

VILLE DE
CLERMONT
FERRAND

Aménagement des sites de
Beaupeyras
et Abbé Prévost quartier de la
Glacière
à Clermont - Ferrand (63)

PROGRAMME GENERAL

Septembre 2023





SOMMAIRE

1.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION	4
1.1.	Contexte de l'opération	4
1.2.	Enjeux de l'opération	5
1.3.	La mission de programmation :	5
2.	LE SITE	6
2.1.	La commune de Clermont - Ferrand	6
2.2.	Les caractéristiques d'urbanisme.....	12
2.3.	Les risques naturels et industriels	18
3.	LE SITE ABBE PREVOST	22
3.1.	Les espaces extérieurs	22
3.2.	Le bâtiment.....	24
3.3.	Reportage photo	26
3.4.	Diagnostic bâtementaire	28
4.	LE SITE DE BEAUPEYRAS	33
4.1.	Les espaces extérieurs	33
4.2.	Le bâtiment.....	35
4.3.	Reportage photo	37
4.4.	Diagnostic bâtementaire	39
5.	PROGRAMME THÉORIQUE	43
5.1.	Utilisateurs et locaux utilisés	43
5.2.	Les besoins généraux.....	44
6.	OPERATION 1 :.....	46
	Aménagements du site Abbé Prévost + Mille Club	46
6.1.	Etat des besoins espaces bâtis.....	47
6.2.	Etat des besoins espaces extérieurs.....	50
6.3.	Faisabilité	53
6.4.	Le Mille Club.....	56
6.5.	Estimation prévisionnelle travaux.....	56
6.6.	Modalités et calendrier de mise en œuvre	57
6.7.	Performances environnementales, objectifs qualitatifs extension bâtie	58
6.8.	Prescriptions techniques générales	59
7.	OPERATION 2 :.....	69
	Aménagements du site de Beaupeyras	69
7.1.	Les besoins à satisfaire	70
7.2.	Faisabilité	75
7.3.	Estimation prévisionnelle	77
7.4.	Modalités et calendrier de mise en œuvre	77
7.5.	Prescriptions techniques et environnementales générales.....	77



1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION

1.1. Contexte de l'opération

En 2018, dans le cadre de la première édition du budget participatif lancé par la ville de Clermont-Ferrand, deux projets ont été retenus. Ils concernaient, tous deux, le site associatif de Beaupeyras et étaient intitulés respectivement « Rénovation Mille Club de La Glacière » et « Parc de loisirs à la Glacière ».

Sur le quartier la ville dispose de deux sites au sein du quartier la Glacière. Le premier site nommé Abbé Prévost accueille à ce jour une salle associative et un espace extérieur. Une partie de celui-ci est utilisée comme parking. Le second site nommé Beaupeyras accueille un édifice emblématique, un Mille Club, ainsi que trois bâtiments préfabriqués.

Face à la nécessité de travaux sur les 2 sites, tant sur la partie bâtementaire que sur l'aménagement des espaces extérieurs ainsi que la faible teneur du quartier en salles associatives et espaces verts de proximité et de qualité, la réflexion des services et élus de la ville s'est graduellement orientée vers la **rénovation globale des 2 sites**.

Le projet est porté par une pluralité d'élus et de services municipaux qu'il convient d'accompagner au mieux pour aboutir à la rédaction d'un programme précis et partagé. La définition des besoins s'est organisée en étroite relation entre la ville et avec la participation intégrante des acteurs et usagers, actuels et futurs, du site (commerçants, habitants, associations) à travers des ateliers de concertation et de réflexion afin de recenser les attentes et définir les besoins nécessaires, tant en terme d'espaces intérieurs que d'espaces extérieurs.

Dans le nouveau contexte plus ambitieux de la ville intégrant cette réponse à projet participatif au plan d'investissement pluriannuel, la ville de Clermont-Ferrand souhaite être accompagnée par un prestataire pour la réalisation de cette étude globale ainsi que la rédaction d'un programme général d'aménagement. Ce prestataire permet aussi d'assurer la transition entre les projets de rénovation partielle portés par le budget participatif et le projet de rénovation globale porté par la municipalité.

Le **projet de rénovation globale du site** est rebaptisé « **site associatif de Beaupeyras et espaces verts de proximité** », a ainsi été inscrit à la programmation pluriannuelle d'investissement de la ville de Clermont – Ferrand. La volonté est d'inscrire la réalisation de cette opération d'ici la fin du mandat municipal en cours.

Au titre de l'inscription à la PPI de la ville, le budget alloué à l'opération est de **1,5M€ toutes dépenses comprises**. Initialement ce budget était prévu pour le traitement d'un seul site, celui de Beaupeyras.

Le présent programme définit les orientations fixées sur les deux sites de projets néanmoins il s'adresse à deux maîtrises d'œuvre distinctes qui porteront des réflexions sur des sujets différents mais devront pour autant avoir une connaissance générale des deux sites et des besoins globaux afin de garantir une cohérence d'ensemble.

- D'une part une maîtrise d'œuvre interne aux services de la ville sera en charge des aménagements extérieurs du site de Beaupeyras (hors Mille club).
- D'autre part, une maîtrise d'œuvre externe sera retenue pour le réaménagement du site Abbé Prévost (construction d'un édifice et aménagements extérieurs) et prendra en compte en complément le sujet du Mille Club (désossage ou démolition suivant diagnostics et budget).



1.2. Enjeux de l'opération

Les études préalables ainsi que les réunions de concertation ont permis sur la base des prérequis fixés par la ville, de définir les objectifs précis de l'opération :

- **Donner à chacun des deux sites une thématique forte et spécifique :**
- **Sur le Site Abbé Prévost : Un pôle de services dans un écrin naturel**
- **Sur le site Beaupeyras : Un pôle pleine nature**
- Préserver les bâtiments existants sur le site Abbé Prévost et si possible le Mille Club sur le site de Beaupeyras qui propose une architecture emblématique d'une époque. Les bâtiments préfabriqués ne seront pas conservés.
- Construire les locaux supplémentaires nécessaires afin de répondre aux besoins des usagers en apportant une attention particulière à l'intégration du futur édifice tant sur le plan fonctionnel que sur l'intégration paysagère.
- Créer des espaces extérieurs qualitatifs offrant un panel d'activités diverses : espaces de promenade, de repos, de partage, de rencontre, sportifs, de jeux, ...
- Définir un parcours doux et végétalisé qui relie les deux sites et les connecte au quartier proche.
- Définir un parcours sportif associé à un parcours vert à travers la ville traversant les sites concernés.
- Conforter le caractère paysager sur les deux sites.
- Conforter l'ambiance de village déjà ressentie en renforçant la centralité des sites au sein du quartier.

1.3. La mission de programmation :

La mission de programmation confiée au cabinet HEMIS consiste prioritairement à assister la ville de Clermont Ferrand pour l'analyse de l'existant, la définition des besoins, l'élaboration de scénarios envisageables et l'analyse de leurs contraintes techniques, financières et opérationnelles, en préalable à l'engagement maîtrisé de l'opération.

Suivant le dossier de consultation proposé par la maîtrise d'ouvrage, la mission se décompose de la manière suivante.

- Phase 1 : RENCONTRE DE PRESENTATION
- Phase 2 : ETUDES DE DIAGNOSTIC ET PRE OPERATIONNELLES
- Phase 3 : FAISABILITE ET PREPROGRAMME
- Phase 4 : PROGRAMME

Le programme, lui, ne s'adresse plus au maître d'ouvrage mais au maître d'œuvre pour qui il constitue le véritable « cahier des charges » à la fois lisible et exhaustif de l'opération envisagée. Il est élaboré sur la base de l'étude préalable validée par le maître d'ouvrage (préprogramme), dont il propose un approfondissement fonctionnel, architectural, environnemental, technique et performanciel.

- Phase 5 : PROGRAMME TECHNIQUE DETAILLE

Approfondissements techniques, mise au point avec la maîtrise d'ouvrage jusqu'à l'élaboration de fiches techniques par local ou espace.

- Phase 6 (OPTIONNELLE) : ASSISTANCE POUR LE CHOIX DU MAITRE D'ŒUVRE

Le présent document correspond à la phase 4 mentionnée ci-dessus.



2. LE SITE

2.1. La commune de Clermont - Ferrand



2.1.1. Administration

Clermont-Ferrand est une ville située dans le centre de la France en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle est le chef-lieu du département du Puy-de-Dôme et la capitale historique de l'Auvergne.

La ville moderne est née de l'union au XVII^e siècle de deux anciennes villes rivales, Clermont et Montferrand.

Clermont-Ferrand est la 24^e commune de France avec une population approchant 144 000 habitants.

Grand centre universitaire et de recherche français, la ville garde d'importantes fonctions administratives et de services intermédiaires. **Elle est dotée de tous les équipements d'une métropole régionale** et constitue un des trois pôles d'équilibre de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Avec plus de **40 000 étudiants**, soit un quart de la population municipale, et 6 000 chercheurs, elle est la première ville de France à intégrer le réseau ville apprenante de l'UNESCO.

Ville de tradition industrielle, siège d'un des deux plus grands fabricants mondiaux de pneumatiques, Clermont-Ferrand est également bien positionnée dans les industries pharmaceutiques, agro-alimentaire et aéronautique.

La ville est située **au pied de la faille de Limagne et de la chaîne des Puys**, site naturel inscrit depuis juillet 2018 comme « haut lieu tectonique » au patrimoine mondial de l'UNESCO.

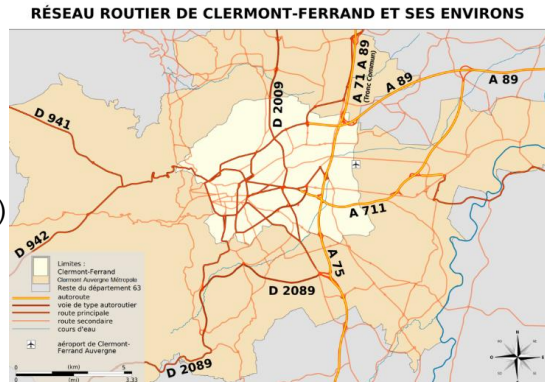


2.1.2. Desserte

VOIES

Clermont Ferrand est reliée par l'autoroute dans les quatre principales directions :

- Vers le Nord : Clermont – Paris par l'A71 (environ 4 heures) ;
- Vers le Sud : Clermont – Béziers par l'A75 (environ 3 heures) ;
- Vers l'Est : Clermont – Lyon par l'A89 (environ 2 heures) et Saint-Étienne par l'A89 et l'A72 (environ 1 heure 30) ;
- Vers l'Ouest : Clermont – Bordeaux (A89, environ 4 heures).



Les routes départementales D 941, 943, 944, 2009, 2089 irriguent correctement la première et deuxième couronne.

LIAISONS FERROVIAIRES

Bien que Clermont-Ferrand compte trois gares sur son territoire, la dégradation du service ferroviaire, généralisée dans le Massif central, diminue le nombre de relations : outre la suppression de nombreux trains fin 2012 en zone périurbaine, la fermeture de la section entre Eygurande et Laqueuille en juillet 2014, faute d'entretien, a supprimé les liaisons ferroviaires entre la capitale auvergnate et Bordeaux (plus de 6 h) et Brive ou Limoges (4 h).

Aucune ligne à grande vitesse ne dessert la ville malgré de multiples pressions.

TRANSPORTS EN COMMUN

La « colonne vertébrale » de ce réseau est le tramway sur pneus. La ligne suit un axe Nord-Sud en reliant le quartier des Vergnes à la gare de Clermont La-Pardieu.

Le réseau T2C comporte aussi 24 lignes régulières d'autobus classiques.

RÉSEAU CYCLABLE

La ville a mis en place depuis 2013 **un service de vélos en libre-service** et location longue durée appelé C.Vélo. Depuis 2017, la métropole clermontoise développe un schéma cyclable métropolitain qui vise à constituer un réseau structuré, continu et sécurisé.

Cinquante-deux stations sont disponibles aux usagers pour un total de 520 vélos.

En conclusion on notera la position stratégique de la commune au centre du département de Puy de Dôme bien desservie par le réseau viaire et autoroutier.

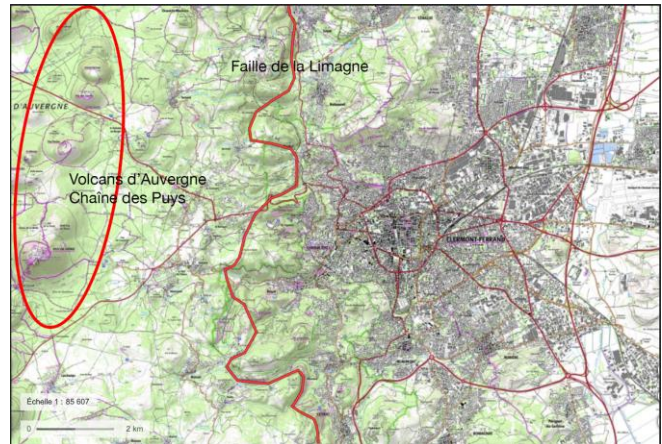


2.1.3. Superficie, relief et climat

Une grande partie de Clermont-Ferrand se trouve au centre d'un ancien cirque volcanique. La ville est bâtie au cœur d'un ancien volcan phréato-magmatique (lave puis lac volcanique) et au centre du cratère du maar de Jaude (de la place de Jaude au carrefour Europe de Chamalières) âgé d'environ 156 000 ans.

Cet ancien cratère volcanique, probablement le plus ancien de la chaîne des Puys, mesure environ 1,5 km de diamètre et a été comblé par les alluvions nées du lac volcanique issu de la Tiretaine, petit cours d'eau qui traverse la ville en souterrain et par les coulées magmatiques du Pariou, volcan plus jeune, proche voisin de la chaîne des Puys à l'ouest.

La ville s'est développée autour d'une butte volcanique dite plateau central sur laquelle sont construits les quartiers historiques et la cathédrale. Les autres coteaux à l'Ouest, et notamment le Montjuzet (ancien mont aux Juifs), anciens coteaux viticoles, sont des restes des bordures de ce cratère ancien érodé.



Plusieurs petits cours d'eau coulent sur son territoire : la Tiretaine, l'Artière et le Bédât.

La commune s'étend **sur 42.67 km²** avec une densité de **3372 hab./ km²**, altitude moyenne de 358.00m NGF.

Le climat est semi-continental. L'été y est plutôt chaud (un peu plus de 20 °C en moyenne) et marqué par des orages violents et localisés, tandis que l'hiver est plutôt froid et sec.

Précipitations annuelles : 578.9 mm

Ensoleillement : 1913 h /année

2.1.4. Le quartier la Glacière

LE QUARTIER



La ville de Clermont Ferrand est divisée **en 16 quartiers**.

Les sites de projet concernés par la présente opération se situent dans le quartier la Glacière, Les côtes de Clermont. Celui-ci est situé au Nord du centre-ville.

En 2016, le quartier de la Glacière comptabilisait une population de 8 493 habitants, ce qui représente environ 6% de la population de Clermont-Ferrand.














Le quartier la Glacière est divisé en 3 îlots regroupés pour l'information statistique (IRIS) qui sont Champfleuri (2,587 habitants), Channelles (2,952 habitants) et Les Cotes (2,954 habitants).

Essentiellement résidentiel, le quartier jouxte le parc de Montjuzet et occupe le bas des côtes de Chanturgue. C'est un quartier plutôt tranquille mêle résidences, villas et quelques HLM ce qui fait de la Glacière un quartier diversifié du point de vue social.

Les principaux pôles de service sont :

- La place du marché de La Glacière qui accueille un marché deux fois par semaine et qui est occupée en parking le reste de la semaine.
- L'école Pierre et Marie Curie dans laquelle certains locaux sont aujourd'hui disponibles pour les associations
- Le collège, les équipements sportifs et l'écoquartier Treimonteix.



- | | | | |
|---|-----------------------|---|---|
|  | Enseignement |  | Îlot des sites Prévost et Beaupeyras |
|  | Santé |  | Places principales du quartier |
|  | Commerces et services |  | Axes reliant les équipements du quartier |
|  | Culture et social |  | Axes reliant le le quartier au centre-ville |
|  | Sports | | |



LES DESSERTES

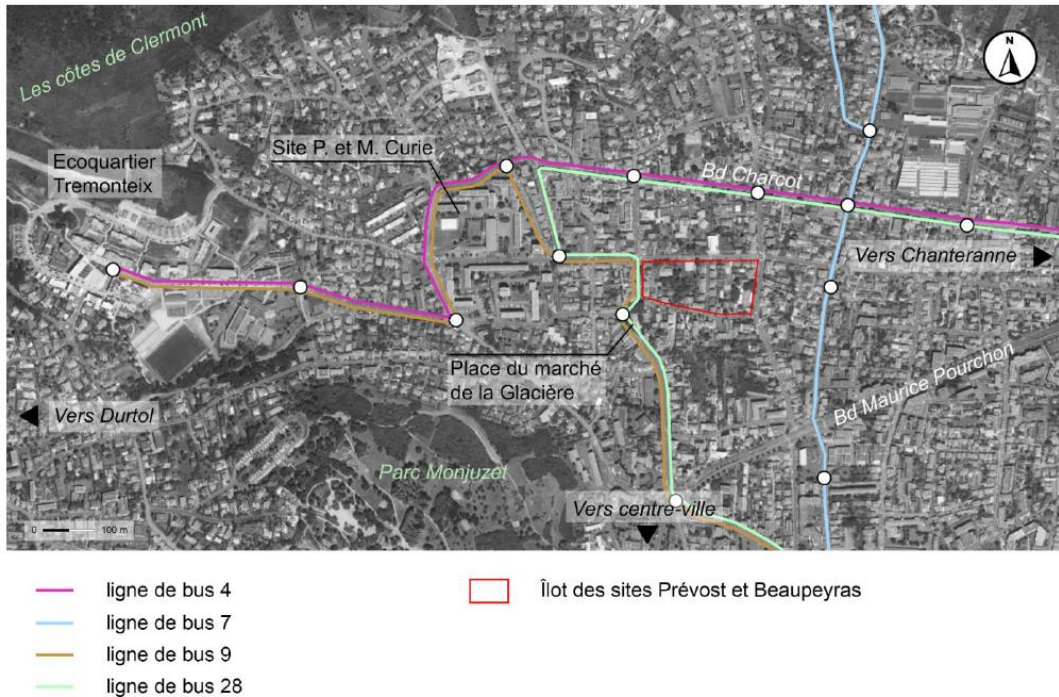
Desserte viaire :

Les sites sont bordés par deux rues Est-Ouest reliant les équipements du quartier. Les trois axes Nord -Sud relient quant à eux au centre-ville.

La Glacière est un quartier dans lequel la voiture est très présente.

Desserte transports en commun :

Le quartier est plutôt bien desservi pas les transports en commun. Il y a 4 lignes de bus qui traversent le quartier et relient au centre-ville et aux quartiers voisins.



Les sites Abbé Prévost et Beaupeyras sont au cœur de ce réseau, nous retrouverons 5 stations de bus à moins de 200m.

Mobilité et modes doux :

Les modes doux comprennent la marche et le vélo, correspondant respectivement à des échelles de déplacement différentes.

La marche et le vélo, à l'échelle du quartier, ne sont pas les déplacements les plus fréquents.

Une bande cyclable permet les relations directes avec le centre-ville qui se situe à 10 min à vélo.

La marche se pratique principalement dans les zones naturelles à proximité (parc de Monjuzet, puy de Chanturgue, ...). Le centre-ville de Clermont-Ferrand se situe à 20 min à pied.

Une politique volontariste de promotion des modes doux a été menée ces dernières années par la ville, notamment en lien avec les travaux d'aménagement du tramway : extension du secteur piétonnier, multiplication des zones 30, zones de circulations apaisées, pistes cyclables aménagées ou le long de la voie du Tram.

Néanmoins le quartier, à l'heure actuelle, n'est pas équipé d'infrastructures adaptées et sécurisées pour développer la pratique des mobilités et modes doux de déplacements.



L'IMPLANTATION, LES ACCÈS ET LES ABORDS



Le quartier de la Glacière est qualifié comme offrant une vie de village par les habitants, une vie paisible, conviviale et agréable. L'offre de service et de commerce est confortable et il y a des espaces publics accessibles et disponibles.

