



**Programme de travaux 2022-2024 de la  
Commune de Béganne**

# **Cahier des charges d'un marché de maîtrise d'œuvre**





# Programme de travaux 2022-2024 de la Commune de Béganne

Le présent document fait suite au lot 1 du marché de maîtrise d'œuvre présenté par la Commune de Béganne sur des gros travaux de réhabilitation de bâtiments. Le lot avait été déclaré infructueux faute de candidats. Certains de ces candidats ont demandé que soit réalisée une estimation d'enveloppe financière, qui a été faite. Elle est disponible en annexe.

Le périmètre des travaux a été ajusté mais reste globalement celui qui a donné lieu à cette enveloppe financière.

## Table des matières

Contrôle des accès.....	2
I. QUARTIER DU BOIS JOLI .....	3
1. Contexte .....	3
2. Chauffage centralisé.....	3
3. Le complexe du Bois Joli.....	3
4. Bâtiment du restaurant scolaire.....	4
5. Espace jeunes .....	5
6. Salle associative.....	5
II. QUARTIER COUR COMMUNALE .....	5
1. Contexte .....	5
2. Salle multi activité .....	6
3. Salle des Arts .....	7
III. PRODUCTIONS ADMINISTRATIVES.....	7
IV. CALENDRIER.....	8

### Contrôle des accès

Hors enveloppe financière : le maître d'œuvre proposera l'installation d'un système centralisé d'accès par badges aux différents bâtiments communaux concernés par le présent cahier des charges, ainsi que le hangar communal, la mairie, la salle communale de l'ancien presbytère, l'église. Pour le complexe du Bois Joli ou pour la mairie, le système contrôlera les accès aux différents sous-secteurs de chaque bâtiment.

Selon l'évolution du bâtiment, l'ancienne boucherie récemment acquise par la Commune de Béganne pourra intégrer le dispositif.





# Programme de travaux 2022-2024 de la Commune de Béganne

## **I. QUARTIER DU BOIS JOLI**

Le quartier du Bois Joli est un ensemble de bâtiments, d'espaces verts et d'équipements sportifs dédiés à l'éducation, à l'enfance, au sport et aux loisirs au cœur du bourg de Béganne.

Voir plan en annexe.

### **1. Contexte**

Trois projets sont menés de front sur le quartier du Bois Joli :

- ✓ Les travaux de réhabilitation de bâtiments objet du présent marché
- ✓ L'agrandissement du parking de l'école et la création d'un cheminement piétons entre ce parking et l'entrée des élèves située à l'arrière du bâtiment (livraison début 2023)
- ✓ Une réflexion plus à long terme d'aménagement de ce quartier incluant :
  - Choix non encore fait :
    - Suppression du terrain d'honneur (6) pour y créer notamment une pumptrack
    - Création d'une pumptrack à côté du terrain de tennis (2) derrière l'habitation (3)
  - Création d'un city stade à l'est de l'aire de jeu (14)
  - Création d'une maison d'assistantes maternelles (25) et d'un accueil de loisirs (26)

### **2. Chauffage centralisé**

L'enveloppe financière prévoit une chaudière bois centralisée pour l'ensemble des bâtiments existants ou à créer du secteur, et éventuellement intégrer l'école privée.

Le maître d'œuvre devra proposer des emplacements pour cette chaudière.

La commune de Béganne fait son affaire d'avoir avancé suffisamment sur les projets de maison d'assistantes maternelles et d'accueil de loisirs, pour apporter au maître d'œuvre les informations nécessaires à son travail. La fiche action ci-jointe permettra aux candidats de se faire une idée des différentes options sur la table.

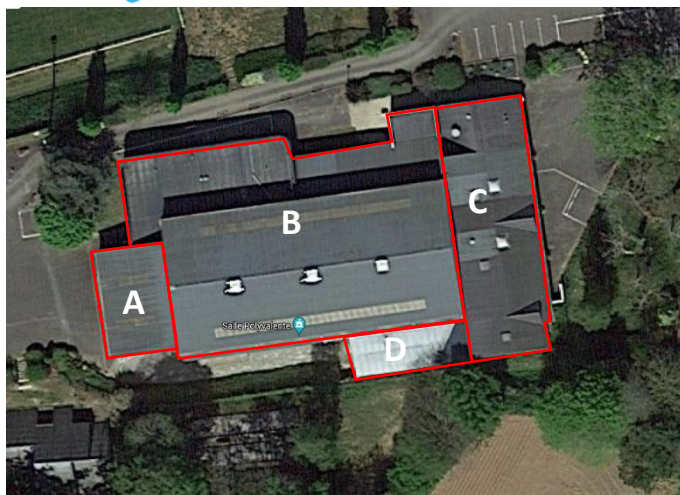
Le maître d'œuvre proposera également un mode de chauffage alternatif au bois et faiblement émetteur de carbone fossile. En effet, la limite de la chaudière bois est la capacité du maître d'ouvrage à structurer une filière d'approvisionnement, basée sur l'exploitation durable du bocage bégannais. La Commune entend s'assurer que les besoins de la chaudière ne compromettent pas la durabilité du bocage ni de la forêt bégannais.

