



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

**PROJET DE CONSTRUCTION D'UN RESTAURANT SCOLAIRE DE
CREATIONS DE LOTS A BATIR ET DE PLACES DE PARKING
A GRAND-FOUGERAY A PROXIMITE DES 2 SITES SCOLAIRES**

Table des matières

1- NOTICE EXPLICATIVE	3
2- PLAN DE SITUATION	12
3° PLAN GENERAL DES TRAVAUX.....	14
4° CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS.....	15
5° APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES.	18

1- NOTICE EXPLICATIVE

CONTEXTE :

Grand-Fougeray, commune dynamique avec plus de 2 500 habitants est située à proximité immédiate (moins de 2 km) de la 4 voies Rennes - Nantes (25 mn de la rocade sud de Rennes et 35 mn de Nantes).

Ancienne polarité principale de la communauté de communes de Grand-Fougeray, la commune est désormais rattachée à Bretagne porte de Loire Communauté (BpLC) depuis janvier 2017.

Grand-Fougeray, ancien chef de Canton, est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale du pays des Vallons de Vilaine qui l'identifie comme pôle secondaire dans l'armature urbaine.

Grand-fougeray est dotée d'un Accueil de Loisirs Sans hébergement, d'une crèche de 20 places, d'une maison de santé avec 15 professionnels et d'une pharmacie et de services.

Elle possède un centre bourg, avec tous les commerces de proximité, bar tabac, une crêperie pizzeria, un hôtel restaurant, 3 banques, un assureur, 2 coiffeurs, 2 boulangerie, 1 boucherie...

Il y a également sur la commune 2 zones d'activités (parc d'activité du Pays de Grand-Fougeray (des 4 routes) à vocation industrielle avec plus de 1 000 emplois, et le parc de la Lizardais (commerce et artisanat, avec le magasin U express et Drive au sud).

Un projet de lotissement communal est en cours de finalisation, le permis d'aménager a été déposé en décembre dernier pour la création de 80 lots libres de constructeurs. La phase 1 devrait voir le jour d'ici fin 2021 afin de répondre à la demande de terrains. On s'attend à une augmentation de la population.

ENJEUX DU DIAGNOSTIC SCOLAIRE :

La commune de Grand-Fougeray est dotée de 2 écoles, l'école Gaston Tardif et l'école Sainte-Anne, avec des effectifs respectifs de 188 et 167 élèves à la rentrée 2020/2021.

Les élèves des 2 écoles déjeunent le midi au sein d'une salle de l'hôpital de Grand-Fougeray louée par la mairie.

Les repas sont préparés par la cuisine de l'Hôpital, et sont servis aux enfants par des agents de la commune. Ainsi 250 repas sont servis quotidiennement aux enfants ainsi qu'aux enfants fréquentant l'ALSH le mercredi et pendant les vacances.

En 10 ans l'effectif des demi-pensionnaires est passé de 150 à 250 par jour.

Problématiques actuelles de la salle de restauration:

1 Aui niveau de la salle elle-même :

- Capacité de la salle:

Aujourd'hui la salle affectée à ce service s'avère trop petite, et il n'y a pas de moyen de l'agrandir.

2 services sont mis en place, en temps hors Covid, les élèves des 2 écoles déjeunent ensemble, les maternelles en 1er service et les élémentaires en second. Actuellement, afin d'éviter les brassages des élèves, les enfants de l'école privée déjeunent en premier puis ceux de l'école publique.

Malgré ces 2 services, le personnel de la restauration scolaire est contraint de redresser des tables.

- - Isolation phonique:

Le niveau de bruit est important dans la salle. Elle est mal isolée acoustiquement, cela entraîne des nuisances sonores aussi bien pour les enfants que pour le personnel

2 Risques au niveau de la sécurité :

- d'accidents pour les enfants :

La salle servant au déjeuner des enfants est excentrée par rapport aux écoles.

La durée du trajet de l'école Sainte-Anne à l'hôpital est de 7 - 8 minutes et celui le temps de trajet de l'école Gaston Tardiff à l'hôpital est de 9 - 10 Minutes.

Les enfants sont obligés de traverser plusieurs routes pour s'y rendre, ce qui représente un danger pour les enfants, ci-joint le circuit réalisé quotidiennement (Annexe 1). En outre ces trajets nécessitent la mobilisation de plusieurs agents de la commune pour les encadrer.

