

**COMMUNE DE
LANNEDERN**

MISSION D'ETUDE PREALABLE

**REHABILITATION ET RESTRUCTURATION
DE L'ECOLE
RENOVATION DE LA SALLE POLYVALENTE
AMENAGEMENT DE L'ETAGE MAIRIE EN MAISON
D'ASSISTANTES MATERNELLES**

PROGRAMME DE L'OPERATION

SOMMAIRE

I- PREAMBULE ET CONTEXTE

- 1. 1- Préambule : structuration de la future mission d'études
- 1. 2- Contexte

II- PRESENTATION DU SITE

- 1- Localisation
- 2- Recueil de données et exploitation envisageable

III- RECENSEMENT ET ANALYSE DES BESOINS

IV- ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET

- 1 - Organisation fonctionnelle
- 2 - Bilan des surfaces

V- EXIGENCES

- 1- Exigences de durabilité et de maintenance
- 2- Exigences d'économies d'énergie
- 3- Exigence architecturale
- 4- Exigences de décoration et d'agrément
- 5- Exigences de sécurité
- 6- Exigences d'accessibilité
- 7- Exigences de délais
- 8- Exigences environnementales

VI- ESTIMATION PREVISIONNELLE

VII- CADRE DU DETAIL ESTIMATIF DE LA MISSION D'ETUDE PREALABLE

I- PREAMBULE ET CONTEXTE

1.1 PREAMBULE

Structuration de la future mission d'études :

Il s'agit en premier lieu d'analyser l'état existant et ses possibilités de mutation. Les études déjà existantes (cf annexe 2) seront synthétisées par le bureau d'études. Les analyses complémentaires aux études déjà réalisées seront conduites par le bureau d'études.

Cette mission sera fractionnée en deux tranches décrites ci-dessous :

- **une tranche ferme**, concernant la mission d'étude préalable pour la restructuration du bâtiment école, la rénovation du bâtiment salle polyvalente et l'aménagement de l'étage du bâtiment Mairie en maison d'Assistantes Maternelles
- **une tranche conditionnelle**, concernant la mission d'étude globale d'aménagement afin d'évaluer l'incidence sur le secteur du changement d'utilisation des équipements existants et d'en dégager des objectifs d'aménagement en tenant compte des usages, de la sécurité routière, de l'accessibilité...

Incidences sur l'ensemble du secteur :

Ce secteur risque d'être remanié à moyen terme par la réalisation de liaisons douces reliant les différents équipements impactés par le projet.

A la suite de cet aménagement la circulation sur la RD14 sera plus sécurisée qu'actuellement, notamment en ce qui concerne la différenciation du trafic, qu'il soit piéton, cycliste ou motorisé.

Le **niveau de production** n'est pas celui d'une étude de faisabilité mais celui d'une réflexion structurée accompagnée de planches photographiques, d'esquisses, de schémas de principes, d'estimations 7

L'**objectif** de cette étude est d'apporter des éléments favorisant la prise de décision des élus, mais également des éléments servant de fond aux dossiers de demandes de subventions.

Le(s) schéma(s) fera(ont) apparaître le positionnement des équipements impactés par les différents niveaux de restructuration, les zones de stationnement, l'accès à la salle polyvalente (après restructuration), ...

Le **périmètre** de cette étude est défini sur le plan de situation.

Définition de la tranche ferme :

- réhabilitation et restructuration de l'école
- aménagement de l'étage du bâtiment mairie en maison d'assistantes maternelles
- rénovation de la salle polyvalente

Définition de la tranche conditionnelle :

- mise en accessibilité de tous les accès
- circulations douces inter-équipements, en accessibilité

1.2 CONTEXTE

Le projet « territoire à énergie positive et croissance verte » a été lancé en 2014 par le Ministère de l'écologie.

Le Pays du Centre Ouest Bretagne a souhaité porter sa candidature à cet appel à projet avec le soutien technique de son agence locale de l'énergie (l'A.L.E.C.O.B.) et la commune de LANNEDERN s'est portée volontaire pour lancer un programme d'amélioration énergétique de l'école, qui fait l'objet de l'étude à réaliser.

