

COMMUNE DE LA ROCHE MAURICE

ETUDE DE FAISABILITE ET DE DEFINITION D'UN SCHEMA DIRECTEUR POUR L'ÎLOT MAIRIE-ECOLE

RAPPORT FINAL



Au service de l'aménagement du territoire

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
PRESENTATION DE LA COMMUNE	6
INTRODUCTION : OBJECTIFS, METHODOLOGIE, PERIMETRES	7
I – DIAGNOSTIC DES EQUIPEMENTS EXISTANTS ET APPROCHE DES BESOINS	10
1.1. DIAGNOSTIC DE L’EXISTANT	10
1.1.1 ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL	10
1.1.1.1 DIAGNOSTIC PAYSAGER ET URBAIN.....	10
1.1.1.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE	13
1.1.2 ANALYSE DES SITES ET BATIMENTS	14
1.1.2.1 LA BIBLIOTHEQUE	14
1.1.2.2 L’ANCIENNE POSTE.....	15
1.1.2.3 LA MAIRIE	16
1.1.2.4 LES SALLES POLYVALENTES	17
1.1.2.5 L’ENSEMBLE ECOLE-COUR/PREAU/LOCAL DE STOCKAGE VTT-GARDERIE.....	19
1.2. APPROCHE DES BESOINS	24
1.2.1 ETAT DES LIEUX DE L’UTILISATION DES LOCAUX ACTUELS ET RECENSEMENT DES BESOINS ASSOCIATIFS	24
1.2.1.1 QUESTIONNAIRE.....	24
1.2.1.2 RESULTATS	25
1.2.1.3 UNE ASSOCIATION AUX BESOINS PARTICULIERS : LA BIBLIOTHEQUE.....	26
1.2.2 BESOINS COMPLEMENTAIRES EVOQUES PAR LE COMITE DE PILOTAGE	26
1.2.2.1 MAIRIE	26
1.2.2.2 EPICERIE	27
1.2.3 AUTRES BESOINS RECENSES OU IMAGINES : PROSPECTIVE	27
1.2.3.1 MAISON MEDICALE/LOCAUX A DESTINATION DES PROFESSIONS LIBERALES.....	27
1.2.3.2 AMENAGEMENTS EXTERIEURS : STATIONNEMENTS ET PARC.....	28
II – ETUDE COMPAREE DES DIFFERENTS SCENARIOS D’AMENAGEMENT	29
2.1. ANALYSE DES BESOINS RECENSES ET ADEQUATION AVEC LES CAPACITES DES SITES	29
2.1.1 SURFACES NECESSAIRES AUX BESOINS RECENSES	29
2.1.2 FAISABILITE DES BESOINS RECENSES : DEFINITION DE PRINCIPES FONCTIONNELS ET ETAT DES LIEUX DES SURFACES DISPONIBLES	30
2.1.2.1 DEFINITION DE PRINCIPES FONCTIONNELS	30
2.1.2.2 ETAT DES LIEUX DES SURFACES DISPONIBLES	30
2.1.3 PREMIERES ESQUISSES DE SCENARIOS ET AVIS ABF	32
2.1.3.1 ESQUISSES DE SCENARIOS	32
2.1.3.2 AVIS ABF.....	36
2.2. ANALYSE COMPARATIVE DES SCENARIOS PROPOSES	37
2.2.1 SCENARIO 1 : UNE MAIRIE REHABILITEE ET ETENDUE	37
2.2.1.1 PRESENTATION.....	37
2.2.1.2 CHIFFRAGE	38

2.2.2 SCENARIO 2 : UNE MAIRIE SUR LA PLACE	39
2.2.2.1 PRESENTATION.....	39
2.2.2.2 CHIFFRAGE	40
2.2.3 SCENARIO 3 : UNE MAIRIE AU PRESBYTERE	41
2.2.3.1 PRESENTATION.....	41
2.2.3.2 CHIFFRAGE	42
2.3. SCENARIO RETENU	43
2.3.1 AVIS DE L'ABF	43
2.3.2 AVIS DU COMITE DE PILOTAGE	43
III – APPROFONDISSEMENT DU SCENARIO RETENU ET MISE EN PLACE DES FICHES ACTIONS	44
3.1. HYPOTHESE DE MISE EN ŒUVRE DU SCENARIO 2 (« STORY-BOARD »)	44
3.1.1 REGLER LES PROBLEMES D'ACCESSIBILITE DU « POLE ASSOCIATIF »/MAIRIE	44
3.1.2 IMPLANTER UNE NOUVELLE MAIRIE	44
3.1.3 RENOVER LES LOCAUX ASSOCIATIFS	45
3.1.4 IMPLANTER UNE BIBLIOTHEQUE	45
3.1.5 AMENAGEMENT DES PATIOS, CREATION D'UN PARC	45
3.1.6 AMENAGEMENT DE LOCAUX D'ACCUEIL POUR PROFESSIONS MEDICALES	46
3.1.7 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS, REHABILITATION OU DEPLACEMENT DES LOCAUX VTT	46
3.2. DETAIL DES FICHES ACTIONS	47
3.2.1 REALISER DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES (MERULE, AMIANTE...)	47
3.2.2 REALISER UN DIAGNOSTIC ACCESSIBILITE	47
3.2.3 REALISER UN DIAGNOSTIC D'OPPORTUNITE COMMERCIALE POUR UN COMMERCE DE PROXIMITE	48
3.2.4 IMPLANTER UNE PASSERELLE DE DESSERT DE TOUS LES NIVEAUX DU POLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS	48
3.2.5 CONSTRUIRE UNE MAIRIE	49
3.2.6 REHABILITER LES LOCAUX ASSOCIATIFS	50
3.2.7 IMPLANTER UNE BIBLIOTHEQUE	50
3.2.8 AMENAGER LES ESPACES EXTERIEURS AUTOUR DU POLE EQUIPEMENT ET AMENAGER UN PARC	51
3.2.9 AMENAGER DES LOCAUX D'ACCUEIL POUR ACTIVITES MEDICALES ET PARAMEDICALES	51
3.2.10 REAMENAGER LES ESPACES PUBLICS	52
3.2.11 REIMPLANTER LE LOCAL VTT	52
CONCLUSION	53



Kastel Roc'h Morvan

PREAMBULE

La commune de La Roche Maurice a souhaité engager une réflexion sur la destination et le devenir de différents bâtiments communaux : mairie, école maternelle, poste...

D'une part, les locaux actuels de la mairie présentent en effet un certain nombre de contraintes techniques et fonctionnelles qui ont conduit les élus à s'interroger sur les conditions d'une réhabilitation, d'une reconstruction ou sur un transfert de cette fonction, et d'autre part le transfert de l'ensemble école maternelle, garderie et cantine dans un bâtiment neuf proche de l'école primaire libère un ensemble de locaux dont il convient de réfléchir à la destination future.

En effet, plusieurs questions ont été évoquées :

- L'accessibilité, la fonctionnalité et les capacités d'accueil de la mairie actuelle,
- Le devenir des bâtiments de l'école maternelle, cantine et garderie libérés d'ici un an après la construction d'un nouveau bâtiment,
- La destination de l'ancienne poste,
- L'absence de commerce d'épicerie de première nécessité au centre-bourg.

Face à ces différentes interrogations, la commune dispose de plusieurs bâtiments qui accueillent pour partie certaines fonctions évoquées plus haut, mais qui pour d'autres, disponibles à terme, pourraient éventuellement répondre à certains besoins.

Afin de l'aider à valider les options à prendre pour l'implantation et les conditions d'aménagement de ces différentes fonctions, la collectivité a souhaité confier à la SAFI une mission d'études préalables de faisabilité sur le devenir de ces différents bâtiments.

La mission confiée à la SAFI à amener à la réalisation de cette étude de faisabilité permettant, à travers une analyse comparative de plusieurs solutions d'aménagement, de procéder au choix d'options qui ont été déclinées en fiches actions.

Ce document de synthèse, élaboré en liaison étroite avec les principaux partenaires intéressés, doit permettre d'éclairer le choix d'options d'aménagement et de définir les orientations des différents programmes.

Selon décision de la collectivité, cette étude a été réalisée en concertation avec les usagers et services intéressés (associations locales, élus) via des entretiens et questionnaires.

La méthode d'approche de cette mission a été organisée sur les principes suivants :

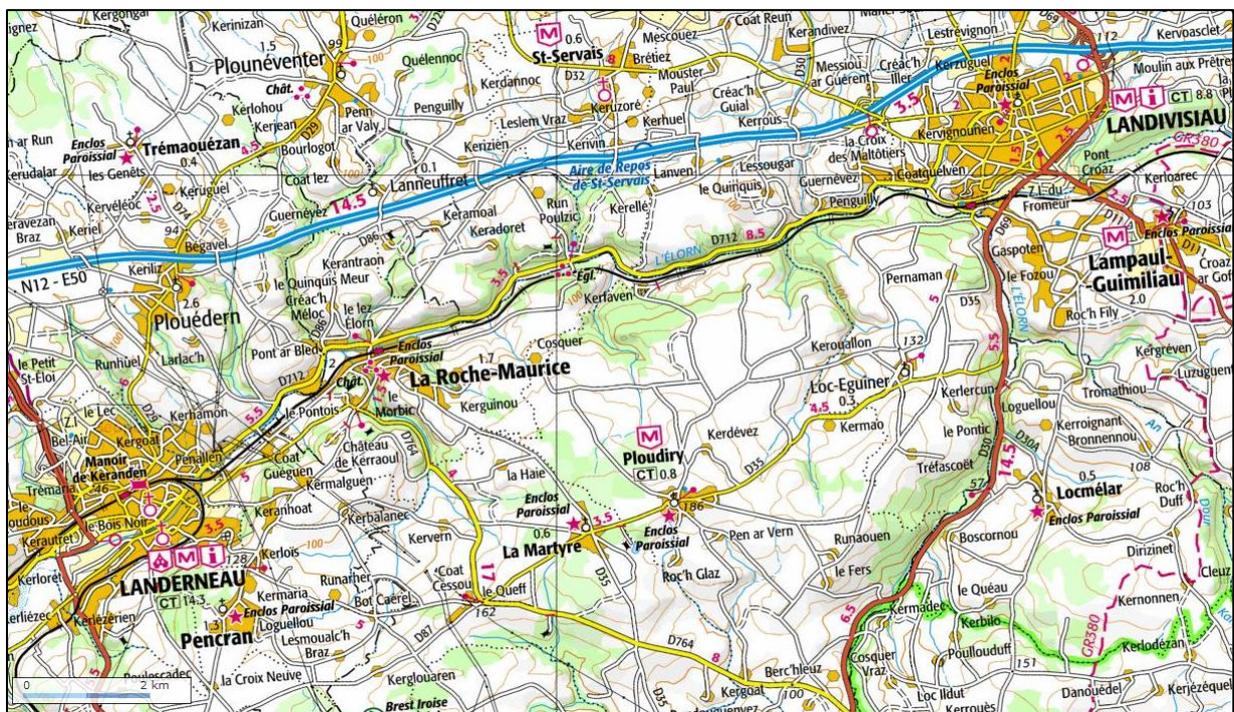
- Un groupe de pilotage restreint, animé par la SAFI, a été chargé de préciser les besoins, contraintes et exigences et de valider les étapes de l'étude ; Suite à la réunion de lancement en date du 20/01/2010, le comité de pilotage s'est réuni 4 fois, les 9 mars, 7 avril, 19 mai et 14 septembre,
- Une enquête auprès des associations locales et une concertation avec les différents interlocuteurs a été menée pour identifier les besoins et exigences de chaque programme,
- Des entretiens individuels ont été conduits par la SAFI auprès de différents interlocuteurs identifiés en accord avec la collectivité (associations, services de la mairie, ABF...).

PRESENTATION DE LA COMMUNE

Nichée le long de la vallée de l'Elorn, la commune de La Roche Maurice, 1 206 Ha et 1 946 habitants, doit à son implantation géographique une histoire riche de passé et d'avenir.

L'emplacement du plateau du haut-bourg et du rocher de la Roche Maurice, site stratégique contrôlant la vallée de l'Elorn, fut le lieu d'implantation privilégié pour le château éponyme et l'urbanisation initiale (centre ancien).

Aujourd'hui, la commune offrant de nombreux équipements et services voit son attractivité renforcée par sa situation au contact de cette vallée, réceptacle des infrastructures de transports (RD 712 et ligne SNCF). Ces interconnexions favorisent les connexions avec Landivisiau, Landerneau ou Brest, par la route ou le TER.



Au-delà de ces avantages, la commune dispose d'un patrimoine historique et naturel exceptionnel : château, église, cadre naturel boisé et préservé...

Mais, si la topographie de la commune, marquée de vallées encaissées et de plateaux, est un des atouts de charme pour la Roche Maurice, cette dernière peut aussi être perçue comme une contrainte quant au développement du centre-bourg de la commune.

En effet, les zones d'implantation possible pour l'urbanisation et les équipements sont rares et nécessite d'optimiser l'utilisation des espaces et bâtiments à disposition de la collectivité.

Objectifs de l'étude

Cette étude doit permettre de répondre aux questions posées par la délocalisation de l'école, de la garderie et de la cantine attenantes, en essayant d'anticiper sur l'évolution de ces locaux, mais aussi aux questions liées à l'inadéquation entre la nature des locaux de la mairie et ses fonctions, accueil du public notamment (accessibilité).

Une partie de ces interrogations étaient déjà présentes dès 2000. L'évolution du contexte amène à les reconsidérer pour rechercher de nouvelles solutions.

Enfin, l'étude sera aussi l'occasion de mener une réflexion sur la destination envisageable pour les bâtiments de l'ancienne Poste et sur la possibilité de répondre à l'absence d'épicerie de première nécessité dans le centre.

L'étude permettra de se poser la question du devenir de l'ensemble de ces bâtiments (démolition, réhabilitation, utilisation...) de manière globale afin de valider les options à prendre pour l'implantation et les conditions d'aménagement des différentes fonctions envisagées.

