

## ANNEXE 2

### RECUEIL DE DONNEES ET ORIENTATIONS ENVISAGEABLES

#### 1 – ECOLE

	<u>Etats des lieux et aspects fonctionnels</u>	<u>Recueil des besoins, définition des objectifs du projet et listing des travaux</u> <i>Au regard des remarques émises par la commune et de l'analyse que nous avons faite de l'équipement nous avons identifié les besoins et les travaux suivants:</i>
<b>Généralités</b>	<p>L'école publique Yves Le Gall, construite en 1876 (date à vérifier), est un (seul) bâtiment constitué de trois parties :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Partie centrale : R+1 avec combles et sous-sol</li> <li>- 2 parties identiques de chaque côté : RdC avec combles et sous-sol.</li> </ul> <p>L'école publique de Lannédern est constituée de deux classes (Maternelles &amp; CP / Classe CE &amp; CM).</p>	<p>La commune souhaite aujourd'hui entamer une réflexion sur la rénovation globale de l'école publique : bâtiment, accès, environnement proche.</p> <p>Elle souhaite de plus inscrire ce projet de rénovation dans une logique de développement durable.</p> <p>La préservation de l'école publique au centre Bourg de Lannédern contribue à la préservation des services de proximité et à l'attractivité de son territoire.</p>
<b>Procédé constructif / Enveloppe du bâtiment</b>	<p>Procédé constructif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sur terre-plein ;</li> <li>▪ Structure en maçonnerie traditionnelle (pierres);</li> <li>▪ Planchers bois ;</li> <li>▪ Charpente bois ;</li> <li>▪ Toiture ardoise.</li> </ul> <p>Le bâtiment semble stable structurellement.</p> <p>L'enveloppe du bâtiment présente des signes d'usures.</p> <p>Les menuiseries extérieures sont des menuiseries bois simples vitrages en très mauvais état.</p>	<p>Les travaux suivant seront intégrés au projet de rénovation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Révision de la toiture et du système de récupération des eaux pluviales ;</li> <li>▪ Réfection des façades (réparations diverses, ravalement, réfection des descentes, ...),</li> <li>▪ Traitement/renforcement de la charpente (en fonction des résultats du diagnostic parasitaire qui devra être réalisé),</li> <li>▪ Réfection des planchers bois ;</li> <li>▪ Réfection de l'escalier bois au centre du bâtiment ;</li> <li>▪ Déposes des menuiseries extérieures existantes ;</li> <li>▪ Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures (y compris Fenêtre de toit (Velux)).</li> </ul> <p>Il pourra être étudié l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture (non chiffrée).</p>





## Intérieur

Le bâtiment présente les espaces intérieurs suivants répartis sur trois niveaux :

- **Sous-sol :**
  - Restaurant scolaire ;
  - Salle d'activités ;
  - Locaux techniques et réserves.
- **RdC :**
  - Salles de classe et locaux supports.
- **R+1 (partie centrale du bâtiment uniquement) :**
  - Locaux divers : bibliothèque, lingerie, stockage, etc...

Les combles visibles depuis l'extérieur n'ont pas pu être visités.

### Sous-sol : (~250 m<sup>2</sup>)

Ce niveau est accessible depuis les cours à l'arrière du bâtiment ou par l'escalier intérieur.

- a. Restaurant scolaire
  - Cuisine et réserve (~ 34 m<sup>2</sup>) : en très bon état et ne fera pas l'objet de travaux autres que ceux imposés par les différentes miss aux normes techniques.
  - Salle de restauration (~76m<sup>2</sup>): en bon état et ne fera pas l'objet de travaux autres que ceux imposés par les différentes miss aux normes techniques.
- b. Salle d'activités (~80 m<sup>2</sup>)

Cette salle a été rénovée il y a peu de temps et ne fera donc pas l'objet de travaux autres que ceux imposés par les différentes miss aux normes techniques.

Une réorganisation et une rénovation du bâtiment sera prévue. Le niveau de rénovation est adapté à chaque niveau.

