

# **C**ONSTRUCTION D'UNE SALLE POLYVALENTE ET AMÉNAGEMENT DE SES ABORDS

COMMUNE DE VESSEAUX, 07200

## **PROGRAMME**



avril 2017



#### **AFFAIRE SUIVIE PAR**

Myriam VAUTHIER, chargée d'études architecte-urbaniste

  
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme  
et de l'Environnement de l'Ardèche

  
2 bis Avenue de l'Europe Unie  
BP101 ; 07001 PRIVAS Cedex  
[www.caue07.fr](http://www.caue07.fr)

  
Tél : 04 75 64 36 04  
Fax : 04 75 64 01 30  
[caue-07@wanadoo.fr](mailto:caue-07@wanadoo.fr)

## SOMMAIRE

---

1 > INTRODUCTION.....	4
2 > CONTEXTE TERRITORIAL.....	5
3 > PÉRIMÈTRE DE PROJET.....	6
4 > PROGRAMME.....	7
5 > NOTICE D'INTENTION ENVIRONNEMENTALE.....	11
6 > CARACTÉRISTIQUES DES PRESTATIONS DEMANDÉES.....	13
7 > BUDGET PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX.....	13
8 > CALENDRIER PRÉVISIONNEL.....	14

## 1 > INTRODUCTION

La commune de Vesseaux, située aux portes du Sud-Ardèche, entre Privas et Aubenas, mène depuis plusieurs années déjà une réflexion plurithématique sur l'aménagement de son territoire. Parmi les démarches les plus récentes qu'elle a pu engager figurent différents projets de réhabilitation de bâtiments communaux, l'aménagement d'une aire de loisirs, de la place de la Mairie, la construction d'un Club House pour le tennis club.

La commune souhaite aujourd'hui construire une nouvelle salle polyvalente. La salle actuelle se trouve en effet dans l'ancienne mairie, avec un potentiel d'accueil d'environ 260 personnes au maximum, effectif trop restreint par rapport aux besoins actuels. Par ailleurs, son positionnement en centre bourg génère des conflits de voisinage difficiles à enrayer.

Les élus ont donc d'ores et déjà identifié un tènement qui pourrait accueillir un nouvel équipement. Positionné au nord-est du village près de la route départementale 104, il s'agit de l'actuel terrain d'entraînement qui jouxte le terrain de foot et les terrains de tennis, et qui sera déplacé en conséquence.

Les élus souhaitent y bâtir un équipement dimensionné pour l'accueil de 300 personnes et des usages aussi variés que les spectacles, les soirées festives, les réunions publiques, les réunions d'associations et l'accueil des temps d'activité périscolaire. Le projet devra intégrer l'aménagement des abords de l'équipement (stationnement et espaces verts).

