

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
DIRECTION DE L'ARCHITECTURE, DES
BATIMENTS ET DES COLLEGES

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

077-227700010-20200619-lmc100000020655-DE

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 24/06/2020

Réception Préfet : 24/06/2020

Publication RAAD : 24/06/2020

REHABILITATION
DE LA FERME DITE DE LA
CROIX BLANCHE
A BLANDY-LES-TOURS

PROGRAMME TECHNIQUE
DETAILLE

TOME 1 :
LES DONNEES GENERALES
LES BESOINS
LES DONNEES HQE



Document établi par le service Etudes.
Tel : 01.64.14.73.05

Janvier 2020

<i>PREAMBULE</i>	4
PRESENTATION DE L'OPERATION	6
RAPPELS DES DONNEES	7
OBJECTIF DE L'OPERATION	7
DONNEES ET CONTRAINTES DU SITE	10
LE SITE	11
LES BATIMENTS	13
LE PROGRAMME DES BESOINS	14
ORGANISATIONS GENERALES	15
RECAPITULATIFS DES SURFACES	16
DETAILS DES SURFACES	16
DESCRIPTION DES UNITES FONCTIONNELLES	18
NORMES A RESPECTER	24
NOTE SUR LES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX	25
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	26
« CHANTIER VERT »	26
« GESTION DE L'ENERGIE »	27
« GESTION DE L'EAU »	27
« SENSIBILISATION A LA GESTION DES DECHETS »	28
« CONFORT ACOUSTIQUE »	28

PREAMBULE

Le programme technique détaillé regroupe tous les éléments nécessaires à la réalisation d'un projet architectural.

Le présent document, réalisé par le conseil général est issu de la concertation de nos services et de toutes les personnes concernées par ce projet.

Le programme technique détaillé comprend trois tomes:

- Tome 1 : Les Données générales, les Besoins, les Données environnementales.
- Tome 2 : L'analyse de site
- Tome 3 : Le programme technique et environnemental.
- Documents annexes.

PRESENTATION DE L'OPERATION

Rappels des données

Le Département de Seine-et-Marne est propriétaire d'un ancien corps de ferme, dite Ferme de la Croix-Blanche, situé face au château de BLANDY-LES-TOURS, lui-même classé monument historique. La propriété comporte plusieurs corps de bâtiments, l'un à usage d'habitation, d'autres à usage de granges ainsi que plusieurs annexes, sans caractère, dont certaines ont été démolies durant la phase de sauvegarde du site.

Présentation de l'opération

Le château fort de Blandy-les-Tours, construit entre les XI^e et XIV^e siècles, a traversé l'histoire : manoir, château fort, château résidentiel puis simple ferme, avant de tomber en ruines. Une restauration d'envergure, menée par le Département, propriétaire du château depuis 1992, a redonné vie à la forteresse. L'archéologie et les évolutions architecturales du bâti sont au cœur du projet muséographique. Présentant un intérêt majeur en tant qu'un des derniers témoins de l'architecture militaire médiévale d'Ile-de-France, le château de Blandy accueille tout au long de l'année une programmation artistique et culturelle destinée à un large public.

Depuis sa réouverture en 2007, le château de Blandy-les-Tours s'est positionné comme un des acteurs de l'essor touristique et culturel du sud du département. Fort de dix années de fonctionnement et de développement de ses activités, le site dispose aujourd'hui d'atouts majeurs :

- Un site touristique patrimonial et culturel remarquable, unique en Ile-de-France, au cœur de la campagne briarde. Au début de l'année 2017, la fréquentation du château a passé le cap des 600 000 visiteurs depuis sa réouverture, avec une fréquentation annuelle moyenne de 65 000 visiteurs.
- L'engagement de la collectivité et d'une équipe mobilisée autour d'un projet cohérent de valorisation du patrimoine et de rayonnement du territoire, articulant programmation artistique contemporaine, démarche pédagogique, attractivité touristique, tourisme d'affaires et tournages, avec une attention portée sur la convivialité de l'accueil et la sécurité des visiteurs. 67% des visiteurs viennent pour assister à une activité (spectacle, événement comme la Rando des trois châteaux ou le May médiéval, activité ludique de médiation, visite guidée...)

Aujourd'hui et dans sa configuration actuelle, le château a atteint ses objectifs de développement d'un tourisme de proximité. Cet effort est à maintenir conjointement au lancement de la seconde phase de développement touristique du site qui vise à faire du château **un pôle touristique et culturel innovant et dynamique**.

En ce sens, deux principaux axes stratégiques de développement ont été définis :

1. Le premier consiste à faire du château de Blandy un site touristique seine-et-marnais à échelle régionale et nationale. Dans cet axe figure par exemple la modernisation du circuit de visite. La méthodologie de projet développée dans le cadre de la candidature non retenue au programme Europe Créative de la Commission Européenne, doit permettre la modernisation du circuit de visite par le biais de technologie innovante et du développement de nouveaux outils de valorisation de l'espace.

2. Le second axe consiste à créer à Blandy **un pôle touristique, patrimonial, pédagogique, culturel et artistique** participant à l'accroissement de l'économie touristique en Ile-de-France et à l'attractivité du territoire seine-et-marnais dont la Ferme de la Croix Blanche serait la partie essentielle.

La réhabilitation de la Ferme offrirait une véritable perspective de développement de Blandy, un investissement qui participerait pleinement de l'animation et de l'attractivité du territoire.