Aujourd'hui les espaces disponibles pour les associations sont dispersés au sein du quartier. L'îlot que forme les deux sites se situe en position centrale par rapport aux services et infrastructures publiques. Cette position centrale est à conforter et à affirmer en tant que tel dans les aménagements afin de faire échos à un lieu de rencontre et de partage commun et central au « village ».

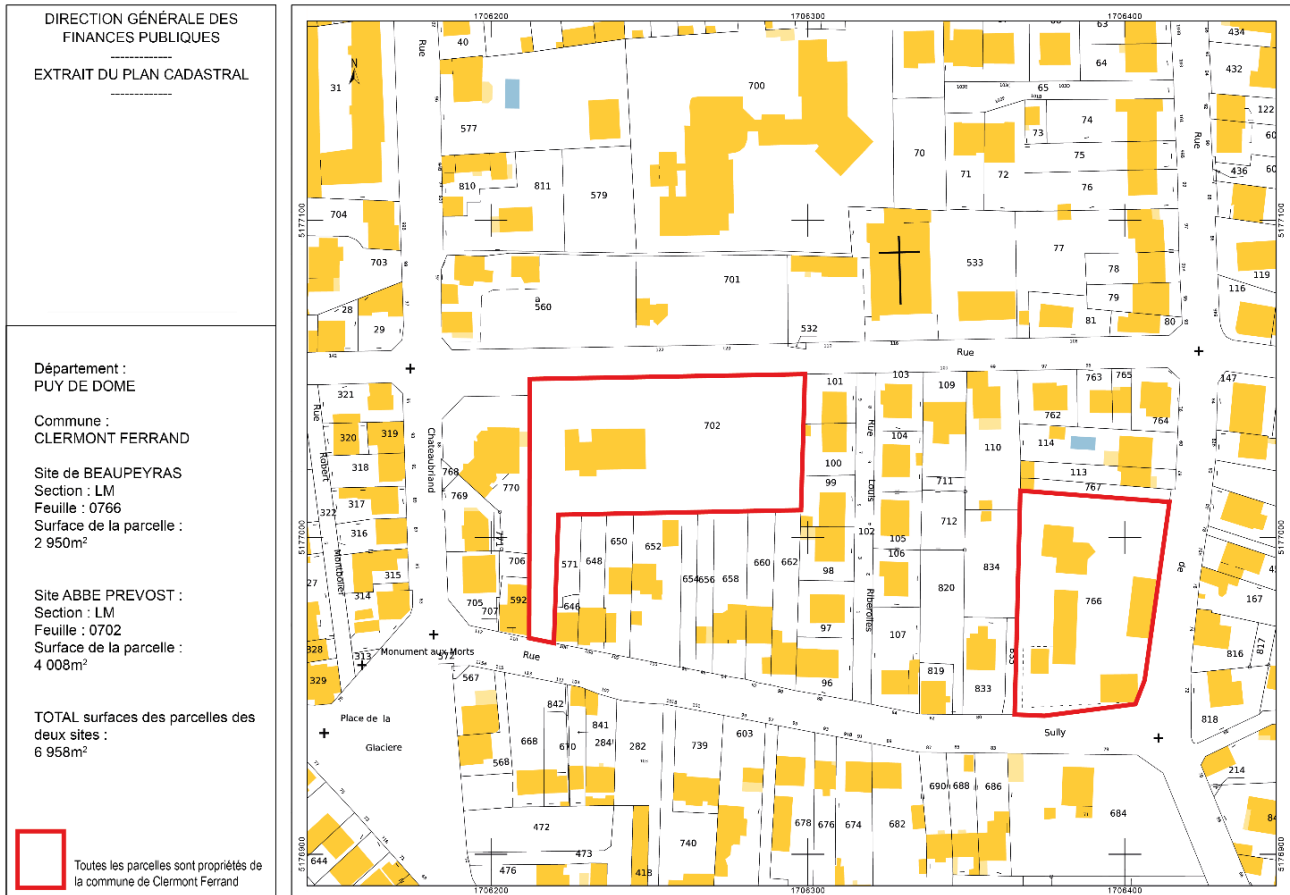
L'îlot formé par les deux sites Abbé Prévost et Beaupeyras est cadré par la rue Abbé Prévost au Nord, la rue Sully au Sud, la rue Châteaubriand à l'Ouest et la rue de Beaupeyras à l'Est. Ces rues sont toutes à double sens de circulation et proposent du stationnement dans un ou dans les deux sens suivant celles-ci.



2.2. Les caractéristiques d'urbanisme

2.2.1. Cadastre

La surface totale disponible en prenant en compte les emprises des deux sites, est de **6 958 m²**.



2.2.2. Règlement d'urbanisme

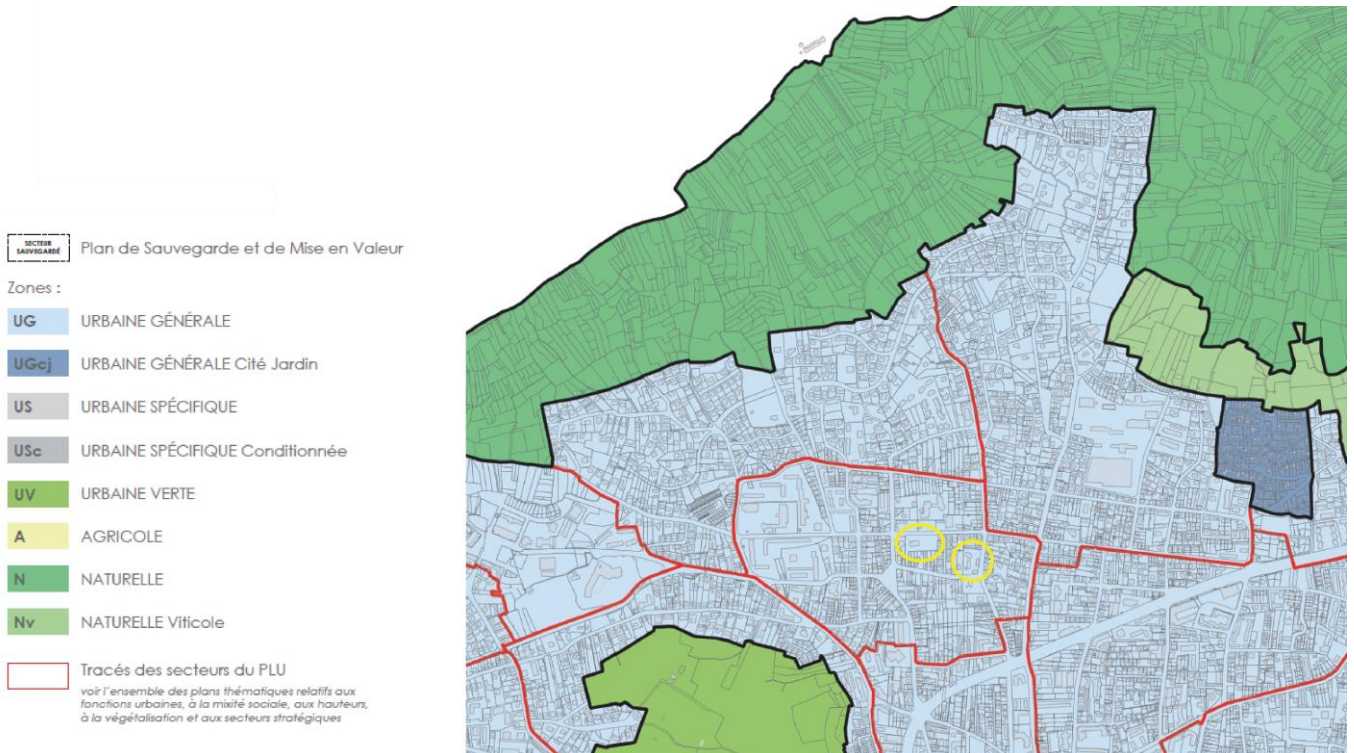
PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU de la commune a été approuvé en décembre 2020.

Les points suivants issus du règlement peuvent avoir un impact sur le projet d'aménagement des sites Beaupeyras et Abbé Prevost.

Le concepteur sera tenu d'avoir une lecture rigoureuse de ce règlement et devra dès les études intégrer le règlement du PLU en vigueur.





Les sites concernés par l'opération se situent tous deux en **zone UG du PLU**.

Zone urbaine générale :

La zone Urbaine Générale (UG) concerne l'ensemble du territoire urbanisé. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

Sur la zone est attendue une mixité des fonctions renforcée.

Article UG 1 : Destination des constructions :

Dans les secteurs de renforcement de la mixité des fonctions identifiés au Plan des fonctions urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent au surplus de celles ci-avant fixées : [...]

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, notamment dans le cadre de projets de réhabilitation*, d'extension ou de restructuration* sans changement de destination.

1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupation et utilisation du sol interdites

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par une grande diversité des formes bâties et des fonctions urbaines.

Sont interdits :

Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés* figurant comme tels aux documents graphiques.



Article UG2 : Implantations des constructions :

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques, les nouvelles constructions doivent s'implanter à **l'alignement ou suivant un recul de 0 à 6 mètres par rapport à l'alignement, sur au moins 50% du linéaire de façade sur rue.**

En cas de retrait par rapport à l'alignement, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 6 m devront avoir un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimum de 0,5 (hors accès véhicules et piétons).

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

-les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel,

- les projets d'extension et de surélévation (y compris la canopée habitée*), les constructions en second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau*,

- les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,

- les terrains* présentant un linéaire de façade sur voies* de plus de 75 mètres, pour lesquels l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

Dans le cas d'une construction existante, hors annexes*, occupant la bande de 0 à 6 mètres, les constructions nouvelles sur la parcelle peuvent s'implanter au-delà de cette bande.

Dispositions particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il, soit situé sur le même terrain* ou terrain contigu*,
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*,
- dans le cas de dérogation prévue dans l'AOP Chanturgue, Bédard pour la mise en œuvre du projet urbain de Champratel,

Surplombs et débords sur voies* et emprises publiques*

- Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité.
- Sous réserve du respect du règlement de voirie, de l'accès aux réseaux enterrés et si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite, un débord sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé, sans toutefois dépasser 30 cm à compter de l'alignement* dans les cas d'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes,

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives auxquelles s'appliquent les dispositions sont les limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.



Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol*, y compris les bassins des piscines.

Dispositions particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas listés ci-après.

- Pour une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant, sur la même unité foncière, si le projet crée moins de 50% de surface de plancher* supplémentaire par rapport à celle existante.
- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

Article UG3 : Hauteur des constructions :

Les hauteurs maximales* de façade (le plénum*) figurent au Plan des hauteurs et sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère*. Lorsque le terrain est situé dans un secteur d'aléa du risque d'inondation les hauteurs seront mesurées à partir de la Côte de Mise Hors d'Eau (CPHE + 20cm).

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur de façade indiquée au Plan des hauteurs.

Selon le plan des hauteurs : 10 m / R +2 sera à respecter.

- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements et installations de services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- La hauteur maximale de façade des constructions annexes* ne peut excéder 2,70 mètres (du TN à l'acrotère ou à l'égout de toiture).

Dispositions particulières :

Les hauteurs maximales de façade pourront être dépassées dans les conditions listées ci-après :

- Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser. Les dispositions relatives au bonus lié à la formation d'une canopée habitée ne peuvent alors être appliquées.

Dans le cas de toitures inclinées :

- La hauteur du faitage mesurée à partir du niveau de l'égout, ne pourra pas excéder 1 mètre dans le cas de toiture monopente et 2 mètres dans les autres cas.

S'agissant des toitures monopentes, une hauteur de faitage supérieur, sans toutefois dépasser 2 mètres, pourra être admise sous réserve de motifs liés à l'insertions urbain dûment justifiés, lors de travaux sur une construction existante (réhabilitation, extension, surélévation, etc.) ou la réalisation d'annexes.

Article UG4 : Biodiversité et espaces partagés :

1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface de pleine terre sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière et sont fixés en fonction des secteurs figurant au Plan de végétalisation.



Pour mémoire, les surfaces de Pleine Terre (PLT) et le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposés peuvent être mutualisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble

Selon le plan de végétalisation : Ville verte : CBS : 0.4 / PLT : 0.2

Présence d'une végétation existante :

- Si une végétation de qualité est présente sur la parcelle (arbres d'essence « noble », roseraie, espèces protégées,...), celle-ci devra être préservée au maximum. Les surfaces occupées par ces végétaux pourront bénéficier d'un CBS majoré de 30%. Dans le cas d'un arbre, cette surface concerne la surface du sol correspondant au houppier*.

Construction existante :

- **Les extensions devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées.**
- Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :
 - pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité,
 - pour une extension inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol*.

2. ESPACES PARTAGES

- Afin de favoriser la vie collective et les comportements éco responsables, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont soustraites de la surface totale de la parcelle.

Liste des espaces partagés pouvant être pris en compte :

- Les espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol (potagers sur dalle ou toiture, serres,..)
- Les aires de jeux et installations sportives extérieures,

Article UG5 : Stationnement :

1. Stationnement des véhicules motorisés

Constructions existantes :

- Dans le cas d'un changement de destination*, de réhabilitation*, de restructuration* ou d'une extension*, ayant pour effet de créer moins de 20 m² de surface de plancher*, aucune place supplémentaire ne sera exigée.
- Dans le cas d'une création d'une surface de plancher* supérieure à 20 m², les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher*, de capacité ou du nombre de logements.
- Si le nombre de places existantes avant travaux atteint ou dépasse le maximum fixé dans le tableau ci-après, aucune place nouvelle ne pourra être créée.
- Dans tous les cas, le nombre de places exigées après travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation. Dans l'aire d'influence des Transports en Commun en Site Propre (TCSP), un nombre maximum de places de stationnement peut être imposé pour les destinations autres que l'habitation

Equipements d'intérêt collectif et services Publics : **Non réglementé**

2. Stationnement des cycles :

- Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes.

Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m².



Article UG6 : Architecture et paysage urbain :

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Traitement des rez-de-chaussée :

Le rapport entre l'espace public et toute construction ou propriété passe par une bonne délimitation de l'implantation* de la construction et par un traitement harmonieux de la partie basse de la façade*, très visible à la hauteur des yeux pour le piéton.

- Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan des façades. Les retraits* des ouvertures ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés.
- D'une manière générale, les transparences entre la rue et les espaces libres des fonds de parcelle ou des cœurs d'îlots doivent être privilégiées.

Aménagement des clôtures* et des abords :

- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.
- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Essences végétales :

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Elles pourront privilégier :

- une approche horticole qui s'appuie sur la tradition des jardins à la française. Dans ce cas, seront favorisées les plantes grimpantes et les lianes (rosier, glycines, etc...),
- une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.
- De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble*, des essences exogènes pourront être admises.

Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

- Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain*, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.



2.2.3. Servitudes

Le plan de servitudes ci-contre indique que le site est soumis aux servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles (PPRNPi).

I4-Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

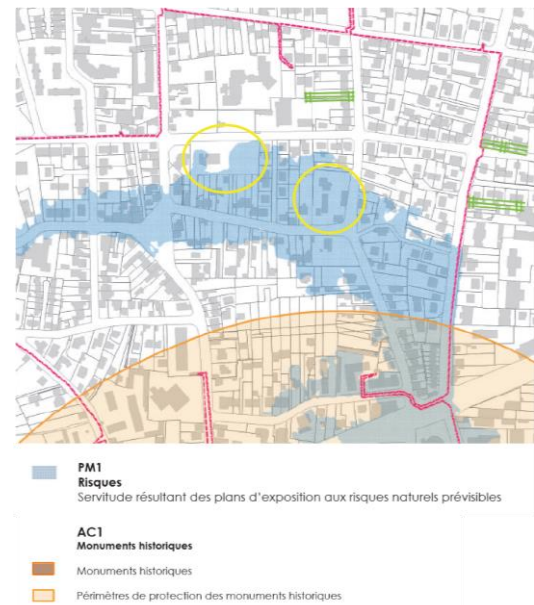
T1-Servitudes relatives aux chemins de fer

Int1 – Servitude relative au cimetière.

PM1- servitude résultant du **PPRN**Pi.

Le concepteur aura une lecture précise des annexes au PLU.

Tout permis de construire ne sera pas soumis à l'Avis de l'ABF.



2.2.4. Plan de sauvegarde et de mise en valeur

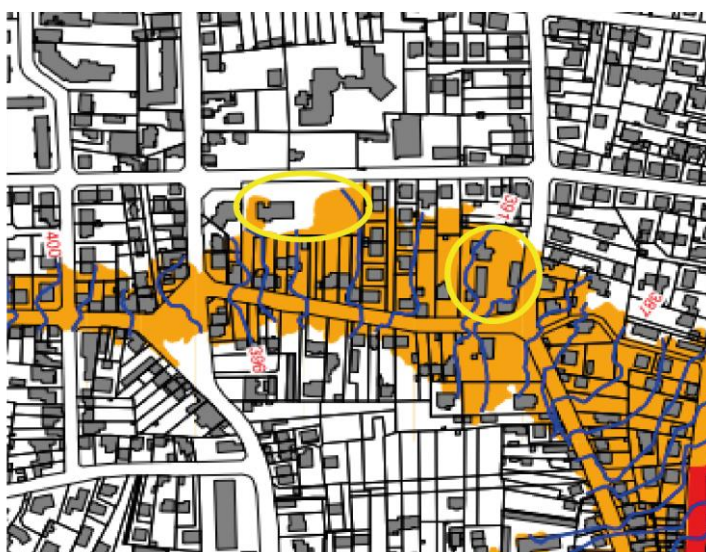
Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Montferrand (PSMV) a été approuvé le 28/11/97 et modifié le 01/08/12. Son règlement s'applique nonobstant toute autre disposition du PLU, à l'exception des règles de droit commun.

Le périmètre du secteur sauvegardé est reporté aux documents graphiques.

Le site est hors secteur sauvegardé.

2.3. Les risques naturels et industriels

2.3.1. Risque Inondation – PPRNPI



Le site est impacté par le PPRNPi.

Les sites concernés par le projet se situent en partie ou entièrement dans une zone O, une zone de risques modérés (aléas faible et moyen).

D'après le règlement du PPRNPi, sont autorisés dans les zones O :

Constructions nouvelles :

a) les constructions nouvelles.

Travaux sur l'existant :

b) les extensions au sol et extensions par surélévation des bâtiments existants.

c) les travaux nécessaires au changement de destination, à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtiments existants, sous réserve du respect des conditions suivantes : • ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens.

d) les modifications d'aménagement intérieur des bâtiments existants dès lors qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la vulnérabilité*.

e) les travaux d'entretien et de réparation ordinaires des bâtiments existants.

Autres projets :

f) l'aménagement d'espaces de plein air*.

g) la création, l'extension, la réfection et l'entretien d'aires de stationnement. Lorsque l'unité foncière du projet est adjacente au lit mineur d'un cours d'eau, un dispositif de retenue* des véhicules de l'aire de stationnement doit être mis en place pour éviter leur intrusion dans le lit mineur du cours d'eau.

h) les piscines individuelles et bassins de rétention enterrés ou semi-enterrés, à la condition que leur emprise* soit matérialisée.

i) les clôtures à condition qu'elles assurent la transparence hydraulique*.

j) Les travaux de rénovation des clôtures existantes sous réserve de ne pas réduire leur capacité d'écoulement des eaux.

k) les murs de soutènement.

l) les structures, les installations ou aménagements qui ne créent pas d'emprise au sol (ex : antenne, poteau).

m) les terrasses de plain pieds et les plates-formes nécessaires aux activités agricoles sous réserve de les réaliser au niveau du terrain naturel*.

n) la réalisation d'infrastructures de transport (voie routière, voie ferrée, piste...), leur aménagement et leur entretien, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation dans le bassin hydrographique.

o) les aménagements, ouvrages ayant vocation à réduire la vulnérabilité des activités ou bâtiments existants (ex : construction d'accès sécurisé* vers une zone hors d'eau). Ces projets sont conditionnés à la réalisation d'une étude préalable ayant pour objectif de démontrer que le projet ne conduit pas à une augmentation des risques d'inondations en amont ou en aval du projet.

p) les locaux techniques*, ouvrages et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics* ou des réseaux ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) ou assurant une mission de service public.

q) Les stockages et les dépôts de matériaux et de matériel liés à une activité sur la même unité foncière à condition que ceux-ci respectent l'article 3.1 (chapitre I du titre 3).

r) les mouvements de terre suivants :

- les déblais,
- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terrain plein des constructions,
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel, • les régalages* sans apports extérieurs,



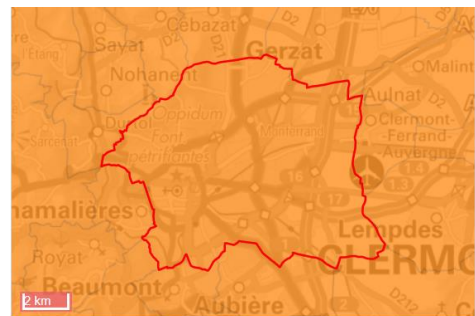
- les mouvements de terre, sans apport extérieur, dont le volume mobilisé sur l'unité foncière est inférieur à 400m³,
- les mouvements de terre d'une hauteur inférieure à 50 cm, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité* individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité du cours d'eau. L'autorisation de ces mouvements de terrain conduisant à réduire la vulnérabilité* est conditionnée à la réalisation d'une étude préalable³ par un bureau d'étude hydraulique. Celle-ci doit démontrer que les mouvements de terre n'augmentent pas le risque d'inondation sur les constructions voisines.
- les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité* du territoire. L'autorisation de ces mouvements de terrain conduisant à réduire la vulnérabilité* est conditionnée à la réalisation d'une étude préalable³ par un bureau d'étude hydraulique. Celle-ci doit démontrer que les mouvements de terre n'augmentent pas le risque d'inondation en amont et en aval du projet.
- les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre de la réalisation d'une infrastructure de transport.
- les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement, lorsque les volumes soustraits au champ d'inondation sont compensés à l'échelle de cet aménagement dans le but de respecter les contraintes dynamiques des crues

Les règles du PPRNPi ont un impact significatif sur le site Abbé Prévost, opération 1, particulièrement sur l'implantation de l'extension à construire.