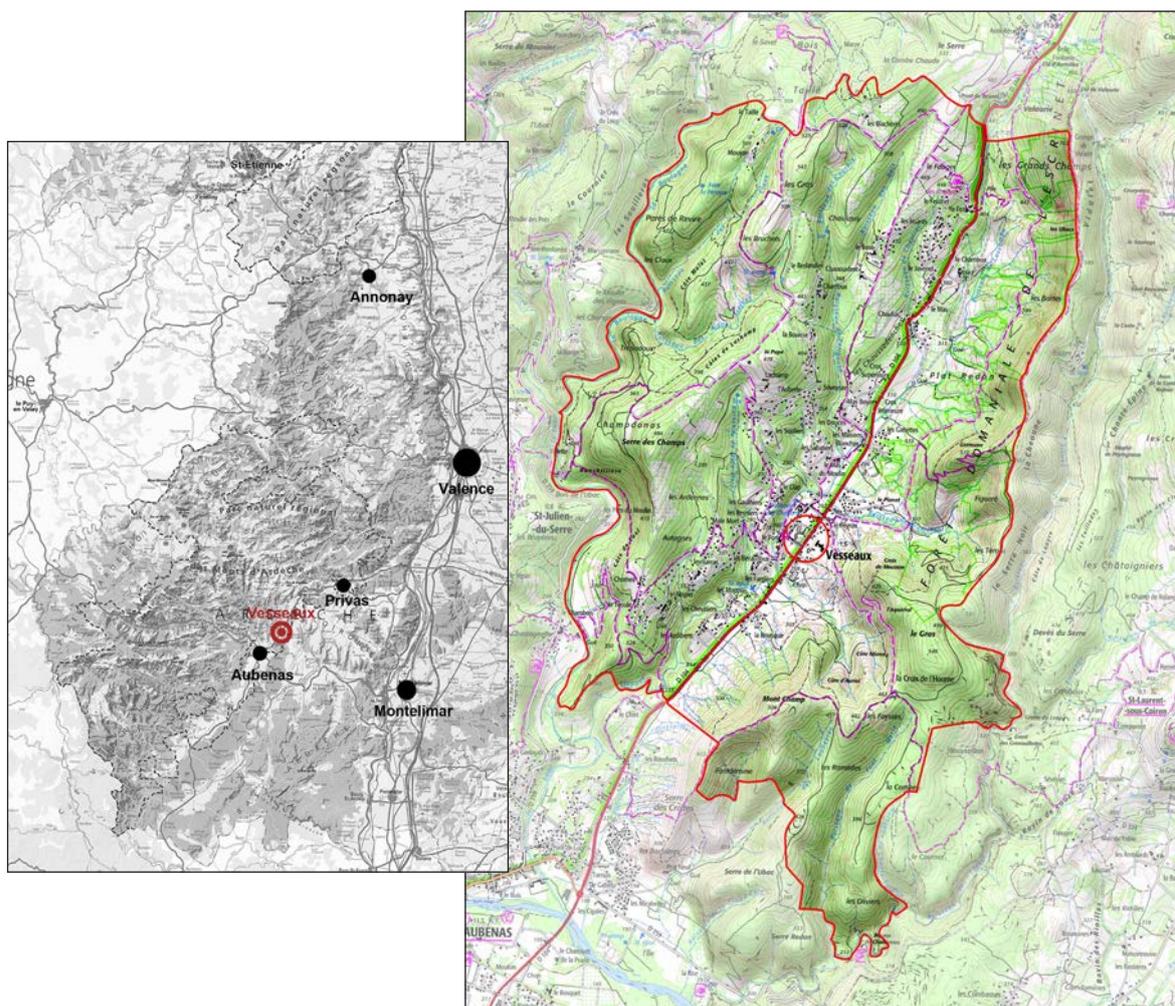
La commune a sollicité le CAUE de l'Ardèche pour l'accompagner dans la mise en oeuvre de son projet.

