

MAITRISE D'OUVRAGE

Mairie des Estables

2 route des Boutières,
43150 Les Estables
tel: 04 71 08 34 38
mairie.lesestables@wanadoo.fr

MAITRISE D'OEUVRE

ARCHITECTE MANDATAIRE :

ENCRAGE ARCHITECTURE
Laurent JOUVE
20 rue du clos de Compostelle
43 000 LE PUY EN VELAY
tel: 04 43 07 28 76
Mob : 06 84 22 26 09
laurent.jouve@encrage-archi.fr

ECONOMISTE DE LA CONSTRUCTION :

A.V.P ECONOMIE
Maison Forte de Farnier
43700 BRIVES CHARENSAC
Tél : 04 71 04 36 00
contact@groupeavp.fr

BE FLUIDES :

A.V.P INGENIERIE
Maison Forte de Farnier
43700 BRIVES CHARENSAC
Tél : 04 71 04 36 00 contact@groupeavp.fr

BET ROCHARD ET ASSOCIES:

ZA de Nolhac,
43350 Saint-Paulien
Tel : 04 71 00 48 76
secretariat@betrochard.fr

Avant Projet Sommaire



07 Octobre 2023

SOMMAIRE

1. Rappel programme
2. PLUi
3. Réseaux
4. Diagnostics
5. Classement ERP - sécurité incendie / Accessibilité PMR
6. Esquisse : 3 scénarios, 2 retenus
7. APS scenario 1
 - Plans
 - Estimatif
8. APS scenario 2
9. Calendrier prévisionnel



RAPPEL PROGRAMME

Besoins exprimés cahier des charges consultation maitrise d'oeuvre

La commune souhaite réhabiliter (**rénovation énergétique et mise aux normes**) le bâtiment de **l'école** et celui de la **cantine** tout en prévoyant une **connexion entre les deux bâtiments**.

La commune a été informée par l'inspection d'académie de la fermeture d'une classe à la rentrée 2024. Le projet devra tenir compte de ce **passage en classe unique sans pour autant grever la possibilité d'un retour à deux classes**. Dans une perspective de recyclage du bâtiment et l'optimisation de l'investissements pour les années à venir, le projet devra également anticiper **un autre usage à terme que celui de l'école**.

De plus, la commune souhaite **définir de nouveaux espaces** pour améliorer le fonctionnement de l'école : espace de **sieste**, de **motricité**, **bureau de direction**, couverture de **la liaison entre l'école et la cantine**. La fonctionnalité de cette dernière est également à améliorer : les circulations sont étroites et les espaces de service sont exigus, ce qui ne facilite pas le travail des équipes qui réceptionnent les plats. Le matériel de cuisine en place sera conservé, seul le bac de lavage est à changer.

La commune souhaite également réaménager **un logement communal au premier étage** du bâtiment de l'école dans un premier temps. Compte-tenu de l'espace disponible sous les combles et le besoin de logements locatifs sur le territoire, la commune souhaiterait à terme, aménager ces **combles en logements**. L'étude devra tenir compte de cet objectif d'aménagement à long terme même si ces travaux ne sont pas prévus dans le cadre de cette consultation.

Les travaux sur les espaces extérieurs seront réduits à l'essentiel : **reprise du mur endommagé, amélioration de l'espace autour du bac à sable, création d'une place PMR et mise en accessibilité des deux bâtiments**.

Enveloppe prévisionnelle des travaux : **1 000 000 € HT**

Scénario proposé ÉTUDE DE FAISABILITÉ_Ing 43_Rendu synthèse mars 2024

L'étude de faisabilité d'Ing43 comprenait plusieurs scénarios dont un a servi à inspirer le cahier des charges et est proposé comme base de réflexion:

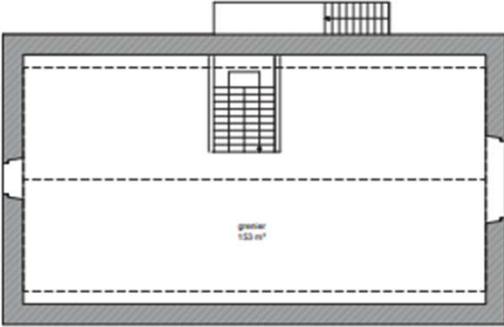
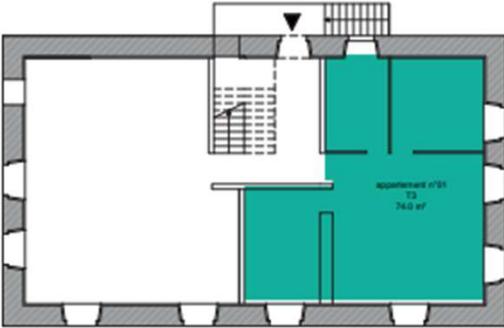
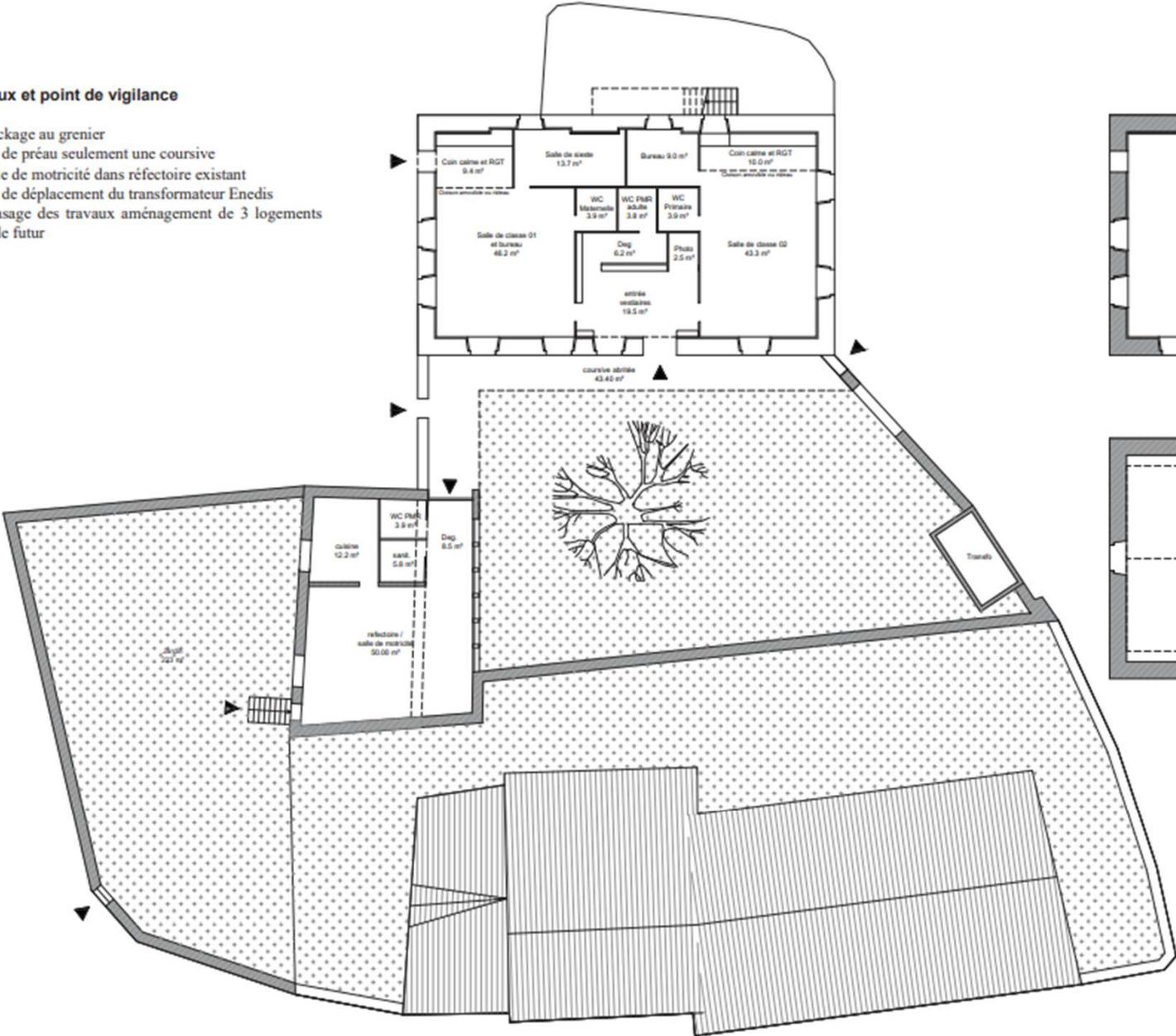
- pour le **bâtiment principal**, l'aménagement d'une **généreuse entrée** donnant accès à un **espace reprographie**, aux **vestiaires** et **sanitaires PMR**. Les **salles de classe** sont desservies de chaque côté de l'entrée et comprennent un accès aux sanitaires, un **coin calme/rangement** et un accès au **bureau de la direction** pour la salle des primaires et à un **coin sieste** pour la salle des maternels. L'accès aux étages est assuré par un **escalier extérieur**, l'ensemble des étages sont rénovés pour être stabilisé structurellement mais seul un **appartement T3** est aménagé en phase 1. Une seconde phase de travaux pourra être prévue pour aménager le reste des logements et créer une lucarne de toit permettant d'aménager les combles.
- pour la **cantine/ salle de motricité**, l'accès est assuré par la **coursive couverte** qui longe le bâtiment principal. En continuité de la coursive, le **bâtiment de la cantine est légèrement agrandi** à l'aide d'une extension qui s'inscrit dans la continuité de la coursive.
- pour **les espaces extérieures**, **dépose d'une partie de l'enrobé** et remplacement par **espace végétalisé et plantation d'un bosquet d'arbre**.