Méthodologie et déroulé

L'étude a été menée en plusieurs étapes principales :

- Une première phase d'état des lieux de l'existant et des besoins actuels et à venir,
- L'élaboration de scénarios d'aménagement en fonction des enjeux mis en lumière lors de la première étape,
- Une phase d'analyse comparative des scénarios (faisabilités technique, fonctionnelle, financière) pour chaque fonction et chaque usage,
- Une déclinaison en programme d'actions à mettre en œuvre pour le scénario retenu.

L'ensemble de l'étude a été suivie par un comité de pilotage mis en place par la municipalité.

Elle est basée sur les relevés de l'existant, les questionnaires aux associations et utilisateurs, les études antérieures, des entretiens thématiques, les documents réglementaires (PLU, PLH, cadastre...).

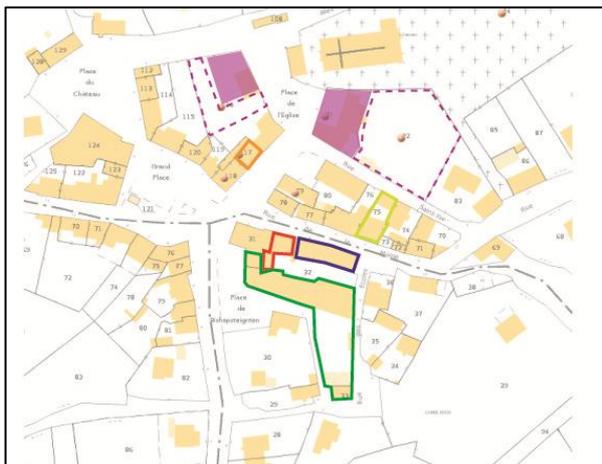
Périmètre d'étude

Le périmètre d'étude comprend :

- La mairie actuelle,
- Les salles attenantes (salles polyvalentes),
- L'ensemble garderie/école/cour/préau/local de stockage,
- L'ancienne poste,
- Le local de la bibliothèque.



A ces emprises, nous nous sommes interrogés sur l’opportunité d’adjoindre les emplacements déjà répertoriés dans l’étude menée en l’an 2000 (les garages situés devant l’église), de même que le bâtiment du presbytère et son jardin.



En effet, ces deux espaces, par leurs emplacements dans le centre-ville, par les potentialités foncières qu’ils représentent et par leur rapport à l’espace public, sont des implantations stratégiques pour d’éventuels équipements publics

Pour éviter de multiplier les hypothèses de travail, et pour baser ces dernières sur des options tangibles, nous ne prendrons finalement pas en compte ces 2 terrains, la collectivité n’en étant pas propriétaire.

Il est cependant important de souligner que si une évolution de la propriété de ces fonciers devait avoir lieu à moyen terme, ceci aurait un impact non négligeable sur les hypothèses développées plus avant dans l’étude, et sur les programmes d’action qui seront proposés.



Le presbytère, un emplacement central, en prise directe avec l'espace public.



Face à l'église, un foncier au fort potentiel

I – DIAGNOSTIC DES EQUIPEMENTS EXISTANTS ET APPROCHE DES BESOINS

Cette première partie vise à :

- Analyser les bâtiments et sites existants ou potentiels (examen et relevés visuels, documents existants...),
- Recenser et analyser les besoins liés aux différentes utilisations et fonctions (mairie, commerce, autres équipements liés à l'évolution de la commune).

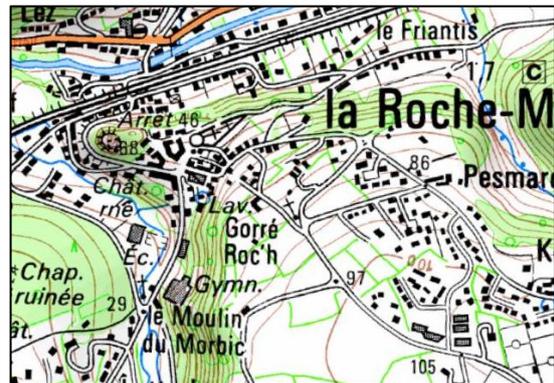
Dans un premier temps il conviendra d'analyser l'existant, tant du point de vue urbain et règlementaire que du point de vue des bâtiments et sites en tant que tels.

Une fois cette première étape réalisée, l'analyse se portera sur le recensement et l'analyse des besoins actuels et envisagés, par utilisateurs et fonctions.

1.1. DIAGNOSTIC DE L'EXISTANT

1.1.1 ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL

1.1.1.1 DIAGNOSTIC PAYSAGER ET URBAIN



Le centre-bourg de La Roche Maurice, historiquement concentré autour du château sur le rocher surplombant la vallée, s'est peu à peu développé :

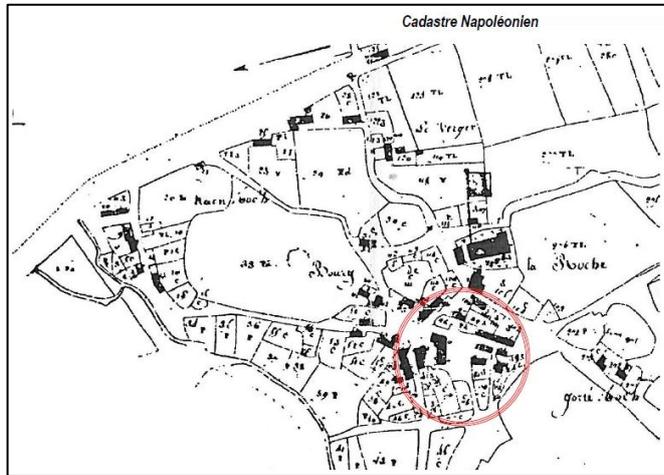
- Dans un premier temps en direction de l'église et de son enclos paroissial,
- Puis le long des axes structurants relevant du paysage et des contraintes naturelles (vallées, plateaux, cours d'eau),
- Enfin le long des axes d'infrastructures de communication modernes (routes, voie ferré).



Son urbanisation, en étoile dans le centre-bourg, se prolonge dans les vallées en fonction du relief de ces dernières. Les fonds de vallons amènent quant à eux les espaces boisés, classés au PLU, jusqu'au cœur du bourg.

Le centre-bourg, ou bourg haut, présente une architecture traditionnelle relativement homogène et surplombe le reste de l'agglomération. La trame urbaine du rocher du château et du bourg-haut porte les traces de l'histoire de la Roche Maurice de manière prégnante, mais originale.

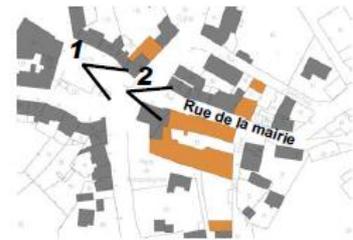
En effet, si le tracé des voiries relève du vocabulaire médiéval, avec ses rues sinueuses et son plan tournoyant autour du château, la trame urbaine laisse aussi apparaître de grands vides presque hors de proportion à l'échelle de la commune, chose relativement peu fréquente pour ce type de bourg : Grande place, place du château, place de l'église, place de Bishopsteington.



Nous verrons plus avant au cours de l'étude que le respect de l'aspect patrimonial de la trame urbaine aura un impact fort sur les scénarios développés.



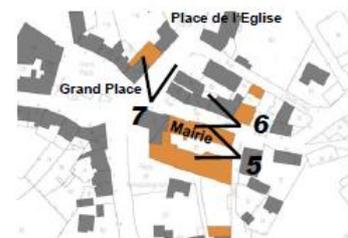
Reportage photographique



La rue de la mairie, au front urbain affirmé.

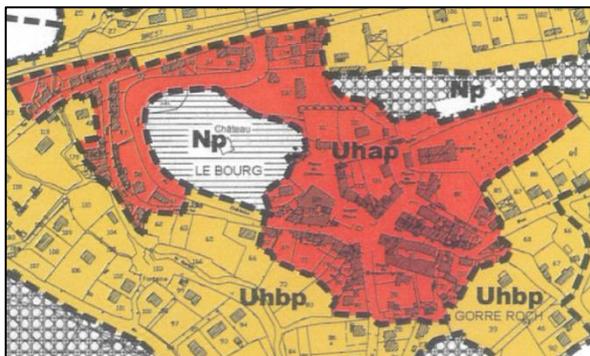


L'ensemble école/garderie, élément bâti très présent dans le paysage architectural, sur un emplacement de choix.



1.1.1.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'ensemble des sites et bâtiments intégrés à la réflexion de cette étude appartiennent au zonage Uhap du PLU communal.



Ce zonage est un zonage patrimonial correspondant au périmètre du centre ancien de la Roche Maurice, ayant vocation à développer l'habitat dense en ordre continu dans le respect du patrimoine et du périmètre de protection des captages d'eau potable.

L'objectif de ce zonage est d'affirmer la vocation de centralité du bourg haut, notamment par l'application de règles spécifiques d'implantation des constructions :

- Edification à l'alignement des voies existantes,
- Pas de réglementation quant à l'emprise au sol des constructions.
- Des bâtiments intégrés dans le périmètre de protection des monuments patrimoniaux (château, église...), nécessitant une approche respectueuse de ces derniers.

Au-delà des règles issues de ce zonage, les grandes orientations du PLU évoquées dans le PADD sont :

- La confortation du bourg en affirmant la place prépondérante du bourg dans l'urbanisation,
- L'urbanisation économe et équilibrée (densification du bâti, renouvellement urbain) protégeant les espaces naturels ou agricoles,
- La qualification de l'offre d'habitat,
- L'amélioration de l'offre de logement social (la proportion communale de logements sociaux est de 2,2%).

La mise en œuvre de ces grandes orientations induit de facto la reconstruction du bourg sur lui-même afin de densifier les espaces bâtis et d'économiser les espaces.

1.1.2 ANALYSE DES SITES ET BATIMENTS

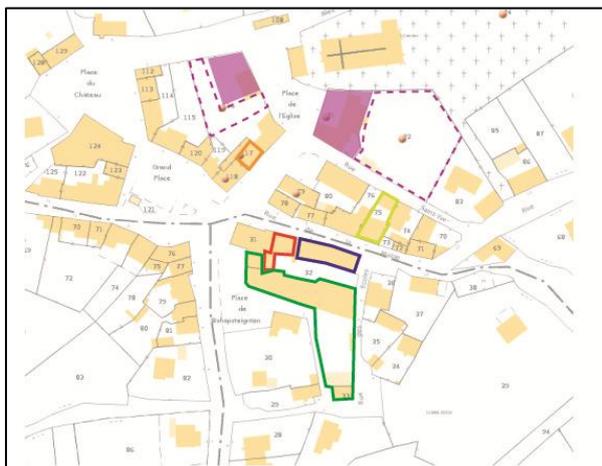
Cette première analyse sommaire est basée sur une approche pragmatique d'observation des bâtiments appartenant à la commune.

Elle est basée notamment sur des reportages photographiques, une analyse des surfaces et des accès et sur une mise en perspective des potentialités de chaque site ou bâtiment en fonction des utilisations envisagées (forces/faiblesses) :

- Bibliothèque,
- Ancienne poste,
- Mairie,
- Ensemble associatif,
- L'ensemble école/garderie/cour/préau/local VTT.

Nous verrons que les problématiques d'accessibilité sont le principal écueil quant à une mise en valeur optimale des bâtiments de la commune.

1.1.2.1 LA BIBLIOTHEQUE



Périmètre en orange.

Les locaux de la bibliothèque sont propriété de la commune (acquisition en VEFA d'un volume au RDC d'un immeuble d'habitation).

Bien que la parcelle d'implantation cadastrée n°117 présente une superficie de 107 m², la commune n'est propriétaire que d'environ 40 m² (relevé sur site).

Ces locaux sont constitués :

- D'un local principal de 25 m² environ,
- D'un accès au hall d'accès de l'immeuble,
- D'un couloir de dégagement de 2 m²,
- D'un bloc sanitaire de 3 m² environ,
- D'un local de stockage de 10 m² environ.

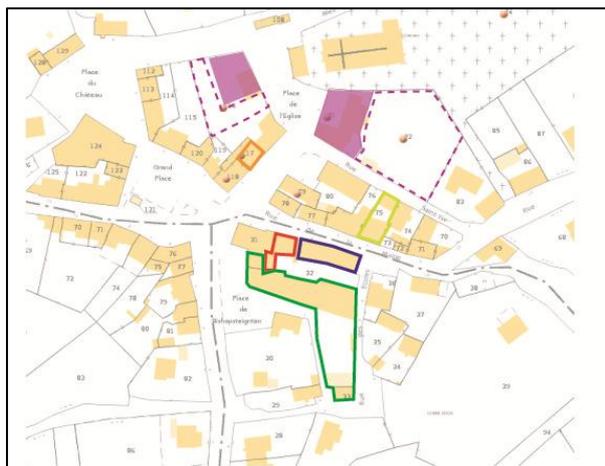


Ce local bénéficie d'un bon emplacement au cœur du centre-ville, et présente l'aspect d'un pas-de-porte commercial avec vitrine accessible aux PMR.

Ses points faibles sont :

- L'étroitesse des surfaces proposées,
- L'absence de possibilité de dégagements sur l'arrière,
- L'absence d'accès autre que l'accès principal en façade.

1.1.2.2 L'ANCIENNE POSTE



Périmètre en jaune.

La parcelle, n°75 au cadastre, est propriété de la commune et présente une superficie d'environ 168 m².

Sous cette appellation sont regroupés l'ancien bureau de la Poste et les logements attenants, aujourd'hui inoccupés, ainsi qu'un bâtiment à l'arrière de la parcelle donnant sur la rue Saint-Yves (remise).

Les deux RDC regroupent environ 58 m², le premier étage 35 m² et le grenier 22 m² (cependant toute la surface, mansardée, est d'une hauteur sous plafond < à 1,80 m).

