

SAINT-LAURENT DE LA CABRERISSE

Rénovation de la crèche la Mimarella

Pré-programme_V4

Avril 2025



Assainissement



Bâtiment



Eau potable



Espace public



Ouvrage d'art

Présentation du projet

La crèche « Mimarella » de Saint-Laurent de la Cabrerisse ne répond plus aux normes et aux usages actuels. La commune, propriétaire de la crèche, souhaite engager une réflexion pour étudier :

- Les obligations réglementaires applicables au bâtiment (décret bâtimentaire 2021) ,
- Les solutions possibles pour améliorer le confort des utilisateurs et des usagers,
- L'augmentation du nombre de place dans la crèche (+ 5 places).



Site : contexte réglementaire

Le bâtiment de la crèche est implanté sur la parcelle 2520 Section A. Cette parcelle accueille aussi l'école de la commune.

Risques naturels identifiés : 6

-  **INONDATION** à mon adresse : **PAS DE RISQUE CONNU**
-  **SÉISME** à mon adresse : **FAIBLE**
-  **MOUVEMENTS DE TERRAIN** à mon adresse : **EXISTANT**
-  **RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES** à mon adresse : **MODÉRÉ**
-  **FEU DE FORÊT** à mon adresse : **IMPORTANT**
-  **RADON** à mon adresse : **FAIBLE**

Risques technologiques identifiés : 1

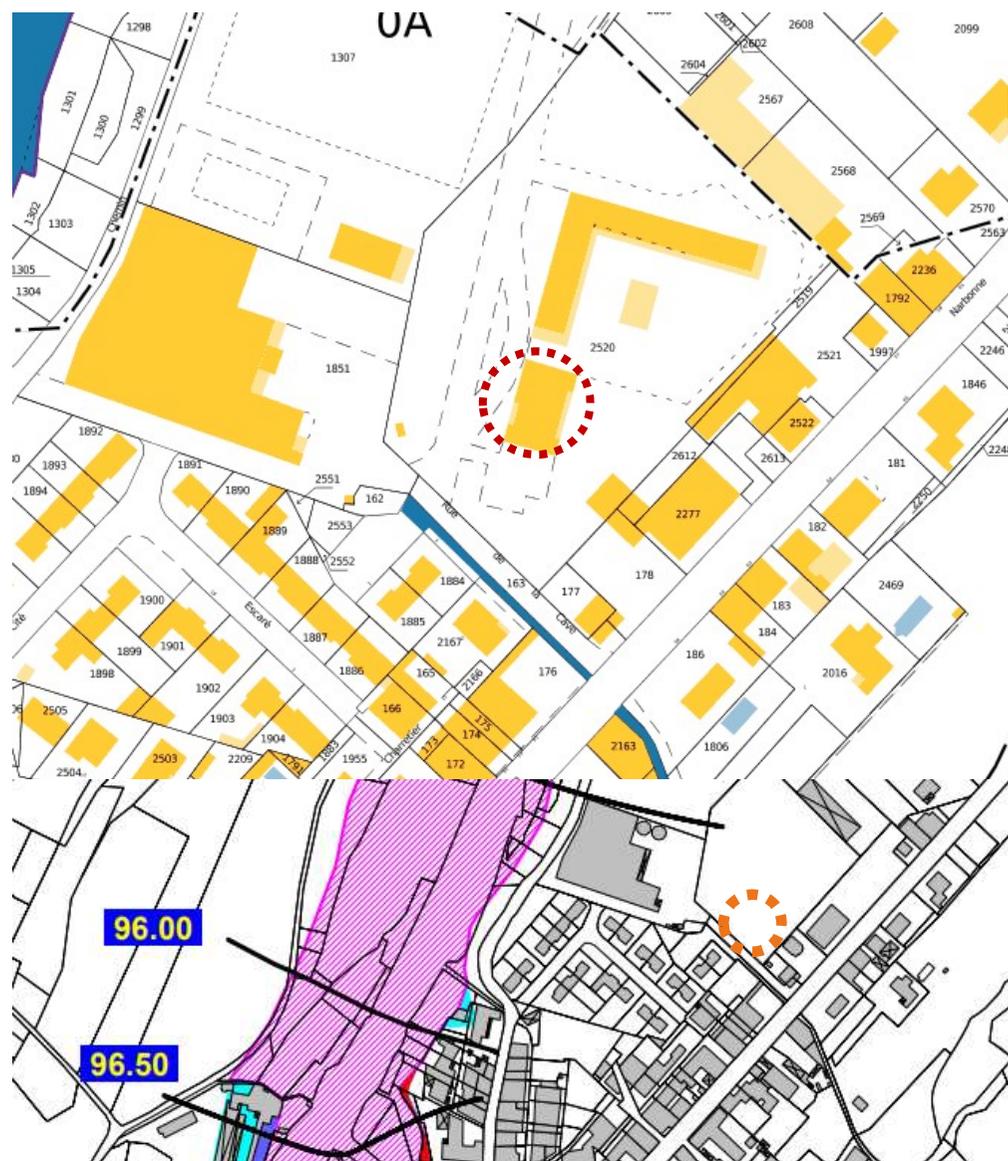
-  **POLLUTION DES SOLS** à mon adresse : **PAS DE RISQUE CONNU**



formations

Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1) - Aude - 11

Identifiant	1911040347
Type de SUP	PDA
Appellation	Eglise
Catégorie	AC1
Localisation	11351 Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse
Identifiant Monument Historique	I17LFT
Acte associé	17/07/2006
Précision	Plus précis que le cadastre
Date de mise à jour	2020-3-27
Région	76
Département	11
Commune	Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse



