



B.P. 53095  
25503 MORTEAU Cedex  
Tél. : 03 81 68 56 56 - Fax : 03 81 67 25 09

## **MARCHE PUBLIC DE SERVICES**

**MAITRISE D'OEUVRE - REHABILITATION  
CREATION D'UNE MAISON DES INTERNES**

**Programme de l'opération**

Marché N° V-2019-11

### **Contexte du projet**

La Maison des internes est une action de la Commune de Morteau. Cette action vise à lutter contre la désertification médicale et le vieillissement des professionnels de santé . Le Territoire mise donc sur les atouts qui peuvent inciter un jeune professionnel de santé à s'installer, à savoir la qualité de vie, le réseau de professionnels existants avec les Centres Hospitaliers de Besançon, Pontarlier, Morteau et la maison de santé de la ville.

### **Objectif du projet de rénovation**

Le projet consiste en la rénovation des bâtiments du 6 rue bois soleil à Morteau afin de créer un lieu d'hébergement à destination des étudiants en médecine en stage et des spécialistes qui viendraient pour des consultations. Ce nouveau lieu d'accueil devra être adapté au public visé, attractif, chaleureux et moderne.

### **Situation**

La ville de Morteau est propriétaire des bâtiments 6 rue bois soleil sur la parcelle section AD n° 140 d'une superficie de 1047 m<sup>2</sup>. La parcelle est à proximité directe de l'hôpital et de la maison de santé. Les flux entre le projet et cet espace médical seront donc fréquents.



Plan de situation



*Plan cadastral*

### État initial

La parcelle contient deux bâtiments :

- Une maison d'habitation avec un étage et des combles au R+1
- Deux studios
- Deux garages

Les plans intérieurs, les relevés de façades ainsi que le plan topographique de la parcelle sont joints à la consultation dans le dossier technique.

### Programme

La maison d'habitation devra être rénovée et aménagée pour accueillir :

- 4 chambres individuelles avec une chambre, une salle de bain et des WC privés, un coin bureau
- Une cuisine commune
- Un espace de détente
- Une salle à manger commune
- Une terrasse avec barbecue

- Des espaces extérieurs partagés
- Un local vélo
- Une buanderie avec machine à laver, sèche linge et point d'eau

**Les studios** devront être aménagés avec :

- Une chambre
- Un espace bureau
- Une cuisine avec coin repas
- Une salle de bain
- Des WC

Les garages devront être rénovés pour accueillir du stationnement véhicules légers .

### **Espaces extérieurs**

Un accès pour les personnes à mobilité devra être créé depuis la rue bois soleil pour desservir à la fois la maison et les studios.

Le verger à l'arrière de la parcelle sera conservé et aménagé pour valoriser les abords de la construction.

Des espaces de détente devront être aménagés pour permettre à la fois aux habitants de profiter des beaux jours mais aussi de se réunir pour créer des liens.

## **LES EXIGENCES**

### **Organisation du projet et aménagements**

Outre les exigences techniques, le concepteur :

- sera attentif à concevoir une construction capable de rassembler les fonctions demandées dans un minimum d'espace, sans pour autant sacrifier au parti architectural ;
- incorporera au projet des notions de développement durable (énergie, performance thermique, récupération d'eau...)

Le concepteur recherchera par ailleurs des principes constructifs économiques en terme de construction et de coût de maintenance avec des matériaux de bonne qualité et pérennes.

### **Aspect développement durable**

Ce site doit, en tant que construction publique, intégrer les principes du développement durable et respecter les éléments développés ci-après :

#### **Volet social**

Des aménagements extérieurs soignés et une architecture adaptée à la fonctionnalité des lieux devront être proposés.

#### **Volet économique**

Le coût global des ouvrages prend en considération les coûts d'investissement, de maintenance des installations, de modifications fonctionnelles. Les dépenses pour la maintenance et l'exploitation représentent 75 % des coûts totaux sur la durée de vie d'un bâtiment et les études

et l'investissement initial 25 %. En conséquence, un effort particulier doit être apporté sur le choix des matériaux, des systèmes constructifs, des installations techniques ainsi que sur leurs procédés de mise en œuvre.

