



Commune de DIRINON (29)

REHABILITATION RESIDENCE DU ROZIC



PROGRAMME

SOMMAIRE

Préambule

1. Les principaux intervenants et leur rôle

2. Les données :

2.1 Situation générale

2.1.1 Périmètre de l'étude

2.1.2 Contexte urbanistique

2.1.3 Desserte des réseaux

2.2 Caractéristiques techniques du bâtiment

3. LES BESOINS

.1 Structure générale du projet

.2 Aménagement extérieur

.3 Mairie

.4 L'Agence postale

.5 La Médiathèque

.6 Bureaux Tiers

.7 Le Patio

4. Les contraintes

4.1 Phasage travaux

4.2 Rappel des dispositions réglementaires

4.3 Enveloppe prévisionnelle

5. Définition et contenu de la mission

5.1 Diagnostic de l'existant

5.2 Projet / Travaux

6. Exigences architecturales et environnementales

7. Exigences techniques

7.1 Voirie / Circulation

7.2 Bâtiment

ANNEXE 1 : Plan de l'existant

ANNEXE 2 : Tableau récapitulatif des surfaces utiles existantes

ANNEXE 3 : Rapport étude faisabilité

ANNEXE 4 : Rapport audit énergétique

ANNEXE 5 : Tableau récapitulatif des surfaces utiles requises

ANNEXE 6: Organigramme

Préambule

Les élus de DIRINON souhaitent renforcer les liens entre les habitants et valoriser le patrimoine de la commune pour le rendre attractif.

Pour satisfaire ces objectifs, le dimensionnement et le fonctionnement de la mairie et de la bibliothèque, deux des structures communales majeures, doivent être repensés.

En effet les locaux de la bibliothèque actuelle, trop exigus, ne répondent plus aux attentes des usagers et des bénévoles qui l'animent. De plus, ses espaces ne correspondent plus aux référentiels standards d'une telle activité ainsi **qu'aux règles d'accessibilités.**

La mairie nécessite également une redistribution et une augmentation de ses surfaces afin d'accueillir la population dans de meilleures conditions de confort et de confidentialité et améliorer son fonctionnement. En outre, les cheminements extérieurs menant aux bâtiments, **les stationnements**, l'accès à la salle du conseil municipal située à l'étage demandent une mise aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite difficile et onéreuse.

Enfin le stationnement au droit de ces 2 bâtiments est insuffisant et peu sécurisé.

La commune est propriétaire de l'ancienne résidence autonomie du Rozic, bâtiment d'environ 1000 m² de plain-pied construit en 1995 et situé au droit de la Rue du Rozic, artère traversant l'agglomération et proche du cœur du bourg.

Les élus envisagent donc de réhabiliter ce complexe pour y accueillir plusieurs activités :

- Une Médiathèque
- Une salle associative attenante
- La mairie
- Des salles de réunion
- La Poste
- Les archives de la commune
- Un ensemble de bureaux et salles à mettre à disposition des tierces personnes (association ou professionnel)

Ce bâtiment, au cœur du bourg, est idéalement situé pour accueillir ces fonctions. De plus il s'agit d'une construction dont la conception architecturale permet de projeter plusieurs usages. Depuis sa construction en 1995, la résidence du Rozic a fait l'objet d'un entretien régulier et soutenu, et a donc conservé ses qualités initiales.

Un esprit de frugalité

Le projet de réhabilitation du bâtiment sera placé sous le signe de la frugalité. Pour que le projet soit accepté par le plus grand nombre, il est indispensable de travailler une cohérence entre l'existant et les futurs usages.

Il est aujourd'hui acté que :

- Les finances des collectivités sont serrées, en baisse et soumises à des ajustements réguliers,
- La préservation des ressources de notre planète est l'affaire de tous, et principalement des collectivités. Le réemploi, la récupération, le tri sélectif font partie de notre quotidien. Une rénovation dispendieuse dans un bâtiment relativement récent ne sera pas comprise par le plus grand nombre,
- La mairie, parfois appelée maison du peuple, n'est plus perçue depuis quelques décennies comme un élément de prestige commun. L'abstention électorale, la dématérialisation des démarches, la diversité des interactions sociales ou l'essor des communautés de communes sont autant d'éléments qui concourent au détachement affectif et à la désacralisation de la mairie. Les mairies sont de plus en plus perçues comme à l'usage quasi exclusif des élus et des agents administratifs.

Dans une économie de moyen, l'idée première est bien de prendre le patrimoine tel qu'il est et d'adapter les pratiques à celui-ci et non l'inverse

Ce projet humble de rénovation, dans les murs existants, en préservant au maximum les cloisonnements existants, sans « grand geste architectural », est un parti pris de départ de la maîtrise d'ouvrage dans lequel le maître d'œuvre doit impérativement s'inscrire.

La rénovation de ce bâtiment a donc ceci de singulier qu'elle devra être frugale.

De nombreux espaces devront être rénovés à minima en travaillant en parallèle le mieux possible la transformation de l'image globale du bâtiment vers sa nouvelle destination. Au cours de l'étude de conception et sur chacun des items travaillés, les réponses à apporter devront prendre un chemin alliant

- Frugalité
- Qualité des nouveaux espaces.

La distribution des différents espaces devra être envisagée de sorte qu'il y ait le moins possible de démolition intérieure. Les usages et fonctions devront pouvoir s'installer dans les murs existants avec un degré d'adaptation nécessaire des surfaces.

Les élus de DIRINON souhaitent renforcer les liens intergénérationnels et valoriser le patrimoine existant pour le rendre attractif.

Le présent cahier des charges décrit les locaux actuels, les besoins et les contraintes exprimés par tous les acteurs du projet (élus, associations, groupes de travail ...) résultant notamment d'une étude de faisabilité réalisée en 2021. Il définit en outre, les données, les contraintes techniques et architecturales du projet et exprime les besoins et exigences du Maître d'Ouvrage.

Ce document constitue pour le concepteur (également désigné par le terme de maître d'oeuvre) un guide de référence. Il lui fournit une description qualitative et quantitative de l'ouvrage à réaliser et lui permettra de mener à bien sa mission tant au stade de la conception qu'à celui de la réalisation du projet.

Le présent document n'a pas vocation d'enfermer le concepteur dans une vision technique préétablie.

Il n'a pour fonction que de lui fournir une description aussi précise que possible des souhaits du maître d'ouvrage.