Envoyé en préfecture le 12/06/2025

Reçu en préfecture le 12/06/2025

Publié le

ID : 011-200035863-20250611-DE_2025_148-DE

S²LOW

Site : reportage photographique



Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse - Crèche

Envoyé en préfecture le 12/06/2025

Reçu en préfecture le 12/06/2025

Publié le

ID : 011-200035863-20250611-DE_2025_148-DE

S²LOW

Site : reportage photographique



Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse - Crèche

Emprise du projet

Envoyé en préfecture le 12/06/2025

Reçu en préfecture le 12/06/2025

Publié le

ID : 011-200035863-20250611-DE_2025_148-DE



Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse - Crèche

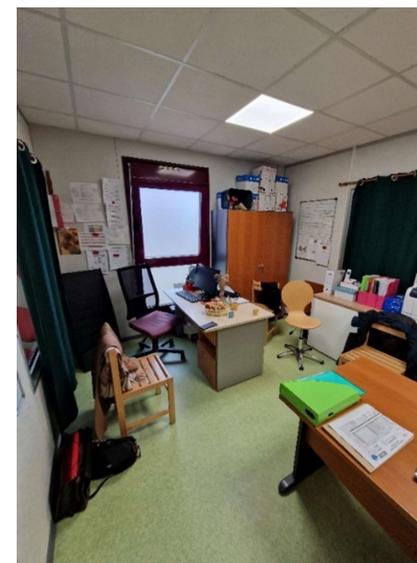
Site : reportage photographique

Envoyé en préfecture le 12/06/2025

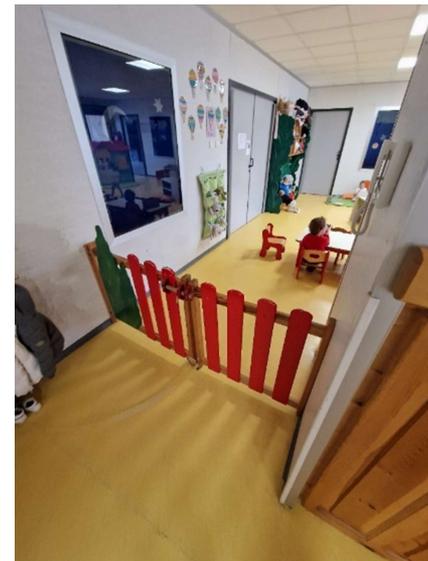
Reçu en préfecture le 12/06/2025

Publié le

ID : 011-200035863-20250611-DE_2025_148-DE



Site : reportage photographique



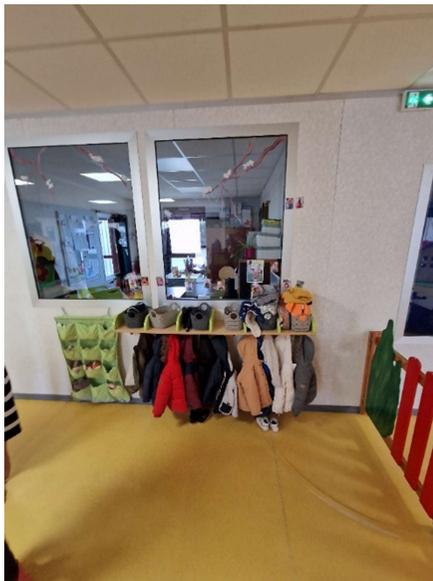
Site : reportage photographique

Envoyé en préfecture le 12/06/2025

Reçu en préfecture le 12/06/2025

Publié le

ID : 011-200035863-20250611-DE_2025_148-DE



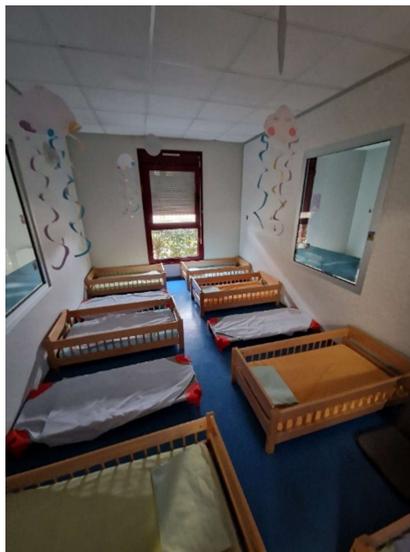
Site : reportage photographique

Envoyé en préfecture le 12/06/2025

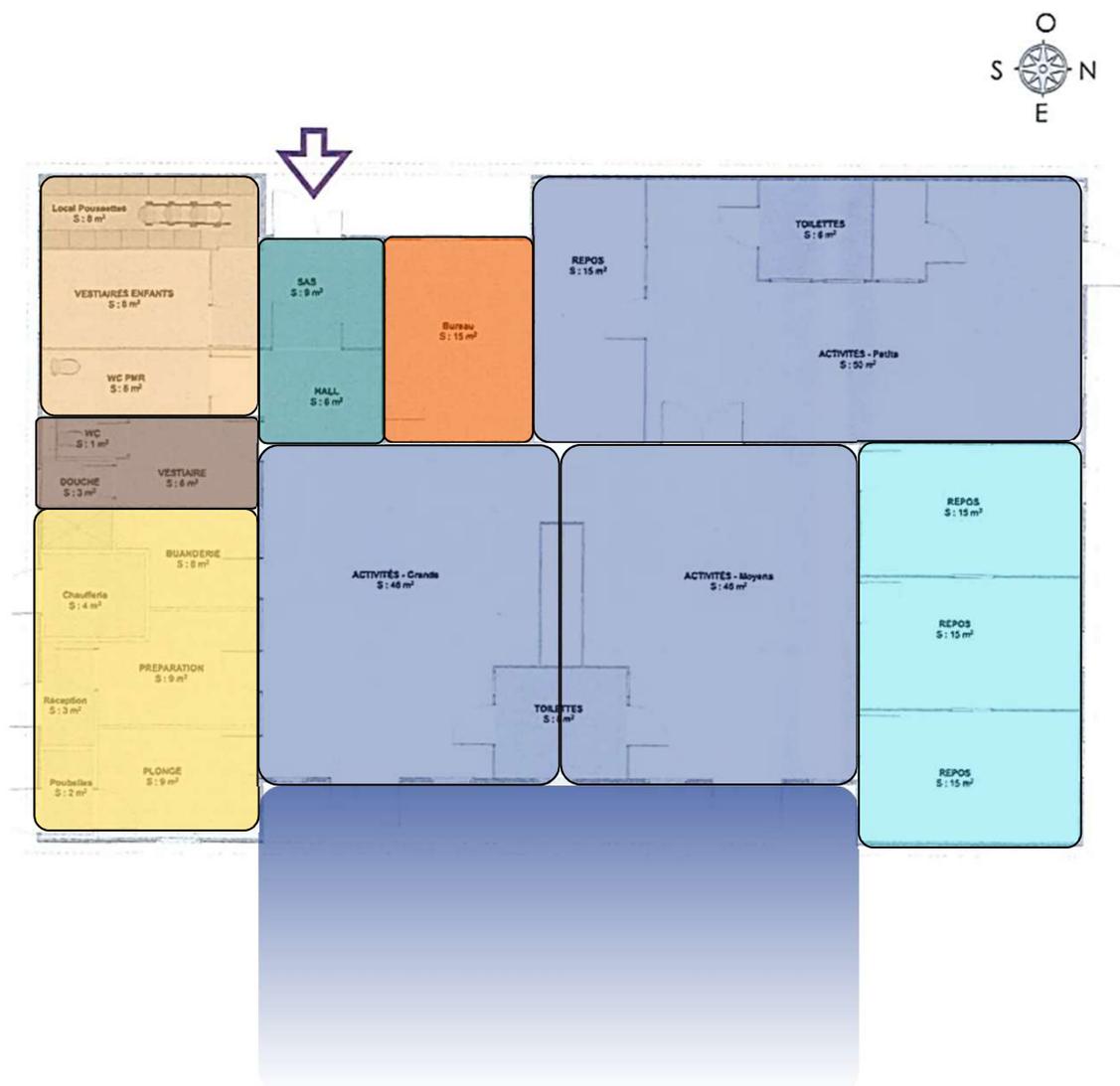
Reçu en préfecture le 12/06/2025

Publié le