2.3.2. Risque sismique

Classement sismique

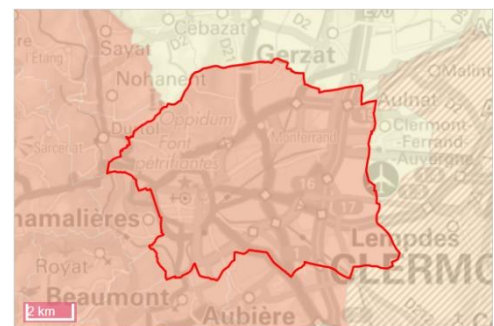
Zone de sismicité 3 / Modéré



Source BRGM

2.3.3. Radon

Le projet est situé en zone Potentiel de catégorie 3 (Elevé)



Source BRGM

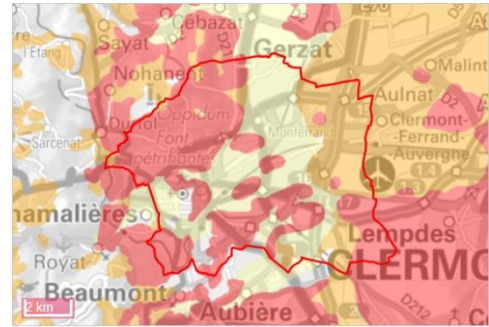
2.3.4. Risque retrait-gonflement des argiles



Zone aléa fort



Les sites de projet sont dans une zone à **aléa fort** des risques de retrait-gonflement des argiles.



Source BRGM

2.3.5. Mouvement de terrain

Des mouvements de terrains recensés sur la commune (effondrement et glissement). Hors zone concernée.

2.3.6. Risque Industriel

32 installations industrielles installées sur la commune dont 11 établissements soumis à autorisation.

15 établissements ont des rejets polluants.

Deux sites SEVESO seuil bas :

Mfp Michelin- Site de Cataroux, Fabrication et rechapage de pneumatiques

Site Bolloré énergie, dépôt d'hydrocarbures

2.3.7. Plan d'exposition aux bruits

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Clermont Auvergne, approuvé le 20 février 2006 et révisé le 22 juillet 2013, figure en annexe du PLU en tant que servitude d'utilité publique (dispositions particulières et délimitations).

Les sites concernés sont en dehors des zones portées au PEB.



3. LE SITE ABBÉ PREVOST

3.1. Les espaces extérieurs

LES ACCES AU SITE

Le site Abbé Prévost est desservi par la rue Abbé Prévost au Nord. Le Sud de la parcelle en longueur, d'Ouest en Est, est délimité par des jardins privés et une impasse donnant sur la rue Sully. La surface de terrain globale est de 4 008 m² en prenant en compte le passage d'accès depuis la rue Sully au Sud.

Aujourd'hui l'accès se fait seulement par la rue Abbé Prévost. Le passage depuis la rue Sully est une impasse donnant accès aux logements situés à l'arrière du bureau de poste qui donne sur le croisement entre la rue Abbé Prévost et la rue Chateaubriand. Cette impasse n'est empruntée pour accéder au site seulement par les transports logistiques et de maintenance.

La surface du terrain est ainsi de 3 622 m² en déduisant la surface de l'impasse vers la rue Sully au Sud. La topographie de la parcelle présente un léger dénivelé d'Ouest en Est.

La rue Abbé Prévost offre deux accès sur la parcelle. L'un donne accès directement à l'espace dédié au stationnement, l'autre est un accès uniquement piéton orientant le parcours directement vers la maison de quartier.

De manière générale, les utilisateurs se rendent sur le site en voiture. Ceux qui viennent via des mobilités douces (vélo, à pied) sont seulement les habitants de proximité immédiate.

Les rues Abbé Prévost et Sully sont toutes deux à double sens de circulation avec quelques places de stationnement dans un sens. Elles sont dans une zone de limitation de vitesse à 30km/h ce qui sécurise en partie la circulation piétonne et pour les personnes à mobilités réduites mais la voirie n'y est pas tellement adaptée. Les trottoirs sont plutôt étroits lorsqu'il y a du stationnement et ils sont adaptés avec des bateaux régulièrement afin de donner un accès véhicule aux garages privés des habitants.



LES ESPACES EXTERIEURS DU SITE



Le terrain est divisé en deux espaces par une clôture grillagée. La partie la plus à l'Est est le niveau bas suivant la topographie du site. Elle est utilisée en partie par du stationnement, l'espace restant est enherbée et boisé. Le second espace a une surface plus importante et accueille la maison de quartier en position relativement centrale. Celle-ci est entourée de végétation. La végétation présente composée de grands arbres permet un espace naturel de grande qualité.

Le Site Abbé Prévost est à proximité immédiate de l'EHPAD Les Mélèzes situés au Nord de l'autre côté de la rue. L'EHPAD est mis à distance de la rue avec un espace boisé ouvert et accessible.

L'inconvénient principal du parc boisé qui entoure la maison de quartier est la visibilité de celle-ci. Le parking aménagé apporte de la nuisance et ne permet pas d'optimiser l'aménagement de l'ensemble ou l'idée de promenade mis à part pour les habitant qui ont la nécessité de promener leurs animaux.



3.2. Le bâtiment

Une « maison de quartier » dans un cadre naturel.

La maison de quartier, typique des constructions des années 1980, propose une salle polyvalente de 200 m² utiles au sein d'un bâtiment ayant une surface globale de 298 m².



LES USAGES

La maison de quartier est aujourd'hui accessible aux associations du quartier et de la commune de Clermont Ferrand. La location de la salle à usage privé n'est pas disponible. La salle polyvalente accueille des usages divers suivant les besoins des associations, ceux-ci peuvent être des conférences, des assemblées générales, des expositions, de la vente, des soirées organisées, des représentations théâtrales, danse, loto, don du sang, etc ..., ayant au préalable fait une demande à la mairie. Le bâtiment ne possède pas de cuisine, des repas y sont organisés mais la restauration se fait avec un traiteur ou de la cuisine extérieure.

Le bâtiment ne possède pas réellement d'espaces de stockage, tant en mobilier adapté qu'en pièce disponible.

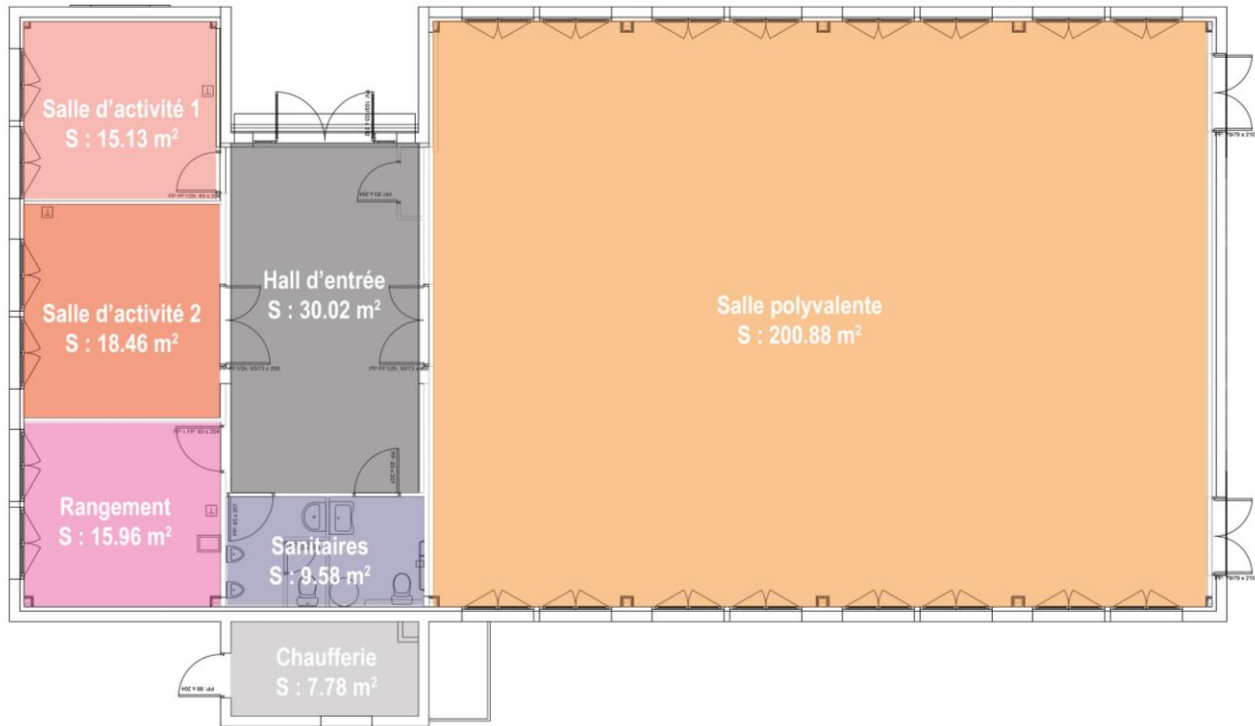
LE FONCTIONNEMENT

Le bâtiment est accessible sur demande préalable à la mairie, les associations évoquent une difficulté d'accès à l'espace pour des événements ponctuels. Le bâtiment est composé d'une salle polyvalente (espace le plus généreux), deux salles d'activités attenantes (utilisées en tant que bureau) de surface relativement similaires, une salle dédiée au rangement, des sanitaires et une chaufferie accessible seulement depuis l'extérieur. Ces espaces sont desservis par un hall d'entrée de 30m².

Le bâtiment n'est plus adapté aux besoins mais révèle tout de même un bon état général malgré son fonctionnement qui apparaît plutôt énergivore. Sa position de plain-pied est un avantage en ce qui concerne l'accessibilité pour tous. Le bâtiment présente une incommodité au niveau du système occultant des fenêtres. En effet ce sont des volets battants manipulables seulement depuis l'extérieur, pour les ouvrir et les fermer il faut faire le tour du bâtiment, ce n'est pas un fonctionnement adapté.



Maison de quartier
PLAN DE RDC



Afin de répondre aux besoins actuels et futurs en terme de surface et d'usages, une extension doit être réalisée.

L'inconvénient majeur que présente l'édifice aujourd'hui est l'absence d'ouverture sur l'extérieur qui pénalise sa visibilité. En effet, depuis la route, la maison de quartier n'est pas visible et renfermée sur elle-même au point de paraître ne pas être utilisée. Sa position en milieu de parcelle accentue cette distance avec la rue et présente des difficultés d'adaptabilité aux besoins futurs.

L'édifice ne répond plus aujourd'hui aux besoins associatifs en terme de surface disponible, fonctionnelle, accessible et adaptée. Il manque de salles d'activités plus adaptées tant en terme de capacité, de luminosité que de revêtement au sol et il manque inévitablement des espaces de stockage disponibles pour les associations. La surface de la salle polyvalente paraît adaptée à la fréquentation qu'elle accueille aujourd'hui tant en disposition de travail à table qu'en disposition debout ou de déambulation mais présente des limites au regard des besoins futurs.



3.3. Reportage photo



Rue Abbé Prévost

Vue du bâtiment depuis l'espace de parking



Végétation existante à proximité



Chemin d'accès





Façade arrière



Accès



Entrée principale



Accès PMR



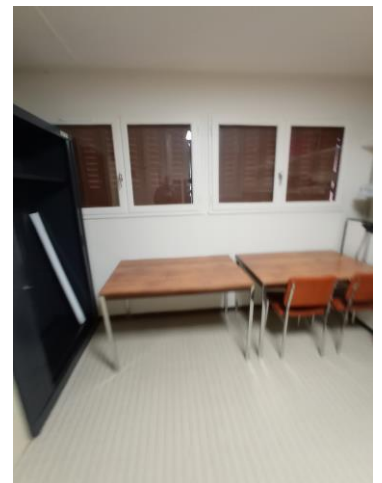
Hall d'entrée



Bureau



Salle polyvalente



Bureau



3.4. Diagnostic bâtementaire

3.6.1. Structure

La structure est métallique avec poteaux/poutres et fermettes.

PLANCHER HAUT

Le bâtiment est sur un niveau, de plain-pied. Le plancher haut est en bois, donnant sur les combles perdus sous toiture.

PLANCHER BAS

Le plancher bas est une dalle en béton.

MURS ET FAÇADES

Les murs sont en maçonnerie, devant les poteaux métalliques.



TOITURE / COUVERTURE

La toiture est en tuile sur charpente métallique.

CONCLUSION :

L'ensemble structural et les façades sont en bon état. Il n'a pas été noté de dégradations particulières en structure ou toiture. Un diagnostic plus précis jugera de la nécessité d'interventions. A noter que certaines façades ont subi des dégradations de type « tag » à la bombe, un ravalement et un nettoyage des façades est à prévoir.

Travaux à prévoir :

Ravalement, nettoyage, suivi couverture zinguerie.

3.6.2. Enveloppe Thermique

MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures sont en bois simple vitrage.

ISOLATION DES PAROIS

Murs périphériques :

Les murs sont isolés par l'intérieur par un doublage de faible épaisseur de type laine minérale. Ne respecte plus les normes en vigueur.

Planchers Hauts :

Le plancher haut est isolé avec de la laine de verre ancienne de plus de 10 ans.



Planchers Bas :

Le plancher bas n'est pas isolé.

CONCLUSION :

Un changement des menuiseries simples vitrage en double vitrage est à prévoir. Une isolation murale et des planchers hauts et si possible bas accessibles est à prévoir. L'enveloppe doit être considérée dans son ensemble.

Travaux à prévoir :

Changement des menuiseries simple vitrage en double vitrage.
Isolation des murs, planchers et plafonds

3.6.3. Second œuvre

CLOISONNEMENT

Le cloisonnement est réalisé par des maçonneries en parpaings ou par des cloisons plâtre.

REVETEMENTS SOLS

Le revêtement de sol est en carrelage.

REVETEMENTS MURAUX

Les murs sont peints dans la salle polyvalente et les bureaux. Les murs des sanitaires sont habillés de carrelage du sol à hauteur d'homme et/ou de papier peint.

PLAFOND / FAUX PLAFOND

Les plafonds sont soit en béton peint, soit en dalles de faux plafonds acoustique.

MENUISERIES INTÉRIEURES

Les menuiseries intérieures sont en bois plein.

CONCLUSION :

L'ensemble est en bon état d'usage mais nécessite un rafraîchissement général.

Travaux à prévoir :

Désamiantage suivant rapport et travaux de finitions afférents.

**3.6.4. Installations de Chauffage/Rafraîchissement/
Ventilation plomberie**

CHAUFFAGE

Production :

Le chauffage est assuré par une chaufferie gaz (puissance nominale de 35 kW) et des radiateurs électrique d'appoint.

Emission de chauffage :

Radiateurs à air pulsé alimentés par la chaufferie gaz.
Radiateurs électriques dans les petites salles d'activité.

RAFRAICHISSEMENT

Il n'y a pas de rafraîchissement dans le bâtiment.

VENTILATION

La ventilation est naturelle avec entrées d'air en partie basse et sorties d'air en partie haute dans la grande salle.

Dans les sanitaires, présence d'une VMC.

PLOMBERIE

Distribution :

La distribution s'effectue par un réseau en cuivre.

Production d'eau chaude :



La production d'eau chaude est assurée par un ballon d'eau chaude sanitaire électrique.

Appareillages sanitaires :

Les appareillages sanitaires sont en état d'usage;

Évacuations :

Il n'a pas été remonté de défaillances dans les évacuations.

REGULATION / GESTION

La regulation est faite par thermostat.

CONCLUSION :

Les installations sont en état d'usage. Une régulation automatique du chauffage pourra être installée dans les locaux pour réduire les consommations en période de chauffe.

Travaux à prévoir :

Système de VMC à mettre en place pour l'ensemble.

Solution pour le chauffage et la production d'eau chaude à adapter aux nouvelles surfaces de bâti et aux nouvelles contraintes environnementales et économiques.

3.6.5. Installations d'électricité CFO/CFA

RAPPORT DE VERIFICATION CONFORMITE

Aucune observation dans le rapport de 2018.

ÉLECTRICITÉ CFO

Alimentation principale :

Le bâtiment est raccordé au réseau électrique public et bénéficie de l'alimentation en 230V.

Un dispositif de mise hors tension générale de l'installation électrique à l'exception des installations de sécurité inaccessible au public et facile à atteindre par les services de secours (hall d'entrée).

Eclairage :

L'éclairage est en tube fluorescent.

ÉLECTRICITÉ CFA

Réseau informatique et téléphonique :

Le bâtiment est équipé d'un réseau informatique et téléphonique, 1 baie informatique gère le réseau,

Système de vidéosurveillance :

Il n'y a pas de système de vidéo surveillance

INSTALLATIONS DE SSI / DESEMFUMAGE

SSI :

Un équipement d'alarme de type 2b comprenant des déclencheurs manuels, des diffuseurs sonores, des flashs lumineux dans les sanitaires. (Rapport de 2017)

Blocs d'éclairage de sécurité autonomes.

Un téléphone urbain permettant l'alerte des sapeurs-pompiers.

Désenfumage :

Il n'y a pas de système de désenfumage.

CONCLUSION :

L'éclairage peut être amélioré pour être moins énergivore.

Travaux à prévoir :

Relamping de l'ensemble des éclairages par du LEDs.

3.6.6. Voiries et réseaux divers

VOIRIES

La voirie est constituée de trottoirs et d'une chaussée en pavés, ainsi que d'une rampe d'accès PMR en béton.

RESEAUX ET DIVERS



Existence d'une installation de gaz destinée à l'alimentation de la chaufferie.
 Fuite détectée sur le réseau d'alimentation en eau potable (AEP).
 Rapports réseaux en attente (repérage, diagnostic de l'état).

CONCLUSION :

Travaux à prévoir :

Voierie et aménagements paysagers à adapter au projet retenu. Un diagnostic et repérage des réseaux existants pourra apporter plus d'informations sur les actions à mener (désamiantage, réfection de réseaux, ...).
 Prolongement et adaptations réseaux à prévoir pour l'extension du bâtiment.

3.6.7. Sécurité incendie

CLASSEMENT ETABLISSEMENT

ERP de type L (salle de quartier) de catégorie 3 (effectif admissible de 301 à 700 personnes).

COMMISSION DE SECURITE

Avis favorable de la commission de sécurité en 2021, sans prescription particulière.

EXIGENCES REGLEMENTAIRES (DEGRES CF)

Il est soumis aux exigences réglementaires de **3ème degré de résistance au feu**.

CONCLUSION :

Travaux à prévoir :

Travaux à prévoir afin de répondre à un niveau de sécurité suffisant adapté à la nouvelle capacité et configuration de l'établissement.

