MAISON FLAMANDE

Conception réalisation en vue de la construction de 76 logements locatifs collectifs et individuels, domaine des Carlines à Téteghem

Réponses aux questions

Programme général

1 Pouvez-vous nous confirmer que vous souhaitez un label BBC Effinergie + (RT2012) ?

1.1 Nous souhaitons un label Effinergie +.

2 Pouvez-vous nous confirmer que vous souhaitez une certification environnementale : Habitat et Environnement. Précisez la demande de la page 36 du programme « RT2012 Effinergie + HQE 2012 QUALITEL »

2.1 L'opération disposera d'un Label Qualitel Effinergie +
2.2 La constitution du dossier sera à la charge du groupement

3 Pouvez-vous nous confirmer que la fibre optique est à prévoir EN BASE jusqu'au tableau électrique du logement? La fibre optique dans le logement sera-t-elle en OPTION ?

3.1 Il n'y a pas d'options prévues au marché.
3.2 Se référer au programme.

4 y-a-t-il un système de ventilation pressenti ? ou proscrit? VMC Hygro B ou ventilation double flux individuelle ou collective ?

4.1 Il appartient au groupement de choisir le type de ventilation, le plus pertinent par rapport à l'opération.
4.2 La ventilation double flux est à éviter.

5 Y-a-t-il un transfo existant sur le site sur lequel on peut se brancher (pouvez-vous nous le localiser) ou doit-on en créer un ?

5.1 Deux postes transformateurs sont prévus pour le lotissement (réalisé par l'aménageur)
5.2 L'ensemble des réseaux sont amenés en limite de propriété, et suffisamment dimensionnées pour accueillir l'ensemble des constructions.
5.3 Les emplacements exacts des branchements et des accès seront définis dans le cadre du PC mais seront réalisés et financés par l'aménageur.

6 VRD : aucunes questions

6.1 Merci

7 Montant des travaux : 7 700 000€ ht honoraires et travaux, inclut-il les frais concessionnaires ?

7.1 Seuls les frais de branchements sont à la charge du maître d'ouvrage.

8 Il est demandé un système de chauffage collectif au gaz. Cela signifie une chaufferie pour chacun des 3 bâtiments ou une chaufferie pour l'ensemble des 3 bâtiments collectifs ?

8.1 C'est au concepteur de choisir la solution la plus pertinente en terme de maintenance et d'entretien.

9 L'obtention du label effinergie + sera moins couteuse avec une solution en chauffage individuel. Le chauffage collectif est il un impératif?

9.1 Le chauffage collectif est une demande programmatique du maître d'ouvrage, il s'agit donc d'un impératif.

10 L'isolation par l'extérieur est elle possible?

10.1 Le groupement prend ses responsabilités, quant aux choix des procédés à employer.

11 Il est précisé que le solaire est proscrit pour les individuels. Quelle énergie renouvelable est souhaitée par le maitre d'ouvrage ? (obligatoire dans le cadre de la RT2012)

11.1 Il appartient au groupement de conception réalisation de proposer des solutions pertinentes, tout en respectant les données du programme.

12 L'obtention du label Effinergie + sur les logements individuels impose des contraintes architecturales et techniques à prendre en compte (externalisation complète des garages avec possibilité d'accolement mais pas d'intégration directe au volume, isolation par l'extérieur, logements en bande de 3 à 4 logements minimum). Ces contraintes sont-elles acceptables ?

12.1 Le groupement doit faire des choix de conception et proposer la meilleure solution tout en tenant compte des contraintes du programme.
12.2 Nous vous rappelons qu'il a été demandé page 31 du programme : « les logements seront accolés par petits groupes afin de limiter l'effet de « bande ».

13 Label effinergie+ = pas de logement individuel isolé. Bande obligatoire. A prendre en compte par l'archi. Au moins 4 logements par bande.