ID : 011-200035863-20250611-DE_2025_148-DE

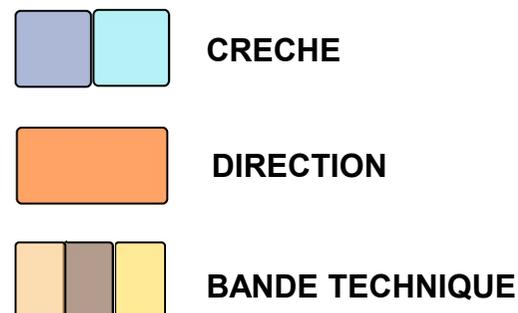


Etat des lieux : plan de l'existant



EDL

- **Date de construction** : 2005
- **Principe constructif** : Construction modulaire de type préfabriqué. Sur dallage terre plein. Charpente en fermettes et couverture en tuiles.
- **Technique** : chauffage fioul et plancher chauffant, PAC ponctuel pour complément chauffage et climatisation.



Bâtiments	Effectif	Nombre de local	Surface Unitaire (m ²)	Total Surface Unitaire (m ²)	Commentaires
Crèches				36	
SAS entrée	2	1	9	9	
Rangement 1	1	1	8	8	Ancien local poussette
Rangement 2	1	1	8	8	ancien vestiaires enfants
WC PMR	1	1	5	5	Non conforme
Hall	1	1	6	6	
Petites familles				218	
Salle d'activités - grands	13	1	46	46	
Dortoir Grands	1	1	15	15	
Salle d'activités - Moyens	13	1	46	46	
Dortoir Moyens	1	2	15	30	
Change moyens/grands	1	1	8	8	
Salle d'activités - Bébé	13	1	50	50	
Dortoir Bébé	9	1	15	15	
Espace change	1	1	6	6	
Biberonnerie	1	1	2	2	
Casiers enfants	PI				
Locaux techniques				32	
Cuisine preparation	1	1	9	9	
Réception	1	1	3	3	
Poubelles	1	1	2	2	
Plonge	1	1	9	9	
Lingerie	1	1	5	5	
Chaufferie	1	1	4	4	
Locaux administratifs				15	
Bureau directrice	4	1	15	15	
Locaux du personnel				8	
Vestiaires	1	1	4	4	
douches	1	1	3	3	
WC	1	1	1	1	
Total des surfaces habitables du bâtiment				309	
Total des surfaces habitables pour les enfants				231	

