



VILLE DE BRENNILIS

ÉTUDE DE FAISABILITE POUR LA REALISATION

D'UNE MAISON POUR TOUS



1- SITUATION ET PRESENTATION

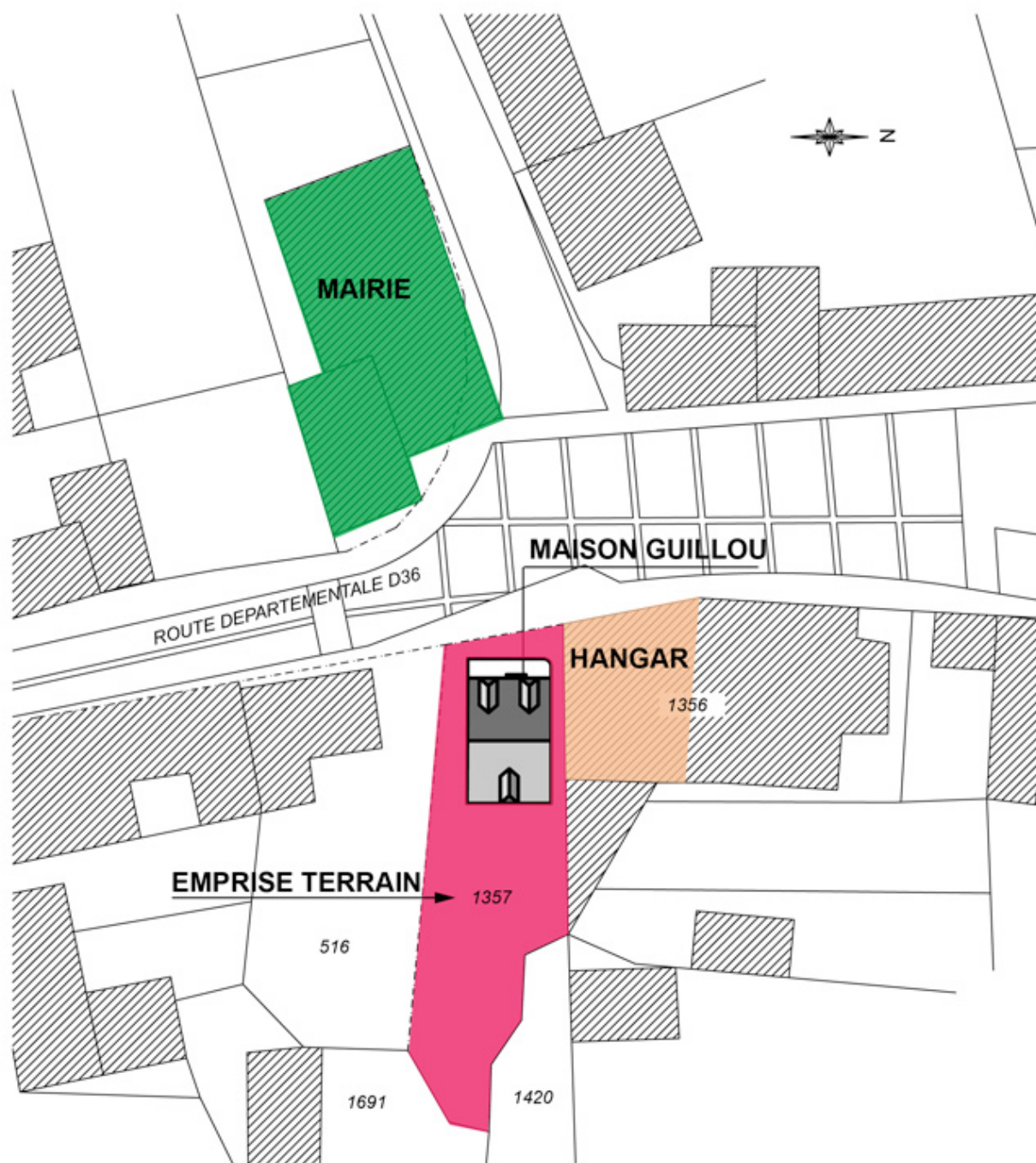
La commune de BRENNILIS fait partie de la **Communauté de Communes du Yeun Elez**.

Le projet se situe au centre Bourg, face à la Mairie, sur la parcelle C1357 (357m² environ) du plan cadastral, le long de la départementale n°D36. Il s'agit de la construction d'une MAISON POUR TOUS sur l'emprise du terrain de la « Maison Guillou » avec ou sans réhabilitation.

Un aménagement urbain existant laissant place à un vaste parking matérialise le coeur du centre Bourg avec des différences de textures et caniveaux calpinés sur la chaussée. La localisation de ce projet face à la Mairie favoriserait un « pôle » de services publics qu'un aménagement paysager viendrait souligner.



CENTE BOURG BRENNILIS
PLAN CADASTRALE Ech.:1/500



LE TERRAIN:

D'une géométrie en longueur il s'insère entre un quartier d'habitations rénové au Sud, un hangar (ancienne salle Polyvalente) au Nord, la route D36 avec la Mairie en vis à vis à l'Ouest et une vue sur la nature environnante à l'Est. Son accès se fait depuis la route D36 et depuis le chemin d'accès aux habitations. Il présente un dénivellement Ouest / Est d'environ 1m et n'est pas planté de végétation à hautes tiges. Il est bordé d'une clôture béton en limite de la parcelle 1420, d'un mur pierre en limite de la parcelle 1691 et du hangar en limite de la parcelle 1417.