RAPPEL PROGRAMME

Scénario proposé ÉTUDE DE FAISABILITÉ Ing 43_Rendu synthèse mars 2024

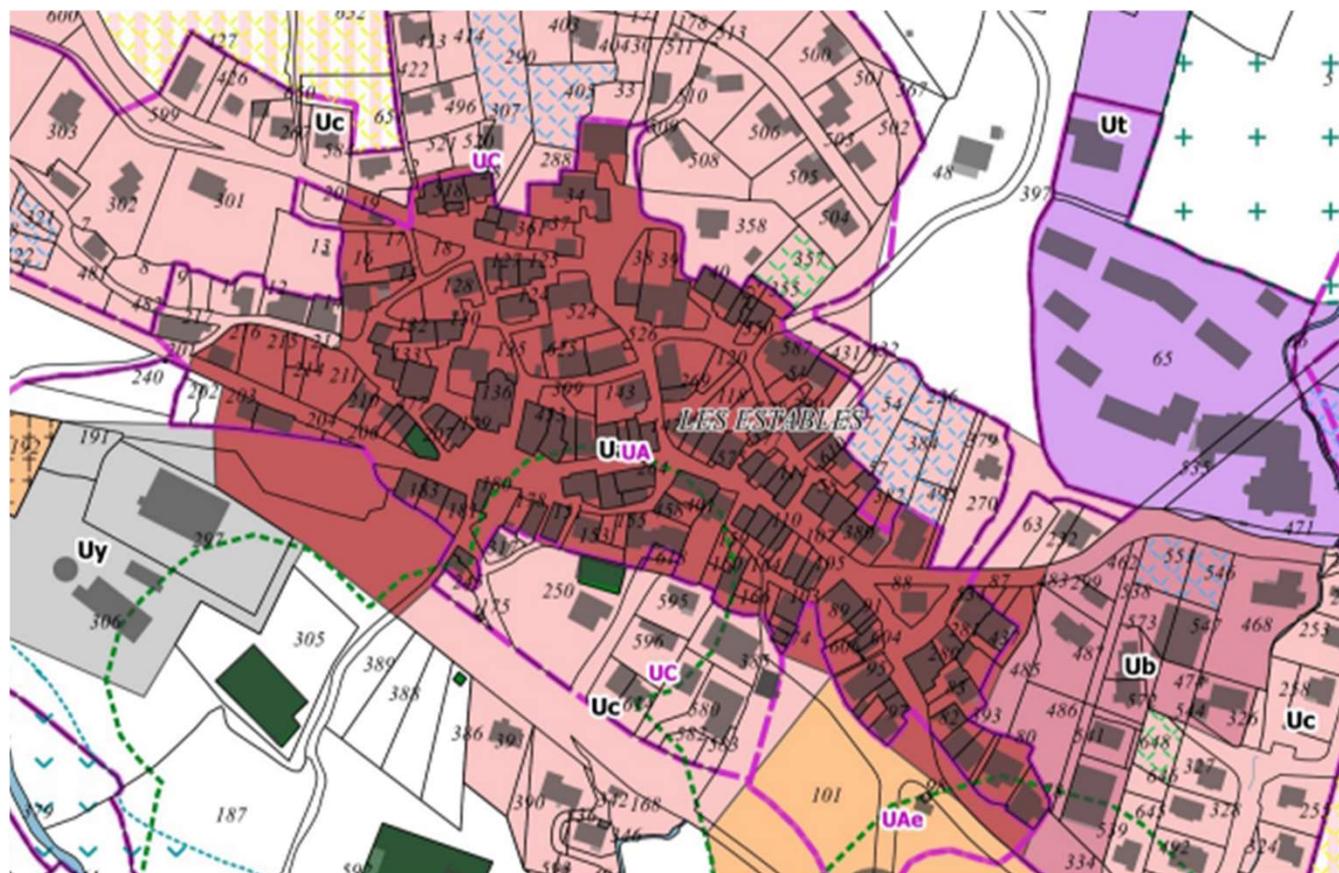
Enjeux et point de vigilance

- _ Stockage au grenier
- _ Pas de préau seulement une coursive
- _ Salle de motricité dans réfectoire existant
- _ Pas de déplacement du transformateur Enedis
- _ Phasage des travaux aménagement de 3 logements dans le futur



