

**COMMUNE DE COAT MEAL**

**SYNTHESE PROGRAMME**

**EXTENSION DE LA SALLE POLYVALENTE VIA LA  
CONSTRUCTION D'UNE MEDIATHEQUE  
ASSOCIEE A DES MISES AUX NORMES ET A DES  
TRAVAUX DIVERS**



Votre partenaire au service de l'aménagement du territoire

Décembre 2015

# SOMMAIRE

---

<b>PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 PRINCIPAUX OBJECTIFS DE L'OPERATION.....</b>	<b>4</b>
<b>PRESENTATION DU SITE .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. LOCALISATION.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2. PRESENTATION DE LA SALLE POLYVALENTE ACTUELLE .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3. URBANISME.....</b>	<b>8</b>
<b>2.4. LES RESEAUX .....</b>	<b>8</b>
<b>ORIENTATIONS DE PROGRAMME .....</b>	<b>9</b>
<b>3.1 EXPRESSION DES BESOINS EN SURFACES .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2 ORIENTATIONS DE PROGRAMME .....</b>	<b>9</b>
<b>3.3 ORGANIGRAMME GENERAL .....</b>	<b>10</b>
<b>3.4 LOCALISATION DES TRAVAUX CONNEXES.....</b>	<b>11</b>
<b>3.5 FAISABILITE EXTENSION ET RESTRUCTURATION DE LA SALLE POLYVALENTE .....</b>	<b>11</b>
<b>EXIGENCES DU PROGRAMME .....</b>	<b>13</b>
<b>4.1 - EXIGENCES DE DELAIS (ETUDES ET REALISATION) .....</b>	<b>13</b>
<b>4.2- EXIGENCES FINANCIERES .....</b>	<b>13</b>

## **PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION**

### **1.1 PREAMBULE**

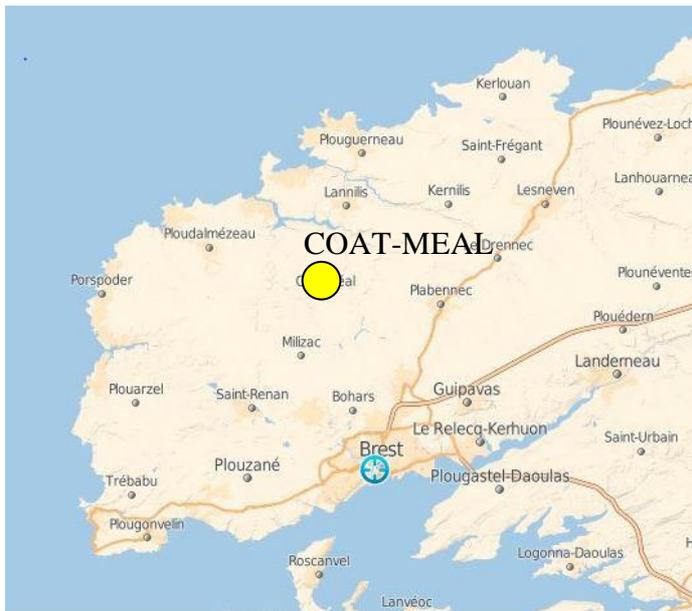
Située sur la 2<sup>ème</sup> couronne à 14 kms au nord de Brest, la commune de COAT-MEAL connaît un accroissement constant et important de sa population. De 460 habitants en 1968, puis 640 en 1982, et enfin 730 en 1999, la population s'est encore accrue de manière encore plus conséquente ces 15 dernières années pour atteindre les 1031 habitants en 2011.

Dans la continuité d'une assistance communale réalisée en mars 2015, la commune a décidé de transférer la bibliothèque au plus près du Groupe scolaire communale en construisant une Bibliothèque Médiathèque qui viendra prendre appui sur la salle polyvalente.

A cette extension seront associés des mises aux normes et des travaux divers.

