier 2000) sont présentés sur la carte ci-après.

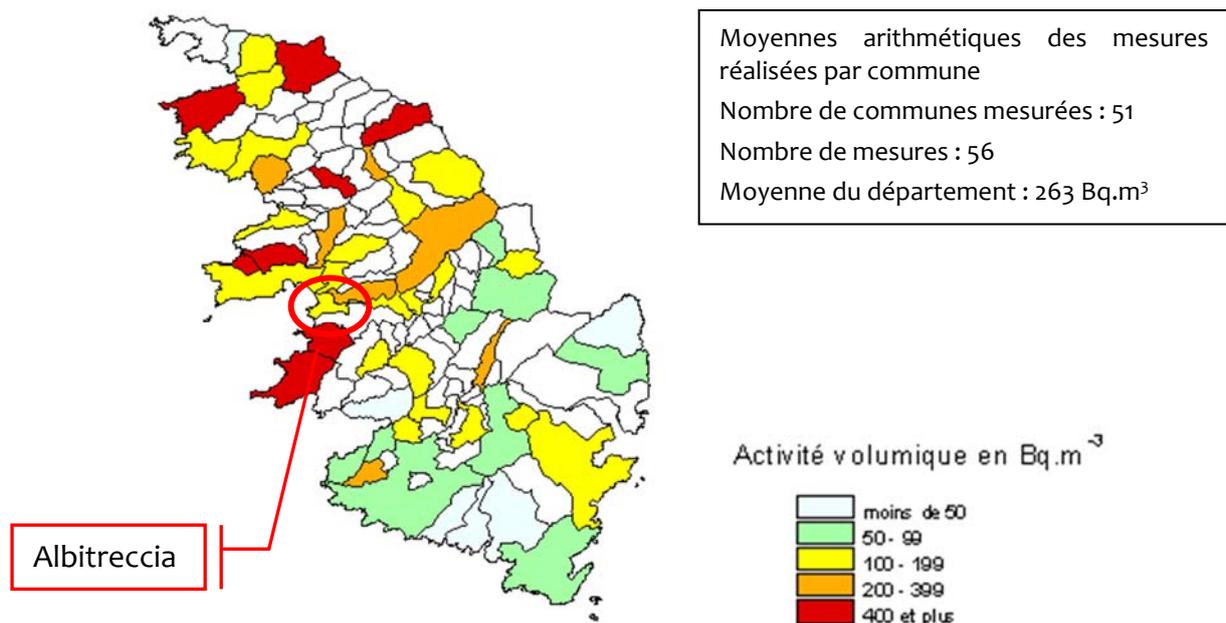


Figure 12 : Carte des activités volumiques du Radon dans les habitations – Bilan Janvier 2000

On constate que les mesures réalisées sur la commune montrent une activité volumique inférieure à 200 Bq.m³. Cependant, au regard de la carte du potentiel d'émanation du radon en fonction des critères géologiques et géomorphologiques établie par le BRGM en décembre 2000 (figure ci-après), on peut supposer que le site projet se situe dans une zone à faible émission.

Aucune disposition particulière à prévoir

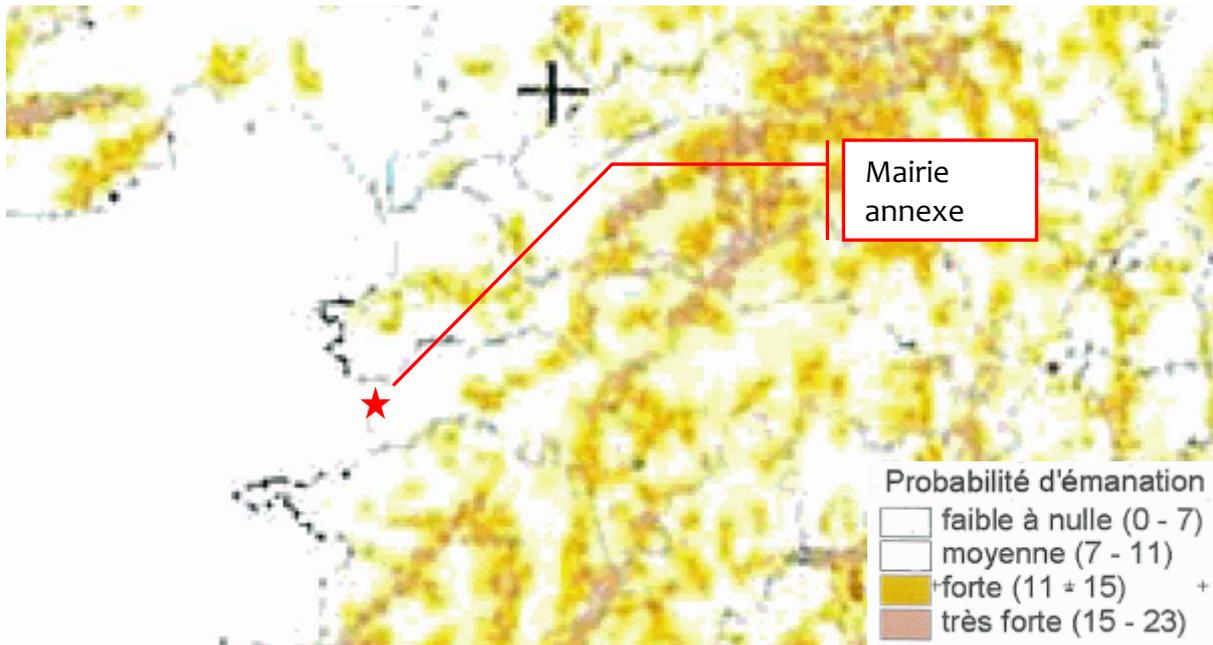


Figure 13 : Extrait de la carte du potentiel d'émanation du radon en fonction des critères géologiques et géomorphologiques (Source : BRGM)

4.6 L'amiante environnemental

La problématique de l'amiante environnemental impacte le département de la Haute Corse. Il n'existe pas à ce jour de données en Corse-du-Sud.

Aucune disposition particulière n'est à prévoir.

4.7 Les risques technologiques

Il n'existe pas d'Installation Classée au Titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation à **proximité du site**.

L'ICPE la plus proche est une carrière de granite située à plus de 5km du site d'étude. Les impacts sont considérés comme négligeables.

Aucune disposition particulière n'est à prévoir.

5 RECAPITULATIF DES PERIMETRES PARTICULIERS

Périmètre	Concerné oui/non
ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, faunistique et Floristique)	En limite
NATURA 2000	En limite
ZICO (Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux sauvages)	Non
PNRC (Parc Naturel Régional de la Corse)	Non
ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager)	Non
ISMH (Inventaire Supplémentaire des Monuments historiques)	Non
ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)	Non
PAE (Plan d'Aménagement d'Ensemble)	Non
Zone de Revitalisation Rurale	Non
ZFU (Zone Franche Urbaine)	Non
ZRU (Zone de Redynamisation Urbaine)	Non
Lotissement communal	Non
Lotissement privé	Non
Périmètre SEVESO	Non
RNU (Règlement national d'Urbanisme)	Oui
POS (Plan d'Occupation des sols)	Non
PLU (Plan Local d'Urbanisme)	Non
Périmètre de PPR (Plan de Prévention des Risques)	Non
DICRIM (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs)	Non
Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durable (DTADD)	Non

Tableau 1 : périmètres particuliers

6 L'ÉTAT DES LIEUX FONCTIONNEL DU BATIMENT

6.1 Les accès et cheminements

La mairie annexe est positionnée en bordure du carrefour entre la RD55, qui longe la côte, et la voie de contournement de Porticcio, descendant des collines.

Elle est donc très accessible et visible.

L'aménagement de la future mairie annexe devra valoriser ces atouts

6.2 La répartition spatiale des espaces

Les espaces intérieurs de la mairie annexe actuelle sont inadaptés à leur usage, tant au plan de leur disposition que de leur dimensionnement. La surface totale est également nettement insuffisante.

La future mairie annexe correspondra au programme de surfaces et au schéma des liens fonctionnels du présent programme

Les espaces extérieurs sont parfois insuffisants pour accueillir tous les véhicules en haute saison. Leur disposition est favorable à l'accueil des administrés, avec une zone de stationnement à proximité immédiate de l'entrée actuelle.