Objectifs :

Après l'opération de réhabilitation d'une partie des toitures, sous la direction d'un architecte du patrimoine (2009 - 2010) et de la révision du programme, le Département souhaite l'installation des activités suivantes dans les corps de bâtiments de la Ferme :

1. Le développement du tourisme d'affaires à l'identité patrimoniale (en déficit en Seine-et-Marne) : La configuration géographique du château de Blandy-les-Tours, sa situation en hyper centre, la proximité avec les centres d'affaires parisiens positionnent le château de Blandy-les-Tours comme un lieu idéal pour **l'organisation de séminaires ou soirées d'entreprises en zone verte**. En l'état, les salles du château ne répondent pas aux demandes de ce type d'activité (dimensions, acoustique qui ne permet pas le travail en groupe, situation sur le parcours des visites qui empêche leur location de manière plus régulière...)
La Ferme permettra d'accroître l'activité de tourisme d'affaires et l'accueil des séminaires et réunions sans répercussion négative sur l'activité touristique du château et en diversifiant l'offre mise à disposition des professionnels.
(Cette offre de tourisme d'affaires serait développée en partenariat avec Seine-et-Marne Attractivité pour sa promotion auprès des professionnels et la proposition de service clé en main. Il pourra être envisagé l'installation sur place d'un bureau de SMA en charge de la commercialisation.)
2. Ouvrir de nouveaux créneaux pour les visites scolaires : Le planning des activités de médiation pour les scolaires est complet, le service réservation décline plus d'une centaine de demandes par an. La création de salles d'ateliers pédagogiques permettrait non seulement d'accroître les capacités d'accueil du site mais aussi de pouvoir enfin proposer ce type d'activité fortement demandé par le corps enseignant. Aujourd'hui aucune salle du château ne permet de le faire.
3. Résoudre la problématique de l'accueil des scolaires le midi : De plus en plus nombreux, les groupes accueillis à la journée ont besoin d'un espace abrité pour déjeuner. Tous les espaces étant ouverts à la visite, aucune classe ne peut manger à l'abri dans l'enceinte du château et l'est encore moins en saison haute (d'avril à octobre) avec l'ouverture en continu le midi. Les salles de la Ferme pourraient être louées à un tarif accessible pendant la pause-déjeuner, ou a minima si l'enseignant ne souhaiterait pas effectuer cette location, un préau dans la cour permettrait un déjeuner à l'abri des intempéries sans perturber les autres visites du site. Ce préau pourrait abriter également les cocktails en plein air, liés à l'activité de tourisme d'affaires.

4. Création d'espaces de travail (bureaux) pour les activités annexes du Château et à l'activité touristique-économique.
5. Création d'un espace d'accueil, « espace attractivité » - billetterie – au rez-de-chaussée du bâtiment H , avec accès direct depuis la rue.
6. Sécuriser le stockage de matériels : les matériels dévolus à l'activité des spectacles (structures, lumière) et des réceptions (meubler pour séminaires, repas d'entreprises...) sont en partie stockés dans des espaces peu sécurisés (chaufferie, espace traiteur, voire certaines voies de secours du château)
7. Création d'un studio-logement d'artiste, afin de permettre l'accueil d'un artiste en résidence pour des courtes durées (3 – 4 jours). Ce local d'hébergement de courte durée répondra à la définition d'un établissement recevant du public.

DONNEES ET CONTRAINTES DU SITE

Le site

■ *Localisation :*

Le village de BLANDY-LES-TOURS se situe dans le sud de la Seine-et-Marne, à 70km de Paris, entre la Préfecture MELUN et la commune de MORMANT. Il fait partie du canton de NANGIS. Sa superficie est de 14 km² et sa population s'élève à un peu plus de 780 habitants.

Le village s'est urbanisé autour du centre ancien. Au-delà, se développent essentiellement des espaces agricoles et des boisements. Cette petite commune rurale possède un patrimoine exceptionnel avec le château en son centre.

Le château fort, construit à partir du XIII^e siècle, à l'emplacement d'une nécropole mérovingienne, est classé monument historique. Il offre un point de vue sur le ru d'Ancoeuil et sur la campagne briarde. L'histoire et le développement touristique du village sont intimement associés au château, propriété du Conseil général depuis 1992.