LE BATIMENT EXISTANT:

La « Maison Guillou » a une emprise au sol de 64 m², elle est implantée à l'Ouest de la parcelle; c'est une construction des années 50 en agglomérés couverte d'ardoises. Elle est en retrait de 3m en moyenne par rapport à l'alignement et son plancher d'accès est surélevé de 45 cm par rapport au terrain naturel.



Abritant anciennement un commerce, cette maison ne présente pas de caractéristiques architecturales susceptibles d'en justifier la préservation (CF avis des bâtiments de France).



2- REGLEMENT D'URBANISME

● Aux vues des sites et monuments classés environnants: l'Eglise Notre-Dame, le Calvaire de Nestavel, l'alignement des menhirs de Leïtan et le Dolmen de Ty-ar-Boudiged; le projet est situé en **Zone de Protection du Patrimoine** il sera soumis à l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Finistère.

Service à consulter préalablement au dépôt du permis de construire dès élaboration des esquisses. Ce service, consulté au stade de la présente faisabilité nous a fait part des observations suivantes: (CF note manuscrite jointe)

- Il est favorable à la démolition de la « Maison Guillou ».
- Il conviendra d'intégrer à la réflexion le bâtiment du hangar adjacent (ancienne salle polyvalente) qui ne saurait être déconnecté du projet .
- Le futur bâtiment assurera une continuité urbaine en alignement sur la rue.
- Les pentes de toit seraient parallèles à la rue comme les maisons adjacentes.

● Le terrain relève du plan local d'urbanisme, PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 03 juillet 2009. Il se situe en zone de constructions anciennes délimitant le centre bourg traditionnel dite zone UA.

La zone UA est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre urbain traditionnel, caractérisé par une urbanisation dense, où les constructions sont édifiées en règle générale en ordre continu et à l'alignement des voies ou places.

Les principales contraintes du PLU liées à ce projet sont :

- rappel : les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : les constructions doivent être édifiées à **la limite de l'emprise des voies**. La construction en retrait peut être autorisée sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit matérialisée par un bâtiment ou par un mur de clôture d'une hauteur maximale de 2m.
- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : la construction de bâtiments **joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté**. Les constructions pourront s'implanter d'une limite latérale à l'autre. Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative elle devra s'implanter à **3m minimum**.
- emprise au sol des constructions : sans objet.
- hauteur maximale de la construction : mesurée à partir du sol naturel,
=10m à la sablière,
=14m au faîtage
=7m à l'acrotère
- aspect extérieur de la construction : quel que soit le projet architectural (création, réhabilitation, extension...), une attention particulière sera apportée à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent, à sa relation avec l'environnement urbain et naturel, à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.

3- PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

- Le programme de base:

Il s'agit de la réalisation d'une **MAISON POUR TOUS** susceptible de répondre aux normes **HQE**. La surface utile du bâtiment serait d'environ 200 m² sur deux ou trois niveaux. Il conviendrait également d'intégrer une mise en valeur de la partie non construite de la parcelle en privilégiant les accès piétons. Le projet sera soumis aux règles d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.

- Composition de la Maison Pour Tous:

- **une agence postale:** 20 m²
- **une bibliothèque municipale:** 50m²
- **un point cyber:** 12 m²
- **une salle de réunion / exposition:** 40m²
- **un bureau / atelier:** 15 m²
- **une salle d'archive:** 20m²
- **des sanitaires:** 15 m²
- **locaux techniques:** 8 m²

Les abords de la maison pour tous devront intégrer une circulation piétonne sécurisée ainsi qu'un auvent pouvant abriter les visiteurs. Un abri à vélos pourra également être prévu. La surface de la parcelle 1357 et sa forme ne permettant pas la création de parkings, il conviendra que les usagers de la maison pour tous utilisent le vaste parking place de la Mairie.

Quelque soit la solution envisagée, il conviendra d'intégrer le devenir du hangar mitoyen au projet. Sa démolition est souhaitable à terme et semble inéluctable à long terme. L'utilisation de l'espace récupéré doit être envisagé (notamment dans les solutions 1 et 2 ci-après) soit comme espace extérieur: parkings dédiés à la bibliothèque ou espace d'activités extérieures en relation avec le projet; soit comme emplacement d'un nouveau bâtiment à usage public ou de services, confortant le fond de façade sur la place de la Mairie.

- Solutions proposées:

SOLUTION 1 :

Restructuration de la maison Guillou avec extension sur la parcelle 1357.

L'élargissement de la maison Guillou ne permettant pas d'y loger les grands volumes comme la bibliothèque et la salle de réunion, ceux-ci se feraient en extension. L'étage serait employé aux locaux non accessibles au public comme l'atelier et les archives. Le recul de la maison par rapport à la place sera occupé par un jeu de rampes d'accès pour piétons afin de récupérer le niveau du seuil existant. Cet espace pourra accueillir un élément structurant tel que portique, candélabre ou sculpture libre accueillant un panneau d'affichage dans le cadre du 1% culturel; cette disposition contribuerait en outre au signalement de l'édifice face à la Mairie.