A noter que la rue où se situe la salle de restauration actuelle est en sens unique (Rue Saint Roch), ainsi que celle devant l'école privée. Cela entraîne, notamment, le midi une forte circulation au moment où les élèves se rendent à pied à la salle de restauration.

- liés au terrorisme ;

Le fait de déplacer des groupes d'enfants au sein de la commune peut être un facteur de risque supplémentaire au niveau d'un attentat.

3 Risques sanitaires :

Faire déjeuner les enfants au sein d'une salle spécifique de l'hôpital n'est pas sans risque d'éventuelles contaminations des personnes hospitalisées et inversement des enfants pourraient se faire contaminer, de surcroît en période de COVID.

4 Temps de déjeuner des enfants trop court :

Si l'on ajoute les temps de déplacement, et le fait que la salle est exiguë, le temps consacré au déjeuner des enfants est réduit. Notre objectif est de donner la possibilité aux enfants de déjeuner au moins 45 minutes.

Solutions :

Le Projet Educatif de Territoire de Grand-Fougeray a été validé le 9 juillet 2019, par la signature d'une convention entre Monsieur le préfet d'Ille et Vilaine, Monsieur le recteur d'Académie, la caisse d'Allocation Familiale d'Ille et Vilaine et par la commune de Grand Fougeray. « Améliorer les conditions d'accueil et les conditions de travail sur le temps de la pause méridienne qui, englobe le temps de la restauration scolaire » a été retenu comme l'une des 2 problématiques identifiées.

Le conseil d'école de l'école Gaston Tardiff a été questionné sur le point de savoir s'il serait possible d'élargir le temps de la pause méridienne. La réponse a été négative. La création d'un nouveau restaurant scolaire est plébiscitée aussi bien par les élèves leurs parents, que par les écoles, les élus de la commune et le personnel communal car répondant aux attentes.

Tous ces acteurs seront représentés dans un groupe de travail qui est en train d'être constitué pour bien définir l'équipement lui-même.

La réflexion par rapport à la construction d'un nouveau restaurant est à l'ordre du jour depuis 2014. L'emplacement retenu pour la construction du nouveau restaurant est idéalement situé entre les 2 écoles.

Un nouveau restaurant scolaire mais aussi des lots à bâtir et des parkings

La Ville de Grand-Fougeray souhaitant dans le cadre de la construction d'un restaurant municipal, créer des parkings partagés avec les écoles, et mettre en place de lots à bâtir qui permettront d'accueillir de nouvelles familles mais aussi d'optimiser le cout de l'opération.

12 lots à bâtir seront ainsi créés à l'est et au sud du restaurant, ainsi que des places de stationnements pour les futurs logements et aussi pour l'école Gaston Tardif.

MAITRISE FONCIERE :

La commune maîtrise une partie du foncier à savoir la parcelle cadastrée AB 536 mais pas la parcelle section AB n°236 non viabilisée et classée en espace réservé dans l'ancien PLU repris par le PLUIH en vigueur depuis le 24/07/2020.

France Domaine, en date du 10/07/2019 a estimé ce terrain d'une surface de 4 313 m² à 45 000 €, soit 10,43 € le m².

PROCEDURE :

Le Conseil Municipal a délibéré le lundi 20 septembre 2021 à l'unanimité pour la demande de déclaration d'utilité publique de ce projet à soumettre à enquête publique de droit commun et parcellaire :

DELIBERATION N° 52-2021

Envoyé en préfecture le 21/09/2021
Reçu en préfecture le 25/09/2021
Affiché le
ID : 035-213501240-20210920-DEL202152-DE

OBJET : Projet de construction d'un restaurant scolaire, de créations de lots à bâtir et de places de parking à Grand-Fougeray à proximité des 2 sites des écoles - Ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe.

Le Conseil Municipal,

Vu la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions,

Vu la loi n°82-623 du 22 juillet 1982 modifiant et complétant la loi n° 82-213 précitée,

Vu la délibération n°2019-30 du 3 juin 2019 prescrivant pour le restaurant municipal, l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe.

