

COMMUNE DE PRIMELIN

Création de quatre logements dans le bâtiment A de l'ancienne école



Programme de l'opération

Août 2018

LE CONTEXTE DE L'OPERATION

L'objectif est de reconvertir les dernières surfaces inoccupées de l'école suite à sa fermeture afin de revitaliser le centre bourg.

Ce projet s'inscrit dans la continuité des opérations réalisées en 2015-2016 dans l'enceinte de l'école, à savoir la réhabilitation et l'extension de la salle polyvalente ainsi que la réalisation d'une nouvelle bibliothèque.

La présente opération vise à créer des logements dans le bâtiment A implanté à l'extrémité Nord de l'ensemble bâti.

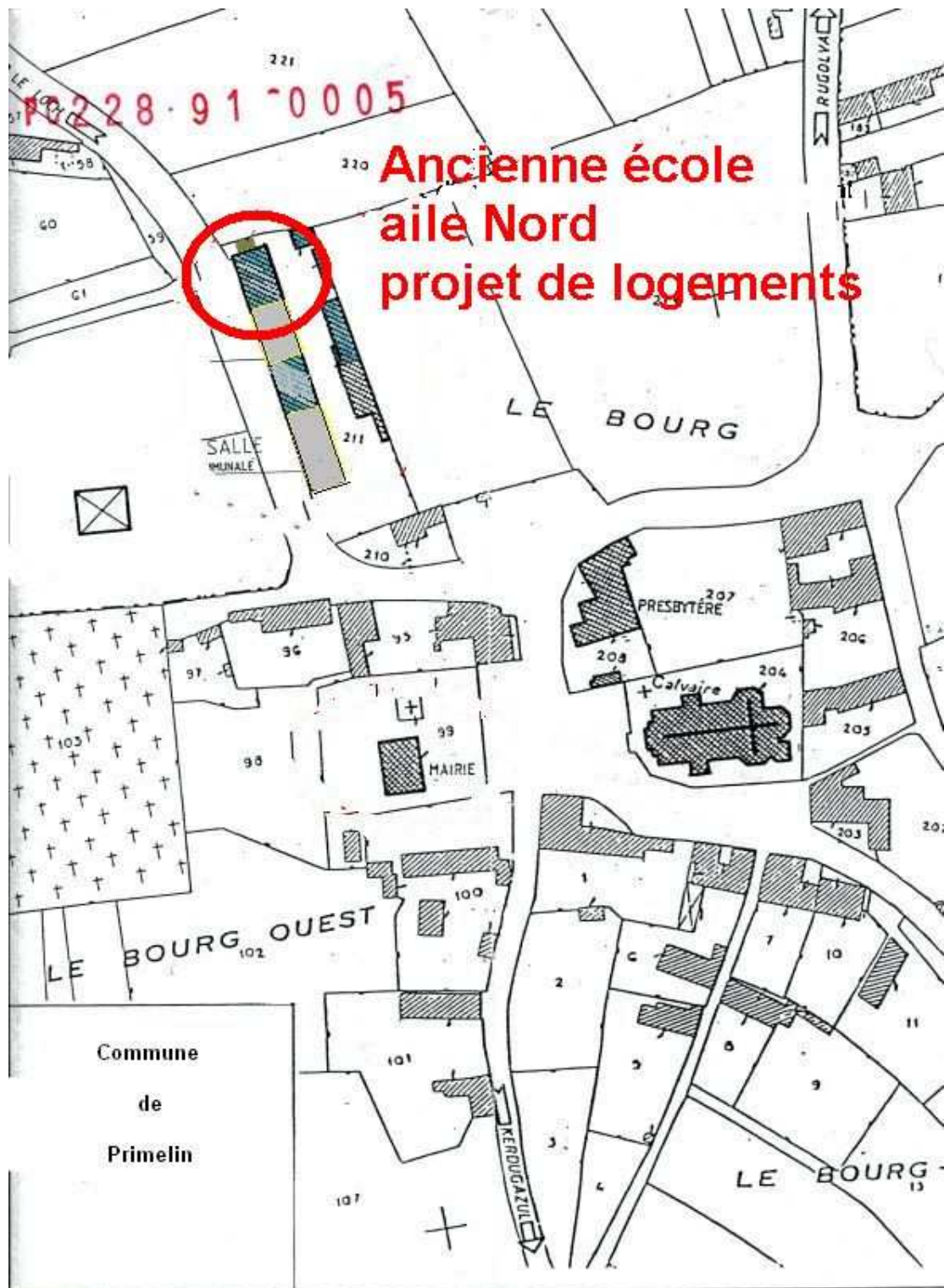
L'extension en pignon Nord, à usage de chaufferie, fait partie du projet.