Pour ce faire, la commune a confié à la SAFI, une mission de programmation en juillet 2015.

La note de synthèse ci-après vient résumer les orientations et les objectifs attachés à la réalisation de ce projet.



## **1.2 PRINCIPAUX OBJECTIFS DE L'OPERATION**

L'actuelle Bibliothèque située en plein centre-bourg dans le prolongement de l'église, dans l'emplacement de l'ancien presbytère est totalement obsolète et vieillotte (bâtiment vétuste qui n'est plus aux normes) .

La commune a décidé en conséquence de déplacer cette dernière et greffer cet équipement sur la salle communale qui prolonge le Groupe scolaire communale situé à proximité de la mairie à l'entrée sud-ouest du Centre bourg.

Cette relocalisation de la Bibliothèque médiathèque en prise directe avec la salle polyvalente permettra :

- d'optimiser les surfaces à construire, le nouvel équipement pourra en effet s'appuyer sur le hall principal de la salle polyvalente mais aussi sur les blocs sanitaires existants et la chaufferie,
- de faciliter les relations de travail et d'usage entre le groupe scolaire et la bibliothèque en supprimant les temps de parcours en extérieur qui étaient nécessaires pour se déplacer jusqu'à la bibliothèque actuelle,
- d'instaurer des relations inter- générationnelles entre notamment les plus anciens et les enfants scolarisés dans le groupe scolaire.
- d'améliorer enfin la lisibilité de la salle polyvalente.

Ce transfert d'équipement sera accompagné par une mise aux normes (principalement d'accessibilité des blocs sanitaires ) et des travaux divers pour moderniser la salle polyvalente qui date d'une vingtaine d'années et l'adapter aux besoins d'aujourd'hui.

## **PRESENTATION DU SITE**

### **2.1. LOCALISATION**

**Le projet est appelé à s'implanter sur le devant de l'actuelle Salle polyvalente situé au 4 de la rue de la Fontaine et qui prolonge le groupe scolaire communal.**



## 2.2. PRESENTATION DE LA SALLE POLYVALENTE ACTUELLE

La Salle polyvalente est un bâtiment assez quelconque qui a été construit en 1990 dans la continuité du groupe scolaire.

C'est un ERP de type L – N de 3<sup>ème</sup> catégorie.

La salle est marquée par une faible lisibilité à la fois lointaine et proche, l'entrée principale actuelle ne se lit quasiment pas de l'extérieur. La salle est en effet implantée assez nettement en retrait de la partie maternelle du Groupe scolaire communal qui est implanté en alignement la long de la rue de la Fontaine. L'entrée principale est très intimiste, aucun signe architectural ou de signalétique ne vient marquer celle-ci.



**PHOTO 1 - Vue sur le Groupe scolaire et la rue de la Fontaine à gauche qui mène à la salle communale**

**PHOTO 2- La Salle communale avec à sa droite la Salle des anciens, à sa gauche la Grande salle et au milieu, le hall d'accueil qui est peu lisible et dont la toiture génère des chéneaux pas faciles à entretenir**