Afin de garantir le même niveau d'information aux candidats répondants à cette consultation, les conclusions de l'étude de faisabilité sont annexées au dossier de consultation.

1 Les principaux intervenants et leur rôle

Le Maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage est la Commune de DIRINON dont le représentant légal est le maire, Guillaume Bodenez.

Son rôle est de :

- définir le cahier des charges,
- déterminer l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération,
- rechercher et assurer le financement,
- choisir les processus techniques, après proposition de l'architecte, selon lesquels les ouvrages seront réalisés,
- valider le plan d'aménagement

L'assistant à maîtrise d'ouvrage :

L'assistance à maîtrise d'ouvrage est assurée par les services techniques de la Communauté des Communes du Pays de Landerneau-Daoulas (CCPLD).

Son rôle est :

Au stade de la définition de l'ouvrage :

- d'aider le maître d'ouvrage à exprimer ses souhaits en matière de qualité, coûts et délais de réalisation des ouvrages,
- de traduire en termes de programme technique détaillé les besoins à satisfaire, les données à recueillir, les conditions à respecter et les exigences à préciser,
- d'assister le Maître d'Ouvrage au montage financier de l'opération.

Au stade de la conception et de la réalisation des ouvrages :

- de préparer la consultation des divers responsables de la conception et de l'exécution des ouvrages, puis d'aider l'autorité compétente à leur désignation,
- d'établir, sur la base des études faites dans le cadre de la maîtrise d'œuvre, les relevés de décisions des dossiers DIAG, APS, APD et PRO,
- de suivre les études,
- de proposer le règlement des marchés d'études au maître d'ouvrage.

Le maître d'œuvre :

La maîtrise d'œuvre sera une équipe pluridisciplinaire comprenant, au moins, un architecte, un bureau d'études Thermique et fluides. Il pourra, à sa convenance, compléter cette équipe.

Son rôle est de :

Son rôle est :

- d'analyser le fonctionnement des locaux et les contraintes exprimées par les acteurs du projet,
- de concevoir les orientations et plans d'aménagement en respectant les objectifs du présent cahier des charges,
- de fournir au maître d'ouvrage les documents nécessaires aux différentes demandes de subventions,
- de préparer les dossiers de consultations des entreprises,
- de coordonner l'exécution des marchés de travaux,
- de proposer leur réception.

Cette équipe devra apporter la preuve de ses capacités à mener ce type de projet en prenant en compte la dimension développement durable partagée au travers de la démarche HQE (cibles retenues par le maître d'ouvrage énoncées dans ce programme) en intégrant l'éco construction en interaction avec l'approche architecturale.

Missions confiées :

DIAG, APS, APD, PRO, DCE, VISA, ACT, DET, OPC, AOR

Fait partie intégrante de la mission :

- La constitution du/des dossier(s) de permis de construire et son suivi,
- Les autorisations de travaux et leur suivi,
- L'assistance au maître d'ouvrage pour la constitution des dossiers de demandes de subventions.

<i>DIAG</i>	Diagnostic
<i>APS</i>	Avant projet sommaire
<i>APD</i>	Avant projet définitif
<i>PRO</i>	Projet
<i>ACT</i>	Assistance portée au maître d'ouvrage pour la passation des Contrats de Travaux
<i>VISA</i>	Visa
<i>DET</i>	Direction de l'Exécution des contrats de Travaux
<i>AOR</i>	Assistance aux Opérations de Réceptions
<i>OPC</i>	Ordonnancement, coordination, et pilotage du chantier

2 LES DONNEES

2-1 - Situation générale du bâtiment

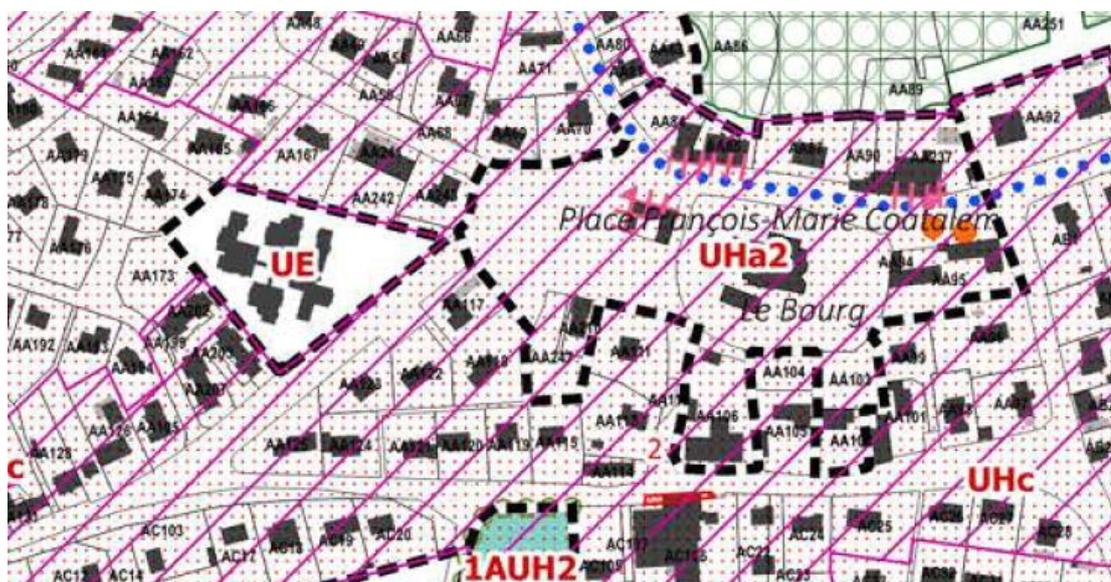
2-1-1 Périmètre de l'étude

L'étude porte sur l'emprise de la parcelle AA 00169 d'une superficie de 5000 m², sur laquelle est située la résidence autonomie du Rozic .

Elle est délimitée au Nord et à l'Ouest par une zone pavillonnaire et au sud par la Rue du Rozic, axe routier principal traversant l'agglomération.



2-1-2 Contexte urbanistique



Le site est classé en zone UE (secteur d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif) au PLUI.