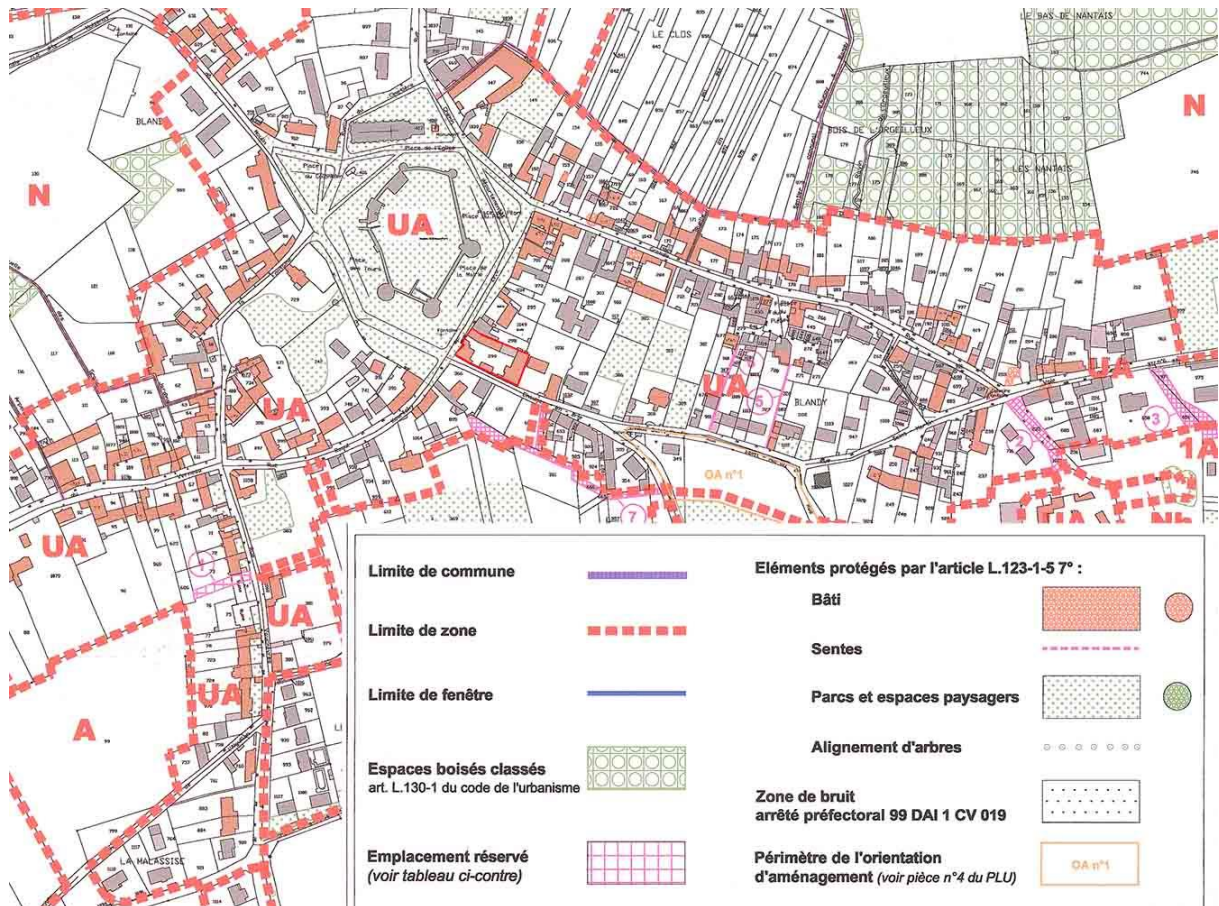
L'église Saint-Maurice est également classée monument historique. Attestée dès 1212, l'église a dû succéder à un édifice plus ancien. Au XVI^e siècle le chœur a été reconstruit pour donner à l'église l'apparence que nous lui connaissons aujourd'hui.

Ce patrimoine classé est entouré d'un patrimoine bâti villageois qui présente également des qualités urbaines et architecturales qu'il convient de préserver.

La Ferme de la Croix Blanche, propriété du Département de Seine-et-Marne depuis 2002, se situe en plein centre du village dans le périmètre de protection du château, à l'angle de la place de la Mairie et de la rue Saint-Martin. Elle se trouve en zone UA du plan d'occupation des sols. La zone UA se caractérise par un habitat ancien linéaire et continu où les façades suivent le tracé de la rue et où les constructions en retrait de la voie dessinent des cours d'entrées bordées latéralement de petits bâtiments annexes.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 15.10.2018, ainsi que le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable de Blandy-les-Tours).

Le PLU impose la conservation des noyaux villageois originels ainsi que des murs pleins en pierre. Le PADD classifie la Ferme comme « **élément du patrimoine bâti à protéger par l'article L.123-1-5 7°** ».



▀ *Caractéristiques du terrain :*

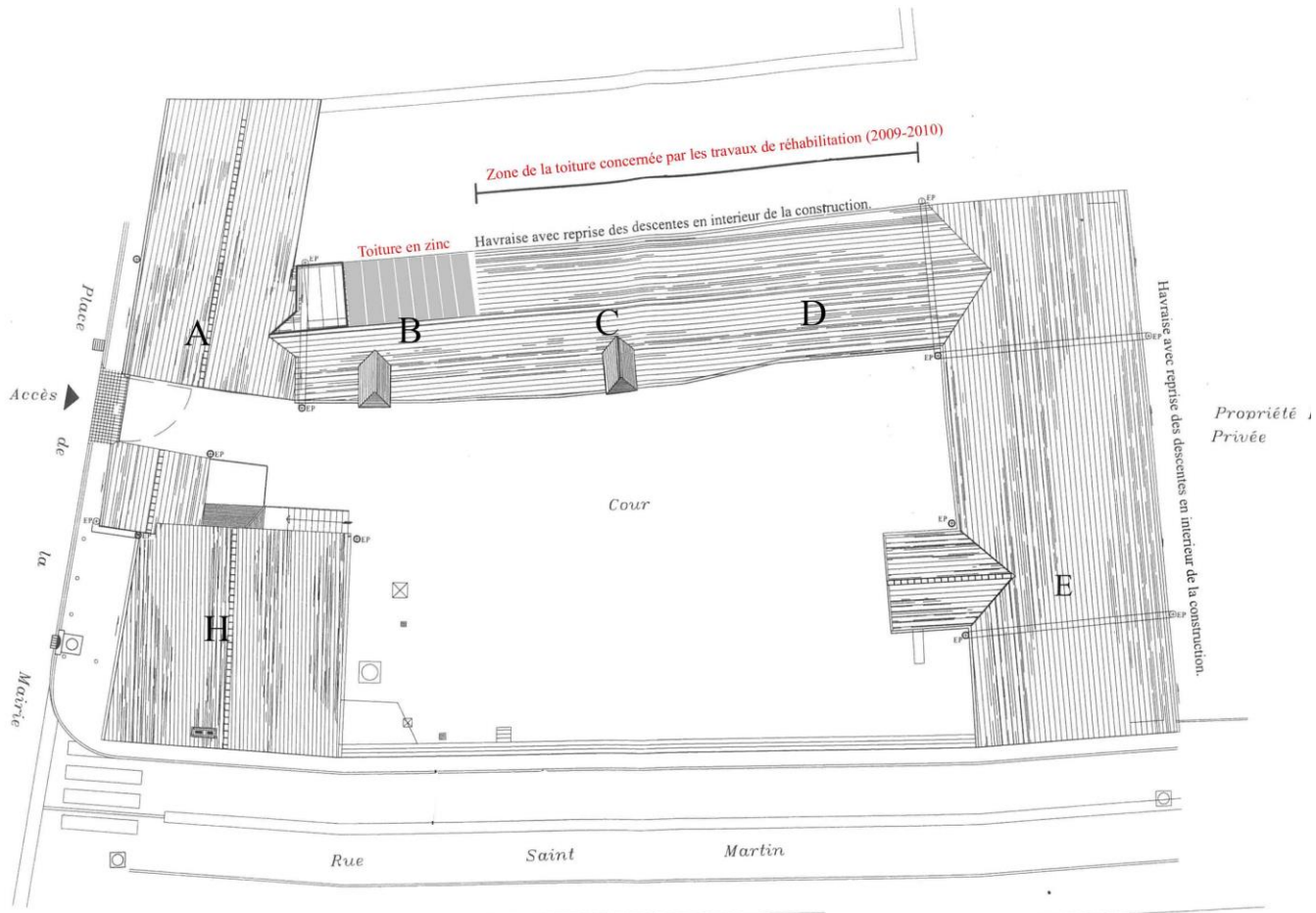
La propriété est située dans le périmètre protégé du château classé monument historique. En conséquence, le permis de construire sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les matériaux extérieurs utilisés seront ceux préconisés dans le cahier des charges sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute excavation, en particulier pour le passage des réseaux nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, sera susceptible de faire l'objet d'un suivi archéologique.