3.6.8. Amiante / Plomb / Radon

AMIANTE

Diagnostic amiante Avant Travaux – Bureau Véritas - 2016

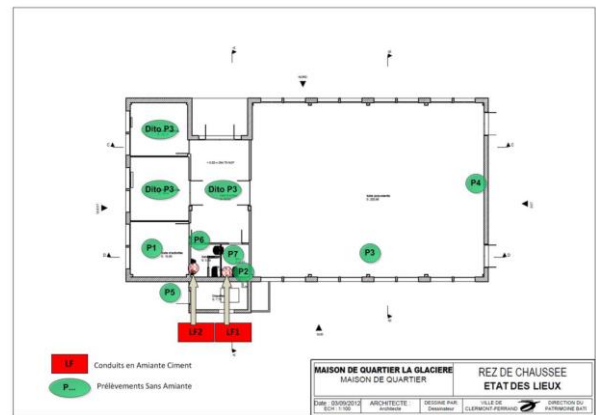
Relève la présence d'amiante dans 2 conduits de ventilation en amiante ciment en passage de dalle dans les sanitaires.

CONCLUSION :

Travaux à prévoir :

Travaux à prévoir afin de retirer l'amiante et travaux afférents.

Les rapports de plomb et de radon sont en attente.



3.6.9. Accessibilité

Le bâtiment est de plein pied donc relativement accessible aux PMR. L'accessibilité PMR a été vérifiée et attestée en 2018.

CONCLUSION :

Travaux à prévoir :

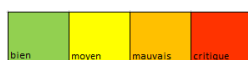
RAS hormis application de la réglementation courante dans les travaux à venir.

3.6.10. Acoustique

L'acoustique est correcte mais pourra être améliorée suivant la réorganisation des espaces.



Lots	États	Liste des travaux à prévoir
Structure		RAS
Enveloppe thermique		Isolation des murs par l'extérieur Isolation des combles perdus Remplacement des menuiseries extérieures
Second Œuvre		Rafraîchissement des murs et plafonds en peinture.
Installation Chauffage / Rafraîchissement / Ventilation / Plomberie		Système de VMC à mettre en place pour l'ensemble. A traiter en même temps que l'isolation du bâtiment. Solution pour le chauffage et la production d'eau chaude à adapter aux nouvelles surfaces de bâti et aux nouvelles contraintes environnementales et économiques.
Installation Électrique CFO / CFA		Relamping de l'ensemble des éclairages par du LEDs.
Voirie & Réseaux divers		Voirie et aménagement paysager à voir selon scénario retenu. Un diagnostic et repérage des réseaux existants pourra apporter plus d'informations sur les actions à mener (désamiantage, remplacement de réseaux, ...). Prolongement et adaptation réseaux à prévoir pour extension bâtiment.
Sécurité Incendie		RAS.
Amiante / Plomb / Radon		Désamiantage : 2 conduits de ventilation. Plomb, radon : travaux à prévoir selon diagnostics.
Accessibilité		RAS.
Acoustique		Pose de plafonds acoustiques/ Parois d'absorption de bruit.
Travaux récents ou planifiés		RAS.



4. LE SITE DE BEAUPEYRAS

4.1. Les espaces extérieurs

LES ACCES AU SITE

Le site de Beaupeyras est accessible par la rue de Beaupeyras à l'Est et par la rue Sully au Sud. L'accès donnant sur la rue Sully est principalement utilisé par les agents de la ville qui utilisent les bâtiments préfabriqués et stockent du matériel et des matériaux sur le site. L'accès par la rue de Beaupeyras est quant à elle utilisée pour accéder plus facilement au Mille Club et bâtiments associatifs préfabriqués.

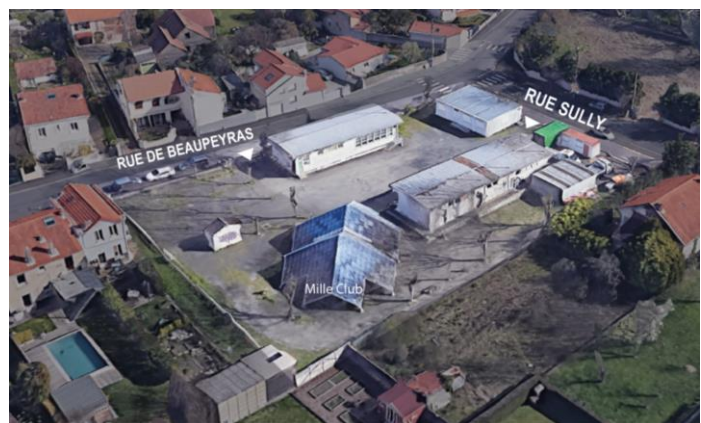


La parcelle a une position privilégiée en croisement de deux rues. La rue de Beaupeyras est un axe important qui relie le quartier de la Glacière au boulevard Maurice Pourchon qui permet une relation directe avec le centre-ville de Clermont Ferrand. La rue Sully est une rue en zone de limitation de vitesse à 30km/h et permet de rejoindre le cœur du quartier qui regroupe la place du marché, la poste, les commerces, etc....

Cette position au carrefour de deux rues permet une première visibilité du quartier et une facilité d'accès et de stationnement au sein de la parcelle et à proximité.



La surface de terrain est de 2 950m². La parcelle a un terrain globalement plat.



LES ESPACES EXTERIEURS DU SITE



Le site de Beaupeyras est un site naturel qui accueille des usages multiples.

En premier lieu, un édifice emblématique : le mille club. Cet édifice est situé au Nord, entre les deux principales zones arborées qui orientent la parcelle vers le carrefour et fait une limite avec les habitations et jardins privés des parcelles juxtaposées au site d'étude.

La parcelle est ensuite occupée de manière désorganisée avec des bâtiments préfabriqués dispersés sur le site. La partie la plus au Sud de la parcelle est utilisée par le service de voirie comme lieu de dépôt et de stockage de matériaux et matériels.

Malgré sa localisation intéressante vis à vie du quartier, le site de Beaupeyras est mal exploité et pas valorisé principalement à cause de la juxtaposition d'activités différentes et des bâtiments hétéroclites qui le compose. Ces arguments contribuent à altérer le cadre naturel existant du site.

4.2. Le bâtiment

Un ensemble hétéroclite et vétuste

Le site de Beaupeyras est occupé par une composition hétéroclite de bâtiments, quatre bâtiments préfabriqués et un bâtiment emblématique, le Mille-Club. L'ensemble bâti représente environ 600 m².



LES USAGES

Le Mille-Club était, avant sa fermeture, utilisé principalement par une association, l'Amicale laïque. Les activités qui se déroulaient dans la salle du Mille Club étaient diverses, de la danse, de la gymnastique, des ateliers d'artisanat, de la tapisserie, etc....

Les bâtiments préfabriqués sont occupés par différentes associations. Avec le temps, ils sont aujourd'hui utilisés que ponctuellement. L'un accueille la croix rouge depuis plusieurs années, un autre accueille l'association SCOT, une association de défense des cotes de Clermont Chanturgue. Les autres sont utilisés par le service de voirie de la ville en local de stockage et en lieu de vie.

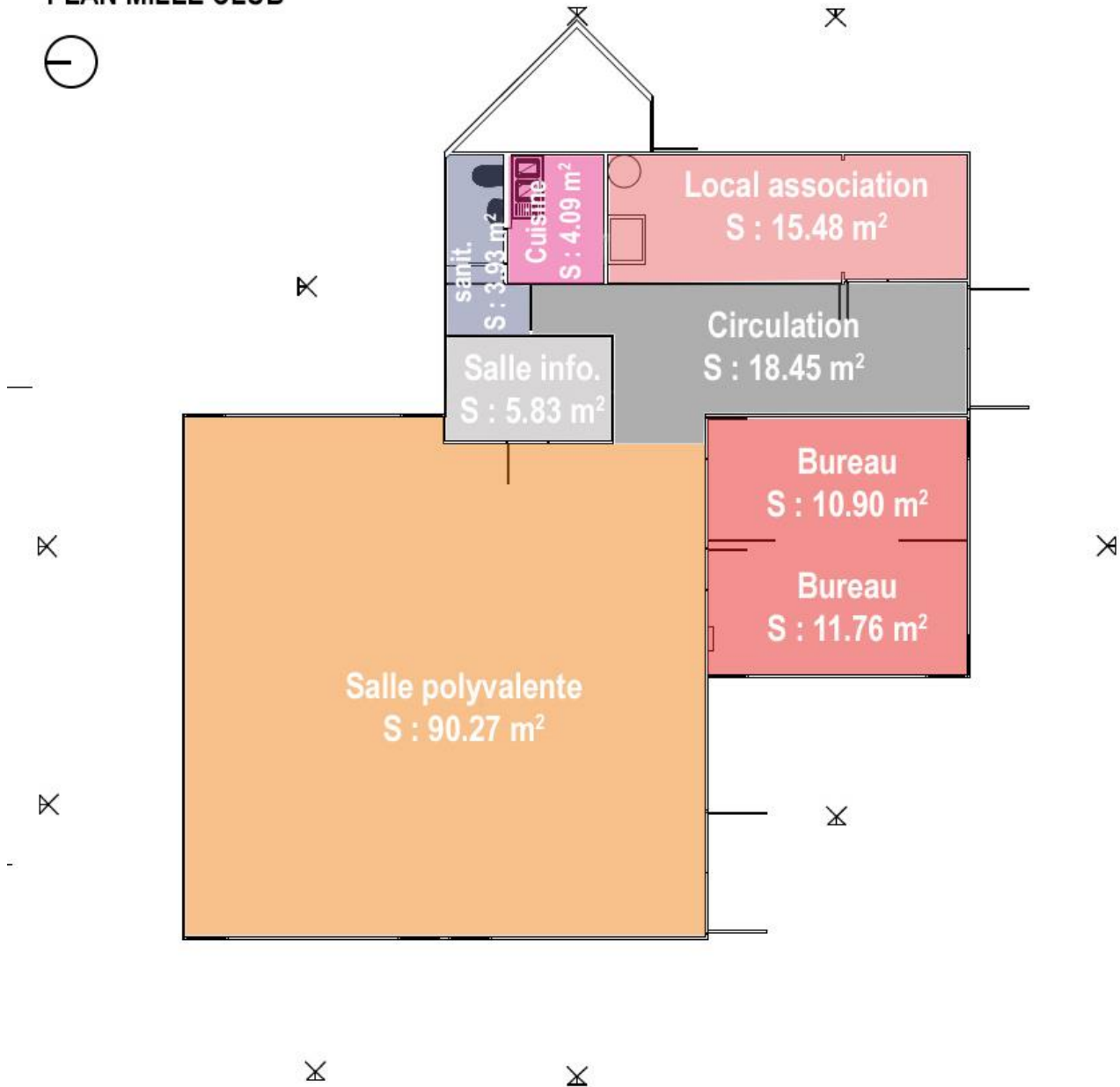
LE FONCTIONNEMENT

Le Mille-Club utilisé par l'amical laïque accueillait diverses activités comme énoncé précédemment mais n'est pas réellement adapté. L'état général est très vétuste, le niveau de confort peu satisfaisant et le diagnostic bâtiment révèle une présence importante d'amiante.

La salle polyvalente a une surface généreuse de 90m². La structure singulière de l'édifice ne permet pas un apport de lumière naturelle notamment dans cette grande salle polyvalente, les ouvertures sont peu nombreuses. Dans le fonctionnement du bâtiment sur l'année, il est difficile de chauffer l'espace qui a une grande hauteur sous plafond induite par la forme structurelle de « pyramide ». De ce fait la chaleur monte et l'espace n'est pas confortable thermiquement. De plus, l'édifice ne propose aucun confort d'été, il présente de réelles difficultés à rafraîchir et ventiler les espaces ce qui ne permet pas son utilisation lors de la période estivale qui présente de fortes chaleurs.



PLAN MILLE CLUB



Les bâtiments préfabriqués proposent tous un ou plusieurs espaces (plus ou moins grand suivant la taille du préfabriqué) de rencontre de type salle de réunion ou d'activité avec un point d'eau, un sanitaire et un espace plutôt dédié ou utilisé comme stockage. Ces bâtiments sont inadaptés, très vétustes, dépourvus de tout confort et pas accessibles aux personnes à mobilités réduites et donc voués à la démolition.



4.3. Reportage photo



Entrée du site



Parking dans le site



Parking dans le site



Parking dans le site





Vue arrière du mille club et du site



Vue intérieure entrée Mille club



Salle principale



Vue extérieure Mille Club



4.4. Diagnostic bâtementaire

4.4.1. Structure

La structure du mille club est en modèle SEAL CL480. La structure est en acier galvanisé à chaud, ce qui lui confère une grande résistance et une longue durée de vie. Elle est constituée de poteaux, de poutres et de treillis soudés, qui sont assemblés sur site pour former la structure du bâtiment. La structure SEAL CL480 permet une grande flexibilité dans la conception du bâtiment, avec une portée maximale de 60 mètres et une hauteur maximale de 12 mètres. Cette structure est également adaptée aux environnements sismiques grâce à sa grande résistance aux charges latérales.

PLANCHER BAS

Le plancher bas est une dalle en béton.

MURS ET FAÇADES

Les murs sont en ossatures bois léger recouverts de parois pleines PVC ou bois peints. L'ensemble présente des infiltrations et traces d'humidité.



TOITURE / COUVERTURE

La couverture est en plaques de zinc. L'ensemble gondole et nécessite une reprise globale.

CONCLUSION :

La structure et les façades semblent en bon état. Il n'a pas été noté de dégradations significatives en toiture. Un diagnostic plus précis jugera des interventions à prévoir.

Travaux à prévoir :

Suivi général suivant diagnostic à approfondir (structure, toiture et façades).



4.4.2. Enveloppe thermique

MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures sont en bois simples vitrages. L'état est vieillissant, des présences multiples d'écaillages de peintures et d'humidité sont notables.

ISOLATION DES PAROIS

Murs périphériques :

Il n'y a pas d'isolation des murs

Planchers Hauts :

Le plancher haut est constitué par la toiture. Il n'y a pas d'isolation thermique

Planchers Bas :

Le plancher bas n'est pas isolé.



CONCLUSION :

Une réflexion globale permettra d'adapter le niveau de performance du bâtiment à son futur usage.



Travaux à prévoir :

Traitement thermique global adapté au futur usage.

4.4.3. Second œuvre

CLOISONNEMENT

Le cloisonnement intérieur est fait par des cloisons Placoplatre, peintes.

REVETEMENTS SOLS

Le revêtement de sol est soit en lino PVC soit en carrelage.

REVETEMENTS MURAUX

Le revêtement de mur est soit en placo peint soit en carrelage.

PLAFOND / FAUX PLAFOND

Le plafond est en bois peint.

MENUISERIES INTÉRIEURES

Les menuiseries intérieures sont en bois

CONCLUSION :

Ensemble en état d'usage

Travaux à prévoir :

Désamiantage et traitement global des finitions, adapté au futur usage.

**4.4.4. Installations de Chauffage/Rafrâchissement/
Ventilation plomberie**

CHAUFFAGE

Le type de chauffage des mille-clubs pour jeunes est un système de chauffage centralisé avec une chaudière à gaz

RAFRAICHISSEMENT

Il n'y a pas de système de rafraîchissement.

VENTILATION

Il n'y a pas de ventilation.

PLOMBERIE

Distribution :

La distribution s'effectue par un réseau de tuyaux en cuivre.

Production d'eau chaude :

La production d'eau chaude est assurée par un ballon d'eau chaude sanitaire électrique.

Appareillages sanitaires :

Les appareillages sanitaires sont globalement en bon état. Certains, un peu vieillissants, pourront être remplacés par des équipements plus récents et plus fonctionnels.

Évacuations :

Un diagnostic des réseaux sera réalisé pour vérifier l'état général.

CONCLUSION :

Les installations sont en état d'usage. Une régulation automatique du chauffage pourra être installée dans les locaux pour réduire les consommations en période de chauffe.

Travaux à prévoir :

Mise en œuvre d'un système de contrôle des températures pièce par pièce (régulation et équilibrage hydraulique).

Amélioration de la production d'eau chaude sanitaire, notamment sur la restauration.

Étudier le système de ventilation.

Désembouage des radiateurs en fonte.

Remise en état des appareillages et installations sanitaires

Etude de tout système de chauffage adapté au futur usage.



4.4.5. Installations d'électricité CFO/CFA

ÉLECTRICITÉ CFO

Alimentation principale :

Les mille-clubs pour jeunes sont généralement raccordés au réseau électrique public et bénéficient donc de cette alimentation en 230V.

Eclairage :

L'éclairage est fait par des néons.

ÉLECTRICITÉ CFA

Réseau informatique et téléphonique :

Il n'y a pas de réseau informatique.

Système de vidéosurveillance :

Il n'y a pas de système de vidéosurveillance.

INSTALLATIONS DE SSI / DESEMFUMAGE

SSI :

Une alarme incendie est présente avec une détection incendie

Désenfumage :

Il n'y a pas de système de désenfumage.

CONCLUSION :

Afin d'engendrer des économies d'énergies, le remplacement des tubes fluorescents est à envisager.

Travaux à prévoir :

Relamping de l'ensemble des éclairages par du LEDs.

Adaptation système sécurité incendie au futur usage.

4.4.6. Amiante / Plomb / Radon

AMIANTE

Diagnostic amiante DTA- AED Expertises – 2019

Un pré rapport révèle la présence d'amiante principalement dans la salle polyvalente et à l'extérieur.

La mission n'a pas pu être menée à son terme : il y a lieu de réaliser des investigations approfondies.

L'amiante relevée est présente principalement dans les colle de carrelage et dans la chape, dans les plaques et panneau de fibre ciment, dans les joints d'étanchéité, dans les enduits et dans les conduits.

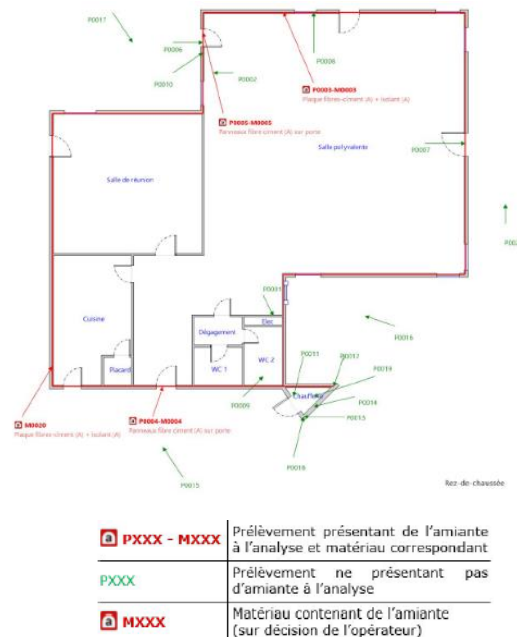
CONCLUSION :

Présence d'amiante. Un diagnostic avant travaux devra préciser les travaux nécessaires

Travaux à prévoir :

Travaux à prévoir afin de retirer l'amiante et travaux afférents.

Un diagnostic Plomb et Radon serait à prévoir.



4.4.7. Accessibilité

Le bâtiment est de plein pied donc relativement accessible aux PMR. Cependant les sanitaires ne sont pas aux normes et le cheminement d'accès au bâtiment non plus.

CONCLUSION :

Ensemble à adapter au futur usage

Travaux à prévoir :



Ensemble à adapter au futur usage

4.4.8. Acoustique

L'acoustique n'est pas particulièrement traitée. L'ensemble résonne fortement si le bâtiment est rempli. S'il est envisagé de conserver la structure comme préau couvert, un traitement acoustique adapté sera nécessaire.

CONCLUSION GENERALE MILLE CLUB

L'ensemble est extrêmement vétuste. Suivant les diagnostics complémentaires à réaliser et notamment amiante, structure et réemploi, deux solutions pourront être envisagées :

- Démolition complète et reconstruction des seuls locaux adaptés au futur aménagement
- Désossage et traitement sous la forme d'un abri couvert et aménagement des seuls locaux nécessaires au nouvel usage.

4.4.9. Voieries et réseaux divers

VOIRIES

Ensemble très hétéroclite et vétuste

CONCLUSION :

Réfection compétente à prévoir

Travaux à prévoir :

Dépose et reprise générale adaptée au futur aménagement.