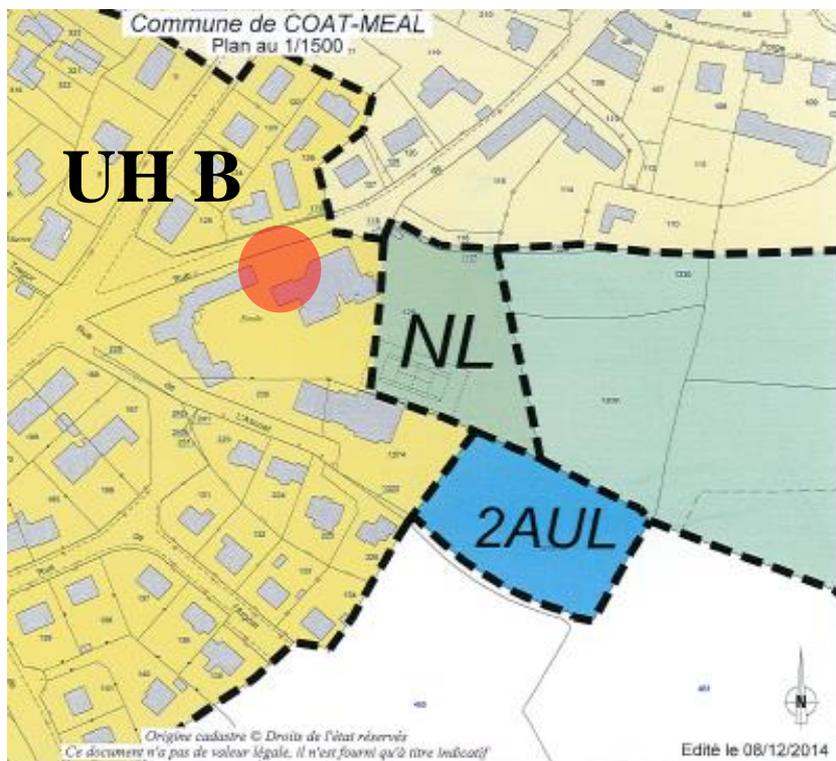
**L'une des particularités architecturales de l'équipement réside dans la juxtaposition des différents volumes des salles que l'on trouve regroupées autour du hall et des 2 blocs sanitaires et auxquels correspondent les différents usages principaux à savoir :**

- **1 : une grande salle d'une surface d'env. 218 m<sup>2</sup>** qui répond aux besoins de type associatifs familiaux , scolaires ou communaux ( repas organisés par les associations pouvant accueillir env 200 personnes avec une fréquence d'env 7 à 8 repas par an, repas familiaux pouvant également accueillir jusqu'à 200 personnes avec une fréquence de 15 à 20 repas par an). Des spectacles organisés par la commune ou l'école avec une fréquence de 2 à 3 soirées ou après-midi viennent compléter cet usage. La grande salle sert plus quotidiennement de salle à manger à destination des enfants du groupe scolaire via une production de l'ordre de 90 repas par jours. **Bien que la grande salle dispose d'un grand espace de rangement et d'une extension correspondant à l'origine aux besoins du Foyer des jeunes qui n'existe plus sur place, elle est aujourd'hui un peu trop petite pour les spectacles d'école ( trop de difficulté à faire cohabiter dans une tel espace un public familial de plus de 200 personnes avec une scène démontable.**
- **2 : une salle à destination des anciens de 52 m<sup>2</sup>** de l'autre côté du hall principal,
- **3 : une salle de 51 m<sup>2</sup> faisant office de garderie périscolaire et de lieu d'échange avec les assistantes maternelles...**
- **4 : une dernière salle à l'origine à destination des adolescents ( Foyer des jeunes ) s'est greffée en 1997 ; la présente salle sert aujourd'hui d'annexe à la grande salle .**

La salle polyvalente est équipée d'une chaudière au fuel et d'un système de chauffage par le sol.