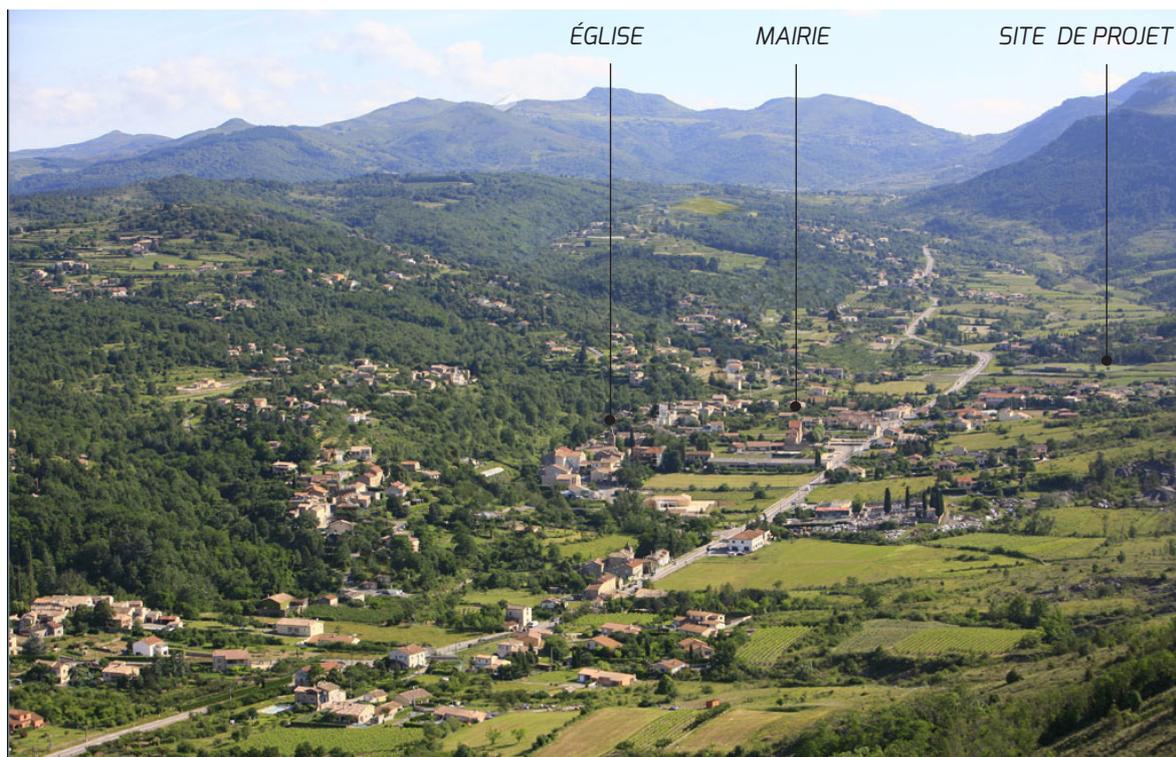
## 2 > CONTEXTE TERRITORIAL

### 2.1 > LOCALISATION

Vesseaux se situe aux portes de l'Ardèche méridionale. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas et du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche. La commune est positionnée sur la route départementale 104 qui relie Privas à Aubenas, au pied du col de l'Escrinet. De fait, il s'agit d'un territoire connecté, à forte visibilité, et plutôt dynamique. La commune s'étire également de part et d'autre du bassin du Liopoux, affluent du Luol qui se jette plus bas dans l'Ardèche. Le territoire connaît donc une logique de structuration nord-est / sud-ouest autant du point de vue topographique que de ses implantations humaines.

En effet, si la commune est composée de 35 hameaux et d'un centre historique organisé autour de son église, l'ensemble se trouve aujourd'hui peu perceptible. Le village s'est en effet développé par la suite de part et d'autre de la rue principale pour former aujourd'hui un véritable village-rue.





## 2.2 > PROFIL DU TERRITOIRE

Vesseaux compte environ 2000 habitants pour 1870 hectares de surface. Le territoire est dynamique et présente un niveau d'équipement déjà généreux. Il recense ainsi une école publique et une école privée pour un effectif total d'environ 240 élèves, une bibliothèque, un relais assistantes maternelles, un centre aéré, une maison du patrimoine, des équipements sportifs (tennis, stade, multisports), un EPHAD, une résidence services.

Au 1er septembre prochain, la commune bénéficiera d'une meilleure desserte en transports en commun en rejoignant le dispositif «Tout' enbus» crée par la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas en 2007.

La construction d'une nouvelle salle des fêtes s'inscrit dans cette dynamique d'offre de services.



### 3.1 > ÉTAT DES LIEUX

Le périmètre de projet concerne l'ancien stade d'entraînement. Celui-ci se trouve à proximité du stade, des terrains de tennis et du club-house, sur la partie nord du village, à proximité de la route départementale.