Le maître d'œuvre devra en tenir compte dans le délai de réalisation de l'opération.

Les bâtiments



Bâtiment H : maison d'habitation
Bâtiments A, B, C, D: dépendances
Bâtiment E : la grange

Un diagnostic, réalisé préalablement à la cession, a mis en évidence la présence de revêtements à base de plomb et de l'amiante (colles des carrelages) dans le Bâtiment H (pavillon d'habitation).

Dans le cadre de la présente opération l'ensemble de ces revêtements sera supprimé.

La charpente et la couverture des bâtiments C et D ont été refaites lors des travaux de réfection des toitures en 2009 - 2010. Le pan en zinc du bâtiment B est à refaire à l'identique à l'ensemble des toitures de la ferme.

LE PROGRAMME DES BESOINS

Organisations générales

Le Département souhaite l'installation des activités suivantes dans les corps de bâtiments :

- Un lieu de location ou prêt d'espaces dans le cadre de conférences ou de tourisme d'affaires, pour une centaine de personnes environ. Ce lieu pourrait être installé dans la grange actuelle (environ 110 m²). Cette salle sera équipée de dispositifs technologiques innovants en matière de séminaire renforçant l'attractivité de la Ferme pour son activité de Tourisme d'affaires. Un espace traiteur et des sanitaires y seront accolés.

- Un centre d'activités pédagogiques et d'activité de tourisme d'affaires. Ces salles de réunions seront mutualisées pour l'activité de tourisme d'affaires et pour des ateliers pédagogiques (activités complémentaires valorisant les visites guidées du château). Deux salles en rez-de-chaussée d'une capacité de 30 à 50 personnes chacune et deux salles d'une capacité de 19 personnes chacune dans les combles, seront aménagées dans ce sens.

- Des espaces de travail (bureaux – code du travail) pour les activités annexes du château.

- Un espace d'accueil « attractivité » – billetterie, en rez-de-chaussée avec accès indépendant depuis la rue.

- Des locaux de stockage.

- L'hébergement pour un artiste en résidence, de courte durée (3 – 4 jours). Cet hébergement répondra à la réglementation de sécurité et d'accessibilité des logements, en vigueur.

- L'aménagement de la cour et la création d'un préau (espace abrité pour l'accueil de deux classes d'élèves (50 élèves) en même temps) / qui pourrait servir pour des cocktails extérieurs pour l'activité de tourisme d'affaires.

Récapitulatifs des surfaces

Les bâtiments disposent d'une surface utile d'environ 570 m² (hors cave, comble et grenier).
Le programme prévoit 550 m² de surface de locaux en tranche ferme

L'apport de lumière (modification des toitures avec implantation de nouvelles lucarnes) est indispensable pour l'aménagement des combles des bâtiments C, D, partiellement E et H.

L'aménagement de ces combles (surfaces totales loi Carrez = 125m²) sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en ce qui concerne les modifications de toitures.

De ce fait ces travaux constitueront une tranche optionnelle.

Détails des surfaces

DESIGNATION DES LOCAUX	NOMBRE	SURFACE	SURFACE TOTALE	SOUS TOTAUX
I) Espaces tourisme d'affaires				
Salle de conférences	1	110 m ²	110 m ²	
Espace traiteur	1	20 m ²	20 m ²	130 m²
II) Centre d'activité pédagogique				
Salle d'activités / réunions 1	1	50 m ²	50 m ²	
Salle d'activités / réunions 2	1	55 m ²	55 m ²	
Salle de réunion 3 (tranche optionnelle)	1	45 m ²	45 m ²	
Salle de réunion 4 (tranche optionnelle)	1	30 m ²	30 m ²	
Escalier / dégagement	1	20 m ²	20 m ²	190 m²
III) Bureaux				
Bureau (2 pers)	1	18 m ²	18 m ²	
Bureau (3 pers)	2	22 m ²	44 m ²	
Bureau (2 pers) (tranche optionnelle)	1	18 m ²	18 m ²	
Bureau (4 pers) (tranche optionnelle)	1	27 m ²	27 m ²	107 m²
IV) Bureau d'accueil	1	25 m ²	25 m ²	25 m²
V) Stockage	1	47 m ²	47 m ²	47 m²