Le projet se situe à proximité de l'église et du cimetière qui sont classés monuments historiques, l'architecte des bâtiments de France devra donc être associé à l'étude avant l'instruction du permis.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

AC1 : Protection des monuments historiques

PT1 : Protection contre perturbations électromagnétiques

PT2 : Télécommunications protection contre les obstacles

T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement

2-1-3 Desserte des réseaux

Les parcelles sont desservies par les réseaux suivants :

a- Eau potable :

Desserte au sud de la parcelle

Un poteau de défense incendie est situé à environ 150 m du bâtiment

Exploitant : Véolia

b- Eaux pluviales :

Branchement existant au sud Est de la parcelle

Exploitant : régie communale

c- Electricité :

Compteur et branchement sur le pignon Est du bâtiment

Abonnement tarif Jaune (72 Kva) °

Concessionnaire: Enedis

d- Téléphone :

Pénétration sur le pignon Est du bâtiment

Concessionnaire: Orange

e- Gaz :

alimentation existante en bouteille pour alimentation cuisine .

Réseau existant rue du Rozic

f- Réseau d'eaux usées :

Le système d'évacuation des eaux usées est raccordé au réseau collectif de la commune existant au sud de la parcelle.

Exploitant : Eau Du Ponant

Conditions climatiques

La Commune de DIRINON est située en zone climatique H2a.

2-2 - Caractéristiques techniques du bâtiments :

Le bâtiment, de plein pied, livré en 1995, accueillait la résidence autonomie (Maison d'accueil pour personnes âgées)

Il est composé de 6 blocs dont la distribution est assurée par un patio central
Dans son usage originel on distingue :

- 2 Blocs à usage commun ou administratif (A et C) : cuisine, salle à manger, salon, salle de bain, locaux sanitaires et technique, bureau....
- 4 Blocs regroupant (B,D,E,F) 20 unités d'hébergement de type studio d'environ 30 m² avec accès direct vers l'extérieur.

Structure / clos couvert:

- dalle béton sur terre plein
- Maçonnerie en parpaing
- menuiserie double vitrage chassis bois et aluminium
- couverture en ardoise sur charpente bois
- Doublage intérieur par complexe de type Placomur (polystyrène +plaque de plâtre)

Technique et réseaux

- Chauffage : par convecteur électrique (
 - ECS : ballon électrique (100l) pour chaque unité d'hébergement sauf pour le bloc B ballon électrique commun (150l)
 - VMC : 5 groupes simple flux dans les combles
- Téléphonie : Autocom et baie de brassage
- Alarme intrusion
- Système de détection incendie avec centrale de marque CHUBB type activa 128 (5 ème catégorie type U)

Documents mis à disposition du concepteur :

- Etude de faisabilité y compris audit énergétique et contrôle d'étanchéité à l'air.
- Levé topographique
- Diagnostic règlementaire (mesure radon et diagnostic amiante avant travaux)
- Rapport de vérification Gaz et électrique

3 LES BESOINS

Le présent cahier des charges a été établi en conclusion de l'étude de faisabilité menée en 2021 et d'une analyse fonctionnelle réalisée avec les élus en concertation avec les utilisateurs.

Voir documents annexés :

ANNEXE 1 : Plan de l'existant

ANNEXE 2 : Tableau récapitulatif des surfaces utiles existantes

ANNEXE 3 : Rapport étude faisabilité

ANNEXE 4 : Rapport audit énergétique

ANNEXE 5 : Tableau récapitulatif des surfaces utiles requises

ANNEXE 6: Organigramme

Orientations envisagées à l'issue de l'étude de faisabilité :

Les élus ont retenu une réhabilitation ciblée et frugale des espaces, axée sur le scénario 1 de l'étude de faisabilité.

Ce scénario propose un programme de travaux conforme aux objectifs de la réglementation thermique du bâtiment.

Le concepteur devra trouver des pistes d'optimisation des consommations énergétiques dans le respect de l'enveloppe budgétaire de l'opération.

Il pourra pour cela baser sa réflexion sur :

- la suppression localisée des défauts d'étanchéité à l'air mise en évidence dans l'étude de faisabilité,
- la mise en place et la programmation d'équipements (cloisonnement, chauffage, ventilation) adaptés aux usages, taux d'occupations et surfaces de chaque espace.

La priorité sera donnée au maintien de l'agencement actuel des espaces aux dépens des surfaces exprimées dans le programme.

3-1 STRUCTURE GENERAL DU PROJET

Le bilan détaillé des surfaces souhaitées est décrit dans **l'annexe 5**.

Un organigramme est proposé en **Annexe 6**

Le maître d'ouvrage souhaite que les futures structures soient facilement identifiables, la mairie étant en outre un repère essentiel à la vie du centre bourg.

Organisation des structures

Mairie

Le personnel de la mairie est composé de 5 agents :

- La directrice Générale des services, responsable de l'ensemble du personnel communal

- un agent chargé de l'accueil, l'état civil, secrétariat, élections, aide sociale, gestion de salles, bulletin municipal
- un agent chargé de l'urbanisme, comptabilité, budget, élections
- un agent chargé de la Comptabilité, paies, gestion du cimetière
- Un agent à l'accueil de l'agence postale

Période d'occupation :

Du lundi au vendredi : 9h-12h /14h-17h

Le samedi : 9h30-12h

Salle du conseil : 2h/semaine en soirée principalement.

Médiathèque :

Le programme de la médiathèque a été rédigé par la municipalité et les bénévoles. A ce titre, une souplesse dans les surfaces des locaux est totalement envisageable pour s'adapter au mieux aux cloisons existantes (regroupements ou cloisonnement de certains espaces).

15 bénévoles se relaient selon leurs compétences et leurs envies pour faire fonctionner la bibliothèque : acquisitions, catalogage, équipement, désherbage, nettoyage, accueil des scolaires, accueil des petits, animations ponctuelles. Le local actuel, mis à disposition par la municipalité, a une superficie de 80 m2 dont 30 m2 en mezzanine.

La bibliothèque est ouverte au public 4h30 par semaine : mardi (17h30-18h30), mercredi (10h-12h) et samedi (10h30-12h)

Le souhait est d'élargir les horaires d'ouverture au public pour satisfaire le plus grand nombre.

En dehors des horaires d'ouverture au public, les bénévoles accueillent d'une part les écoles et d'autre part, la Halte-Garderie, la MAM et les assistantes maternelles.

Les écoles sont accueillies 3 jours dans la semaine après les vacances de la Toussaint d'octobre à juin.

* Ecole Ste-Nonne (école privée) : le lundi après-midi entre 14h et 16h30 : 2 classes par semaine

* Ecole Jean Rouxel (école publique) : accueil le mardi matin à 10h45 pour les maternelles et le vendredi après-midi de 15h15 à 16h15 pour les autres classes.