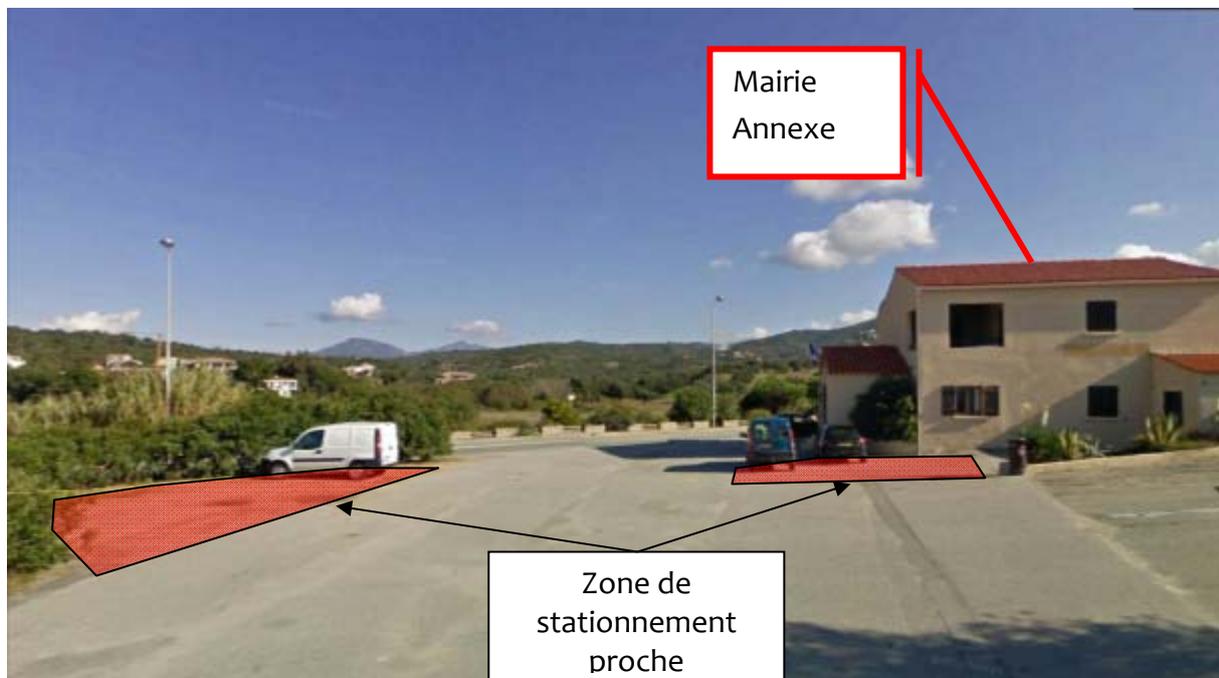


Figure 14 : Répartition des zones de stationnement proches

Cependant, lorsque le parking arrive à saturation, les stationnements plus éloignés sont moins pratiques, en raison de la pente à franchir pour atteindre l'entrée principale.



Figure 15 : Répartition des zones de stationnement secondaires

Les stationnements aux abords seront aménagés en conformité avec les prescriptions du programme et du § 3.7

6.3 Conclusions sur l'état des lieux fonctionnel

La disposition fonctionnelle du bâtiment existant étant peu favorable à sa destination d'usage, sa démolition partielle ne doit pas être écartée, pour permettre son agrandissement.

7 L'ETAT DES LIEUX PHYSIQUE DU BATIMENT

7.1 Etat général

L'actuelle mairie annexe est en bon état général. L'ensemble du bâtiment est sain et ne présente pas de dégradation importante.

7.2 La composition structurelle du bâtiment

Le bâtiment existant a été construit de manière classique, en agglos creux enduits sur vide sanitaire, avec toiture à double pente en tuiles canal sur charpente traditionnelle.

En l'absence de plans d'exécution, nous supposons que celui-ci a été fondé sur semelles filantes.

La volumétrie et la répartition des espaces intérieurs sont celles d'un ensemble résidentiel de deux appartements superposés.

La construction a subi des agrandissements successifs par construction d'édicules destinés à augmenter la surface des locaux.

Si le bâtiment est conservé, il conviendra procéder à une reconnaissance des fondations, pour vérifier leur aptitude à recevoir la charge supplémentaire d'une extension en hauteur

7.3 L'acoustique

L'acoustique du bâtiment n'appelle pas d'observation particulière.

7.4 La thermique de l'enveloppe

De par sa conception, le bâtiment existant a des propriétés thermiques désormais obsolètes. L'obtention de performances thermiques conformes à la Réglementation Thermique 2012 implique de reprendre l'isolation des parois extérieures et de remplacer les menuiseries extérieures.

Si le bâtiment est conservé, son isolation devra être renforcée

7.5 Le confort visuel

L'orientation et la dimension des baies du bâtiment assurent un confort visuel correct. Toutefois, des ouvertures plus grandes et une disposition plus haute des bureaux, offriraient une nette amélioration du confort visuel : plus de lumière et vue sur la mer.

Le niveau principal de la future mairie sera rehaussé et tourné vers la mer

7.6 Les réseaux et utilités

Le bâtiment est raccordé au réseau d'assainissement, d'eau potable, au réseau EDF et télécommunications, y compris en haut débit.

En revanche, la commune n'est pas desservie en gaz de ville. Le recours à cette énergie supposerait donc de prévoir un stockage sur site, obligeant à gérer un approvisionnement régulier des cuves par camion. De plus, les cuves demanderont des interventions périodiques de contrôle et maintenance, tandis que l'espace limité contraint fortement son implantation.

L'utilisation du gaz n'est pas recommandée

7.6.1 Les dispositifs de chauffage, rafraîchissement et traitement d'air

Le chauffage du bâtiment est assuré par des radiateurs électriques et des pompes à chaleur domestiques réversibles.

L'installation est obsolète et peu performante

La nouvelle mairie s'appuiera sur une installation de chauffage/rafraîchissement nouvelle

7.7 Les conditions d'accessibilité

Le bâtiment étant rehaussé par un vide sanitaire d'environ 50cm, la mairie actuelle est inaccessible aux personnes en situation de handicap moteur. De plus, les locaux intérieurs n'ont pas été conçus selon les nouvelles normes d'accessibilité.

La mise en accessibilité de l'entrée principale suppose de créer une rampe d'environ 12m de long, ou d'installer un élévateur mécanique.

S'il est conservé, le bâtiment actuel devra être mis en accessibilité

7.8 La sécurité

La mairie actuelle est classée en 5^{ème} catégorie.

Aucune installation particulière n'est à prendre en compte avant démolition.

7.9 Le risque amiante

Le bâtiment ayant été construit avant 1997,

Il conviendra de faire réaliser un diagnostic avant travaux.

7.10 Le risque radon

Le bâtiment n'étant pas situé dans une zone à risque,

Aucune disposition n'est à prévoir.

7.11 Le risque termites

La mairie annexe est située dans une zone infestée par les termites.

Conformément à l'article L133-1 et suivant du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic en matière de recherche des termites et insectes xylophages devra être réalisé avant démolition du bâtiment.

7.12 Conclusion sur l'état des lieux physique

Le bâtiment est en très bon état général, mais son enveloppe et ses équipements organiques sont devenus obsolètes au regard de la réglementation désormais applicable. Par ailleurs, sa composition structurelle constitue potentiellement un obstacle à la restructuration souhaitée.

Le bâtiment existant pourra faire l'objet d'une démolition partielle

8 LES BESOINS

8.1 L'organigramme du personnel

Pour répondre à la hausse rapide de sa population et donc développer les services à la population, la commune d'Albitreccia anticipe une croissance de son organigramme.