Elle peut d'ores et déjà compter sur une aide financière substantielle si les solutions techniques préconisées répondent aux exigences du programme « territoire à énergie positive et croissance verte ».

L'étude devra donc en tenir compte.

Article de presse locale sur le sujet joint en annexe 3.

II- PRESENTATION DU SITE ET DES EQUIPEMENTS

Présentation du site et des équipements dans les documents joints en annexes 1 et 2.

III- RECENSEMENT ET ANALYSE DES BESOINS

La commune dispose actuellement de trois bâtiments :

- un qui abrite l'école et la cantine scolaire,
- un bâtiment salle polyvalente,
- un qui abrite les bureaux de la mairie et l'agence postale communale.

Pour l'étude préalable faisant l'objet du présent dossier les besoins portent sur :

1- restructuration de l'école

- Le bâtiment école restructuré : réorganisation et modernisation des espaces,
- Remise aux normes de l'installation électrique,
- Installation d'un système de chauffage performant et économique.

2- rénovation de la salle polyvalente

- La modernisation de la salle polyvalente : besoin d'un espace « bar », besoin de locaux de rangement pour les associations, estrade à revoir (utilité ?), installation électrique à revoir pour permettre le branchement d'une bonne installation sono,
- Une étude thermique permettant de savoir si une modernisation du système de chauffage est à envisager.

3- aménagement de l'étage du bâtiment mairie destiné à la maison d'Assistantes Maternelles

- La récupération de l'étage du bâtiment mairie pour en faire une maison d'Assistantes Maternelles nous amène à faire une étude de son aménagement.

IV- ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET

1 –ORGANISATION FONCTIONNELLE

Le projet sera organisé autour des secteurs suivants :

1 - ECOLE

- deux salles de Classe
- locaux supports
- restaurant scolaire et cuisine
- locaux techniques et réserves
- salle d'activité
- bibliothèque, lingerie, stockage, sanitaires, etc...

2 - SALLE POLYVALENTE :

- des locaux de rangement pour les associations
- une grande salle équipée d'un bar (évier)
- un office (accès direct de la salle)
- des sanitaires

3 – ETAGE BATIMENT MAIRIE :

- une grande salle
- une salle de repos
- des sanitaires
- un débarras

Pour les bâtiments la conception du projet devra intégrer les nouvelles technologies de développement durable (isolations thermique et phonique, récupération des eaux pluviales, ...), les économies d'énergie (panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, éclairage basse consommation, ...).

ACCES / VOIRIES ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- Accès et voirie

Les accès actuels sont satisfaisants pour les trois bâtiments.
Une continuité des cheminements doux est à prévoir

- Stationnements

Le nombre de places de stationnement est suffisant

2- BILAN DES SURFACES

SITUATION ACTUELLE :

<i>LOCAUX</i>		<i>SURFACES actuelles</i>	<i>Observations</i>
ECOLE	<u>Sous sol</u>	240 m2	Mesures prises à l'intérieur
	Restaurant scolaire :		
	Cuisine	34 m2	
	Salle de restauration	76 m2	
	Salle d'activité	80 m2	
	Locaux techniques + réserve	50 m2	
	<u>Rez de chaussée</u>	250 m2	
	2 salles de classe		
	Sanitaires		
	Espaces jeux		
	Autres locaux support		
	<u>Étage – bâtiment central uniquement</u>	90 m2	
	Bibliothèque		
	Lingerie		
	Stockage		
	Combles	250 m2	
Total		830 m2	
SALLE POLYVALENTE	Hall d'entrée	10,2 m2	Mesures prises à l'intérieur
	Grande salle avec estrade et comptoir	126 m2	
	Sanitaires	9,6 m2	
	Office	4,8 m2	
	Rangements	5,6 m2	
	Salle de réunion	21 m2	

<i>LOCAUX</i>		<i>SURFACES actuelles</i>	<i>Observations</i>
Total		177 m2	
ETAGE MAIRIE	Pièce 1	45 m2	
	Pièce 2	30 m2	
	Pièce 3 grenier	30 m2	
Total		105 m2	

BESOINS EXPRIMES :

1 – Restructuration de l'école comprenant la réorganisation des locaux de l'école