Données de cadrage :

- Crèche de **30 places (35 avec les places d'urgence)** et **10 à 8 professionnels sur site**.
- Projet de **réaménagement de la crèche étudié en 2021** concernant les locaux du personnel.
- Obligation de **mise en conformité du bâtiment pour respecter le décret bâtimentaire en 2026**.
- Questionnement sur l'opportunité **d'augmenter le nombre de places à 35 enfants (41 avec les places d'urgence)**.
- Rapport PMI demande de mettre en conformité des éléments.
- Problématique d'usage de la crèche : Espace d'activités des bébés donnant sur l'espace public.
- **Ratio de 7 m²/place** pour dimensionner la surface intérieure de l'établissement - zone accessible aux enfants

Décret bâtimentaire :

- Si création de places : l'établissement doit être conforme sur l'ensemble des articles du décret.
- Si non : les obligations portent uniquement sur certains articles !

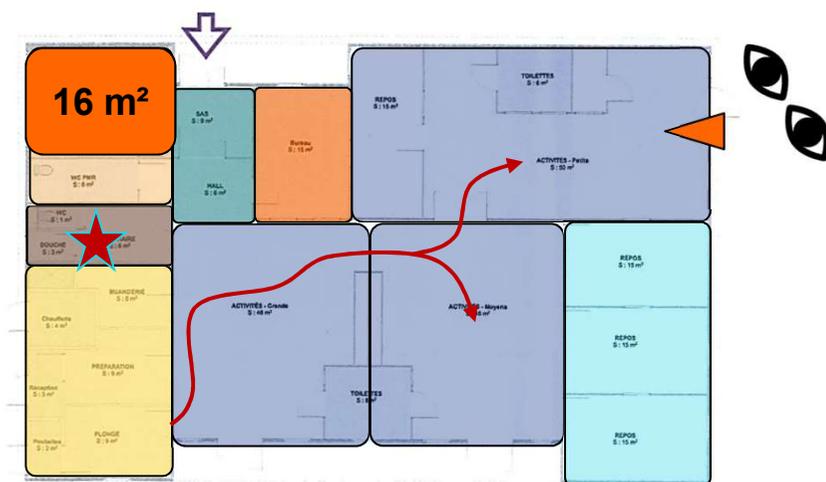
Dossier initial : (179 618 € TVX+PI)

- Salle d'activités supplémentaire pour les enfants : 15 m² avec point d'eau : Dans le projet initial la salle supplémentaire en second jour. Accès au bureau de direction par cette salle = aménagements de la salle pour laisser un passage (PMR) ;
- Salle de pause du personnel : 13 m² ;
- 1 zone de vestiaires avec douche et WC (attention H/F) ;
- Diminution des espaces de stockage (16 m² initial – 6 m² Projet + 5 m² local poussettes) ;
- Remplacement chaudière au fioul.

Besoins janvier 2024 :

- Salle de pause du personnel et conservation d'une douche : 10/8 personnes – 15 casiers ;
- Vestiaire pour le personnel de la crèche : à déterminer.
- 1 bureau et une table ronde adjointe + passage PMI donc point d'eau ;
- Accueil de 10 enfants maximum dans la section bébé ;
- Salle d'activités décloisonnement ;
- PAC Air/Air en remplacement de la chaudière fioul ;
- 1 rangement par section, 1 rangement commun motricité, 1 rangement divers, 1 rangement peinture et séchage, rangement des couches ;
- Ouverture des fenêtres dans les salles d'activités et création d'une fenêtre dans la salle de change G/M ;
- Créer des passages entre les sections et un cheminement depuis la zone de préparation des repas ;
- Volonté que les parents viennent dans les salles d'activités ;
- Coin repas installé dans la salle difficulté lors de l'installation et du débarrassage pour occuper les enfants.

Etat des lieux : Diagnostic



Dysfonctionnement :

- Conformité de la crèche ;
- Qualité d'usage de la section des bébés : manque de lumière et vis-à-vis par rapport à l'entrée de l'école ;
- Circulation depuis les cuisines vers les salles d'activités ;
- Circulations impactant les surfaces de la crèche ;
- Zones de stockage saturées ;
- Espace du personnel à améliorer ;
- Aménagements pour permettre d'accueillir les parents dans les sections qui prennent beaucoup d'espace.

Ces dysfonctionnements impactent la qualité d'usage du bâtiment et le quotidien des enfants et des professionnels.

Lors des visites, la directrice a insisté sur l'importance dans l'équipe de faire rentrer les parents dans les sections, de les faire participer à la vie de la structure. Les aménagements ont été réalisés pour que les parents soient obligés de rentrer dans les sections. Cependant, les espaces étant en enfilade, les salles d'activités sont transformées en espace de passage, perturbant l'organisation de l'espace dans les salles d'activités, le rythme des enfants et créant le sentiment que l'on dérange.

