

Transformation du Presbytère en Bibliothèque

Maître d'Ouvrage : Commune de GOUEZEC
5, rue Karreg an Tan
29190 GOUEZEC



DIAGNOSTIC du 24 Mai 2016



ARCHITECTE :

Atelier TROIS-ARCHITECTES

31, avenue Charles de Gaulle 29270 CARHAIX

Tél : 02.98.93.03.21 Fax : 02.98.99.14.72

Mail : trois-architectes@orange.fr

Atelier TROIS-ARCHITECTES

SOMMAIRE

1 – ETAT DES LIEUX.....	2
1.1 – Documents graphiques	2
1.2 – Tableau des surfaces « plancher » avant travaux	2
2 – ETUDE PREALABLE	3
2.1 – Le projet de la commune	3
2.2 – Rencontre avec le site	5
2.3 – Qualité du bâti existant	6
2.4 – Photographies des lieux	8
2.5 – Scénario d'aménagement	9
2.6 – Documents graphiques	9
2.7 – Tableau des surfaces « utiles » après travaux	10
2.8 – Délai global de réalisation	10
2.9 – Estimation provisoire.....	10

1 - ETAT DES LIEUX

1.1-Documents graphiques :

- Cadastre échelle 1/1000^{ème}
- Plan de masse échelle 1/250^{ème}
- Plans des niveaux échelle 1/100^{ème}
- Coupes échelle 1/100^{ème}
- Façades échelle 1/100^{ème}

1.2-Tableau des surfaces « plancher » avant travaux :

Aile Ouest

RDC	: 023.90m ²
RDJ	: 003.70m ²

Aile Est

RDC	: 033.50m ²
RDJ	: 014.20m ²

Bâtiment central

RDC	: 057.80m ²
RDJ	: 102.30m ²
ETAGE	: 099.80m ²
COMBLES	: 070.10m ²

Total : **405.30m**

2 – ETUDE PREALABLE

2.1- Le projet de la commune :

- D'après pré-programme et précisions du MO :
- **1 bibliothèque au Rez de Jardin (minimum 100m²)**
- **1 local accessible à l'étage (possibilité ERP futur)**
- **1 chaufferie bois collective (déplacée à proximité de l'école)**

Le projet est entièrement à réaliser sur l'emprise du bâti existant. Les surfaces sont à définir selon les possibilités. Il n'est pas prévu d'extensions (hors auvent Sud).

- Documents fournis :
- **Réaménagement du centre bourg - Etude de faisabilité (CAUE)**
- **Aménagement des entrées de bourg - Avant Projets (URBae)**
- **Projet chaufferie bois (ALECOB)**

- Documents récupérés par A3A :
- **Cadastre : Section A - parcelles n°127 et n°128 (717m² et 1328m²)**
-
- **Règlement d'urbanisme : RNU (SO)**

2.2-Rencontre avec le site :

- **Le stationnement des véhicules**
 - Le stationnement se fait sur la « place de l'Eglise » Nord (accès rue du stade) au niveau RDC et sur le stationnement Est (accès rue Karreg an Tan) en liaison par le jardin du presbytère au niveau RDJ.

- **Le foncier disponible**
 - Le bâtiment existant se situe sur la parcelle n°127, au 2, place de l'Eglise avec :
 - Une petite cour, niveau RDC, bordée d'un mur en moellons et de 2 porches (1 « véhicules » et 1 « piétons ») en façade Nord, donnant sur la « place de l'Eglise », rue du Stade.
 - L'enclos de l'Eglise à moins de 4m côté Aile Est
 - Un grand jardin au Sud, niveau RDJ, enclos par un mur en moellons (parcelle n°128)

 - La ruelle publique, en limite de propriété, côté Aile Ouest

- Le jardin du presbytère au Sud est potentiellement disponible à la construction (soumis à l'avis du service départemental de l'Architecture)
- Les ailes Ouest et Est du presbytère peuvent potentiellement être modifiées (selon accord oral du service départemental de l'Architecture)