13.1 Merci de reformuler la question en une seule phrase ….

14 Pouvez-vous nous confirmer les localisations des volets roulants car au § 4.10.10.5, il est mentionné des volets roulants sur l'ensemble des châssis et au 4.2 (P.33), ils sont indiqués comme étant obligatoires au rez-de-chaussée uniquement ?

14.1 Dans le paragraphe 4.2, il n'est pas indiqué que les volets roulants sont obligatoire uniquement en rez de chaussée.
14.2 Toutes les baies des logements doivent être équipées de volets roulants sauf pour celles des sanitaires et des salles de bain.
14.3 Les baies des sanitaires et salles de bain en rez de chaussées seront munis de barreaudage antieffraction scellé dans la maçonnerie.

15 Que voulez vous dire par « mur bahut » ? (§4.10.2.1)

15.1 Il s'agit d'une cloison basse avec tablette en médium, permettant l'aménagement de meubles de cuisine face à la pièce principale.

16 Que voulez vous dire par « chape bouchardée » sur les balcons ? (§4.12.1)

16.1 Nous demandons une chape sur les balcons pour des questions de maintenance et d'entretien.
16.2 La finition bouchardée, permet de créer un sol anti dérapant.

17 Quelle partie des logements désigne la « desserte » ? (§4.13.1.3)

17.1 Nous souhaitons que l'ensemble des circulations communes (desserte des logements) soient traitées en carrelage U4P4 (60x60): circulations horizontales et verticales (escaliers), format adapté pour les marches d'escaliers.

18 Quels programmes sont prévus pour les ilots A, B et C ?

18.1 Les ilots A, B et C ne sont pas concernés par l'opération de Maison Flamande.
18.2 Ces ilots sont des programmes en accession privé.
18.3 Ilot A : maisons individuelles
18.4 Ilots B et C : Collectif R+2 + combles

19 Concernant le traitement des espaces extérieurs, il est indiqué page 47 du programme que les surfaces engazonnées sont à proscrire sur l'ilot E. Cette disposition ne risque-t-elle pas de générer une surface imperméable trop importante ?

19.1 Les surfaces engazonnées sont à proscrire pour des question d'entretien et de maintenance.
19.2 Le candidat peut proposer un autre type de traitement, sans rendre imperméable la zone.

20 Le nombre de 3 bâtiments sur l'îlot E est-il inflexible ?

Pouvez-vous confirmer que :

2 de ces bâtiments doivent avoir leur façade principale en retrait de 8m par rapport à la route de la branche,et que le 3ème bâtiment doit avoir sa façade principale en retrait de 8m par rapport à une des 2 voiries nouvelles du lotissement.

Ce qui diffère de l'implantation des bâtiments du plan de masse présentant les points de vue des perspectives dans le règlement de consultation ?

20.1 Oui le nombre de 3 bâtiments sur l'ilot E est inflexible.
20.2 L'implantation des bâtiments sur l'ilot doit être conforme au règlement de construction fourni en annexe.
20.3 Le plan d'implantation des bâtiments indiqué au RC, n'est pas à respecter. Il sert uniquement à la présentation des points de vue des perspectives.

21 Pouvez-vous confirmer qu'une stricte symétrie doit être respectée entre les îlots F1, F2, F3 et F4 sachant que cette préconisation n'est pas compatible avec l'article 4.11 -Conception bioclimatique?

21.1 Oui, les bâtiments autour de la place doivent être strictement identiques.

Ceci, en vue d'obtenir une symétrie architecturale parfaite autour de la placette centrale.
Seules, les couleurs et tons de matériaux pourront être variés, mais avec un objectif d'une harmonie d'ensemble, démontrée par l'unique Permis de Construire groupé.

Si la symétrie n'est pas parfaite, l'offre sera jugée non conforme pour des risques de non obtention du Permis de construire.