Coût travaux estimatif: 240 000 € HT soit 287 040 € TTC (coût travaux hors maîtrise d'œuvre et fondations spéciales qui seraient nécessaires après étude de sol)

SOLUTION 2:

Démolition de la maison Guillou et réalisation d'un ensemble architectural neuf sur l'emprise de la parcelle 1357. Une implantation à l'alignement de la voie publique est imposée par le PLU et recommandé par le service des bâtiments de France. L'accès à la poste et au point cyber se fera directement de la route et un dégagement permettra de desservir les autres services proposés par la maison pour tous. Les locaux non accessibles au public ainsi que les locaux techniques seraient implantés au rez-de-jardin. Dans le cadre du 1% culturel, une fresque pourrait être réalisée en pignon Sud en vis à vis des logements afin de signaler l'édifice depuis l'Eglise et accompagner le passage piéton vers l'arrière.

Coût travaux estimatif: 260 000 € HT soit 310 960 € TTC (coût travaux hors maîtrise d'oeuvre et fondations spéciales qui seraient nécessaires après étude de sol)

SOLUTION 3:

Acquisition de la parcelle 1356 en partie pour démolition du hangar adjacent et réalisation d'un ensemble architectural neuf sur l'emprise de la parcelle 1357 et 1356p. Ceci permettrait une implantation du projet plus linéaire sur la voie publique, donc une façade plus conséquente et plus lisible depuis la route. La poste, la bibliothèque et la salle d'exposition auraient leur accès directement depuis la voie publique. Les locaux non accessibles au public seraient comme en solution 2 implantés en rez-de-jardin.

Coût travaux estimatif: 310 000 € HT soit 370 760 € TTC (coût travaux hors maîtrise d'oeuvre et fondations spéciales qui seraient nécessaires après étude de sol)

Dans les 3 solutions, un mail matérialisé par un dessin de textures au sol s'inspirant de l'aménagement existant sur la D36, partirait depuis la Mairie jusqu'à longer la Maison pour Tous en formant une large traversée pouvant être reliée aux circulations piétonnes alentours. Sur la partie de parcelle non construite, un aménagement paysager agrémenté de parterres floraux et de bancs permettra aux passants d'y séjourner agréablement.

4- ENERGIE

L'objectif énergétique du projet pourrait être de niveau BBC, soit une consommation d'énergie primaire (chauffage, ventilation, eau chaude et éclairage) de 40% inférieure à la consommation conventionnelle de référence.

En l'absence de gaz, deux types de chauffage seraient envisageables:

- Chauffage électrique: chauffage infrarouge par le sol sur bureau de Poste et Bibliothèque, complément par modules radiants individuels sur les autres locaux. Le système, le plus économique à l'investissement, présente une grande souplesse d'utilisation, notamment pour des locaux utilisés ponctuellement en journée.

- Ensemble aérothermique air/eau: constitué d'une pompe à chaleur air alimentant un réseau de chauffage central eau sur radiateurs. D'un coût d'investissement plus important, ce système réduit considérablement le coût d'exploitation. Une gestion par zones permet de réguler les températures selon les locaux.

Dans tous les cas de figure, la production d'eau chaude (de faible quantité) serait assurée par ballon électrique.

Pour mémoire, les autres systèmes de chauffage semblent moins adaptés au projet:

- Chauffage fuel ou propane: coût d'investissement et d'exploitation élevés, bilan CO2 défavorable, nécessité de cuves de stockage.

- Chauffage bois et géothermie: coût d'investissement très élevé et puissance non justifiée pour un usage ponctuel de jour; peu de souplesse d'utilisation. Concernant le chauffage bois, il s'ajoute une maintenance assez lourde et la nécessité de réaliser un silo extérieur.

5- SUBVENTIONS

CONSEIL GENERAL du FINISTERE

■ AIDES ENERGIES RENOUVELABLES ET ECO HABITAT

Conditions : niveau de performance BBC pour bâtiment neuf, DPE (Diagnostic de Performance Energétique) – 30% et « classement de sortie » inférieur ou égal à « C » pour une réhabilitation.

■ AIDE POUR CONSTRUCTION, EXTENSION ou REHABILITATION DES BIBLIOTHEQUES MEDIATHEQUES

Conditions pour BRENNILIS : Permis de Construire, 50 m2 minimum, respect performance énergétique, dépôt cahier des charges du programme, pré-dossier au stade de l'esquisse.

Taux de subvention : 30%, Plafonds : 60 000€, pour un projet inférieur à 300 000€.

■ SOUTIEN AUX OPERATIONS D'ACQUISITION DE MOBILIER DES BIBLIOTHEQUES MEDIATHEQUES

Conditions de recevabilité : 1 seule demande de subvention mobilier sur 3 ans, minimum d'investissement communal : 1 500€, dépôt du plan d'aménagement.

Taux de subvention : 50%, plafond : 9 000€

■ SOUTIEN AUX OPERATIONS D'INFORMATISATION DES BIBLIOTHEQUES MEDIATHEQUES

Conditions de recevabilité : Logiciels et matériels dédiés à la bibliothèque, répondant aux normes UNIMARC (format officiel d'échange de l'information bibliographique et le format de travail de la plupart des bibliothèques publiques). ; mise en place d'outils multimédias (internet, portail internet et/ou DVD) ; ligne téléphonique et internet propres à la bibliothèques et payées par la commune.