5. PROGRAMME THÉORIQUE

5.1. Utilisateurs et locaux utilisés

Actuellement les utilisateurs des locaux et des espaces extérieurs des sites Abbé Prévost et Beaupeyras sont nombreux. Les locaux sont globalement insuffisants pour répondre à leurs besoins ce qui nécessite l'utilisation de locaux supplémentaires éclatés sur le quartier.

LES UTILISATEURS

Les principaux utilisateurs sont des associations, listées ci-après et mouvantes, et les services municipaux.

L'Amicale Laïque : L'association organise des cours de sport, musique, artisanat et des représentations. C'est l'association qui organise le plus d'activités sur un plus grand nombre de locaux éclatés. Le besoin principal est d'avoir un espace de 150 à 200 m², équipé d'un espace scénique, d'un espace de stockage plutôt généreux avec des rangements privatisés, un espace éclairé de lumière naturelle, un point d'eau (évier, paillasse) et des vestiaires sanitaires avec douche. Aujourd'hui l'Amicale occupe une salle d'une centaine de mètres carrés en sous-sol de l'école Pierre et Marie Curie avec un espace de stockage attenant et trois salles supplémentaires dans les étages.

S'en laisser compter : C'est une association qui met en valeur la littérature orale. Elle utilise les locaux pour réaliser de petits spectacles et des veillées qui accueillent une trentaine de participants.

SEL : Cette association permet des rencontres à travers des échanges de biens ou de services. Les évènements se traduisent par des brocantes qui ont lieu sur une journée, une fois par mois. Ces évènements nécessitent la possibilité d'installer de grandes longueurs de tables et la nécessité de rangements type armoire pour entreposer.

Les jardiniers du pays d'Auvergne : L'association regroupe environ 80 personnes sur le quartier, elle utilise les locaux pour réaliser des réunions une fois par mois qui accueillent entre trente et cinquante personnes et organise parfois des conférences. L'association a besoin d'utiliser des tables et de grandes armoires de stockage. Une salle insonorisée est utilisée une fois par mois par l'association.

L'ASCOT : Association pour la Sauvegarde des Cotes de Clermont-Chanturge. Cette association organise ses activités autour de la sauvegarde de l'environnement sur les côtes naturelles de Clermont et de protection de la nature et du patrimoine. Elle a un besoin ponctuel, le lundi soir et parfois en journée d'un espace de réunion pouvant accueillir d'une dizaine à une trentaine de personnes. Elle organise des expositions avec de la projection vidéo qui nécessitent la disposition et le stockage permanent d'un barnum, d'une sono, de fournitures et des archives.

Fluide Glacière : C'est une association de quartier qui organise des animations et évènements divers (pétanque, soirée dansantes, concerts, cinéma en plein air, etc...). Elle a besoin d'un espace de stockage afin d'y entreposer du matériel et d'un point d'eau. Elle n'a pas le besoin d'une salle disponible régulièrement mais de façon ponctuelle suivant les évènements organisés.

Radio DX Club d'Auvergne et francophone : C'est une association d'écoute et de défense de la langue française par tous les moyens de communication. Elle a besoin d'un espace afin de réaliser les assemblées générales et des réunions en tous genres. L'usage reste très ponctuel pour cet espace mais utilise un espace propice à l'écoute de radio pouvant accueillir une dizaine de personnes plus régulièrement.

GACC6 : C'est un groupement des associations du canton Clermont 6. Il a pour objet de fédérer les énergies du canton. L'objectif est d'aider les associations et les commerçants du quartier à se faire connaître en participant à la vie locale. Il organise des évènements festifs ponctuels (vide grenier, fête de la musique, fête des voisins, ...) et met du matériel à disposition des membres du quartier. Ce groupement est plus ancien mais s'est arrêté pendant plusieurs années, il est en train de redémarrer. Il est nécessaire pour l'association d'avoir un espace de stockage du matériel, un espace kitchenette, un préau lors des évènements.

La compagnie improvisée : C'est une association qui produit et organise des spectacles d'improvisation théâtrale, des ateliers en lien avec le théâtre d'improvisation et le spectacle vivant.



LES LOCAUX UTILISES

Actuellement les locaux utilisés, listés ci-après, sont éclatés sur le quartier et globalement pas prévu à ces usages.

La salle Abbé Prévost ou « maison de quartier » : C'est une salle polyvalente de 300m² environ située sur le Site Abbé Prévost. Le bâtiment offre aussi un petit espace de stockage et deux salles de réunion de 15m² chacune environ.

Les préfabriqués de Beaupeyras : Ces bâtiments préfabriqués sont au nombre de 3 et accueillent chacun différents services ou associations. L'un est l'espace de repos et de détente des services de voiries de la ville, l'autre est utilisé par le don du sang depuis plusieurs années et le dernier est utilisé par l'association ASCOT.

Les locaux de l'école élémentaire Pierre et Marie Curie : Les locaux utilisés à l'école sont une salle de 100 m² au rez-de-chaussée qui a un accès indépendant directement vers l'extérieur de l'établissement utilisée par l'Amicale pour des cours ou des spectacles. Une salle de 60 m² située au 4^{ème} étage est aussi utilisée à l'école.

La surface totale actuellement utilisée à travers ces locaux éclatés sur le quartier et de **660 m² étalés sur trois sites différents.**

D'autres lieux d'activités socio-culturelles et sportives comme le foyer Lucien Miolane qui est rattaché au gymnase peuvent également être ponctuellement utilisés.

Certains lieux de culture et de rencontre au sein du quartier ont cessé de fonctionner récemment. Notamment une annexe de la médiathèque de Jaude, la médiathèque de quartier qui a dû fermer suivant des problèmes de conformité d'accessibilité. Le Mille-Club fait partie des bâtiments qui ne sont plus utilisés aujourd'hui puisqu'il est trop vétuste et ne peut plus être chauffé.

5.2. Les besoins généraux

La définition des besoins théoriques a été menée à travers une large concertation conduite avec les services de la ville, les associations utilisatrices et les habitants. Ce travail de concertation a fait émerger des besoins que l'on peut différencier en deux grandes familles qui regroupent tous les espaces.

- D'une part des locaux d'activités à usage des associations, des habitants, des services municipaux pour y développer des activités de toutes sortes (culturelles, sociales, artistiques, sportives, conviviales, ...). Ces locaux destinés à une multitude d'activités ont la nécessité d'être disposés de façon à proposer un ensemble regroupé et homogène de manière **à créer une dynamique de maison de quartier, de faire société et contribuer au « vivre ensemble »**.
- D'autre part des espaces extérieurs naturels de qualité proposant des activités complémentaires à celles développées au sein des locaux. C'est ainsi qu'il est envisagé l'aménagement d'espaces de terrasses et scéniques extérieurs afin de développer les animations et spectacles extérieurs organisés ou en libre utilisation par les habitants. L'installation d'aire de jeux, de parcours sportifs, de jardins partagés, d'espaces d'agrément et de convivialité permettant aussi de conforter la volonté de diversités d'activités, de rencontre et de promenade à travers des espaces naturels de proximité et de qualité.

Par ailleurs, la définition des besoins tant en locaux qu'en espaces extérieurs à volonté à s'inscrire dans une large réflexion paysagère optimisant la qualité des sites concernés. La volonté est également d'inscrire et connecter réellement ces sites au quartier la Glacière. Même si c'est hors du cadre du présent programme, une réflexion à plus grande échelle pourrait être portée pour l'aménagement des espaces publics hors des sites afin d'orienter une réflexion sur les flux, le stationnement, les cheminements doux, le parcours sportif, afin de conforter la volonté d'inscrire et connecter les sites au quartier.



Une réflexion peut être portée, dans un temps plus long de projet de quartier, sur le dialogue, au sein du quartier, entre une trame verte, un parcours sportif et la place de la voiture. Ce dialogue peut permettre de relier les espaces fédérateurs du quartier que sont, les sites concernés par la présente opération (Abbé Prévost et Beaupeyras), la place de la Glacière, le jardin de l'EHPAD et le cœur d'îlot aménagé qui fait l'objet d'une OAP.



Après de nombreuses réunions de concertation puis d'arbitrage des élus, des choix ont été fait afin d'éviter l'éparpillement des locaux et des activités sur les deux sites ou plus.

C'est ainsi que le **parti suivant a été retenu** :

- **Regroupement des locaux d'activités sur le site de l'Abbé Prévost au sein d'un écrin de verdure valorisé.**
- **Création d'un espace de pleine nature sur le site de Beaupeyras, valorisant également le cadre naturel et bâti existant (mille club) et confortant la situation en entrée de quartier.**

Pour tenir compte du budget alloué limité pour la mise en œuvre de l'aménagement global des 2 sites, on distinguera 2 opérations distinctes :

- **Opération 1 : Aménagement du site Abbé Prévost et du mille club de Beaupeyras avec maîtrise d'œuvre externalisée.**
- **Opération 2 : Aménagement du site de Beaupeyras, hors Mille club, avec maîtrise d'œuvre interne aux services de la ville.**



6. OPERATION 1 : Aménagements du site Abbé Prévost + Mille Club

« Un pôle de service dans un écrin naturel »

- Rénovation maison de quartier
- Extension maison de quartier
- Aménagements extérieurs confortés
- Désossage et réaménagement ou déconstruction complète du Mille Club



6.1. Etat des besoins espaces bâtis

L'approche générale des besoins théoriques du projet a été basée sur :

- La volonté de la ville de mettre à disposition des divers utilisateurs (associatifs, services municipaux et habitants) des locaux fonctionnels
- Le souhait des associations d'avoir des locaux agréables, de qualité, adaptés aux usages
- Le souhait des habitants de s'approprier ces sites et ces locaux
- Une centralité des activités associatives, connectés au quartier.

Les besoins théoriques globaux des locaux d'activité, appelés à être regroupés sur le présent site, ont été définis en large concertation avec les utilisateurs et peuvent s'établir comme suit :

BESOINS THÉORIQUES - LOCAUX					
		nbre locaux	surf unit (m²)	surf utile (m²)	Observations
A01	Hall d'accueil	1	25	25	
A02	Espace de vie et de convivialité	1	25	25	ouvert sur le hall ; usages : lecture, détente, rencontre... ; poste informatique ; kitchenette
A03	Bureaux	2	15	30	proximité du hall ; 1 pour agent municipal + 1 pour salarié associations + 1 polyvalent (réunions...)
A04	Salle polyvalente - événements / arts de la scène	1	160	160	capacité 150 personnes ; activités : événements, grosses réunions, conférences, chorales, théâtre ; scène 8x6 ; divisible ; (actuellement : 200m²)
A05	Salle d'activités physiques	1	100	100	capacité 35 personnes ; activités : yoga, chi-cong, tai-chi, danse, gymnastique ; 1 mur miroir ; sol adapté assez souple (parquet bois)
A06	Atelier d'arts plastiques	1	60	60	capacité 15 personnes ; activités : dessin, peinture, artisanat ; four de potier ; sol adapté facile d'entretien
A07	Petite salle d'activités	1	30	30	capacité 12 personnes ; tables et chaises ; activités : petites réunions, couture, guitare, scrabble, jeux de cartes, littérature
A08	Salle de réunion			pm	dans la salle polyvalente ou la petite salle d'activités
A09	Bois de stockage pour les associations	10		10	
A10	Local de stockage collectif	1	30	30	à proximité de la salle polyvalente et directement accessible depuis l'aire logistique extérieure
A11	Local de stockage "activités physiques"	1	12	12	à proximité de la salle d'activités physiques
A12	Local de stockage "arts plastiques"	1	12	12	à proximité de l'atelier d'arts plastiques
A13	Vestiaires	2	15	30	distincts H/F ; 1 douche par vestiaire
A14	Sanitaires			25	distincts H/F/PMR
A15	Local d'entretien			10	
SURFACE TOTALE SU				559 m²	
	Locaux techniques	2,0%		11 m²	
	Circulations	5,0%		28 m²	
SURFACE TOTALE SDO				598 m²	

Pour mémoire la surface utile de la Maison de quartier sur le site Abbé Prévost est de 298m², la surface des préfabriqués utilisés par les associations concernées est de 202m² et la surface des locaux utilisés à l'école Pierre et Marie Curie est de 160m².

Soit la surface totale actuelle utilisée est de 660m² en intégrant les locaux Pierre et Marie Curie qui pourront toujours être utilisés ponctuellement.

Il en résulte une surface théorique à construire de 300m².

La démarche programmatique intègre des séances de concertation étroite avec les futurs usagers des lieux. Au travers d'entretiens, ceux-ci ont exprimés leurs besoins et les orientations spatiales et techniques auxquelles devront répondre le projet.

Un condensé par espace est résumé ci-après.

A01 – Hall d'accueil

Ce hall d'accueil sera visible et accessible facilement depuis la rue et l'entrée sur le site.

Il constituera un espace d'accueil, d'information et d'attente pour les habitants du quartier, les associations et les usagers.

Il sera situé en entrée du bâtiment et permettra une facilité d'accès à tous les espaces.

Un tableau d'affichage sera installé et permettra l'information entre les usagers et la communication sur les événements.

Un soin particulier sera apporté au traitement acoustique et à l'éclairage de cet espace.



A02 – Espace de vie de convivialité :

Cet espace de convivialité sera accessible par tous les usagers et habitants. Le mobilier sera adapté afin de permettre un espace agréable pour de la lecture, des moments de détente et de rencontre.

Un poste informatique sera mis à disposition.

L'espace sera équipé d'un espace kitchenette comprenant un point d'eau, des branchements pour un micro-onde et un petit frigo ainsi que du mobilier adapté (table, chaises).

Il sera situé à proximité immédiate et pourra même être ouvert sur le hall.

A03 – Bureau agent municipal

Le bureau de l'agent municipal sera situé à proximité du hall.

Les dimensions permettront l'installation d'un bureau, d'une armoire de rangement fermant à clef. Il sera équipé d'un poste informatique et d'une imprimante.

Le bureau sera équipée d'un récepteur du visiophone. Il pourra aussi accueillir les interphones et compteurs d'alarmes de l'établissement.

A03 – Bureau associations

Le bureau des associations sera situé à proximité du hall et des salles d'activités.

Les dimensions permettront l'installation d'un bureau et d'une armoire fermant à clef. Il sera polyvalent et doit permettre l'installation d'un poste informatique si nécessaire.

A03 – Bureau polyvalent

Le bureau polyvalent est un espace supplémentaire mis à disposition de différents usagers.

Les dimensions permettront l'installation de mobiliers adaptés à des rencontres de type réunion. Le bureau aura la possibilité d'accueillir un poste informatique et devra être adapté pour permettre de la projection.

A04 – Salle polyvalente – événements / arts de la scène

La salle polyvalente sera située à proximité immédiate du hall. Elle doit être dimensionnée pour une capacité d'accueil de 150 personnes.

Elle doit être adaptable pour permettre la réalisation de différentes activités (événements, réunions à plus grand comité, conférences, chorale, théâtre, etc...).

Les dimensions permettront un espace scénique amovible et modulable. La salle doit permettre de positionner du mobilier et doit permettre la projection (sur un mur ou sur écran).

Elle pourra être utilisée pour des spectacles. Cette salle devra pouvoir être occultée et disposera d'un traitement acoustique spécifique. Elle pourra idéalement s'ouvrir sur une terrasse extérieure pour prolonger certaines activités.

La salle polyvalente aura la possibilité de se diviser en deux sous espaces

A05 – Salle d'activités physiques

La salle d'activité sera située à proximité des sanitaires et vestiaires.

Elle doit être dimensionnée pour une capacité d'accueil de 35 personnes. La surface doit être adaptée suivant l'usage sportif de la salle (yoga, chi-cong, tai-chi, danse, gymnastique, etc...).

La salle d'activité sportive sera équipée d'un mur miroir et sera équipée de mobilier de rangement pouvant fermer à clef.

Le choix du revêtement de sol devra être adapté aux usages et assez souple (parquet bois). Un soin sera apporté à l'acoustique et à l'éclairage.

A06 – Atelier d'arts plastiques

Cet espace est prévu comme un atelier d'arts plastiques et pour des activités salissantes (dessin, peinture, artisanat, four de potier, ...).

Elle doit être dimensionnée pour une capacité d'accueil de 15 personnes.

Un placard toute hauteur (2mL) avec étagères sur crémaillères sera prévu pour ranger le matériel nécessaire.

Cet atelier devra avoir un sol adapté et facile d'entretien. Il sera équipé d'un point d'eau type petit lavabo et un point d'eau type grande vasque afin de faciliter le nettoyage du matériel. Un soin sera apporté à l'éclairage.

A07 – Petite salle d'activité courantes

La petite salle d'activité est utilisée pour toutes activités courantes, non physiques ou salissantes et de plus petite jauge.



Elle devra être dimensionnée pour une capacité d'accueil de 12 personnes. Ses dimensions permettront la disposition de mobilier (tables, chaises) adapté à des activités telles que de petites réunions, des cours (couture, guitare, ...), des rencontres (jeux de cartes, scrabble...), de la lecture.

Un placard toute hauteur (2mL) avec étagères sur crémaillères sera prévu pour ranger le matériel nécessaire.

A08 – Salle de réunion

Les réunions seront réalisées dans la petite salle d'activité ou dans la grande salle polyvalente lorsque l'effectif réunis est supérieur à 12 personnes.

A09 – Boxs de stockage pour les associations

Les boxs de stockage seront dédiés aux associations. Ils pourront être accessible en permanence et sécurisés. Ils seront situés à proximité des salles d'activités et accessible depuis l'intérieur de l'édifice ou ayant un accès direct depuis l'extérieur.

Les dimensions permettront l'installation de mobilier de stockage type étagères ou placards fermant à clé.

Les boxs ne nécessitent pas de système de chauffage. Ils seront ventilés et considérés comme local à risque au regard de la réglementation incendie.

A10 – Local de stockage collectif

Le local de stockage collectif doit être situé à proximité de la salle polyvalente et directement accessible depuis l'aire logistique extérieure.

Les dimensions permettront l'installation de mobiliers de stockage ouvert (étagères) et de stockage sécurisé (possibilité de fermeture à clef).

A11 – Local de stockage « activités physiques »

Le local de stockage « activités physiques » doit être à proximité immédiate voir attenant à la salle d'activités physiques.

Les dimensions permettront l'installation de mobiliers de stockage ouvert (étagères, bacs) et de stockage sécurisé (possibilité de fermeture à clef).

A12 – Local de stockage « arts plastiques »

Le local de stockage « arts plastiques » doit être à proximité immédiate voir attenant à la salle d'arts plastiques. Les dimensions permettront l'installation de mobiliers de stockage ouvert (étagères, bacs) et de stockage sécurisé (possibilité de fermeture à clef).

Une attention particulière sera apportée à l'éclairage (naturel, artificiel) si des travaux artistiques doivent y être conservés.

A13 – Vestiaires

Les vestiaires seront situés à proximité immédiate de la salle d'activités physiques et au plus près des salles d'arts plastiques et polyvalente.

Les vestiaires seront genrés H/F. Chaque vestiaire comprendra une douche ainsi qu'un lavabo surmonté d'un miroir collé en plein.

Les revêtements utilisés en revêtement de sol et en revêtement mural seront adaptés à des locaux humides et seront faciles d'entretien.

A14 – Sanitaires

Les sanitaires seront accessibles directement depuis le hall et à proximité des salles d'activités et notamment polyvalente et sportive.

Ils seront genrés H/F et accessibles aux personnes à mobilités réduites.

A15 – Local d'entretien

Cet espace sera le local d'entretien général du bâtiment.

Dans ce local seront centralisés tous les produits d'entretien et consommables.

Ce local sera équipé d'un vidoir EC/EF, d'un siphon de sol, et de rayonnage permettant d'entreposer les produits d'entretien principaux.

Ce local sera dimensionné pour permettre d'y placer un chariot de ménage, un accroche balai et un aspirateur type industriel.

Ce local fermera à clef et sera considéré comme local à risque au regard de la réglementation incendie.



6.2. Etat des besoins espaces extérieurs

L'approche générale pour la définition des besoins théoriques du projet en terme d'aménagement d'espaces extérieurs a été basée sur :

- La volonté de proposer des espaces naturels de proximité de qualité
- La volonté de préserver et conforter le caractère paysager du site
- Le souhait de permettre la création de différentes activités extérieures, physiques, culturelles et du quotidien, en compléments des activités proposée dans les locaux et à la fois différentes et complémentaires du projet du site de Beaupeyras.