22 Doit-on prévoir la fourniture et pose des Points d'Apport Volontaire Enterrés sur l'ilot E ?

22.1 Oui, la fourniture et la pose.

23 Existe-t-il un réseau de chauffage urbain sur lequel pourrait être raccordés les logements collectifs de l'ilot E ?

23.1 Non, il n'existe pas de réseaux de chauffage urbain.

24 Pour l'ilot D, il est demandé au programme 3 T2 et 6 T3 alors que le règlement de lotissement prévoit 9 T3 : que faut-il prendre en considération ?

24.1 Est à prendre en compte : 3 T2 et 6 T3.

25 Pour l'ilot E, il est demandé au programme 39 box alors que le règlement de lotissement interdit les garages sur cette parcelle : que faut-il prendre en considération ?

25.1 Nous avons ajouté une annexe au règlement de construction qui indique :

Page 6 paragraphe 5.5) Garages pour l'ilot E :

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les garages de plain-pied sont autorisés. Les bandes de garages accolés se limiteront à 5 garages.

Le parking aérien est autorisé.

Une place de stationnement par logement au minimum est à prévoir.

25.2 Le programme est plus contraingnant : on autorise les garages par bandes de 4, traités harmonieusement avec la contrustion.

26 Les accès aux différentes parcelles présentés sur le plan d'aménagement des voiries sont-ils définitifs ou donnés à titre indicatif ? Peut-on les déplacer suivant les besoins ?

26.1 Oui, la localisation de l'accès est libre, il doit néanmoins se faire du côté de l'intérieur du lotissement (voir paragraphe 3.4.3 du programme)

Calendrier

27 Concernant la tranche ferme et les tranches conditionnelles, pouvons-nous considérer qu'il y aura un enchaînement et/ ou une simultanéité de ces trois tranches qu'il s'agisse des études ou des travaux ? Si oui, pouvez-vous nous préciser les dates prévisionnelles des ordres de service relatifs à ces opérations ?

27.1 Les études pour les trois ilots font partie de la tranche ferme (phase 1) voir CCAP page 6
27.2 Les tranches conditionnelles sont à considérées de manière indépendante.

28 Pouvez-vous nous préciser les délais d'affermissement des 2 tranches conditionnelles ?

28.1 Extrait du CCAP :
« Pour les phases 3 et 4 : la condition sine qua none est l'obtention des financements »

29 Quelles sont les conditions d'affermissement des deux tranches conditionnelles ?

29.1 Extrait de l'Acte d'Engagement :
"La condition sine qua non d''affermissement des tranches conditionnelles, à savoir l'obtention par la MF des financements**.** Le candidat retenu ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni élever aucune réclamation dans l'hypothèse où le Maître d'ouvrage ne donnerait pas suite à l'une ou aux 2 tranches conditionnelles."
29.2 Extrait du CCAP :
« Pour les phases 3 et 4 : la condition sine qua none est l'obtention des financements »

30 Le futur permis de construire sera-t-il commun aux trois tranches ou y aura-t-il un PC par tranche ?

30.1 Il sera déposé un permis de construire par unité foncière (soit 6PC).

Insertion

31 Les heures consacrées à l'insertion représentent habituellement 5% du temps total nécessaire à la réalisation des travaux. Sur ce dossier, il est indiqué de prévoir 10% soit 9 800 heures au total : confirmez-vous cette demande ?

Le nombre d'heures à prévoir est bien de :

6 800 heures pour la tranche ferme (bâtiments collectifs de 55 logements)

2 000 heures pour la tranche conditionnelle 1 (12 logements individuels en centre de lotissement)

1000 heures pour la tranche conditionnelle 2 (9 logements individuels en béguinage en entrée de lotissement).

Règlement de la Consultation

32 Le tableau Excel des caractéristiques énergétiques (§ e.2.3. du rendu) ne semble pas joint au dossier de consultation. Serait possible de nous le transmettre ?