Taux de subvention : 75%, plafond 3 500€

■ AUTRES AIDES : Soutien aux opérations d'acquisitions de documents, soutien à la création d'un 1er poste de salarié des bibliothèques médiathèques, soutien aux opérations d'équipement et d'abonnement à des ressources électroniques pour déficients visuels.

REGION BRETAGNE

■ APPEL A PROJET ECO FAUR

Subvention de 50% du montant des études stratégiques, plafond 50 000€ ;

Subvention de 50% du montant total des études pré-opérationnelles, plafond 30 000€

■ APPEL A PROJET PREBAT

Subvention de 40€/m2 , plafond 100 000€ pour du neuf

Subvention de 60€/m2, plafond 150 000€ pour une réhabilitation.

ADEME

■ AIDE A LA DECISION

Prédiagnostic sur existant : subvention maximum 70%, plafond 5 000€

Conseil d'orientation énergétique sur existant : subvention jusqu'à 70%.

Diagnostic énergie : subvention maximum 70%, dans la limite de 50 000€.

Soutien aux Etudes de projet telles que faisabilité techniques, assistance à maîtrise d'ouvrage HQE... , subvention jusqu'à 70% , plafond 100 000€

■ AIDE AUX BÂTIMENTS EXEMPLAIRES

Aide aux bâtiments exemplaires (particulièrement performants sur le plan énergétique s'ils sont sélectionnés dans le cadre des appels à projets régionaux communs ADEME-Région).

La priorité est donnée aux projets de réhabilitation.

■ FONDS CHALEUR

Aide financière aux installations produisant et valorisant de la chaleur renouvelable ou de récupération.

PREFECTURE

■ DETR (nouvelle Dotation des Territoires Ruraux)

pour CREATION D'UN BUREAU DE POSTE.

Subventions à demander avant le 28 février 2011.

■ DGD (Dotation Générale de Décentralisation)

suivie par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles)

pour la construction d'une bibliothèque d'au moins 100m² . Inscriptions avant mai 2011.

Possibilité de financement des locaux, du mobilier et des équipements informatiques.

Plafond : 1 580€/m² pour les travaux, maximum de 30% du coût, et 316€HT/m² , maximum 40% du coût pour les équipements.

■ CONTRAT DE TERRITOIRE 2009/11

■ DEMANDE DE SUBVENTION EXCEPTIONNELLE AUPRES DU MINISTERE DE L'INTERIEUR ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Demande exceptionnelle faite par l'intermédiaire d'un parlementaire

6- MAITRISE D'OEUVRE

Outre la consultation d'un architecte, ce type de projet nécessite l'intervention des prestataires suivants:

- **Géomètre** pour un plan de bornage et un relevé topographique
- **Bureau d'étude géotechnique** pour une étude de sol
- **Contrôleur technique** pour les missions: sécurité incendie, solidité des ouvrages, accessibilité handicapée et sécurité des installations électriques
- **Coordonateur SPS** (sécurité, protection santé) pour la sécurité du chantier et interventions ultérieures sur les ouvrages

Il conviendra par ailleurs de faire réaliser sur le bâtiment existant s'il est conservé: un diagnostic amiante et un diagnostic état parasitaire. Si le bâtiment est démoli: un diagnostic amiante avant démolition.

Coût de maîtrise d'oeuvre complète: 10 à 15% du coût travaux selon le type de mission.

7- CONCLUSION

Comme le montre aussi l'analyse d'opportunité, le choix du site d'une Maison Pour Tous en vis à vis de la Mairie actuelle semble tout à fait justifié quant à sa localisation.

Les 3 principales contraintes de ce site sont:

- 1 – La relative étroitesse du terrain ainsi que sa topographie qui engendrent un bâtiment en « profondeur » et dont les abords ne permettent pas de réaliser de stationnements dédiés à l'activité. Ce dernier point ne devant pas poser de problèmes compte tenu des stationnements disponibles sur la place actuelle.
- 2 – La vétusté de la maison « Guillou » dont la topologie s'adaptera très difficilement au programme.
- 3 – La mitoyenneté de l'ancienne Salle des Fêtes dont le devenir doit être pensé à moyen ou long terme.

Des 3 solutions envisagées à ce stade il ressort que la préservation de la maison « Guillou », qui resterait de peu la plus économique, présente des contraintes d'aménagement importantes qui nuiront à la qualité d'usage et à l'aspect architectural.

Le projet (solution 3) prévoyant la démolition du hangar est sans doute le moins contraignant quant à la réalisation du projet. Aujourd'hui il n'est qu'une hypothèse théorique liée à l'acquisition foncière qui serait nécessaire. Le coût de cette acquisition s'ajoutant au coût des travaux engendrera un investissement sans doute trop important même si au stade des avant-projets il serait possible d'en minimiser les surface utiles.

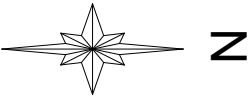
Le projet (solution 2) consistant à démolir la maison « Guillou » en restant dans l'emprise de la parcelle actuelle semble le mieux correspondre aux objectifs souhaités. Une construction neuve permettra, à coût maîtrisé, une meilleure réponse au programme et confortera l'urbanisme environnant. Cette solution pourra anticiper la démolition du hangar à moyen ou long terme.

Enfin, il conviendra dans la suite des études, et ce quelque soit le programme retenu, d'optimiser au mieux les surfaces notamment au stade des esquisses et avant-projets afin de maîtriser les coûts de construction.