Ses points faibles sont :

- Des petites surfaces fractionnées peu fonctionnelles,
- Un rapport à la rue orienté « logement »,
- Un état général nécessitant une réhabilitation complète (un diagnostic plus détaillé de la structure du bâtiment peut être nécessaire).

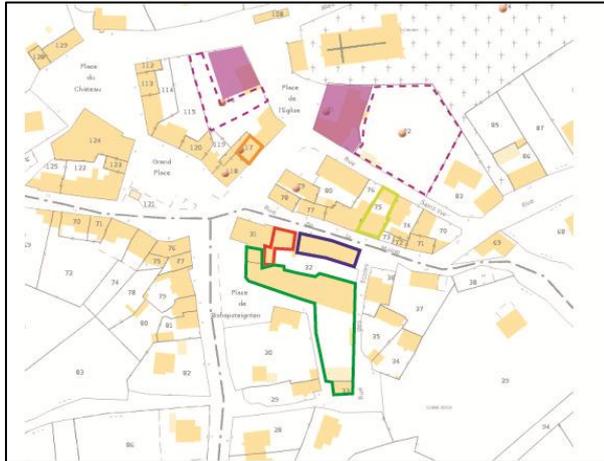


Vues : depuis la rue de la mairie, rdc, jardin situé sur l'arrière du bâtiment principal.

Les points faibles du bâtiment sont :

- Une inadéquation évidente entre la forme du bâti et sa fonction actuelle,
- Des problèmes d'accessibilité et de mise aux normes.

1.1.2.4 LES SALLES POLYVALENTES



Périmètre en bleu.

Sous cette appellation sont regroupées un ensemble de salles aux fonctions diverses : cantine pour les élèves de maternelles, salles de réunions ponctuelles, salles de loisirs culturels et artistiques...

Ces salles présentent un profil étiré le long de la rue de la mairie, dans le sens de la pente.

Le rez-de-chaussée se compose :

- D'une entrée de 2,42 m², de WC et d'escaliers (8,59 m²). Ces éléments sont partagés avec la mairie.
- D'une salle polyvalente de 63 m²,
- D'une 2nde salle de 59 m² dont l'accès se fait en enfilade via des marches (salle de restauration pour les élèves de maternelle),
- D'un sas de 5 m² et d'un office de 12 m².

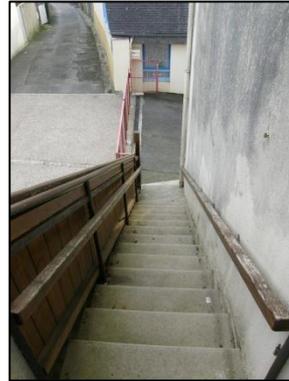
Les 2 salles principales sont séparées l'une de l'autre par une cloison mobile et un dénivelé de près d'un mètre. Un dénivelé existe également entre le couloir de l'entrée et la première salle.



L'accès à l'étage se fait par les escaliers communs. L'étage offre :

- Des WC (palier intermédiaire),
- Une salle polyvalente de 63 m² environ, symétriquement au RDC,
- Une 2nde salle de 65 m² environ,
- Un sas entre les 2 salles regroupant WC, rangement et accès aux combles.

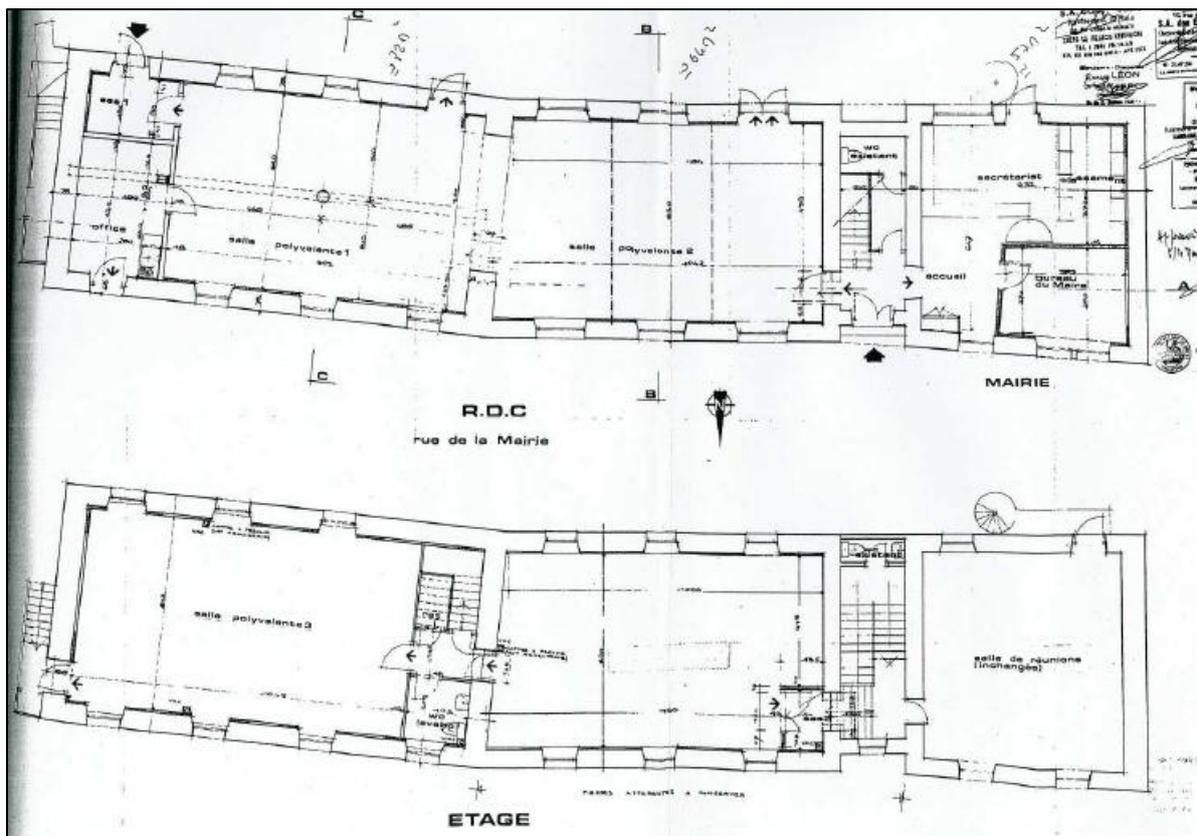
L'accès à cette 2nde salle se fait en enfilade de la première, sauf à emprunter l'escalier de secours situé au bout du bâtiment.



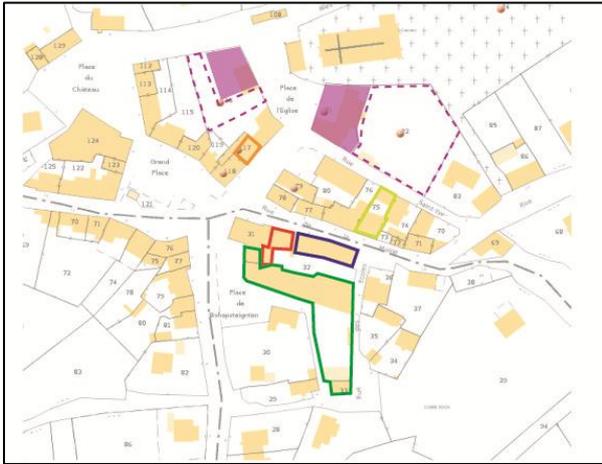
Le sas situé entre les 2 salles est en léger décaissé.

Les points faibles du bâtiment sont :

- Une inadéquation évidente entre la forme du bâti et ses fonctions actuelles,
- Des problèmes d'accessibilité et de mise aux normes,
- Une structure peu évolutive,
- Un éventail de fonctions peut-être trop large ou pas assez clairement identifiées



1.1.2.5 L'ENSEMBLE ECOLE-COUR/PREAU/LOCAL DE STOCKAGE VTT-GARDERIE



Périmètre en vert.

Dans cet ensemble sont regroupés plusieurs éléments distincts :

- L'école maternelle à proprement parler,
- Sa cour et son préau, auquel est adossé un local de stockage de matériel (club VTT).

Le local de la garderie est situé sous l'école, en « rez-de-place ».

Ces bâtiments sont implantés parallèlement à l'ensemble constitué par la mairie et les salles polyvalentes.

Ecole

L'école est intégralement à rez-de-chaussée, mais offre, comme beaucoup de bâtiment de ce type, des hauteurs sous plafond généreuses (limitées à 2,5 et 2,8 m par des plafonds suspendus).

Le bâtiment comprend :

- Un hall d'entrée de 27 m²,
- Un couloir de desserte de 22 m²,
- 3 salles de classe (entre 52 et 65 m²),
- Des zones de rangement (18 m²),
- Une salle de repos de 35 m²,
- Une salle de motricité d'environ 60 m²,
- Des sanitaires (14 m²).



Un accès principal à niveau de l'espace extérieur, mais un dénivelé intérieur en direction du sud.

L'ensemble des surfaces offertes par le bâtiment de l'école maternelle représente environ 360 m² (salles, dessertes, sanitaires).

Il est à noter qu'environ 55% de cette surface est à un niveau inférieur à celui du hall d'entrée (- 0,60 m environ).



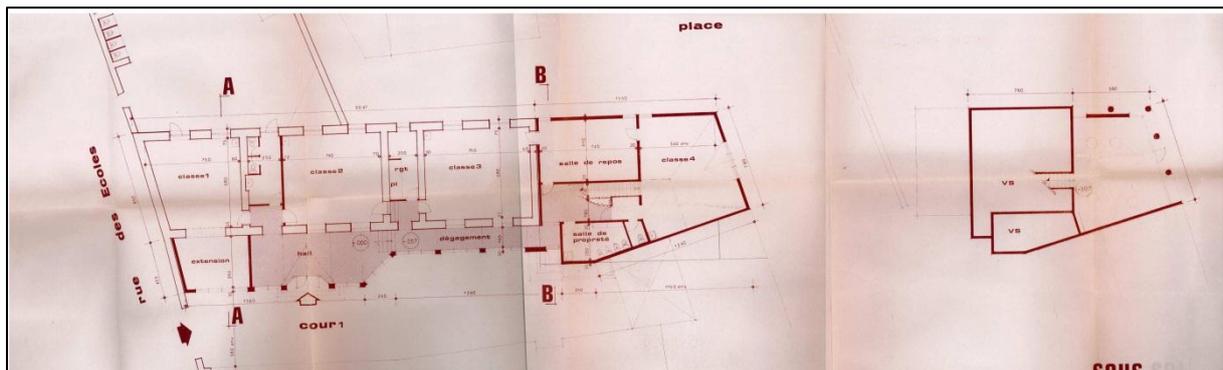
Couloir de desserte ajouté sur la façade principale du bâtiment initial, accès traversant vers la cour, extension d'une salle de classe vers le hall, problématique de dénivelés au sein du bâtiment.



Pointe sud du bâtiment : une extension plus récente (1986) intégrant salle de sieste et salle de motricité à l'étage, garderie en rez-de-place.

Les points faibles du bâtiment quant à son éventuelle réutilisation sont :

- Une forme du bâti « marquée » par sa fonction,
- Une structure peu évolutive (murs porteurs, couloir de desserte),
- Un attachement possible (aspect patrimonial) ?



Cour, préau et local de stockage

Les locaux de l'école sont bordés :

- A l'ouest par une cour avant servant d'accès au bâtiment,
- A l'est par une cour arrière destinée à la récréation des élèves.



La première cour, cernée par les deux longueurs de bâtiment, est plus à considérer comme un patio. La seconde cour est un espace ouvert représente environ 320 m² clos de murs qui assurent la transition entre 2 niveaux entre le nord et le sud :

- Au nord le niveau haut (celui de la cour et de la rue des écoles),
- Au sud celui de la rue menant à la place de Bishopsteington.

Le dénivelé entre ces deux niveaux est d'environ 2 m au point le plus haut.



Le fond de la cour est clos par le préau (60 m²), sur lequel est adossé un local de stockage d'environ 50 m² appartenant à la mairie et mis à disposition (association de VTT), ancien lavoir.

Les points faibles de ces espaces sont :

- Un bâti ayant peu de valeur et peu de potentiel,
- Une image peu en phase avec la qualité urbaine du centre-bourg,
- Un accès étroit depuis la rue de la mairie,
- Un dénivelé important.

Garderie

Les locaux de la garderie sont situés à rez-de-chaussée de la place de Bishopsteington. Ils développent une surface d'environ 138 m².



Ces locaux offrent :

- Une salle principale en L donnant sur la place,
- Un office situé en 2nd rideau mais ayant quand même accès à la lumière naturelle,
- Des locaux de rangement et sanitaires situés sous l'escalier donnant accès à l'école.



Il est important de noter que :

- Près de 90 m² sont notés sur les plans comme vide sanitaire,
- La hauteur sous plafond est limitée à 2,15 m environ,
- L'accès via la place comporte un léger seuil.

Les points faibles du bâtiment sont :

- Une faible hauteur sous plafond,
- Peu de naturelle dans les pièces arrières,
- Pas de possibilité d'extension, sauf à utiliser l'étage (accessibilité).

Analyse de l'existant : conclusion

Le tableau ci-dessous résume, pour chaque bâtiment considéré dans l'étude, les avantages et inconvénients recensés lors de l'analyse sommaire.

Dans le cadre d'une mise en œuvre de programme de réhabilitation de ces locaux, des études plus poussées devront être mises en œuvre (diagnostics notamment).