## 2.3. URBANISME

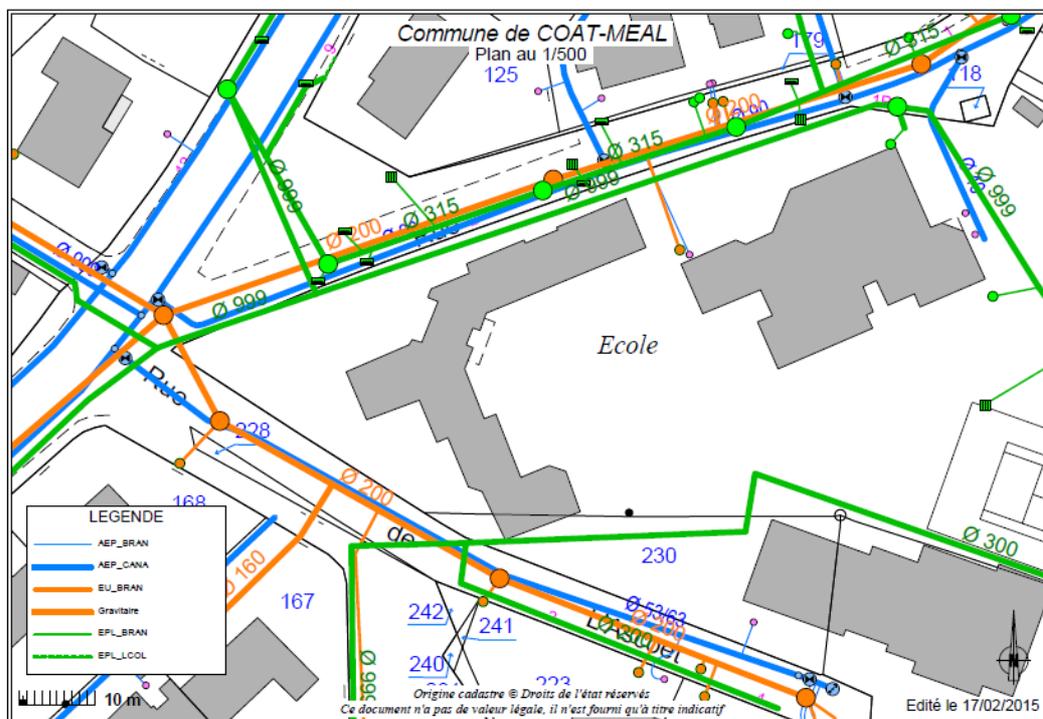


La salle polyvalente est située en zonage UH b. Ce zonage permet notamment :

- Une implantation à l'alignement des voies ou des espaces publiques.

Il est précisé également que la salle est située en périmètre SDAP : Grand porche de l'église classé à l'inventaire des Monuments historiques

## 2.4. LES RESEAUX



## ORIENTATIONS DE PROGRAMME

### 3.1 EXPRESSION DES BESOINS EN SURFACES

1 EXPRESION DES BESOINS EN SURFACE		Surfaces en m <sup>2</sup>
<b>Extension et réorganisation du hall d'accueil principal</b>		<b>15</b>
<b>Bibliothèque mediathèque</b>		<b>100</b>
Espace d'accueil	10	
Espace d'accès libre à Internet traité de manière fermée et en relation avec la salle des anciens	12	
Espace CD/ DVD	8	
Local Entretien des ouvrages faisant Office de bureau pour la Responsable de la Bibliothèque	10	
Espace Enfants	30	
Espace Adultes	30	
<b>Extension du bloc sanitaires principal</b>		<b>4</b>
<b>Extension chaufferie avec fermeture à l'alignement des autres partie de la salle</b>		<b>5</b>
<b>Total Surfaces totales utiles créés</b>		<b>124</b>
<b>2 RESTRUCTURATION DES LOCAUX EXISTANTS</b>		
<b>Bloc sanitaires principal</b>		
Reconfiguration des accès vers les différentes salles		
<b>Salle des anciens</b>		
Création d'un accès vers la Médiathèque, suppression en parallèle d'un accès vers le dégagement menant à la garderie périscolaire et mise en place d'un accès Informatique		
<b>Grande salle</b>		
Sonorisation de la grande salle		
Occultation des ouvertures		
Mise en place d'un branchement forain		
Mise en place d'accès informatiques		
Mise en place d'un écran de projection		
Mise en place d'un scène démontable de 10 m <sup>2</sup>		
Réfection des lanterneaux		
<b>Bloc sanitaires extérieur</b>		
Reconfiguration d'un des sanitaires avec ouverture sur la petite salle		
<b>Petite salle</b>		
Mise en place d'un accès informatique		
<b>Reconfiguration de la couverture et de l'étanchéité au niveau du hall et du bloc sanitaires principal</b>		
<b>3 TRAVAUX CONNEXES</b>		
Réfection localisée des quelques chéneaux existants dégradés au niveau Salle polyvalente et Ecole primaire		
Réfection très localisée d'étanchéité au niveau du préau du primaire.		
Reconfiguration de la clôture entre la salle polyvalente et le groupe scolaire ( grilles rigides + pare ballon en partie haute)		
Mise au normes d'accessibilité des Blocs sanitaires de la maternelle et 2 accès de locaux .		
Raccorder en fibre optique le groupe scolaire à la salle polyvalente		