SOLUTION 1
RESTRUCTURATION ET EXTENSION
PROJET SUR 3 NIVEAUX

SURFACE RESTRUCTUREE 85,97m²
EXTENSION 115.11m²
SURFACE TOTALE 201.08m²

SOLUTION 1	PLAN DE MASSE	ECHELLE 1/250
21-10	VILLE DE BRENNILIS	
FAISABILITE	CONSTRUCTION D'UNE "MAISON POUR TOUS"	
17-01-11		
	Dates modifications	
	10 rue CIE Roger BARBE 90135 22301 LANNION TEL: 02 96 37 01 80 FAX: 02 96 37 14 00	16, RUE VILLENEUVE 29600 MORLAIX TEL: 02 98 88 01 88 FAX: 02 98 67 44 01 etommy@wanadoo.fr



MAIRIE

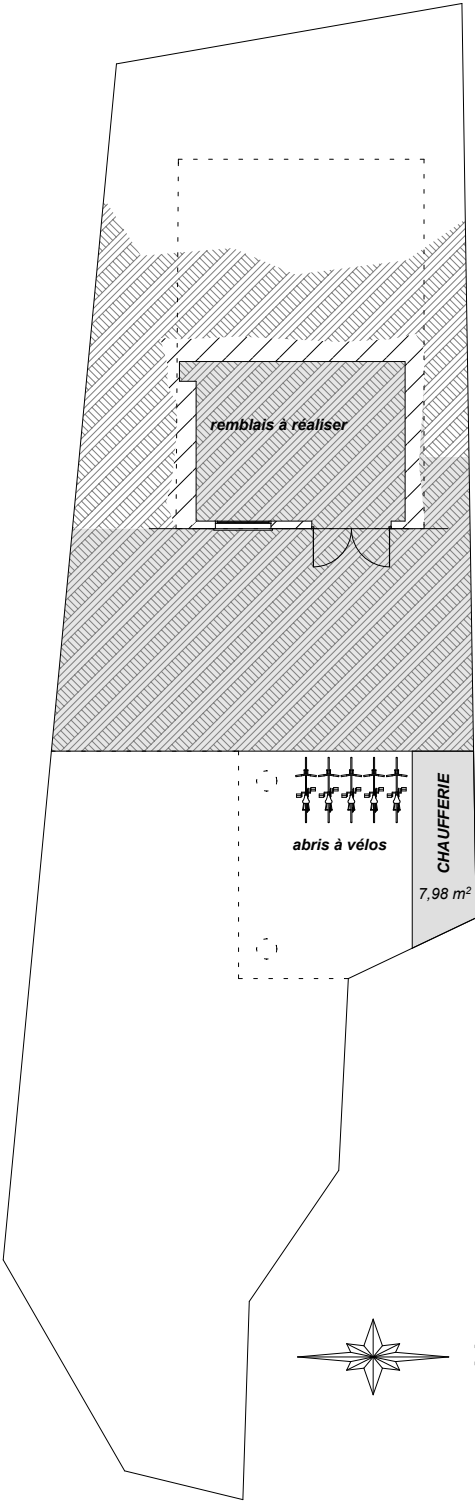
cheminement piéton

SURFACE RESTRUCTUREE 85,97m²
EXTENSION 115.11m²
SURFACE TOTALE 201.08m²

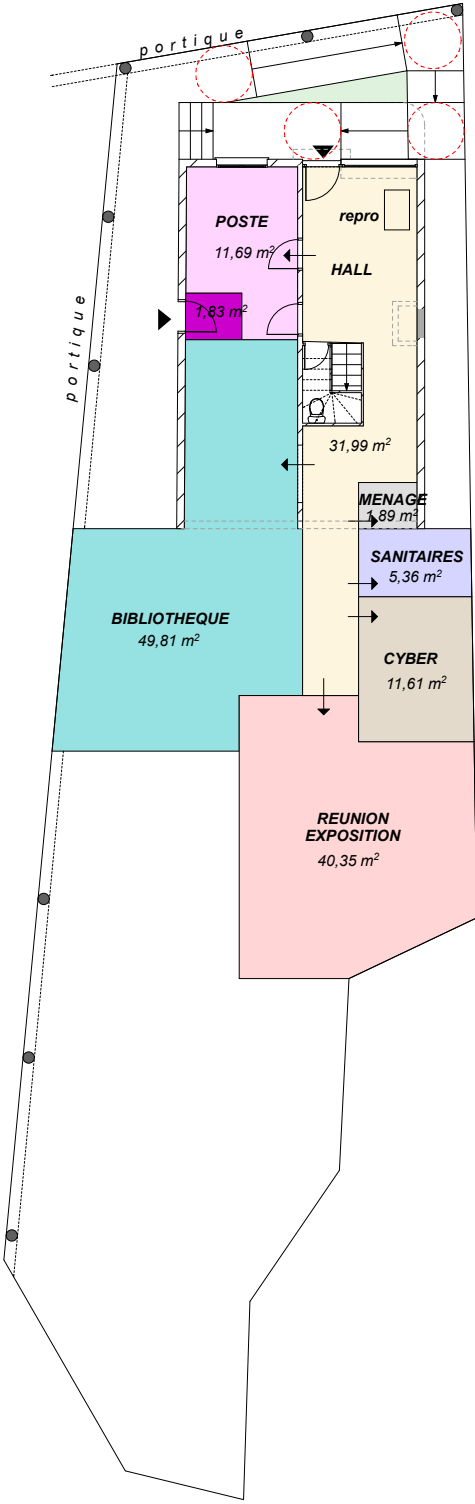
SOLUTION 1
RESTRUCTURATION ET EXTENSION
PROJET SUR 3 NIVEAUX