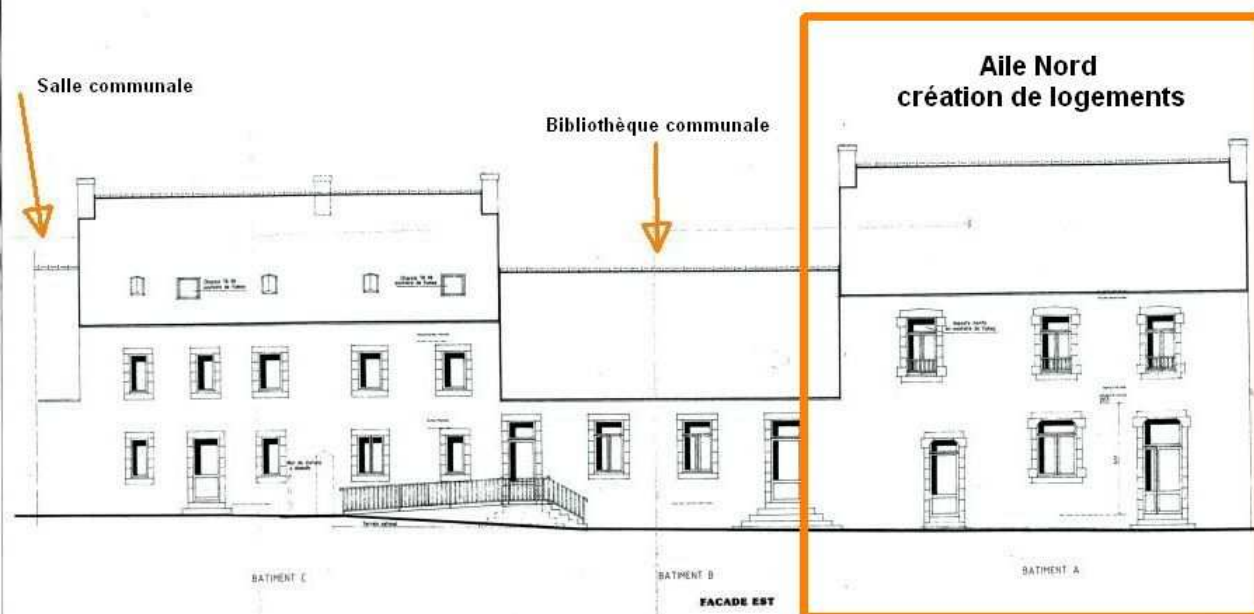
Il est prévu :

- deux logements PMR en RdC
- deux logements en duplex à l'étage

La création de ces logements permettra de répondre aussi bien aux besoins des jeunes actifs de la commune qu'à ceux des anciens.

Plan de situation





**Commune de Primelin
Implantation des locaux**

La salle communale et la bibliothèque ont fait l'objet d'une réhabilitation en 2015
La création de logements dans le bâtiment A est la dernière tranche de restructuration de l'ancienne école



façade Est côté cour

Le dernier bâtiment de l'école devant bénéficier d'une réhabilitation présente une surface utile d'environ 270 m² répartis sur trois niveaux.

Actuellement, le rez de chaussée est occupé par les circulations et une salle de classe.

L'étage est occupé par un logement de fonction.

Seuls les murs extérieurs seront conservés. Après démolitions intérieures, la réalisation de planchers hourdis, permettra de réaliser quatre logements aux normes thermiques, PMR et acoustiques en vigueur.

Au stade de la conception, l'équipe de maître d'œuvre produira plusieurs esquisses en cohérence avec les objectifs du maître d'ouvrage.