CONSIDERANT que l'emplacement du futur restaurant scolaire a fait l'objet de l'espace réservé n°3 dans le PLU, et qu'il est également inscrit dans le PLUIH,

CONSIDERANT que la commune de Grand-Fougeray souhaite créer un restaurant scolaire. En effet les locaux actuels mis à disposition par l'Hôpital de Grand-Fougeray s'avèrent trop exigus et ce malgré la mise en place de 2 services. Ils présentent l'inconvénient de faire déjeuner les enfants dans les locaux de l'Hôpital qui hébergent des personnes vulnérables,

CONSIDERANT que l'emplacement retenu pour ce nouvel équipement est optimum. Il est situé à proximité immédiate des écoles de la commune, l'école Gaston Tardif et l'Ecole Sainte Anne, il permettra de raccourcir et de sécuriser les déplacements des enfants des écoles au restaurant scolaire,

CONSIDERANT que la commune de Grand-Fougeray souhaite dans le cadre de la construction d'un restaurant municipal, créer des parkings partagés avec les écoles et mettre en place des lots à bâtir qui permettront d'accueillir de nouvelles familles mais aussi d'optimiser le coût de l'opération,

CONSIDERANT que ce projet est inscrit au Budget 2021 de la commune,

CONSIDERANT que la commune est propriétaire d'une partie du foncier à savoir la parcelle cadastrée AB n° 536, mais que la parcelle cadastrée section AB n° 236 d'une superficie de 4 313 m2 n'appartient pas à la commune et que la procédure de négociation amiable engagée par la commune avec les propriétaires n'aboutit pas,

CONSIDERANT qu'il y a lieu d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique (D.U.P.) suivie le cas échéant d'une expropriation pour cause d'utilité publique,

Sur proposition de Mme le Maire, le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité décide:

D'AUTORISER Madame le Maire à mettre en œuvre, aux fins ci-dessus exposées, la procédure de déclaration d'utilité publique (D.U.P.) du projet de construction d'un restaurant scolaire, de création de parkings partagés avec les écoles et la mise en place des lots à bâtir, entre les écoles Gaston Tardif et Sainte Anne,

Envoyé en préfecture le 21/09/2021
Reçu en préfecture le 21/09/2021
Affiché le 21/09/2021
ID: 845-213571243-20210923-DEL202132-DE

D'AUTORISER Madame le Maire, faite d'accord amiable sur le territoire communal, à acquérir, par voie d'expropriation conformément au Code de l'urbanisme, la parcelle cadastrée AB n° 236 d'une superficie de 4 313 m2, située Allée du Pré de la Vigne à Grand-Fougeray.

DE SOLLICITER Monsieur le Préfet pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe.

DE DIRE que la présente délibération sera portée au registre des délibérations de la Commune.

POUR EXTRAIT CONFORME
GRAND FOUGERAY, le 20 SEPTEMBRE 2021

LE MAIRE
Nadine DREAN



CONSEIL MUNICIPAL DU 20 SEPTEMBRE 2021

SEANCE DU : 20 septembre 2021
CONVOCACTION DU : 14 septembre 2021
DATE DE TRANSMISSION AUX CONSEILLERS : 14 septembre 2021
DATE D'AFFICHAGE EN MAIRIE: 14 septembre 2021
SOUS LA PRESIDENCE DE : Mme Nadine DREAN, Maire

Nombre de conseillers : 19
* en exercice : 19
* présents : 15
* absents : 4 (dont 2 procuration)

L'an deux mil vingt et un le vingt septembre à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de GRAND-FOUGERAY, s'est réuni en séance ordinaire, à la salle du conseil, après convocation légale en date 14 septembre 2021, sous la présidence de Mme Nadine DREAN, Maire.

La séance a été ouverte sous la présidence de Mme Nadine DREAN, Maire

MEMBRES PRESENTS :

Mme Nadine DREAN - M Joël JUTEL - Mme Valérie JOURDAN - M Christophe PLOTEAU - Mme Céline HUNAUULT - M Jean-Marie LOUAPRE - Pierre JOUADE - Mme Carole GUIBERT - Mme Aurélie BEAUCHENE - Mme Anne CAVE - Cédric FLOCZEK - Mme Charlène GUINEL - M Mikael GICQUEL - Mme Cathy GUILLOIS - Mme Marie Anne BIRET ALEXANDRE - FORMANT LA MAJORITE DES MEMBRES EN EXERCICE

MEMBRES EXCUSÉS ET REPRESENTES :

M Erwann JAMET pouvoir à M Christophe PLOTEAU
Marie-Noëlle OLIVIER pouvoir à Mme Marie Anne BIRET ALEXANDRE

MEMBRES EXCUSÉS :

M. Norbert JANVIER

MEMBRES ABSENTS :

M Thierry MOREAU

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme Charlène GUINEL a été élue secrétaire de séance, à l'unanimité.
Approbation du compte-rendu de séance en date du 5 juillet 2021, à l'unanimité

DECISIONS DU MAIRE :

Décision 2021-02 : Sollicitation de la DSIL pour les travaux de « Rénovation énergétique du restaurant de la tour » pour 24 000 € HT auprès de l'Etat.