32.1 Vous trouverez ci-joint un tableau de synthèse à compléter.

33 Panneau A : est-il nécessaire d'y faire figurer l'ensemble des plans RdC « masse » au centième ? (pour information, le plan de l'ilot E seul au centième prend une planche complète)

33.1 L'organisation des panneaux est au choix du concepteur, il devra néanmoins faire figurer :

- Un plan masse général du lotissement au format A4.
- Plan du rez de chaussée au 1/200ème avec indication des aménagements extérieurs (plan masse élargi) pour chaque tranche. (Avec le Nord vers le haut)
- Plan de tous les niveaux pour chaque tranche au 1/200 (Avec le Nord vers le haut)
- Perspectives d'insertion A et B
- Les façades au 1/200ème pour chaque tranche
- Coupes pour chaque tranche au 1/200ème
- Perspectives d'insertion C et D
- Tout élément jugé pertinent par le candidat

34 Panneau C : pouvez-vous préciser le nombre de coupes et façades attendues par ilot ?

34.1 Le nombre de façades et coupes à prévoir sur les panneaux sont laissées au libre choix des concepteurs.

34.2 Dans le carnet A3, toutes les façades doivent être présentes et les coupes vous semblant pertinentes pour la bonne compréhension du projet.

34.3 Les façades feront toutes figurer la nature des matériaux mis en œuvre (matériaux de façades, menuiserie, serrureries, …)

35 Quelle est la raison de faire figurer sur le panneau A les plans RDC au 1/100ème avec les abords alors qu'objectivement le 1/200ème est suffisant pour une parfaite compréhension du projet. De plus la planche A0, même au format à l'italienne (84 x118,8 cm) ne peut accueillir l'îlot B qui, au 1/100ème fait 95cm x 80cm , l'îlot D qui fait 100cm x35 cm , enfin les îlots F qui occupent 80cm x 50 cm ….

S'agit il donc d'une erreur ? Sinon, il faudrait 3 planches A0 dont 2 pourraient accueillir d'autres images ce que le règlement appelle « éléments jugés pertinents par le candidat » ; ce

35.1 L'organisation des panneaux est au choix du concepteur, il devra néanmoins faire figurer :

- Un plan masse général du lotissement au format A4.
- Plan du rez de chaussée au 1/200ème avec indication des aménagements extérieurs (plan masse élargi) pour chaque tranche. (Avec le Nord vers le haut)
- Plan de tous les niveaux pour chaque tranche au 1/200 (Avec le Nord vers le haut)
- Perspectives d'insertion A et B
- Les façades au 1/200ème pour chaque tranche
- Coupes pour chaque tranche au 1/200ème
- Perspectives d'insertion C et D
- Tout élément jugé pertinent par le candidat

Informations données lors de la séance.

36 Pour l'ilot E, les rez de chaussée des immeubles accueilleront majoritairement des type 3 et seront principalement à disposition des personnes âgées ou à mobilité réduite.

37 Le jury aura lieu chez Maison Flamande le 11 décembre 2013, une convocation pour l'audition sera envoyée aux candidats

38 L'ordre de passage des candidats pour l'audition a été tiré au sort :

1. Groupement Spie Batignoles
2. Groupement Dumez
3. Groupement Norpac
4. Groupement Eiffage construction
5. Groupement Demathieu et Bard

39 Nous transmettons le cadre de réponse : « 37-Caractéristiques_energetiques » au format Excel à compléter et à joindre à l'offre.

Questions complémentaires

40 Nous avons pris contact avec la société Fonci France (Monsieur Vandemeulebroucke) et ce dernier nous a confirmé la nature des limites nord, est, sud et ouest de la parcelle de l'ilôt E (alignement ou limite séparative). Nous les avons reportées sur le plan joint avec les retraits indiqués selon qu'il s'agit d'un alignement ou d'une limite séparative. Ceci conditionne bien sûr la constructibilité de cet îlot. Pouviez-vous nous confirmer ces hypothèses ? Notamment le caractère de limite séparative sur la voirie nord à créer au caractère mixte (véhicule puis piéton) .

