



# **COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON - SOLOGNE - BERRY**



**Programme Technique**  
**« Réhabilitation de l'auberge de jeunesse de  
Vierzon-  
Mission de maîtrise d'œuvre. »**

# SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
1.1 Objet du présent document : .....	3
1.2 Présentation de l'opération : .....	3
<b>2. LES DONNEES</b> .....	<b>4</b>
2.1 Le Terrain : .....	4
2.2 Le Cadre bâti existant : .....	5
2.3 Urbanisme : .....	5
2.4 Diagnostic Amiante : .....	5
2.3 Plan du bâtiment : .....	5
<b>3. LES EXIGENCES</b> .....	<b>6</b>
3.1 Généralités : .....	6
3.2 Exigences de couchage .....	6
3.3 Exigences de confort .....	6
3.4 Exigences de sécurité .....	6
3.4 Exigences de fonctionnalité .....	7
3.5 Cuisine .....	7
3.5 Exigences de maîtrise de l'énergie : .....	7
3.6 Exigences de maintenance et d'entretien : .....	7
3.7 Couverture - Etanchéité .....	8
3.7.1. Etanchéité .....	8
3.7.2 Effet de serre .....	8
3.8 Menuiseries extérieures, intérieures et façade .....	8
3.9 Revêtements des sols et des murs .....	8
3.10 Exigences touristiques .....	9
3.11 Exigences de Classement .....	9
3.12 Exigences de mobilier .....	9
3.13 Exigences particulières .....	9
<b>4. Les Contraintes</b> .....	<b>10</b>
<b>5. Les Besoins</b> .....	<b>11</b>

# 1. PREAMBULE

## 1.1 Objet du présent document :

L'objet du Programme Technique est de définir au mieux les besoins et les desideratas du Maître d'Ouvrage, afin qu'ainsi correctement informée, l'équipe de concepteurs propose un projet parfaitement adapté.

Néanmoins, les concepteurs devront, compte tenu de leurs compétences, suppléer les lacunes que pourrait comporter ce document et sur lesquelles ils devront attirer l'attention du maître d'ouvrage en temps utile.

Il convient de mettre l'accent sur le caractère non exhaustif des informations fournies par le maître d'ouvrage aux concepteurs ; celles-ci ne relatant que les principaux éléments qu'ils ont à prendre en compte pour l'étude et la réalisation de leur projet.

Le contenu du projet, ne saurait en aucun cas dégager les concepteurs des responsabilités professionnelles qui leur incombent en tant que Maître d'œuvre du projet.

Ce document comportera, entre autre, quatre parties distinctes qui sont : les données, les exigences, les contraintes et les besoins.

## 1.2 Présentation de l'opération :

La Communauté de Communes Vierzon Sologne Berry a décidé de réhabiliter l'auberge de jeunesse de Vierzon.

Cette opération vise :