	Local bibliothèque	Ancienne poste	Locaux de la mairie	Salles polyvalentes	Ecole maternelle	Local garderie	Préau et local de stockage
Surfaces disponibles	RDC : 40 m ²	Parcelle : 168 m ² RDC : 58 m ² 1 ^{er} étage : 35 m ²	RDC : 60 m ² 1 ^{er} étage : 40 m ²	RDC : 150 m ² 1 ^{er} étage : 150 m ²	RDC : 360 m ² 1 ^{er} étage : non	RDC : 138 m ²	Cour : 320 m ² RDC : 110 m ²
+	Localisation centrale, proche des commerces, bonne accessibilité PMR	Localisation en centre-bourg, parcelle avec double accès	Localisation en centre-bourg, en lien avec les salles polyvalentes	Localisation en centre-bourg, en lien avec les locaux de la mairie, potentiel de surfaces intéressant	Localisation en centre-bourg, connexion aisée avec les locaux de la mairie et les salles, potentiel de surfaces intéressant	Localisation en centre-bourg, rapport à l'espace public via la place, connexion aisée avec les autres locaux, potentiel de surfaces intéressant	Localisation en centre-bourg, potentiel de constructibilité en lien avec la cour de l'école
-	Volume restreint et limité, pas d'accès arrière, pas de dépôts	Bâti difficilement évolutif, morcelé, surfaces limitées, mise aux normes	Accessibilité difficile, structure du bâti peu évolutive, fonctionnalité, mise aux normes	Accessibilité difficile, structure du bâti peu évolutive, fonctionnalité, mise aux normes	Locaux « typés », structure du bâti peu évolutive, situation en 2 nd rideau par rapport à la rue, accès étroit, mise aux normes	Problème structurel (bas de plafond, seuil), salles aveugles, gestion de l'accessibilité si extension au 1 ^{er} niveau	Etat général, bâti difficilement valorisable, desserte potentiellement difficile.

1.2. APPROCHE DES BESOINS

Nb : Cette étude ne tient compte que des besoins recensés à ce jour, à savoir :

- Besoins recensés auprès des associations (cf. questionnaire),
- Besoins établis par le comité de pilotage (mairie, épicerie, bibliothèque, parc, accueil d'activités médicales et paramédicales libérales, aménagements extérieurs, parc...).

1.2.1 ETAT DES LIEUX DE L'UTILISATION DES LOCAUX ACTUELS ET RECENSEMENT DES BESOINS ASSOCIATIFS

1.2.1.1 QUESTIONNAIRE

Un questionnaire a été envoyé à l'ensemble des associations de La Roche Maurice afin d'avoir un regard sur leur utilisation des locaux municipaux, et sur leurs éventuels besoins non ou mal satisfaits.

Le tableau ci-dessous dresse la liste des associations ayant répondu :

Association	Type d'activité(s)	Membres	Locaux utilisés
1,2,3 soleil	Scolaire/éducatif	16	Garderie
ACAR	Animation économique	34	Salle mairie
Aînés ruraux	Loisirs créatifs	56	Salle Roch Morvan
Anciens Combattants	Commémorations	16	Salle mairie, halle de pétanque
APE La Roche Maurice	Scolaire/éducatif	15	Salle Roch Morvan, salle omnisport, salle mairie pour réunion.
Château et Patrimoine	Animation culturelle	21	Salle mairie
Comité de Jumelage	Echanges/humanitaire	70	Salle Roch Morvan, salle Vermeil, salle mairie, salle "ping-pong"
Danserien Roch Morvan	Animation culturelle	54	Salle de sport (Morbic)
Elorn (?) Loisirs Gymnastique	Sport	120	Salle tennis de table
La Palette Bleue	Loisirs créatifs	15	Salle polyvalente
La Roche Accueil	Loisirs créatifs	50	Salle mairie
La Roche VTT	Sport	130	Local de stockage technique (45m²), salle mairie
Lecture et Loisirs	Animation culturelle	200	Bibliothèque
Roch & Roller	Sport	35	Salle omisports
Segou-Breizh	Echanges/humanitaire	15	Salle mairie
US Rochoise football	Sport	197	Terrains de football et club house, utilisation ponctuelle salle mairie
USR section tennis	Sport	80	Salle omisports

Ce questionnaire a amené 17 réponses :

- 2 associations du domaine scolaire/éducatif,
- 6 associations des domaines loisirs créatifs et animation culturelle,
- 5 associations du domaine sportif,
- 4 associations diverses.

1.2.1.2 RESULTATS

Après analyse des réponses, il apparaît que les associations sont globalement satisfaites des locaux à leur disposition, et peu de réponses laissent apparaître des demandes excessives.

Association	Remarques	Besoins non pourvus
1,2,3 soleil	Normes petite enfance (PMI), facilité d'accès aux poussettes, espaces de rangements, grandes surfaces au sol.	Dans l'idéal : locaux en propre, personnalisables, avec rangements importants, mobilier adapté...).
ACAR	Salle pour réunion et AG.	
Ainés ruraux	Salle trop petite, difficile à aérer.	Salle plus grande, en RDC, avec cuisine.
Anciens Combattants		
APE La Roche Maurice		Manque de rangements (décos et objets divers, matériel alimentaire).
Château et Patrimoine	Salle pour réunion et AG.	
Comité de Jumelage	Réception, repas, réunion et AG. Salle Roch Morvan : jauge maxi à 200 personnes, problèmes pour les animations. Salle polyvalente : trop grande, problèmes de chauffage, absence de cuisine.	Salle 300 personnes assises avec espace animation et cuisine. Salle avec barbecue extérieur.
Danserien Roc'h Morvan	Salle OK jusqu'à 60 adhérents, organisation de fest-noz impossible.	Salle de 250 m ² pour fest-noz avec plancher, scène et cuisine (salle de spectacle). Ou pose d'un parquet dans la grande salle du complexe sportif.
Elom (?) Loisirs Gymnastique	Salle humide, sol abimé.	Manque de rangements.
La Palette Bleue		
La Roche Accueil	Problématique d'accès PMR.	Manque de rangements, cuisine/office.
La Roche VTT	Salle pour réunion et AG.	Club House pour réceptions, stockage coupes, nourriture...
Lecture et Loisirs	Local d'exposition exigü.	Problème dans l'accueil des écoles, l'organisation d'expositions... Besoins de plus de surface (espaces adultes et enfants, espace animation, espace rangement/travail, toilettes).
Roc'h & Roller		Manque un local associatif avec connexion Internet, de rangements sécurisés, de panneau d'affichage.
Segou-Breizh	Salle pour réunion et AG.	Besoin d'un local de stockage entre 5 et 30 m ³ . Salle pour 200 personnes 1 fois/an pour repas ou activité publique.
US Rochoise football	Salle pour réunion et AG.	
USR section tennis	Avec club house.	Amélioration de la sécurité (dégradations, vols), changement du système d'accès (faciliter l'accès aux licenciés sur les créneaux disponibles).

Les remarques concernent essentiellement les besoins liés aux associations culturelles et de loisirs créatifs :

- Manque de rangements dédiés par association,
- Accès à une connexion internet,
- Sécurisation des accès,
- Manque d'un parquet adapté à la danse,
- Problématiques d'accessibilité (salles polyvalentes),
- Nécessité d'un office (Ainés ruraux).

A ces remarques s'ajoutent une utilisation ponctuelle de salles de réunion par l'ensemble des associations.

Cette première approche souligne la nécessité d'une restructuration des locaux associatifs existants (a minima), voire de la création d'une maison des associations en tant que telle.

1.2.1.3 UNE ASSOCIATION AUX BESOINS PARTICULIERS : LA BIBLIOTHEQUE

Comme dans de nombreuses communes, la bibliothèque municipale de La Roche Maurice est gérée par une association. L'association gérant la bibliothèque ayant des besoins très spécifiques et étant destinée à accueillir tous les habitants, les remarques de l'association « Lecture et Loisirs » ont ici été traitées comme un besoin d'équipement en tant que tel.

La réponse au questionnaire décrit les besoins suivants :

- Besoin de plus de surface (espaces adultes/enfants/animation/rangements),
- Besoin de toilettes adaptées à l'accueil du public,
- Volonté de développer l'organisation d'expositions et l'accueil des écoles.

Le développement d'un tel équipement nécessite une volonté politique affirmée.

Si un tel projet était confirmé, il conviendrait d'en affiner la programmation.

Pour cette étude, il a été considéré un ratio de la Direction Régionale des Affaires Culturelle (DRAC) de 0,07 m² par habitant (avec un minimum de 100 m²), seuil nécessaire pour d'éventuelles attributions de subventions.

La prise en compte d'un tel ratio amène à estimer le besoin de surface pour un tel équipement sur la commune à 130 m² environ.

1.2.2 BESOINS COMPLEMENTAIRES EVOQUES PAR LE COMITE DE PILOTAGE

1.2.2.1 MAIRIE

Pour estimer les besoins liés à un tel équipement, les données de l'étude de 2000 ont été reprises et mises à jour en fonction des éléments nouveaux :

- Prévoir des sanitaires accessibles PMR (norme d'accessibilité),
- Prévoir une mutualisation de la salle du Conseil Municipal avec les activités associatives.

Mairie – Estimation des besoins de surfaces	
Bureau du maire	20 m ²
Bureau du DGS	12 m ²
Bureau des adjoints	20 m ²
Bureau des animateurs	12 m ²
Bureau	15 m ²
Sas d'entrée	18 m ²
Accueil et secrétariat	30 m ²
Salle CM et mariages (mutualisable)	80 m ²
Sanitaires (accessibilité PMR)	6 m ²
Local technique	2 m ²
Archivage	12 m ²
Total des surfaces utiles	227 m²
Circulations	85 m ²
Total surfaces brutes	312 m²

Le bâtiment abritant la mairie doit être lisible et porter l'image de sa fonction (vocabulaire architectural du bâtiment porteur de l'identité municipale) tout en étant facilement accessible et accueillant pour les citoyens de la commune.

Traditionnellement, l'emplacement du bâtiment abritant la mairie est en rapport direct avec les espaces publics.

1.2.2.2 EPICERIE

La problématique de l'implantation d'un commerce de première nécessité en centre-bourg dépasse largement le simple cadre bâti, objet de la présente étude.

Si la présence ou non d'un local adapté à cette fonction peut aider à une implantation, cette condition n'est pas forcément synonyme de pérennité économique.

Les entretiens téléphoniques avec la CCI (Mme Viard) confirme la difficulté d'une faisabilité économique d'un tel projet.

Les conditions minimales de réussite d'un tel projet sur un territoire comme celui de La Roche Maurice sont :

- Une vitrine commerciale donnant sur une zone attractive et passante (bibliothèque actuelle, garderie ?).
- Au minimum 50 à 80 m² de surfaces de vente, auxquelles il faut ajouter les surfaces annexes (stockage, sanitaires, locaux techniques...).
- Une multi-activité pour les tenanciers. A ce titre, la présence de 2 débits de boisson sur la commune rend ce dernier point difficilement envisageable.

Dans l'hypothèse d'un local plus petit ou d'une multi-activité impossible, la CCI préconise :

- De développer un projet en s'appuyant sur les commerces existants,
- De mettre en place un projet en régie communale et/ou participatif (épicerie associative).

L'hypothèse d'un commerce plus important (type supérette, 300 m²) ne semble pas envisageable suite aux contacts avec des enseignes porteuses de ce type d'équipement commercial.

1.2.3 AUTRES BESOINS RECENSES OU IMAGINES : PROSPECTIVE

Parmi les autres besoins identifiés ou pressentis par le comité de pilotage, ont été conservés dans le cadre de cette étude :

- Des places de stationnements,
- Un parc paysager,
- Une maison médicale ou des locaux d'accueil de médecins et professions libérales.

D'autres idées n'ont pas été poussées plus avant (logements locatifs ou en accession libre ou sociale, maison des jeunes...), ne correspondant pas aux capacités des sites ou aux besoins recensés.

1.2.3.1 MAISON MEDICALE/LOCAUX A DESTINATION DES PROFESSIONS LIBERALES

L'analyse de la situation communale en termes de « démographie médicale » a amené les élus à considérer comme prioritaire la mise en œuvre de locaux à destination d'accueil de professions médicales ou paramédicales (service à la population, lien avec l'activité de la pharmacie...).

Ces locaux, véritables éléments d'attractivité, pourraient être loués à des médecins souhaitant s'implanter sur la commune.

En l'absence de plus de précision quant au type d'activité possible (médecin généraliste, dentiste, kinésithérapeute...), l'hypothèse retenue pour l'établissement des scénarios est celle d'un cabinet standard d'environ 50 m² minimum (pour un médecin) comprenant :

- Un espace d'accueil et d'attente de 15 m²,
- Des sanitaires (environ 5 m²),
- Un local de consultation de 30 m².

1.2.3.2 AMENAGEMENTS EXTERIEURS : STATIONNEMENTS ET PARC

Concernant les stationnements, il convient de mesurer avec soin la réalité des besoins, tant ces aménagements peuvent être consommateurs d'espaces (compter un ratio d'environ 25 m²/place, y compris les accès).

L'idée du parc paysager offrant du mobilier urbain et des jeux pour enfants a été jugée intéressante afin de proposer dans le centre-bourg un lieu de repos et de promenade bénéficiant des vues sur le paysage vallonné.

II – ETUDE COMPAREE DES DIFFERENTS SCENARIOS D'AMENAGEMENT

Après avoir analysé les capacités de chaque bâtiment et ébauché une définition des besoins identifiés, il convient de recenser les surfaces nécessaires aux besoins identifiés et de définir les grands principes fonctionnels pour chacune des fonctions évoquées.

Cette étape permet ainsi d'étudier dans un second temps les différentes options d'aménagement en fonction des besoins et contraintes exprimées et existantes. Pour chaque scénario ont été analysées les faisabilités techniques, fonctionnelles, architecturales et urbanistiques par rapport aux contraintes du site et des bâtis existants. Une approche sommaire du coût des opérations pour chacun des scénarios a été réalisée.

2.1. ANALYSE DES BESOINS RECENSES ET ADEQUATION AVEC LES CAPACITES DES SITES

2.1.1 SURFACES NECESSAIRES AUX BESOINS RECENSES

L'état des lieux précédent permet de définir la masse globale de surfaces nécessaires pour la réalisation des différents besoins identifiés :

- Un programme d'équipements défini : mairie, éventuelle cellule commerciale, salles associatives, bibliothèque...
- Des équipements qui nécessiteront un approfondissement programmatique lors de leur réalisation : maison médicale (réflexion menée sur une base de 50 m² pour un médecin généraliste), stationnements (impact important sur les surfaces non bâties).