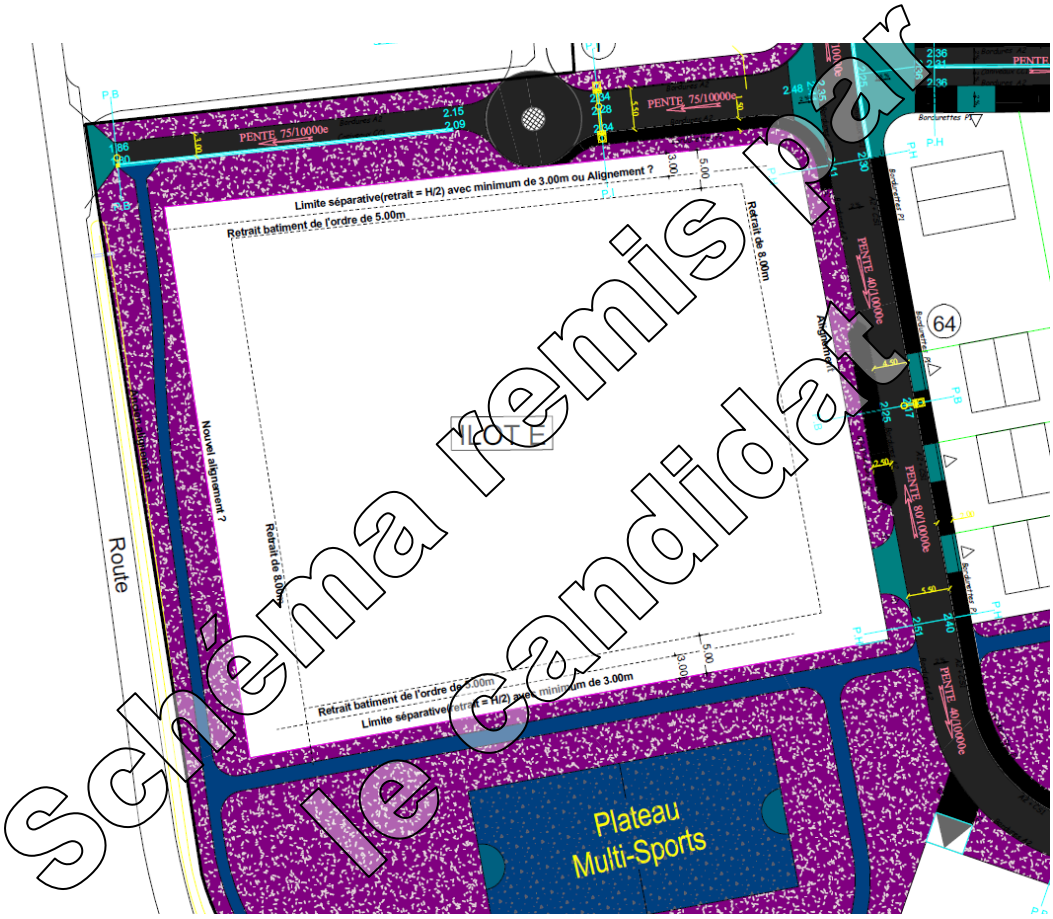
40.1 Pour l'îlot E, le principe est que chaque immeuble soit parallèle à l'une des voies de desserte de l'îlot et que sa façade principale soit "accrochée" sur un recul à l'alignement de 8m ; les éléments mineurs de la façade principale pouvant être en avancée ou en retrait de ce recul à