GRAMA architecture

Zone Ua – Zone urbaine à vocation mixte correspondant aux bourgs historiques



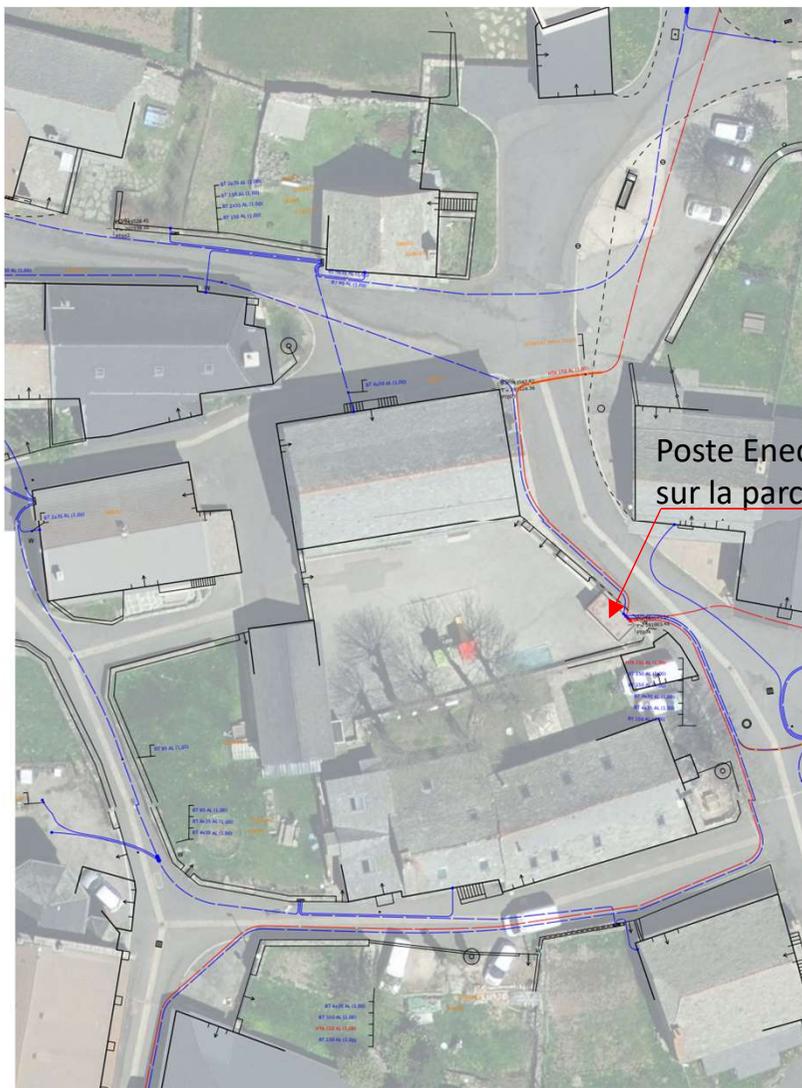
Sont concernées par la zone Ua :

SECTEUR A	SECTEUR B
5 communes sur 5	3 communes sur 17
Lantriac Laussonne Le Monastier-sur-Gazeille Saint-Julien-Chapteuil Saint-Pierre-Eynac	Fay-sur-Lignon Les Estables Saint-Front

Le règlement écrit de la zone Ua est identique dans le secteur A et le secteur B, à l'exception des règles particulières suivantes :	
SECTEUR A	SECTEUR B
Pentes de toitures entre 30° et 45°	Pentes de toitures supérieures à 30°
-	Bacacier interdit en toiture
-	Composition des clôtures sur rue plus souple

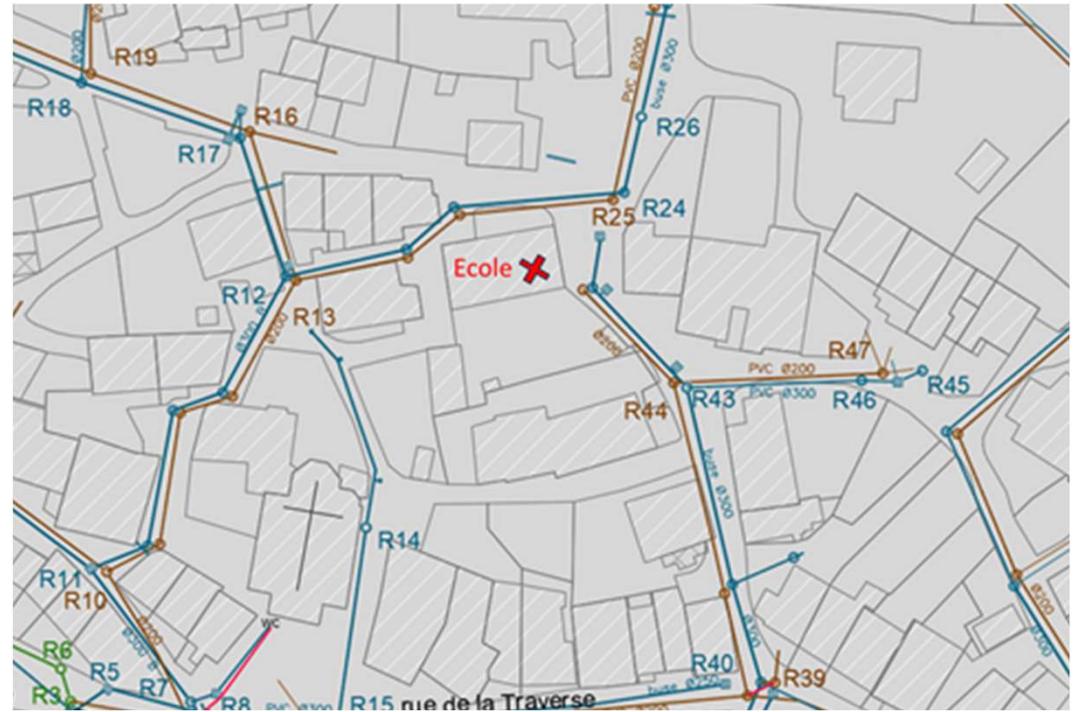
Pour préserver la morphologie urbaine des bourgs anciens, les constructions doivent s'implanter à **l'alignement sur rue ou selon un recul n'excédant pas 5 mètres par rapport à l'alignement**. Des dérogations à cette règle générale sont possibles notamment pour les annexes et les extensions de bâtiments. **La hauteur des constructions sera adaptée au contexte environnant et devra être cohérente avec la hauteur des constructions voisines et ne devra pas la dépasser.**