Il fait face à une vaste zone agricole plantée de vignes qui présente de forts atouts en matière de grand paysage. Il se trouve également dans une certaine relation de proximité avec quelques habitations. La topographie des lieux engage à faire preuve de prudence sur les choix d'implantation et de fonctionnement de l'équipement, en raison des éventuelles nuisances sonores, en particulier.



*Vues du site de projet (1), de son futur accès, à aménager (2) et de son environnement (3) : stade et tennis-club.*



## 3.2 > ASPECTS RÉGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES

Le territoire est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

Le site se trouve en frange de la zone UB, décrite dans le PLU comme «zone d'extension pavillonnaire et des hameaux de Vesseaux, où les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions».

Le secteur UBe en particulier est distingué : seules les constructions et installations nécessaires aux services publics et sportifs ou d'intérêt collectif y sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec le secteur.

Le document d'urbanisme sera tenu à disposition des prestataires dès le lancement de la mission.

Les réseaux d'eau potable et d'électricité se trouvent à proximité du site. Le site ne dispose en revanche pas de réseau d'assainissement ni de traitement des eaux pluviales, dispositifs à envisager dans le présent projet.

## 4. PROGRAMME

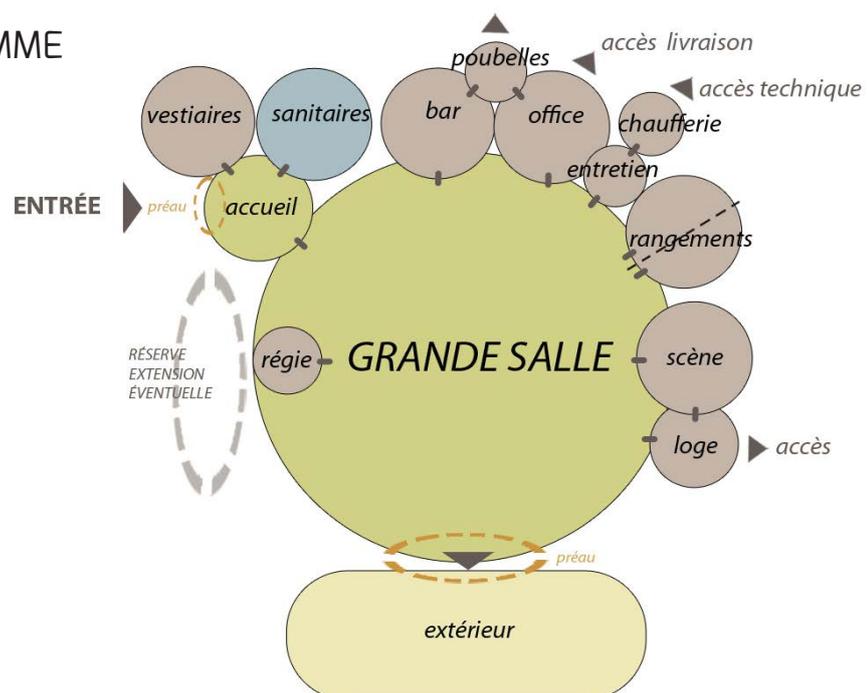
### 4.1 > LES INTENTIONS DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

La commune de Vesseaux souhaite édifier une nouvelle salle polyvalente calibrée pour un effectif de **300 personnes**. Elle accueillera des usages divers : spectacles, réunions publiques, réunions d'associations, temps d'activités péri-scolaires, mariages.

Les parti-pris de conception devront être adaptés à cette polyvalence (volumétrie des espaces, matériaux). La salle principale, en particulier, devra offrir un dispositif de **cloisonnement mobile** pour s'adapter aux types de manifestation qu'elle reçoit.

Le stationnement sera organisé pour partie sur site (40 places) et complété par l'offre existante sur la placette qui fait face au stade à l'entrée du site.