○ **L'accessibilité des personnes**

- L'accessibilité PMR en façade Nord donnant sur la « place de l'Eglise » est possible mais ne mène qu'au RDC difficilement aménageable dans le cadre du projet (hauteur sous plafond et volumes disponibles très insuffisants)
- L'accessibilité PMR en façade Sud au RDJ est réalisable en liaison piétonne d'Est en Ouest à travers le jardin du presbytère vers le stationnement Est (accès rue Karreg an Tan). Cet accès est à privilégier.
- L'accessibilité pour tous à l'ETAGE ne peut se faire que par la réalisation d'un escalier (et d'un ascenseur si ERP) à l'extérieur en façade ou pignon car la bibliothèque utilise l'ensemble de la surface disponible en RDJ.
- L'accessibilité PMR aux COMBLES est complexe et onéreuse étant donné la surface utilisable à ce dernier niveau. Elle ne semble pas utile à ce jour aux projets communaux futurs.
- En ce qui concerne les cheminements extérieurs, le projet serait particulièrement abouti si une solution technique et réglementaire de liaison piétonne entre la « place de l'Eglise » au Nord et le jardin du presbytère au Sud puis vers le stationnement Est était trouvée. Un travail discret de remise à niveau des sols par la réalisation de pente à 4% (ou 5% tous les 10m + palier) et de traitement paysager d'accompagnement est envisageable.

○ **L'orientation solaire et les ouvertures**

- L'ancien presbytère et ses 2 ailes Est et Ouest offrent une double orientation Nord et Sud. La façade principale actuelle sur la place publique est au Nord et très visible du bourg. La façade principale future est au Sud et donne exclusivement sur le Jardin. Les murs d'enclos de ce jardin sont assez hauts et masquent la vue du bâtiment à partir des voies publiques périphériques.
- Les tailles des ouvertures existantes sont suffisantes pour offrir l'éclairage naturel approprié au projet. L'apport de barre - garde corps ou partie fixes basses en menuiseries extérieures permettront de répondre aux exigences de sécurité réglementaire.
- La future porte d'entrée du RDJ au Sud sera modifiée pour permettre l'accès et l'évacuation à l'établissement public (ERP 5ème catégorie - effectif <50p : 2UP ou 1UP et 1 sortie secondaire).
- Un nouveau percement proposé en pignon Est doit être réalisé pour rendre autonome l'ETAGE (et les COMBLES).

○ **La qualité architecturale**

- L'ancien presbytère est classique, son volume et son emplacement à proximité de l'Eglise en font un élément important du patrimoine du centre bourg qu'il faut protéger. La particularité de l'ensemble bâti vient surtout des 2 ailes Est et Ouest en symétrie, de part et d'autre du bâtiment central. Cela apporte une certaine forme de lourdeur aux façades principales et forme un linéaire bâti qui empêche toute communication entre la place Nord et le jardin Sud.

- Le jardin du presbytère est un patrimoine non bâti très intéressant. L'enclos, la position centrale dans le bourg et la présence végétale offrent un lieu de qualité qui dépasse le cadre du projet. La nécessité de le relier aux cheminements doux semble évidente afin de créer un espace au « rôle public » important et au fort potentiel identitaire autour du programme de bibliothèque.
- La démolition, dans le cadre du projet, de l'Aile Ouest de l'ancien presbytère permet d'améliorer la relation du bâti avec le bourg, d'aménager les connexions piétonnes nécessaires entre les espaces publics et de créer la circulation verticale qui va permettre l'accès à l'ETAGE et son aménagement futur.
- RAPPEL : Un accord oral de principe a été obtenu en ce sens avec M. Olivier THOMAS, Architecte des Bâtiments de France (Périmètre du service départemental de l'Architecture)

○ **Le voisinage et les services de proximité**

- La position en centre bourg proche de toutes les commodités est idéale.
- La liaison piétonne traversante va enrichir encore plus ce lieu en l'ouvrant vers les places voisines, du Nord vers le Sud et de l'Est vers l'Ouest
- Le projet rend la relation entre les 2 édifices (Eglise et ancien presbytère) plus évidente tout en respectant la particularité, le fonctionnement et l'autonomie de chacun.

