

COMMUNE de CAMARET SUR MER

Département du Finistère



Maître d'ouvrage : Mairie de Camaret-sur-Mer

1 place d'Estienne d'Orves

BP 56

29570 CAMARET-SUR-MER

Tél : 02.98.27.94.22

Fax : 02.98.27.87.19

Courriel : camaret@wanadoo.fr

MARCHE DE MAITRISE D'ŒUVRE

Rénovation - Restructuration - Extension de la mairie

PRE-PROGRAMME

Date et heure limites de remise des offres : 17.03.2017 à 14 h 00

Sommaire

1 - CONTEXTE	3
2 - PÉRIMÈTRE DU PROJET	3
3 - ETAT DES LIEUX	4
4 - DESCRIPTION DU PROJET.....	9
5 - ENVELOPPE FINANCIERE PREVISIONNELLE	10
6 - DELAI DE REALISATION.....	10

Annexe Le programme : Les besoins, les points de vigilance, les objectifs majeurs

1 – CONTEXTE

1.1 - Contexte général

La commune de Camaret Sur Mer est située à l'Ouest du Finistère, sur la presqu'île de Crozon. La commune compte 2 600 habitants permanents et elle s'étend sur 11,6 km².

1.2 - Contexte du projet

La mairie est composée de plusieurs bâtiments construits au fil des années. Le bâtiment principal date de 1859. L'adjonction d'un bâtiment – ancien garage des pompiers- remonte à 1950. Plusieurs interventions ponctuelles ont été réalisées sur ces bâtiments, au gré des besoins.

Le bâtiment n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite. L'agencement intérieur de la mairie n'est pas adapté et fonctionnel. Par endroits, les circulations ne sont pas aisées.

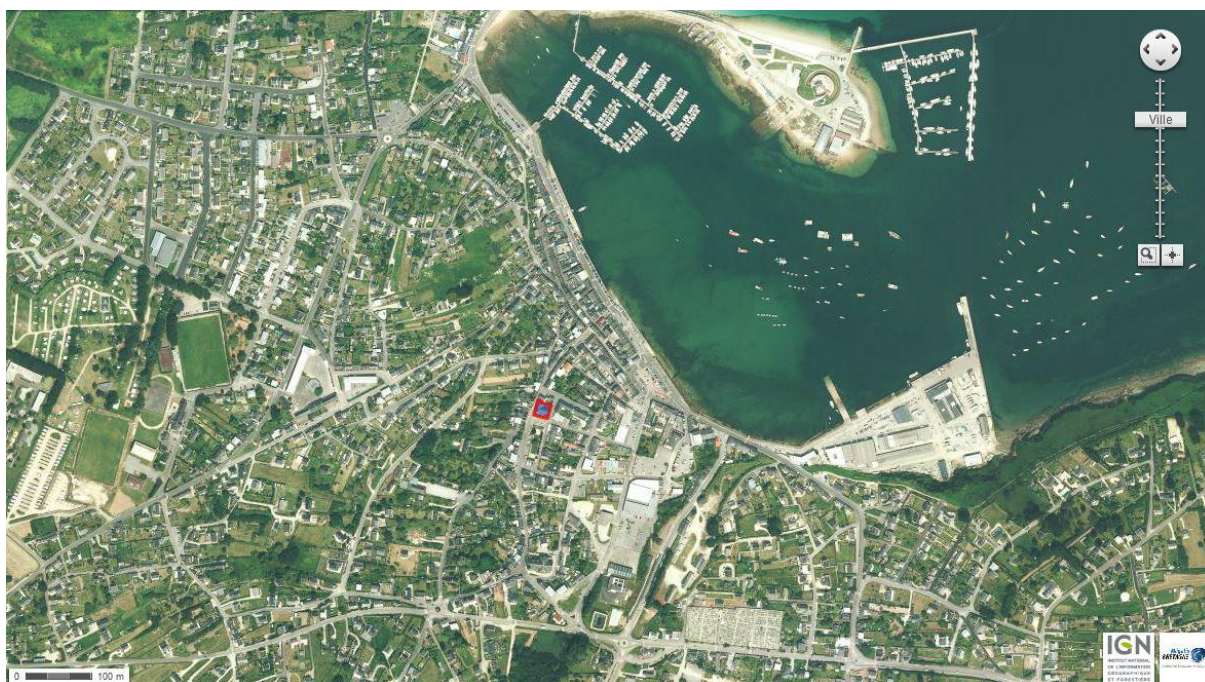
L'isolation thermique n'est pas satisfaisante. Le bâtiment s'avère énergivore.