La mise en place de circulations indépendantes et de points d'entrées faciliteraient la déambulation des parents sans impacter le rythme et l'attention des enfants. Il y aurait un point d'entrée / sortie, un espace de transition entre le dedans / le dehors et des rangements pourraient être aménagés dans les circulations pour libérer de l'espace dans les salles d'activités.

Besoins - Tableau des surfaces

L'ingénierie au service des collectivités

Bâtiments	Effectif	Nombre de local	Surface Unitaire (m ²)	Total Surface Unitaire (m ²)	Commentaires
Crèches				32,5	
Hall d'entrée	3	1	6	6	Moniteur accueil, plan de change, assises
Rangement poussettes et cosys	1	1	5	5	
Rangement	35	1	0,5	17,5	
Sanitaires adultes / parents		1	4	4	Accessible aux PMR
Petites familles				255,4	
Salle d'activités - grands	12	1	40	40	
Dortoir Grands	14	1	20	20	
Dortoir Grands	8	1	14	14	
Espace change	1	1	7	7	Avec plan de travail comprenant 1 matelas à langer, une baignoire bébé intégrée, un lavabo, du rangement (produits, gants, panières avec rechange des enfants etc.) + 1 WC à la taille des enfants
Salle d'activités - Moyens	13	1	40	40	
Dortoir Moyens	14	2	20	40	
Espace change	1	1	7	7	
Salle d'activités - Bébé	10	1	40	40	
Dortoir Bébé	12	2	9	18	
Espace change	1	1	7	7	
Biberonnerie	1	3	0,8	2,4	intégré à la salle d'activités dans placard, équipé d'un plan de travail avec évier, réfrigérateur, rangement + chauffe-biberon
Décloisonnement	1	1	20	20	
Casiers enfants	PI				

Besoins - Tableau des surfaces

L'ingénierie au service des collectivités

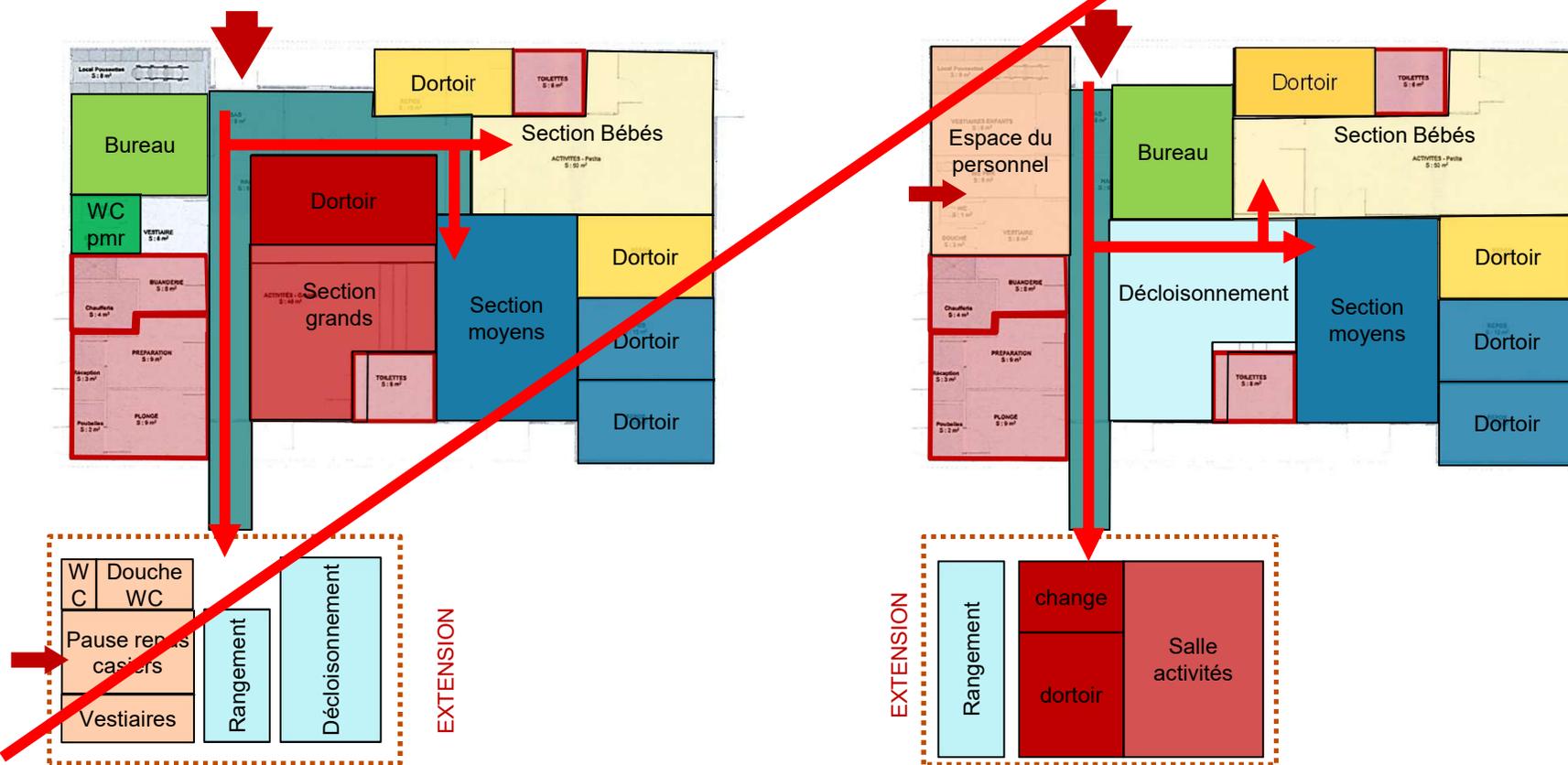
Locaux administratifs					15	
Bureau directrice	4	1	15	15		Avec matelas à langer pour consultation de pédiatrie + rangement + imprimante
Locaux du personnel					37	
Vestiaires Femmes	1	1	12	12		Casiers fermant à clé + patères et assises installés dans la salle de détente
Vestiaires Hommes	1	1	4	4		Casiers fermant à clé + patères et assises installés dans la salle de détente
Salle de repos	1	1	15	15		Avec bloc kitchenette, table et chaises + placard fermant à clé pour dossiers
douches/WC	1	1	4	4		
Sanitaires du personnel	1	1	2	2		
Locaux techniques					38	
Cuisine preparation	1	1	9	9		
Réception	1	1	3	3		Accessible en façade
Poubelles	1	1	2	2		
Plonge	1	1	9	9		
Lingerie	1	1	6	6		
Local technique	1	1	4	4		
Local ménage / Entretien		1	5	5		Avec vidoir et lave-main alimentés en ECS + patères, casier fermant à clé et rangement + armoire ventilée
Total des surfaces habitables du bâtiment					377,9	
Surfaces par enfant					7,4685714	
Total des surfaces existantes					309	
TOTAL Surface Utile à bâtir :					68,9	
Ratio SP = 30% SU					1,3	
TOTAL Surface de Plancher à construire :					89,57	