La prise en compte de l'ensemble des besoins identifiés plus avant amène à un total des besoins en surfaces bâties de 912 m² environ, dont 762 m² en RDC ou accessible aux personnes à mobilité réduite (mairie, locaux associatifs, commerce, bibliothèque, maison médicale).

A ces surfaces s'ajoutent environ 375 à 500 m² de stationnements et une surface de parc/jeux. Le total des besoins de surfaces de parcelle serait donc de 1 250 à 1 400 m² de surface au sol.

Besoins identifiés	Mairie	Salles associatives polyvalentes	Bibliothèque	Epicerie Commerce de proximité	Stationnements	Maison médicale	Parc et jeux	Autres (foyer jeunes, logement, VTT)
Surfaces nécessaires	312 m ² environ	Idem surfaces actuelles ? (300 m ²)	Normes DRAC : 0,07 m ² /hab, avec un minimum de 100 m ² → 130 m ²	100 m ² au minimum (80 m ² surface de vente + 40% des surfaces annexes (je 120 m ²))	Besoins estimés : 15 à 20 places, soit 375 à 500 m ²	Définition du programme ? A minima 50 m ² pour un médecin	Pas de surface définie	Pas de surface définie
Positionnement	Localisation centrale, en lien avec l'espace public (notion de parvis), Proximité des salles associatives pour mutualisation salle CM	En lien avec la mairie si mutualisation de la salle du CM	Equipement public sur rue	Localisation en centre-bourg, à proximité des commerces existants et du stationnement	Lien aisé vers les commerces et équipements	Localisation proche du centre, de la pharmacie et des stationnements	Localisation en lien avec les espaces publics existants, continuité piétonne	Pas de localisation particulière
Contraintes	Fonctionnalité, lisibilité et accessibilité PMR, proximité stationnement	Rangements, accessibilité PMR, respect normes PMI	Fonctionnalité, lisibilité et accessibilité PMR	Linéaire de vitrine, accessibilité PMR. Surfaces supplémentaires si activité annexe	Grandes surfaces non bâties nécessaires	Ensemble en RDC, accessibilité PMR	Positionnement « en vue » pour raison de sécurité	Pas de contrainte particulière

2.1.2 FAISABILITE DES BESOINS RECENSES : DEFINITION DE PRINCIPES FONCTIONNELS ET ETAT DES LIEUX DES SURFACES DISPONIBLES

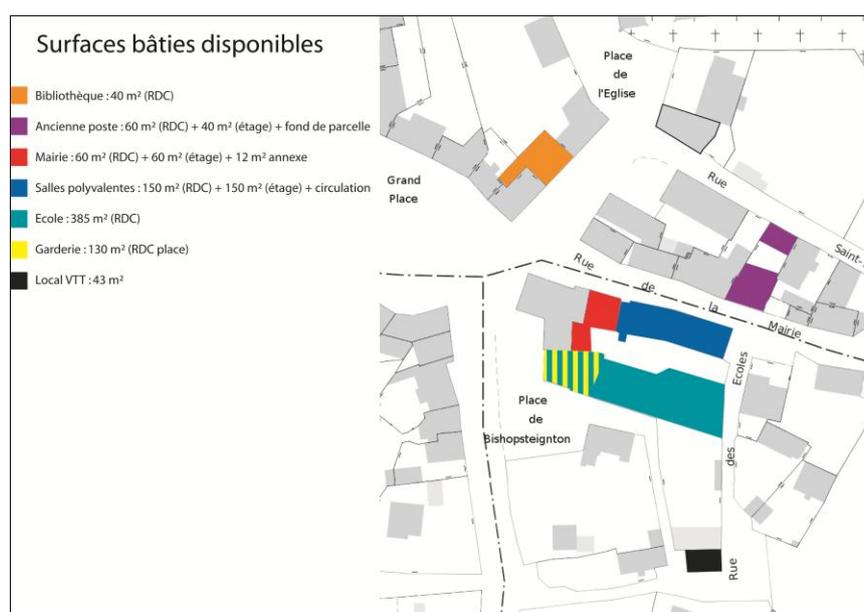
2.1.2.1 DEFINITION DE PRINCIPES FONCTIONNELS

La mise au point des différentes ébauches de scénarios exposés ci-après s'est basée sur un certains nombres de principes fonctionnels intangibles :

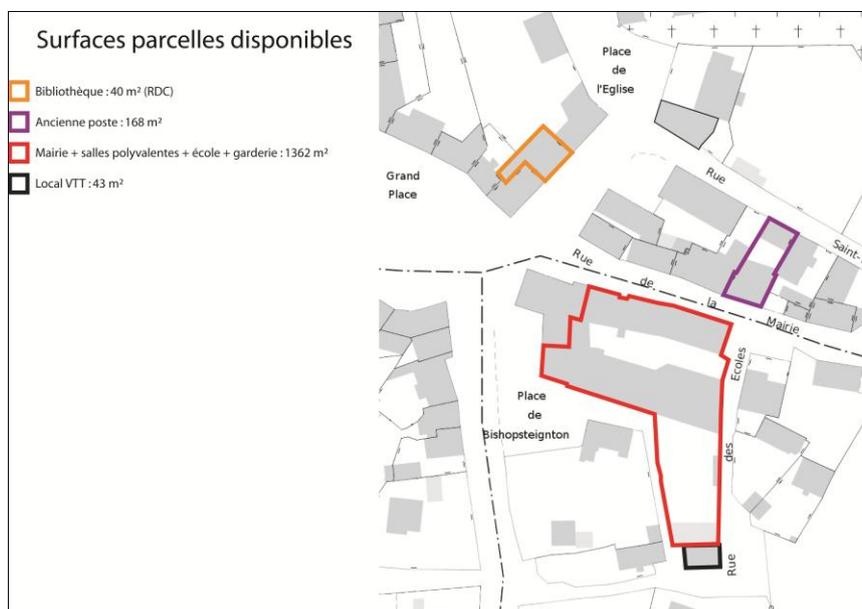
- Une mairie clairement identifiable sur l'espace public du centre-bourg, accueillante et fonctionnelle, accessible PMR.
- Une maison des associations et/ou une réhabilitation des salles polyvalentes permettant une mise à disposition de salles, rangements, office...A l'ensemble des associations selon leurs besoins, accessible PMR. Proximité de la mairie pour mutualisation de la salle du CM.
- Un équipement « bibliothèque » adapté à l'accueil du public et en adéquation avec la taille de commune.
- Un parc accueillant des jeux pour enfants, facilement accessible, lieu de détente et de promenade dans le cœur du bourg, offrant des vues sur le paysage environnant.
- Des stationnements en lien avec les équipements.
- Essayer de trouver des locaux adaptés pour l'implantation d'un commerce de proximité (étant bien entendu que cette seule condition est insuffisante pour assurer l'accueil effectif d'un commerce et sa pérennité économique).
- Trouver des espaces susceptibles d'accueillir à terme des activités médicales et para-médicales.
- Reloger le local de stockage de l'association VTT, aujourd'hui d'accès malaisé et architecturalement difficilement valorisable.
- Les orientations du PLU : Vers plus de densité pour une consommation maîtrisée du foncier.
- Les démolitions totales ou partielles sont-elles « durable » ?

2.1.2.2 ETAT DES LIEUX DES SURFACES DISPONIBLES

Le total des surfaces bâties disponibles représente environ 1 197 m² (surfaces utiles), surfaces auxquelles il convient d'ajouter les circulations des salles polyvalentes et le fond de parcelle de l'ancienne poste. De ces surfaces, 947 m² sont en RDC.



Enfin, si les surfaces considérées sont celles des tènements disponibles, la commune dispose de 1 615 m² environ, dont 40 m² environ pour les locaux de la bibliothèque actuelle (acquisition en VEFA), 168 m² pour la parcelle de l'ancienne poste, 43 m² pour la parcelle du local VTT et 1362 m² pour la parcelle de l'îlot mairie/salles polyvalentes/garderie/école.



La confrontation entre ces grands principes fonctionnels pour chaque besoin recensé et les surfaces aujourd'hui disponibles permet d'ébaucher des scénarios envisageables en fonction du potentiel et de la localisation de chaque espace. Ces utilisations potentielles sont résumées dans le tableau ci-dessous.

	Local bibliothèque	Ancienne poste	Locaux de la mairie	Salles polyvalentes	Ecole maternelle	Local garderie	Préau et local de stockage
Surfaces disponibles	RDC : 40 m ²	Parcelle : 168 m ² RDC : 58 m ² 1 ^{er} étage : 35 m ²	RDC : 60 m ² 1 ^{er} étage : 40 m ²	RDC : 150 m ² 1 ^{er} étage : 150 m ²	RDC : 360 m ² 1 ^{er} étage : non	RDC : 138 m ²	Cour : 320 m ² RDC : 110 m ²
+	Localisation centrale, proche des commerces, bonne accessibilité PMR	Localisation en centre-bourg, parcelle avec double accès	Localisation en centre-bourg, en lien avec les salles polyvalentes	Localisation en centre-bourg, en lien avec les locaux de la mairie, potentiel de surfaces intéressant	Localisation en centre-bourg, connexion aisée avec les locaux de la mairie et les salles, potentiel de surfaces intéressant	Localisation en centre-bourg, rapport à l'espace public via la place, connexion aisée avec les autres locaux, potentiel de surfaces intéressant	Localisation en centre-bourg, potentiel de constructibilité en lien avec la cour de l'école
-	Volume restreint et limité, pas d'accès arrière, pas de déports	Bâti difficilement évolutif, morcelé, surfaces limitées, mise aux normes	Accessibilité difficile, structure du bâti peu évolutive, fonctionnalité, mise aux normes	Accessibilité difficile, structure du bâti peu évolutive, fonctionnalité, mise aux normes	Locaux « typés », structure du bâti peu évolutive, situation en 2 nd rideau par rapport à la rue, accès étroit, mise aux normes	Problème structurel (bas de plafond, seuil), salles aveugles, gestion de l'accessibilité si extension au 1 ^{er} niveau	Etat général, bâti difficilement valorisable, desserte potentiellement difficile.
Utilisation potentielle / Opportunité	Commerce ? Activité médicale ?	Logements ? Parc ? Stationnements ? Activité médicale ?	Bibliothèque ? Salles associatives ? Stationnements ?	Activités loisirs ? Bibliothèque ? Salles associatives ? Stationnements ?	Mairie ? Activités loisirs ? Bibliothèque ? Salles associatives ? Stationnements ?	Mairie ? Commerce ? Activité médicale ?	Logements ? Parc+point d'eau ? Stationnements ?

2.1.3 PREMIERES ESQUISSES DE SCENARIOS ET AVIS ABF

2.1.3.1 ESQUISSES DE SCENARIOS

La réflexion menée plus avant dans ce document a amené à la mise en œuvre d'esquisses de scénarios. Ces esquisses ont été imaginées en fonction des contraintes et opportunités de chaque site et des besoins recensés.

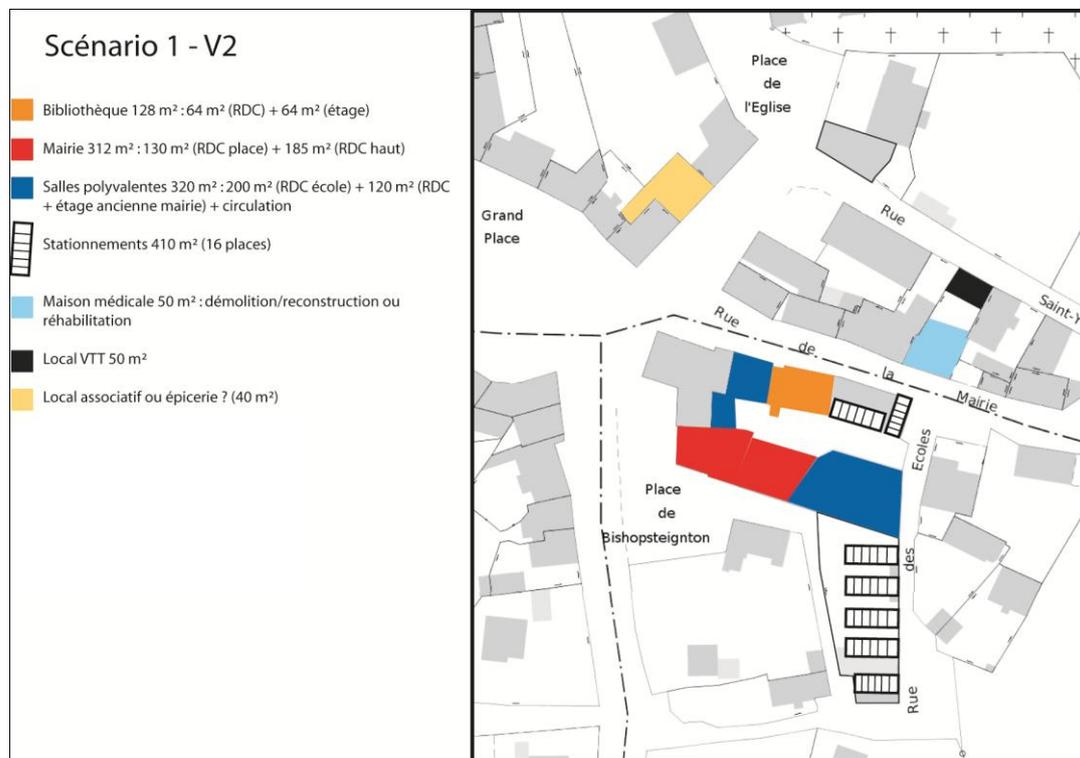
Au cours de cette réflexion, certains « points durs » ont été relevés :

- Les bâtiments de l'ancienne poste semblent à première vue inadaptés à certaines fonctions analysées (mairie, bibliothèque, besoins associatifs...), du fait de la structure même du bâtiment. Ceci oriente son évolution possible : parc et/ou stationnements, logements, accueil d'activités médicales ou paramédicales, synonymes d'une démolition totale ou partielle.
- La bibliothèque actuelle représente un emplacement intéressant pour un pas de porte commercial, mais sa surface est a priori insuffisante, et ses possibilités d'évolution ou d'extension sont nulles (pas de déport à l'arrière du bâtiment). Le bâtiment peut se prêter assez aisément à l'accueil d'activités médicales ou paramédicales. L'accueil d'un commerce paraît difficile (pas assez de surface pour implanter un commerce traditionnel viable, sauf à imaginer un commerce en régie communale ou une épicerie associative).
- L'ensemble mairie actuelle/salles polyvalentes/garderie/école est un ensemble bâti offrant de nombreuses possibilités d'aménagement, mais présente une problématique généralisée d'accessibilité PMR (nombreuses différences de niveau). Quel que soit le devenir de cet ensemble de bâtiments, il conviendra de gérer ce problème globalement.