La commune souhaite mettre aux normes le bâtiment avec comme **objectifs principaux de le rendre accessible aux personnes à mobilité réduite et d'en améliorer la performance énergétique.**

Enfin, suite à la mise en accessibilité du site (déménagement de fonctions situées à vers le rez de chaussée), ce premier niveau s'avère trop petit pour permettre la reconfiguration des locaux. Une extension du bâtiment sera donc nécessaire.

2 – PERIMETRE DU PROJET

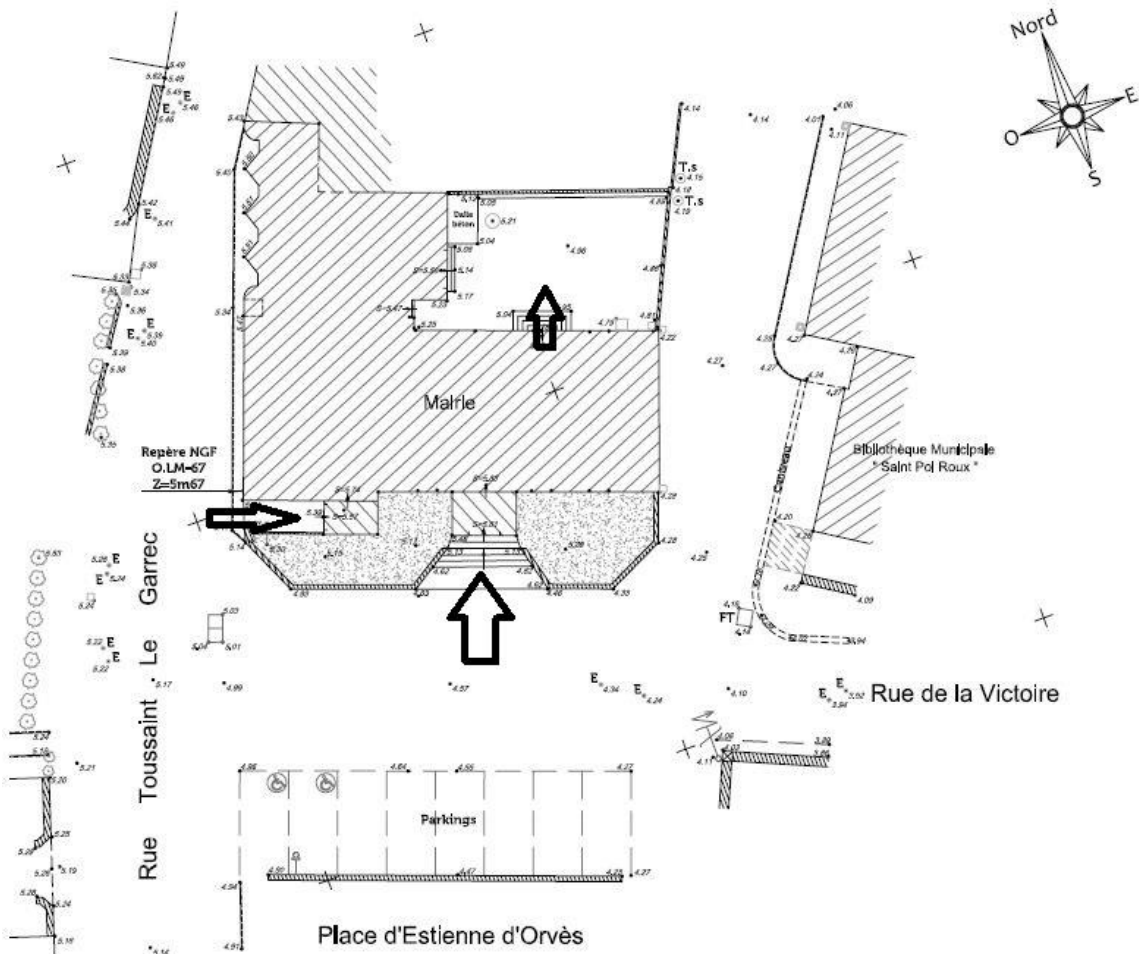
La mairie est située dans le bourg de Camaret Sur Mer, sur la parcelle cadastrale AE n° 393. Le terrain d'assiette du projet se trouve, à l'horizon 20100, en limite du zonage issu du PPRL (plan de prévention des risques naturels), plus précisément en zone bleue. Le zonage du PPRL deviendra définitif en juillet 2017 après son arrêt par les services de l'Etat.