### 4.2 > ORGANIGRAMME



## 4.3 > TABLEAU DES SURFACES

NATURE DES LOCAUX	COMMENTAIRES	UNITÉS	SURFACE (m2)
<b>ESPACES D'ACCUEIL</b>			
Hall d'entrée	Espace de distribution / sas	1	15
Vestiaires		1	15
<b>SALLE POLYVALENTE</b>			
Salle principale	Accès direct depuis l'accueil. La salle devra être modulable en fonction des types d'usages. Prévoir cloisons mobiles. Scène fixe. Rampes d'éclairage. Panneaux acoustiques. Revêtement de sol adapté à la polyvalence (gym-danse-spectacles).	1	300
Scène fixe	Comprend avant-scène + coulisse.	1	50
<b>ESPACES TECHNIQUES</b>			
Bar : espace comptoir + cellier	Accès direct sur la salle	1	20
Loges	Avec sanitaire accessible. Accès depuis l'extérieur.	1	15
Régie		1	5
Sanitaires	Accessibles depuis le hall d'entrée.	1	20
Locaux de rangement	Accès direct depuis la salle principale. À scinder en 2 salles (équipements municipaux / associations). Un rangement sous la scène pourra également être étudié.	2	45
Office de réchauffement (avec réserve)	Évier, frigo, congélateur, eau chaude/eau froide, prises électriques. Matériel de réchauffement, lave-vaisselle, plonge. Local accessible depuis l'extérieur (livraisons).	1	35
Local entretien	Avec point d'eau.	1	6
Local poubelles	Local accessible depuis l'extérieur.	1	6
Chaudière	Local accessible depuis l'extérieur.	1	9
<b>TOTAL SURFACE BÂTIMENT (M2)</b>			<b>541</b>
<b>ESPACES PUBLICS</b>			
Parvis	Mise en scène de l'équipement. Utilisation de matériaux nobles pour « asseoir » l'équipement sur son site		<b>100</b>
Extérieurs paysagers	Végétalisation des abords		<b>750</b>
Stationnement	Éviter imperméabilisation complète.	40 places	<b>1250</b>

## 4.4 > ENJEUX DU PROJET

### INSCRIPTION DANS LE SITE

Une salle polyvalente est un équipement dont l'impact peut être conséquent : volumétries importantes, murs fermés (grande salle, cage de scène...), et aussi vastes espaces extérieurs dont ceux dédiés au stationnement.

La topographie du site est donc à prendre en compte, de façon à maîtriser l'accroche du bâtiment dans le paysage, les vues vers, et depuis le bâtiment.

Le site de projet se trouve relativement excentré par rapport au bourg historique. Il s'agit d'une volonté communale spécifique pour éviter les conflits liés aux nuisances sonores et aux flux de circulation induits par le fonctionnement de la salle.

Les élus souhaitent toutefois que la réponse architecturale du projet et l'aménagement de ses abords, en particulier, évitent l'impression d'un parachutage de l'équipement sur son site. Il conviendra qu'il s'articule avec son environnement bâti (club-house, stade), et paysager.

Le site se positionne à la frange d'une zone agricole, marquée par la présence la vigne, et de vues lointaines. Le projet devra dialoguer de manière étroite avec cet environnement de qualité et éviter un parti pris d'introversion, et de sorte à bonifier ses qualités d'usage (espaces extérieurs arborés qui prolongent ceux de l'équipement, valorisation des vues, qualité des aménagements paysagers et de la mise en scène du bâtiment).

Quelques quartiers d'habitation se présentent également, de par les reliefs, en co-visibilité avec le site de projet. La gestion des nuisances sonore sera un des enjeux prioritaires du projet.

## **VOCABULAIRE ARCHITECTURAL**

La construction d'une salle polyvalente représente un geste fort et sensible en terme d'image de la collectivité, de sa vie culturelle et de son activité festive.

Il convient donc de réaliser un équipement avec une lisibilité forte, quant à son caractère public, mais qui s'inscrive avec sobriété et humilité dans son environnement.