SOLUTION 1	PLANS				ECHELLE 1/200
21-10	VILLE DE BRENNILIS				
FAISABILITE	CONSTRUCTION D'UNE "MAISON POUR TOUS"				
17-01-11					
	S.C.P.	Dates modifications	25-01-11		
	DELVAUX & TOMMY-MARTIN ARCHITECTES D.P.L.G.	10 rue CIE Roger BARBE 80135 22301 LANNION TEL: 02 96 37 01 60 FAX: 02 96 37 14 00	16, RUE VILLENEUVE 29600 MORLAIX TEL: 02 98 88 01 88 FAX: 02 98 67 44 01	etommy@wanadoo.fr	

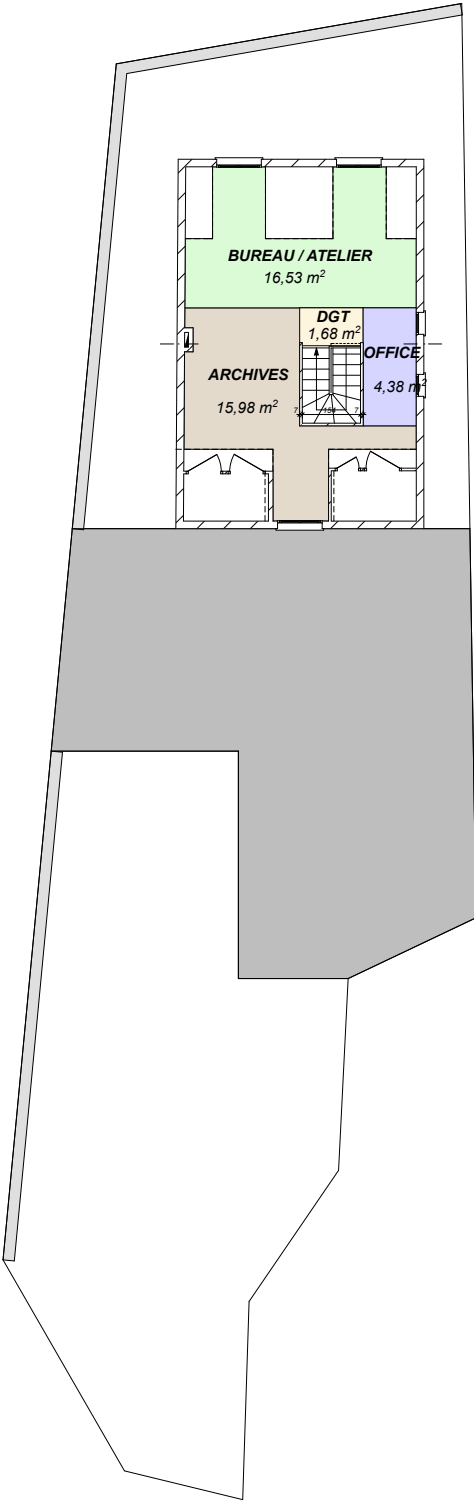
REZ-DE-JARDIN



REZ-DE-RUE



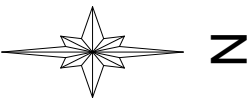
R+1



SOLUTION 2
PROJET A NEUF SUR PARCELLE 1357
PROJET SUR 2 NIVEAUX

SURFACE TOTALE 205,83m²

SOLUTION 2	PLAN DE MASSE	ECHELLE 1/250
21-10	VILLE DE BRENNILIS	
FAISABILITE	CONSTRUCTION D'UNE "MAISON POUR TOUS"	
17-01-11		
	Dates modifications	
	10 rue CIE Roger BARBE 90135 22301 LANNION TEL: 02 96 37 01 80 FAX: 02 96 37 14 00	16, RUE VILLENEUVE 29600 MORLAIX TEL: 02 98 88 01 88 FAX: 02 98 67 44 01 etommy@wanadoo.fr