VI) Hébergement artiste	1	38 m ²	38 m ²	38 m²
Total des surfaces utiles				537 m²
Annexes et dépendances				
Sanitaires publics	2	19 m ²	38 m ²	
Sanitaires personnels / douche	2	7 m ²	14 m ²	
Circulations			37 m ²	
Locaux techniques et ménage			42 m ²	131 m²
VII) Espaces extérieurs				
Préau (50 places assises)	1	60m ²	60 m ²	
Place stationnement handicapé	1	20 m ²	20 m ²	
Espace cour à aménager	1	455 m ²	455 m ²	

Description des unités fonctionnelles

ESPACES TOURISME D'AFFAIRES

Salle de conférences

Cette salle sera située dans l'actuelle grange. La restauration de la charpente en bois de chêne de ce bâtiment a été réalisée entre 2006 – 2009. Lors de l'aménagement, il est préférable de préserver l'espace « cathédrale » de la toiture.

D'une surface d'environ 110 m², cette salle pourra accueillir une centaine de personnes pour des événements professionnels, en agencement cocktails – réception debout ou agencement conférences – 100 places assises.

- Elle sera équipée d'une estrade mobile et de dispositifs technologiques innovants en matière de séminaire.
- Des prises électriques (courants forts/courants faibles) en nombre suffisant seront disposées dans la salle, pour assurer de bonnes conditions de fonctionnement et lui permettre de bénéficier de tous les moyens modernes de communication ;
- L'occultation des ouvertures, pour permettre des projections ou pour la protection solaire sera étudiée avec soin afin de la rendre facile et rapide
- L'isolation acoustique de cet espace est impérative
- Le revêtement de sol est à étudier avec attention en lien avec sa fonctionnalité (pierre et / ou carrelage essentiellement)

Espace traiteur

Ce local situé en contiguïté avec la grande salle de conférences, aura une liaison directe avec la salle et un accès indépendant depuis l'extérieur.

Il sera aménagé afin d'assurer la mise en place par le traiteur, des cocktails lors des réceptions. Il ne sera en aucun cas utilisé pour la production des repas sur place.

Les équipements sont prévus pour des cocktails de 100 personnes :

- 2 armoires chaudes mobiles 20 niveaux GN1/1
- 2 armoires froides mobiles 20 niveaux GN1/1
- 2 chariots de service trois niveaux
- 4ml table en inox plus point d'eau type plonge deux bacs avec robinet
- 10 ml de tables pliantes et légères

Espace rangement

Ce local servira de rangement du matériel d'entretien. Il pourrait être situé à proximité de l'espace traiteur.

CENTRE D'ACTIVITE PEDAGOGIQUE

Les salles de réunions et/ou d'activités pédagogiques:

Ces salles serviront aux réunions du type activités lors de séminaires, ou groupes d'adultes en formation. Aussi elles serviront à l'enseignement proprement dit mais également à l'organisation d'ateliers pédagogiques sur le modèle de ceux déjà mis en place par le Service Educatif et Culturel de la Direction des archives, du patrimoine et des musées départementaux.

Il conviendra de réfléchir aux modes d'éclairage de ces pièces en privilégiant l'éclairage naturel.

L'aménagement prendra en compte **la double utilisation** possible de ces salles – à la location comme salles de travail dans le cadre des séminaires et pour l'accueil des ateliers pédagogiques, accueil d'une classe de 30 élèves recevant un enseignement traditionnel avec possibilité de l'usage d'un vidéo projecteur.

Elles seront équipées de prises pour ordinateurs et imprimantes, Wi-Fi, vidéo-projection et sonorisation ainsi que d'un mobilier léger ayant la faculté d'être rangé dans un coin ou au contraire distribué selon l'activité retenue (tables, chaises, tableau et écran de projection, projecteur, possibilité d'occultation des fenêtres...).

Des placards de rangement de matériel divers (pour les classes pédagogiques) sont à agencer dans les pièces, sans pour autant gêner la circulation des élèves.

Dans chacune des salles un point d'eau collectif permettra l'approvisionnement en eau et le lavage du matériel nécessaire aux activités de peinture, moulages.

L'aménagement général de ces salles prévoira un coin avec des patères manteaux et sacs.

Petites salles de réunion (tranche optionnelle – aménagées dans les combles)

Ces salles de réunion devront pouvoir accueillir au maximum 19 personnes. Elles seront aménagées dans les combles et pourront recevoir soit des sous-groupes des classes, soit des personnes indépendantes des utilisateurs du centre pédagogique.

Elles devront donc être accessibles depuis l'extérieur sans gêner les activités des autres salles. L'éclairage naturel est obligatoire et l'isolation acoustique par rapport aux autres espaces sera étudiée avec soin.

Le bureau des médiateurs

Ce bureau devra bénéficier de l'éclairage naturel. Il devra pouvoir accueillir 2 personnes et un photocopieur. Cette pièce sera équipée d'une armoire à pharmacie fermant à clef et d'un fauteuil de repos pour tenir lieu d'infirmerie. Ce bureau peut être situé au premier étage du bâtiment H.

Sanitaires publics

Deux blocs de sanitaires distincts hommes / femmes sont prévus.

Le bloc sanitaire femmes comprendra six sanitaires dont une cabine accessible handicapé et trois lavabos.

Le bloc sanitaires hommes comprendra 3 urinoirs, 2 cabines WC dont une cabine accessible handicapé, et 3 lavabos.

Ces blocs sanitaires seront mutualisés entre l'activité salle de conférences et centre d'activités pédagogiques.