La Halte-Garderie (intercommunale) et les assistantes maternelles (dont la MAM) sont accueillies un vendredi matin par mois en 2 groupes.

La bibliothèque participe au Festival de Littérature Jeunesse « Clair de Lune » depuis 2018, cet événement consiste à accueillir sur une journée un(e) auteur(trice) ou un(e) illustrateur(trice) dans les 2 écoles.

Les bénévoles organisent un atelier créatif sur le même thème que celui du FCL pendant les vacances de Toussaint (24 participants en 2021).

Une animation ponctuelle est proposée pendant les vacances de printemps.

Le projet est de faire de la bibliothèque, un lieu de vie, un véritable troisième lieu : après la maison et le travail, un lieu où l'on peut se retrouver et échanger, de manière informelle. La bibliothèque est un lieu accueillant où l'on se sent bien, où l'on vient par plaisir, pas seulement pour emprunter des livres, mais aussi se poser en famille, entre jeunes, entre adultes.
Le nouveau fonctionnement va ouvrir de nouvelles possibilités pour les usagers.

Période d'occupation :

Mardi :18h-19h

Mercredi :10h-12h

Samedi : 10h30-12h

Bureaux tiers

Cette partie du programme répond à 3 attentes :

- Renforcer l'attractivité du site,
- Conserver sous maîtrise de la collectivité des locaux dont l'usage public n'est pas aujourd'hui déterminé
- Contribuer au montage financier du projet global par une valorisation économique.

Dans cet esprit, la rénovation prendra en compte les critères suivants :

- L'activité professionnelle s'adapte à la configuration des lieux existante (studio 25m², SdB, couloir central, accès par l'extérieur)
- Cet espace peut un jour redevenir « public »
- La signalétique globale est modulable pour ce pôle.

En résumé, il s'agit pour ces locaux de prévoir une rénovation pour une mise à la location (entrée indépendante à travailler...). Il est pressenti pour l'instant d'y accueillir des professionnels du domaine de la médecine douce. Ceci correspond à une demande réelle constatée, en complémentarité de la maison de santé.

Généralité :

- Un éclairage naturel privilégié,
- Un confort acoustique impératif pour préserver la confidentialité des échanges au sein de chaque espace.
- Une signalétique à mettre en place pour s'orienter dans et hors du bâtiment.

3-2 AMENAGEMENT EXTERIEUR

Le bâtiment actuel avait été imaginé avec une façade principale, correspondant à son ancien usage. Sa vocation future prévoit plusieurs fonctions, avec des entrées indépendantes vers la Mairie , la Médiathèque, le tier-lieu sur 2 des façades du bâtiment .

L'aménagement des espaces et la signalétique extérieurs devront donc contribuer à identifier ces fonctions en valorisant leurs accès, leur image.

Ces 2 façades devront s'affirmer depuis l'entrée de la mairie jusqu'à l'entrée de la médiathèque (sud, sud ouest). La médiathèque, ne devra pas être vécue comme l'« arrière de la mairie ».

Les aménagements paysagers actuels, biens que ne correspondant pas forcément à la nouvelle identité souhaitée, présentent des éléments en très bon état (sol, plantations, entretien soutenu). Tout ce qui peut être réutilisé sera finement étudié et les modifications nécessaires devront être réalisées de la manière la plus frugale possible. Les chemins autour du bâtiment sont par exemple déjà praticables pour les personnes à mobilité réduite, il ne parait pas opportun de reprendre entièrement cette trame, mais plutôt d'envisager ça et là de nouveaux passages, des marquages au sol...

Devant la médiathèque et la mairie, il semble opportun de travailler des espaces de parvis, qui pourront rassembler du public et être utilisés dans le cadre d'évènements de convivialité, d'expositions...

Sur le mobilier extérieur et les plantations, la maîtrise d'oeuvre devra étudier des possibilités d'accompagnement de la commune et des services techniques pour réaliser des travaux en interne, dans le double objectif d'investir les acteurs locaux au projet et de réaliser des économies.

Les espaces extérieurs, tout autant que le travail sur les façades, sont des leviers majeurs dans ce qui permettra le changement d'identité de ce bâtiment.

Equipements extérieurs à prévoir :

- 2 places de stationnement PMR .
- Eclairage public extérieur
- Mât de pavoisement
- Prise d'eau pour arrosage jardinière
- Alimentation et/ou prises extérieures pour alimentation électrique animation (Noël)
- Câblage sonorisation extérieure pour animation.

3-3 MAIRIE

Elle se décline en plusieurs pôles :

- Un pôle accueil (hall, bureau d'accueil)
- Un pôle agents municipaux en lien avec l'accueil et si possible la poste
- Un pôle élu et bureau de DGS (au plus proche des agents si possible)
- Un pôle salle du conseil, espace de convivialité
- Un pôle archives et salles de réunions supplémentaires (usage ponctuel, réservation pour besoins futurs)

3-3-1 HALL/SAS (35 m²)

Il constitue l'accès principal de la mairie et doit par conséquent refléter l'ambiance générale du bâtiment.

Il doit permettre une distribution des espaces de façon à limiter les dégagements.

Il intégrera un espace attente à proximité de l'accueil mais suffisamment isolé pour préserver la confidentialité de l'accueil (2 à 3 personnes).

Il sert également d'espace d'affichage visible, modulable et organisable par thématique : annonce des manifestations saisonnières, services à la population, décisions du conseil municipal et arrêtés du Maire,

Les entrées et sorties du bâtiment seront visibles depuis l'accueil.

3-3-2 ACCUEIL SECRETARIAT (13m2)

Ce bureau permet d'accueillir le public aux heures d'ouverture de la mairie et d'en contrôler l'accès. Il doit par conséquent être en lien direct avec le hall. Il privilégiera un accueil assis facilitant ainsi l'accueil des PMR.

Cet espace sert également de standard téléphonique pour le renvoi des appels au sein de la mairie ou du bâtiment .

Proximité avec le local reprographie et l'ensemble des bureaux occupés par le personnel.

Placard et guichet d'accueil répondant aux normes PMR à créer.

Sa configuration permettra les déplacements aisés

Mobilier (hors marché) :

- un PC

Réseau : 2 prises RJ 45+ 5 prises 16A

3-3-3 Bureaux

3-3-3-1 urbanisme / comptabilité/ budget / assurances (15 m2)

Ce bureau est occupé par un agent réalisant la facturation, les tâches administratives de la mairie et le suivi d'instruction des dossiers d'urbanisme.