RESEAUX



Poste Enedis
sur la parcelle

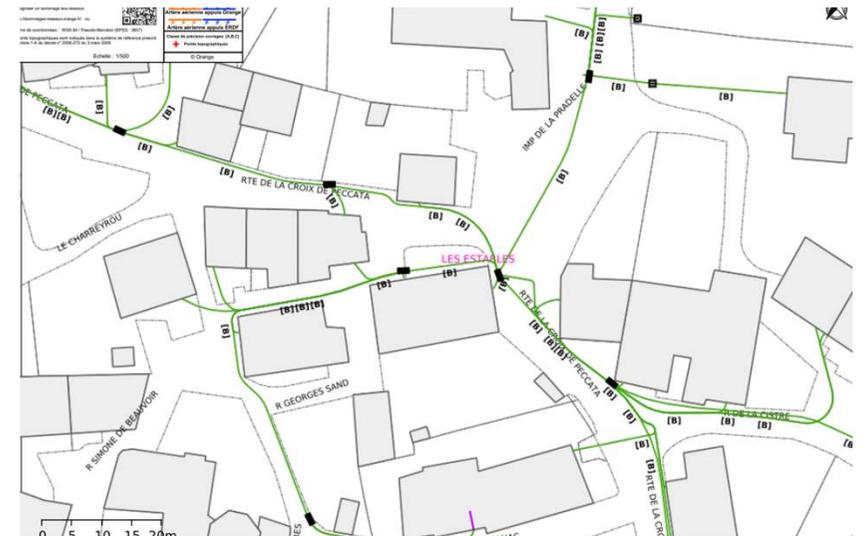
ENEDIS



EU-EP



Coffret d'alimentation du
bâtiment en façade Nord

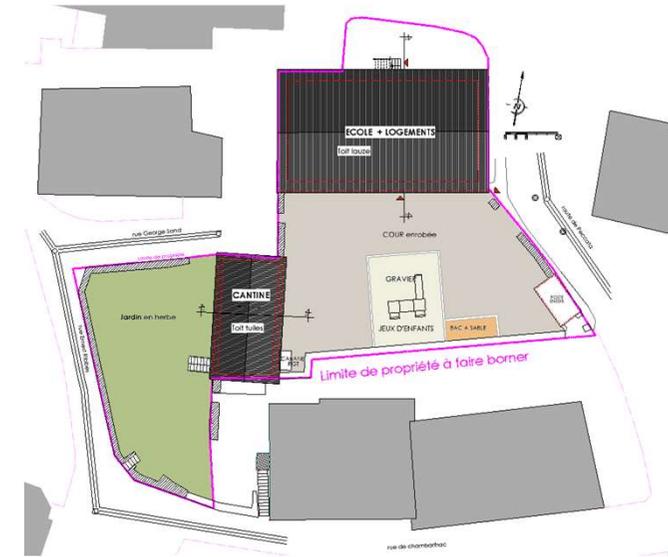


Réseau ORANGE

enterré au pied le façade Nord

A prévoir

- Bornage contradictoire propriété du mur Sud
- Repérage amiante avant travaux
- Diagnostic plomb avant travaux
- Recherche de champignons lignivores
- Etude de sol G2 AVP



Mesurage Radon



rapport mesurage de l'activité volumique en radon 2018
« Toutes les concentrations mesurées sont inférieures au seuil de référence de 300Bq/m³ »

→ *Nouvelle campagne de mesures à prévoir tous les 10 ans et/ou après travaux selon réglementation ERP en zone 3 (zone à potentiel radon significatif)*

ZONE 3: zone à potentiel radon significatif

CLASSEMENT ERP

Le bâtiment est classé en type R 5^{ème} catégorie.

Effectif sur déclaration contrôlée du maître d'ouvrage ou du chef d'établissement.

Le bâtiment regroupe différentes destinations:

- Ecole au RDC
- Logements au R+1
- Combles au R+2

→ isolement des locaux recevant du public (école) par rapport au tiers superposés: logements

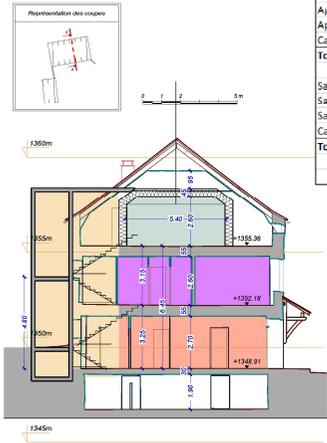
La cage d'escalier devra être désenfumée si logements en combles.

ACCESSIBILITE PMR

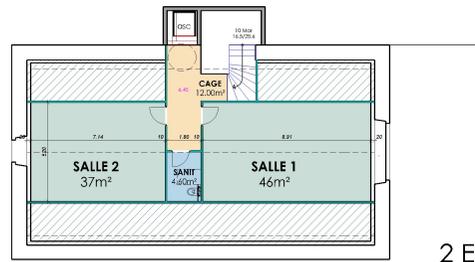
Les travaux de réaménagement seront conforme à la réglementation.
Accès de plain pied à privilégier.

Si des espaces recevant du public sont aménagés dans les étages, la mise en place d'un ascenseur sera nécessaire.

COUPE A - A



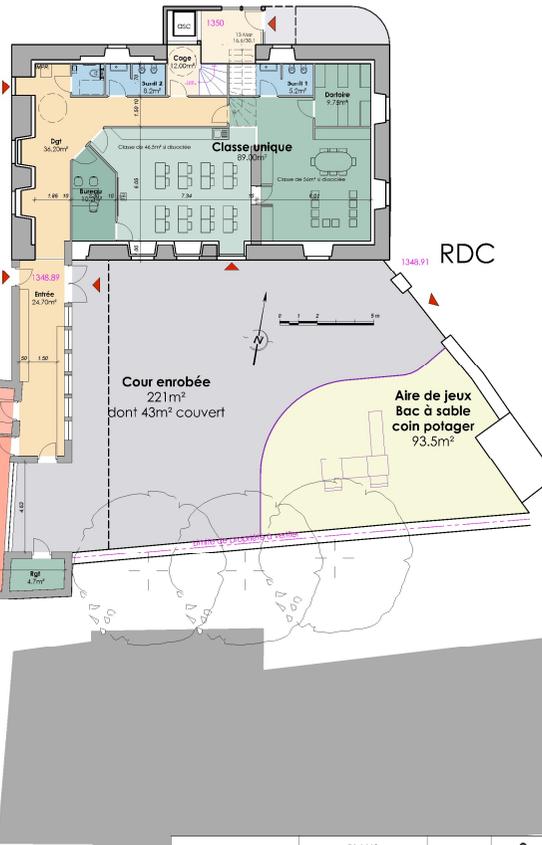
SCENARIO 2	
Classe unique	89
Dortoir	9,75
Sanit classe unique	5,2
Bureau	10,2
Entrée	24,7
Dgt	36,2
Sanit	8,2
Cantine	58
Cage	12
Total RDC	253,25
Appartement 1	75
Appartement 2	75
Cage	16
Total ETAGE	166
Salle 1	46
Salle 2	37
Sanit	4,6
Cage	12
Total COMBLES	99,6
TOTAL	518,85



2 EME



1ER



RDC

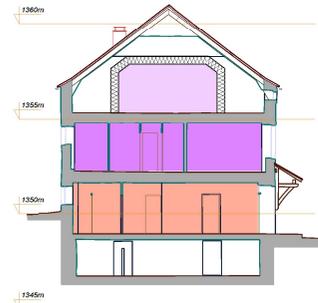
Scénario 2 : La cantine est réhabilitée et reliée à l'existant par un hall entrée fermé. La classe unique est aménagée au RDC de l'existant.

Une cage d'ascenseur/escalier est construite en façade nord du bâtiment pour relier les trois niveaux.

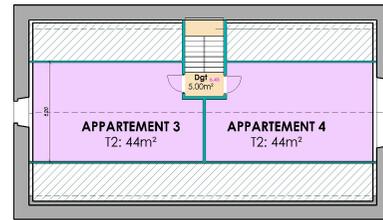
Au 1er étage : 2 appartements
Sous combles : 2 salles de 45m² accessibles au public (école, associations...)