Les sanitaires doivent permettre un accès aisé et direct depuis la cour pour les élèves et en même temps un accès « intérieur » (sans ressortir dans la cour) depuis la salle de conférences.

Espace douche pour le personnel

Ce local servira de vestiaire – douche pour le personnel d'entretien. Il pourrait se situer à proximité des blocs sanitaires publics.

Stockage matériels et ménage

Un local, fermant à clé sera aménagé pour le stockage du matériel de ménage. Il devra bénéficier de l'isolation nécessaire au regard de la sécurité incendie. Il sera doté d'un point d'eau et de prises.

ESPACES DE TRAVAIL (BUREAUX)

Espaces de travail :

Situés de préférences en étages du bâtiment H, ces espaces serviront à l'installation de bureaux pour les activités annexes du Château. Ils répondront à la réglementation en vigueur du Code du travail. Le câblage informatique, Wi-Fi, prises en nombre suffisant pour ordinateurs, imprimantes, photocopieur...seront prévus en fonction du nombre de postes de travail installés.

Sanitaire handicapé :

Un sanitaire accessible handicapé, de préférence en rez-de-chaussée, sera prévu pour l'usage de l'ensemble des bureaux.

Local ménage :

Un local de ménage avec point d'eau sera prévu pour l'entretien du bâtiment H.

BUREAU D'ACCUEIL - ESPACE « ATTRACTIVITE » - BILLETTERIE

Situé de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment H, avec entrée directe depuis l'espace public, cet espace servira à la vente des billets pour les différents spectacles et activités du Château. Il sera mutualisé avec l'espace « attractivité».

La possibilité d'une ouverture en façade pour l'accès direct depuis la rue sera soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

RANGEMENT MATERIEL DU CHATEAU

Un ou plusieurs locaux devront permettre le rangement d'environ 90 m² de matériel. Le rangement pourra éventuellement s'effectuer sur plusieurs niveaux. Dans ce cas, des racks de rangement sont à prévoir. Dans le cas d'un aménagement en mezzanine, celui-ci doit être facilement accessible et sécurisé pour l'accès du personnel.

RESERVE DE SURFACE

La hauteur des bâtiments et de leurs combles permet sans difficulté d'envisager de créer, des espaces (deux petites salles de réunion, espace de stockage, bureaux...) en étage.

Dans ce cadre, il conviendra de prévoir la réalisation d'un plancher en béton armé (coté « aveugle » du bâtiment E, bâtiments B et D...) ou plancher en bois avec solives sur poutres maîtresses (sur avis du bureau de contrôle) prêt à pouvoir accueillir dans le temps des salles de réunions. Aussi l'escalier d'accès à la réserve de surface (combles aménagés) doit être dimensionné suivant normes pour l'utilisation future. Cet escalier sera compris dans la tranche optionnelle.

HEBERGEMENT D'ARTISTE

Situé de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment H, ce logement studio servira à l'hébergement d'un artiste en résidence, pour des courtes périodes (3 – 4 jours).

Il répondra aux normes de sécurité et d'accessibilité handicapé du code l'habitat. Il sera classé en « logement ».

LOCAUX TECHNIQUES

Local chaufferie :

Une chaufferie est prévue pour la production du chauffage de l'ensemble des bâtiments existants sur le terrain.

Local eau :

Un local Eau sera prévu pour accueillir le compteur eau de ville

Local TGBT :

Un local TGBT

LOCAL POUBELLES

Un local poubelles pour tri sélectif sera prévu pour l'ensemble des bâtiments.

AMENAGEMENT DE LA COUR

Préau pour les moments de détente

Un espace couvert d'environ 60 m² sera aménagé dans la cour. La toiture à une pente ou deux, de la même nature que les toitures des bâtiments existants, doit être soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le préau pourra être utilisé par les élèves de deux salles de classe (50 personnes) en même temps. Aussi, le préau pourrait abriter les cocktails en plein air, liés à l'activité de tourisme d'affaires, en liaison avec la salle de conférences – réceptions.

Du mobilier pour "déjeuner pique-nique", en cas de pluie, sera installé. Afin de prévenir les accidents, les poteaux n'auront aucun angle vif et devront être munis de protection périphérique.

L'espace libre de la cour

La cour comprendra des zones de circulations intérieures, des espaces récréatifs et des espaces en terre végétale suivant les demandes du PLU.

Une place de stationnement PMR en surface sera aménagée.