Paradoxalement, la commune étant « riche » de ce patrimoine, elle peut aisément envisager une ou des opérations à tiroir, les besoins de surfaces bâties étant moins importants que les surfaces disponibles.

Besoins \ Ressources	Local bibliothèque 40 m ²	Ancienne poste 60 + 40 m ² (168 m ²)	Locaux de la mairie 60+12+60 m ²	Salles polyvalentes 150 + 150 m ²	Ecole maternelle 385 m ²	Local garderie 130 m ²	Préau et local de stockage (320 m ²)
Mairie 312 m ²	✗ Surface insuffisante	✗ Surface insuffisante	✗ Surface insuffisante	✓ Réhabilitation	✓ Réhabilitation	✓ Réhabilitation en lien avec l'école	✓ Construction neuve
Salles associatives polyvalentes 300 m ² ?	✓ Réponse partielle	✗ Locaux non adaptés, même pour une réponse partielle	✓ Réponse partielle avec réhabilitation	✓ Réhabilitation	✓ Réhabilitation	✓ Réhabilitation, réponse partielle	✓ Construction neuve
Bibliothèque 130 m ²	✗ Surface insuffisante	✗ Locaux non adaptés, sauf si démolition	✗ Locaux non adaptés, sauf si démolition	✓ Réhabilitation	✓ Réhabilitation	✓ Réhabilitation	✓ Construction neuve
Epicerie/com merce de proximité 120 m ²	✗ Surface insuffisante, sauf en régie	✗ Mauvaise localisation	✗ Mauvaise localisation	✗ Mauvaise localisation	✗ Mauvaise localisation	✓ Réhabilitation	✗ Mauvaise localisation
Stationnement 375/500 m ² ?	✗	✗	✗	✓ Si démolition	✓ Si démolition	✗	✓ Si démolition
Maison médicale 50 m ² ?	✓ Réponse partielle	✓ Réponse partielle, réhabilitation	✓ Réponse partielle, réhabilitation	✗ Locaux non adaptés	✗ Locaux non adaptés	✓ Réhabilitation	✗ Mauvaise localisation
Parc et jeux 100 m ²	✗	✗	✓ Si démolition	✓ Si démolition	✗	✗	✓ Si démolition
Autres (foyer jeunes, logements, locaux VTT...)	Maison des jeunes	Maison des jeunes, logements, VTT	Maison des jeunes	Maison des jeunes	✗	✗	Logements, VTT

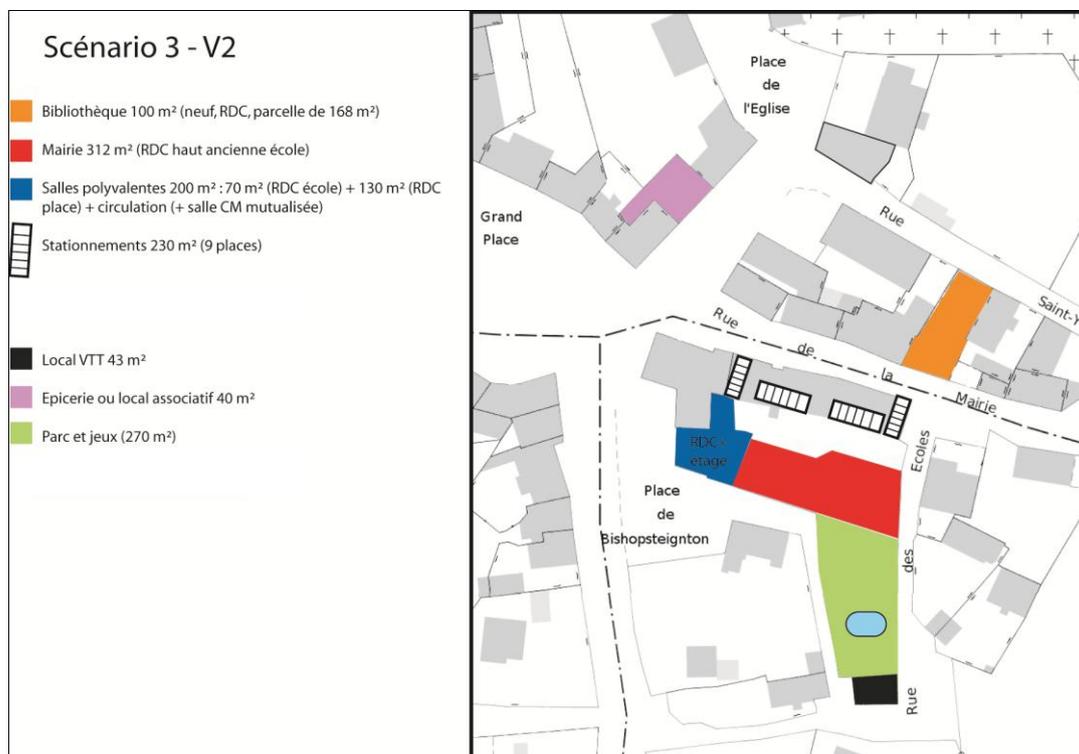
Le tableau de synthèse ci-dessus permet de résumer simplement les adéquations possibles entre surfaces disponibles d'un côté, et besoins de surfaces de l'autre. Cette synthèse a permis d'orienter les réflexions quant aux esquisses de scénarios d'aménagement envisageables. Il s'avère que le point pour lequel la réponse est la plus difficile à trouver est l'aspect commercial. Les 4 scénarios esquissés sont exposés ci-dessous.



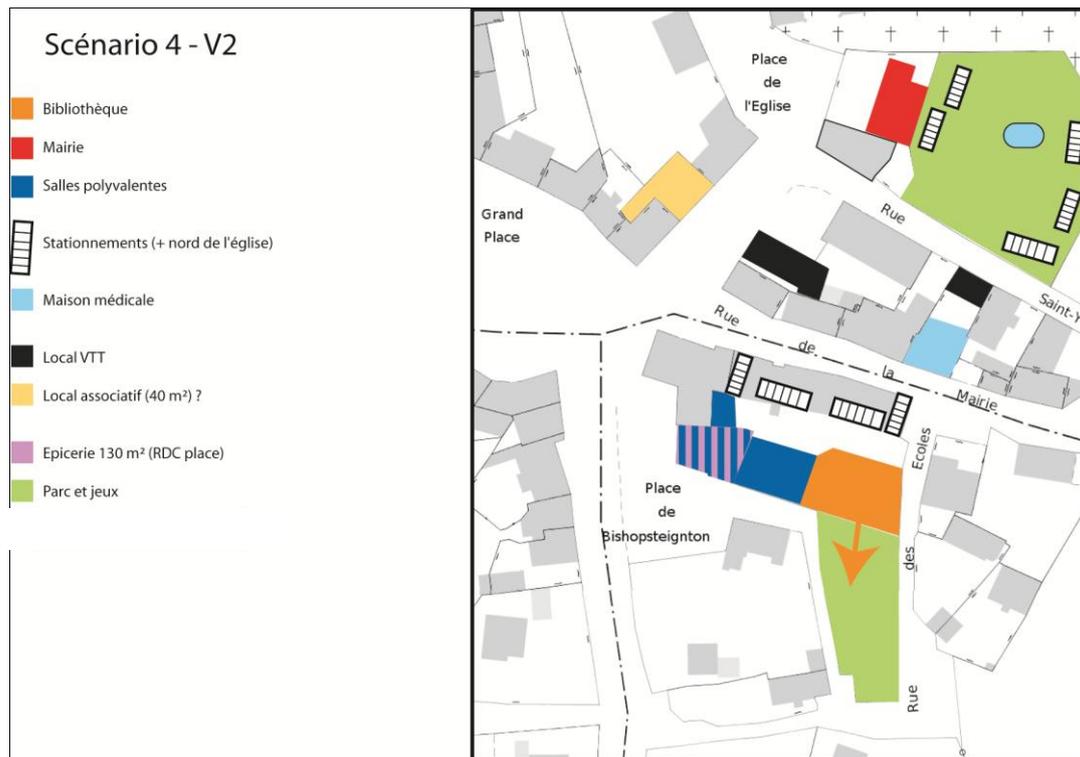
Le scénario n°1 répond a priori à l'ensemble des besoins exprimés, à l'exception de la problématique commerciale : si une réponse est trouvée pour cette dernière, le local ne répond que partiellement aux besoins de surface et de desserte définis par la CCI pour un commerce traditionnel. On peut également s'interroger sur la pertinence de placer du stationnement sur la cour à l'arrière du bâtiment de l'école, de même que sur la pertinence des démolitions sur la rue de la mairie.



Le scénario n°2 répond à l'ensemble des besoins exprimés. Là encore, on peut s'interroger sur la pertinence de placer du stationnement sur la cour à l'arrière du bâtiment de l'école, de même que sur la pertinence des démolitions sur la rue de la mairie. Dans ce scénario, la mairie n'est pas mise en avant sur l'espace public.



Le scénario n°3 n'apporte pas de réponse pour la problématique accueil médical/paramédical. L'emplacement de la bibliothèque n'est pas des plus favorables (entre deux rues passantes), et la réponse apportée à la problématique commerciale n'est pas des plus satisfaisantes (local inadapté). De plus, ce scénario implique une démolition totale des bâtiments sur la rue de la mairie.



Le scénario n°4 n'est lui qu'un essai « prospectif » sans lien avec les réalités de maîtrise foncière communale.

Si ce scénario peut paraître attractif de prime abord, offrant une mairie généreuse dans le presbytère actuel et très bien implantée sur l'espace public, en lien avec des stationnements et un parc le long du cimetière, il amène de nombreuses remarques :

- Beaucoup de démolitions le long de la rue de la mairie,
- Nécessité d'une maîtrise foncière de l'ensemble presbytère/jardin,
- Le problème de l'accessibilité PMR est démultiplié et doit être géré sur 2 sites : le presbytère et le pôle associatif.

2.1.3.2 Avis ABF

Suite à la mise au point de ces esquisses, un rendez-vous a été pris au Service Départemental d'Archéologie et de Patrimoine (SDAP) avec M Sénéchal, Architecte des Bâtiments de France, le 7 juillet 2010. Cet entretien a été complété par une visite sur site le 26 juillet 2010.

Les avis de l'ABF sur les différents scénarios sont les suivants :

- Scénario 1 : la mairie est bien mise en scène vis à vis de l'espace public, mais une telle hypothèse demanderait une entrée secondaire via la mairie actuelle (faille ?).
- Scénario 2 : la mairie manque de mise en scène vis à vis de l'espace public, trop de démolition sur la rue, mauvaise utilisation de la cour.
- Scénario 3 : trop de démolitions sur le front de rue, l'accès à la bibliothèque n'est pas évident, le local à destination de l'épicerie est trop petit.
- Scénario 4 : L'idée de transférer la mairie au sein du presbytère actuel apparaît séduisante, sous réserve de maintenir le front de rue de la rue de la mairie. Le foncier n'est pas maîtrisé, et ce scénario amène le même problème d'accès PMR dans ce bâtiment que dans les salles associatives.

Au-delà de la simple préservation des bâtiments anciens (mairie, écoles...), c'est aussi la volonté de préserver le front de rue marqué par les bâtiments anciens qui a un impact sur les scénarios.

En fonction de ces différents éléments, ces esquisses de scénarios ont été retravaillées pour aboutir in fine à la présentation de 3 scénarios exposés ci-après.

2.2. ANALYSE COMPARATIVE DES SCENARIOS PROPOSES

2.2.1 SCENARIO 1 : UNE MAIRIE REHABILITEE ET ETENDUE

2.2.1.1 PRESENTATION



Sur le scénario 1, la mairie est relativement bien mise en scène vis à vis de l'espace public, prolongée sur la rue de la mairie depuis son emplacement actuel (réhabilitation lourde en RDC du bâtiment sur rue + étage partiel).

Une démolition/reconstruction est nécessaire pour accueillir le local commercial sur la place, et une démolition partielle et réhabilitation sur l'école en fond de cour (suppression des avancées pour mise en valeur du bâtiment historique) permet l'accueil d'une maison des associations.

Une réhabilitation légère de la bibliothèque actuelle permet d'y implanter un local d'activité médicale ou paramédicale. Un second local peut-être envisagé après réhabilitation lourde ou démolition/reconstruction de l'ancienne poste, avec stationnements sur l'arrière.

Enfin, la bibliothèque est implantée en R+1, desservie par une faille centrale permettant de gérer l'ensemble des problématiques de circulations verticales pour le pôle d'équipement.