SCENARIO 2	PLANS	juillet 2024	2
Echelle: 1/200			

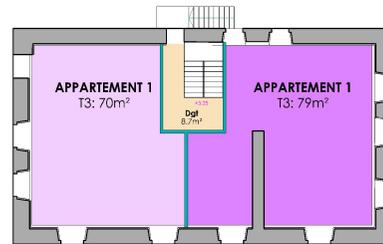
CURSE A-A



SCENARIO 3	
Classe unique	91
Dortoir	8,4
Sanit classe unique	7
Bureau	10,45
Entrée	22,7
Dgt	36,7
Sanit	8
Classe 2 / evolution	58
Cantine	56
Rgt	5,6
Total RDC	303,85
Appartement 1	79
Appartement 2	70
Cage	8,7
Total ETAGE	157,7
Appartement 3	44
Appartement 4	44
Dgt	5
Total COMBLES	99
TOTAL	554,55



2 EME



1ER



SCENARIO 3	PLANS	juillet 2024	3
Echelle: 1/200			

Scénario 3 : Un bâtiment classe unique est construit en lieu et place de la cantine (plus grand).

Le RDC du bâtiment existant est réhabilité pour accueillir la cantine et la salle d'évolution (ou classe supplémentaire).

Au 1er étage : 2 appartements
Sous combles : 2 appartements de 45m²

Pas de cage d'ascenseur, le RDC est dissocié des étages

*A l'issue de la réunion du 31 juillet 2024, les scénarios **1 et 3** ressortent avec le plus de potentiel : une salle de classe plus confortable - un phasage possible permettant de ne pas déménager l'école moyennant des travaux phasés et une durée de travaux plus longue - l'augmentation de la surface disponible en RDC*

Ces 2 scénarios seront présentés en APS chiffrés.

Remarques à intégrer : agrandir le dortoir si possible, retravailler la séparation des 2 espaces de la classe unique, trouver un local entretien.