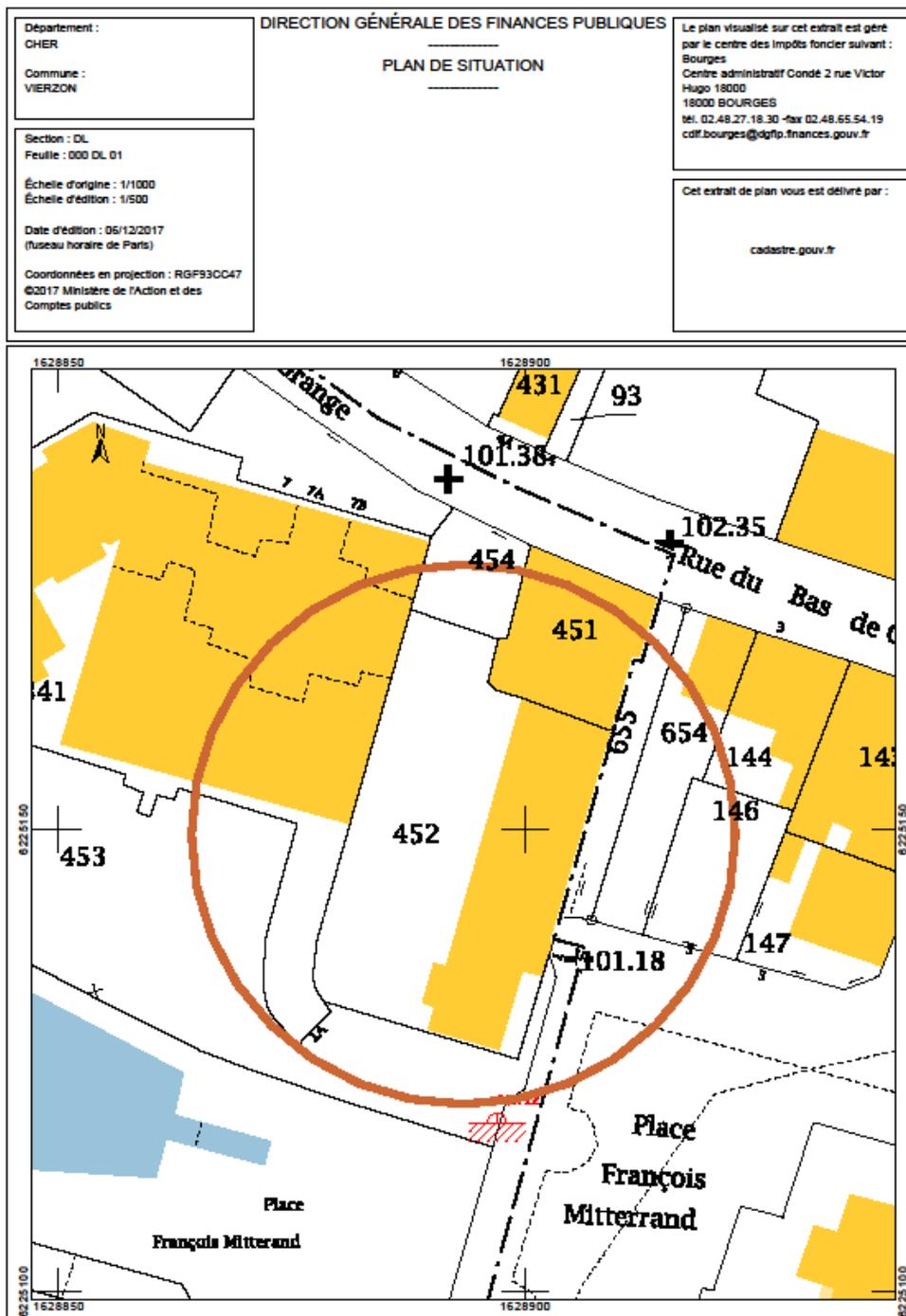
- en l'amélioration énergétique du bâtiment,
- en l'amélioration de son cadre de vie (cuisines, chambres, pièces communes, accueil, circulation ...)
- à sa mise aux normes des règles d'accessibilité.

Il tiendra ainsi aux concepteurs de se conformer à l'ensemble des réglementations en vigueur.

## 2. LES DONNEES

### 2.1 Le Terrain :

Le projet se situe au 1 place François MITERRAND 18100 Vierzon, le long du canal du Berry. Voir plan cadastral ci-dessous.



## **2.2 Le Cadre bâti existant :**

Le bâtiment « Auberge de Jeunesse » est un ERP de 4<sup>ème</sup> catégorie, de type R(h) - N - L. Il est classé 2 sapins, dans la classification des Auberges de Jeunesse établie par la FUAJ.

Construit dans les années 70, il se compose de 3 plateaux de 280 m<sup>2</sup> chacun soit 840m<sup>2</sup>.

Les espaces se composent :

- D'un accueil,
- D'un logement pour le personnel,
- D'un espace commun, disposant d'une cheminée,
- D'un restaurant,
- D'une cuisine « professionnelle », d'une puissance supérieure à 20 kW alimentée en gaz et en électricité,
- D'une cuisine de type « particulier pour les résidents, d'une puissance inférieure à 20 kW alimentée en gaz et en électricité,
- D'un espace dédié à Radio Tintouin,
- D'une salle de réunion commune avec l'espace Radio, de 19m<sup>2</sup>,
- D'une chaufferie commune avec Cher Accueil, bâtiment voisin,
- De 80 lits répartis dans 12 chambre (5 chambres de 6 lits, 6 chambres de 8 lits, 1 chambre de 2 lits.)
- D'un SSI

## **2.3 Urbanisme :**

Le Plan Local d'Urbanisation (PLU) sera joint au Dossier de Consultation des Entreprises (DCE).