2.3-Qualité du bâti existant :

○ **Dernière activité présente dans les locaux**

- L'activité principale a été l'utilisation en Presbytère (bail jusqu'en 2007)
- De manière épisodique les lieux ont servi en locaux associatifs et rangements
- Une chaudière fuel permettant le chauffage de l'Eglise est installée actuellement dans l'aile Ouest

○ **Nombre de niveaux**

- RDC (Rez de chaussée) en façade Nord
- RDJ (Rez de Jardin) au dessus du RDC accès façade Sud
- ETAGE pour le bâtiment central
- COMBLES pour le bâtiment central

○ **Etat actuel**

- Le bâtiment central est dans un état moyen à assez correct :
 - Murs de façades : état correct
 - Pignons Ouest ardoisé : état très moyen (entrées d'eaux) - Pignons Est : état moyen
 - Charpente : état moyen à assez correct hors pignons Ouest (entrée d'eaux)
 - Toiture : état moyen – Cheminées : état moyen
 - Empoutrellement et planchers (RDC, ETAGE) : à déposer
 - Empoutrellement et planchers (Combles) état assez correct : à conserver
 - Menuiseries extérieures, menuiserie intérieure et cloisons : à déposer
 - Réseau et équipements plomberie et électricité à déposer
 - RAPPEL : Bâtiment entièrement non isolé
- L'aile Ouest est dans un état moyen : **A DEMOLIR**

- Murs : état assez correct.
- Charpente : état moyen
- Toiture : état moyen
- Sol RDC : à remblayer pour mise à niveau
- Empoutrellement et planchers : à déposer
- Menuiseries extérieures : à déposer
- Réseaux et équipements: à déposer
- RAPPEL : Bâtiment entièrement non isolé

- L'aile Est dans un état assez moyen à délabré :

- Murs : état moyen
- Charpente : état très moyen.
- Toiture : état délabré – Cheminée : à déposer
- Sol RDC en terre battue partiellement à décaisser (Sud) et à remblayer (Nord)
- Empoutrellement et planchers : à déposer
- Menuiseries extérieures : à déposer
- Réseaux : SO
- RAPPEL : Bâtiment entièrement non isolé

2.4-Photographies des lieux :

PHOTOS EXTERIEURES :



Vue Nord Est



Vue Ouest



Vue Sud Est



Vue Sud Ouest

PHOTOS INTERIEURES :



COMBLES



ETAGE



RDJ



RDC



AILES EST



AILES OUEST



2.5-Scénario d'aménagement :

○ **Programme**

- RDC accessible par le Nord
 - Vide Sanitaire (ht < 1.80m)

- RDJ accessible par le Sud
 - 1 sas d'entrée
 - 1 Accueil
 - 1 bibliothèque
 - 1 dégagement
 - 1 sanitaire PMR
 - 1 local entretien
 - 1 rangement

- ETAGE accessible par le pignon Est
 - 1 plateau libre (possibilité ERP futur)

- COMBLES accessible par trappe d'accès de l'ETAGE
 - 1 plancher conservé (non aménagé)