Les travaux suivant seront intégrés au projet de rénovation :

### Sous-sol : (~250 m<sup>2</sup>) :

- a. Restaurant scolaire

Interventions ponctuelles liées à la mise en accessibilité et à la résolution des problèmes d'humidité et de salpêtre.
- b. Salle d'activités (~80 m<sup>2</sup>)

Interventions ponctuelles liées à la mise en accessibilité et à la résolution des problèmes d'humidité et de salpêtre.



c. Locaux techniques et réserves (~50 m<sup>2</sup>)

Ces espaces sont en mauvais état mais de par leur utilisation un nettoyage approfondi ainsi qu'un rangement de ces pièces sont uniquement nécessaire.

d. Mise en accessibilité aux personnes en situation de handicap

L'ensemble de ces espaces devront être rendu accessible (selon les règles des ERP et pour l'espace cuisine selon les règles du code du travail). En particulier les seuils des accès donnant sur l'extérieur, les largeurs de portes, etc... seront inclus dans le programme de travaux.

On note au sous-sol des problèmes d'humidité et d'apparition de salpêtre lié. La création d'une ventilation, le remplacement des menuiseries et le réglage adapté du chauffage devront permettre de solutionner ce problème.

La résolution de ces problèmes pourra être accompagnée de travaux ponctuels (peinture, etc ...)

RdC : (~ 250 m<sup>2</sup>)

Ce niveau est accessible depuis la rue (à noter la présence de marches).

Ce niveau accueille les deux classes et leur locaux support (sanitaires, espaces jeux, etc...).

Les intérieurs de ce niveau ne présentent pas de dysfonctionnements majeurs mais des signes de vieillissement.

L'organisation des espaces n'est pas totalement adaptée au fonctionnement de l'équipement, il est difficilement lisible.

De plus, les largeurs des circulations ne sont pas conformes, des marches ou seuils sont présents, ce qui rend ce niveau non réglementaire vis-à-vis des normes d'accessibilité dans les ERP (Etablissement Recevant du

c. Locaux techniques et réserves (~50 m<sup>2</sup>)

Mise au propre de cet espace, niveau « technique ».

RdC : (~ 250 m<sup>2</sup>)

- Démolitions, désamiantage et/ou dépose de tous les éléments existants intérieurs ;
- Isolation par l'intérieur de ce niveau ;
- Création de deux salles de classes et leurs locaux supports ;
- Création de sanitaires.

Public).

#### R+1 : (~90 m<sup>2</sup>)

Ce niveau est accessible depuis l'escalier intérieur.

Ce niveau est en très mauvais état et est peu utilisé.

Il présente différentes pièces : lingerie, bibliothèque, réserves, etc...

Cet étage sera dans le cadre des travaux entièrement vidé

#### Combles : (~250 m<sup>2</sup>)

Ce niveau n'a pu être visité

#### Eléments techniques :

- Chauffage : Chaudière fioul au sous-sol : La chaudière est ancienne et sera remplacé dans le cadre des travaux en privilégiant une source d'énergie renouvelable ;
- Ventilation : Pas de système de ventilation mécanique : Une ventilation du bâtiment
- Eau Chaude Sanitaire : Ballon électrique ;
- Réseaux électrique et plomberie : ne répondent plus aux normes actuelles et devront être entièrement

#### R+1 : (~90 m<sup>2</sup>)

- Démolitions, désamiantage et/ou dépose de tous les éléments existants intérieurs
- Création d'un plateau non cloisonné pour une exploitation ultérieure en fonction des besoins de la commune,

#### Combles : (~250 m<sup>2</sup>)

- Mise en place d'une isolation

#### Eléments techniques :

- Remplacement du réseau électrique ;
- Mise en place d'une nouvelle chaudière ;
- Rénovation du réseau de plomberie ;
- Vérification et mises aux normes techniques diverses.