Les quantités et surface d'espaces ci-après ne sont données qu'à titre indicatif au regard des besoins, exprimés et du potentiel du site. Il s'agit d'un cadre que la maîtrise d'œuvre aura tout loisir d'optimiser en cohérence avec le parti d'aménagement retenu et l'enveloppe budgétaire affectée. Des aménagements extérieurs attractifs complémentaires à la végétalisation du site pourront être proposés dans le cadre d'une future tranche de travaux (jeux divers pour tous les âges).

PROMENADE ET ESPACES CALMES					
		nbre	surf unit (m²)	surf utile (m²)	Observations
B01	Bosquets d'arbres, espaces végétalisés			1600	optimisation existant
B02	Pelouse libre			250	sieste, pique-nique, yoga, tai-chi, gym...
B03	Bancs	5		pm	à répartir sur le terrain
B04	Tables d'échecs	1	3	3	
TOTAL SURFACE UTILE				1853 m²	
CONVIVIALITE ET EVENEMENTS CULTURELS					
		nbre	surf unit (m²)	surf utile (m²)	Observations
C01	Terrasse abritée / buvette	1	40	40	à proximité locaux associatifs ; ouvert sur espace naturel d'agrément
C02	Espace naturel d'agrément			200	répartis sur le site
C03	Théâtre de verdure	1	200	200	spectacles, cinema plein air...
C04	Kiosque	1	60	60	animations diverses
C05	Tables de pique-nique avec bancs			10	à répartir sur le terrain
C06	Barbecue	1		pm	à proximité de la terrasse
TOTAL SURFACE UTILE				510 m²	
TECHNIQUE					
		nbre	surf unit (m²)	surf utile (m²)	Observations
E01	Corbeille déchets			pm	à répartir sur le terrain ; à proximité terrasse et bancs
E02	Canisite	1	20	20	zone bien délimitée ; prévoir distributeur de sachets et poubelle
E03	Stationnement voitures	3	25	75	usages : logistique, accès PMR ; à proximité des locaux associatifs
E04	Stationnement vélos	1	10	10	
E05	Aire logistique de transport			25	à proximité des locaux associatifs ; accès direct local de stockage collectif
E06	Voie d'accès logistique			pm	
E07	Point de collecte des déchets			10	
TOTAL SURFACE UTILE				140 m²	
SURFACE TOTALE SU				2503 m²	
		Locaux techniques	1,0%	25 m²	
		Circulations et espaces de transition	20,0%	501 m²	
SURFACE TOTALE D'AMENAGEMENT				3029 m²	

Nota: la présente liste n'est pas exhaustive, le maître d'oeuvre pourra adapter ou créer de nouvelles animations et aménagements en cohérence avec le présent programme

Pour rappel, la surface du terrain Abbé Prévost est de 4 000m² en prenant en compte la maison de quartier (300m²) ainsi que l'allée d'accès vers la rue Sully (350m²). En déduisant ces espaces, le terrain disponible sur le site Abbé Prévost est de 3 350m².

Suivant la définition des besoins théoriques en ce qui concerne les locaux, il est prévu une extension de 300m² afin de répondre aux besoins actuels. **La surface disponible au réaménagement est alors de 3000m²** (hors bâtiment existant, extension et allée vers rue Sully), parfaitement en cohérence avec les besoins définis ci-dessus.



La démarche programmatique intègre des séances de concertation étroites avec les futurs usagers des lieux. Au travers d'entretiens, ceux-ci ont exprimés leurs besoins et les orientations spatiales et techniques auxquelles devront répondre le projet.

Un condensé par espace est résumé ci-après.

PROMENADES ET ESPACES CALMES

B01 – Bosquets d'arbres, espaces végétalisés :

Les arbres à haute tige existants seront conservés et des arbres seront plantés afin de valoriser les zones boisées existantes et de conforter le cadre naturel et paysagé du site traité en véritable îlot de fraîcheur.

B02 – Pelouse libre:

Des zones de pelouse libre seront créées et entretenues. Ces espaces permettront aux usagers de pouvoir s'installer librement afin d'y pratiquer diverses activités (jeux, discussion, yoga, sieste, pique-nique, tai-chi, etc...).

B03 – Bancs :

Des bancs seront installés sur les deux sites au gré des terrasses, promenades ou dans les espaces de pelouse libre. Ils seront en matériaux naturels et fixés au sol.

B04 – Tables d'échec :

Des tables de jeu d'échec avec chaises attenantes pourront être installées sur l'un ou l'autre, voir sur les deux sites. Ces tables seront robustes et fixées au sol.



CONVIVIALITE ET EVENEMENTS CULTURELS

C01 – Terrasse abritée / buvette :

Une terrasse abritée sera située à proximité des locaux associatifs. Elle permettra une extension extérieure des espaces intérieurs afin d'y poursuivre diverses activités (détente, réunions, expositions...). Elle s'ouvrira sur l'espace naturel d'agrément et pourra accueillir des installations ou mobilier divers (buvette, tables, chaises, etc...).

C02 – Espace naturel d'agrément :

Un espace naturel d'agrément sera situé à proximité immédiate de la terrasse abritée qu'il valorisera. Il sera planté et organisé avec différentes espèces de plantes vivaces.

C03 – Théâtre de verdure :

Un théâtre de verdure permettra de développer à l'extérieur et compléter le panel d'activités intérieures (théâtre, conte, conférence, spectacle...)

C'est un espace capable de recevoir des spectacles, du cinéma en plein air. Le sol sera adapté ou adaptable pour accueillir ces usages.



C04 – Kiosque :

Un kiosque/gloriette... viendra agrémenter le parc et permettra un espace de rencontre et de mini-spectacle abrité au sein d'un cadre naturel. Il sera donc situé à proximité des zones boisées.



C05 – Table de pique-nique avec bancs :

Les tables de pique-nique seront installées à proximité d'un point d'eau seront fixée au sol. Des bancs seront attenants et fixés aussi aux tables et au sol. Ce mobilier de pique-nique sera naturel, plutôt bois.

C06 – Barbecue :

Un barbecue sera installé à proximité des tables de pique-nique et de la terrasse abritée si possible. Il sera accessible pour tous les usagers du parc et sera robuste et fixé au sol. Les équipements nécessaires à la réalisation d'un barbecue (grille, charbon) ne seront pas mis à disposition.



TECHNIQUE

E00 – Sanitaires publics :

Les espaces extérieurs bénéficieront des sanitaires existants au sein des locaux d'activité.

E01 – Corbeille déchets :

Les poubelles seront réparties sur les deux sites d'étude. Elles seront situées à proximité des bancs, des parcours ou des zones de pelouse libre.

E02 – Canisite :

L'aire de sanitaires pour chien est une zone bien délimitée permettant de lâcher les animaux en liberté afin qu'ils fassent de l'exercice physique et leurs besoins. Cette zone sera située à distance des aires de jeux pour enfant.

Des distributeurs de sachets et poubelles de ramassage des déjections seront mis à disposition à plusieurs endroits dans la zone si besoin.

E03 – Stationnement voitures :

Seuls un minimum de stationnements ainsi qu'un stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite seront positionnés sur la site à proximité de l'édifice et au niveau de l'aire logistique.

E04 – Stationnements vélos :

Des stationnements disponibles pour les vélos seront installés sur les sites. Le stationnement sous forme d'arceau fixés au sol sur lesquels on peut poser le vélo de façon sécurisée.

E05 – Aire logistique de transport :

L'aire logistique de transport permet de récupérer ou déposer du matériel ou des matériaux encombrants et lourds. Elle donnera accès aux locaux logistiques de stockage.

Elle doit être dimensionnée pour manœuvrer un petit poids lourd.

E06 – Voie d'accès logistique :

La voie d'accès logistique mènera directement à l'aire logistique de transport du bâtiment. La largeur de voie minimale sera de 3m.

E07 – Point collecte des déchets :

Une aire spécifique permettra le stockage des containers poubelles, en lien avec la voie logistique.



6.3. Faisabilité

À noter : Le scénario ci-dessous, qui a reçu une validation de principe de maîtrise d'ouvrage et des principaux utilisateurs, illustre une possibilité de réorganisation des locaux et des espaces extérieurs parmi d'autres, conjuguant les contraintes ci-dessus détaillées. Il n'est donné qu'à titre indicatif, les concepteurs conservant toute liberté de proposer toute autre solution, sous réserve d'optimiser les besoins exprimés, le niveau de performance attendu, l'estimatif prévisionnel des travaux et le phasage en site occupé.

SITE ABBE PREVOST : « UN POLE DE SERVICE DANS UN ECRIN NATUREL »

Pour rappel, la surface de terrain totale disponible est de 4 008 m² (en prenant en compte la voie vers la rue Sully).

Dans le présent scénario, ce site a vocation à devenir le cœur d'activités associatives et de rencontres culturelles et sociales aménagés parmi un parc paysager.

D'après les besoins théoriques en ce qui concerne les locaux, une surface de 600 m² est nécessaire. Pour rappel la surface de la maison de quartier existante est de 295 m² SDO. Ce scénario prévoit ainsi la construction d'une extension évaluée à 300m² pour répondre aux besoins définis. Par son implantation, l'organisation des locaux, on s'attachera à répondre au souhait de constituer en ensemble unitaire, minutieusement adaptés aux relations fonctionnelles et niveau de d'équipement exprimés, gage d'un confort d'usage parmi un ensemble accueillant, convivial et sécurisé.

Les espaces extérieurs sont alors aménagés sur une surface d'environ 3 000m² à travers une promenade arborée, des pelouses libres, des espaces d'animations et d'évènements, de convivialité, des kiosques et terrasses abritées, ... Les aménagements extérieurs seront à envisager dans la continuité du cadre naturel existant déjà de qualité et apprécié des habitants.

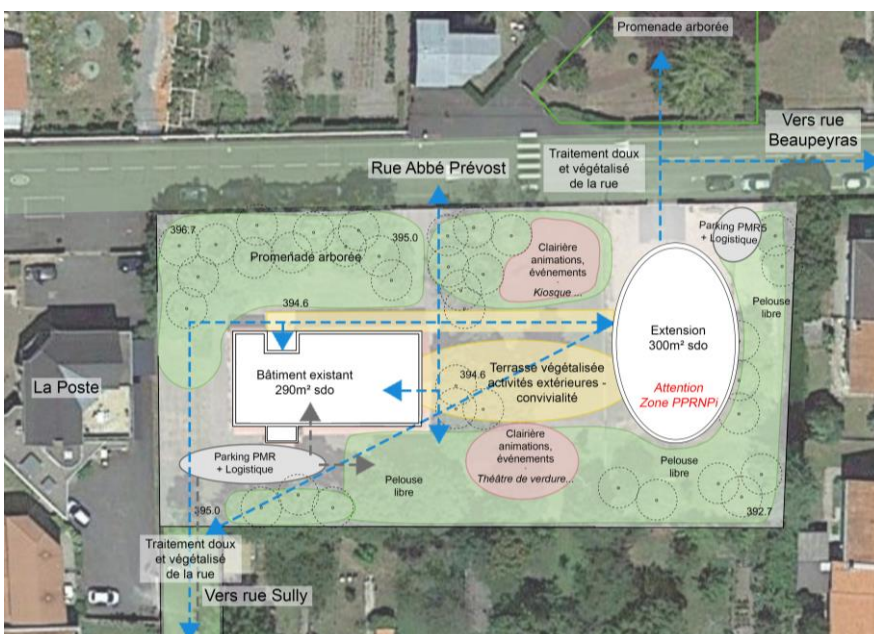
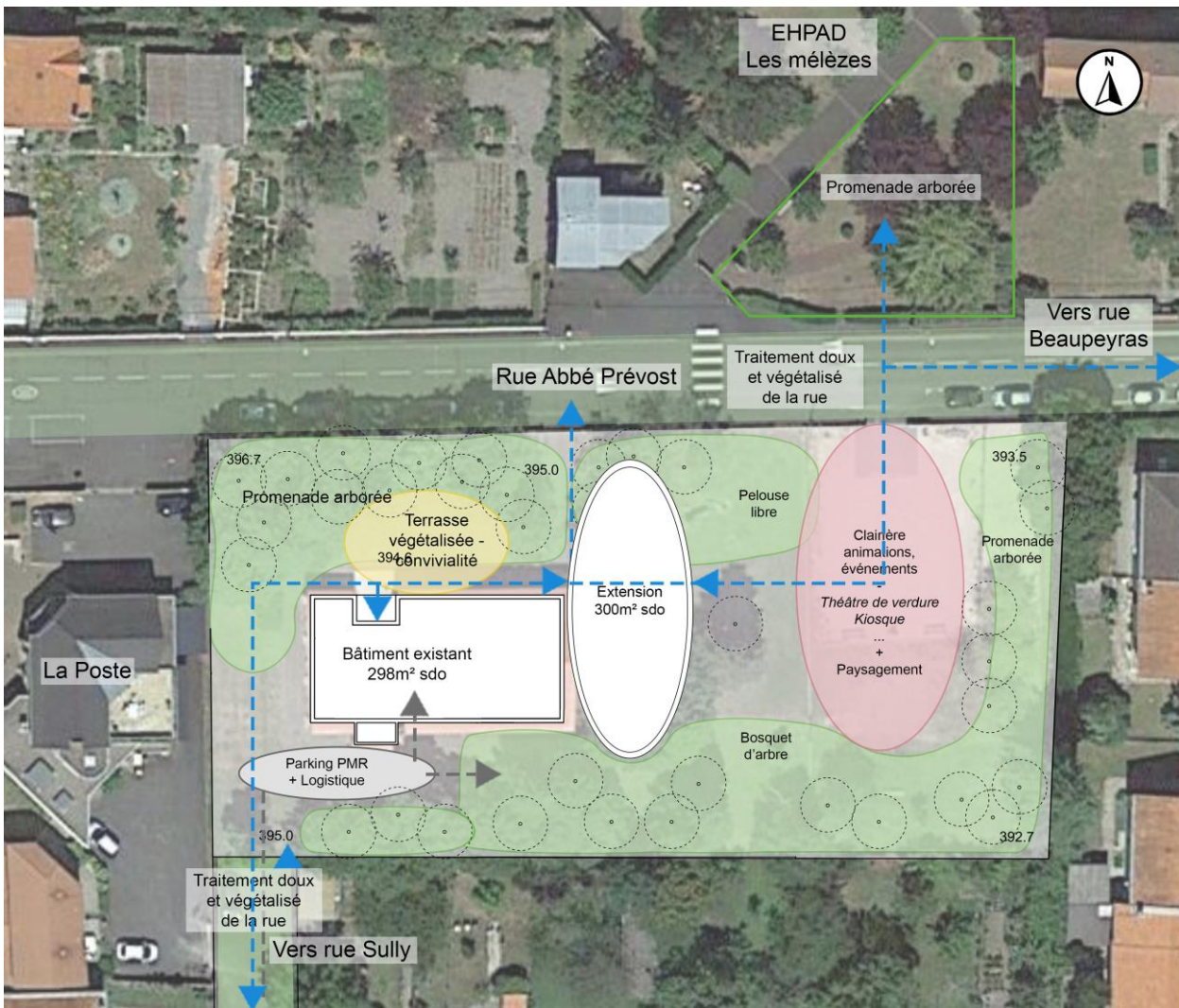
Les arbres à haute tige existants, principalement sur les parties avant et arrière du site, seront tous conservés et valorisés afin de conforter le caractère de parc paysager comme un véritable « îlot de fraîcheur ».

La façade principale sera mise en valeur sur la Rue Abbé Prévost alors que l'impasse menant vers la Rue Sully permettra plutôt l'accès logistique mais sera aussi traitée en cheminement doux et parcours sportif traversant le site et connecté au quartier vers le cœur commerçant du village au niveau de la place de marché. Dans un temps ultérieur, au Nord, la rue Abbé Prévost pourrait être envisagée à sens de circulation unique ce qui permettrait du stationnement supplémentaire et de pouvoir créer une relation piétonne plus agréable avec le parc de l'EHPAD Les Mélèzes de l'autre côté de la rue que l'on s'attachera à connecter à notre parc.

Afin de répondre aux besoins en terme de locaux, l'extension envisagée devra, en réponse à la zone non constructible énoncée au PPRI, plutôt être contiguë au bâtiment existant. Compte tenu de son caractère de maison conviviale de quartier à usage associatif et dans un double soucis d'intégration paysagère et de cout limité, on privilégiera une construction de type industrielle légère en bois. L'édifice sera conçu de manière à conforter sa lisibilité et conforter l'identité des équipements publics communaux. L'implantation et le traitement de l'extension favoriseront en outre l'accès et l'ouverture sur l'ensemble des espaces d'animation et d'agrément extérieurs.



Au-delà du parti d'aménagement illustré, la maîtrise d'œuvre est libre d'en proposer tout autre à condition de répondre à toutes les caractéristiques énoncées parmi les besoins et contraintes.



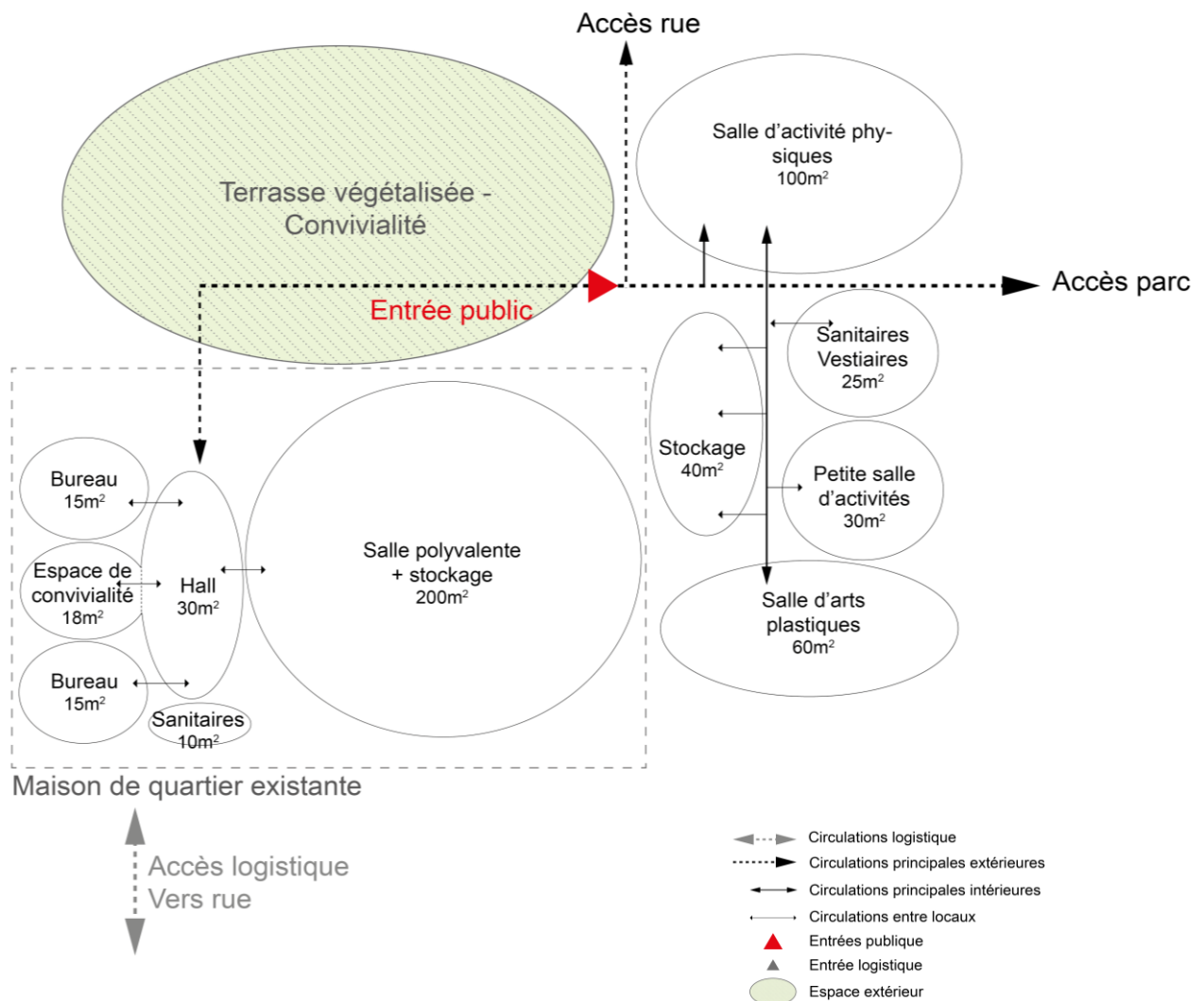
Le présent scénario complémentaire considère une possibilité d'extension dans la zone PPRNP à confirmer par le service urbanisme.