MAIRIE

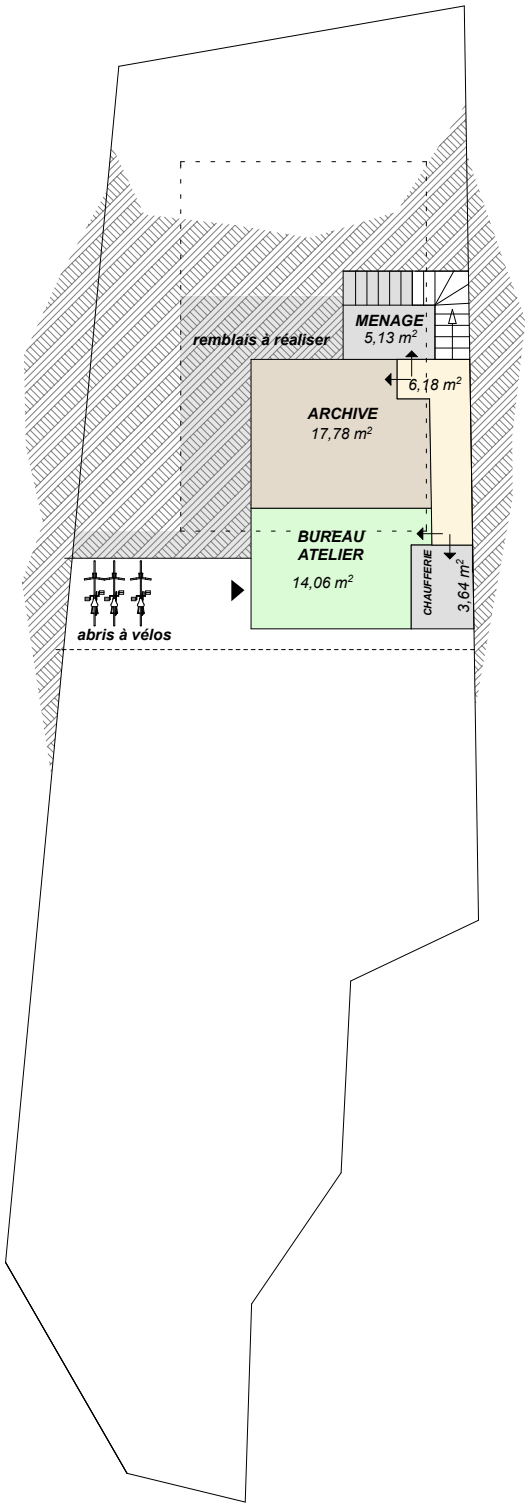
cheminement piéton

SURFACE TOTALE 205,83m²

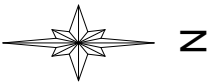
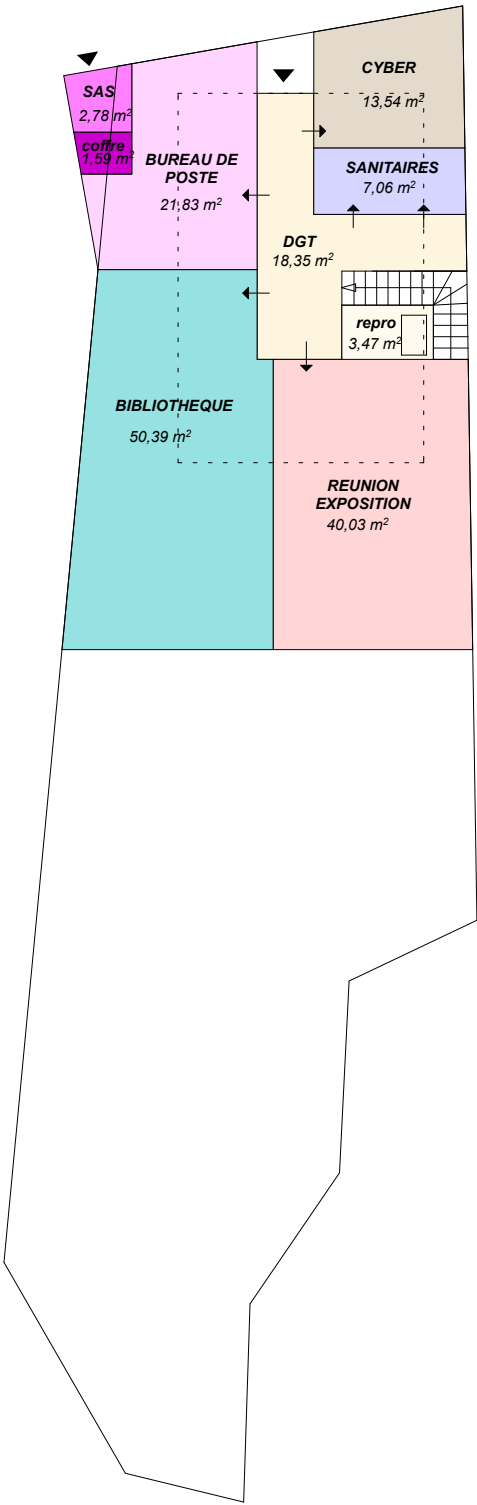
SOLUTION 2
PROJET A NEUF SUR PARCELLE 1357
PROJET SUR 2 NIVEAUX

SOLUTION 2	PLANS					ECHELLE 1/200
21-10	VILLE DE BRENNILIS CONSTRUCTION D'UNE "MAISON POUR TOUS"					
FAISABILITE						
17-01-11						
	Dates modifications	25-01-11				
	10 rue CIE Roger BARBE 80135 22301 LANNION 16, RUE VILLENEUVE 29600 MORLAIX TEL: 02 96 37 01 60 FAX: 02 96 37 14 00 TEL: 02 98 88 01 88 FAX: 02 98 67 44 01 etommy@wanadoo.fr					

REZ-DE-JARDIN



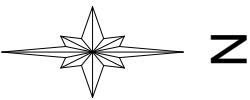
REZ-DE-RUE



SOLUTION 3
PROJET A NEUF SUR PARCELLE 1357 & 1356p
PROJET SUR 2 NIVEAUX

SURFACE TOTALE 251,18m²

SOLUTION 3	PLAN DE MASSE	ECHELLE 1/250
21-10	VILLE DE BRENNILIS	
FAISABILITE	CONSTRUCTION D'UNE "MAISON POUR TOUS"	
17-01-11		
 DELVAUX & TOMMY-MARTIN	Dates modifications	
10 rue CIE Roger BARBE 90135 22301 LANNION TEL: 02 96 37 01 80 FAX: 02 96 37 14 00		16, RUE VILLENEUVE 29600 MORLAIX TEL: 02 98 88 01 88 FAX: 02 98 67 44 01 etommy@wanadoo.fr