3 – ETAT DES LIEUX

3.1 – L'accessibilité au bâtiment



Dans le cadre de l'élaboration de l'Agenda d'Accessibilité Programmée du parc de bâtiments communaux de CAMARET SUR MER, la commune a désigné la société S.O.D.I.A (filiale du

Groupe Bureau Veritas), attributaire de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, pour réaliser ou mettre à jour les diagnostics d'accessibilité sur l'ensemble de ses bâtiments.

Le rapport d'accessibilité de la mairie a été établi le 21 septembre 2015. L'agenda d'accessibilité programmée a été déposé le 26 septembre 2015 et accordé par les services de l'Etat, le 12 janvier 2016.

Cette étude a démontré que les deux entrées vers la mairie ne sont pas accessibles. L'accès par l'ouest comprend un ressaut au niveau du trottoir, un plan incliné, une marche devant une porte sans espace de manœuvre, un sas avec une marche pour accéder à l'intérieur.

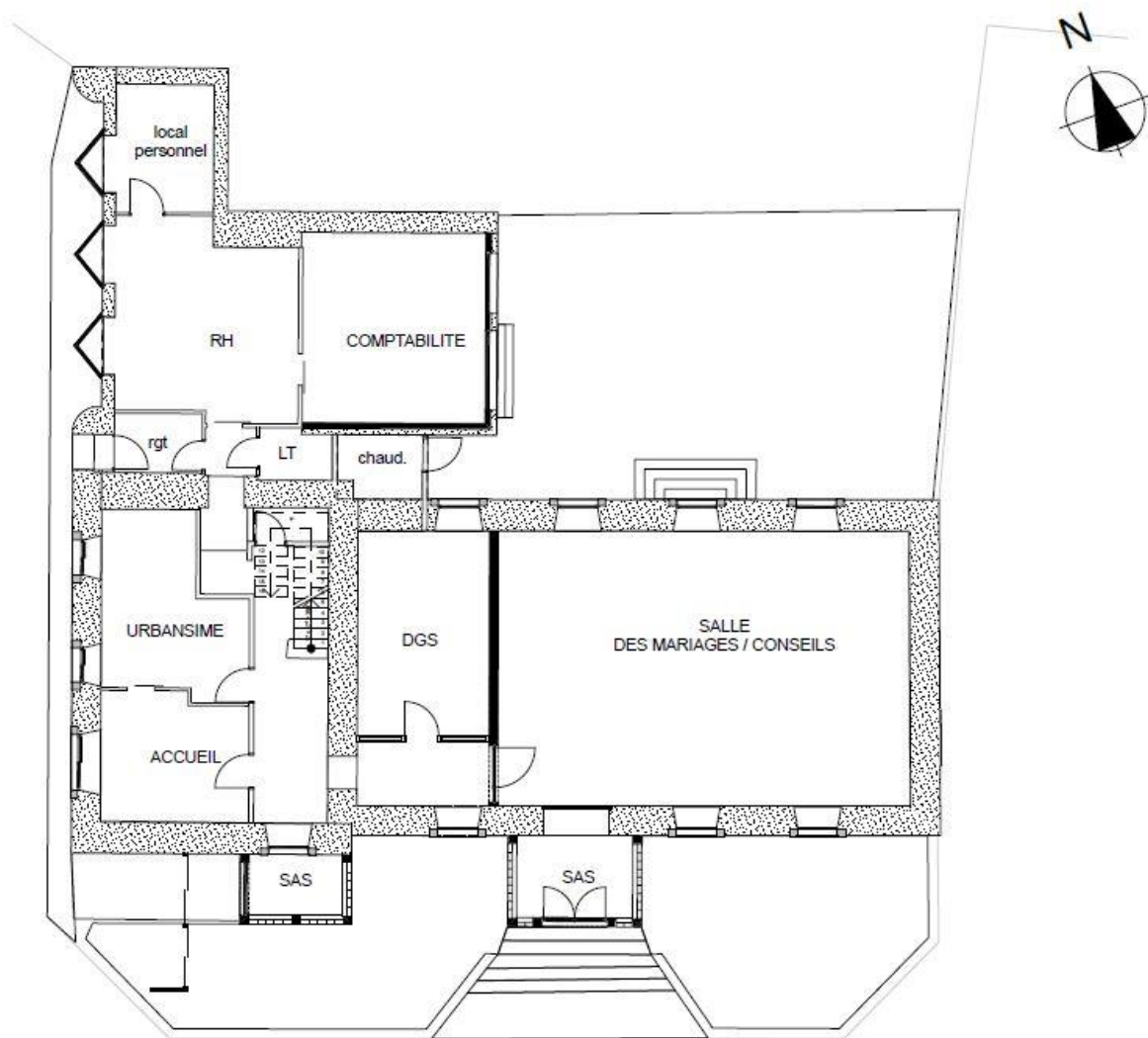


L'accès sud comprend des escaliers extérieurs. La signalisation de l'escalier pour déficients visuels est absente et la main courante n'est pas adaptée.



3.2 - Le rez de chaussée

Le rez de chaussée de la mairie est construit sur deux niveaux différents



a) l'accueil

L'accueil est actuellement aménagé pour permettre de recevoir le public venant dans la mairie pour des démarches administratives.

Il n'est pas opérationnel car le mobilier d'accueil est haut (1,15 m) pour permettre l'échange. Il ne permet une personne en fauteuil roulant de remplir un document.



trop pas à

b) les circulations

La mairie comprend une marche de 9 cm avec plan incliné en bois pour aller dans la salle du conseil (photo de gauche). Il n'est pas possible de mettre en place une rampe plus grande avec une inclinaison conforme.

La circulation au pied de l'escalier n'est pas conforme (la largeur de la circulation est réduite à 69 cm) et l'angle droit pour aller vers les bureaux RH et comptabilité ne facilite pas les déplacements (photo de droite).



