

Maison des Assistantes Maternelles

Maîtrise d'ouvrage : Mairie de Malansac

Description du projet :

Création d'une maison d'assistantes maternelles (MAM)

Adresse : 2, Rue du Cherche Midi Malansac 56220

Référence cadastrale : 000 AA 2p (division Juillet 2024)

Superficie du terrain : 460 m²

Périmètre : 98,92m2

Règlement urbain : PLU 03/03/2017 Zone : Ubb

Description du projet

Le projet consiste en la création d'un bâtiment pour accueillir la future Maison des Assistantes Maternelles (MAM)

Le batiment est conçu pour accueillir 4 assistantes maternelles et 16 enfants en respectant le nombre maximum admis par les services de la Petite Enfance (PMI).

La mairie en tant que maîtrise d'ouvrage souhaite un bâtiment pouvant être facilement adaptable à d'autres usages futurs, c'est pourquoi il a été pensé pour répondre aux besoins de la MAM tout en permettant une réversibilité pour d'autres usages.

Contexte :

Le site défini pour construire le bâtiment se trouve à l’ouest du centre bourg de Malansac.

Une nouvelle parcelle à été créée, par une division parcellaire, dans l’emprise de la réserve foncière dédiée aux équipements scolaires de la commune avec une surface de 460m².

Le terrain, situé au n° 2 de la Rue du cherche Midi 56220 Malansac, est situé entre la réserve foncière du SIE (Syndicat Intercommunal des Ecoles) au nord et à l’est, l’emprise publique au sud et une propriété prive à l’ouest. Limité au Nord-Ouest par la zone Naturelle. Au sud par la rue du Cherche Midi qui dessers l’établissement scolaire, la future MAM et abrite un stationnement public d'une cinquantaine de places dont 20 sous une ombrière photovoltaïque exploitée par la Commune de Malansac.

La limite séparative ouest, longe une propriété privée contenant une maison d’habitation et ses annexes. Cette limite est matérialisée par une haie végétale formée d’arbustes de type thuya plantés tout le long de la limite.

Les abords immédiats du terrain sont constitués des bâtiments scolaires (école primaire et cantine scolaire) à l’est /sud-est et des maisons individuelles traditionnelles avec jardins privées. Il faut noter la présence d’un ruisseau qui traverse les parcelles individuelles au nord.

Dans la parcelle :

Le terrain est nu il présente une pente légère descendant ver le nord-est, seul la végétation rase (pelouse en prairie sauvage) est présente, aucun arbre à haute tige ni haie végétale existent dans la parcelle. Il n’y a pas de présence des murets, ni de clôtures.

L’accès au terrain se fait via la desserte publique au sud où se trouvent les réseaux d’adduction d’eau potable, d’eaux usées et d’électricité

La commune, maitrise d’ouvrage, a réalisé les demandes pour amener les réseaux d’eau potable en limite de parcelle sud à proximité du futur bâtiment.

Reglements

Le terrain est localise en Zone Ubb du PLU en vigueur à la date de ce document.

ERP (Etablissement recevant du public)

Les MAM sont assujetties aux règles applicables aux Etablissements Recevant du Public (ERP) en matière de sécurité contre les risques d’incendie, de panique et d’accessibilité aux personnes handicapées. Les porteurs du projet devront fournir une copie du récépissé de dépôt de dossier ERP

Sécurité incendie

ERP 5eme catégorie de type R (Écoles maternelles, crèches, garderies et jardins d’enfants) sans locaux de sommeil avec un seuil maximum de 100 personnes (tous effectifs confondus). Il n’est pas soumis à autorisation d’ouverture en matière de sécurité incendie. Cependant, dans le but de suivre la demande de la collectivité pour que le bâtiment puisse être réversible en termes d’usage et destination, il est proposé de concevoir les locaux pour que, moyennant peu de travaux, puisse répondre sous un autre usage aux attentes en termes d’exigence de sécurité.

Accessibilité

La Caf considère le bâtiment comme étant partiellement Accessible. Ainsi l’accueil du public PMR est limité aux parties publiques (entrée, bureau, WC public/personnel). Cette information est à valider avec le Bureau de Contrôle. Le bâtiment est conçu avec les contraintes d’accessibilité d’un ERP en prenant les dimensions exigées pour les portes, les circulations et équipements dans la partie accessible.

Gestion des eaux de la parcelle

Le bâtiment et son annexe comptent avec des descentes d’eau de pluie reliées aux équipements pluvieux du réseau public existant.

Une valorisation des eaux de pluie est proposée dans le but de promouvoir une gestion durable de la ressource, de réduire les consommations d’eau potable pour les besoins extérieurs (jardins, nettoyages, arrosages) et pour être exemple de promotion à la valorisation de la ressource.

Une attente pour installer un récupérateur d’eau sera prévue en partie ouest, à la jonction du local poussettes et la terrasse. Ce dispositif pourra être enterré ou installée à l’intérieur du local poussettes selon les règles de sécurité imposée pour l’établissement. La mention « eau non potable » devra être visible sur les robinets qui débiteront l’eau récupérée. L’eau ne pourra pas servir à la consommation humaine, ni a des utilisations autres que pour l’arrosage / nettoyage extérieur. Une protection supplémentaire devra être installé pour que les enfants ne puissent pas accéder aux robinets.

Un système de drain/caniveau périphérique extérieur conçu de façon à éviter l’infiltration de l’eau ruisselante dans les parois et protéger le bâtiment des remontées

Un puits perdu / puisard à fond perméable sera installé pour le rejet des eaux provenant des drains périphériques, son emplacement est prévu dans l’angle nord-est de la parcelle, sa mise en œuvre devra être propre et écarter tout danger possible pour les utilisateurs.

La perméabilité des sols est respectée par la mise en place des surfaces perméables sur la totalité de la parcelle non construite. Espaces végétaux, revêtements des cheminements perméables.

Formes, volumes et matériaux

Les volumes , de part son usage, est limité à un rez-de-chaussée sur la totalité du bâtiment. Il accueillera 4 locaux de sieste, une salle d’éveil et des locaux de service non accessibles aux enfants ni au public.

La pièce de vie et des activités présente un toit cathédrale, afin de lui octroyer une sensation d'espace.

Maîtrise d'oeuvre ACZ • architectures et conseils Andrea Czentorycky - DEA HMONP - OA 085698 6 La Bocheterie Lauzach 56190 06 89 69 07 88 contact.acz@gmail.com	OMSWEETOM Environnement Maël Pondaven 2 Cartudo 56220 Pluhelin 06 98 73 11 83 m.pondaven@omsweetom-environnement.fr	BOIS PAILLE INGENIERIE François-Xavier Vendeville 2 Cartudo 56220 Pluhelin 06 98 73 11 83 m.pondaven@omsweetom-environnement.fr	Maître d'ouvrage : Mairie de Malansac 4 rue du Puits de Bas Malansac 56220 02 97 66 21 14 maire@malansac.fr	Maître d'usage : Association MAM-Ô-MERVEILLES Contact : Linda Thilboul 06 85 22 61 69 mamomerveilles56220@gmail.com	Création d'une Maison d'Assistantes Maternelles (MAM) 2, Rue du Cherche Midi Malansac 56220	N°code projet : 2312 MALANSAC MAM	Date : 12/03/25	Phase : DPC
					Notice descriptive	N° de pièce: PC.04	Echelle :	