Schémas d'organisation_VZ

Le projet d'augmentation de places nécessite la création d'une extension de 68 m² de surface utile (90 m² de surface de plancher). Afin de rationaliser le projet, les existants seront conservés au maximum, notamment l'office de réchauffage la création de points d'eau sera limitée. L'extension sera réalisée en préfabriqué pérenne de gamme standard, afin de limiter les nuisances sur site, de s'inscrire dans la continuité esthétique des existants et de réduire les coûts de construction.

Le chantier devra permettre la continuité du service au public.

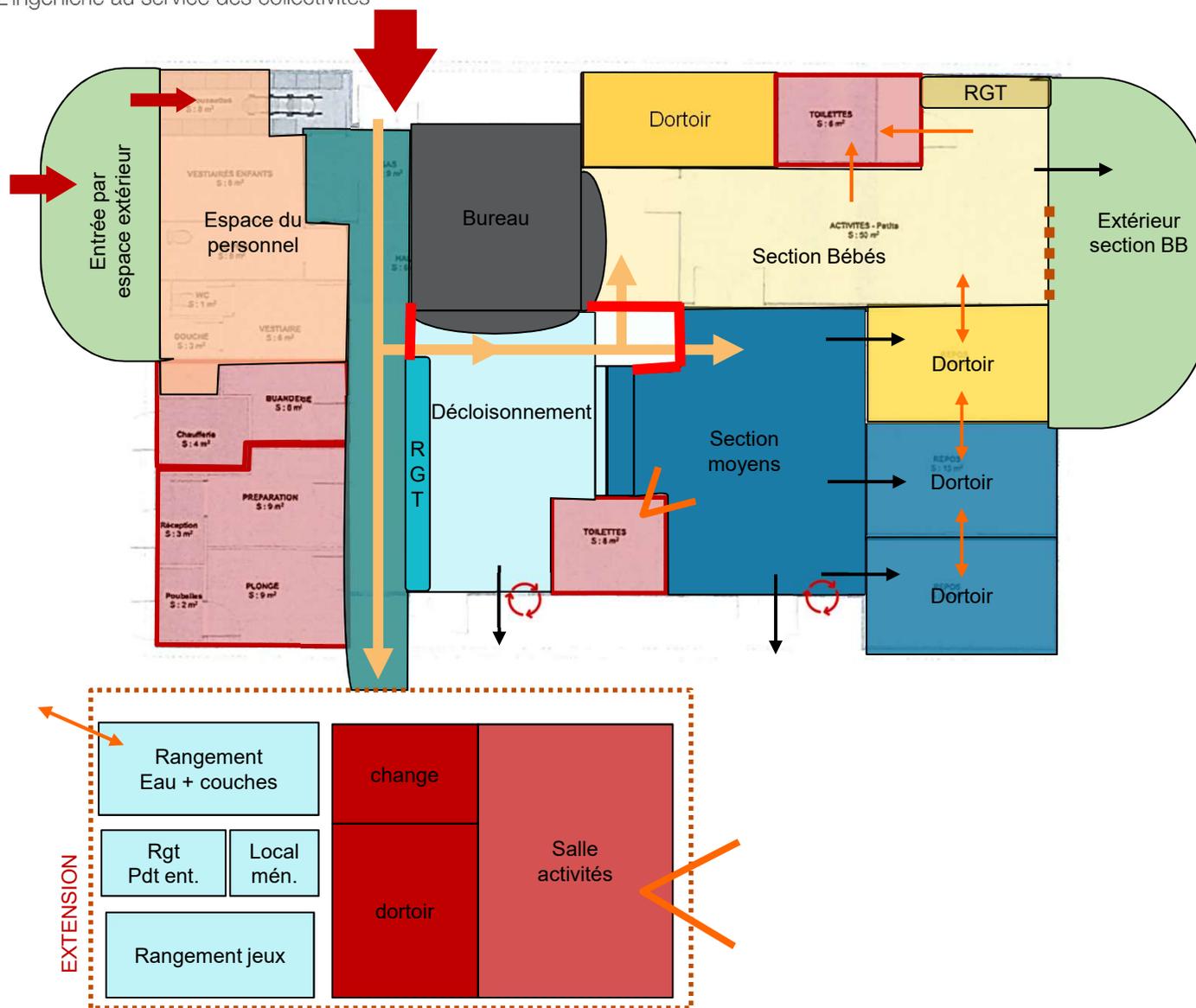
Les possibilités de scénarios sont nombreuses, nous présenterons ici uniquement 2 schémas d'organisation possibles :