La présente opération comportera une réflexion globale sur l'ensemble du présent programme et du site considéré, prenant en compte la restructuration/réhabilitation du bâti existant, la construction de l'extension ainsi que les aménagements extérieurs et ce jusqu'en phase APS afin de concevoir un ensemble homogène en parfaite réponse aux besoins exprimés.

Cependant, au regard de l'enveloppe budgétaire allouée, seuls les travaux d'extension bâtie et d'aménagements extérieurs seront à traiter à partir de l'APD et à réaliser dans le cadre de l'enveloppe allouée; les travaux de restructuration et réhabilitation du bâti existant seront réalisés dans une tranche ultérieure de travaux.

Le fonctionnement de l'ensemble visera à minimiser les travaux futurs dans le bâtiment existant conservé à usage d'accueil et de salle polyvalente, et à construire les salles plutôt dédiées aux activités suivant le schéma de principe fonctionnel suivant :



6.4. Le Mille Club

La présente **opération 1 prend en compte, en complément de l'extension et des aménagements du site Abbé Prévost, l'intervention sur le Mille Club qui se situe sur le site de Beaupeyras.**

Cet édifice emblématique présente des problèmes majeurs au point d'être devenu inutilisable. Cependant par son caractère et son potentiel d'usage, il mérite que l'on tente de le sauver.

C'est ainsi que la maîtrise d'œuvre étudiera les 2 hypothèses suivantes afin de permettre un choix éclairé par la collectivité:

- La première visant à déshabiller l'édifice afin de conserver sa seule structure pyramidale et de l'aménager à usage d'abri ouvert et couvert accueillant en outre et au minimum les espaces décrits ci-dessous.
- La seconde étant la déconstruction intégrale de l'édifice et la reconstruction en lieu et place d'un minimum d'espaces décrits ci-dessous.

Suivant les deux options, il s'agira de créer à minima :

- Un espace de stockage sécurisé dont la surface peut être évaluée à 30 m², pour stocker le matériel utilisé pour l'exploitation du site : stockage général (tables, chaises, matériel divers) et stockage du matériel de jardinage.
- Un bloc sanitaire pouvant être traité sous le forme de toilettes sèches et équipé d'un point d'eau.
- Un espace modulable pouvant être utilisé pour des rencontres, réunions, animations et activités diverses. Cet espace d'environ 30 m² étant couvert et clos et pouvant être ponctuellement chauffé.
- Une vaste terrasse abritée prolongeant cet ensemble pour y développer des activités sur l'extérieur.

Il s'agit d'étudier ces 2 options afin de proposer un choix étayé à la maîtrise d'ouvrage. Outre l'aspect architectural et fonctionnel, le choix final sera largement guidé par les diagnostics complémentaires à réaliser et notamment : réemploi, structure, amiante et l'impact financier induit.

La volonté première de la maîtrise d'ouvrage est de conserver cet édifice emblématique des années 70 qui fait partie des deux restants sur la ville de Clermont Ferrand, le second étant dans le quartier de Croix de Neyrat.

Le choix final sera aussi fait en cohérence avec le projet d'aménagement proposé par la maîtrise d'œuvre interne des services de la ville.

6.5. Estimation prévisionnelle travaux

L'enveloppe financière allouée à cette opération 1 est arrêtée à **1.140 M€ TDC (toutes dépenses confondues et TVA incluse), ce qui dégage une enveloppe travaux limitée à 820 000 €HT.**

Cette enveloppe permet de réaliser les travaux suivants :

- Extension de la maison de quartier sur le site Abbé Prévost, contraints dans une enveloppe de 540 000 €HT.
- Aménagement extérieurs et terrasse site Abbé Prévost, contraints dans une enveloppe de 130 000 €HT.
- Intervention sur Mille Club (réutilisation existant ou construction neuve), contrainte dans une enveloppe de 150 000 €HT.

A contrario cette enveloppe ne comprend pas :

- L'intervention sur le bâtiment existant Abbé Prévost
- Les travaux d'aménagement ou de raccordement divers à intervenir sur le domaine public hors des présentes parcelles.



6.6. Modalités et calendrier de mise en œuvre

La présente opération sera confiée à une maîtrise d'œuvre externalisée qui compte tenu de la taille limitée du projet pourra s'effectuer suivant une procédure adaptée avec note d'intention et audition de trois à cinq candidats présélectionnés, ce qui offrira une plus grande souplesse de travail de conception avec le maître d'œuvre lauréat (concertation avec les usagers et travail avec les services). Cette procédure permettra de plus un gain de temps sur la procédure de désignation.

Les travaux sur site Abbé Prévost pourront se dérouler tout en conservant l'usage associatif de la salle existante. Un plan de phasage minutieusement étudié sera demandé aux concepteurs dès les phases de conception liminaires, afin d'aborder le chantier avec davantage de quiétude.

La maîtrise d'ouvrage mettra à disposition des associations des locaux nécessaires complémentaires hors site en attendant la livraison de la présente opération.

L'objectif de livraison de la globalité du site Abbé Prévost (extension bâtie et espaces extérieurs) est fixé fin 2025.



6.7. Performances environnementales, objectifs qualitatifs extension bâtie

6.7.1. Qualité d'usage

Le projet aura l'intelligence de proposer des espaces polyvalents et donc flexibles, adaptables aux divers usages et usagers associatifs qui seront par nature mouvants.

Le projet devra proposer des espaces confortables tant dans la fluidité de ces espaces que par le confort, notamment thermique et acoustique, ou la convivialité.

L'équipement sera conçu pour être lisible, accessible et utilisable par tous quelles que soit son âge ou l'activité recherchée, de préférence sans devoir recourir à des solutions technique d'usage ou d'exploitation sophistiquée. Les divers locaux espaces devront répondre aux réglementations ERP et Code du Travail et intégrer des espaces dédiés aux personnes à mobilité réduite.

L'accessibilité devra être au cœur des réflexions du maître d'œuvre, tant dans les usages que dans les choix architecturaux et techniques. Un travail sur l'ambiance, l'éclairage naturel et non éblouissant, la couleur, les contrastes et la signalétique sera dans ce cadre attendu.

6.7.2. Qualité architecturale

QUALITE D'USAGE

Le projet architectural s'attachera prioritairement à traduire et optimiser le présent programme qui s'applique à définir avec minutie les caractéristiques quantitatives, qualitatives et fonctionnelles de chacun des espaces. On insistera dans ce cadre sur la modularité et l'évolutivité des espaces et équipements afin de faciliter des usages divers et évolutions découlant de la vie associative.

IDENTITE DE L'EDIFICE A USAGE ASSOCIATIF

L'écriture architecturale devra s'attacher à retranscrire l'usage du lieu, à savoir celle d'un établissement public communal à usage associatif rayonnant à l'échelle du quartier la Glacière et, à plus grande échelle, de la ville de Clermont Ferrand.

Elle devra définir un lieu clair, moderne et dynamique, qui saura refléter l'image de la vie associative diversifiée du quartier.

Le bâtiment devra être lisible et ouvert sur l'espace public afin d'inviter le public. Le visiteur devra depuis l'espace public identifier clairement l'entrée du bâtiment et s'orienter facilement vers le hall.

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La construction devra s'intégrer parfaitement parmi le tissu urbain, le bâtiment existant et surtout la qualité paysagère du site et respecter en outre les contraintes urbanistiques diverses.

UNE CONSTRUCTION FONCTIONNELLE, ENVIRONNEMENTALE, PÉRENNE ET ÉCONOMIQUE

La construction s'attachera à optimiser le confort d'usage évoquée ci-dessus tout en minimisant les coûts d'investissement, de fonctionnement et d'entretien du bâtiment.

Elle sera performante en réponse aux exigences normatives en vigueur, RE 2020 notamment, avec un traitement acoustique spécifique et thermique performant (hiver et été).

Le projet sera conçu et mis en œuvre en tenant compte des préoccupations environnementales et notamment : pérennité, réemploi, cycle de vie, matériaux bio-sourcés ou circuits courts... à travers un raisonnement en cout global.

Les coûts de fonctionnement pourront être minimisés par l'emploi de techniques et de matériaux faciles d'usage (dépourvus de sophistication technologique) et d'entretien et à durée de vie importante.

Les matériaux employés seront sobres et élégants, et privilégieront une identité locale (bois,...) et traités dans un esprit de développement durable.

Le principe constructif privilégiera simplicité, rapidité et économie de mise en œuvre, avec un recours possible à la préfabrication et les filiales locales (ossature et panneaux bois...).



6.7.3. Démarche environnementale et performantielle

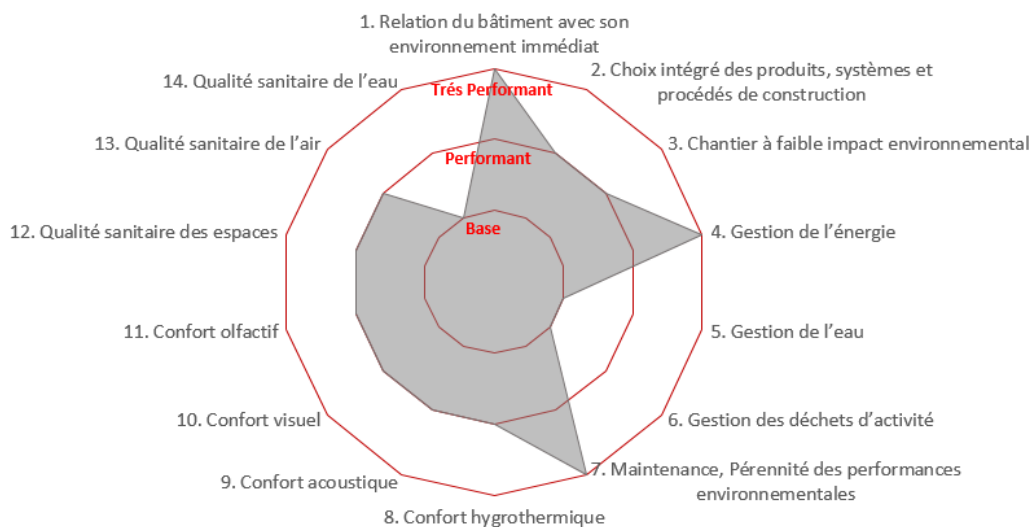
Compte tenu de sa taille limitée, la présente opération ne cherchera pas à atteindre une démarche environnementale avec certification ni de performances énergétiques spécifiques au-delà de la réglementation applicable.

Néanmoins, l'élaboration du projet architectural devra s'inscrire dans une démarche de « bonne qualité environnementale ». L'opération proposera un bâtiment aux niveaux de confort et coûts énergétiques optimisés. Le bâtiment veillera à apporter un confort d'été autant que d'hiver aux utilisateurs.

L'opération pourra s'orienter vers une démarche environnementale s'appuyant sur démarche HQE en appliquant le référentiel NF HQE.

Ainsi, il est proposé que le futur équipement s'inspire des normes HQE selon les 14 cibles suivant le profil environnemental ci-après :

Au niveau thermique, le projet appliquera les réglementations en vigueur selon la RE 2020.



6.8. Prescriptions techniques générales

Parmi une liste non-exhaustive, l'attention des concepteurs est attirée dans les paragraphes suivants sur les préconisations techniques générales appliquées au projet.

Ce chapitre vise à attirer l'attention du concepteur sur des points techniques particuliers du projet et sur les attentes du Maître d'Ouvrage.

Ces préconisations n'exonèrent en rien le concepteur du strict respect de l'ensemble des réglementations et normes en vigueur.

6.8.1. Généralités

La conception des ouvrages ainsi que leurs modalités de mise en œuvre, autant au niveau des espaces extérieurs qu'intérieurs offriront au-delà des garanties réglementaires, une qualité de vieillissement, une facilité d'entretien et occasionneront une maintenance minimum.

Les conditions de maintenance et d'exploitation futures sont à prendre en compte dès la phase de conception. Une constante dans la conception des ouvrages devra être la recherche d'une modularité des aménagements et équipements ainsi qu'une standardisation des matériaux et des matériels.

Le concepteur est tenu de respecter l'ensemble des normes et réglementations en vigueur à la date du projet (liste non exhaustive).

- Cahiers des Clauses Techniques Générales applicables aux marchés publics de travaux
- Normes françaises éditées par l'AFNOR
- Documents techniques unifiés
- Décret sur l'hygiène et la sécurité des chantiers
- Réglementation thermique
- Code du travail
- Code de la construction et de l'habitation



- Règlement sanitaire départemental et ses compléments mis à jour
- Réglementation locale des services techniques publics et prestataires
- Réglementation sécurité incendie ERP
- Réglementation Accessibilité Bâtiment

En cas de contradiction entre certaines prescriptions des différents textes réglementaires, la prescription la plus contraignante sera à prendre en compte. Les contradictions relevées seront systématiquement signalées au Maître d'Ouvrage.

6.8.2. Travaux préparatoires

SECURISATION DES ABORDS

L'enceinte du chantier devra être sécurisée par des clôtures et grilles. Le chantier devra être signalé.

INSTALLATIONS DE CHANTIER

Les travaux préparatoires intègrent également la mise en place des installations de chantier pour les entreprises et la sécurisation globale du site par une clôture temporaire par rapport aux riverains qui ne devront pas avoir accès à la zone chantier. La périphérie de cette zone devra être clairement identifiée en amont avec le Maître d'ouvrage.

6.8.3. Réseaux extérieurs

EAU POTABLE

Les regards, coffrets, compteurs devront être faciles d'accès.

DEFENSE INCENDIE

Le concepteur devra s'assurer de la défense incendie de l'ensemble immobilier en vérifiant la proximité des bornes à proximité, leur débit et leur pression.

ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

On privilégiera la récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales.

Les regards devront être faciles d'accès.

ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toutes les eaux usées de la construction seront collectées et rejetées dans le réseau public d'eaux usées en un seul point.

Les regards devront être faciles d'accès.

ELECTRICITE

Le bâtiment sera raccordé au réseau électrique public.

Les puissances et les tarifs à mettre en œuvre seront à préciser en phase d'études architecturales.

Les coffrets et compteurs devront être faciles d'accès.

FRANCE TELECOM - NUMERICABLE

L'équipement sera raccordé à un réseau de téléphonie (France Telecom, Numéricable etc.)

Les coffrets devront être faciles d'accès.

6.8.4. Espaces extérieurs

LES LIMITES DU SITE A TRAITER

La limite de prestations s'arrête au droit des limites de propriété et du domaine public, sauf en ce qui concerne les raccordements aux divers réseaux.

Les travaux devront intégrer la remise en état de la chaussée publique à la fin du chantier si celles-ci ont été détériorées.

PARKING

Le stationnement sur site sera limité aux PMR et logistique étant donné le stationnement possible dans les rues adjacentes. Le traitement respectera le caractère naturel du site limitera l'imperméabilisation des sols.

Un éclairage extérieur est à prévoir.



ACCES - CHEMINEMENTS

Le concepteur devra proposer un aménagement qui soit valorisant et esthétique. Le traitement respectera le caractère naturel du site limitera l'imperméabilisation des sols et sera résistant, non glissant et facile d'entretien.

Un éclairage extérieur est à prévoir.

TRAITEMENT VEGETAL

Le traitement s'effectuera dans la continuité de l'existant. Les essences choisies devront être locales et présenter un arrosage et un entretien minimal.

En cas de plantations, un arrosage adapté sera prévu par le concepteur.

6.8.5. Infrastructure – Gros œuvre – Façades – Couverture

STRUCTURE

Le type de structure est laissé à la libre appréciation du concepteur en fonction de son parti architectural et de la fonctionnalité de l'espace où il est attendu un espace libre non contraint par la structure, dans la pratique des diverses activités.

Cette structure doit être strictement conforme aux réglementations en vigueur. Dans un souci d'intégration dans le cadre naturel, de rapidité d'exécution et de coût on privilégiera un principe préfabriqué de filière sèche en matériaux naturels local tel que le bois.

PLANCHER - DALLAGE

A l'intérieur du bâtiment, il n'est pas souhaité de décalage de plancher, de marches, de rampes : l'objectif est de disposer d'un plateau uniforme. Idéalement à niveau égal vis-à-vis des locaux existants.

Le plancher devra garantir une résistance conforme à la réglementation, le respect des contraintes de sécurité et de résistance sismique et contribuer autant que possible à l'inertie du bâtiment.

La mise en œuvre intégrera tout joint de dilatation et fractionnement entre les différents dallages.

Les planchers seront calculés pour supporter les charges d'exploitation spécifiques à l'occupation de chaque local.

FAÇADES

Le choix des revêtements et du traitement des façades est à la libre appréciation du concepteur à condition de garantir une intégration paysagère, une pérennité d'aspect et une performance thermique élevée. L'emploi de matériaux local en filière sèche tel que le bois sera privilégié.

Tous les éléments de modénature devront être traités avec soin de manière à ne pas créer de zone de dégradation accélérée.

L'imperméabilité à l'eau et au vent des façades devra être conforme aux réglementations en vigueur. La constitution des parois extérieures doit être telle que les eaux de pluie ne puissent s'y accumuler en permanence, ni les traverser entièrement, quelles que soient les conditions climatiques locales.

Les eaux d'infiltration éventuelles doivent être rejetées vers l'extérieur.

Le cheminement de l'humidité vers l'intérieur au-dessus des planchers, linteaux, appuis, encadrement de baies et autres discontinuités de la construction, ainsi qu'aux emplacements des joints et dispositifs éventuels de fixation, doit être impossible.

CHARPENTE ET COUVERTURE

Le type de couverture est laissé à la libre appréciation du concepteur en fonction de son parti architectural et du respect des règles d'urbanisme.

Les accès en toiture pour la maintenance devront être réfléchis et sécurisés.

Des châssis transparents peuvent être intégrés à condition de garantir une facilité d'entretien et d'occultation.

Les travaux nécessaires à la mise en place de toutes sorties en toiture devront tenir compte des règles techniques et en particulier éviter toutes nuisances, difficulté d'entretien ou d'aspect esthétique.

ZINGUERIE

Les eaux pluviales devront être collectées avec récupération avant rejet sur le réseau public

La position des descentes d'eau pluviales devra être étudiée avec soin et à privilégier à l'extérieur.

6.8.6. Menuiseries extérieures

GENERALITES

La nature des menuiseries est laissée à la libre appréciation du concepteur en fonction de son parti architectural et de l'esthétique souhaitée pour les façades.



Le choix des menuiseries et la nature du vitrage permettra de respecter strictement la réglementation thermique. Les vitrages sans occultations devront être anti effraction, et sans risque pour les usagers. D'une manière générale dans les locaux accessibles au public, du vitrage sécurité sera mis en allège et des joints anti-pince-doigt seront prévus.

Selon la conception du système de ventilation, les menuiseries extérieures comprendront les prises d'air neuf. Les châssis devront être conçus pour limiter à leur minimum les servitudes d'entretien et le nettoyage des vitres devra pouvoir être assuré depuis l'intérieur des locaux.

ECLAIRAGE NATUREL

Le projet doit être conçu de manière à optimiser l'éclairage naturel de l'ensemble des locaux, hormis les locaux de stockage dédiés aux associations qui ne nécessitent pas de lumière naturelle directe.

Il est souhaité une vraie réflexion sur le positionnement des ouvertures par rapport à l'éclairage naturel et par rapport à l'occupation des locaux et aux orientations solaires.

Un éclairage naturel diffus sera à privilégier.

L'apport de lumière naturelle dans les locaux de pratiques sportives et/ou artistique est obligatoire, cependant certaines pratiques peuvent être gênées par l'éblouissement et risque de surchauffe, notamment sur les points d'éclairage en plafond tels que lanterneaux ou éclairage zénithal.

Il sera privilégié des ouvertures en parois verticales facilement occultables et manipulables (rideaux, stores ...)

PROTECTION SOLAIRE ET OCCULTATION

Les façades exposées du bâtiment devront recevoir un système de protection solaire.

Cette protection solaire permettra de conserver une lumière naturelle dans les locaux pendant leur utilisation en limitant le risque de surchauffe thermique et l'éblouissement.

Les brise-soleils peuvent être conçus pour contribuer à la protection antieffraction pour ce bâtiment.