<i>LOCAUX</i>		<i>SURFACES</i>	<i>Observations</i>
ECOLE :	<u>Sous-sol</u>	Pas fixées	C'est l'étude qui devra proposer la nouvelle répartition des surfaces
	Restaurant scolaire :		
	Cuisine		
	Salle de restauration		
	Salle d'activité		
	Locaux techniques + réserve		
	<u>Rez de chaussée</u>		
	2 salles de classe		
	Sanitaires		
	Espaces jeux		
	<u>Étage – bâtiment central uniquement</u>		
	Autres locaux support		
	Bibliothèque		
	Lingerie		
	Stockage		

LOCAUX		SURFACES	Observations
ECOLE :	<u>Sous-sol</u>	Pas fixées	C'est l'étude qui
	<u>Combles</u>		
Total		830 m2	

SALLE POLYVALENTE (en commun aux deux variantes)	Hall d'entrée	Pas fixées	L'état existant peut ne pas être modifié
	Grande salle avec estrade et comptoir		
	Sanitaires		
	Cuisine		
	Rangements		
Total		177 m2	

La surface actuelle de l'ensemble des bâtiments semble satisfaisante.

Une extension du bâtiment école peut toutefois être envisagée ~~pour la 2ème variante~~, afin de trouver une organisation des espaces plus fonctionnelle.

ETAGE MAIRIE	Grande salle	Pas fixées	L'état existant sera cloisonné
	Salle repas, cuisine		
	Salle dortoir		
	sanitaires		
	Rangements		
Total		105 m2	

V- EXIGENCES

1- Exigences de durabilité et de maintenance

Les matériaux retenus pour les travaux devront assurer un bon vieillissement pour un minimum de coût d'entretien.

Les travaux de maintenance courante, destinés à assurer la pérennité du bâtiment, devront être aussi réduits que possible et pouvoir être réalisés par les services d'entretien de la commune.

2- Exigences d'économie d'énergie

La rénovation des bâtiments devra concourir à économiser l'énergie et à abaisser au maximum les coûts d'exploitation. Les directions d'économie pourront être les suivantes :

- programmation et régulation du chauffage,
- luminaires à haut rendement,
- généralisation des minuteriers,
- ventilation mécanique contrôlée,
- rendement des installations thermiques (panneaux photovoltaïques, chauffage et eau chaude sanitaire),
- calorifugeage des gaines et canalisations.

3- Exigences architecturales

L'église, le calvaire et l'ossuaire (parcelles n° : 584, 585, 586), situés au centre Bourg et à proximité des équipements impactés par l'étude, sont classés au titre des Monuments Historiques par arrêté du 2 avril 1915

L'architecte des Bâtiments de France (ABF) devra donc être consulté tout au long de l'étude.

4- Exigences de décoration et d'agrément

Les concepteurs devront s'efforcer de penser les aménagements dans une démarche prenant en compte l'aspect esthétique.

5- Exigences de sécurité

Ces niveaux d'exigences sont de trois types :

- sécurité des personnes;
- sécurité incendie
- sécurité contre le vol.

Concernant la Sécurité des personnes et la Sécurité incendie, les bâtiments répondent actuellement exactement à la réglementation en vigueur au regard de leur classification respective et des risques encourus.

Il est impératif que les bâtiments modifiés respectent à nouveau ces exigences.

Concernant la Sécurité contre le vol,

Un système d'alarme anti-intrusion est à proposer pour chaque bâtiment; l'alerte pourra être réalisée par sirène sonore et transmetteur téléphonique.

6- Exigences d'accessibilité

Les bâtiments modifiés devront respecter l'accessibilité au regard du cadre réglementaire.

7- Exigences de délais

Le présent planning est donné à titre indicatif.

Il ne prend en compte que les phases techniques correspondant aux différentes étapes de la mission d'étude préalable.

Les concepteurs devront proposer leur propre planning qui deviendra contractuel après accord du Maître de l'Ouvrage.