MAIRIE

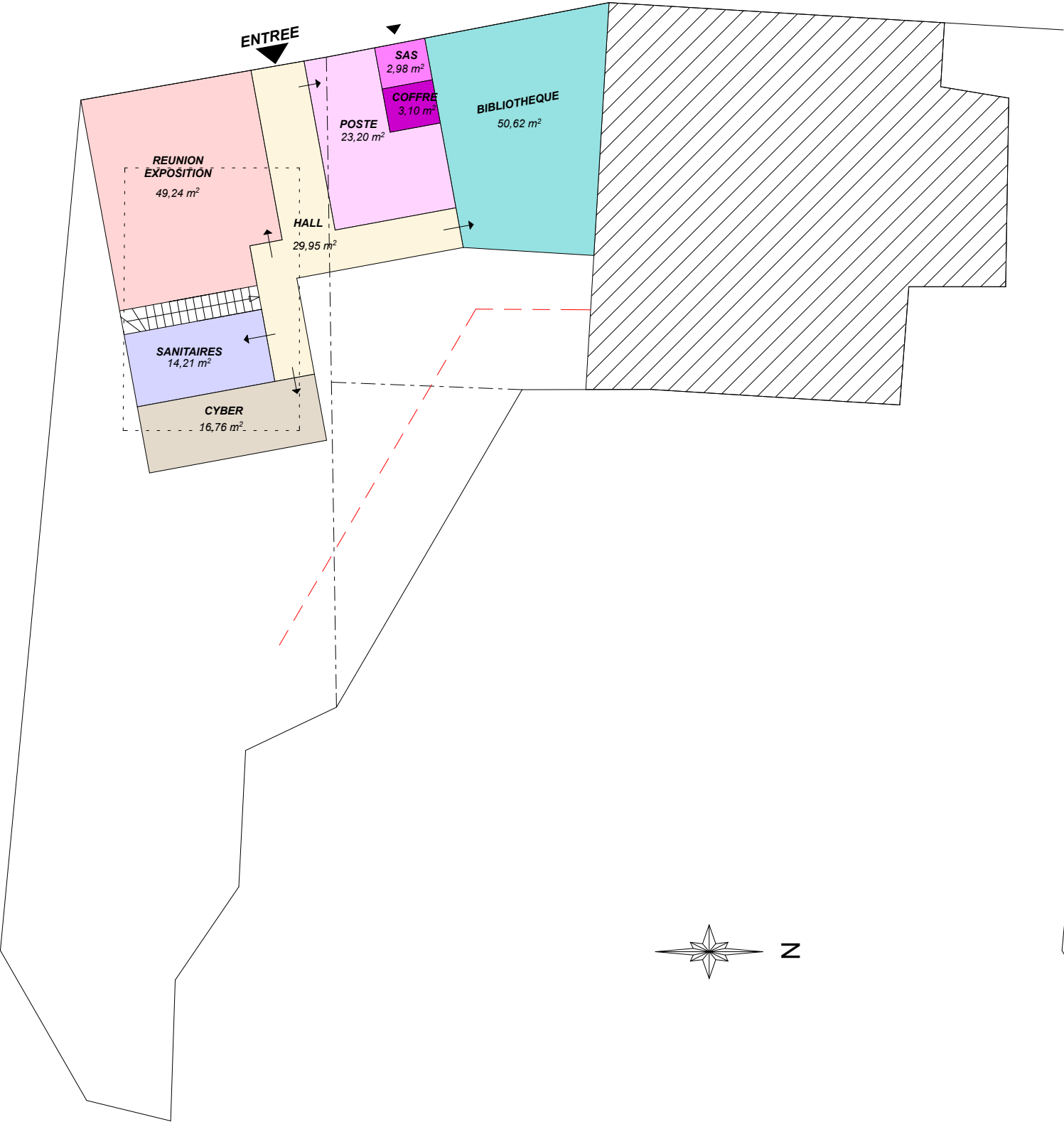
cheminement piéton

SOLUTION 3	PLANS					ECHELLE 1/200
21-10	VILLE DE BRENNILIS CONSTRUCTION D'UNE "MAISON POUR TOUS"					
FAISABILITE						
17-01-11						
	S.C.P.	Dates modifications	25-01-11			
	DELVAUX & TOMMY-MARTIN ARCHITECTES D.P.L.G.	10 rue CIE Roger BARBE 80135 22301 LANNION TEL: 02 96 37 01 60 FAX: 02 96 37 14 00		16, RUE VILLENEUVE 29600 MORLAIX TEL: 02 98 88 01 88 FAX: 02 98 67 44 01 etommy@wanadoo.fr		

SURFACE TOTALE 251,18m²

SOLUTION 3
PROJET A NEUF SUR PARCELLE 1357 & 1356p
PROJET SUR 2 NIVEAUX

REZ-DE-RUE



REZ-DE-JARDIN