c) les toilettes

Le dimensionnement actuel des toilettes ne permet pas l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. La giration n'est notamment pas suffisante. Elles sont situées en contrebas du rez de chaussée et il faut descendre une marche pour y accéder.

En outre, il n'y a qu'un seul sanitaire pour l'ensemble du personnel et les élus présents dans la mairie et pour le public.

d) la salle du conseil

La salle du conseil actuelle est suffisamment grande pour pouvoir être utilisée en salle des mariages. Il n'y a pas de modification majeure à apporter à ce local.



e) le bureau de la direction générale des services

Ce bureau est sous-dimensionné par rapport aux besoins. Il est un peu à l'écart par rapport aux autres bureaux, et nécessite un passage par le hall d'accueil pour accéder aux autres bureaux.

f) le local du personnel

L'espace réservé au personnel est très restreint. Sa localisation n'est pas optimale étant situé à l'écart. On y accède en traversant un bureau.

L'étage non desservi par un ascenseur n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite.

3.3 – L'étage

Les bureaux de l'étage (dont bureau du maire) sont desservis par un escalier. Différents bureaux à caractère polyvalent tiennent lieu de permanence pour les d'adjoints et pour l'aide sociale. Ces permanences se tiennent à l'étage en l'absence de bureaux disponibles au rez de chaussée. Cela pose un problème d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. La mairie ne souhaite pas créer d'ascenseur. Il sera donc nécessaire de prévoir un emplacement pour un nouveau bureau dédié aux permanences au rez de chaussée.

3.4 – La performance énergétique (voir complément sur l'annexe)

Le bâtiment est alimenté par deux types de chauffage : un chauffage au fuel pour une partie du bâtiment et des convecteurs électriques pour la partie comptabilité – RH.