Proximité avec le local reprographie et l'ensemble des bureaux occupés par le personnel.

Placard à créer.

Mobilier (hors marché) :

- un bureau et 2 chaises permettant de recevoir du public.
- une table pour déplier les plans.
- un PC.

Réseau : 2 prises RJ 45+ 4 prises 16A

3-3-3-2 gestion administrative / ressources humaines / vie associative /

cimetière (15m2)

Vue sur le hall pour palier à l'absence de l'agent responsable de l'accueil
Proche du bureau Urbanisme / comptabilité
Proximité avec le local reprographie et l'ensemble des bureaux occupés par le personnel.

Placard à créer.

Mobilier (hors marché) :

- un bureau et 2 chaises permettant de recevoir du public.
- un PC.

Réseau : 2 prises RJ 45+ 4 prises 16A

3-3-3--3 DGS (17m2)

Ce bureau est occupé par la directrice générale des services.
Proximité avec le bureau du maire et celui des agents
Placard à créer.

Mobilier (hors marché) :

- un bureau et 2 chaises permettant de recevoir du public.
- un PC
- une table de réunion et 4 chaises ou bureau étendu.

Réseau : 2 prises RJ 45+ 4 prises 16A

3-3-3-4 Bureau du maire (17 m2)

Ce bureau est occupé par le maire et sera accessible aux personnes à mobilité réduite
Distant de l'accueil du public
Proche des bureaux adjoints et DGS

Mobilier (hors marché) :

- un bureau et 2 chaises permettant de recevoir du public.
- une table de réunion et 6 chaises.
- un PC.

Réseau : 2 prises RJ 45+ 4 prises 16A

3-3-3-5 Bureau des adjoints (13 +13m2= 26 m2)

Ce bureau est occupé par l'ensemble des adjoints
Proche du bureau du maire
Distant de l'accueil du public.
Placard à créer.

Mobilier (hors marché) :

- 2 bureaux et 2 chaises permettant de recevoir du public
- Un PC.
- Placard avec 5 compartiments (5 adjoints)

Réseau : 2 prises RJ 45+ 4 prises 16A.

3-3-4 Salles de réunion (20 +30+30m2)

Situées dans le bloc E, travaux à minima, salles pouvant accueillir une dizaine de personnes pour des réunions de travail

Travaux à minima

Mobilier (hors marché) :

- Placard
- Rétroprojecteur au plafond

Réseau : 2 prises RJ 45+ 4 prises 16A (dont 2 au sol)

3-3-5 salle du conseil (98m2)

La salle du Conseil fait également office de salle des mariages (et éventuellement de bureau de vote).

Prévoir le câblage pour la vidéo projection ainsi que la sonorisation.

Une alimentation électrique pour la motorisation d'un écran est à prévoir

Accessible depuis l'intérieur et l'extérieur.

Mobilier (hors marché) :

- Tables et chaises
- Placard
- Rétroprojecteur au plafond et enceinte

Réseau : 2 prises RJ 45+ 5 prises 16A (dont 2 au sol)

3-3-6 Reprographie /Rangement (11 m2)

Local recevant le photocopieur, le fax, les fournitures administratives et l'autocom, accessible par le personnel et les élus depuis un couloir sans avoir à traverser un autre local.

L'affaiblissement acoustique sera étudié de façon à limiter la gêne vers l'ensemble des locaux.

Placard à créer.

Mobilier (hors marché) :

- une table
- étagères

Réseau : 2 prises RJ 45+ 4 prises 16A.

3-3-7 Office (26m2)

Local accueillant le personnel en pause et permettant à celui ci de déjeuner.

Prévoir un évier avec égouttoir et meuble

Réseau : 2 prises RJ 45+ 2 prises 16A

Mobilier (hors marché) :

- Une desserte attenante, un four micro onde, une machine à café et un réfrigérateur éloigné de toute source de chaleur équiperont cet espace.
- Un tableau d'information du personnel

3-3-8 Sanitaires (12 m2)

Composition :

- 2 WC dont 1 accessible PMR
- 2 lavabos
- Un robinet de puisage (pour le ménage)

3-3-9 Local ménage/poubelle (5 m2)

Local de stockage du matériel d'entretien

3-3-10 Locaux technique (15m2)

- Les équipements techniques et leur emplacement sont à déterminer au cours de l'étude. Une mutualisation pour l'ensemble des espaces du bâtiment est à prévoir

3-3-11 Archives (2*30 m2)

3-3-11-1 Local de stockage des archives consultées régulièrement, accessible par le personnel et les élus depuis un couloir sans avoir à traverser un autre local.

Mobilier (hors marché) :

- rayonnage

Réseau : 1 prises RJ 45+ 1 prises 16A

3-11-2 :Une zone de stockage pour les archives non consultées de façon régulières

Réseau : 1 prises RJ 45+ 1 prises 16A

3-3-11 Dégagements (40 m2)

L'ensemble du projet devra être compact et limiter les surfaces de dégagement

3-4 L'AGENCE POSTALE (30 m2)

Par convention, la commune assure les fonctions de la Poste dans une Agence Postale.

L'Agence Postale communale propose les prestations demandées en bureau de poste, qu'il s'agisse du courrier (affranchissement, recommandés, garde du courrier...) des colis (vente d'emballages, dépôts, distributions, etc.) ou des services financiers (retraits et versements d'espèces. L'Agence postale communale assure aussi le dépôt de certains objets (lettres, cartes postales, colis ordinaires et recommandés) et la délivrance des objets qui n'ont pu être remis lors du passage du facteur.

Ce service doit être maintenu dans un local accessible depuis l'extérieur (accessibilité PMR à garantir) et l'intérieur de la mairie.

Cet espace doit pouvoir être intégré au fonctionnement de la mairie si ce service était amené à disparaître.

Agencement interne suivant référentiel LA POSTE :

Mobilier (hors marché) :

Borne d'accueil (longueur 1.80m)

Bureau + caisson pré équipé 7 prises 16 A

Armoire de stockage

Coffre fort à positionner hors de vue du public (intérieur et extérieur)

Prévoir prises RJ (analogique et numérique)

3-5 LA MEDIATHEQUE

La bibliothèque de Dirinon sera gérée par l'association « à la découverte de la lecture » adhérente de « bibliothèques du Finistère » qui accompagnera la collectivité dans l'agencement du local.