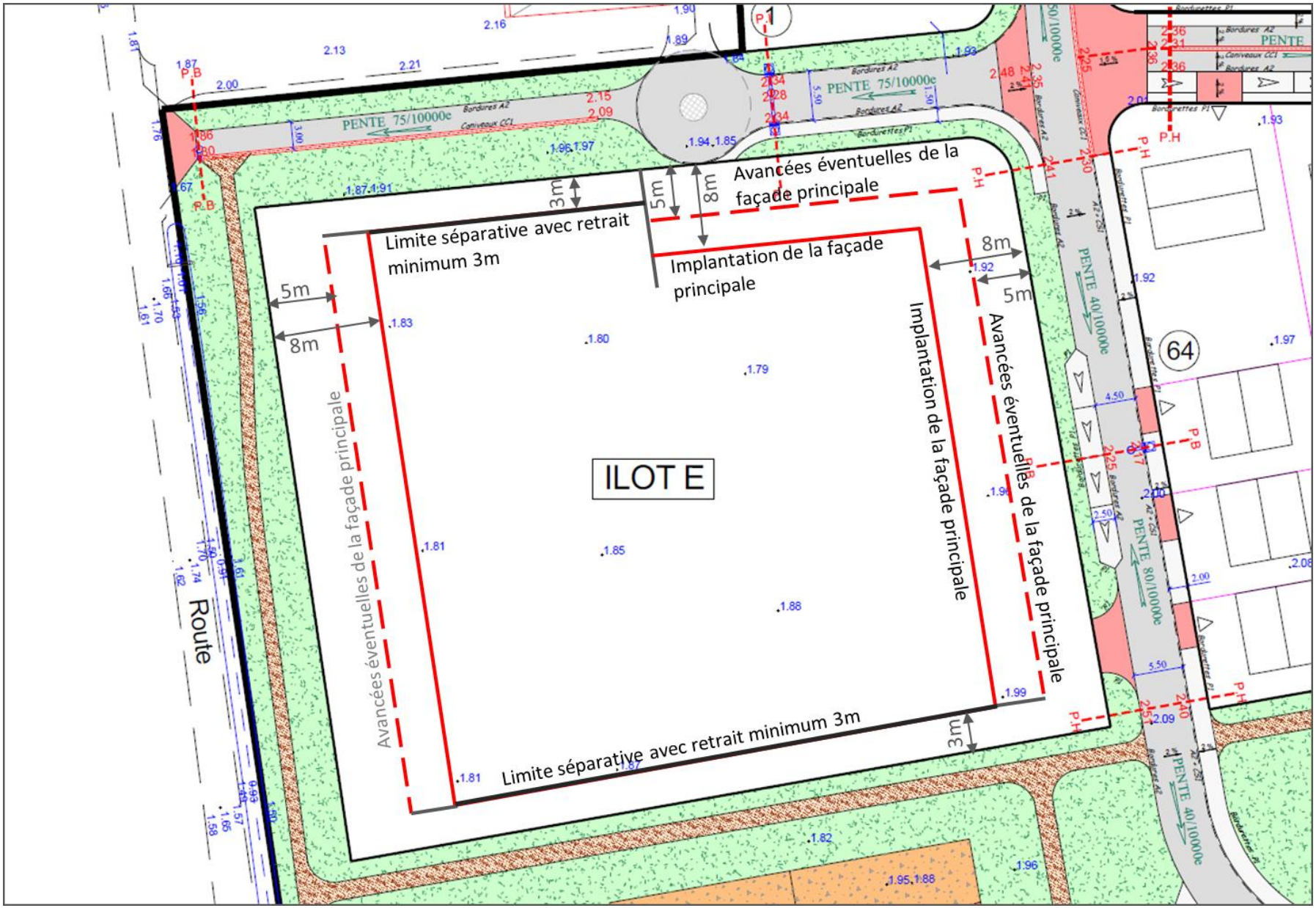
l'alignement de 8m, avec un minimum de 5m.

Nous avons 3 voies de desserte :
- Nord (allée)
- Ouest Rue de la Branche)
- Est (voirie nouvelle du lotissement).

Côté Sud, l'espace vert pourra être considéré avec un recul de 3m minimum (pas de H/2), ainsi que le long du piétonnier Nord.