Décision 2021-03 : Sollicitation de la DSIL pour les travaux de « Rénovation énergétique des logements sociaux » pour 28 000 € HT auprès de l'Etat.

DELIBERATION N° 30-2019

Envoyé en préfecture le 28/06/2019
Reçu en préfecture le 28/06/2019
Affiché le
ID : 035-213501248-20190603-DEL201900898-DE

Certifié exécutoire
par le Maire compte
tenu de la réception
en Préfecture
le : . . . / . . . / . . .
et de la publication
le : . . . / . . . / . . .

OBJET : Restaurant Municipal - Ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe.

Le Conseil Municipal,

Vu la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions,

Vu la loi n°82-623 du 22 juillet 1982 modifiant et complétant la loi n° 82-213 précitée,

CONSIDERANT que l'emplacement du futur restaurant scolaire a fait l'objet de l'espace réservé n°3 dans le PLU, et qu'il est également inscrit dans le projet de PLUIH,

CONSIDERANT que la commune de Grand-Fougeray souhaite créer un restaurant municipal, en effet les locaux actuels mis à disposition par l'Hôpital de Grand-Fougeray s'avèrent trop exigus et ce malgré la mise en place de 2 services,

CONSIDERANT que l'emplacement retenu pour ce nouvel équipement est optimum, en effet il est situé à proximité immédiate des 2 écoles de la commune, l'école Gaston Tardif et l'Ecole Sainte Anne, et qu'il permettra de raccourcir et de sécuriser les déplacements des enfants des écoles au restaurant scolaire,

CONSIDERANT que ce projet est inscrit au Budget 2019 de la commune,

CONSIDERANT que la commune est propriétaire d'une partie du foncier, mais que la parcelle cadastrée section AB n° 236 d'une superficie de 4 313 m2 appartient à Madame HOUARD Michelle et que la procédure de négociation amiable engagée par la commune avec cette dernière n'aboutit pas,

CONSIDERANT qu'il y a lieu d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique (D.U.P.) suivie le cas échéant d'une expropriation pour cause d'utilité publique,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

D'AUTORISER Monsieur le Maire à mettre en œuvre, aux fins ci-dessus exposées, la procédure de déclaration d'utilité publique (D.U.P.) du projet de création d'un restaurant scolaire, entre l'école Gaston Tardif et Sainte Anne,

D'AUTORISER Monsieur le Maire faute d'accord amiable sur le prix entre les propriétaires et la commune à acquérir, par voie d'expropriation conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la parcelle cadastrée AB n° 236 d'une superficie de 4 313 m2, située Allée du Pré de la Vigne à Grand-Fougeray appartenant à Mme HOUARD Marie,

DE SOLLICITER Madame La Préfète pour l'ouverture d'une enquête publique et d'une enquête parcellaire conjointe,

Envoyé en préfecture le 28/06/2019
Reçu en préfecture le 28/06/2019
Affiché le
ID : 035-213501248-20190603-DEL201900898-DE

DE DIRE que la présente délibération sera portée au registre des délibérations de la Commune.

POUR EXTRAIT CONFORME
GRAND FOUGERAY, le 4 JUIN 2019

LE MAIRE
Bernard CHAUVIN



CONSEIL MUNICIPAL DU 3 JUIN 2019

SEANCE DU : 3 juin 2019
CONVOCATION DU : 28 mai 2019
DATE DE TRANSMISSION AUX CONSEILLERS : 28 mai 2019
DATE D'AFFICHAGE : 28 mai 2019
SOUS LA PRESIDENCE DE : M. Bernard CHAUVIN, Maire

Nombre de conseillers : 19

- * en exercice : 19
- * présents : 16
- * absents : 3 (dont 3 procurations)

L'an deux mil dix-neuf, le trois juin à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de GRAND-FOUGERAY, s'est réuni en séance ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du 28 mai 2019, sous la présidence de M. Bernard CHAUVIN, Maire.