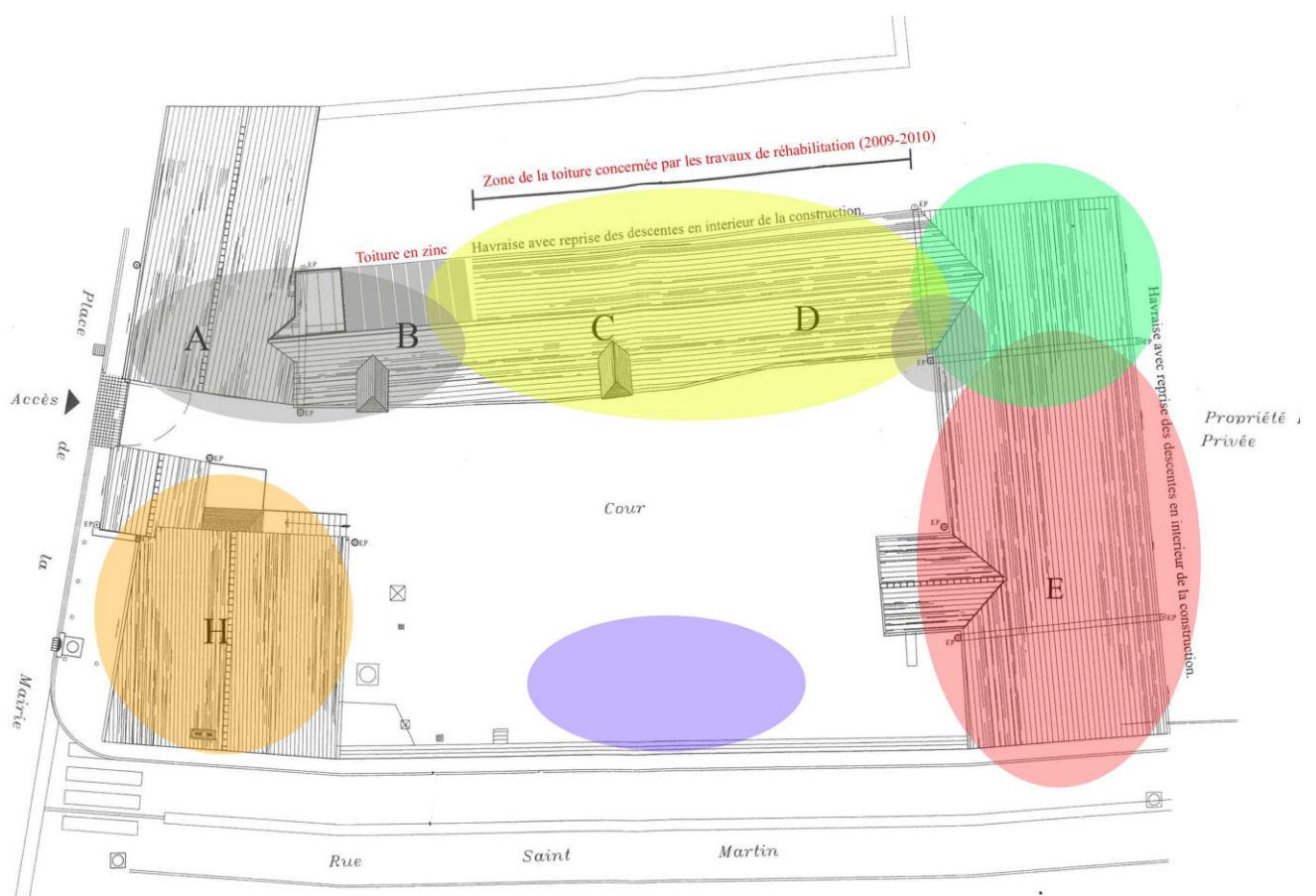
Un soin particulier sera apporté à l'aménagement paysagé de la cour de manière à en rendre harmonieuse l'organisation. Elle devra être traitée en cohérence avec les réalisations effectuées sur les espaces extérieurs du Château.

L'assainissement sera réalisé en séparatif.

Les eaux usées seront rejetées dans le réseau communal.

Le traitement des eaux pluviales devra se faire en infiltration sur le site et en récupération dans une cuve enterrée, répondant à la réglementation en vigueur.

Organigramme



- Espace tourisme d'affaires (salle des conférences)
- Espace traiteur / Sanitaires
- Salles de réunions et / ou d'activités pédagogique
- Espaces de travail / Bureau d'accueil / Studio d'artiste
- Préau
- Locaux techniques / rangement

Normes à respecter

ÉQUIPEMENTS SPECIFIQUES

Toutes les salles seront impérativement de forme simple, rectangulaire. Il conviendra en particulier de supprimer tout obstacle visuel (poteau, angle...) et de leur donner une géométrie la plus régulière possible, favorisant l'installation du mobilier nécessaire à l'accueil des effectifs pour lesquels elles sont prévues.

ACCESSIBILITE HANDICAPE

Le projet devra prendre en compte tous les types d'handicaps conformément à la loi « Handicap » du 11 février 2005.

Les installations devront leur permettre de participer aux activités qui s'y tiennent, dans les mêmes conditions et en même temps que les personnes valides.

Le projet devra, dans sa totalité, respecter les textes de référence relatifs à l'accessibilité des personnes handicapées :

- * Loi d'orientation du 30 Juin 1975
- * Loi n° 91.663 du 13 Juillet 1991
- * Décret n° 78.109 du 1er Février 1978
- * Décret n° 78.1167 du 9 Décembre 1978
- * Décret n° 94.86 du 26 Janvier 1994
- * Décret n°2006-555 du 7 mai 2006
- * Arrêté interministériel du 26 Janvier 1979
- * Arrêté du 31 Mai 1994
- * Arrêté du 1^{er} Août 2006
- * Arrêté du 22 mars 2007
- * Loi « Handicap » du 11/02/2005 pour l'égalité des droits et des chances

Tous les documents joints ou mentionnés au présent programme sont contractuels.

NOTE SUR LES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Le Conseil général de Seine-et-Marne s'engage pour ses opérations de réhabilitations dans une démarche environnementale.

En raison de ses spécificités, le projet de la Ferme de la Croix Blanche à Blandy les Tours s'inscrit dans le respect d'enjeux environnementaux incontournables.

Le bâtiment est un bâtiment ancien, situé dans les communs du château de Blandy, qui est rénové en vue d'accueillir du public, notamment dans le cadre de réunions d'entreprises ou des classes d'élèves pour des activités pédagogiques. Afin d'accueillir ce public dans de bonnes conditions, la gestion du confort acoustique est primordiale.

La rénovation de bâtiment doit également permettre de mettre en valeur les matériaux nobles constituant les édifices (pierres apparentes, charpente bois, réfection de toiture avec des tuiles), et de veiller à la gestion des déchets issus des travaux tout en réutilisant in-situ les matériaux, dans la mesure du possible.