#### Sur l'ensemble du bâtiment :

- Travaux intérieurs de mise en accessibilité pour les personnes en situation de handicap



## QUELQUES PHOTOS DU SOUS SOL





## QUELQUES PHOTOS DU REZ DE CHAUSSEE ET DE L'ETAGE

### REZ DE CHAUSSEE



### ETAGE bâtiment central uniquement



## Espace central

Cet espace partage les deux cours et présente les espaces suivants :

- Stockages ;
- Sanitaires ;
- Préau.

Les espaces de stockages paraissent en mauvais état et devront être organisés et rénovés dans le cadre des travaux.

Les sanitaires ont été rénovés il y a peu, cependant les seuils d'accès sont trop important et ne répondent pas aux normes d'accessibilité.

Le préau est en bon état.

La toiture zinc et les descentes sont en très bon état et ont été réalisées il y a peu de temps.

Les travaux suivant seront intégrés au projet de rénovation :

- Réfection de la façade (réparations diverses, ravalement, ...) ;
- Mise au propre et organisation des espaces de stockages ;
- Mise en accessibilité des sanitaires.





QUELQUES PHOTOS PRISES À PARTIR DE LA COUR

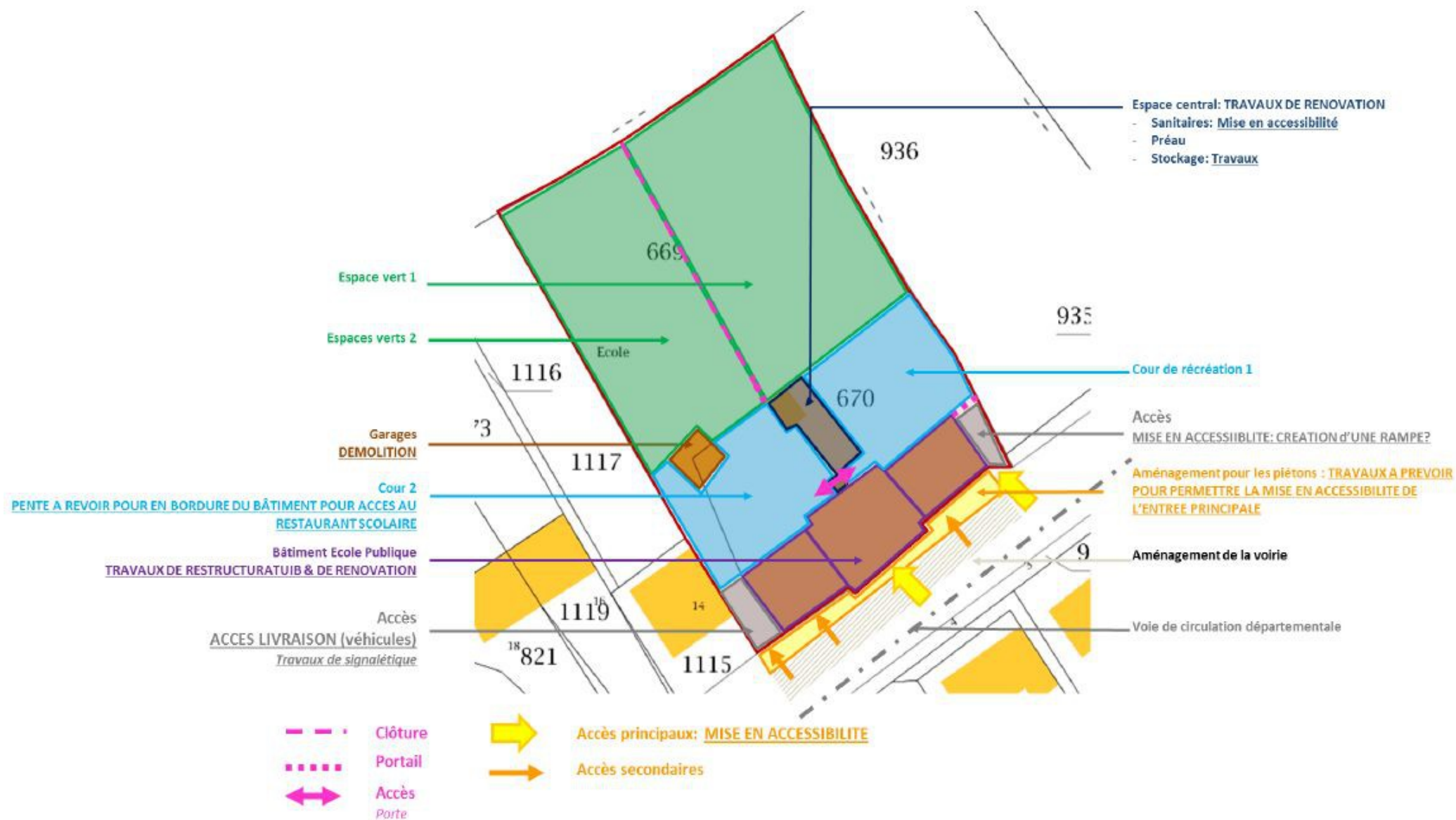


QUELQUES PHOTOS PRISES À PARTIR DE LA COUR





# PLAN DE REPARTITION DES EQUIPEMENTS SUR LES PARCELLES 669 et 670



## 2 – SALLE POLYVALENTE

	<u>Etats des lieux et aspects fonctionnels</u>	<u>Recueil des besoins, définition des objectifs du projet et listing des travaux</u> <i>Au regard des remarques émises par la commune et de l'analyse que nous avons faite de l'équipement nous avons identifié les besoins et les travaux suivants:</i>
<b>Généralités</b>	La Salle Polyvalente, construite en 1985, est un bâtiment en RdC & Combles d'une surface d'environ 200 m <sup>2</sup> .	La commune souhaite aujourd'hui entamer une réflexion sur la rénovation du bâtiment de la salle polyvalente et de ses accès et abords.  Elle souhaite de plus inscrire ce projet de rénovation dans une logique de développement durable.