La séance a été ouverte sous la présidence de M. Bernard CHAUVIN,

MEMBRES PRESENTS :

M. CHAUVIN Bernard, - Mme DREAN Nadine - M. LE BRAS Jean - M. LORANDEL Bertrand - M. PLOTEAU Christophe - M. BEGOUIN Paul - M. DULIN Jean-Michel - Mme GUIBERT Carole - M. JUTEL Joël - M. MOISDON Franck - Mme MOREAU Marie-Madeleine - Mme OLIVIER Marie-Noëlle - Mme ROY Denise - M. BONNAFONT Bernard - Mme CAVÉ Anne - M. LOUAPRE Jean-Marie
FORMANT LA MAJORITE DES MEMBRES EN EXERCICE

MEMBRES EXCUSÉS ET REPRESENTES :

Mme JOURDAN Valérie représenté par Mme DREAN Nadine
Mme HUNAUT Céline représentée par M. CHAUVIN Bernard
Mme BIRET Marie-Anne représentée par M. DULIN Jean-Michel

MEMBRES EXCUSÉS :

Néant

MEMBRES ABSENTS :

Néant

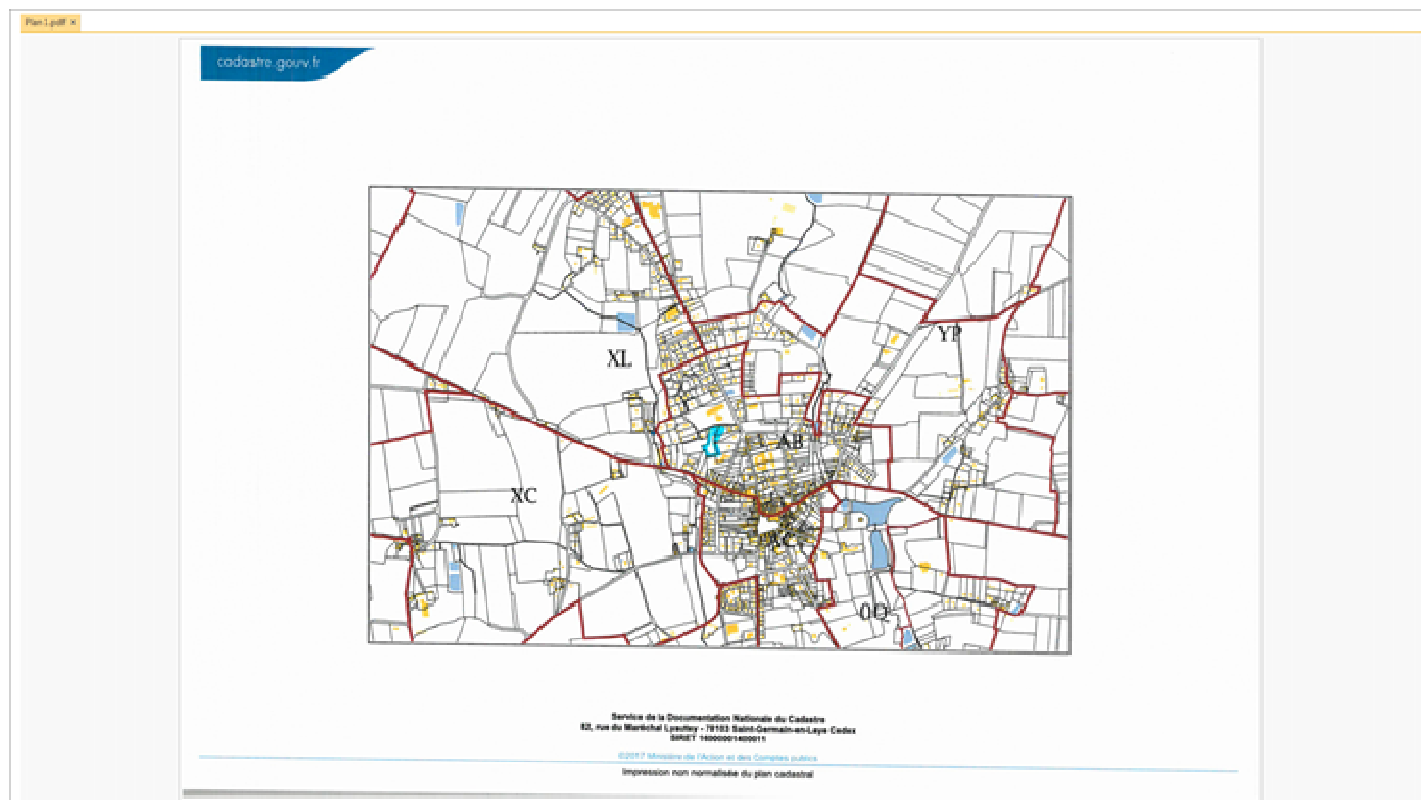
SECRETAIRE DE SEANCE :