La maîtrise des dépenses en consommation de fluide et énergie est primordiale. Cet objectif économique est donc renforcé dans tous les projets menés par la Ville de Morteau sur son patrimoine par la recherche de réduction des gaz à effets de serre. La ville est engagée dans un contrat de performance énergétique.

les dispositifs architecturaux doivent être adaptés aux contraintes locales (hiver rigoureux) et assurer un confort maximum aux usagers, sans pour autant nécessiter des systèmes dynamiques consommateurs d'énergie.

Les besoins en entretien et maintenance doivent rester en adéquation avec les moyens techniques et humains de la ville de Morteau.

### **Volet environnemental**

Les préoccupations environnementales rejoignent les objectifs économiques et sociaux. Les impacts réels ne peuvent être envisagés qu'en utilisant une approche en coût global.

La sobriété énergétique des ouvrages et des équipements ainsi que l'utilisation des ressources locales en biomasse pour chauffer les bâtiments doivent être étudiées.

La même démarche sera menée pour les économies d'eau.

En ce qui concerne la qualité d'usage des locaux et la préservation de la santé des occupants, il est nécessaire de veiller :

- au confort thermique des locaux été comme hiver par une conception du bâti adaptée,
- au confort visuel en recherchant l'éclairage naturel et en complément un éclairage artificiel performant ;
- à la qualité de l'air, notamment en évitant les émissions de composés organo-volatiles ;
- à la qualité de l'eau sanitaire ;
- enfin, une attention particulière sera portée au stockage des déchets liés à l'utilisation de la Maison des internes

Les différents espaces de la Maison des Internes et des studios devront être fonctionnels tout en étant agréables, chaleureux et lumineux.

## **LES PROCÉDÉS CONSTRUCTIFS**

### **1.1 - Généralités**

Les objectifs prépondérants pour les matériaux et procédés constructifs utilisés sont les suivants :

- durabilité des ouvrages avec prise en considération dans les choix de matériaux utilisés et des coûts de maintenance. C'est ainsi que le concepteur recherchera dans ses choix architecturaux et matériaux une durabilité des ouvrages bien au delà de la période décennale. ;
- minimisation des tâches d'entretien et leurs coûts (accessibilité, fréquence, technicité). Les matériaux mis en œuvre et les installations techniques feront appel à des procédés et des techniques qui pourront être mis en œuvre ou gérés par des entreprises de technicité courante. En conséquence, les techniques et matériaux employés devront :
  - être référencés par un avis technique CSTB ou par DTU,
  - faire l'objet d'une certification NF ou CE,
  - ne pas nécessiter de contrats d'entretien particuliers,
- tous les équipements techniques ou équipements nécessitant un entretien ou un nettoyage régulier seront faciles d'accès (vitrages, gaine de VMC, organes de réglages,

- caissons VMC, organes de coupure...);
- l'adaptation au climat, notamment aux accumulations de neige et de verglas en hiver (toitures et accès divers au bâtiment), aux opérations de déneigement et aux caractéristiques continentales du climat. De ce fait, les équipements techniques ne seront pas placés en extérieur sans abri spécifique, ni cheminement adapté et protégé. Les pentes des toitures ne devront pas donner sur l'entrée du public ni sur les portes d'accès aux locaux techniques pour limiter les risques de chutes de neige sur des personnes. Des crochets à neige devront être installés sur les toitures notamment au droit des entrées et des circulations.
- Le respect de la santé et le confort des occupants par l'utilisation de produits avec des teneurs en COV inférieures à 10 g/L (peintures, panneaux de particules de classe 1 ou A).

### **Désamiantage et plomb**

Les rapports des diagnostic avant travaux sont joints au Dossier technique de dossier de consultation.