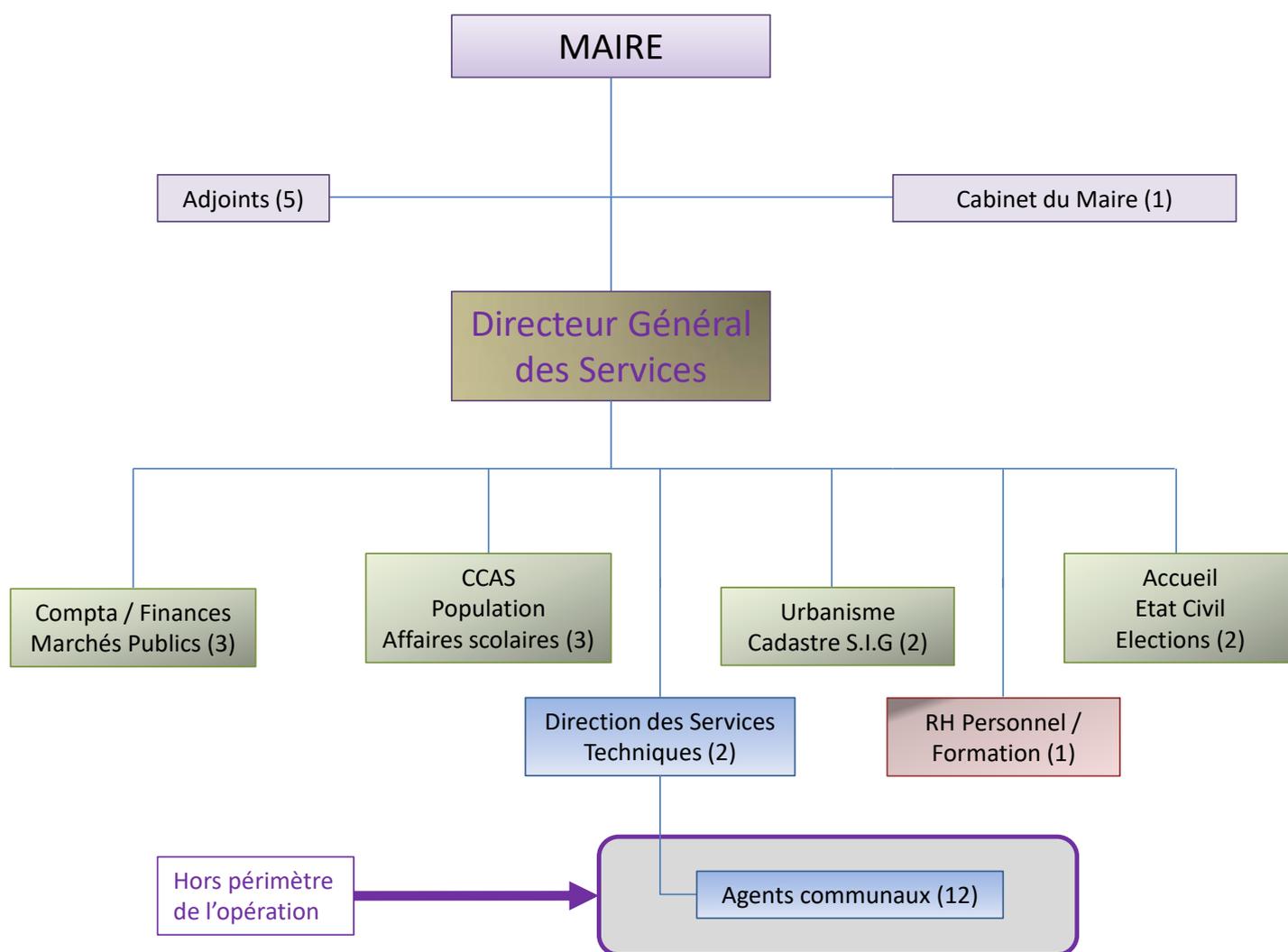


Figure 16 : organigramme prévisionnel du personnel de la commune

La mairie annexe agrandie et rénovée devra accueillir l'ensemble de ce personnel soit un effectif de 21 personnes. Les 12 agents communaux occuperont des locaux distincts. Ces locaux sont hors périmètre de la présente opération.

8.2 Les activités

La mairie annexe à Molini sera le point d'entrée de toutes les demandes des administrés et de tous les partenaires de la commune (collectivités, fournisseurs, prestataires de services).

L'établissement fonctionnera à partir d'un accueil remplissant le rôle de guichet unique, qui orientera les personnes en fonction de leur demande :

- Vers les guichets ouverts au public (administrés)
- Vers les services de l'administration communale (partenaires)
- Vers le maire ou l'un de ses conseillers/adjoints (tous publics)

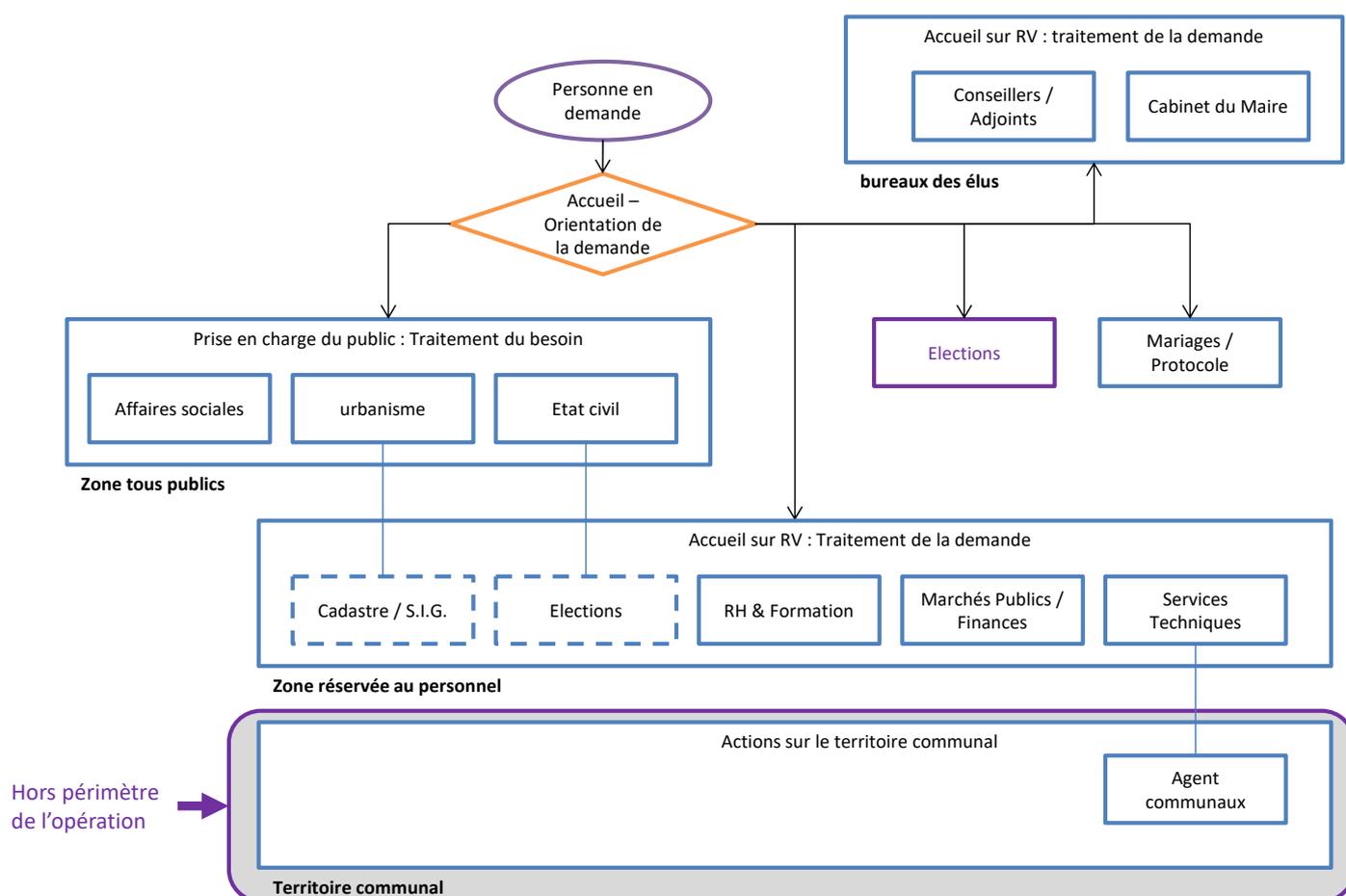


Figure 17 : graphique processus d'activités de la mairie annexe de Molini

8.3 Le tableau de surface

Voici la liste des locaux nécessaires au bon fonctionnement de la mairie annexe à Molini :