Un bureau de contrôle technique et un coordonnateur SPS seront désignés.

Les surfaces :

Emprise	longueur	largeur	m²
Bâtiment principal	15,35	8,30	127,41
Chaufferie	3,40	2,40	8,16
			135,57

surfaces utiles (à vérifier)			
RdC	13,90	6,85	95,22
R+1			95,22
Combles			80,00
Chaufferie	3,00	2,20	
			270,44

Description du Projet

Le diagnostic sanitaire initial qui sera élaboré par l'équipe de Maîtrise d'œuvre devra proposer des solutions de remise à niveau en phase avec les priorités du Maître d'ouvrage et l'économie du projet.

Une étude thermique sera produite par l'équipe de maîtrise d'œuvre.

La consommation énergétique de ce bâtiment sera conforme à la Réglementation Thermique applicable lors du dépôt du permis de construire.

Les hypothèses et principes de construction ainsi que les choix de matériaux proposés feront l'objet de solutions innovantes dès lors qu'elles apportent des améliorations substantielles au plan technique, architectural ou économique et qu'elles sont en phase avec les objectifs de qualité environnementale du maître d'ouvrage.

Le MOE optera pour une démarche s'inscrivant dans la pérennité, les économies d'énergie et le recyclage, ce qui entraînera la mise au point de diverses options lors de l'élaboration du DCE afin que le maître d'ouvrage puisse définir ses choix ultimes à l'issue des consultations d'entreprises.

Chaque logement aura une installation de chauffage indépendante ou selon le type d'installation retenue, des sous-compteurs devront permettre d'individualiser les consommations en énergie.

Les diagnostics amiante, plomb et radon sont en cours d'élaboration et seront fournis à l'équipe retenue.

Le département du Finistère est classé en zone de sismicité 2

Le projet devra être en conformité avec la réglementation parasismique applicable aux bâtiments en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Si nécessaire, le maître d'œuvre pourra demander l'exécution d'une opération de sondages, il en définira le programme.

Les frais seront pris en charge par le maître d'ouvrage.

L'intervention des services communaux est possible pour l'exécution de certains sondages destructifs pour les besoins du diagnostic.

Etat des travaux à engager :

Extérieur :

- démolition de l'extension existante en pignon Nord,
- percements et création d'accès et / ou de baies selon les besoins ou contraintes,
- selon conclusions du diagnostic, réfection ponctuelle ou rénovation de la couverture en ardoises naturelles,
- panneaux solaires pour production d'eau chaude,
- gouttières zinc et descentes EP,
- casquette de protection au niveau des accès,
- menuiseries extérieures à mettre aux normes,
- châssis de toit,
- réfection de l'installation d'assainissement selon état,
- ravalement ponctuel selon l'incidence des modifications apportées aux façades,
- le bâtiment annexe en pignon Nord sera démoli et reconstruit ; cet emplacement pourra également accueillir l'escalier de desserte de l'étage,
- Rampe pour PMR à l'Est,
- Réseaux divers à déplacer éventuellement du fait des travaux,
- Accès et raccordements à prévoir,
- Remise en état des lieux en fin de chantier.

Intérieur (liste non exhaustive) :

- travaux de démolitions intérieures
- modification et renforcement de charpente : la charpente existante sera à modifier afin de permettre la création de surfaces aménageables
- traitement de bois de charpente et de murs
- traitement de murs anti-remontées capillaires
- cloisons, plafonds, isolation
- menuiseries intérieures dont placards de rangement
- kitchenettes équipées (évier, four, plaques électriques, prises pour appareils divers)
- salles de bain et sanitaires équipés notamment PMR en RdC
- revêtements de sol carrelé dans les circulations communes et dans les pièces d'eau des logements,
- revêtements de sols souples dans les autres surfaces
- faïence murale dans les pièces d'eau

- électricité, éclairage, prises diverses, connexion internet, prises télé et alarmes diverses
- chauffage : solution à retenir au vu des propositions de l'étude thermique,
- plomberie sanitaire, VMC, appareils et robinetterie avec économiseurs d'eau
- revêtements de murs de type Leco Réno (intissé végétal) .
- peinture sans COV ni solvants.