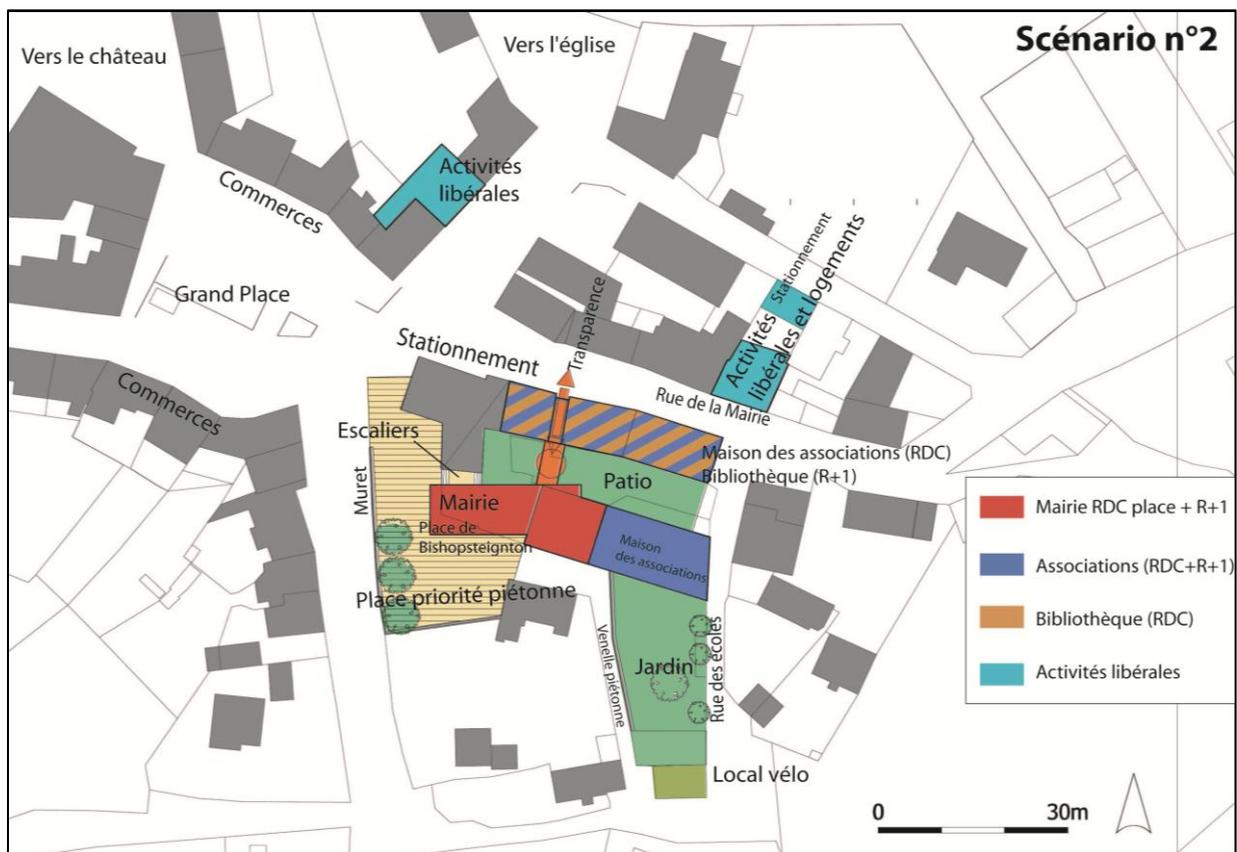
2.2.1.2 CHIFFRAGE

Intitulé	Surfaces (m ² SU)	Coûts (€ HT)
Mairie	260	390 000,00 €
Locaux associatifs	240	360 000,00 €
Bibliothèque	150	225 000,00 €
Accès PMR commun + ascenseur	65	127 500,00 €
Locaux professions libérales	100	94 000,00 €
Dont local bibliothèque actuelle	40	16 000,00 €
Dont ancienne poste	60	78 000,00 €
Local commercial + démolition r+1	130	319 000,00 €
Local VTT	30	39 000,00 €
Logements (R+1)	65	84 500,00 €
Stationnements	150	9 000,00 €
Parc	700	64 000,00 €
Dont aménagements paysagers	-	42 000,00 €
Dont jeux	-	20 000,00 €
Dont accès	-	2 000,00 €
Aménagements de voirie	110	6 600,00 €
COUT TOTAL TRAVAUX SCENARIO 1		1 718 600,00 €
<i>Valeur Janvier 2011 (ratios)</i>		

NB : Les détails de chiffrage exposés ici pour les trois scénarios ne sont que des estimations. Ces chiffres ne prennent en compte que les coûts travaux pour chaque intitulé. A ces coûts doivent être ajoutés l'ensemble des postes de dépenses annexes pour aboutir à une idée du coût global de telles opérations : études de programme, honoraires de maîtrise d'œuvre, diagnostics divers, frais de concours, d'AMO/mandat... Soit en moyenne +30 à +40 % par rapport aux chiffres évoqués ici.

2.2.2 SCENARIO 2 : UNE MAIRIE SUR LA PLACE

2.2.2.1 PRESENTATION



Sur le scénario 2, la mairie est bien mise en scène vis à vis de l'espace public, bénéficiant d'une esplanade semi-piétonne. Le bâtiment est constitué pour partie d'une démolition/reconstruction sur la place, et d'une salle du Conseil Municipal en réhabilitation de l'ancienne école. L'emplacement de cette salle au contact de la maison des associations permet de la mutualiser (accès double face pour la salle du CM). La mairie peut être accessible en RDC de place et en RDC de patio.

Une démolition partielle et réhabilitation sur l'école en fond de cour (suppression des avancées pour mise en valeur du bâtiment historique) permet l'accueil d'une maison des associations. D'autres locaux associatifs sont également envisageables à l'étage du bâtiment sur rue, après réhabilitation et création d'une circulation verticale commune à l'ensemble des équipements.

Une réhabilitation légère de la bibliothèque actuelle permet d'y implanter un local d'activité médicale ou paramédicale. Un second local peut-être envisagé après réhabilitation lourde ou démolition/reconstruction de l'ancienne poste, avec stationnements sur l'arrière.

Enfin, la bibliothèque est implantée en RDC de la mairie actuelle et des salles qui la prolonge sur la rue de la mairie. Cet équipement est desservi par un hall commun implanté dans une faille centrale permettant de gérer l'ensemble des problématiques de circulations verticales pour le pôle d'équipement.

Ce scénario laisse volontairement de côté la problématique du local commercial, les locaux à disposition ne répondant pas aux besoins estimés, et la présence d'un local n'étant pas synonyme d'implantation d'un commerce pérenne.

2.2.2.2 CHIFFRAGE

Intitulé	Surfaces (m ² SU)	Coûts (€ HT)
Mairie	310	465 000,00 €
Locaux associatifs	310	465 000,00 €
Bibliothèque	170	255 000,00 €
Accès PMR commun + ascenseur	60	120 000,00 €
Locaux professions libérales (Rdc)	100	94 000,00 €
Dont local bibliothèque actuelle	40	16 000,00 €
Dont Rdc ancienne poste	60	78 000,00 €
Local commercial	0	0,00 €
Local VTT	30	39 000,00 €
Logements (R+1)	65	84 500,00 €
Stationnements	40	2 400,00 €
Parc	630	60 950,00 €
Dont aménagements paysagers	-	37 800,00 €
Dont jeux	-	20 000,00 €
Dont accès	-	3 150,00 €
Aménagements de voirie	620	37 200,00 €
COÛT TOTAL TRAVAUX SCENARIO 2		1 623 050,00 €
<i>Valeur Janvier 2011 (ratios)</i>		

NB : Les détails de chiffrage exposés ici pour les trois scénarios ne sont que des estimations. Ces chiffres ne prennent en compte que les coûts travaux pour chaque intitulé. A ces coûts doivent être ajoutés l'ensemble des postes de dépenses annexes pour aboutir à une idée du coût global de telles opérations : études de programme, honoraires de maîtrise d'œuvre, diagnostics divers, frais de concours, d'AMO/mandat...Soit en moyenne +30 à +40 % par rapport aux chiffres évoqués ici.

2.2.3.2 CHIFFRAGE

Intitulé	Surfaces (m ² SU)	Coûts (€ HT)
Mairie - extension (hors acquisition)	160	240 000,00 €
Mairie - presbytère (rénovation seule)	140	210 000,00 €
Locaux associatifs	210	315 000,00 €
Bibliothèque	130	195 000,00 €
Accès PMR commun + ascenseur	20	90 000,00 €
Locaux professions libérales (Rdc)	100	94 000,00 €
Dont local bibliothèque actuelle	40	16 000,00 €
Dont Rdc ancienne poste	60	78 000,00 €
Local commercial + démolition r+1	130	319 000,00 €
Local VTT	30	39 000,00 €
Logements (R+1)	65	84 500,00 €
Stationnements	390	23 400,00 €
Parc	490	58 550,00 €
Dont aménagements paysagers	-	29 400,00 €
Dont jeux	-	20 000,00 €
Dont accès	-	9 150,00 €
Aménagements de voirie	1000	60 000,00 €

COÛT TOTAL TRAVAUX SCENARIO 3	1 728 450,00 €
--------------------------------------	-----------------------

Valeur Janvier 2011 (ratios)

NB : Les détails de chiffrage exposés ici pour les trois scénarios ne sont que des estimations. Ces chiffres ne prennent en compte que les coûts travaux pour chaque intitulé. A ces coûts doivent être ajoutés l'ensemble des postes de dépenses annexes pour aboutir à une idée du coût global de telles opérations : études de programme, honoraires de maîtrise d'œuvre, diagnostics divers, frais de concours, d'AMO/mandat...Soit en moyenne +30 à +40 % par rapport aux chiffres évoqués ici.

En plus des autres scénarios, ce chiffrage ne prend pas en compte les frais d'acquisition du presbytère et des jardins.

2.3. SCENARIO RETENU

2.3.1 AVIS DE L'ABF

Si les trois scénarios semblent a priori envisageables, la préférence irait plutôt au scénario 2. En effet, ce dernier :

- Préserve au maximum le bâti ancien,
- Limite les démolitions aux extensions récentes greffées sur le bâti ancien,
- Préserve le front de rue et la forme de l'îlot urbain,
- Met en valeur la mairie par une implantation en vue sur l'espace public.

2.3.2 AVIS DU COMITE DE PILOTAGE

Le Comité de Pilotage de l'étude a également retenu le scénario 2.

Les avantages de ce scénario sont multiples :

- Les interventions se limitent aux espaces d'ores et déjà propriétés communales, permettant une faisabilité immédiate et une mise en valeur optimale du patrimoine communal.
- Le scénario répond aux principales problématiques soulevées, à l'exception de celle liée au local commercial, problématique dont on a par ailleurs mesuré la grande complexité (problématique pas uniquement liée au bâti).
- La préservation du patrimoine intéressant (cf avis ABF) est également optimale. Le bâti ancien est même valorisé par la démolition de la garderie et du hall de l'école (construction de 1986).
- Une fois la problématique accessibilité réglée de manière centrale, possibilité d'intervenir dans l'ordre souhaité (opération à tiroir).

3.1. HYPOTHESE DE MISE EN ŒUVRE DU SCENARIO 2 (« STORY-BOARD »)

Le déroulé des interventions exposé ci-dessous n'est qu'une hypothèse de travail. L'avantage de ce scénario est qu'il permet une grande souplesse dans le choix des interventions, selon les priorités communales du moment, les contraintes budgétaires, les changements de contexte (arrivée d'un nouveau médecin par exemple)...

Le surplus de locaux à disposition de la commune autorise la mise en œuvre d'opération à tiroir, ne laissant jamais une des fonctions ou un des besoins identifiés sans solution.

3.1.1 REGLER LES PROBLEMES D'ACCESSIBILITE DU « POLE ASSOCIATIF »/MAIRIE



La première étape permet de déverrouiller la problématique centrale sur l'ensemble du pôle d'équipement : elle consiste à régler les problèmes d'accessibilité sur le pôle d'équipement via une desserte centrale, à la fois verticale et horizontale, gérant ainsi les différences de niveaux (RDC place, RDC rue, étage).

3.1.2 IMPLANTER UNE NOUVELLE MAIRIE



Après cette première étape, les actions qui suivent peuvent être imaginées dans l'ordre voulu par la collectivité.

L'implantation d'une nouvelle mairie (réhabilitation ou neuf) sur l'angle sud-ouest de l'îlot vient marquer la place et donner une visibilité à la mairie.

La salle du CM, implantée après réhabilitation dans l'extrémité de l'ancienne école, se trouve en interface avec les autres locaux associatifs, implantation la rendant aisément mutualisable avec ces derniers.

3.1.3 RENOVER LES LOCAUX ASSOCIATIFS



La réhabilitation de l'école au fond de la cour permet l'implantation de la salle du CM et de locaux associatifs, tous accessibles PMR (RDC de la cour). D'autres locaux associatifs sont envisageables en R+1 sur la rue de la mairie, accessibles via un hall commun à l'ensemble de ces équipements.

3.1.4 IMPLANTER UNE BIBLIOTHEQUE



Une bibliothèque peut ensuite être implantée à RDC sur la rue de la mairie, partageant le même accès que les locaux associatifs et la salle du CM.

3.1.5 AMENAGEMENT DES PATIOS, CREATION D'UN PARC



Les aménagements extérieurs peuvent ensuite être imaginés autour de ces équipements : patio entre le hall et les locaux de la mairie, création d'espaces verts entre les locaux associatifs et la bibliothèque, création d'un parc avec jeux pour enfants à l'arrière de la maison des associations.

La structure du préau actuel peut-être mis en valeur (abris/jeux).

3.1.6 AMENAGEMENT DE LOCAUX D'ACCUEIL POUR PROFESSIONS MEDICALES



Suite à ces aménagements, ou en parallèle à ces derniers (après déménagement de la bibliothèque cependant), des implantations de locaux d'accueil peuvent être décidées selon les besoins en locaux d'activité médicales ou paramédicales dans l'actuelle bibliothèque (réhabilitation légère) ou/et dans l'ancienne poste (réhabilitation lourde ou démolition/reconstruction).

Des stationnements pourront être aménagés à l'arrière de l'ancienne poste.

3.1.7 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS, REHABILITATION OU DEPLACEMENT DES LOCAUX VTT



In fine, les espaces publics bordant ces équipements pourront être retravaillés pour être en adéquation avec ces nouvelles implantations.