## **2.4 Diagnostic Amiante :**

Le dossier technique amiante (DTA) est joint au Dossier de Consultation des Entreprises (DCE)

## **2.3 Plan du bâtiment :**

L'ensemble des plans en notre possession est joint au Dossier de Consultation des Entreprises (DCE).

## 3. LES EXIGENCES

### **3.1 Généralités :**

Il est rappelé que les éléments fournis sont exprimés normalement en termes d'exigences et non de solutions. Lorsqu'une référence ou une solution est évoqué, il s'agit, le plus souvent, de donner un exemple des attentes, sachant que les concepteurs devront s'attacher à fournir les réponses adéquates dans le meilleur rapport fonctionnalité/qualité/coût. Toutefois, dans certains cas, un choix de principe pourra être expressément exprimé et imposé, le projet devant en tirer les conséquences concrètes en termes d'application et de réalisation.

En cas de désaccord entre une des exigences ci-après indiquées et la réglementation en vigueur, cette dernière sera appliquée.

### **3.2 Exigences de couchage**

Le bâtiment dispose à ce jour de 80 couchages répartis dans des chambres de 6 à 8 lits. Pour des raisons de rentabilité, l'établissement devra, à minima, disposer de 75 couchages.

### **3.3 Exigences de confort**

Comme indiqué ci-dessus, les couchages sont actuellement répartis dans des chambres de 6 à 8 lits.

Pour des raisons de confort et de facilité de location, il conviendra de prévoir des chambres de 4 lits maximum, avec obligatoirement une chambre de 2 lits.

Concernant les douches et sanitaires, hormis pour la chambre de deux lits où ils devront être intégré à la pièce, ils seront communs et situés à l'extérieur des chambres. Ceci pour le confort des usagers.

### **3.4 Exigences de sécurité**

Le concepteur devra être sensible du point de vue de la sécurité, à savoir :

- **La sécurité incendie** en respectant en tous points la réglementation en vigueur
- **La sécurité des personnes** en veillant à adapter les matériaux et matériels proposés afin de limiter au maximum les dangers (exemple: angle des équipements non saillant, ...)

### **3.4 Exigences de fonctionnalité**

Les bâtiments devront se conformer aux réglementations en vigueur et en particulier à la réglementation HAND.

Optimiser au maximum l'espace du bâtiment afin de limiter au maximum les espaces « perdus » (circulation, hall, vides...).

### **3.5 Cuisine**

Dans le cadre de la rénovation du bâtiment, il est impératif de maintenir les 2 cuisines :

- Celle « professionnelle » servant pour le restaurant ;
- Celle « particulier » pour les résidents.

Les équipements actuellement présents dans ces pièces devront se retrouver une fois les travaux réalisés.

### **3.5 Exigences de maîtrise de l'énergie :**

La rénovation du bâtiment, des installations techniques, de l'isolation (...) devront concourir à économiser l'énergie et à abaisser au maximum les coûts d'exploitation.

Le bâtiment devra se conformer aux réglementations en vigueur et en particulier à la réglementation thermique.

D'une manière générale, le circuit le plus court pour l'acheminement de l'eau chaude sanitaire doit être pris en compte.

Le calorifugeage des canalisations est obligatoire (EF et ECS)

### **3.6 Exigences de maintenance et d'entretien :**

Les concepteurs sont invités à s'interroger sur les conséquences des choix architecturaux et techniques, en matière de maintenance et d'entretien des bâtiments et de ces équipements.

Sont cités pour mémoire :

- L'accessibilité aux organes de commande ou de contrôle des différentes installations,
- La facilité de nettoyage et d'entretien des matériaux et matériels,
- La facilité de démontage, évacuation, remplacement du matériel usagé,
- Le repérage des canalisations, circuits et organes de commande.
- Le petit matériel courant tel qu'appareillage électrique, robinetterie, quincaillerie, devra être conçu dans un grand souci d'accessibilité et de standardisation. Son remplacement devra pouvoir s'effectuer très aisément.

Dans ce cadre, une réflexion est à mener sur la possibilité de dissocier le bâtiment Cher Accueil du réseau ECS / Chauffage.