Lieu accueillant et agréable contenant plusieurs espaces non cloisonnés à l'exception d'un bureau destiné à la gestion et l'entretien des ouvrages.

ESPACES	FONCTIONS	CONTRAINTES	SURFACE REQUISE (en M2)
Espace ACCUEIL	<p>Banque d'accueil en entrant</p> <p>Mobilier : banque d'accueil à hauteur de bureau, 2 ordinateurs reliés en réseau, bonne imprimante couleur, 2 chaises de bureau</p> <p>Espace de rangement à l'arrière de la banque d'accueil</p> <p>L'espace Presse peut être dans l'espace ACCUEIL</p>	Proche de l'entrée et ouvert au maximum sur les autres espaces	15
Espace jeunesse	<p>Un espace cocooning avec des bacs à roulettes, bas, à hauteur des petits, du mobilier adapté (banquette basse, pouf, tapis, tables et chaises pour petits), étagères à hauteur d'enfants à roulettes, et d'autres fixées au mur</p> <p>Cet espace sera modulable selon l'usage de la journée. Il pourra être utilisé pour les accueils des assistantes maternelles, la MAM, les scolaires des deux écoles, les séances heure du conte tout public.</p> <p>Collection : albums, romans enfant/ périodiques / bandes dessinées/ mangas</p>	<p>Espace dédié bien délimité, grâce à du mobilier, des cloisons mobiles ou fixes.</p> <p>La collections BD sera rangée dans des bacs spécifiques à hauteur d'enfant, classement en facing encombrant.</p> <p>Prévoir un espace suffisant pour une collection importante.</p> <p>Espace sanitaire avec wc adapté aux plus petits et table à langer</p>	120 espace accès aux collections (jeunesse +adulte+ado)
Espace Adulte	<p>Collection : BD, romans, romans policiers, récit de vie, périodiques, Rayonnages ni trop haut ni trop bas, modulables. Tables et chaises au calme pour lire ou travailler</p>	<p>La collections BD sera rangée dans des bacs spécifiques à hauteur d'adulte, classement en facing encombrant</p> <p>Prévoir un espace suffisant pour une collection importante.</p>	120 espace accès aux collections (jeunesse +adulte+ado)
Espace Ado	<p>Espace entre enfant et adulte</p> <p>Mobilier : étagères, pouf ou banquette</p> <p>Collection : manga, roman, ...</p>	Espace de transition entre l'espace adulte et l'espace enfant	120 espace accès aux collections (jeunesse +adulte+ado)

ESPACES	FONCTIONS	CONTRAINTES	SURFACE REQUISE (en M2)
Espace de travail pour bénévoles et salarié(e)	Un espace pour couvrir et réparer les livres avec une table et quelques chaises, un ordinateur pour le traitement des documents, en réseau avec les autres ordinateurs. Un local pause peut-être envisagé dans cet espace : frigo, micro-onde, placard, bouilloire....	Eclairage naturel Espace non accessible du public, pouvant être isolé. La « machinerie » bruyante liée au réseau d'ordinateur ne devra pas se trouver dans l'espace de travail.	10
Atelier/ Réserve	Un espace de stockage de documents et de matériels avec des étagères. Rangement du matériel de ménage	Un espace suffisamment grand, équipé d'étagères Cet espace doit être indépendant de l'espace de travail . Cet espace peut contenir La « machinerie » bruyante liée au réseau d'ordinateur.	15
Espace Multi média	Accès internet pour les usagers. Mobilier : table, chaise et ordinateur	Un espace orienté à l'abri des regards mais qui peut être proche de l'accueil	10
Espace PRESSE	Consultation de la presse : un lieu mixte, de passage avec fauteuils ou chaises et une table basse	L'espace PRESSE peut être dans l'espace ACCUEIL	15
Espace musique et DVD	Collection peu encombrante Mobilier spécifique pour rangement CD, DVD	Ne nécessitant pas un très grand espace.	120 espace accès aux collections (jeunesse +adulte+ado)
Espace Jeux vidéo	????		
Espace Documentaire	Les documentaires adultes, Ado et enfants seront rassemblés dans un même espace Mobilier : étagères adaptables au format très différents des documents	Espace bien situé, hors des espaces dédiés pour que les lecteurs de tous âges puissent y accéder facilement. Zone de transition	120 espace accès aux collections (jeunesse +adulte+ado)
Espace associatif	Salle à disposition de la médiathèque pour toutes activités ponctuelles (réunion de l'équipe, atelier créatif, club lecture, expositions, conférences, etc) + à disposition des autres associations de la commune Mobilier : rétroprojecteur, grande table, chaises pliables, mobilier de rangement	L'espace étant utilisé par toutes les associations, il est préférable de prévoir une entrée indépendante accessible à toute heure.	53

	pour la médiathèque et les autres associations		
	Lieu d'exposition	Le mobilier ne doit pas prendre trop de place car besoin d'espace aux murs pour accrocher des expositions. Cimaises ?	
WC		Norme PMR	12
Dégagement			20
		TOTAL SURFACE	270

Le bloc F par exemple (future médiathèque) pourra garder la trame de l'usage précédent (studios) et ne sera pas nécessairement un grand plateau ouvert.

3-6 BUREAUX TIERS : 4*30 m2

Ces espaces seront aménagés dans les locaux restant à disposition à l'issue de l'agencement du programme.

3 bureaux de 30 m2 chacun sont envisagés. Ils devront s'adapter à la configuration des studios existants qui seront rénovés à minima pour satisfaire les nouvelles fonctions : revêtement mural, menuiserie extérieures, éclairage.

4

3-7 LE PATIO :

Le bâtiment a été conçu autour d'un patio central, qui avait la fonction de lieu de rencontre autant que de circulation. Dans la future rénovation, les quatre Pôles (Mairie/Bureaux-Tiers/ Médiathèque/Salles de réunion s'articuleront autour de ce patio.

Pour autant, il est dès à présent acté que ce ne sera plus un lieu de circulation ni un lieu de rencontre, chacune des ailes disposant déjà d'espaces de convivialité propres, d'entrées indépendantes etc...