Le bâtiment est énergivore. Un pré-diagnostic thermique réalisé par Ener'gence fait ressortir des consommations énergétiques et des dépenses supérieures à la moyenne. L'isolation n'est pas du tout satisfaisante. A ce titre, subsistent des ouvrants à simple vitrage datant de la construction du bâtiment.

4 – DESCRIPTION DU PROJET

4.1 – Les objectifs

La municipalité souhaite mener ce projet avec les objectifs principaux suivants :

- 1- **mise aux normes de l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite ;**
- 2- **amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;**
- 3- augmentation des surfaces pour répondre aux besoins et améliorer le confort.

4.2 – Les pistes de réflexion

La municipalité a déjà réfléchi à quelques propositions d'aménagement.

Il en ressort que les services devront être regroupés de plain-pied, en réutilisant les capacités existantes, tout en prévoyant l'adjonction d'un bâtiment accolé, dans le cadre d'une restructuration d'ensemble. Ceci figure au demeurant sur le rapport AD'AP.

Cette adjonction serait opérée sur l'avant de la mairie, côté square d'Estienne d'Orves, en empiétant sur les espaces verts bordant la mairie – voir ci-dessous- et si nécessaire sur la voirie.



La question des sanitaires : ils sont utilisés par le personnel, les élus, les administrés, les visiteurs, les commerçants non sédentaires lors du marché hebdomadaire estival.

Dans ce contexte, il est prévu la réalisation en rez de chaussée de deux sanitaires à vocation distincte :

L'un intégré à l'intérieur de la mairie réservé aux personnels et aux élus.

Le second réservé aux commerçants non sédentaires et aux administrés comportant un accès par l'extérieur.

Les deux blocs seront accessibles aux PMR.

L'isolation acoustique des bureaux devra être améliorée pour préserver la confidentialité ;

Les différents locaux seront optimisés et réaffectés pour améliorer l'organisation du travail : fonctionnalité (ex. proximité impérative des bureaux « accueil » et « urbanisme » qui travaillent en binôme), circulations, emplacement centralisé pour les outils de travail partagés, prise en compte du phénomène du vent qui s'engouffre, etc.

La question des archives devra être réfléchie, chaque service conservant à proximité immédiate ses archives vives et semi-vives. A cet égard, des « murs » de rangement du sol au plafond seront prévus dans chaque bureau.

L'éclairage naturel sera privilégié dans la mesure du possible.

La position des écrans d'ordinateurs sera arrêtée en lien avec les utilisateurs en amont de la réflexion.

La performance énergétique sera améliorée en agissant sur le type de chauffage et sa régulation (pompe de chaleur) et sur l'isolation (toiture, murs, fenêtres...)

La téléphonie, les réseaux informatiques, électriques seront remis à niveau ou en conformité, à l'occasion de cette restructuration-extension.

La configuration du local technique accueillant les équipements informatiques sera validée en amont par le prestataire informatique (en précisant que le remplacement du serveur est prévu à la faveur des travaux- opération distincte non comprise dans le présent programme)

La destination du bâtiment devra ressortir clairement depuis l'extérieur notamment par un traitement approprié des abords immédiats. Actuellement, l'accès s'effectue par un hall étriqué depuis la rue.

A noter que les aménagements bâtis pourraient impacter le plan de circulation automobile.

5 – ENVELOPPE FINANCIERE PREVISIONNELLE

L'enveloppe financière affectée aux travaux : bâtiments, **parvis**, s'élève à 410 000 € HT.