○ Travaux à prévoir

- Le bâtiment central et l'aile Ouest :
 - Démolitions* intérieures et évacuation : « mise à nu »
 - Conservation des solives et plancher des combles (traitement préventif)
 - Décaissement partiel des sols (Sud)
 - Modifications et nouveaux percements, reprises et préparations
 - Dégradage et enduits en pignons - Ravalement en façades
 - Conservation des sols RDC (VS)
 - Réalisation de dallages BA RDJ et ETAGE
 - Réparation de charpente et traitement curatif
 - Remplacement de la charpente de l'Aile Ouest
 - Fermeture de la trémie d'escalier du COMBLES et trappe d'accès
 - Visite et remaniage de Toiture - Remplacement pour Aile Ouest
 - Remplacement des menuiseries extérieures** et des volets extérieurs pour l'ensemble
 - Menuiserie intérieure au RDJ
 - Isolation** en sous face de dalle ETAGE et murs du RDJ
 - Plafonds, cloisons de doublage et de séparation au RDJ
 - Isolation**, chape, revêtements de sols au RDJ
 - Revêtement muraux et peinture au RDJ
 - Ventilation Mécanique Contrôlée** (VMC) au RDJ
 - Réseaux et équipement de chauffage** au RDJ : source d'énergie chaufferie collective bois
 - Plomberie et Sanitaires au RDJ (attentes à l'ETAGE)
 - Electricité, éclairage** et sécurité au RDJ et à l'extérieur (éclairage à l'ETAGE)
 - ...

* Diagnostic amiante à réaliser

** Etude RT « Eléments par éléments »

- Les aménagements extérieurs
 - Démolition et évacuation de l'Aile Est, du sas-verrière en entrée Sud et de la cabane (fuel)
 - Escalier et coursive extérieurs (hors ascenseur futur), garde-corps, rambardes et auvent
 - Réseaux EU, EP, Aep, TEL (+fibre), ELEC. à contrôler et nouveaux branchements
 - Mise à niveau, accessibilité et cheminements piétons (compris jardin du presbytère)
 - Rabaissement partiels des murs d'enclos du jardin et nouveaux percements
 - Aménagement paysager en accompagnement des cheminements

2.6-Documents graphiques :

- Plan de masse échelle 1/250^{ème}
- Plans des niveaux échelle 1/100^{ème}
- Coupes échelle 1/100^{ème}
- Façades échelle 1/100^{ème}

2.7-Tableau des surfaces « utiles » après travaux :

- <u>Aile Ouest (démolie)</u>	
o RDJ (palier + ascenseur futur)	: 006.40m ²
o ETG1 (palier + ascenseur futur)	: 006.40m ²
- <u>Aile Est (réhabilitée)</u>	
o RDJ (locaux annexe bibliothèque)	: 021.60m ²
- <u>Bâtiment central</u>	
o RDC (locaux techniques ht<1.80m))	: 000.00m ²
o RDJ (accueil et bibliothèque)	: 096.70m ²
o ETG (plateau disponible – clos couvert)	: 103.60m ²
o COMBLES (conservé en l'état)	: 072.00m ²
<hr/>	
Total	: 306.70m²

2.8-Délai global de réalisation :

- APS : 3 semaines
- APD : 2 semaines - Compris préparation des dossiers d'autorisation administrative
(Délai d'instruction : service départemental de l'Architecture + commissions sécurité et accessibilité)
- PRO : 3 semaines
- DCE : 2 semaines (Délai appel d'offres : 4 semaines)
- ACT : 2 semaines (Délai de signature et validité des marchés : 3 semaines)
- DET : Mois de préparation + 45 semaines
- AOR : 2 semaines

Objectif du Maître d'Ouvrage :

- Démarrage des études : **Juin 2016**
- Démarrage des travaux : **Décembre 2016**
- Livraison de l'ouvrage : **Octobre 2017**

2.9-Estimation provisoire :

- o **Estimatif provisoire de travaux HT (hors frais annexes)**
- **222 000€HT** pour la démolition intérieure, et le clos couvert de l'ensemble réhabilité
- **083 000€HT** pour l'aménagement (second œuvre et finitions) du RDJ « Bibliothèque »
- **101 000€HT** pour les travaux et aménagements extérieurs
- **035 000€HT** pour l'ascenseur avec palier et cage

Soit 441 000€HT de travaux

Non compris dans l'estimatif de travaux : Les diagnostics (plomb, amiante, énergie...), l'assurance Dommage Ouvrage, l'étude géotechnique G2 AVP, les honoraires de Maîtrise d'œuvre, d'OPC, de Contrôle Technique et de Coordonnateur SPS.