Le patio, qui dispose aujourd'hui de qualités spatiales intéressantes, bien que pouvant être difficilement habité (chauffage et déperdition de chaleur) pourrait donc être privatisé par la médiathèque (jardin de lecture, espace d'expression...). Ceci sous différentes formes qui seront à étudier par l'architecte :

- Au moins cher juste en fermant les portes ou réduction des couloirs

- Démolition partielle des 3 autres couloirs pour faire un « ilot » serre au milieu du jardin
- Démolition totale de la structure pour aménagement d'un jardin.
Tranche optionnelle travaux envisageable

4 LES CONTRAINTES

4.1 Phasage des travaux

L'ensemble de l'opération d'aménagement du site sera mené en une tranche de travaux.

4.2 Rappel des Dispositions réglementaires

Les installations devront être conformes notamment aux textes réglementaires suivants :

- Le Code de l'Urbanisme,
- Le Code de la Construction et de l'Habitation,(réglementation thermique)
- Le Code du Travail,
- Le Code de la Santé Publique,
- Le règlement Sanitaire Départemental,
- La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées aux établissements Recevant du Public (ERP) et des Installations Ouvertes au Public ((arrêté du 1er Aout 2006, circulaire 2007-53 du 30 novembre 2007),
- La réglementation incendie

Les ouvrages ou matériaux ne relevant pas des DTU devront justifier d'un avis technique ou d'une enquête technique d'aptitude à l'emploi, avec avis délivré par la Commission des avis techniques

Les normes éditées par l'A.F.N.O.R.

4.3 Enveloppe prévisionnelle des travaux :

Demande de subventions :

Des dossiers de demande de subvention seront à constituer et à présenter auprès de différents financeurs;

Le titulaire du marché devra assurer le suivi et la présentation des dossiers auprès des services compétents

Enveloppe prévisionnelle : 680 000 €HT

5 DEFINITION ET CONTENU DE LA MISSION

5.1 Diagnostic de l'existant

Diagnostic technique portant sur l'état physique des bâtiments existants, des ouvrages, des installations générales, des espaces extérieurs et sur leur capacité d'adaptation au programme (alimentation en fluides, surcharges...).

L'état des lieux et une analyse portant sur les éléments structurants et équipements techniques liés au programme pourra s'appuyer sur le rapport de l'étude de faisabilité.

Après synthèse de l'ensemble des informations recueillies au cours des étapes précédentes et notamment l'audit énergétique, le concepteur contrôlera la faisabilité de l'opération pour proposer différentes hypothèses et différents partis fonctionnels et techniques aptes à répondre aux objectifs de l'opération.

Ce contrôle de faisabilité pourra se dérouler en deux temps :

1. Evaluer les incidences des différents objectifs et contraintes sur le projet de manière à vérifier leur faisabilité ou déboucher sur différentes contradictions qu'il sera nécessaire de solutionner.
2. Résoudre les incompatibilités par la recherche de plusieurs solutions privilégiant de manière différente, tel ou tel objectif, ou remettant en cause certaines contraintes.

5.2 Projet /Travaux

L'équipe retenue travaillera dans le cadre classique d'un contrat conforme à l'article L 2431-3 du code de la commande publique allant de la mission AVP à la mission AOR.

L'équipe dès l'origine devra intégrer dans sa démarche les compétences en HQE.

Prévoir des réunions pour présentation et recadrage avant validation par les élus.

A partir de la solution retenue par la collectivité, le concepteur remettra un document final qui fera une synthèse du déroulement de l'étude (présentation, traitement retenu) :

- documents graphiques avec les détails significatifs au, coupe,
- un calendrier prévisionnel de réalisation et un phasage des aménagements seront proposés.

- le document devra comporter un volet estimation des travaux par phase.
- réunion de présentation

Fait partie intégrante de la mission :

- La constitution de dossier(s) d'autorisation d'urbanisme et son suivi,
- Les autorisations de travaux et leur suivi,
- L'assistance au maître d'ouvrage pour la constitution des dossiers de demandes de subventions,
- La participation aux différentes réunions de mise au point dont celles avec les utilisateurs de la salle.

6 Exigences architecturales et environnementales

Impératifs généraux

Toutes les exigences ici exposées devront en parallèle, respecter les impératifs généraux suivants :

- Sécurité des personnes et des biens,
- Minimisation des frais d'exploitation des constructions et installations,
- Durabilité des performances techniques et de l'aspect dans le temps,
- Entretien le plus réduit possible,
- Facilités de remplacements d'éléments défectueux,
- Minimisation des dépenses énergétiques globales,
- Confort des usagers,
- Fiabilité de fonctionnement des installations techniques.

Souhaits concernant l'exploitation, l'entretien et la maintenance

Rechercher des matériaux inaltérables, le moins sensible possible au vieillissement, ne nécessitant que peu ou pas d'entretien. Les choix techniques devront être faits en tenant compte de la notion de coût global (investissement + exploitation) et présenter une homogénéité des éléments en ce qui concerne les fréquences des opérations d'entretien - réparation - maintenance.

Les surfaces éclairantes devront être facilement accessibles de l'extérieur et de l'intérieur en vue de leur nettoyage (fenêtres, stores, puits de lumières sur les toits).

La nature du revêtement des parois devra permettre un nettoyage aisé périodique.

Les luminaires devront permettre un entretien aisé (accès aux lampes et accessoires) et présenter un bon comportement à l'empoussièrage.

Exigences architecturales

Le choix des matériaux

Outre l'aspect réglementaire de sécurité (classement au feu...) et l'aspect esthétique, le choix des matériaux doit tenir compte des critères suivants : cohérence entre les activités exercées dans le local, résistance et durabilité, entretien facile, participation à l'isolation acoustique générale de l'équipement, prévention contre les accidents pour éviter à l'usage la mise en place de systèmes inesthétiques et coûteux.

Le choix des couleurs

Dans le bâtiment actuel, de nombreuses couleurs étaient présentes, correspondant aux différents usages et mises en place pour différencier les chambres les unes

des autres. La rénovation devra proposer une charte intérieure de couleurs, sur une base plus ou moins neutre où des éléments (peinture des portes, rideaux, mobiliers...) colorés marqueront l'identité donnée aux lieux. Ceci pour que la rénovation ne fige pas un usage, et que le bâtiment reste évolutif. Des éléments éphémères (vitrophanie, panneaux d'exposition...) pourront être imaginés en ce sens.

La rénovation envisagée est relativement légère en terme d'intervention ; il ne s'agira pas de donner l'impression d'un bâtiment neuf, les évolutions pourront donner à voir l'usage initial du lieu, l'histoire du bâtiment. Les sols, par exemple, seront au maximum conservés et ceci même si différents types de sols doivent cohabiter côte à côte. En résumé, les signes et les témoignages de la première vie de ce bâtiment seront visibles et assumés.