ECHEANCIERS

1 - PROJET SALLE POLYVALENTE

PHASES	DELAIS
ETUDE PREALABLE	
Diagnostics	2 mois
Levé de plan de l'existant	1 mois
Esquisses	1 mois
Estimations	1 mois
<i>Total Études hors approbation</i>	5 mois

2 - PROJET ECOLE

PHASES	DELAIS
ETUDE PREALABLE	
Diagnostics	2 mois
Levé de plan de l'existant	1 mois
Esquisses	1 mois
Estimations	1 mois
<i>Total Études hors approbation</i>	5 mois

3 - PROJET ETAGE MAIRIE

PHASES	DELAIS
ETUDE PREALABLE	
Diagnostics	2 mois
Levé de plan de l'existant	1 mois
Esquisses	1 mois
Estimations	1 mois
<i>Total Études hors approbation</i>	5 mois

L'attention des concepteurs est tout particulièrement attirée sur l'importance que revêt, aux yeux du Maître d'Ouvrage, le respect du calendrier.

8- Exigences environnementales

Le maître d'ouvrage souhaite que le projet s'inscrive dans une démarche **HQE (Haute Qualité Environnementale)**, autour de cibles qui seront identifiées avec le concepteur.

Sur ce point, les conseils de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) et de l'ALECOB (Agence Locale de l'Énergie du Centre-Ouest Bretagne) devront être sollicités.

VI- ESTIMATION PREVISIONNELLE DES TRAVAUX

L'estimation prévisionnelle des travaux de rénovation de la salle polyvalente n'est pas précisément connue mais l'enveloppe financière affectée aux travaux par le maître d'ouvrage est de : **300 000.00 € HT environ**

Il en est de même pour les travaux de restructuration de l'école, avec une enveloppe financière affectée aux travaux par le maître d'ouvrage, qui est de : **500 000.00 € HT environ**

L'estimation prévisionnelle des travaux d'aménagement de l'étage du bâtiment mairie n'est pas précisément connue mais l'enveloppe financière affectée aux travaux par le maître d'ouvrage est de : **150 000.00 € HT environ**

L'estimation prévisionnelle de l'architecte comprendra, dans le cadre d'une décomposition par chapitres, l'estimation prévisionnelle des travaux de bâtiment et de VRD.

Cette estimation sera exprimée hors taxes à la date de valeur de remise de l'esquisse.

Seront inclus dans l'estimation :

- les travaux de construction Tous Corps d'État correspondant au programme général présenté, y compris toutes suggestions d'exécution des travaux;
- les équipements immeubles par destination, et notamment les câblages et matériel communs, aménagement de placards, luminaires, rayonnages
- Les travaux de réseaux à l'intérieur des limites de propriété (branchements aux réseaux existants et raccordements, déplacements éventuels des réseaux existants...).
- les seuls travaux de VRD et frais de branchements éventuels à l'extérieur des limites d'intervention;
- les équipements mobiliers (tables, chaises, équipements électroménagers...).

VII – CADRE DU DETAIL ESTIMATIF DE LA MISSION:

1 - RESTRUCTURATION DE L'ECOLE:

	<i>Éléments de la mission</i>	<i>Montant HT</i>
Nombre de réunions proposé : (Coût unitaire réunion:)	Diagnostics de l'existant	
	Levé de plan de l'existant	
	Exécution des esquisses	
	Estimations	
	Montant Total HT :	

2 - RENOVATION DE LA SALLE POLYVALENTE :

	<i>Éléments de la mission</i>	<i>Montant HT</i>
Nombre de réunions proposé : (Coût unitaire réunion:)	Diagnostics de l'existant	
	Levé de plan de l'existant	
	Exécution des esquisses	
	Estimations	
	Montant Total HT :	

3 – AMENAGEMENT DE L'ETAGE DE LA MAIRIE :

	<i>Éléments de la mission</i>	<i>Montant HT</i>
Nombre de réunions proposé : (Coût unitaire réunion:)	Diagnostics de l'existant	
	Levé de plan de l'existant	
	Exécution des esquisses	
	Estimations	
	Montant Total HT :	

TRANCHE CONDITIONNELLE

		<i>Montant HT</i>
Étude Globale d'Aménagement	Nombre de réunions proposé: (Coût unitaire réunion:)	
	Montant Total HT :	

Date:

Date:

Le Maître d'œuvre mandataire:

Le Maître d'ouvrage, Le Maire, Georges POULIQUEN