Le local de stockage de l'association de VTT pourra être réhabilité ou déplacé sur une emprise plus adéquate.

3.2. DETAIL DES FICHES ACTIONS

3.2.1 REALISER DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES (MERULE, AMIANTE...)

Objectifs :

Permettre aux équipes de concepteurs intervenant ultérieurement sur les projets mis en œuvre par la commune de s'appuyer sur des diagnostics fiables quant à l'état du bâti.

Caractéristiques :

Etudes menées par des cabinets spécialisés. Le périmètre de ces diagnostics sera à adapter suivant les choix d'intervention faits par la commune.

Estimation de l'investissement/financement :

Caractéristiques	Coûts de réalisation	Coûts supplémentaires à prendre en compte
Mener des diagnostics complémentaires sur l'état du bâti	A définir (intégration de tout ou partie du patrimoine communal dans le diagnostic, types de diagnostics mis en œuvre)	Sans objet.

3.2.2 REALISER UN DIAGNOSTIC ACCESSIBILITE

Objectifs :

Depuis la loi 75.534 du 30 juin 1975, le cadre réglementaire de l'accessibilité des installations publiques est défini. L'accessibilité des personnes Handicapés se conçoit en regard à plusieurs textes d'application générale : loi n° 2005-102 du 11/02/2005, décret n°2006-555 du 17/05/2006, décret n°2007-1327 du 11/09/2007, arrêté du 1/08/2006, arrêté du 21/03/2007...

A l'heure actuelle, avec le vieillissement de la population, ces exigences d'accessibilité se font de plus en plus prégnantes. L'ensemble du patrimoine immobilier de la commune situé au cœur du centre-bourg est une richesse dont la valorisation dépend grandement de cette mise en accessibilité.

Caractéristiques :

Il convient de confirmer la solution pressentie - gestion des circulations verticales et horizontales par un hall commun – au regard d'un diagnostic accessibilité qui établira de manière précise les différentes contraintes de chacun des bâtiments inclus dans cette étude.

Ce diagnostic éclairera les concepteurs ultérieurs quant au respect de l'accessibilité pour les accès et liaisons praticables, que ces liaisons soient horizontales ou verticales, ainsi que dans la répartition judicieuse des locaux sanitaires spécifiques aux handicapés.

Estimation de l'investissement/financement :

Caractéristiques	Coûts de réalisation	Coûts supplémentaires à prendre en compte
Mener un diagnostic accessibilité sur le parc immobilier de la commune.	A définir (intégration de tout ou partie du patrimoine communal dans le diagnostic)	Sans objet.

3.2.3 REALISER UN DIAGNOSTIC D'OPPORTUNITE COMMERCIALE POUR UN COMMERCE DE PROXIMITE

Objectifs :

La question de l'opportunité d'intégrer l'implantation d'une surface à destination d'un commerce de proximité n'a pas été traitée dans cette étude, uniquement axée autour du devenir des bâtiments municipaux. Il a été constaté que les locaux à disposition n'étaient pas adaptés à une telle implantation, et que cette implantation commerciale n'était de toute façon pas viable en cas de mono-activité.

Caractéristiques :

Pour trancher plus clairement ce débat, il peut être opportun pour la commune de réaliser une étude de marché définissant la pertinence économique d'une telle implantation et, si cela était le cas, les besoins de surfaces, d'implantation, d'accessibilité pour un commerce de proximité.

Estimation de l'investissement/financement :

Caractéristiques	Coûts de réalisation	Coûts supplémentaires à prendre en compte
Mener une étude de marché sur le commerce de proximité	A définir en fonction du périmètre de l'étude.	Sans objet.

3.2.4 IMPLANTER UNE PASSERELLE DE DESSERTE DE TOUS LES NIVEAUX DU POLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Objectifs :

La conception et la mise en œuvre d'un grand hall commun à l'ensemble des bâtiments communaux permettraient de gérer de manière centrale l'ensemble des problématiques d'accessibilité horizontales et surtout verticales (RDC place, RDC de rue, R+1).

Caractéristiques :

La conception de cet espace nécessitera une réflexion d'ensemble quant au devenir des bâtiments environnants. Ce hall permettrait de gérer l'ensemble des accès ultérieurs (salles associatives, salle du Conseil Municipal, bibliothèque, salles associatives de l'étage...) et minimiserait les coûts en ne nécessitant qu'un seul ascenseur pour l'ensemble des équipements.

Estimation de l'investissement/financement :

Caractéristiques	Coûts de réalisation	Coûts supplémentaires à prendre en compte
Création d'un hall de distribution pour l'ensemble des équipements à venir sur le site	120 000 € HT	Etudes, programmation, diagnostics complémentaires, démolitions intérieures.

3.2.5 CONSTRUIRE UNE MAIRIE

Objectifs :

Les locaux actuels de la mairie sont trop étroits et complètement inadaptés à l'accueil des utilisateurs. Le but de cette action est de réaliser un équipement qui soit approprié au fonctionnement d'un tel équipement, à l'accueil du public, et qui soit porteur de l'image de la commune au cœur du centre-bourg.

Caractéristiques :

Le bâtiment de la mairie se doit d'être implanté au cœur du centre-bourg, en lien direct avec les espaces publics. La salle du Conseil Municipal devra être implantée en situation d'interface avec les locaux associatifs, de manière à permettre une mutualisation aisée de ce local (accès biface).

La répartition des locaux devra permettre un fonctionnement administratif et un accueil des utilisateurs fonctionnels : 5 bureaux (mairie, DGS, adjoints, animateurs, visiteurs), espace d'accueil et de secrétariat, sas d'entrée et d'affichage, salle de CM, salle d'archives, locaux techniques, sanitaires).

Mairie – Estimation des besoins de surfaces	
Bureau du maire	20 m ²
Bureau du DGS	12 m ²
Bureau des adjoints	20 m ²
Bureau des animateurs	12 m ²
Bureau	15 m ²
Sas d'entrée	18 m ²
Accueil et secrétariat	30 m ²
Salle CM et mariages (mutualisable)	80 m ²
Sanitaires (accessibilité PMR)	6 m ²
Local technique	2 m ²
Archivage	12 m ²
Total des surfaces utiles	227 m²
Circulations	85 m ²
Total surfaces brutes	312 m²

Estimation de l'investissement/financement :

Caractéristiques	Coûts de réalisation	Coûts supplémentaires à prendre en compte
Construction d'une mairie	465 000 € HT	Etudes, programmation, diagnostics complémentaires, démolition partielle.

3.2.6 REHABILITER LES LOCAUX ASSOCIATIFS

Objectifs :

Offrir aux associations un ensemble de locaux accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) offrant un certain nombre de fonctionnalités : espaces fractionnables au besoin, rangements sécurisés dédiés par activité, connexion internet...

Caractéristiques :

Après démolition partielle et réhabilitation, implantation dans l'ancienne école d'une première partie de locaux associatifs, à niveau RDC de la cour. Ces locaux pourront bénéficier de la salle du Conseil Municipal (mutualisation). L'accès à ces locaux pourra se faire via le hall commun à l'ensemble des équipements ou via le patio intérieur.

Dans un second temps, la réhabilitation pourra être étendue, selon l'évolution des besoins, aux locaux associatifs situés sur la rue en R+1. L'accès à ces locaux devra se faire depuis le hall commun qui permettra une gestion aisée des accès et une meilleure distribution verticale et horizontale.

Estimation de l'investissement/financement :

Caractéristiques	Coûts de réalisation	Coûts supplémentaires à prendre en compte
Réhabilitation de locaux associatifs	465 000 € HT	Etudes, programmation, diagnostics complémentaires, démolition partielle éventuelle (extension en façade avant de l'école).

3.2.7 IMPLANTER UNE BIBLIOTHEQUE

Objectifs :

Offrir aux habitants de la commune et aux élèves des écoles un espace plus généreux de découverte et de lecture. Ce lieu peut même être plus qu'une simple bibliothèque (expositions, accès multimédia, conférences...).

Caractéristiques :

Ce lieu pourra être implanté au RDC de la rue de la mairie, dans les locaux de la mairie actuelle et des salles polyvalentes. Son accès se ferait alors via le hall commun mis en œuvre précédemment. La création d'un tel équipement permettrait de libérer le local de la bibliothèque actuelle, qui serait un local relativement facilement adaptable pour en faire un lieu d'accueil pour des activités médicales ou paramédicales.

Estimation de l'investissement/financement :

Caractéristiques	Coûts de réalisation	Coûts supplémentaires à prendre en compte
Réhabilitation de locaux à destination d'une bibliothèque	255 000 € HT	Etudes, programmation, diagnostics complémentaires, démolitions intérieures, équipements mobilier.

3.2.8 AMENAGER LES ESPACES EXTERIEURS AUTOUR DU POLE EQUIPEMENT ET AMENAGER UN PARC

Objectifs :

Offrir aux habitants de La Roche Maurice un lieu de promenade et de détente au cœur du centre-bourg. Les patios verts mettront en valeur les équipements neufs ou réhabilités. Le parc, offrant des vues sur le paysage de la commune, pourra quant à lui accueillir des jeux pour enfants, faisant de cet espace un lieu de promenade privilégié. Situé à l'arrière de l'ancienne école maternelle, il pourra être intégré aux circuits de randonnée existants.

Caractéristiques :

Ce parc fera l'objet d'un traitement paysager en lien avec l'implantation des équipements à proximité (mais cet aménagement peut aussi se faire avant). Des bassins pourront être imaginés (ancien lavoir sous le local de stockage VTT), et des jeux pour enfants pourront y être implantés.

Estimation de l'investissement/financement :

Caractéristiques	Coûts de réalisation	Coûts supplémentaires à prendre en compte
Aménagements paysagers et installation de jeux pour enfants	60 950 € HT	Etudes, démolition de la cour.

3.2.9 AMENAGER DES LOCAUX D'ACCUEIL POUR ACTIVITES MEDICALES ET PARAMEDICALES

Objectifs :

Offrir à des médecins ou activités paramédicales souhaitant s'implanter sur la commune des locaux – temporaires ou définitif, en location ou en location/accession. Ces locaux faciliteront le renouvellement de la démographie médicale sur la commune, et par ricochet sécuriseront le devenir de la pharmacie implantée dans le centre-bourg.

Caractéristiques :

Dans un premier temps, le local de l'actuelle bibliothèque pourra, après déménagement de cette activité, être aménagé pour en faire un local type cabinet médical de médecin généraliste. Les aménagements à réaliser sont simples et peu coûteux, le local est situé juste en face de la pharmacie, et est d'accessibilité aisée.

Dans un second temps, en fonction de la demande, le même type de raisonnement pourra être mené sur le RDC du bâtiment de l'ancienne poste pour implanter un 2nde médecin ou assimilé. Ces aménagements à RDC pourront dégager l'accès via l'arrière du bâtiment, ce qui permettra d'offrir des places de stationnement. Le devenir de l'étage du bâtiment reste posé (ici chiffré en logement).

Estimation de l'investissement/financement :

Caractéristiques	Coûts de réalisation	Coûts supplémentaires à prendre en compte
Réhabilitation de locaux à destination d'activités médicales ou paramédicales.	94 000 € HT (+ 84 500 € HT en cas de logement à l'étage de l'ancienne poste)	Etudes, programmation, diagnostics complémentaires, démolitions intérieures, équipements mobilier.

3.2.10 REAMENAGER LES ESPACES PUBLICS

Objectifs :

Créer ou restaurer les espaces publics environnant les équipements créés en fonction des types d'équipement implantés (parvis pour la mairie, accès à la bibliothèque...).

Caractéristiques :

Ces aménagements devront être réalisés après la fin des travaux sur les bâtiments. Ces aménagements devront être réalisés dans le prolongement de ceux réalisés par ailleurs dans le centre-bourg (continuité et cohérence).

Estimation de l'investissement/financement :

Caractéristiques	Coûts de réalisation	Coûts supplémentaires à prendre en compte
Réaménagement des espaces publics.	39 600 € HT	Etudes, mobilier urbain.

3.2.11 REIMPLANTER LE LOCAL VTT

Objectifs :

Offrir à l'association VTT un local de stockage fonctionnel et dont l'esthétique soit plus en adéquation avec la qualité architecturale et urbaine du centre-bourg.

Caractéristiques :

Ce local de stockage pourra être réimplanté soit sur le même site (démolition/reconstruction), soit sur un site plus adapté (notamment en termes d'accès véhicule).

Estimation de l'investissement/financement :

Caractéristiques	Coûts de réalisation	Coûts supplémentaires à prendre en compte
Réimplanter le local de stockage VTT	39 000 € HT	Etudes, éventuelle démolition.

CONCLUSION

Des études techniques spécifiques complémentaires seront nécessaires pour les options qui apparaîtront comme les plus pertinentes (diagnostic amiante, relevé complet du bâti, diagnostic sécurité et solidité, diagnostic handicapés). Elles seront à faire réaliser par des bureaux spécialisés et ne font pas partie de la présente mission.

Les idées directrices développées ici permettent de déterminer les grands principes de réalisation des équipements évoqués, ainsi qu'une idée des coûts d'investissement à envisager et de la planification des interventions possible.

L'analyse de la situation actuelle et le recensement des attentes exprimées par les utilisateurs ont révélé de réels besoins à l'échelle de la commune. Les projets d'équipements devront répondre à ces attentes, ni plus, ni moins.

Une évaluation quantitative de ces besoins, leur transcription en termes d'espaces et de fonctionnalité et la confrontation de cette approche avec des équipements analogues récents pourront apporter une réponse plus approfondie aux attentes exprimées.

Les éléments financiers proposés ici constituent une première approche sommaire et permettent de situer le niveau des moyens nécessaires à la réalisation des projets ; il conviendra d'affiner ces estimations en fonction des éventuelles évolutions des besoins et des projets, et en fonction des résultats des études et diagnostics techniques ultérieurs (diagnostic amiante, diagnostic accessibilité, diagnostics structurels, étude de sol...).