<b>Procédé constructif / Enveloppe du bâtiment</b>	<p>Procédé constructif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plancher sur vide-sanitaire (à priori sur l'ensemble de la surface du bâtiment) ;</li> <li>▪ Structure en maçonnerie traditionnelle ;</li> <li>▪ Charpente bois ;</li> <li>▪ Toiture ardoise.</li> </ul> <p>Le bâtiment ne présente pas de dysfonctionnements structurels ni d'infiltrations visibles.</p> <p>L'enveloppe du bâtiment semble en bon état mais présente cependant des signes de vieillissement.</p> <p>Les menuiseries extérieures sont des menuiseries aluminium.</p>	<p>Les travaux suivants seront intégrés au projet de rénovation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Révision de la toiture et du système de récupération des eaux pluviales ;</li> <li>▪ Réfection de la façade ;</li> <li>▪ Réfection des escaliers extérieurs (façade Nord) ;</li> <li>▪ Dépose des menuiseries extérieures existantes ;</li> <li>▪ Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures (y compris Fenêtre de toit (Velux)).</li> </ul> <p>Il pourra être étudié l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture (non chiffrée).</p>





## Intérieur

Le bâtiment présente les espaces intérieurs suivants

- Grande salle avec une estrade et un comptoir ;
- Pièces support : Rangements, Cuisine
- Hall d'entrée,
- Sanitaires.

Les combles visibles depuis l'extérieur n'ont pas pu être visités.

Les intérieurs du bâtiment ne présentent pas de disfonctionnement majeurs mais sont désuets et ne répondent plus aux attentes actuelles. L'organisation des espaces n'est pas totalement adaptée au fonctionnement de l'équipement.

Une réorganisation et une rénovation globale de l'intérieur du bâtiment sera prévue.