N°	Espace	Nb pers / local	locaux		SU totale (m²)	Commentaires
			Nb	SU unitaire (m²)		
1	Accueil/Espaces tous publics				102	
1. 1	Hall		1	18	18	
1. 2	Accueil	1	1	12	12	banque d'accueil en lien direct avec le bureau de l'Etat Civil
1. 3	Salle des Mariages		1	60	60	également bureau de vote
1. 4	Sanitaires du public		1	12	12	H & F séparés
2	Services communaux				240	
	locaux accessibles au public					
2. 1	CCAS / Assistantce sociale	1	1	12	12	
2. 2	Affaires scolaires / Population	2	1	18	18	
2. 3	Bureau urbanisme	1	1	9	9	dans le prolongement du bureau cadastre / S.I.G.
2. 4	Bureau Etat Civil / élections	2	1	18	18	en lien direct avec l'accueil
2. 5	Salle de réunion	12	1	40	40	également à usage de bureau de vote
	locaux non-accessibles au public					
2. 5	Bureau cadastre / S.I.G.	1	1	12	12	dans le prolongement du bureau urbanisme
2. 6	Bureau comptabilité - finances	2	1	18	18	
2. 7	Bureau Marchés Publics	1	1	12	12	
2. 8	Bureau du Directeur Général des Services	1	1	20	20	à proximité du bureau du maire
2. 9	Bureau services techniques	2	1	18	18	
2. 10	Ressources Humaines & Formation	1	1	12	12	
2. 11	Reprographie / Archives vivantes		1	18	18	
2. 12	Salle de repos		1	12	12	
2. 13	Vestiaires du personnel		2	6	12	1 vestiaire H et 1 vestiaire F
2. 14	Sanitaires du personnel		1	9	9	H & F séparés
3	Elus				176	
3. 1	Bureau du maire	1	1	24	24	
3. 2	Bureau des élus	1	5	12	60	
3. 3	Secrétariat du Maire	1	1	12	12	
3. 4	Salle du conseil		1	80	80	
4	Autres espaces				66	<i>Hors périmètre</i>
4. 2	Atelier communal		1	30	30	
4. 3	Vestiaires des agents communaux	12	1	18	18	
4. 4	Sanitaires des agents communaux	12	1	9	9	
4. 5	Douches des agents communaux	12	1	9	9	
					0	
TOTAL SU HORS CIRCULATIONS					518	
<i>Coefficient SUG</i>			0,25		130	
TOTAL SUG					648	
4	Espaces extérieurs					
	Stationnements				625	
4. 1	Stationnements du personnel		15	25	375	<i>implantés en sous-sol, hors périmètre</i>
4. 2	Stationnements du public		10	25	250	<i>à considérer parmi les stationnements existants en surface</i>
TOTAL SURFACE ESPACES EXTERIEURS					625	

Tableau 2 : surfaces demandées au programme

8.4 Le schéma des liens fonctionnels

Les espaces fonctionnels nécessaires au bon déroulement des activités de la mairie annexe de Molini s'organisent en cercles concentriques :

- 1^{ère} zone = espaces extérieurs, en lien direct avec la voie publique
- 2^{ème} zone = la mairie annexe (bâtiment), desservie par ses abords
- 3^{ème} zone = l'accueil ; il distribue les zones fonctionnelles suivantes :
 - Les services au public
 - Les services supports de la mairie annexe,
 - Les bureaux des élus
 - La salle des mariages
- Les espaces dédiés aux agents communaux s'organisent comme une cellule autonome située en dehors de la mairie annexe (2^{ème} zone).

Précisions sur les liaisons particulières entre espaces :

- La banque d'accueil, située dans la zone d'accueil, est dans le prolongement direct du bureau état civil-élections
- Le bureau du cadastre/S.I.G. est dans le prolongement direct du bureau Urbanisme
- Les bureaux du maire et de son secrétariat sont adjacents et communicants

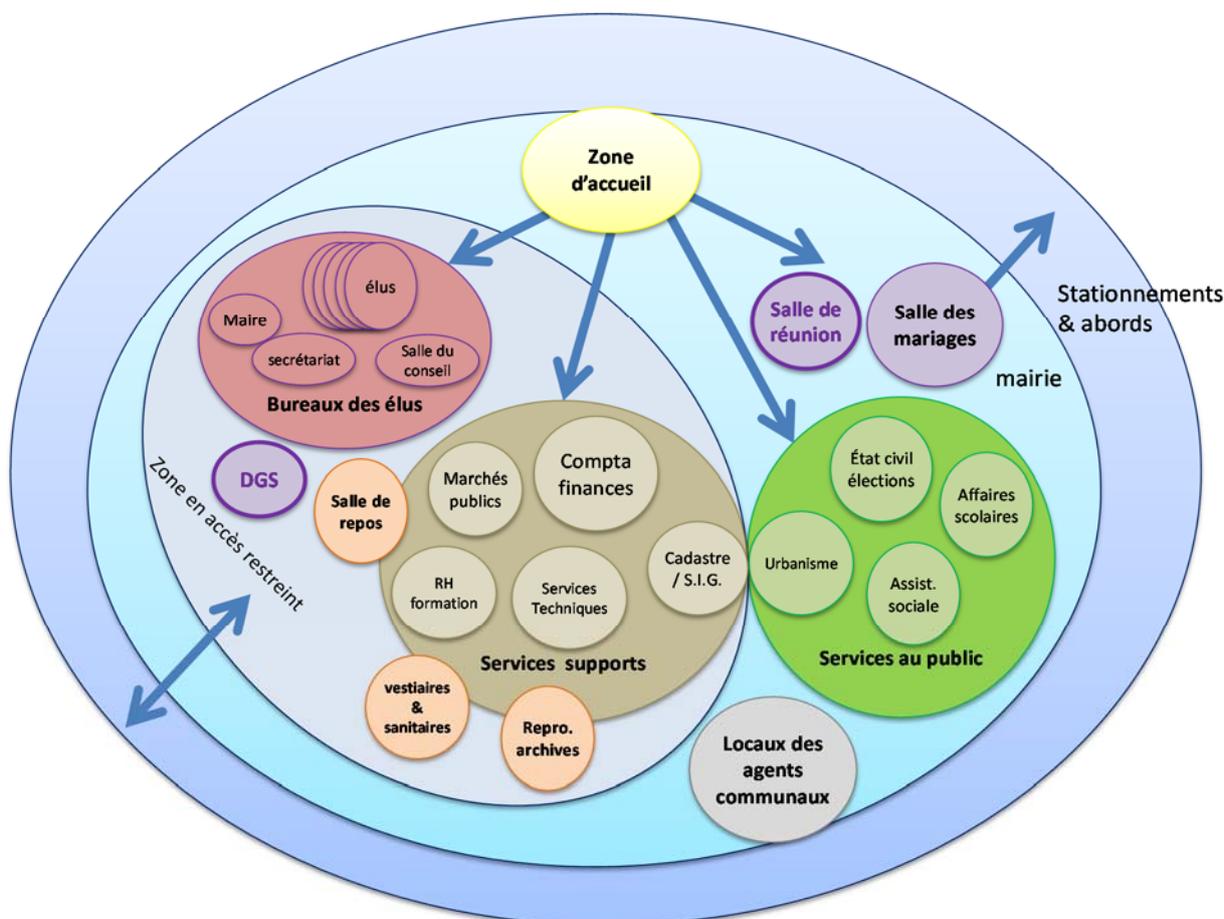


Figure 18 : schéma des liens fonctionnels de la mairie annexe de Molini

9 LE SCENARIO D'OCCUPATION DES LOCAUX

La mairie annexe sera ouverte toute l'année, hors samedi, dimanche et jours fériés.

Tableau 3 : scénario d'occupation des locaux

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
mairie annexe	[Occupation forte]											
agents communaux	[Occupation forte]							[Occupation faible]				

	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
mairie annexe	[Occupation forte]						
agents communaux	[Occupation forte]						

	mairie annexe	locaux agents communaux
06:00		
07:00		
08:00	[Occupation forte]	[Occupation faible]
09:00	[Occupation forte]	[Occupation faible]
10:00	[Occupation forte]	[Occupation faible]
11:00	[Occupation forte]	[Occupation faible]
12:00	[Occupation forte]	[Occupation faible]
13:00	[Occupation forte]	[Occupation faible]
14:00	[Occupation forte]	[Occupation faible]
15:00	[Occupation forte]	[Occupation faible]
16:00	[Occupation forte]	[Occupation faible]
17:00	[Occupation forte]	[Occupation faible]
18:00	[Occupation forte]	[Occupation faible]
19:00	[Occupation forte]	[Occupation faible]
20:00	[Occupation forte]	[Occupation faible]

forte occupation
faible occupation

10 LE SCENARIO D'AMENAGEMENT RETENU

10.1 Les contraintes et hypothèses

Les plans ci-dessous dévoilent les orientations générales du scénario d'aménagement du projet, qui prennent en compte :

- L'ensemble des contraintes énumérées dans les chapitres précédents
- Le tableau de surface élaboré pour répondre aux besoins
- Le schéma des liens fonctionnels
- La topographie du site

Un point supplémentaire à prendre en compte est la contrainte liée au voisinage. En effet, la supérette adjacente à la mairie dispose d'un accès livraison impactant directement l'emprise du projet. Dès lors, un dévoiement de l'accès s'impose.