### 3.2 ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Le projet devra tenir compte des contraintes de bon fonctionnement de la salle polyvalente.

Les concepteurs devront veiller à une bonne réorganisation des flux à la fois au niveau du hall principal qu'au niveau du dégagement faisant la liaison entre le hall principal et la

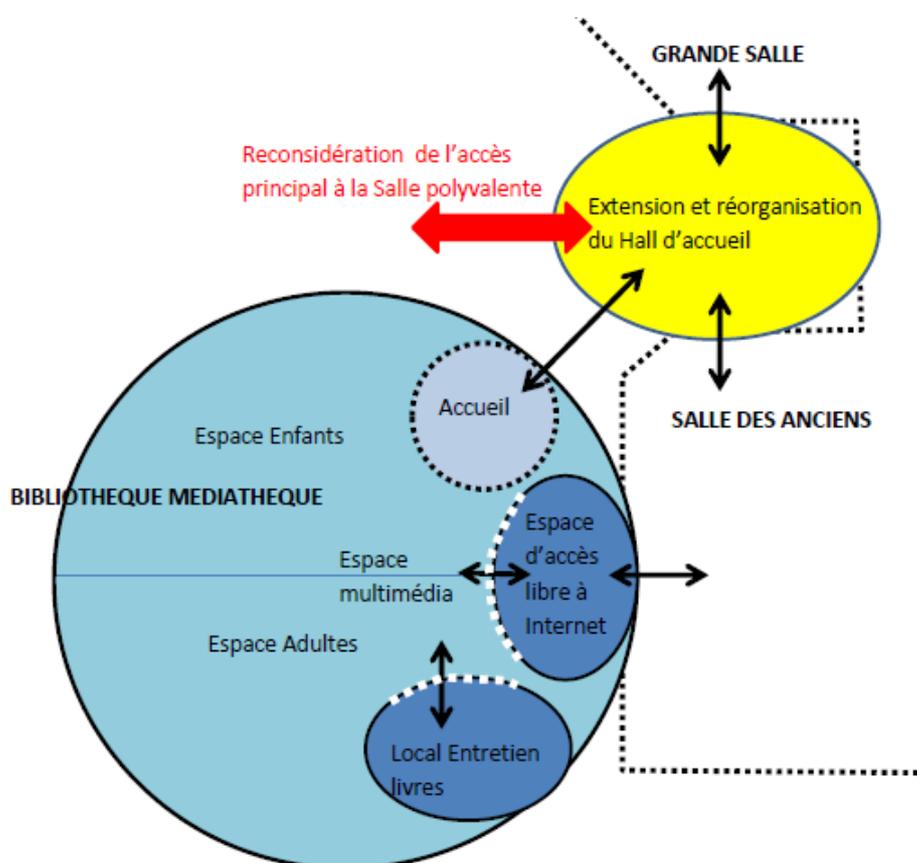
garderie périscolaire par lequel se font les liaisons vers le groupe scolaire notamment au moment du repas qui est servi dans la grande salle .