Les travaux suivant seront intégrés au projet de rénovation :

- Démolitions et dépose d'équipements existants : estrade, équipements techniques, équipements sanitaires, cloisons, faux plafonds, etc...
- Réorganisation des espaces : cloisonnement ;
- Création d'un office (avec équipements professionnels) ;
- Rénovation des murs ;

*Le sol (carrelage) pourra être conservé car en très bon état.*

- Remplacement du faux plafond ;
- Remplacement des équipements sanitaires ;
- Mise en place d'un système de chauffage performant,
- Mise en place d'un système de ventilation,

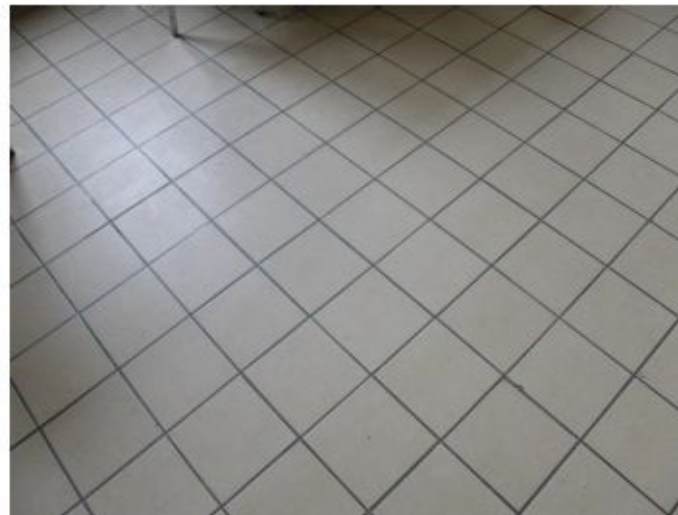
Eléments techniques :

- Chauffage : Convecteurs électriques ;
- Ventilation : Pas de système de ventilation mécanique ;
- Eau Chaude Sanitaire : Ballon électrique.

- Mise en place d'un système d'éclairage,
- Mise en place d'un système audio,
- Vérification et mises aux normes techniques (électricité, plomberie).

Dans le cadre de l'amélioration thermique du bâtiment les travaux suivant seront intégrés :

- l'isolation des combles ;
- l'isolation par l'intérieur du bâtiment.