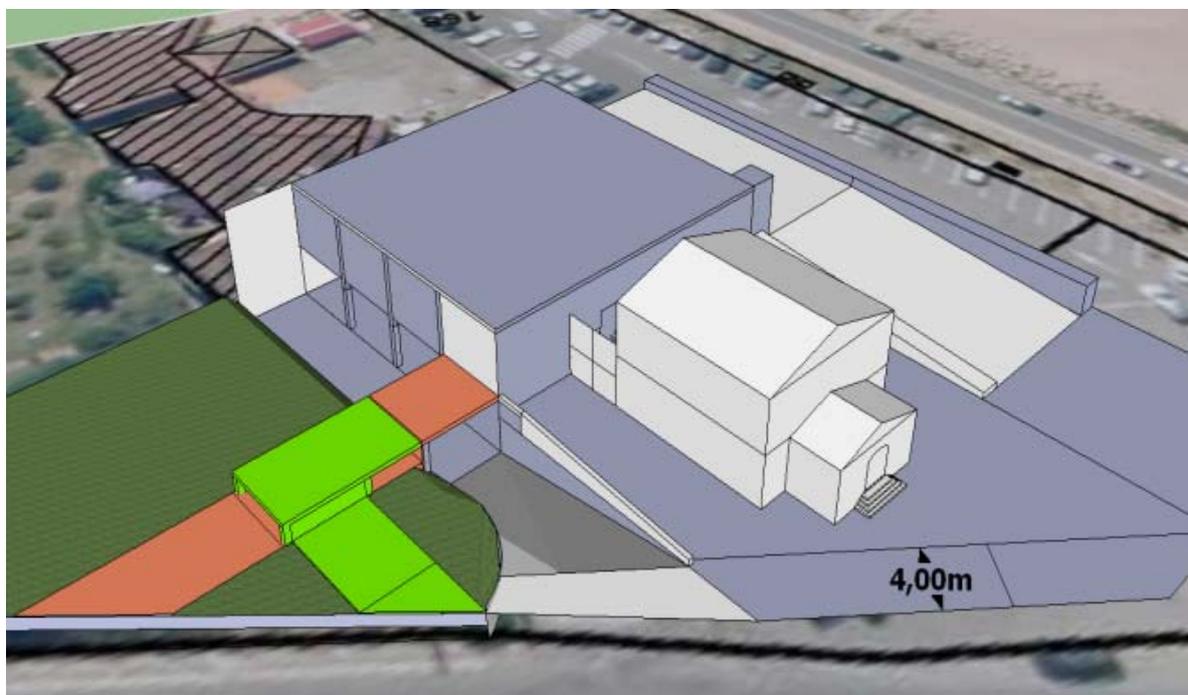


Figure 19 : Les variantes de l'accès livraisons

La solution consiste à déplacer l'accès vers l'est, sur l'emprise de la copropriété voisine, sous réserve de conclusion d'un accord avec celle-ci. L'hypothèse retenue est celle d'un accès perpendiculaire aux façades (orange)

Sur cette base, le scénario d'aménagement suivant a été retenu :

10.2 Le scénario retenu

Le scénario retenu consiste à créer **un bâtiment en R+1**.

La création d'un nouvel accès pour les livraisons du centre commercial permet de disposer d'une surface au sol plus importante pour l'implantation du bâtiment.



Figure 20 : Bâtiment restructuré en R+1 avec éventuel patio plus la création d'un nouvel accès livraison

REMARQUE :

La réalisation de l'accès livraison est en dehors du périmètre de la présente opération.

Le présent projet inclura en revanche une circulation verticale vers les locaux situés en sous-sol de la superette.

11 RECAPITULATIF SUR LA FAISABILITE DU PROJET

Données	Appréciation			Commentaires
	Défavorable	Réservée	Favorable	
Le site et son environnement			X	
Le climat			X	
Le bâti existant et les accès		x		Démolition partielle de l'existant conseillé
Les risques et nuisances		X		Déplacement de l'accès livraison conseillé
Les réseaux			X	
Le contexte réglementaire			X	
Le foncier disponible			X	
SYNTHESE			X	

12 LES CONTRAINTES OPERATIONNELLES

12.1 Les démarches administratives associées à l'opération

12.1.1 Permis de Construire et de démolir

12.1.1.1 Dossier de Permis de Construire et de démolir

Le projet devra faire l'objet d'une demande de Permis de Construire et **–le cas échéant–** de démolir, sur la base du dossier d'Avant-Projet Définitif (APD).

Le concepteur devra annexer au dossier du Permis de Construire :

- Une attestation de prise en compte de la réglementation thermique (RT2012),
Une seconde attestation devra être établie à l'achèvement des travaux. (cf. §9.1.4.1)
- Une attestation de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie.

Cette étude pourra être confiée au bureau d'études fluides de l'équipe de maîtrise d'œuvre, sous forme d'élément de mission complémentaire.

Ces attestations doivent être générées en ligne sur le site www.rt-batiment.fr

En cours d'instruction du Permis de Construire, il est recommandé d'interroger les services instructeurs entre le 1^{er} et le 2^{ème} mois suivant le dépôt, afin de s'assurer qu'il ne manque pas de pièce au dossier.

12.1.1.2 Affichage obligatoire :

La commune devra **afficher la mention du permis de construire** de façon visible à l'extérieur du terrain, de manière à apurer le délai de recours des tiers avant commencement des travaux.

En cas de situation conflictuelle, il est recommandé de faire constater l'affichage par huissier à deux dates distinctes, afin d'éviter tout recours abusif.

Bien qu'il ne soit pas obligatoire, la commune aura intérêt à **demandeur la mise en place d'un panneau de chantier**, à la fois visible et lisible depuis la voie publique.

12.1.2 Démarches au commencement des travaux

12.1.2.1 Déclaration de projet de Travaux (DT)

Le maître de l'ouvrage doit se conformer à ses **obligations définies dans l'arrêté du 15 février 2012** concernant l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution.

Cet arrêté a pour objet d'encadrer la préparation et l'exécution des travaux effectués à proximité des réseaux existants, afin de réduire leur endommagement.

Le maître de l'ouvrage devra adresser en phase d'APD une déclaration de projet de travaux (DT) aux exploitants des réseaux existants en utilisant le Cerfa n°14434 :

- Eau potable et assainissement : Office de l'Environnement de Haute Corse
- Electricité : EDF
- Télécoms : Orange

Site internet permettant d'effectuer les démarches : www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr

12.1.2.2 Déclaration d'ouverture de chantier

S'agissant d'un chantier faisant appel à une mission CSPS de niveau 2, la commune devra adresser, en même temps que le dépôt de Permis de construire, une déclaration préalable à d'ouverture de chantier (Arrêté du 7 mars 1995, L.235-2 et L.432-1 du Code du Travail) :

- À la D.D.T.E.F.P.
- À la C.R.A.M.
- À l'O.P.P.B.T.P

Une déclaration d'ouverture de chantier devra également être adressée en trois exemplaires au maire de la commune (Cerfa n°13407*01).

12.1.3 Démarches à l'achèvement des travaux

12.1.3.1 Déclaration d'achèvement des travaux

La Déclaration Attestant de l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) est un document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée. Cette déclaration concerne uniquement les travaux ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'un permis de démolir. Elle doit obligatoirement être effectuée une fois que les travaux sont terminés.