### **3. Le complexe du Bois Joli**

Cet ensemble a été construit en plusieurs étapes entre les années 80 et 90. Il comporte un local de stockage dédié à la vie associative (A), une salle de sport avec divers équipements (B), une salle polyvalente avec scène et cuisine (C), et un local contenant des box dédiés à la vie associative (D).



# Programme de travaux 2022-2024 de la Commune de Béganne

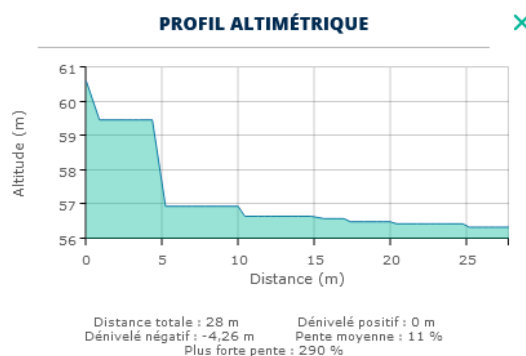
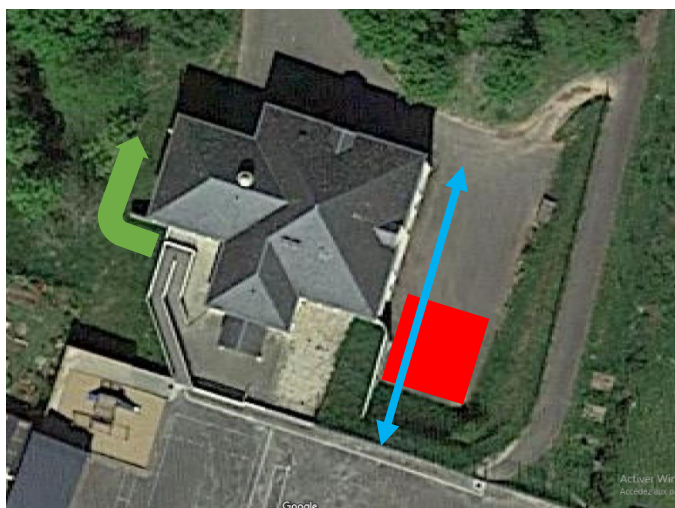


Les travaux à réaliser sont :

- ✓ L'isolation thermique de l'ensemble du bâtiment
  - Isolation des toitures et bardages
  - Menuiseries extérieures plus performantes
- ✓ La révision du système de chauffage pour intégrer la chaudière centralisée
- ✓ Le traitement des problèmes d'étanchéité des toitures
- ✓ La remise en état de l'intérieur de la salle polyvalente
- ✓ L'installation d'un système d'occultation totale de la lumière dans la salle polyvalente

L'enveloppe financière prévoit la mise en place de cuves de récupération des eaux de pluie. L'option doit être approfondie pour permettre au maître d'ouvrage de la valider ou pas.

## 4. Bâtiment du restaurant scolaire



Le bâtiment sur deux niveaux abrite le restaurant scolaire au rez-de-chaussée et des salles de classe à l'étage. Ces salles de classe sont utilisées en été pour le centre de loisirs.

Le profil altimétrique concerne la tranche matérialisée par la double flèche bleue. Le premier étage est de plain-pied avec la cour de l'école au sud.

L'enveloppe financière prévoyait les travaux suivants :



# Programme de travaux 2022-2024 de la Commune de Béganne

- ✓ La construction d'un préau (carré rouge)
- ✓ La construction d'un escalier (flèche verte)
- ✓ La réfection des peintures dans les salles du premier étage, ou proposition de solutions alternatives de protection des murs contre les chocs ou salissures à hauteur d'enfant
- ✓ L'installation d'un système de régulation de la température en été par un système (à proposer) d'occultation du soleil (auvents, stores, etc.)

La construction d'un préau reste d'actualité mais il est conditionné à la création d'un accueil de loisirs, qui pourrait se faire à cet endroit (cf. fiche action : préau de plein pied avec le restaurant scolaire, surmonté d'un accueil de loisirs de plein pied avec la cour de l'école).

La solution d'un escalier en dur présenté ci-dessus pourra être remplacé par un escalier métallique, couplé à une issue de secours, à créer depuis la salle de classe (12) sur la façade nord.

## **5. Espace jeunes**

L'espace jeunes n'était pas dans l'estimation financière initiale. Une estimation financière complémentaire a été faite. Elle est en annexe.

Il s'agit d'un vieux bâtiment en kit fourni par l'Etat, et monté par la population en 1979, dans le cadre du programme Mille Clubs. Il a été un temps désaffecté puis rénové vers 2008 pour devenir l'espace jeunes.