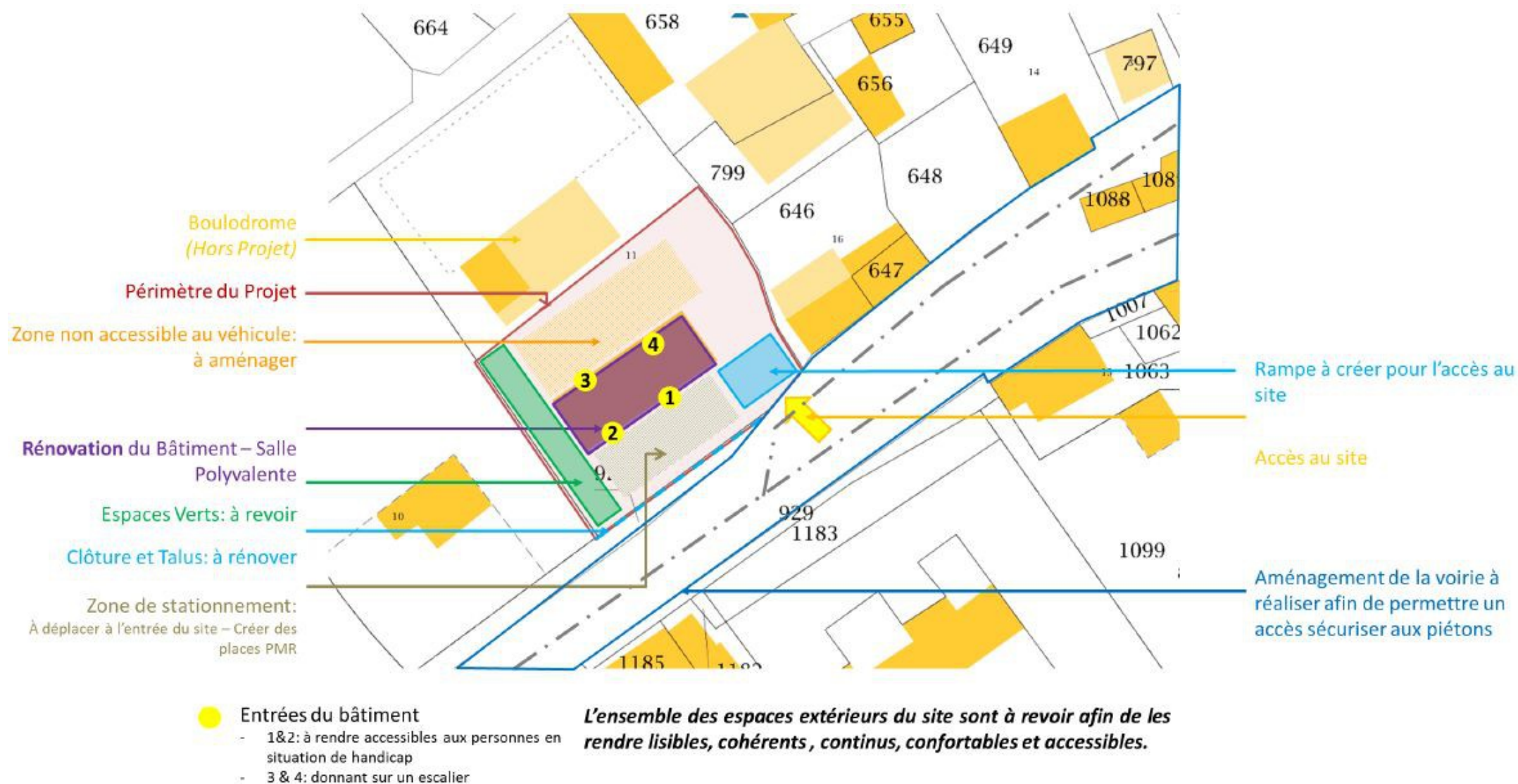




<p><b>Extérieurs / Accès</b></p>	<p>Les espaces extérieurs du bâtiment sont détaillés (cf plan de répartition des équipements sur la parcelle)</p> <p>Une pré-étude de l'accessibilité au site et au bâtiment a été réalisée</p> <p>La salle polyvalente (bâtiment) présente quatre entrées qui ne sont pas conformes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Façade Sud : 2 entrées : Seuils trop importants et largeurs des ouvertures non conformes ;</li> <li>▪ Façade Nord : 2 entrées qui donnent sur des escaliers.</li> </ul> <p>L'accès au site n'est pas conforme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la pente est très importante (&gt; 18%) ;</li> <li>▪ les circulations des piétons et des véhicules ne sont pas différenciées.</li> </ul> <p>De plus, les espaces extérieurs sont en mauvais état.</p>	<p>Les espaces extérieurs seront remodelés afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rendre le bâtiment accessible ;</li> <li>▪ Sécuriser les accès au site ;</li> <li>▪ Rendre les différents espaces lisibles, cohérents ;</li> <li>▪ Différencier les cheminements des véhicules des cheminements piétonniers ;</li> <li>▪ Valoriser le lieu.</li> </ul> <p>Le schéma suivant présente les grandes lignes de l'aménagement du site à prévoir.</p> <p>La sécurisation des accès au site nécessite une intervention sur la voirie (hors projet / non chiffrée).</p>
--------------------------------------	--	---



## PLAN DE REPARTITION DES EQUIPEMENTS SUR LA PARCELLE 1107





Les travaux précités sont facilement envisageables et techniquement réalisables. Nous ne détectons pas de contraintes techniques majeures.

Préalablement aux travaux, il devra impérativement être réalisé les diagnostics suivants :

- DPE : Diagnostic de performance énergétique,
- DTA : Dossier technique amiante,
- Diagnostic amiante avant travaux,
- Diagnostic plomb,
- Diagnostic radon,
- Diagnostic parasitaire sur charpente.