*La déclaration d'achèvement des travaux doit être effectuée au moyen du formulaire Cerfa n°13408*02.*

12.1.3.2 Attestations

Le maître d'ouvrage devra joindre à la déclaration d'achèvement des travaux, les attestations suivantes :

- Attestation de prise en compte de la réglementation thermique (RT2012)
Décret n°2011-544 du 18 mai 2011
- Attestation de prise en compte de la réglementation acoustique
Décret n°2011-604 du 30 mai 2011 et arrêté du 27 novembre 2012

oui
non

12.1.3.3 Commission de sécurité :

Compte tenu des effectifs en personnel et des services d'accueil du public prévus ; compte tenu par ailleurs des caractéristiques de l'ouvrage, nous faisons l'hypothèse que le bâtiment sera classé **en type W de 5ème catégorie**.

En conséquence, le maire n'aura pas obligation de saisir la **commission de sécurité et d'accessibilité**.

12.1.4 Agréments et régimes d'homologation

L'ouvrage projeté par la commune n'est soumis à aucune obligation d'homologation.

12.2 La fiscalité

Régimes de TVA applicables

Les prestations intellectuelles associées au projet (Maîtrise d'œuvre, CT+CSPPS, études complémentaires, AMO, etc.) seront soumises à une TVA au taux de 20 %.

L'ensemble des travaux de construction en infrastructure et en superstructure seront soumis à une TVA au taux de 10 %.

Les achats de mobiliers, équipements, accessoires et fournitures nécessaires au fonctionnement de l'établissement seront soumis à une TVA au taux de 20 %.

La TVA réduite (5,5%) s'applique à l'ensemble des éléments constitutifs participant au fonctionnement direct d'appareils destinés à la compensation d'incapacités graves et qui ne peuvent pas être dissociés de ces appareils (instruction du 06/03/91). Détails et liste des travaux concernés à l'article 30-0 du Code Général des Impôts.

12.3 Les assurances

12.3.1 Assurance « Dommages Ouvrages »

Ne s'agissant pas ici de travaux touchant au logement, **l'assurance DO est facultative**.

L'assurance dommage ouvrage est une assurance obligatoire pour les constructions neuves, instituée par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978.

Elle est destinée à financer la réparation de certains dommages affectant la construction avant même d'avoir déterminé les responsabilités.

Le point de départ de la garantie débute au terme de la première année suivant la réception des travaux (Procès-verbal de réception faisant foi), elle prend ainsi la suite de la garantie de parfait achèvement et prend fin au terme de la garantie décennale.

En vertu de l'article L242-1 du Code des Assurances, l'obligation de contracter une police d'assurance DO « ne s'applique ni aux personnes morales de droit public ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de bâtiment pour un usage autre que l'habitation. »

Dans le cas présent, la dernière condition n'est pas remplie, puisque le projet prévoit d'inclure un logement.

12.3.2 Assurance « Tous Risques Chantier »

Le maître de l'ouvrage pourra, facultativement, souscrire à une police « **Tous Risques Chantier** », pour se couvrir des désordres survenant **en cours de travaux**.

La police "tous risques chantiers" (TRC) **couvre les dommages causés aux choses** (ouvrage lui-même, existants, baraquements, matériaux, outillage etc..) **qui se trouvent sur le chantier**. Elle garantit tout préjudice, fortuit ou non survenu sur le chantier, quel qu'en soit l'auteur et la victime.

Une assurance «tous risques chantier» doit offrir au moins toutes les garanties suivantes :

- les risques d'effondrement total ou partiel de l'ouvrage (garantie A1)
- les risques liés à la responsabilité civile de tous les édificateurs, en raison des dommages matériels et corporels causés au Maître de l'Ouvrage ou à des tiers et imputables à l'exécution sur le chantier de l'ouvrage assuré (garantie A2)
- les réparations des dommages aux tiers imputés à l'usage même licite fait par le Maître de l'Ouvrage de son droit de propriété et résultant de l'exécution sur le chantier de l'ouvrage assuré. Cette garantie s'applique aux dégâts occasionnés aux constructions avoisinantes ainsi qu'à leurs conséquences directes.

La garantie cesse avec la réception, sauf éventuelle garantie particulière pendant les deux années suivant la réception.

En cas de sinistre, **l'indemnisation intervient sans recherche préalable de responsabilité** de la part des assureurs ce qui permet d'éviter des désaccords en cours de réalisation du projet, susceptibles de bloquer son avancement.

Alors même que le préjudice survenu est normalement de nature à engager la responsabilité de l'entrepreneur, l'assureur indemnise le sinistre immédiatement et sans recherche préalable de responsabilité. Il se retournera ensuite éventuellement contre l'entrepreneur responsable.

La TRC permet d'**éviter un allongement des délais** en cas de sinistre et offre au Maître de l'Ouvrage la possibilité de **sécuriser son investissement**.

12.3.3 Responsabilité civile et Dommages aux biens

La commune devra également anticiper la mise à jour de sa police d'assurance « **responsabilité civile** » et « **dommages aux biens** », pour se prémunir contre les risques associés à l'**exploitation du bâtiment restructuré**.

12.3.4 Contrat Collectif de Responsabilité Décennale (décret n°2008-1466 du 22/12/2008)

Sans objet (coût des travaux inférieur à 15M€ HT).

12.4 Les prestations intellectuelles à prévoir

12.4.1 Les études de maîtrise d'œuvre

12.4.1.1 Procédure de passation

L'application des seuils des marchés publics implique de **recourir à une procédure formalisée.**

Le coût prévisionnel des études dépasse le seuil de 209 K€ ht. (cf. §13)

Les procédures prévues par le décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics sont :

1. L'appel d'offres	Cette procédure est inadaptée aux marchés de conception ; elle ne permet pas de négocier
2. Le concours de maîtrise d'œuvre	Cette procédure, lourde et nécessitant de réunir un jury, est adaptée à un projet d'ouvrage public à fort enjeu architectural
3. La procédure concurrentielle avec négociation	Cette procédure, qui permet de négocier avec les candidats, est adaptée en cas de faible enjeu architectural
4. Le dialogue compétitif	Cette procédure complexe est réservée à des cas extrêmes de recherche de solutions non déterminables à priori par l'acheteur ; elle est inadaptée à la présente opération

12.4.1.2 Les missions à confier au maître d'œuvre

Le marché passé sera conforme à la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée. Il comprendra les éléments de missions suivants :

Les missions de base	
Etudes d'esquisse (ESQ)	X
Etudes d'Avant-Projet Sommaire (APS)	X
Etudes d'Avant-Projet Définitif (APD)	X
Etudes de projet (PRO)	X
Assistance à la passation des Contrats de Travaux (ACT)	X
Direction d'Exécution des contrats de Travaux (DET)	X
Assistance portée au Maître d'Ouvrage lors des opérations de Réception (AOR)	X
Visa des études d'exécution (VISA)	X
Ou	
Réalisation des études d'exécution (EXE)	
Les missions complémentaires	
Elaboration de la maquette numérique au format IFC	X
Etudes de simulation thermique dynamique	X
Etudes acoustiques	X

12.4.1.3 Les compétences à rechercher

Nous recommandons, lors de la consultation, d'exiger la présence effective dans l'équipe de maîtrise d'œuvre, des compétences suivantes :

- Architecture de conception, avec expérience/références en construction bioclimatique souhaitée,
- Architecture d'exécution (DET),
- Economie de la construction, avec capacité d'étude comparative en coût global des solutions techniques envisagées,
- Ingénierie structurelle,
- Ingénierie des fluides, avec capacité de conduite d'études thermiques dynamiques,
- Ingénierie électrique,
- Ingénierie acoustique.

12.4.2 Les études complémentaires spécifiques

Il conviendra de faire réaliser une **étude préliminaire de diagnostic géotechnique (G51) avec sondages**, indispensable au concepteur pour la conduite de son étude.

Celle-ci sera suivie d'une étude (**G52**), à réaliser au moment de l'exécution des travaux...

12.4.3 Les prestations intellectuelles complémentaires

12.4.3.1 *Coordination SSI*

Compte tenu du type et de la taille de l'ouvrage programmé, **il ne sera pas à priori obligatoire de commander une mission de coordination SSI.**

12.4.3.2 *Mission OPC*

La **mission d'Ordonnancement, Pilotage & Coordination (OPC)**, indispensable à la conduite du chantier, devra faire l'objet d'un marché séparé, pour garantir sa neutralité dans l'arbitrage des responsabilités sur les délais et la qualité d'exécution de l'ouvrage.