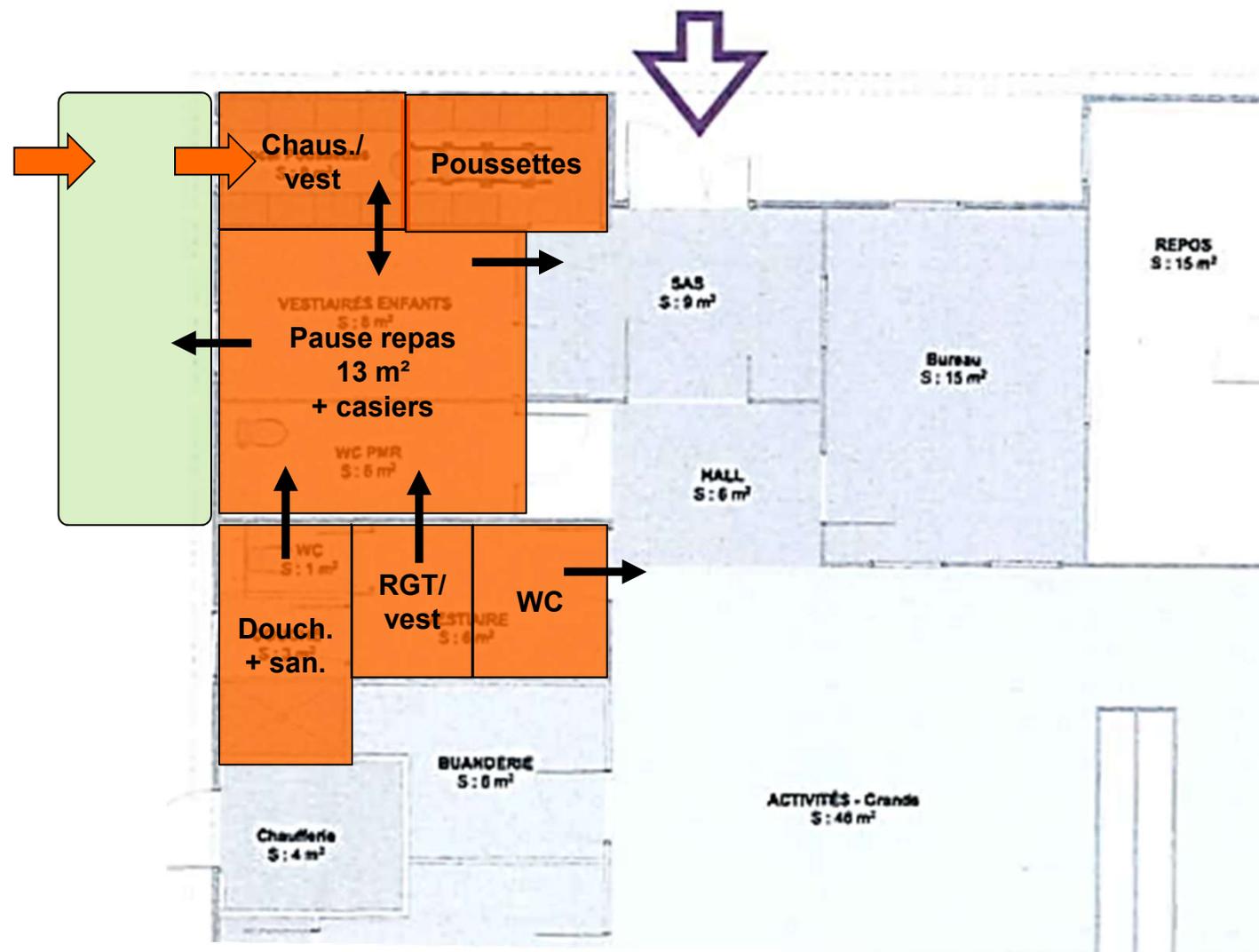
Emprise du projet



Schémas d'organisation_V3



Aménagement espace travail



Les modifications portent sur le réaménagement des locaux afin de :

- Augmenter la capacité d'accueil de la crèche,
- Répondre aux exigences du décret bâtimentaire,
- Améliorer le cadre de travail des professionnels.