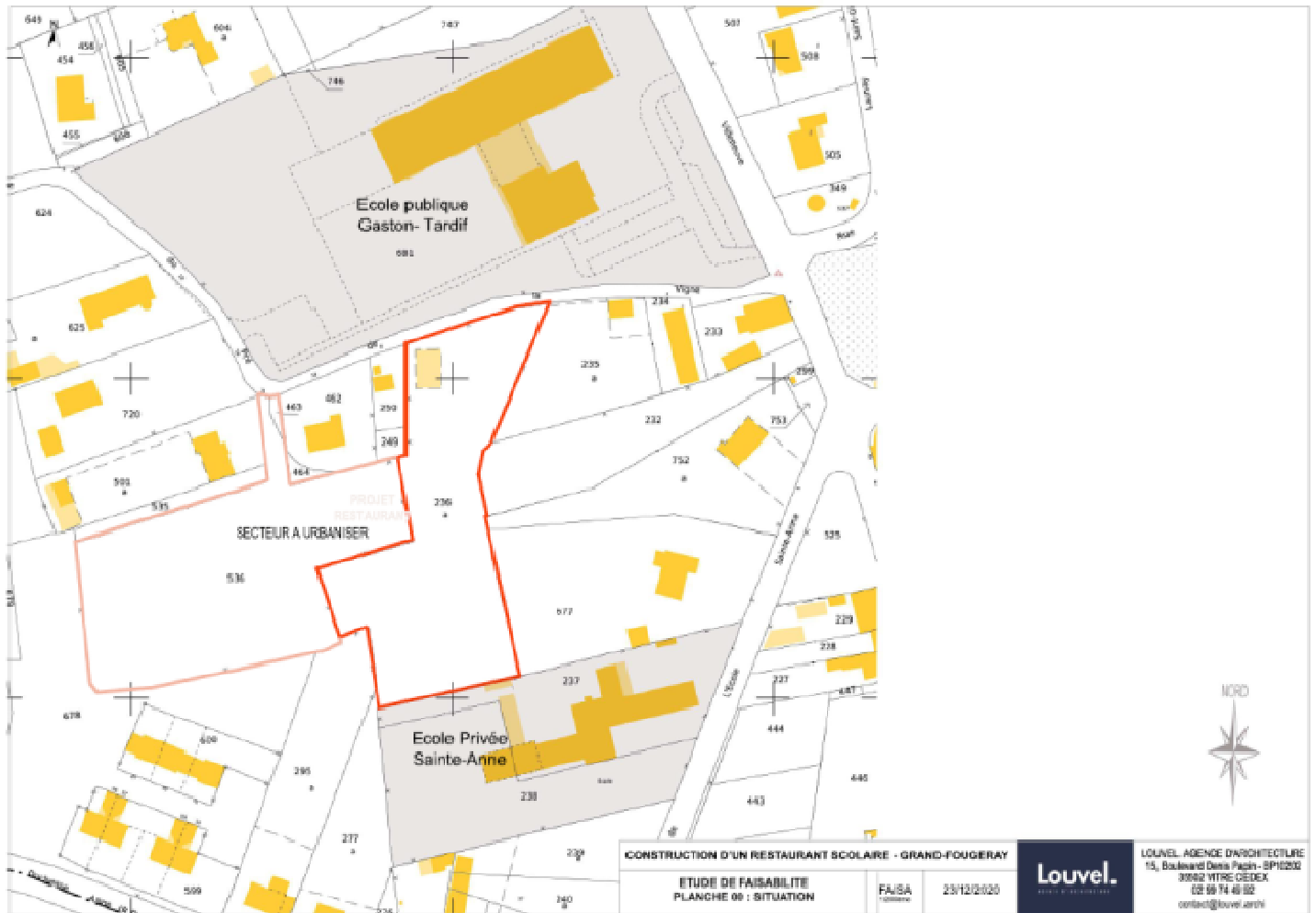
Mme DREAN Nadine a été élue secrétaire de séance, à l'unanimité.