Les travaux de désamiantage et d'enlèvement des éléments contenant du plomb devront être prévus dans le cadre du chantier. Les travaux de retrait devront respecter les règles en vigueur au moment du chantier.

### **Menuiseries**

Les locaux seront équipés de serrures mécaniques pour les portes intérieures et extérieures. Un organigramme des clés sera établi et fourni au maître d'ouvrage. Il devra être compatible avec le système utilisé par le maître d'ouvrage pour la gestion du reste de son patrimoine bâti.

Des tests d'étanchéité à l'air seront exigés lors de la construction. Le maître d'œuvre apportera une attention particulière aux menuiseries retenues par ses soins.

### **Menuiseries intérieures**

Les portes sont à âme pleine et paumelles renforcées.

Les blocs portes devront résister à des manœuvres brutales et répétées.

### **Menuiseries extérieures**

Elles comporteront un seuil inférieur à 2 cm et seront équipées sur 4 faces de joints d'étanchéité à l'air.

### **Parois verticales, plafonds et sols**

Les cloisons et éventuels doublages des pièces seront adaptés aux usages des locaux, faciles d'entretien et solides. Les caractéristiques acoustiques et mécaniques des sols seront conformes aux normes et DTU en vigueur pour le type de locaux dans lesquels ils sont posés.

Les revêtements de sols posséderont les classements adaptés aux usages des pièces et aux effectifs attendus. Outre l'esthétisme, la fonctionnalité des revêtements, le maître d'œuvre devra prendre en compte l'entretien et la pérennité des matériaux dans son choix.

Le choix des matériaux et des procédés constructifs devront être effectués de manière à respecter le cahier des charges (solidité, économies, durabilité) tout en évitant l'adjonction d'artifices (renforts d'angles, plinthes « coup de pied »...) sauf si ces éléments participent du projet d'ensemble.

Les plafonds seront de type démontables pour un meilleur accès aux installations techniques

lorsqu'elles sont intégrées en plenum.

Un soin particulier sera à apporter à l'acoustique dans les salles communes ainsi que dans l'isolation phonique des chambres et des espaces communs.

## **Réseaux électriques**

### **Généralités**

La collectivité étant engagée dans un Plan Climat Air Énergie Territorial aux côtés de la Communauté de Communes du Val de Morteau, il sera fait application de la RT 2012.

Les installations seront conformes aux normes, DTU, arrêtés en vigueur à la date du dépôt de permis de construire et applicables aux travaux considérés. Une demande écrite sera effectuée par le maître d'œuvre auprès du maître d'ouvrage pour établissement d'un avenant, en cas de modification des normes au moment du dépôt de permis de construire.

Le concepteur prendra en charge l'ensemble de l'installation jusqu'au point de raccordement au réseau de distribution y compris démarches administratives auprès du Consuel.

Un bilan des puissances des installations devra être fourni au plus tard en phase PRO afin de déterminer la puissance de raccordement au réseau nécessaire.

Les schémas de principe des installations, électriques, téléphoniques et informatiques seront à fournir au maître d'ouvrage.

Toutes les armoires électriques disposeront d'une réserve de capacité de 30 %.

### **Courant fort**

#### **Protection des installations**

Le concepteur prendra toute disposition nécessaire à la protection foudre de l'ensemble immobilier et des installations électriques conformément à la réglementation en vigueur (NF C15-100 et NF C17-100).

#### **Prises électriques**

Toutes les chambres (maison et studios) seront équipés de prises 16A ainsi que de prises RJ45 en nombre suffisant pour permettre d'installer des appareils électroniques de type : TV, ordinateurs, lampes de chevet, chargeurs de téléphone, .....

#### **Éclairage**

L'éclairage du cheminement d'accès sera asservi à des détecteurs de présence.

#### **Détection incendie**

Des détecteurs de fumée seront installés dans les espaces communs et les chambres.

#### **Internet**

Dans toutes les chambres, les espaces communs et les studios, une connexion filaire et wifi doit être possible. Le raccordement à la fibre doit être intégré au projet.