Aujourd'hui une nouvelle restauration est nécessaire pour préserver l'intégrité du bâtiment :

- ✓ Réfection du bardage (isolation, étanchéité)
- ✓ Ventilation

L'enveloppe financière a chiffré sommairement ces travaux. Compte tenu de la vétusté du bâtiment, il convient d'approfondir l'analyse de coût pour envisager un investissement soit dans une rénovation, soit dans sa déconstruction totale ou partielle et le relogement de l'espace jeunes.

## **6. Salle associative**

La salle associative n'était pas dans l'estimation financière initiale.

Les travaux à envisager sont :

- ✓ Isolation des toitures et bardages
- ✓ Menuiseries extérieures plus performantes
- ✓ La révision du système de chauffage pour intégrer la chaudière centralisée
- ✓ La rénovation et mise aux normes de la buvette

## **II. QUARTIER COUR COMMUNALE**

### **1. Contexte**

Le plan de développement de la Commune de Béganne, dans son plan guide, flèche la Cour Communale comme un des deux lieux de convivialité à développer, avec la médiathèque.

La Cour Communale est une place légèrement en retrait de la rue du Chemin Creux, principale entrée de bourg. Elle donne accès au cimetière et à deux bâtiments communaux :

- ✓ L'ancienne mairie qui comprend :
  - La salle multi-activités (2)
  - Un logement permanent (1, rez de chaussée)



# Programme de travaux 2022-2024 de la Commune de Béganne

- Un logement d'urgence (1, premier étage) géré par le CCAS
- ✓ La Salle des Arts, ancienne cantine communale, qui abrite l'association Béganne Collection Ming, dont l'objet est de gérer une collection d'art moderne et d'animer la vie culturelle bégannaise (3)



1. Logements
2. Salle multi-activités
3. Salle des Arts
4. Cimetière
5. Parkings
6. Nouvelles toilettes publiques
7. Anciennes toilettes publiques à démolir

De nouvelles toilettes publiques (6) ont été posées sur la place. La destruction des anciennes toilettes publiques (7) est en cours.

Dans le cadre du chantier des entrées de bourg sur la rue du Chemin Creux, une rampe va être construite pour accéder à la Cour communale.

## 2. Salle multi activité



Les travaux à réaliser sont :

- ✓ Le remplacement des menuiseries extérieures par d'autres plus performantes d'un point de vue thermique (prévoir des systèmes d'ouverture adaptés à la hauteur importante des fenêtres)
- ✓ L'installation d'un système de chauffage et eau chaude faible émetteur de carbone fossile
- ✓ L'aménagement intérieur de la salle en conformité avec ses usages : salle de réunion et salle pour l'organisation de pots/vins d'honneur (pas de restauration)
- ✓ L'accès PMR

# Programme de travaux 2022-2024 de la Commune de Béganne

Concernant ce dernier point, l'enveloppe financière est partie d'une hypothèse d'élargissement d'une des portes existantes, en façade sud. Le maître d'ouvrage veut étudier la faisabilité technique et financière d'un accès par une porte fenêtre à créer en pignon est.

## 3. Salle des Arts



Le bâtiment dit de l'ancienne cantine date des années 70. Il a été partiellement mis à disposition de l'association Béganne Collection Ming, dépositaire d'une collection d'art moderne, qui a créé la Salle des Arts (A).

La partie B était dédiée au stockage des colis alimentaires de la Croix Rouge mais, cet usage n'ayant plus cours, il est convenu de mettre également cet espace à disposition de Béganne Collection Ming pour en faire y organiser des ateliers d'arts plastique pour le public.

Les travaux à réaliser sont :

- ✓ Le remplacement des menuiseries extérieures par d'autres plus performantes d'un point de vue thermique
- ✓ L'isolation du bâtiment
- ✓ L'installation d'un système de chauffage et eau chaude faible émetteur de carbone fossile
- ✓ Le désamiantage du bâtiment et réfection de la toiture

A noter : mutualisation envisageable du système de chauffage entre les deux bâtiments communaux, y compris les deux logements.

## III. PRODUCTIONS ADMINISTRATIVES

Le maître d'œuvre devra à minima s'inscrire dans la norme RT 2012.

Il devra chiffrer le surcoût d'un projet « Bâtiment exemplaire » défini par le décret n° 2009-1154 du 29 septembre 2009 créant un label « haute performance énergétique rénovation » pour certains bâtiments existants et l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation ».

Il chiffrera également le surcoût pour le respect des critères d'obtention de la bonification de 10% de la DETR pour les opérations intégrant des matériaux biosourcés.

Le maître d'œuvre devra produire tous les documents techniques et toutes les études nécessaires pour le dépôt d'une demande de DETR/DSIL (date limite 31 janvier 2024 à confirmer) et de toute demande de financements public ou privé que la Commune est susceptible de demander.



# Programme de travaux 2022-2024 de la Commune de Béganne

## **IV. CALENDRIER**

Le choix du maître d'œuvre se fera d'ici fin mars 2023 pour un démarrage dès que possible.

L'année 2023 sera consacrée à l'étude et la conception, pour aboutir au dépôt du permis de construire pour le 30 novembre 2023.

Les travaux proprement dit devront être livrés avant la fin 2024.