La proximité du château est importante en terme d'accueil du public et de touristes et les travaux devront éviter la gêne des activités habituelles du château au maximum.

La ville a édicté des consignes de gestion de l'eau à la parcelle importante et le terrain consacré à l'opération est de taille relativement réduite, un bassin de rétention est donc prévu. Ces exigences et les contraintes du site ont donc un impact important sur la gestion de l'eau à la parcelle, les contraintes sont reprises dans l'étude hydrologique.

Enjeux environnementaux

- « Chantier vert »
- « gestion de l'énergie »
- « gestion de l'eau »
- « Sensibilisation à la gestion des déchets »
- « Confort acoustique »

« Chantier vert »

OPTIMISER LA PRODUCTION DE DECHETS DE CHANTIER

Lors du choix des produits, il faudra privilégier ceux qui génèrent le moins de déchets lors de la mise en œuvre et du fait de leurs emballages.

La réutilisation in-situ des matériaux nobles se fera dans la mesure du possible.

SUIVI DES DECHETS

Les bordereaux de suivi devront être récupérés pour 100% des déchets réglementés (amiante, DIS, emballages, etc.) et **également pour 100% des déchets non réglementés.**

LIMITATION DES NUISANCES

Une attention particulière sera portée à la gestion des nuisances sonores.

Ainsi, il sera choisi des outils et du matériel de chantier dans la mesure du possible insonorisés.

Le planning des tâches sera organisé de manière à limiter leur impact sur le voisinage.

La circulation sur la voie publique sera organisée de manière à limiter au maximum les problèmes de circulation causés par les mouvements des véhicules de chantier.

« Gestion de l'énergie »

REDUCTION DES BESOINS D'ECLAIRAGE ARTIFICIEL

Les appareils d'éclairage devront être à LED, intégrant les nouvelles classes de performance A+ et A++.

Un allumage différencié de 2 à 3 rampes d'éclairage en fonction de la profondeur des pièces devra être envisagé.

Afin d'améliorer l'aptitude du bâtiment à réduire les besoins d'éclairage artificiel, des tons clairs seront choisis pour les revêtements intérieurs de manière à faciliter la propagation de la lumière.

ECONOMIES D'ENERGIE

La maîtrise d'œuvre devra **prévoir l'installation d'une pompe à chaleur ou d'une solution équivalente selon les conclusions d'une étude de faisabilité qu'elle réalisera.**

Cette solution équivalente éventuelle devra proposer les mêmes niveaux de production qu'une pompe à chaleur à partir d'une source d'énergie renouvelable.

L'étude de faisabilité précisera les contraintes techniques, les impacts financiers ainsi qu'un calcul en coût global permettant de déterminer le temps de retour sur investissement.

CONSOMMATIONS DE CHAUFFAGE, D'EAU CHAUDE SANITAIRE ET DE VENTILATION

Des compteurs seront installés afin de connaître les consommations propres des postes suivants : éclairage, ECS et chauffage, pendant la phase d'exploitation du bâtiment.

« Gestion de l'eau »

REDUCTION DES CONSOMMATIONS

Afin de limiter les débits de soutirage, le projet de maîtrise d'œuvre intégrera la mise en place de dispositifs réducteurs de pression, en entrée de réseau et à chaque point de puisage, si la pression est supérieure à 3 bars.

Les chasses d'eau des sanitaires devront être équipées de systèmes d'économie d'eau à double commande résistants. Les réservoirs devront avoir une capacité maximale de 6 litres.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

La maîtrise d'œuvre devra proposer **une solution de récupération d'eau pluviale**, selon les conclusions de l'étude hydrologique. Cette eau sera utilisée pour les besoins d'arrosage et éventuellement pour les besoins sanitaires comme les chasses d'eau.

La maîtrise d'œuvre aura également à sa charge la **production du dossier de demande de dérogation à la DDASS** pour l'utilisation des eaux pluviales récupérées.

« *Sensibilisation à la gestion des déchets* »

TRI SELECTIF

L'enjeu environnemental associé à la gestion des déchets d'activité est de limiter la production de déchets ultimes. Pour cela il convient de mettre en œuvre les dispositions qui assureront la séparation des déchets en phase d'exploitation en vue d'une valorisation optimale, en relation avec les filières de valorisation locales.

La commune ayant mis en œuvre un dispositif de collecte sélective des déchets, il conviendra donc de faciliter leur enlèvement par les entreprises spécialisées en restaurant et facilitant le tri sélectif au sein de la ferme du château.

Le tri sélectif devra différencier les catégories suivantes :

- Cartons, plastiques
- Déchets verts
- Déchets ménagers
- Papier
- Verre

UN PROJET PEDAGOGIQUE

Dans ce type de locaux, les utilisateurs et les élèves se situent dans un environnement privilégié face au château de Blandy-Les-Tours, il paraît important que chacun des acteurs soit responsabilisé sur le traitement des déchets qu'il génère. Il est nécessaire d'intégrer la mise en place de cette démarche citoyenne dans la conception du centre d'activité pédagogique.

« *Confort acoustique* »

Le concepteur devra s'assurer d'une ambiance acoustique optimale dans les salles de réunions / d'activité pédagogique :

- isolement acoustique standardisé pondéré vis-à-vis des bruits des infrastructures de transports terrestres : $D_{nTA,tr} \geq D_{nTA,tr}$ (réglementaire logement) - 5 dB et $D_{nTA,tr} \geq 30$ dB
- aire d'absorption équivalente : $AAE_{plafond} \geq 0.6 S$ (surface au sol)
- isolement acoustique standardisé pondéré entre locaux : $D_{nTA} \geq 40$ dB
- sonorité à la marche : revêtements de sol à minima de classe B