Approbation du compte-rendu de séance en date du 06/05/2019, à l'unanimité

2- PLAN DE SITUATION

L'emplacement prévu pour l'édification du restaurant scolaire est celui-ci :





cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : GRAND-FOUGERAY (35).

Références de la parcelle 000 AB 236

Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 236
Contenance cadastrale	4 313 mètres carrés
Adresse	CHAMP DE SAINT ROCH 35290 GRAND-FOUGERAY

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
42, rue du Marché à Lyoulay - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 1800001400011

Recherche

3° PLAN GENERAL DES TRAVAUX



4° CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Le lieu retenu est située idéalement à proximité immédiate des 2 écoles, allée du Pré de la Vigne.

L'emprise du projet fait 9 249 m² en tout.

La commune de Grand-Fougeray est propriétaire de la parcelle cadastrée AB 536 d'une surface de 4 936 m². La parcelle à acquérir cadastrée AB 236 fait 4 313 m².

La commune a pris attache avec le cabinet d'architecte LOUVEL afin qu'il réalise une étude de faisabilité pour la construction d'un restaurant scolaire à Grand-Fougeray.

Il nous a proposé en même temps que la construction du restaurant municipal, la création de parkings partagés avec les écoles mais également la mise en place de lots à bâtir qui permettront d'accueillir de nouvelles familles mais aussi d'optimiser le cout de l'opération.

Le cout prévisionnel global de l'opération est estimé à 1 877 430,80 € TTC.

La surface utile du bâtiment est de 531 m² avec un préau de 100 m².

Le restaurant est conçu pour accueillir 300 repas jour :

Il se compose d'une salle de restauration pour les maternelles de 138 m² pouvant accueillir 100 élèves en service à table et d'une salle pour les élèves élémentaires pouvant accueillir 200 enfants par jour en 2,5 services par self.

L'emplacement et les caractéristiques du bâtiment permettront ainsi de répondre aux attentes de sécurité, de capacité d'accueil, et de temps alloué au déjeuner de chaque enfant.

L'étude de faisabilité pour l'aménagement du secteur Nord-Ouest du centre-ville de Grand-Fougeray a pour but de confirmer la pertinence et l'impératif d'implanter le futur restaurant scolaire de la commune à proximité des écoles.

STRUCTURE URBAINE

L'implantation du restaurant s'inscrit dans un schéma de développement urbain plus global, intégrant le restaurant scolaire, de l'habitat individuel ainsi que de l'habitat plus dense de type maisons groupées.

L'aménagement urbain proposé vient se greffer au tissu urbain existant en le densifiant et en exploitant l'ensemble des ramifications possibles (liaisons piétonnes selon un axe Nord-Sud, connexions sur le réseau viaire à L'Ouest et au Nord).

Des poches de stationnement seront ouvertes à la circulation et permettront de répondre au besoin du site.

Le stationnement diffus le long des voies est exclu pour minimiser la lecture de la voiture sur le secteur.

De même, les implantations proposées tiennent compte des franges végétales existantes sur le site et s'appuie sur des talus plantés remarquables avec des arbres locaux (chêne, châtaignier, frêne,).

VIABILISATION ET FAISABILITE TECHNIQUE

La faisabilité technique est appréhendée dès cette phase Esquisse.

Une voie nouvelle en double-sens est créée en raccordement à l'Ouest sur la rue Sainte-Anne existante pour se connecter sur l'allée du Pré de la Vigne au Nord.

La liaison entre l'artère centrale et l'Allée du Pré de la Vigne serait en sens unique avec une largeur de voie de 3 mètres et limitée à 30km/H. En raccordement sur l'Allée du Pré de la Vigne les voies engins sont bien dissociées des voies piétonnes pour sécuriser au maximum le secteur.

La voie centrale en voirie lourde de 5.5 m en enrobé permet de desservir les équipements et maisons. Elle est doublée d'un trottoir alternant stabilisé et enrobé pour les entrées de lot.

La viabilisation du secteur est assurée sur cette voie. Le point bas du site se situant à l'Ouest, l'ensemble des réseaux sont prévus se connecter sur la rue Sainte-Anne.