12.4.3.3 *Contrôle Technique*

Le marché de **Contrôle Technique** devra comprendre les éléments de mission suivants :

- **L, LE, SEI, HAND et TH**
- **GTB**, en cas d'installation d'un dispositif de gestion technique centralisée

12.4.3.4 Coordination SPS

Ce projet nécessitera de recourir à une mission de **Coordination SPS de niveau 2**.

Coordonnateur SPS et Contrôleur Technique seront –de préférence- désignés au plus tard au moment de la notification du marché de maîtrise d’œuvre.

12.4.3.5 Contrôle de l’étanchéité à l’air

Il est également souhaitable, dans la perspective de garantir la bonne application de la Réglementation Thermique 2012 (RT2012) et des objectifs de performance énergétique du programme, de recourir à une **mission de Contrôle de l’étanchéité à l’air du bâtiment**.

Cette mission devra être confiée à un cabinet indépendant de la maîtrise d’œuvre et des entreprises, au plus tard lors de l’élaboration du dossier PROJET (PRO).

12.4.4 Les diagnostics réglementaires

DIAGNOSTIC	BATIMENTS CONCERNES	CIRCONSTANCES	le projet est-il concerné ?
AMIANTE	Immeubles avant 1997	Travaux Vente	oui Avant travaux
RADON	Bâtiments ouverts au public dans les zones géographiques exposées	Travaux Tous les 10 ans	non
PLOMB	Habitations avant 1949	Vente Location	non
ETAT PARASITAIRE	Bâtiments en zone contaminée	Vente	souhaitable
DPE	Logements	Construction Vente Location	non
	ERP <= 4 ^{ème} catégorie SHON > 1000 m ²	Affichage obligatoire	non
ERNT	Bâtiments en zone PPRT	Vente Location	non
GAZ	Habitations avec installations >15 ans	Vente	non
ELECTRICITE	Habitations avec installations >15 ans	Vente	non
CARREZ	Logements	Vente	non
BOUTIN	Logements non-meublés	Location	non

Tableau 4 : bilan des diagnostics réglementaires

Il conviendra de faire réaliser un diagnostic amiante avant commencement des travaux. Préventivement, nous conseillons à la commune de commander un état parasitaire.

12.5 Le déménagement des services pendant les travaux

La réalisation des travaux est inenvisageable en site occupé.

Il conviendra donc d'identifier des locaux aptes à accueillir les services de la mairie annexe pendant toute la durée du chantier.

12.5.1 Déménagement du mobilier

La commune fait l'hypothèse que le mobilier existant, déjà ancien, ne sera que très partiellement réutilisé dans les nouveaux locaux.

En revanche, ils seront utilisés pour meubler les locaux provisoires pendant la durée du chantier.

En conséquence, la commune devra prévoir :

1. au moins six mois avant le commencement des travaux :
 - De dresser l'inventaire du mobilier existant
 - D'organiser le déménagement du mobilier réutilisé
2. A l'issue de l'occupation des locaux provisoires :
 - D'engager des démarches auprès des domaines, en vue de la revente du mobilier encore sain
 - D'organiser la mise en déchèterie du mobilier en fin de vie

Le mobilier neuf fera l'objet d'un marché public prévoyant la livraison, le montage et la mise en place, à organiser **au minimum six mois avant la date prévue** de réception de l'ouvrage.

12.6 La gestion du chantier

12.6.1 Archéologie préventive

Le site de l'opération est situé en zone à faible sensibilité archéologique.

Au cours des travaux, si des objets archéologiques sont découverts, le maître d'ouvrage devra avertir le Service Régional de l'Archéologie afin qu'il puisse prendre les mesures nécessaires à la protection des vestiges.

Cf. Code du patrimoine – livre V

12.6.2 La gestion des déchets de chantier

Il est indispensable d'**exiger au minimum l'adjonction d'un Schéma d'Organisation de la Gestion des Déchets (SOGED)** au Dossier de Consultation des Entreprises (DCE).

Ce document sera rédigé par la maîtrise d'œuvre, puis complété par les candidats et joint à leur offre. Il établira les conditions de gestion des déchets de chantier et en particulier ceux issus de la démolition.

Le bon acheminement en filières de recyclage des déchets de chantier relève de la responsabilité du maître de l'ouvrage. C'est pourquoi **il est recommandé d'exiger** du concepteur, lors de l'établissement du DCE, **l'ajout de postes de dépense dédiés, par catégorie de déchets :**

- Déchets inertes
- Déchets non dangereux
- Déchets dangereux
- Emballages
- Déchets d'équipements électriques & électroniques
- Déchets ménagers

Cela permet d'assurer un contrôle du bon acheminement des déchets par les entreprises, à travers le traitement des situations de travaux.

Recommandation :

Pour éviter une mauvaise gestion des déchets et un chantier sale, il pourra être envisagé de **prévoir un lot de travaux dédié à la gestion des déchets et au nettoyage du chantier.**

12.6.3 La communication

La commune pourra utilement **informer les riverains par voie de presse et affichage en mairie**, à plusieurs étapes clés du projet :

- Désignation du lauréat (en cas de concours)
- Présentation de l'avant-projet (et de la maquette, si elle est prévue)
- Ouverture du chantier et opération « 1^{ère} pierre »
- Présentation du clos-couvert au lancement du 2nd œuvre
- Inauguration lors de la mise en service

Il est également fortement recommandé de **prévoir l'organisation d'une réunion d'information des riverains** à la fin des études et avant l'ouverture du chantier, afin notamment de :

- Informer les riverains sur le déroulement du chantier et les nuisances éventuelles,
- Supprimer les malentendus éventuels et désamorcer des crises inutiles,

- A défaut, repérer les motifs de crispation et pouvoir ainsi anticiper et préparer les conflits futurs.

Enfin, il pourra être envisagé de créer un point de collecte des doléances des riverains, et plus largement des bénéficiaires des services prévus d'être hébergés dans le futur bâtiment.

Installation d'une boîte aux lettres, ouverture d'un site internet, ou d'une adresse mèl ; (Dans ce cas, l'expérience montre que l'organisation d'un dispositif de réponse systématique est indispensable, si l'on ne veut pas aggraver les frustrations et mécontentements)

12.6.4 Gardiennage du chantier

Afin de prévenir tout vol et dégradation, il est souvent utile de prévoir une prestation de gardiennage de chantier au lot principal, lors de la consultation des entreprises de travaux. Les limites de cette prestation devront être définies en concertation avec le maître d'œuvre, au cours des études et en fonction de l'appréciation du risque.

12.6.5 Les déclarations et demandes d'autorisation associées aux travaux

Autorisation d'occupation de la voie publique

En cas de besoin, l'entrepreneur en charge des travaux aura la responsabilité de demander une autorisation d'occupation de la voie publique à la commune.

Autorisation d'édification d'une grue en zone contrôlée

Sans objet

13 LE BUDGET D'INVESTISSEMENT

Le coût total de l'opération est estimé à ce stade à **2,9 M€ ht, soit 3,3 M€ ttc** (date de valeur septembre 2016).