- Possibilité de disposer d'un meuble d'accueil repliable ou effaçable pour gérer l'accueil et la billetterie dans l'équipement à l'occasion d'animations dans la grande salle
- Gestion d'un accès direct à créer depuis le nouveau hall vers la Bibliothèque médiathèque.
- 

Il est précisé aux concepteurs qu'une étude thermique sera menée en lien avec **Ener'gence**, l'Agence de Maîtrise de l'Énergie et du Climat du Pays de Brest, parallèlement au lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre sachant qu'il n'est pas prévu de procéder à un confortement de l'isolation de la salle. Les conclusions de cette étude qui pourraient essentiellement porter sur le fonctionnement de la chaufferie ne sont pas censées être pris en compte dans le présent projet.

Une attention particulière sera à apporter au traitement architectural de la Bibliothèque médiathèque afin que le projet architectural apporte une meilleure lisibilité à la Salle polyvalente en disposant d'un hall plus attirant et plus convivial en gommant en parallèle la relative complexité du traitement des toitures de cet équipement.

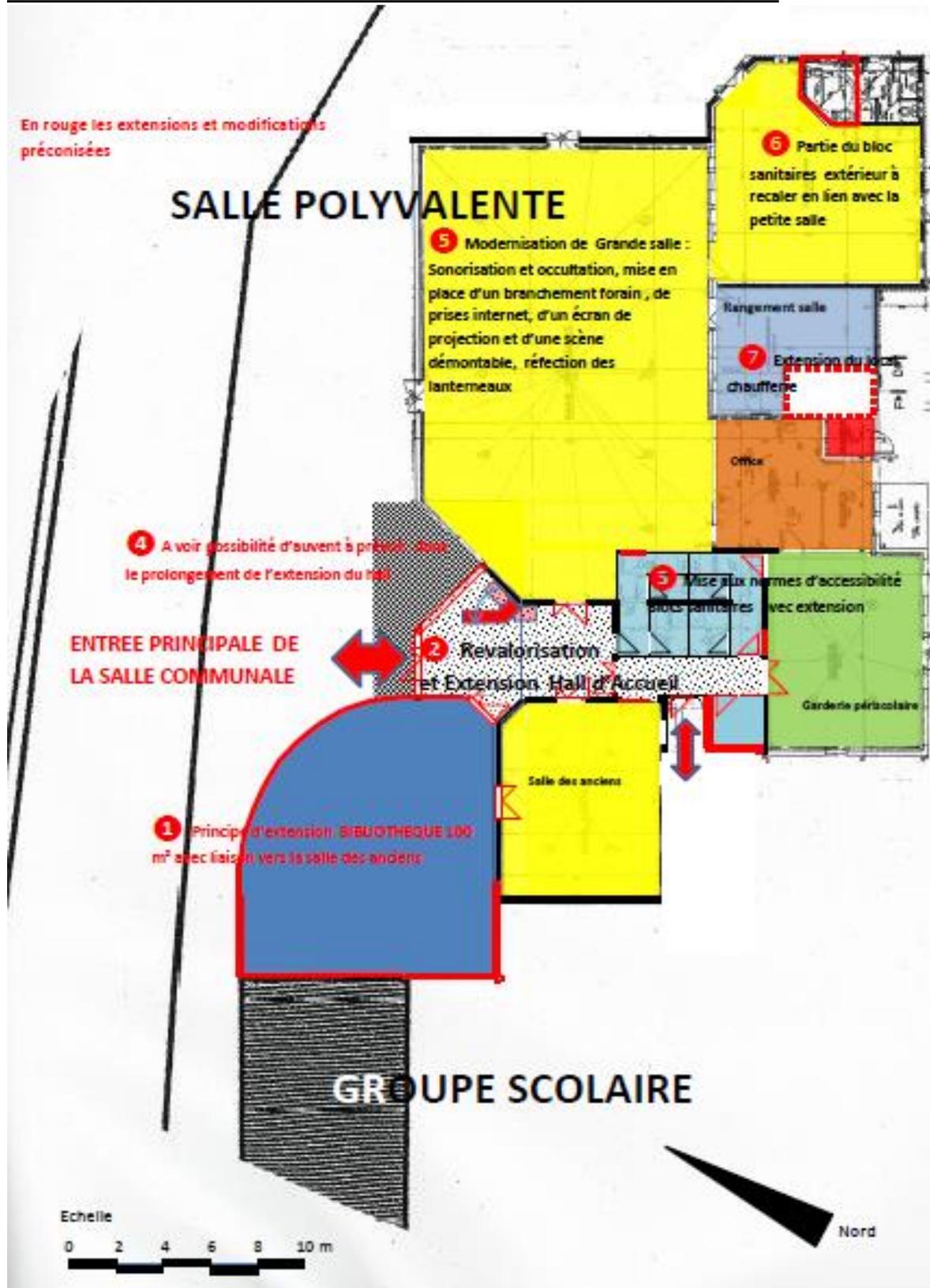
### **3.3 ORGANIGRAMME GENERAL**



### **3.4 LOCALISATION DES TRAVAUX CONNEXES**



### 3.5 FAISABILITE EXTENSION ET RESTRUCTURATION DE LA SALLE POLYVALENTE



## EXIGENCES DU PROGRAMME

### 4.1 - Exigences de délais (études et réalisation)

Le présent planning, donné à titre indicatif, ne prend en compte que les phases techniques correspondant à des missions, à l'**exclusion des délais administratifs d'approbation**.

Les concepteurs devront proposer et justifier du planning proposé qui deviendra contractuel après accord du Maître de l'Ouvrage.

PHASES	DELAIS	
<b>Consultation de maîtrise d'œuvre en procédure adaptée y compris phase de négociation</b>	4 semaines	
<b>Etudes</b>	Donnés à titre indicatif	
ESQ / DIAG APS → APD →	<b>12 semaines d'études en global à répartir</b>	
Possibilité de regroupement des 2 éléments de missions		