AMENAGEMENT PAYSAGER

L'esprit de bocage très fort actuellement devra être préservé dans le projet avec les dispositifs et contraintes paysagères suivants :

- Absence de clôtures sur rue pour les maisons le long de la voie centrale. Des haies plantées seront privilégiées.
- Séparatifs entre maisons en clôture naturelle de type ganivelles.
- Les maisons en bandes seront accompagnées de jardins traités comme des jardins de ville de fonds de lot.
- Le restaurant scolaire sera largement ouvert sur l'extérieur sans zone close hormis la cour des écoliers.
- L'aire de livraison du restaurant scolaire sera ouverte et close uniquement par des plots amovibles.
- Les haies et talus de bocage existants très remarquables sont préservés. Un talus planté est reconstitué dans la continuité de la voie centrale. Il viendra appuyer et structurer le chemin piétonnier.
- Les espaces verts seront traités le plus naturellement possible pour en limiter l'entretien et favoriser la biodiversité.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront gérées à l'Ouest de la parcelle sur le point bas. Un espace-vert existant au Nord de la parcelle 678 accueillera un ouvrage naturel de régulation avant rejet sur le réseau pluvial existant de la commune sur la rue de la Duchesse-Anne.
- De plus, en partie sud du terrain, une noue infiltrante permettra de réguler les EP au Sud des maisons groupées.

5° APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES.

Le total des dépenses estimé est de 1 877 430,80 € TTC, il se décompose ainsi :



LOUVEL. AGENCE D'ARCHITECTURE
15 Boulevard Denis Papin - BP 10202
35500 VITRE Cedex

02 99 74 49 92 - contact@louvel.archi
www.louvel.archi

CONSTRUCTION D'UN RESTAURANT SCOLAIRE MAIRIE DU GRAND FOUGERAY

APPROCHE ESTIMATIVE - ETUDE DE FAISABILITE en date du 06 JANVIER 2021
application de ratio / m²

Descriptif sommaire des travaux	m²	ratio	Euros HT
AMENAGEMENTS EXTERIEURS - VRD liés au restaurant			420 980,00 €
Démolition du hangar en tôle constitué de 3 travées (Sans présence d'amiante et de plomb)	val		4 000,00 €
Réseaux et terrassement pour le restaurant	val		50 000,00 €
Parvis piéton et chemin piétonnier	830,00	90,00 €	74 700,00 €
Arre de livraisons	250,00	75,00 €	18 750,00 €
Cour élèves	295,00	65,00 €	19 175,00 €
Parking près de l'école publique	306,00	75,00 €	22 950,00 €
Voie de desserte double sens + voie depuis la rue du Pré de la Vigne	730,00	180,00 €	131 400,00 €
Viabilisation du site (14 lots)	val		60 000,00 €
Espaces paysagers	1333,50	30,00	40 005,00 €
CONSTRUCTION DU RESTAURANT SCOLAIRE (hors équipements)			1 038 700,00 €
Bâtiment, base constructive RE 2020, sans fondations spéciales	495,00	1 900,00 €	940 500,00 €
Locaux techniques	36,00	1 200,00 €	43 200,00 €
Préau	100,00	550,00 €	55 000,00 €
LOTS EQUIPEMENTS CUISINE			85 000,00 €
Equipements de cuisine (office liaison froide compris ligne de self)	val		85 000,00 €
TOTAL TRAVAUX EN € HT			1 544 680,00 €
HONORAIRES MAITRISE D'ŒUVRE 11 % - Architecte, Bet Fluides, Structures, Acoustique, ...			123 607,00 €
HONORAIRES MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE 8% - Paysagiste + VRD			33 678,40 €
HONORAIRES DIVERS - Contrôle Technique, SPS, Etude de Sol, environ 2%...			30 893,60 €
ESTIMATION PREVISIONNELLE HORS TAXES			1 732 859,00 €
TVA (20%)			346 571,80 €
ESTIMATION PREVISIONNELLE TTC			2 079 430,80 €

Non compris acquisition du foncier et assurance dommage ouvrage.

Approche réalisée sans les éléments suivants : plan topographique, étude de sol, repérage réseaux, repérage amiante et plomb avant travaux.

Au niveau du foncier France Domaine a estimé le prix de la parcelle à 45 000 €, si l'on ajoute 5 000 € de frais d'acte, cela donne 50 000 € pour l'acquisition du foncier.

La cession des 14 lots à bâtir est estimée à 252 000 €.