### **3.7 Couverture - Etanchéité**

#### 3.7.1. Etanchéité

L'étanchéité de la toiture du bâtiment est en bon état général. Dans le cadre de la rénovation du bâtiment il conviendra quand même d'inclure un contrôle de son ensemble.

#### 3.7.2 Effet de serre

Actuellement, une partie de la toiture est en polycarbonate occasionnant un effet de serre. Il conviendra au concepteur de porter une attention toute particulière à ce point.

### **3.8 Menuiseries extérieures, intérieures et façade**

Pour des raisons d'entretiens, les menuiseries extérieures bois sont exclues.

Les menuiseries en aluminium et à rupture de pont thermique sont à privilégier.

D'une manière générale, les portes seront équipées de serrures à canon interchangeable.

Concernant les menuiseries intérieures, elles devront répondre aux normes de sécurité incendie (degrés coupe feu, groom, ...)

Pour les portes des chambres, une attention particulière sera portée sur le côté phonique de celles-ci.

### **3.9 Revêtements des sols et des murs**

L'ensemble des revêtements des sols et des murs devra être de qualité et facilement lessivable.

Tous les angles saillants de murs revêtus de faïences ou de carrelage sont protégés par des cornières scellées.

Les joints de dilatation au sol sont intégrés au support afin qu'il n'y ait aucun ressaut et qu'ils affleurent avec le niveau du sol.

### **3.10 Exigences touristiques**

Dans le cadre de l'aménagement du canal de Berry à vélo, il conviendra à l'équipe de maîtrise d'œuvre de prévoir un espace dédié à l'Office de Tourisme dans lequel :

- Un espace sera dédié à l'accueil des visiteurs ;
- Un local technique pourra servir à réparer les vélos, stocker les vélos destinés à la location (environ 20) ainsi que leurs accessoires (siège enfants, casques, remorques enfants, ...)

Il faudra également prévoir la mise en place de garage à vélo (environ 10) devant l'auberge de jeunesse.

### **3.11 Exigences de Classement**

Dans le cadre de la réhabilitation, le bâtiment devra rester en classement 2 sapins, suivant la classification des Auberges de Jeunesse établie par la FUAJ.

### **3.12 Exigences de mobilier**

L'équipe de Maîtrise d'œuvre devra prévoir l'ensemble du mobilier nécessaire pour équiper les chambres (lits, armoires, rangements, ...)

### **3.13 Exigences particulières**

Le Maître d'Ouvrage est très attaché à la qualité esthétique du bâtiment. Dans son esprit, cette qualité ne rime pas avec surcout.

## 4. Les Contraintes.

La première contrainte de ce chantier est qu'il consiste en la rénovation d'un bâtiment existant, construit dans les années 1970, disposant de plusieurs niveaux non desservis par un ascenseur.

Pour l'ensemble des travaux à réaliser, les travaux devront être exécutés dans les règles de l'art et en tenant compte de l'ensemble des réglementations en vigueur. A savoir :

- La Réglementation sécurité incendie
- La Réglementation thermique
- La Réglementation sanitaire
- Le Code du Travail
- Le Code de l'Urbanisme
- Le Décret relatif à l'accessibilité des établissements publics aux personnes en situation de handicap
- Le Cahier des Clauses Techniques Générales
- Les Documents Techniques Unifiés
- Les Normes Françaises Homologuées
- Les textes concernant les protections vis-à-vis de l'amiante
- Le décret concernant la sécurité du travailleur
- Les textes relatifs à la prolifération des bactéries légionelloses.

Pour la réalisation de ce projet, le Maître d'Ouvrage dispose d'un budget de 1 000 000 € TTC travaux.

Dans l'idéal, les travaux devront se réaliser durant la période automnale.

## 5. Les Besoins.

Les besoins, à minima, pour cette Auberge de jeunesse sont :

- 75 lits minimum, conformément répartis ;
- Une banque d'accueil fermée et accessible PMR ;
- Le maintien des 2 cuisines ;
- La mise en accessibilité à tout public du bâtiment ;
- L'amélioration du confort apporté aux résidents (chambre, thermique, ...)
- Un espace dédié à Radio Tintouin ;
- Un espace commun ;
- Une salle de réunion isolée ;
- Un local dédié à l'office de tourisme dans le cadre du canal à vélo.
- La fourniture de nouveaux mobiliers pour les chambres.