6 – DELAIS DE REALISATION

Le calendrier de l'AD'AP prévoit l'obligation de mise aux normes accessibilité pour fin 2018. L'objectif est une livraison à cheval sur 2018-2019 avec un démarrage effectif des travaux **au grand plus tard au printemps 2018.**

7 – COMPETENCES DE L'EQUIPE

Afin de répondre aux besoins, la maîtrise d'œuvre devra intégrer les compétences suivantes :

- Architecte (coordination de l'équipe) D.P.L.G.
- Bureau d'études thermiques/fluides
- Economie de la construction
- Bureau d'études structure
- **Toute autre compétence qu'elle jugera nécessaire pour mener à bien sa mission.**

ANNEXE

Le programme

Les besoins, les points de vigilance, les objectifs majeurs

1- Les besoins

Les besoins approximatifs en mètres carrés à caler au rez de chaussée : existant + extension

Type de local	Surface	Remarque
Accueil	20 m ²	Bureaux cote à cote ou face à face, proches dans tous les cas
Urbanisme-élections	20 m ²	
Comptabilité mairie et port	20 m ²	
Bureau RH	20 m ²	
Bureau pour les différentes permanences	10 m ²	isolation acoustique
Traitement de l'attente à l'accueil	20 m ²	1 espace fermé, notamment pour les poussettes
Bureau DGS	25 m ²	
Bureau Patrimoine	10 m ²	Tour Vauban
Office pour fêtes et cérémonies, anti-chambre salle du conseil	25 m ²	vestiaire – rangement – pouvant accueillir un petit bureau et quelques sièges
1 salle du conseil	Existant	il n'est pas prévu de modifier la salle du conseil
1 sanitaire agents-élus		
1 sanitaire indépendant PMR, donnant directement sur le domaine public pour les usagers (nota : marché estival)		
1 local pour le personnel		
1 local de rangement pour fournitures : ramettes de papier, objets trouvés, etc.		
1 local Reprographie		Local fermé (duplicateur bruyant)
1 local pour le serveur		
des locaux techniques pour rangement matériel d'entretien ; coffrets électriques		
Le traitement de l'accès extérieur		

A noter : Sont définis ci-avant les besoins. **Il appartient à l'architecte de proposer des solutions organisationnelles pertinentes, en regroupant, ou pas, certains locaux techniques.**

A titre indicatif : l'extension à prévoir représente environ 115 m². A affiner.

2- Les points de vigilance

La commune a identifié les points de vigilance suivants :

- Le traitement de l'entrée et de la circulation centrale distribuant sur les bureaux
- La question du vent qui s'engouffre à traiter avec soin (conséquence sur la performance énergétique, à noter les sinistres récurrents sur portes d'entrée des bâtiments publics dus aux bourrasques, etc.)
- La question de la solidité des charpentes-planchers au-dessus de la salle du conseil
- La question de l'éclairage (attention : lumière sur écrans)
- La question de la ventilation : fenêtres à oscillo-battants

- Des rangements dans tous les bureaux du sol au plafond, intégrés dans la menuiserie et optimisés permettant l'accès direct aux archives vives et semi-vives de chaque service.
- Le copieur connecté doit être en position centrale
- Les poubelles pour le tri sélectif, les déchets incinérables (moyens de tri pour les services, et réflexion sur modalités-circuit d'enlèvement des poubelles par les services techniques)
- La question de l'évier pour la vaisselle, de la prise d'eau pour le nettoyage, local technique de la femme de ménage.
- Le traitement du jardin (fumeurs)- vestiaires ? - pause
- La toiture à vérifier

3- Les objectifs majeurs

La commune a deux objectifs majeurs :

- Accessibilité handicapés,
- performance énergétique.

Accessibilité :

Voir rapport AD'AP pour l'accessibilité

La recherche d'une amélioration de la performance énergétique par différentes actions

A ce titre, **l'extension sera de niveau R.T. 2012.**

Le projet **pour l'existant** est de tendre vers le niveau B.B.C. par le remplacement des menuiseries encore simple vitrage par des menuiseries double vitrage, le doublage thermique des pièces remaniées dans le bâtiment existant, l'isolation de la toiture, la suppression des convecteurs électriques existants et leur remplacement par des radiateurs, couplés avec la suppression de la chaudière fioul et son remplacement par un équipement « très haute efficacité » avec régulation intégrée (pompe de chaleur), pose de robinets thermostatiques.

La lumière naturelle sera privilégiée dans l'éclairage.

La commune est accompagnée par ENERGENCE qui vérifiera la bonne mise en œuvre et la cohérence des préconisations.

A voir : mise aux normes électriques, point sur l'amiante (diagnostic en cours), téléphonie, réseaux informatiques