Les espaces dédiés au spectacle et aux festivités, par leur caractère très fermé, ou très ouvert, l'émergence de volumes parallélépipédiques (scène, salle...), invitent à une écriture architecturale plutôt contemporaine. L'équipe de maîtrise d'oeuvre pourra donc user d'un vocabulaire architectural et de matériaux actuels sans toutefois sombrer dans l'expression d'un geste architectural démesuré, ou trop urbain.

## **QUALITÉ DES AMBIANCES**

Les élus souhaitent que la future équipe de maîtrise d'oeuvre porte un soin tout particulier à la qualité des ambiances au sein du projet.

Dans la chronologie de la découverte de l'équipement, il s'agira donc de travailler de manière subtile :

- la mise en scène de l'équipement dans son environnement, la mise en scène de sa découverte depuis les espaces d'accès et de stationnement ;
- la matérialisation d'une entrée accueillante et fonctionnelle ;
- la qualité d'ambiance lumineuse au coeur du bâtiment ;
- la qualité d'ambiance acoustique ;
- la valorisation des extérieurs et du dialogue du bâtiment avec son environnement paysager.

## **MODULARITÉ ET ÉVOLUTIVITÉ DE L'ÉQUIPEMENT**

En raison de la diversité des usages recensés, l'équipement devra permettre une modula-

rité des espaces adaptée à chaque type d'activité.

Le projet comprendra donc a minima un dispositif de cloisonnement mobile de la salle principale. Chaque sous espace devra pouvoir fonctionner de manière indépendante avec les pièces techniques et de service (espace bar-convivialité, office, pièces de stockage).

Les partis pris architecturaux devront également prévoir la **possibilité d'une extension future** de l'équipement. La configuration du projet devra donc favoriser la possibilité d'un agrandissement ultérieur de la salle principale.

## 4.5 > ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

L'accessibilité des locaux recevant du public est régie par le décret N° 2006-555 du 17 mai 2006, complété par les arrêtés du 1er août 2006 et par le décret N°2007-1327 du 11 septembre 2007.

Il y a lieu de rappeler que les dispositions en matière d'accessibilité s'appliquent à tous types de handicaps et pas seulement aux personnes à mobilité réduite.

Cette accessibilité sera réalisée depuis les espaces extérieurs jusqu'à l'ensemble des locaux accessibles au public.

## 5. NOTICE D'INTENTION ENVIRONNEMENTALE

### 5.1 > PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE PROJET

Aujourd'hui la qualité environnementale est un paramètre à considérer dans toute opération de construction ou de réhabilitation. En tant que collectivité publique, la commune de Vesseaux souhaite réaliser une opération de qualité du point de vue du développement durable.

L'approche doit permettre d'optimiser les solutions techniques retenues dans le but de minimiser l'impact du bâtiment sur l'environnement, notamment en termes d'économies d'énergies et de préservation de la santé des usagers.

Pour ce projet, il s'agira de :

- Maîtriser les impacts du bâtiment sur l'environnement immédiat en utilisant les opportunités offertes localement (ÉCOCONSTRUCTION).

Pour le bâtiment concerné, les matériaux de construction qui seront mis en oeuvre devront avoir un faible impact sur l'environnement (énergie grise), de la durabilité, et chercheront à valoriser une matière première locale.

Le chantier devra répondre à certaines exigences telles qu'une faible nuisance sonore, une pollution de l'air et du sol limitée, une remise en état parfaite du site ou encore une bonne gestion des déchets (tri sélectif, limitation des emballages, etc.)

Lors de la mise en service du bâtiment, il faudra permettre de bien gérer la récupération et le recyclage des eaux pluviales et de limiter les déchets en favorisant le tri sélectif.

- Gérer globalement les avantages et inconvénients de la parcelle en l'organisant pour optimiser les apports solaires, limiter l'impact paysager et plus globalement y créer un cadre de vie agréable (ÉCOCONCEPTION).