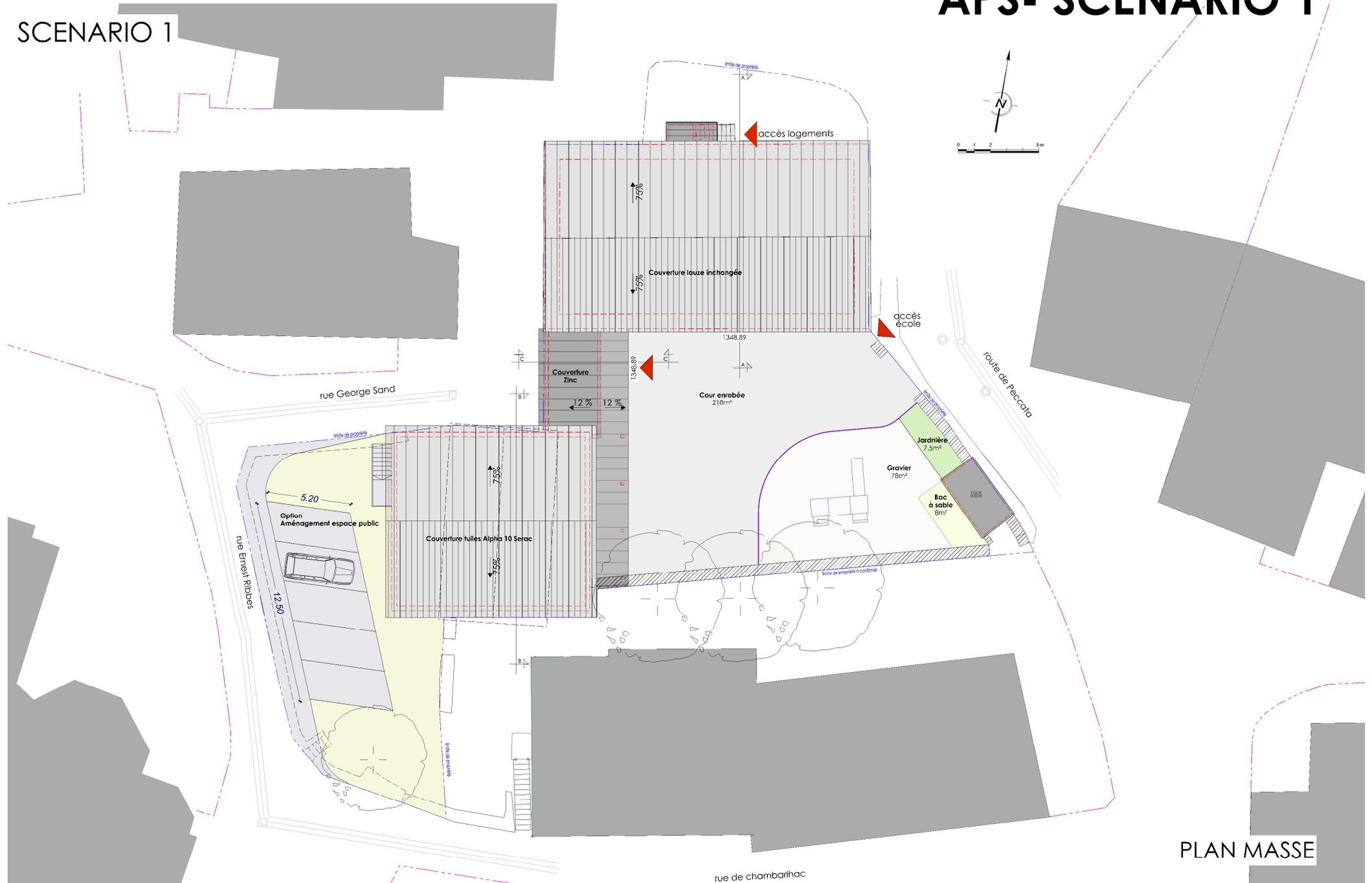
Attention

le scenario 1 devient le 2

le scenario 3 devient le 1

SCENARIO 1

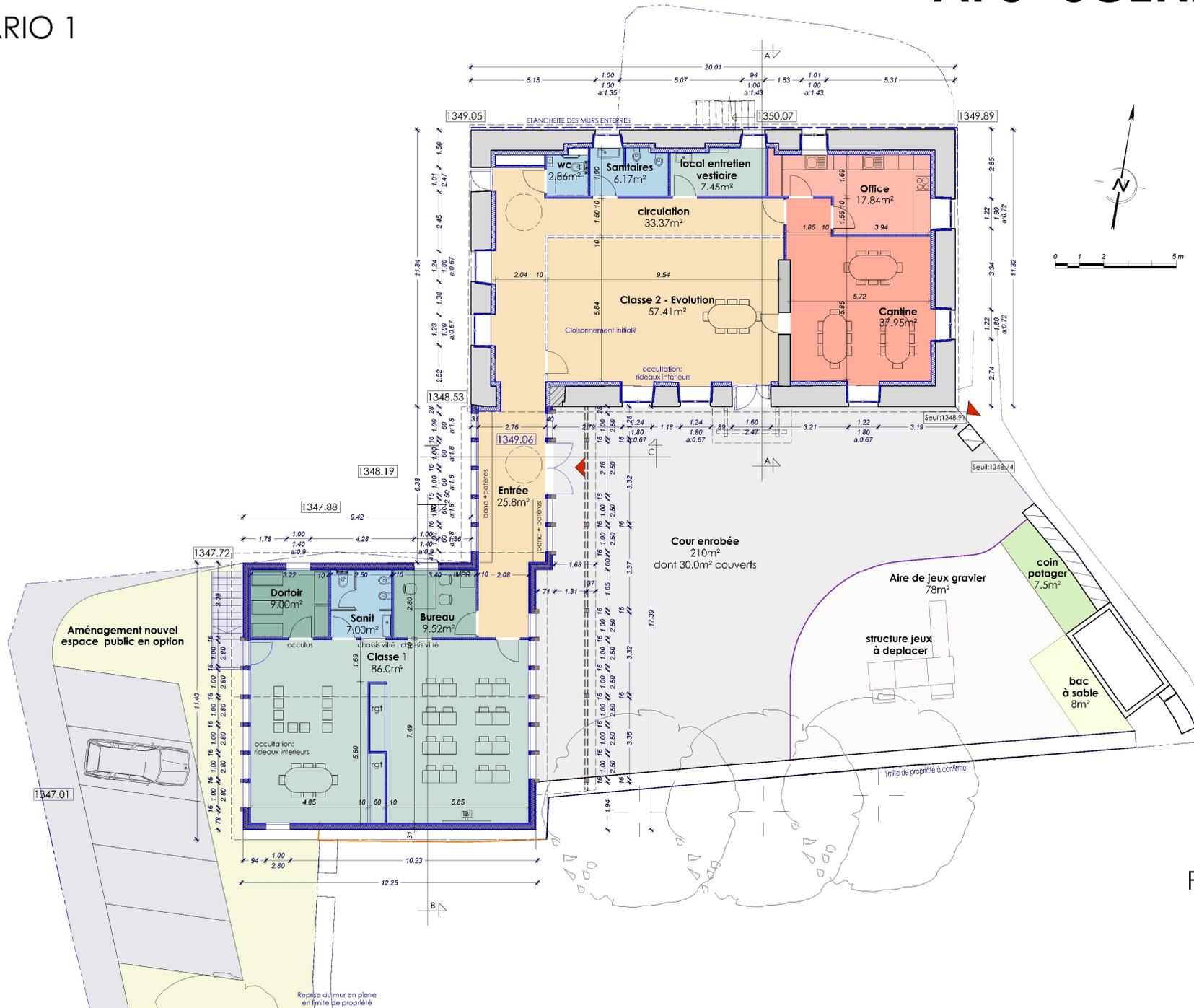
APS- SCENARIO 1



PLAN MASSE

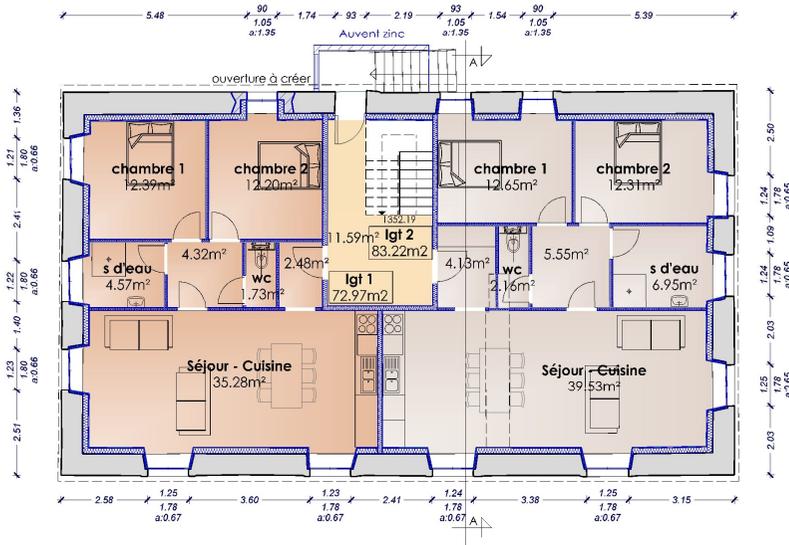
APS- SCENARIO 1

SCENARIO 1



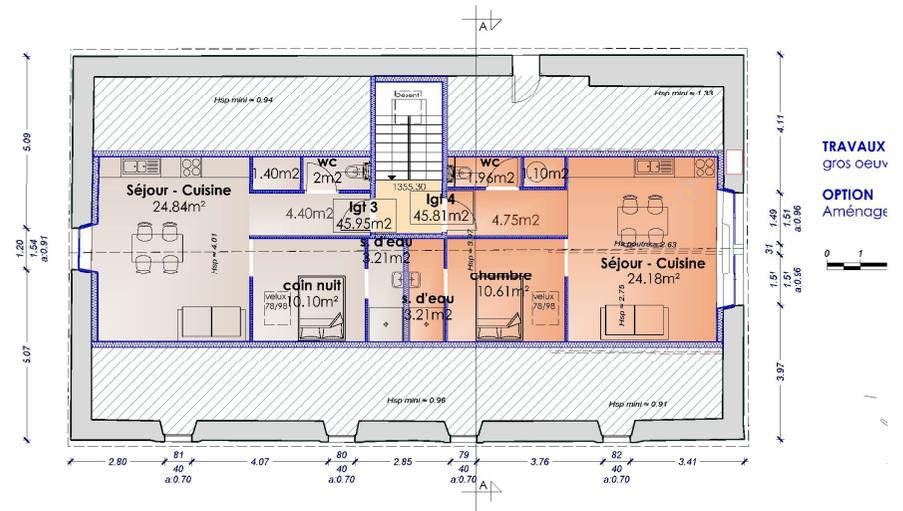
APS- SCENARIO 1

SCENARIO 1



PLAN R+1

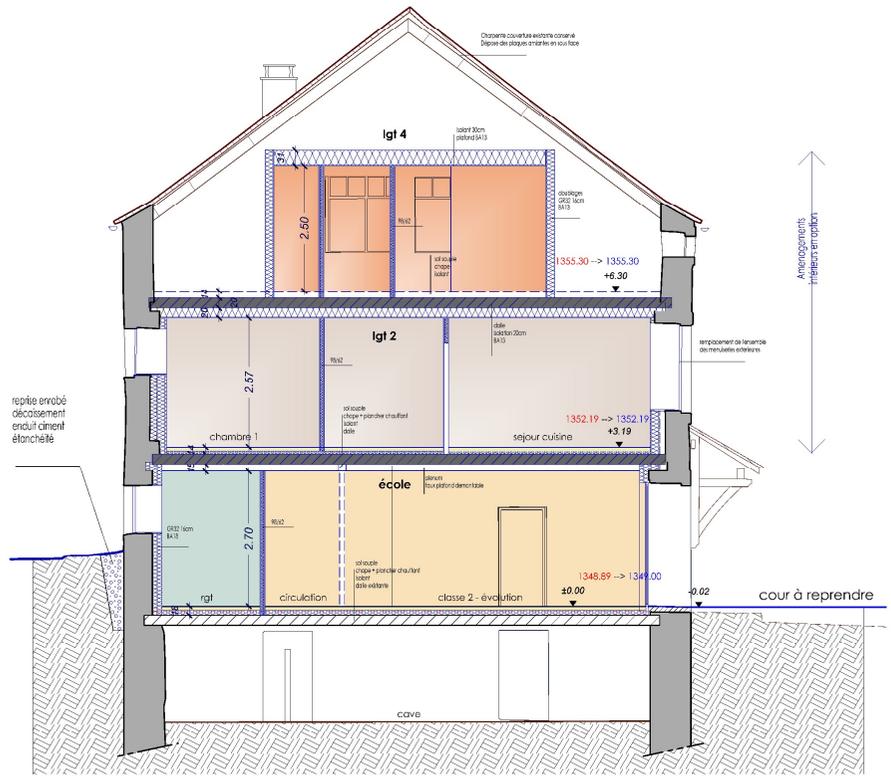
TRAVAUX en BASE
gros oeuvre / Hors d'eau /Hors
OPTION
Aménagement des appoints