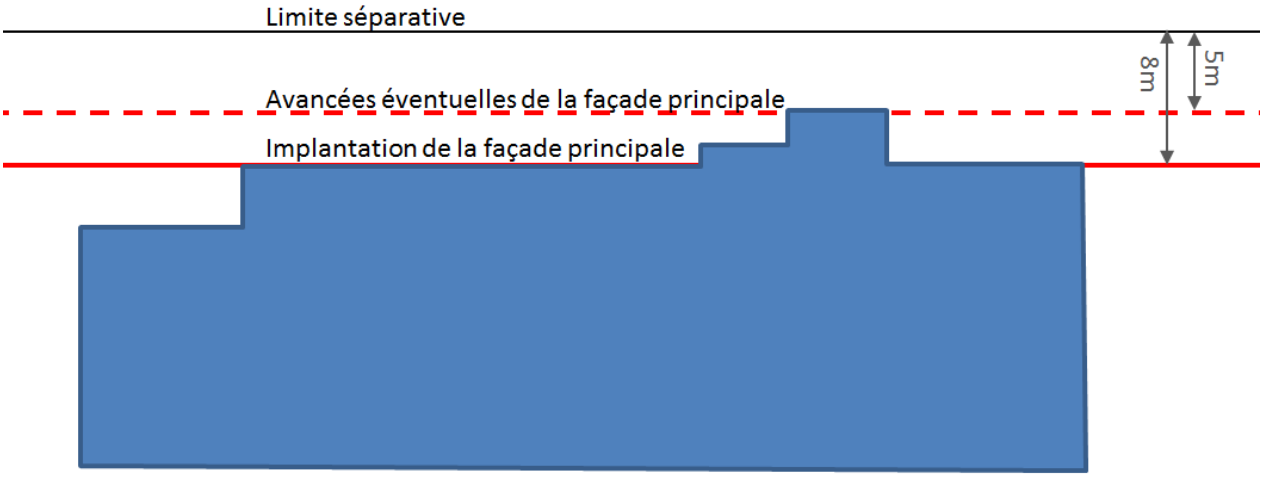
40.2 Schéma remis par le candidat :




ILOT E
Limite séparative avec retrait minimum 3m
Implantation de la façade principale
Avancées éventuelles de la façade principale
Avancées éventuelles de la façade principale
Implantation de la façade principale
Avancées éventuelles de la façade principale
Limite séparative avec retrait minimum 3m
3m
5m
8m
8m
5m
3m
Route
PENTE 75/10000e
PENTE 40/10000e
PENTE 80/10000e
64

41 P.2, §.2 du Règlement de construction du domaine des Carlines La compréhension du paragraphe faisant référence à l'îlot E permet de nombreuses interprétations. Qu'entendez-vous par : « les autres parties de la façade du volume principale pouvant être en retrait ou en avancée par rapport à ce recul de 8 m. » ? Cela s'applique-t-il au dernier bâtiment ou à tous les bâtiments et comment ?

41.1 Pour l'îlot E, le principe est que chaque immeuble soit parallèle à l'une des voies de desserte de l'îlot et que sa façade principale soit "accrochée" sur un recul à l'alignement de 8m ; les éléments mineurs de la façade principale pouvant être en avancée ou en retrait de ce recul à l'alignement de 8m, avec un minimum de 5m.



Règle à appliquer par rapport aux limites séparatives des 3 voies de desserte:

- Nord (allée)
- Ouest Rue de la Branche)
- Est (voirie nouvelle du lotissement).

42 Avez-vous conscience du caractère « invasif » ou à tout le moins de la très forte présence des 39 garages boxés par bande de 5 garages maximum ainsi que demandé au programme ? Confirmez-vous votre demande ?

42.1 Oui, nous confirmons.
42.2 L'architecte intégrera au maximum les volumes des garages aux bâtiments de manière à limiter l'impact visuel de celui-ci

Information complémentaires

Rappel : tous questionnements doivent se faire par questions écrites selon les modalités décrites dans le Règlement de la Consultation à l'article IV-4.

FIN DU DOCUMENT