- Créer un environnement confortable et sain en terme de confort de vie mais également par l'utilisation des matériaux de construction (CONFORT).

Le confort hygrothermique devra être garanti par la présence de dispositifs de chauffage et de ventilation performants.

L'affectation des espaces devra permettre la limitation des nuisances sonores. Le confort visuel sera assuré par l'équilibre judicieux entre l'éclairage naturel et les sources lumineuses artificielles pour permettre une économie d'énergie conséquente.

Le confort olfactif doit être assuré par l'utilisation d'un système de ventilation efficace et un agencement judicieux des différents locaux.

- Protéger la santé humaine en optimisant les caractéristiques sanitaires et en préservant la qualité des ressources naturelles (SANTÉ).

Pour la qualité sanitaire des espaces il s'agira de veiller à créer des conditions d'hygiène satisfaisantes et à limiter la prolifération de micro-organismes et les remontées d'humidité dans les pièces à risque (sanitaires, office, atelier de transformation).

La qualité sanitaire de l'air sera assurée par des dispositions préventives qui pourront être appliquées afin de maîtriser les diverses émissions (radon, fibres, particules, acariens, etc.). De même, il s'agira de connaître les caractéristiques des produits en contact avec l'air intérieur afin qu'ils aient de faibles émissions de C.O.V. et soient sans formaldéhyde. Il s'agira de favoriser les produits écolabellisés.

- La qualité de l'eau devra être assurée par un contrôle minutieux de la source de distribution, de l'état des canalisations, du schéma d'organisation des installations.

## 5.2 > OBJECTIF DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Parce que la consommation d'énergie liée à l'utilisation et à l'exploitation des bâtiments représente aujourd'hui 43 % de la consommation française et 25 % des émissions de gaz à effet de serre et que cette consommation ne cesse de croître (1,4 % par an en moyenne depuis 10 ans), ce secteur est la principale cible des politiques de maîtrise des consommations d'énergie. Pour la commune de Vesseaux, la bonne gestion de l'énergie dans les bâtiments communaux est un objectif prioritaire.

La performance énergétique du bâtiment à construire pourra s'organiser comme suit:

- Profiter au mieux des apports d'énergie gratuits (apport solaire au sud pour le confort

d'hiver, l'inertie du sol et ventilation pour le confort d'été).

- Stocker l'énergie thermique et limiter les déperditions (isolation thermique et inertie des matériaux).

- Minimiser la consommation d'énergie de complément.

Le bureau d'études chauffage réalisera une étude de faisabilité technico-économique des diverses inerties du sol et de la ventilation pour le confort d'été.

## 6 > CARACTÉRISTIQUES DES PRESTATIONS DEMANDÉES

La présente mission de maîtrise d'oeuvre concerne la **construction d'une salle polyvalente et l'aménagement de ses abords**.

La mission du titulaire sera de type **mission complète avec EXE et OPC** au sens de la loi 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée (loi MOP).

Les prestataires devront également accompagner la commune dans le **montage de ses éventuels dossiers de demande subvention** et prévoir **l'animation d'une réunion publique**.

## 7 > BUDGET PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX

CONSTRUCTION DE LA SALLE POLYVALENTE.....	810 000 € HT
AMÉNAGEMENT DES ACCÈS ET EXTÉRIEURS.....	80 000 € HT
COÛT TOTAL PROJET .....	890 000 € HT

*Ces estimations sont indicatives et basées sur des ratios moyens appliqués aux surfaces. Ne sont pas compris dans le budget prévisionnel les postes suivants:*

- les interventions sur réseaux existants ou la création de réseaux ;
- les honoraires des bureaux d'études.

*Les choix de conception détermineront précisément les coûts réels.*

## 8 > CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Les élus souhaitent déposer un permis de construire en **novembre 2017** et réceptionner leur salle polyvalente au **printemps 2019**.