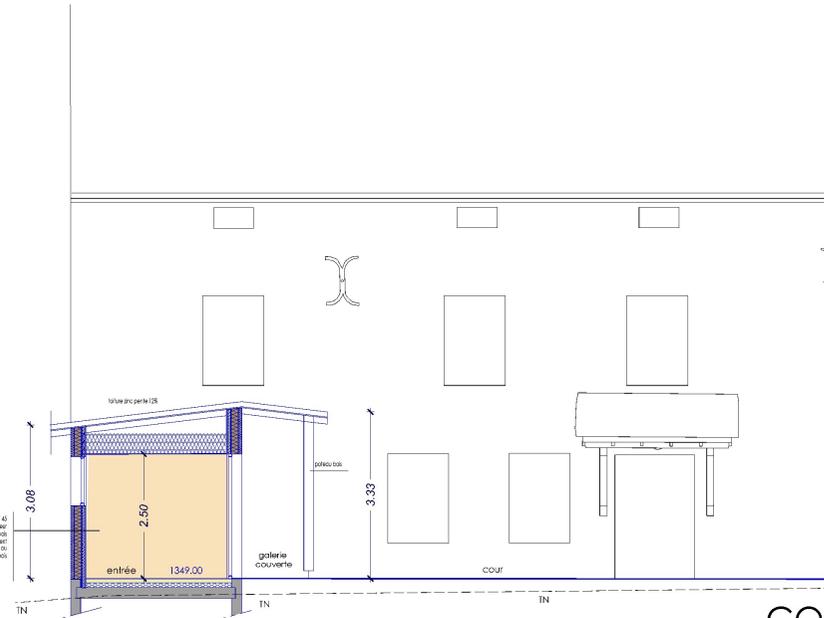
PLAN R+2

APS- SCENARIO 1

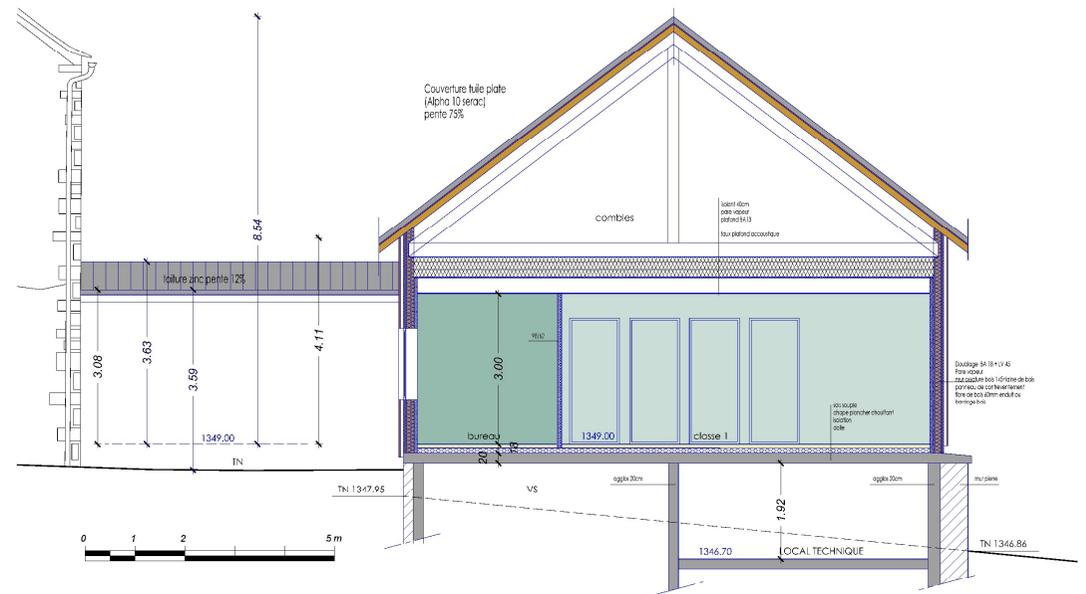
SCENARIO 1



COUPE AA



COUPE CC



COUPE BB

APS- SCENARIO 1



APS- SCENARIO 1



APS- SCENARIO 1



APS- SCENARIO 1



SYNTHESE SCENARIO 1

SCENARIO 1		
Local technique	26	
Total sous sol		26
Classe unique	86	
Dortoire	9	
Sanit classe unique	7	
Bureau	9,5	
Entrée	25,8	
Total RDC NEUF		137,3
Dgt	33,35	
Sanit	9	
Classe 2 / evolution	57,5	
Local entretien	7,45	
Cantine	56	
Total RDC		163,3
Appartement 1	73	
Appartement 2	83,2	
Cage	12	
Total ETAGE		168,2
Igt3	46	
Igt4	45,8	
Cage	12	
Total COMBLES		103,8
TOTAL		435,3

+ 26 m² de local technique
+ 81m² de surface utile en RDC pour l'école

TRAVAUX EN BASE: **905 300€ HT**

- Désamiantage (24 000€ HT seulement)
- Démolition de la cantine existante
- Construction du nouveau bâtiment
- Aménagement de la cour et accès PMR
- Curage du bâtiment existant
- Remplacement des 2 planchers intermédiaires existants
- Remplacement des menuiseries RDC et R+1
- Aménagement du RDC existant
- Aménagement d'un logement au 1^{er}
- Chauffage PAC GEOTHERMIQUE

OPTION 1: **67 700€ HT**

- Aménagement du 2^{ème} logement au 1^{er} étage

OPTION 2: **102 300€ HT**

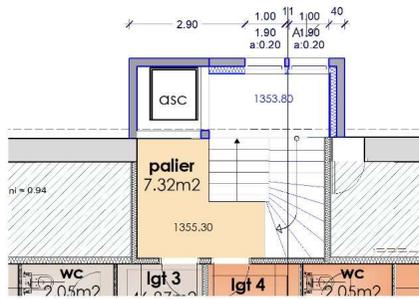
- Aménagements des combles

OPTION 3: **26 800€ HT**

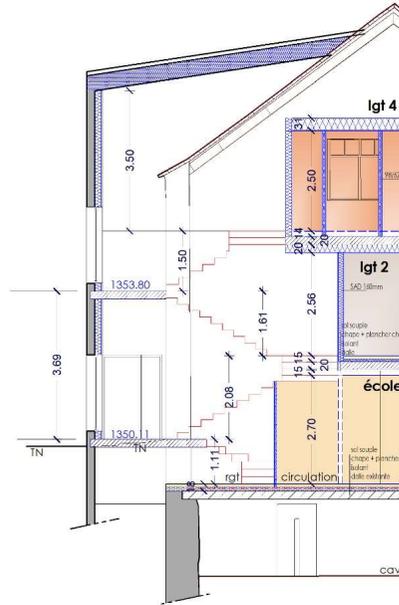
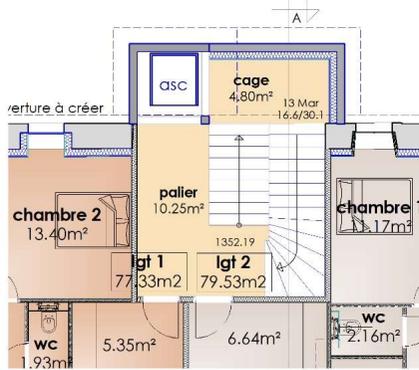
- Aménagements extérieurs