Pour le choix de la couleur il faut tenir compte des matériaux utilisés bruts. Il convient d'éviter le choix d'une gamme de coloris trop importante, pouvant aboutir à du bariolage.

Le maître d'œuvre proposera des gammes de couleurs et un pré-choix de coloris au maître d'ouvrage

Le mobilier :

La maîtrise d'œuvre devra travailler sur le sujet du mobilier, proposant des solutions originales et frugales (récupérer du mobilier d'occasion, transformer le mobilier présent sur place, design d'un mobilier sur mesure pour certains pôles...), allant si besoin jusqu'au dessin de celui-ci. L'ameublement devra être exemplaire en termes d'accueil de PMR et de conditions de travail (notamment au niveau du stockage).

Fourniture en tranche optionnelle sauf guichet accueil Mairie et Médiathèque.

Exigences environnementales

Le maître d'ouvrage oriente cette construction dans l'objectif de développement durable et vise donc la **Haute Qualité Environnementale HQE**, en particulier pour les cibles relatives à :

- L'éco construction (cible 2)
- L'Eco gestion (cibles 4)
- Le confort (Cibles 8 et 9)

Dans le contexte local il s'agira en particulier pour la cible :

Cible 2 : Choix intégré des procédés et produits de construction

- Adaptabilité et durabilité des bâtiments
- Choix des procédés de construction
- Choix des produits de construction

Cible 4 : gestion de l'énergie

- Renforcement de la réduction de la demande et des besoins énergétiques
- Renforcement du recourt aux énergies renouvelables
- Renforcement de l'efficacité des équipements énergétiques

Cible 8 : Confort hygrothermique

- Permanence des conditions de confort hygrothermique
- Homogénéité des ambiances hygrothermiques
- Zonage hygrothermique, en fonction des utilisations

Cible 9 : confort acoustique

- Correction acoustique
- Isolation acoustique
- Affaiblissement des bruits d'impact et d'équipements
- Zonage acoustique, en fonction des utilisations

7 Exigences Techniques

Le concepteur orientera le maître d'ouvrage dans le choix des solutions constructives et des équipements permettant le respect des objectifs de la réglementation thermique

:

- **besoin bioclimatique** : optimisation des paramètres intrinsèques du projet afin de limiter les besoins énergétiques (isolation de l'enveloppe, traitement de l'étanchéité à l'air),
- **consommation en énergie primaire** : mise en place d'équipements performants à haut rendement (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires),
- **confort d'été** : respecter le niveau de confort sans avoir à recourir à un système actif de refroidissement.

Après travaux, des tests d'étanchéité à l'air seront effectués par le maître d'ouvrage sur la base d'objectifs mis au point avec le concepteur.

7.1 VOIRIE et RESEAUX DIVERS

Voirie / Stationnement

Aménagement des parvis envisagés au droit des accès au bâtiment et des nouveaux cheminements par l'utilisation de matériaux permettant de distinguer ces espaces.

2 Stationnements PMR à proximité des entrées.

Aménagement paysager à adapter aux droit des nouvelles entrées

Signalétique à créer

Eclairage extérieur

Normes PMR des cheminements et mise en valeur des façades à satisfaire.

7.2 BATIMENT

DEMOLITION

Dépose de mobilier (ou en régie communale)
Démolition des coursives du patio sous réserve
Cloisons sur espaces entièrement réhabilités

GROS ŒUVRE

Traitement de fissures en façade
Ouvertures ponctuelles (entrées à créer, mur de refend)

COUVERTURE ETANCHEITE

Révision générale de la toiture ardoise

Localisation : Ensemble du Bâtiment

MENUISERIES EXTERIEURES

Changement des menuiseries extérieures

Localisation : locaux désigné dans l'étude de faisabilité

MENUISERIES INTERIEURES

Portes intérieures à conserver suivant contraintes liées à la mise en place de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment.

Performances acoustiques à confirmer

SOLS

Les revêtements de sol sont à conserver en priorité.

Classement UPEC à vérifier

Ils auront un classement UPEC conforme à l'utilisation des lieux, au minimum U3-P3-E2-C1.

Localisation : Tous locaux

CLOISONS / FAUX PLAFONDS

Isolation thermique par l'intérieur des locaux réagencés

Maintien des cloisons actuelles à prioriser.

l'idée de transformer les salles de bains existantes en espace de stockage pour les bureaux attenants devra par exemple être étudiée.
Les salles A3, A4 et A5 (espace technique, cuisine...) pourront rester telles quelles sans être réaménagés.

Les revêtements muraux sont à reprendre. Les peintures seront sans COV.

Faux Plafond à reprendre suivant contraintes acoustiques.

Localisation : Tous locaux

Dans les locaux sanitaires de la faïence revêtira les cloisons jusqu'à 1.80m de hauteur

Localisation : sanitaires

 **PLAFONDS**

Conservation des Plafonds suspendus à prioriser

Localisation : Tous locaux

 **DESSERTE FLUIDES**

Courant fort

Distribution actuelle à conserver.

TGBT à remplacer et tableaux divisionnaires à conserver dans les locaux peu impactés par les aménagements. (bureaux tiers notamment).

Mise en place de boîtier étanche à l'air en option

Localisation : Tous locaux

Courants faibles

Baie de brassage à prévoir

 **CHAUFFAGE**

Remplacement des radiateurs existants par des radiateurs électriques autonomes et « intelligents »

Localisation : Tous locaux.

 **PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE**

Ballon d'eau chaude électrique existant conservé.

Localisation : sanitaires

Réhabilitation et réagencement des sanitaires utiles au programme.

Les locaux sanitaires seront équipés de points d'eau chaude mitigée.

Les robinets seront équipés de limiteurs de débit à effet « douche ».

Localisation : sanitaires

 **ECLAIRAGE DES LOCAUX**

Mise en place d'éclairage Led.

Respect du code du travail et des normes PMR.

Localisation : Tous locaux

 **EXTRACTION**

Mise en place d'un système de ventilation mécanique contrôlée suivant les préconisations de l'audit énergétique.

Double flux à étudier dans les locaux volumineux à effectif important.

Localisation : locaux concernés

 **PROTECTION INCENDIE**

Installation adaptée pour un ERP 5ème catégorie Type W et S .

Rédigé le 10 Novembre 2021