Tableau 5 : budget général de l'opération

NOM DE L'OPERATION : CO503 Mairie annexe de Molini DATE DE REFERENCE DES PRIX : 09 / 2015 - CFZ : 1,00 - CONJ : 1,00										budget ttc			
										taux	TTC		
TOTAL GENERAL OPERATION											2 949 066 €		3 312 860 €
TOTAL TRAVAUX (ht)											2 254 200 €	10,0%	2 479 620 €
A - CONSTRUCTION PROPREMENT DITE											2 091 500 €		
A1 - INFRASTRUCTURE											191 500 €		
A2 - SUPERSTRUCTURE											669 000 €		
A3 - EQUIPEMENTS											1 231 000 €		
A4 - AMENAGEMENT DU SOUS-SOL											- €		
B - SUJETIONS D'ADAPTATION AU SITE											155 200 €		
B1 - PREPARATION DU TERRAIN											74 200 €		
B11 - PLATEFORMES - NIVELLEMENTS											3 200		
B12 - DEMOLITIONS											46 000		
B13 - SUJETIONS POUR PRESENCE D'EAU											11 000		
B14 - AMENAGEMENTS DE CHANTIER											14 000		
B3 - RESEAUX ORGANIQUES											36 100 €		
B31 - RESEAUX D'ALIMENTATION											26 200		
B32 - RESEAUX D'EVACUATION											9 900		
B4 - AMENAGEMENTS DE SURFACE											44 900 €		
B41 - VOIRIE											22 200		
B42 - AIRES DE STATIONNEMENT											3 200		
B48 - ACCES EXTERIEURS (rampe PMR + quai de déchargement)											19 500		
C - EQUIPEMENTS SPECIALISES											7 500 €		
C4 - MOBILIER ET AMEUBLEMENT SPECIFIQUES											7 500 €		
C41 - appareillages et mobilier de cuisine										forf	6 500,00 €		
C42 - banque d'accueil										forf	7 500,00 €	1	7 500
MONTANT TOTAL DEPENSES ASSOCIEES											694 866 €		
D - DEPENSES ADMINISTRATIVES											3 000 €	0,0%	3 000 €
D1 - IMPOTS ET TAXES											- €		
D2 - FRAIS DE DEMARCHES ADMINISTRATIVES											3 000 €		
D21 - raccordement des utilités (EDF, Télécoms, eau, assainissement)										prov	500,00 €	1	500
D22- dépenses d'insertion (publicité)										prov	2 500,00 €	1	2 500
E - AUTRES DEPENSES D'INVESTISSEMENT											205 000 €		
E3- acquisition de mobilier											85 000 €	20,0%	102 000 €
E31 - Mobilier d'intérieur										forf	80 000,00 €	1	80 000
E32 - Mobilier urbain										forf	5 000,00 €	1	5 000
E4- Relogement provisoire											120 000 €	20,0%	144 000 €
E41 - Relogement provisoire										forf	100 000,00 €	1	100 000
E42 - Déménagement										forf	20 000,00 €	1	20 000
F - DEPENSES DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES											486 866 €	20,0%	584 240 €
F1 - Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO)											70 000 €		

NOM DE L'OPERATION : CO503 Mairie annexe de Molini										budget ttc			
DATE DE REFERENCE DES PRIX : 09 / 2015 - CFZ : 1,00 - CONJ : 1,00										taux	TTC		
TOTAL GENERAL OPERATION										2 949 066 €		3 312 860 €	
F11 - Programmation	forf	17 907,00 €	1	-	-	17 907	-	-	-	-	-	-	-
F12 - Conduite d'opération	forf	52 093,00 €	1	-	-	52 093	-	-	-	-	-	-	-
F2 - études complémentaires										19 000 €			
F21 - Relevé topographique	forf	2 500,00 €	1	-	-	2 500	-	-	-	-	-	-	-
F22 - Etude géotechnique (G51+G52)	forf	8 500,00 €	1	-	-	8 500	-	-	-	-	-	-	-
F28 - Autre étude (Amiante, état parasitaire)	prov	3 000,00 €	1	-	-	3 000	-	-	-	-	-	-	-
F29 - Tests d'Infiltrométrie	prov	5 000,00 €	1	-	-	5 000	-	-	-	-	-	-	-
F3 - Maîtrise d'œuvre										304 317 €			
F31 - Mission de base avec option VISA	%	2 254 200 €	11	-	-	247 962	-	-	-	-	-	-	-
F32 - Synthèse	%	2 254 200 €	1	-	-	22 542	-	-	-	-	-	-	-
F33 - Missions complémentaires	%	2 254 200 €	1,5	-	-	33 813	-	-	-	-	-	-	-
F4 - CT+SPS										48 465 €			
F41 - Mission de contrôle technique	%	2 254 200 €	1,4	-	-	31 559	-	-	-	-	-	-	-
F42 - Mission de Coordination SPS	%	2 254 200 €	0,8	-	-	16 907	-	-	-	-	-	-	-
F5 - Ordonnancement, Pilotage & Coordination										45 084 €			
F51 - Mission OPC	%	2 254 200 €	2	-	-	45 084	-	-	-	-	-	-	-
G - PROVISIONS DIVERSES										- €		0,0%	- €
H - ASSURANCES										- €		0,0%	- €
H1 - Assurance Dommage Ouvrage (DO)	%	2 254 200 €											
H2 - Assurance Tous Risques Chantier (TRC)	%	2 254 200 €											

14 LE CALENDRIER D'EXECUTION

Nous faisons à ce stade l'hypothèse d'une durée de travaux de 22 mois, pour une mise en service du bâtiment au 1^{er} semestre 2020 :

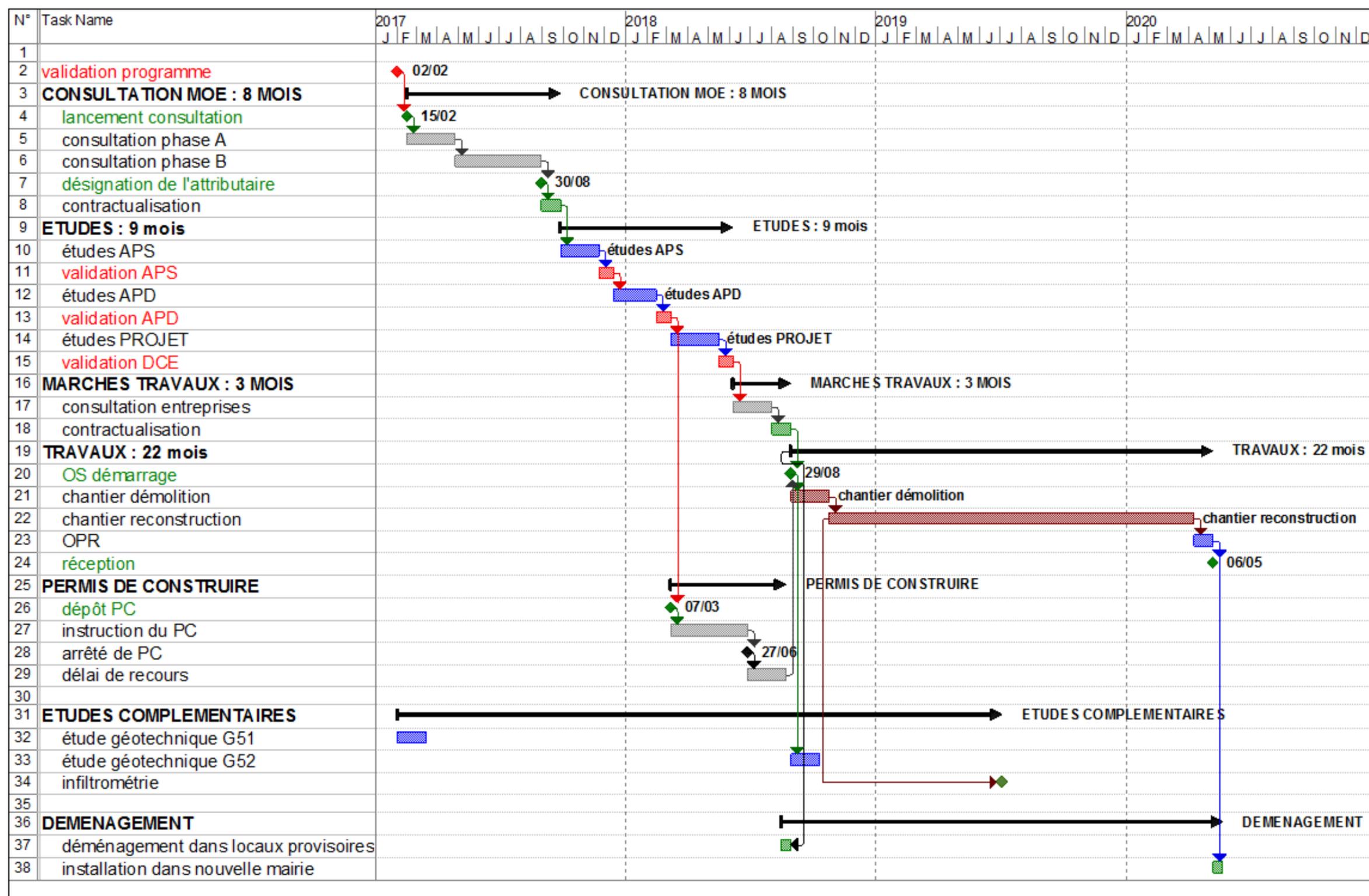


Figure 21 : calendrier prévisionnel de l'opération