Dépôt du PC parallèlement au démarrage du PRO		
PRO EXE/DCE		
<b>Consultation Entreprises</b>	2 mois	
<b>Travaux</b>	9 mois dont 1 de préparation	

L'attention des concepteurs est tout particulièrement attirée sur l'importance que revêt, aux yeux du Maître d'Ouvrage, le respect du calendrier et plus encore les dispositions constructives qui pourraient être mises en œuvre pour minimiser l'impact et la durée des travaux.

### 4.2- Exigences financières

Les concepteurs devront présenter un projet qui ne déroge en aucun point au programme tant sur la partie fonctionnelle que sur la partie technique.

L'estimation prévisionnelle des travaux s'élève à :

**270 000 €HT**  
**(bâtiment et VRD, valeur Décembre 2015)**

dont :

190 000 € HT de coût travaux parties en extension  
58 000 € HT de travaux de restructuration Salle Polyvalente  
16 000 € HT de travaux Connexes  
et 6000 € HT de VRD

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

**Sont inclus dans l'estimation :**

- Les travaux de construction Tous Corps d'Etat correspondant au programme technique détaillé,
- Les travaux nécessaires à l'intégration des bâtiments dans le site et à l'obtention du permis de construire,
- Les aménagements extérieurs nécessaires au bon fonctionnement de la salle Polyvalente et des accès sécurisés au groupe scolaire et notamment du primaire dont le portail d'accès situé entre le bâtiment du primaire et la salle polyvalente sera supprimé,
- Les adaptations nécessaires de réseaux,
- Les travaux connexes liés au contexte ( Mise aux normes d'accessibilité de certains blocs sanitaires et portes de la maternelle , la reprise d'un point d'étanchéité des locaux du primaire, le réfection d'une partie de la clôture du primaire .).

-

**Ne seront pas compris dans cette estimation prévisionnelle :**

- Les travaux de VRD situés à l'extérieur des limites d'intervention
- Les éventuels surcoûts de travaux qui seraient liés à un niveau de portance du sol insuffisant.
- Les équipements mobiliers intérieurs de la bibliothèque.