## **Chauffage – Ventilation**

### **Chauffage**

Le maître d'œuvre devra proposer un mode de chauffage adapté à l'usage de la Maison des Internes et des studios. Les systèmes doivent pouvoir être gérés de façon autonome par chambre (ou studio), les horaires des internes étant peu réguliers et l'utilisation des chambres n'étant pas obligatoirement complète en fonction des jours.

### **Eau chaude sanitaire**

Le mode de production de chaleur sera pourvu d'une production d'eau chaude sanitaire par chambre.

Les autres usages d'eau chaude sont les suivants

- Utilisation d'eau chaude en cuisine pour le lavage manuel de la vaisselle en cuisine
- Utilisation du lave-vaisselle
- Eau chaude à la buanderie

### **Ventilation**

La ventilation des locaux sera de type double flux avec récupération de chaleur.

La centrale de traitement d'air devra être installée dans un lieu tempéré.

Tous les caissons et filtres seront facilement accessibles. Les appareils de ventilation auront des rendements minimum de 80 %.

Pour des raisons acoustiques, les groupes d'extraction devront être installés dans un lieu adapté. Aucun bruit ne devra être audible à l'intérieur des locaux

### **Installations plomberie-sanitaire**

Selon la dureté de l'eau sur le secteur, le concepteur pourra intégrer la mise en place d'un adoucisseur avant la production d'eau chaude.

Les réseaux seront conçus de manière à pouvoir isoler aisément les fuites.

La conception des installations sanitaires doit tenir compte de l'aisance de leur entretien. En conséquence :

- Les bras morts sont à proscrire et une conception anti-légionellose doit être mise en place,
- Le système de production d'eau chaude sera positionné au centre des points de tirage afin de limiter les longueurs de canalisation, ou une circulation d'eau chaude sera étudiée,
- Les réseaux d'eau chaude /eau froide devront être calorifugés afin d'éviter tout échange thermique,
- Les conduits d'évacuation devront donner en extérieur pour limiter les odeurs.

## **Assainissement - VRD**

### **Assainissement**

Le réseau du bâtiment sera de type séparatif. Les canalisations seront en PVC adapté à la charge. Les eaux pluviales de toiture ne devront en aucun cas s'écouler sur les aires extérieures en raison des risques de verglas en saison hivernale. Le concepteur prévoira en option une cuve de récupération des eaux pluviales pour l'alimentation des WC. Toutes les précautions devront être

prises pour assurer la disconnexion avec le réseau d'eau potable.  
Les grilles avaloir devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite.

## **Mobilier**

Sont compris dans le mobilier à intégrer au projet :

Espaces communs

- la cuisine et ses équipements
- Le mobilier des salles communes (canapés, rangements, meuble TV, table et chaises, ...)

Chambres

- Les meubles des salles de bain et des WC
- Les lits
- Les placards, commodes, et/ou penderies
- Les bureaux

Studios

- Les meubles des salles de bain et des WC
- Les lits
- Les placards, commodes, et/ou penderies
- Les bureaux
- les cuisines + coin repas

Espaces extérieurs

- Mobilier extérieur

## **Accessibilité**

Le bâtiment et ses espaces extérieurs devront être en conformité avec les règles d'accessibilité en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

## **Perméabilité à l'air**

L'attention du maître d'œuvre est attirée sur la perméabilité à l'air des locaux. Le maître d'ouvrage réalisera un test d'étanchéité à l'air sur le bâtiment qui devra conclure à une bonne isolation et étanchéité du bâtiment.

## **Financières**

**Le montant des travaux tels qu'ils sont décrits dans le présent document, est fixé à un montant maximum de (valeur au mois M0) : 600 000 € HT pour la construction du bâtiment, l'aménagement des extérieurs, le désamiantage et le mobilier.**

Ne sont pas compris dans ces montants l'actualisation des prix en fonction des indices de la construction.

**Les marchés de travaux devront être attribués avant le 31/08/2020.**