SCENARIO 2

PLAN COMBLES

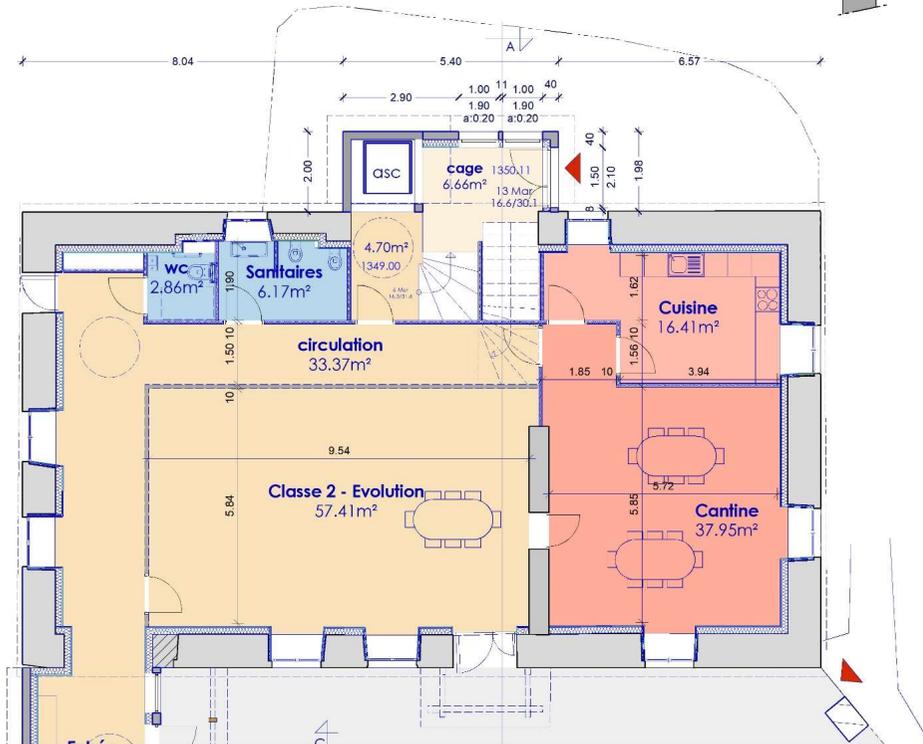


PLAN 1er



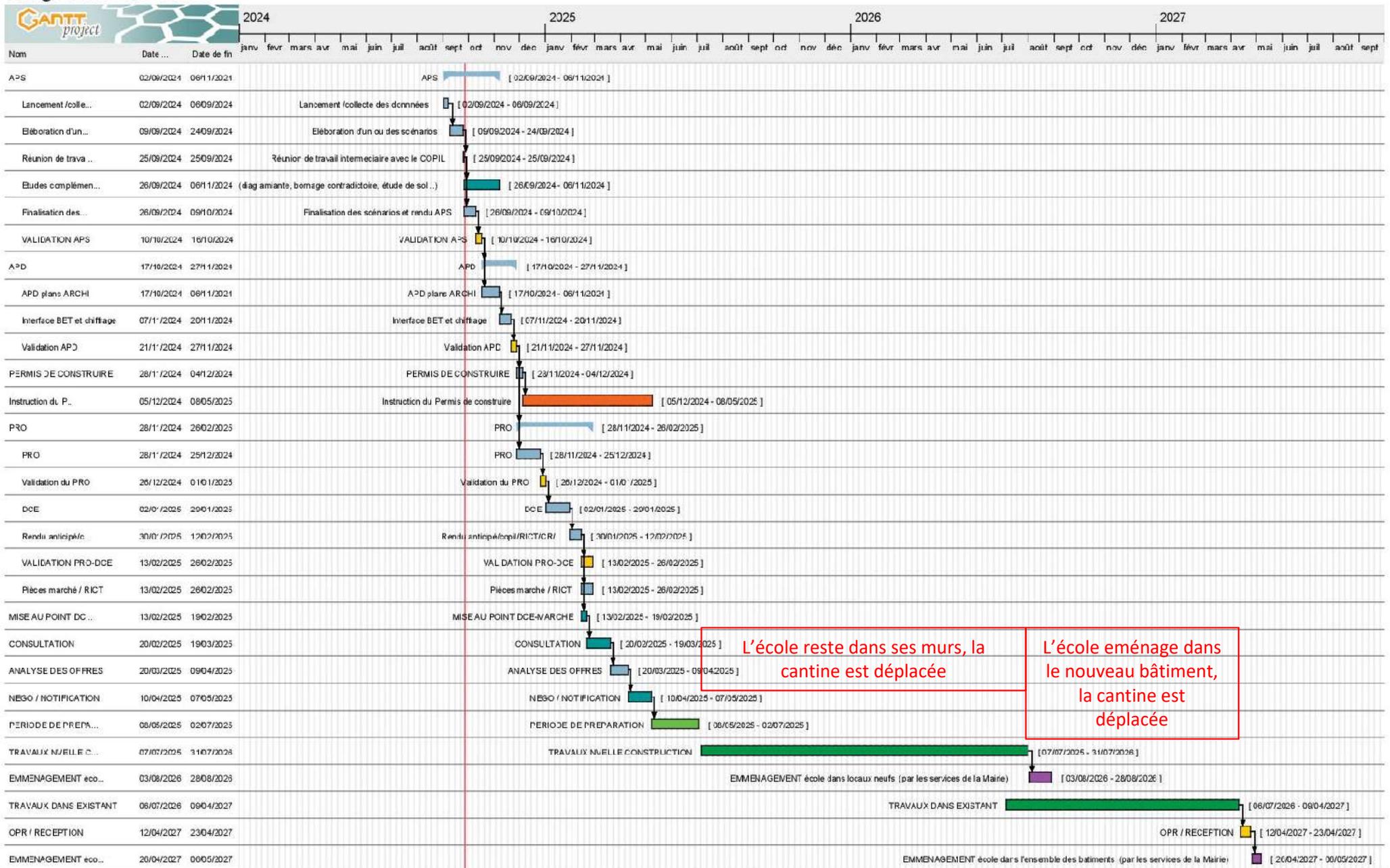
APS- SCENARIO 2

PLUS VALUE: 150 000€ HT



PLAN RDC

Diagramme de Gantt



L'école reste dans ses murs, la cantine est déplacée

L'école eménage dans le nouveau bâtiment, la cantine est déplacée