La liste des principaux aménagements est :

- Transformation de la section I en espace de collectif de décroisement, création de cheminement indépendant vers la section bébés et la section moyen.
- Section Bébé, modification du dortoir, création d'un espace d'entrée, modification de l'ouverture de l'espace de change, maintien de la biberonnerie et mise en place de portillons coulissants. Aménagement d'un espace extérieur au Nord afin de supprimer la promiscuité avec l'école.
- Création de liaisons entre les dortoirs existants.
- Section Moyen : création d'une limite avec l'espace de décroisement, création d'une fenêtre pour assurer la continuité visuelle depuis la salle de change.
- Espace du personnel : aménagement d'une zone d'entrée avec déchausse, création d'une salle de pause, de vestiaires H/F, maintien de la douche et des sanitaires.
- Mise en place de menuiseries oscillo-battantes dans les espaces de vie des enfants pour permettre l'aération.
- Remplacement des sols.
- Aménagement du bureau existant.
- Mise en place d'une PAC avec distribution par cassettes.
- Cuisine : pas d'intervention.
- Extension : création d'une zone de rangement accessible depuis le parking pour faciliter les livraisons, d'un local ménage et d'une section : salle de vie, change, dortoir.
- Et tous les travaux induits.

Estimation financière prévisionnelle

En première approche, l'estimation prévisionnelle pourrait être la suivante :

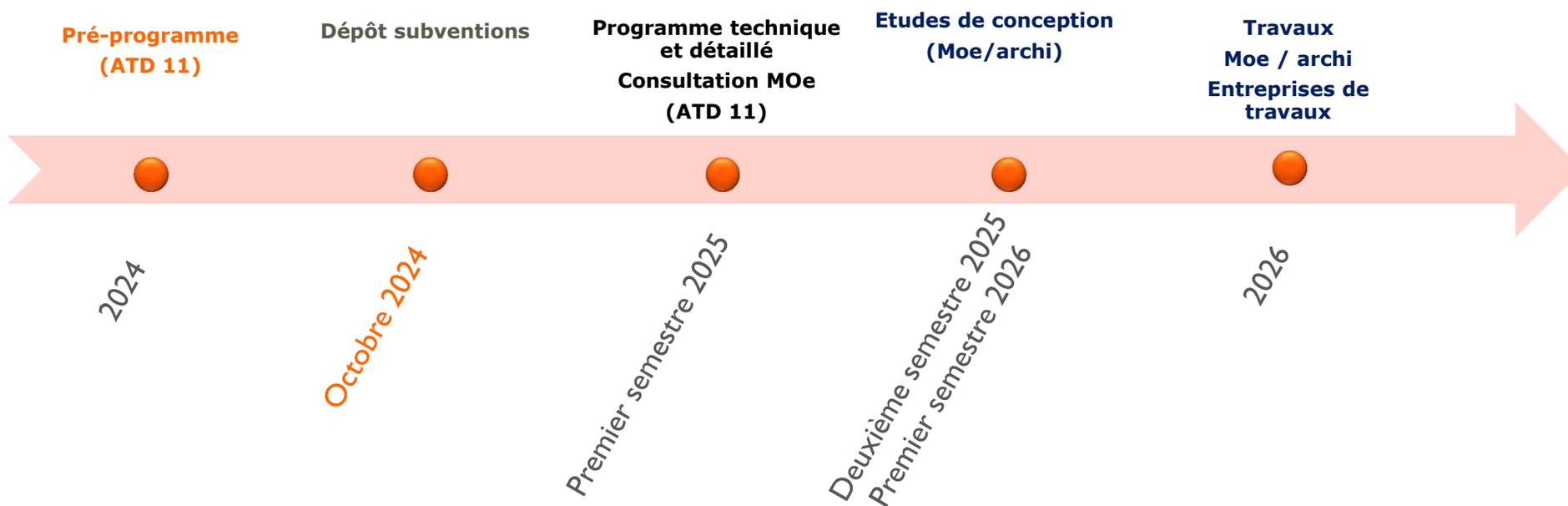
Estimation prévisionnelle	Montants :	
Montant des travaux crèche	421 000 € HT	
Montant espace extérieur	15 000 € HT	
Aléas divers	4 000 € HT	
Montant total des travaux :	440 000 € HT	

Prestations Intellectuelles :		
Honoraires de l'équipe de Maîtrise d'Œuvre	44 000 € HT	10%
Géomètre, Bureau de Contrôle, CSPS		
Etude géotechnique (sondages de sol)	26 400 € HT	6%
ATD, DO		
Montant total des études :	70 400 € HT	

Montant total des travaux et des études :	510 400 € HT
Montant de la TVA (20 %) :	102 080 € HT
Coût d'opération :	612 480 € TTC

Estimatif détaillé des travaux en phase programme	Montant estimatif
Gros Œuvre	165 750 € HT
Second Œuvre - Aménagement intérieur	127 500 € HT
Technique - Aménagement intérieur	131 750 € HT
Total budget réalisation (travaux bâtiment)	425 000 € HT
Espaces extérieurs	15 000 € HT
Total budget réalisation (travaux)	440 000 € HT

Planning prévisionnel



Visitez le site internet de l'Agence

<https://atd11.aude.fr/>



Assainissement



Bâtiment



Eau potable



Espace public



Ouvrage d'art