Il faudra pouvoir faire la pénombre dans certains locaux, notamment dans les bureaux, salle d'activités.

6.8.7. Revêtements sols, murs et plafonds

GENERALITES

Les préconisations en matière de revêtements sols / murs / plafonds indiquées ci-après doivent être considérées comme des prestations à minima au regard de l'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux. Le Maître d'Ouvrage reste ouvert à toute autre proposition et encourage le maître d'œuvre à proposer des alternatives apportant une réponse esthétique et fonctionnelle restant conforme aux objectifs de durabilité attendus par le Maître d'Ouvrage.

REVETEMENTS DES SOLS

D'une manière générale, il sera prévu :

- dans les circulations et Hall : carrelage avec plinthe carrelée à gorges
- dans les locaux logistiques et techniques, (locaux de stockage matériels associatifs et local ménage): prestation minimale de type béton peint
- dans les locaux sanitaires : carrelage spécifique anti dérapant sur forme de pente avec plinthes carrelée à gorges
- dans les locaux de vie associative (bureau associatif, réunion, espace de vie et convivialité, salles d'activité...) : PVC avec plinthe à gorges. Envisager parquet bois dans salle sportive.

Résistance minimale des revêtements de sol par locaux principaux :

Hall d'Accueil	U4P3E2C1
Circulations	U4P3E2C1
Bureau associatif	U3P3E1C0
Vestiaires, sanitaires, ménage	U3P3E2C2
Stockage matériel	U4P3E2C1
Salles d'activité	U3P3E2C1

Les matériaux retenus devront être pérennes, robustes et faciles d'entretien. Le nombre de matériau devra être limité pour faciliter l'entretien.

Tous les dispositifs permettant de limiter les nuisances acoustiques devront être mis en œuvre (sous-couche acoustique etc.).

Au droit de toutes les entrées principales, il sera prévu à l'extérieur des grilles gratte-pieds pour limiter les salissures et des tapis encastrés à rail alu à l'intérieur du bâtiment.

Les seuils de porte sont à éviter.

REVETEMENTS MURAL

D'une manière générale, il sera prévu :

- dans les circulations et le hall : murs peints avec cimaise et baguettes de protections des angles



- dans les locaux logistiques et techniques : murs peints
- dans les locaux humides : faïence toute hauteur dans les douches et autour des points d'eau, murs peints dans les vestiaires
- dans les locaux courant et salles d'activité : murs peints.

Un mur miroir sera prévu dans la salle d'activité sportive.

Le concepteur devra être particulièrement attentif au traitement des couleurs.

D'une façon générale, toutes les parois des locaux devront être lavables.

Le recours à des produits agréés ou homologués par le groupe permanent d'étude des marchés de peinture, vernis et produits connexes (G P E M / P V) est obligatoire.

PLAFONDS ET FAUX-PLAFONDS

La hauteur sous plafond des espaces hall, circulations, espace détente pourra être supérieure aux autres locaux. Ces plafonds présenteront un traitement acoustique renforcé. La hauteur sous plafond fini y compris traitement acoustique ne doit pas être inférieure à 2,50 m.

Le volume et hauteurs sous plafond des salles d'activités courantes sera de 3.0m sous plafond et 3.50m pour la salle sportive.

Un soin particulier en terme acoustique et d'esthétique est attendu sur le traitement et choix des plafonds.

Leur comportement au feu et leur innocuité seront conformes à la réglementation sécurité incendie.

Dans le cas de leur utilisation dans les locaux humides, ils devront avoir été prévus à cet effet.

Nous rappelons que les plafonds des locaux à risque devront permettre d'atteindre un indice Coupe feu réglementaire.

D'une manière générale, il sera prévu :

- dans les circulations, hall, bureaux : un faux-plafond acoustique
- dans les locaux logistiques et techniques : peinture ou faux-plafond simple (selon la configuration et les exigences réglementaires du local)
- dans les locaux humides : un faux-plafond spécial locaux humides
- dans les salles d'activité : un faux-plafond acoustique

ACOUSTIQUE

Le hall, les circulations, les salles d'activité, de vie et de convivialité auront un traitement acoustique renforcé de manière à raccourcir les temps de réverbération et d'obtenir une ambiance calme même par forte fréquentation.

6.8.8. Cloisons intérieures

GENERALITES

Les locaux seront cloisonnés de manière traditionnelle.

Les doublages répondront au minimum à une réglementation thermique conforme à la RE 2020.

Un soin particulier sera apporté à l'isolation acoustique adapté à la spécificité de chaque local ou espace.

RESISTANCE MECANIQUE ET INNOCUITE

Dans un souci de modularité et d'évolutivité on s'attachera à prévoir des installations facilement démontables sans dégrader les sols et plafonds et dépourvues d'équipements techniques.

Les cloisons et murs intérieurs doivent permettre la fixation et la suspension d'éléments mobiliers muraux légers tels que : tableaux, rails, étagères, supports d'appareils ainsi que des éléments mobiliers lourds.

Les cloisons de type 98/48 seront privilégiées. Leur réalisation avant plafond sera privilégiée autant que possible pour une meilleure isolation phonique.

Dans tous les couloirs, on évitera les arêtes vives et on prévoira un renforcement de la protection par des protections d'angles verticaux.

Les matériaux ne devront pas présenter de risque particulier en cas d'incendie (gaz toxiques, fumées).

Ils devront avoir une résistance au feu appropriée au degré coupe-feu de la zone dans laquelle ils seront mis en œuvre.

COMPORTEMENT A L'HUMIDITE

Dans les locaux sanitaires/ vestiaires, les parois intérieures devront être insensibles à l'humidité et aux produits d'entretien.

6.8.9. Menuiseries intérieures - Signalétique

BLOCS PORTES

La nature des blocs-portes est laissée à l'initiative du concepteur.



Plusieurs types de blocs-portes pourront être utilisés en fonction de la nature des locaux (porte vitrée, porte opaque, porte mixte avec hublot ...) mais il sera recherché une standardisation des dimensions, des matériaux, des caractéristiques physiques et phoniques.

Toutes les portes des circulations, des vestiaires, sanitaires et locaux techniques seront protégées des chocs par des protections spécifiques et facilement nettoyables.

- Plaques de propreté obligatoire (peut être intégrées aux plaques de protection)
 - Choix des portes pour résister au lavage à grandes eaux des circulations, les vestiaires, douches et wc
- Dans tous les couloirs, on évitera les arêtes vives et prévoira un renforcement de la protection :

- par une lisse type cimaise,
- par des protections d'angles verticaux.

POIGNEES

Les poignées devront être choisies pour leur robustesse et pour leur facilité de nettoyage (décontamination / désinfection).

Les portes seront munies de butoirs et d'arrêts.

Le style des poignées devra permettre une préhension facilitée, le positionnement des portes ne laissera jamais moins de 40 cm entre poignée et angle saillant.

SIGNALETIQUE INTERIEURE

Toutes les portes seront équipées d'une plaque signalétique gravée et fixée par vis, comportant le nom du local.

La nature et hauteur de la signalétique envisagée devra offrir du relief et être lisible en position debout ou assise (réglementation accessibilité).

Le traitement de la signalétique intérieure fait partie de la mission du maître d'œuvre.

SIGNALETIQUE EXTERIEURE

Le concepteur intégrera un ensemble de signalisation extérieure comprenant à minima :

Le nom de l'établissement sur l'équipement

Un réseau de panneaux indicateurs pour les équipements extérieurs (parking, logistique...)

L'ensemble de la signalétique extérieure sera conçu en cohérence avec celle des autres bâtiments intercommunaux et/ou charte graphique de la ville.

Le traitement de la signalétique extérieure fait pas partie de la mission du maître d'œuvre.

6.8.10. Métallerie - serrurerie

Le concepteur devra prévoir l'ensemble des ouvrages métalliques (éventuels garde-corps, grilles de ventilation, portes métalliques de locaux techniques, trappes et regards en tôle galvanisée etc.).

Les clés des locaux seront mises sur organigramme en concertation avec le Maître d'Ouvrage.

6.8.11. Confort thermique – Chauffage – Ventilation - Rafraîchissement

GENERALITES

Les installations thermiques et notamment de ventilation doivent concourir à la salubrité générale des lieux.

Les installations doivent pouvoir être nettoyables et décontaminables sur tout leur parcours.

Sur le plan de l'entretien, la robustesse, la simplicité des matériels seront prioritaires : des garanties formelles devront être exigées des entreprises quant à leur durabilité et leur fiabilité.

Un bilan prévisionnel d'exploitation et de maintenance sera à fournir dès l'APS.

Au cours des études d'avant-projet, les concepteurs devront fournir les calculs des déperditions et le coût énergétique annuel, produire des simulations donnant les évolutions de température dans les locaux en période estivale de type STD.

PRINCIPE GENERAL POUR LE CHAUFFAGE

Le mode de chauffage n'est pas arrêté par le Maître d'Ouvrage.

La réflexion intégrera les points suivants :

- Le chauffage pourra se réguler en fonction des plages horaires d'utilisation
- La température de 12 à 14° C sera maintenue dans l'ensemble de l'établissement hors occupation,
- une action simple de la part des utilisateurs donnera accès à une température supérieure dans la zone utilisée, par exemple par une minuterie.

Une régulation générale sera à envisager.

RESEAUX DE DISTRIBUTION – CHAUFFAGE ET VENTILATION



Les réseaux seront conçus dans une optique de simplicité de fonctionnement et de maintenance, sans surenchère technique.

Les réseaux seront conçus dans un souci d'intégration maximum aux locaux, ils seront aussi « discrets » que possible, tout en restant parfaitement accessibles pour la maintenance et faciliter l'aménagement des locaux. Tous les appareils et canalisations de fluides chauffants, ne concourant pas directement au chauffage des locaux, seront soigneusement calorifugés.

Pour les appareils et canalisations installés dans les locaux ou passages humides, le calorifuge doit être conçu pour pouvoir résister efficacement à l'humidité.

Pour les appareils et canalisations exposés aux chocs, une protection rigide sera prévue.

Les diverses vannes et robinets devront être installés dans un local accessible en permanence au personnel d'entretien.

Les installations doivent pouvoir être nettoyables et décontaminables sur tout leur parcours, à partir des circulations.

Les réseaux de ventilation seront intégrés dans les faux-plafonds ou plenums pour conserver un aspect propre aux divers espaces (difficulté de nettoyage des gaines apparentes).

Des trappes de visite pour le nettoyage et la maintenance sont à disposer régulièrement sur les parcours des gaines.

CLIMATISATION – RAFRAICHISSEMENT

Il n'est pas prévu de système de climatisation des locaux.

L'enveloppe du bâtiment, la protection solaire et la conception globale devront permettre d'avoir naturellement un confort d'été satisfaisant sans recourir à de la climatisation active.

Un système de surventilation nocturne peut être envisagé pour rafraîchir les locaux la nuit. Le système de ventilation (surdimensionnement) et les menuiseries extérieures (ouverture sans risque d'effraction) devront être conçus en conséquence.

VENTILATION

Le Maître d'Ouvrage souhaite des équipements simples avec une maintenance limitée qui participe à la qualité hygiénique de l'air. Un système de ventilation double flux sera à privilégier.

L'ensemble des locaux avec des usages prolongés et les locaux avec des appareils sanitaires seront raccordés au système de VMC.

Le système de VMC (aspiration dans les blocs vestiaires/ sanitaires) sera surdimensionné et les menuiseries extérieures seront pensées (pas de risque d'effraction) pour permettre de faire du freecooling sur les mois chauds (mai à septembre) avec une sur ventilation nocturne.

DESEMFUMAGE

Si un système de désenfumage est nécessaire au regard du classement ERP de l'établissement, une attention particulière sera portée à la qualité thermique des trappes et leur prise au vent afin de limiter les inconforts thermiques et acoustiques.

Les éventuels systèmes de désenfumage ne doivent pas nuire à la fonctionnalité ou l'architecture.

ENERGIES RENOUVELABLES

Le concepteur envisagera la possibilité d'employer des énergies renouvelables si cela s'avère efficient et entre dans le budget cout travaux arrêté par la maîtrise d'ouvrage.

REGULATION ET GTC

Une Gestion Technique Centralisée pourra être installée permettant d'adapter la température selon les horaires en période de fonctionnement, y compris avec abaissement des températures de consigne la nuit, le week-end et pendant les vacances et remontée automatique en température avant la mise en service des locaux.

Quelques thermostats ponctuels seront installés sur les salles d'activités, bureau, espace de convivialité et vestiaires et seront réglables par les utilisateurs dans une certaine limite.

On veillera au choix de système d'usage et d'entretien simple dépourvus de toute sophistication.

6.8.12. Electricité courants forts

ELECTRICITE – GENERALITES

L'ensemble des installations électriques sera dimensionné par rapport à l'usage de l'équipement public à destination d'un usage associatif.

On évitera l'installation d'équipement sur les cloisons séparatives de locaux afin d'en faciliter la modularité et l'évolutivité.

APPAREILLAGE ELECTRIQUE

Tout l'appareillage (commande d'éclairage, prises de courant, etc.) sera du type encastré.



Tous les appareils seront d'un type normalisé portant le label USE ou UTE et standardisé.
Le nombre de prises électriques dans chaque local sera adapté en fonction des usages sans surenchère.
Dans les couloirs, il sera prévu 1 prise de courant tous les 10 mètres pour le raccordement des appareils de nettoyage, à implanter dans des zones protégées des chocs.
Les bureaux seront équipés de 3 PC et de 2 prises RJ45.
La salle de vie et de convivialité et les sales d'activité seront équipées au minimum de 6 PC réparties et de 6 prises RJ45 sur plinthe technique pour faciliter la souplesse d'utilisation. L'équipement de la salle devra permettre d'installer un vidéoprojecteur.
Le hall sera équipé de 3 PC réparties.

SECOURS ELECTRIQUES

Il n'est pas prévu de secours sous forme de groupe électrogène.

ECLAIRAGE INTERIEUR

Il est prévu 2 circuits d'éclairage.

- 1) L'éclairage normal, réalisé essentiellement par des luminaires à faible consommation d'énergie.
 - L'installation sera livrée lustrerie comprise.
 - Un soin particulier sera apporté à la qualité de l'éclairage artificiel des salles d'activité
 - En cas de luminaires installés à grande hauteur, ils seront débrayables pour permettre le relamping.
 - Les luminaires dans les plafonds suspendus seront intégrés au calepinage
- 2) L'éclairage de sécurité alimenté à partir d'une source centralisée se mettra en service dès que l'alimentation générale sera interrompue. Il assurera un éclairage permettant de circuler sans difficulté et de regagner les sorties. Il sera conforme à la réglementation ERP adaptée au classement de l'établissement.

NIVEAU D'ECLAIREMENT DANS LES LOCAUX

Les niveaux d'éclairage respecteront les normes en vigueur dans les ERP. Les niveaux d'exigences devront correspondre aux niveaux des activités sportives et artistiques les plus exigeantes pratiquées.

Hall d'entrée	300 lux
Circulations	200 lux
Bureau	500 lux
Espace de vie/convivialité/ salles d'activité	500 lux
Vestiaires / douches	200 lux
Sanitaires	200 lux
Stockage / ménage	150 lux

ECLAIRAGE EXTERIEUR

La conception générale de l'éclairage extérieur devra répondre aux normes d'accessibilité et limiter la consommation énergétique en favorisant un éclairage à base de LED.

Les portes d'accès devront être éclairées le matin et le soir.

Elles seront éclairées en prenant en compte les niveaux d'éclairage de la réglementation accessibilité.

Un éclairage automatique sera prévu les jours de fonctionnement si la lumière naturelle n'est pas suffisante (Horloge crépusculaire : allumage à 7h15 le matin, extinction à 19h).

Le système de programmation fait partie du marché de travaux.

L'éclairage extérieur des abords fait partie de l'opération :

- l'éclairage de la place parking PMR jusqu'à l'entrée.
- l'éclairage des terrasses et autour de l'édifice

6.8.13. Courants faibles

CABLAGE INFORMATIQUE

Toutes les installations de téléphonie et d'informatique, y compris l'arrivée de la fibre optique, seront centralisées dans un local ou placard à cet effet.

Le réseau informatique sera sous forme filaire. En effet, le système WIFI pourra être localement utilisé mais ne saurait se substituer à un réseau filaire pour des raisons de débit.

Tous les câblages informatiques seront filaires et le câblage sera prévu en plinthe technique avec des réserves de câbles pour une souplesse optimale.

TELEPHONIE

L'installation et le dimensionnement des baies doivent permettre l'affectation de lignes à de la téléphonie, au moins 2 lignes. (bureau associatif, au moins une salle d'activité).

La fourniture des postes téléphoniques n'est pas intégrée à la mission.

SONORISATION



Dans les salles d'activités et dans l'espace de vie et de convivialité, il est attendu des branchements pour l'installation d'un vidéoprojecteur mobile et d'un écran (non compris dans les prestations).

ALARME ANTI-EFFRACTION

Une alarme anti-effraction sera installée avec des capteurs dans les locaux les plus sensibles (nombre et position à définir en fonction du projet architectural).

Elle sera commandée par la GTC et par secteur.

Elle comportera une alarme sonore avec télétransmetteur.

GESTION TECHNIQUE CENTRALISEE

La GTC gèrera à minima : chauffage, ventilation, production d'eau chaude et alarme

Par défaut, la GTC sera réglée pour fonctionner suivant les temps horaires d'occupation.

CONTROLE D'ACCES

Le contrôle des accès s'effectuera soit pas un système de badge ou autre système de contrôle à définir avec les utilisateurs, sur l'ensemble des points d'accès au bâtiment.

Les portes d'accès munies de gâche électrique, comptabilisées comme issue de secours, seront dotées de gâche anti-panique (en cas de coupure de courant, la gâche se libère).

6.8.14. Sécurité incendie

CABLAGE INFORMATIQUE

Dans la configuration demandée, le bâtiment sera classé ERP

Classement prévisionnel de l'établissement à confirmer par le bureau de contrôle : type L, 4ème catégorie : (moins de 300 personnes - 3^e si > 300 à 700 personnes).

L'ensemble des installations devra être rigoureusement conforme aux exigences du règlement de sécurité contre l'incendie dans les établissements recevant du public.

Le concepteur intégrera le SSI réglementaire à la 3e catégorie (alarme incendie)

Les locaux de stockage et logistique seront considérés comme locaux à risque.

Toutes les issues de secours, seront à quantifier et à positionner correctement.

L'étude du SSI devra recevoir les avis favorables des services de sécurité locaux.

Toutes les issues de secours, qui n'ont qu'un rôle d'évacuation des personnes, devront être fermées et seront équipées d'une ouverture asservie selon la réglementation.

La conception du bâtiment devra prendre en compte les règles d'approche des véhicules incendie et de secours ainsi que respecter les critères d'accessibilité des façades.

L'ensemble de la signalisation réglementaire de sécurité (plans d'évacuation etc.) n'est pas à prévoir au marché de travaux, ni la fourniture et la pose des extincteurs : à la charge du Maître d'Ouvrage.

6.8.15. Plomberie-sanitaire

PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Le concepteur sera force de proposition concernant le système de production d'eau chaude sanitaire.

L'objectif est de disposer d'un système fiable, économe en énergie et respectueux de l'environnement.

L'utilisation par intermittence des douches vestiaires, la capacité du ballon tampon si besoin, le bouclage sanitaire, doivent être intégrée dans la réflexion et le type de production ECS proposée.

L'installation intégrera en outre tous les éléments permettant d'optimiser la qualité de l'installation au niveau de ses performances acoustiques, de qualité de l'eau (adoucisseur) et de confort d'utilisation (suppresseur, détendeur, dispositif anti-bélier, robinets de coupure ...).

RESEAU DE DISTRIBUTION

Les réseaux de distribution (eau chaude et eau froide) seront parfaitement calorifugés pour éviter les condensations.

Ils comprendront des organes de coupure et d'isolement stratégiquement positionnés (il doit être possible d'intervenir sur un appareil sans couper la distribution dans le bâtiment).

Toutes les dérivations comprendront des vannes d'isolement parfaitement accessibles.

APPAREILLAGE SANITAIRE

Les appareils seront de première qualité et seront particulièrement adaptés à de l'équipement collectif et équipés de système d'économie d'eau.

- Les WC seront de type suspendus avec abattant et chasse à économie d'eau.

Les WC PMR seront avec cuvette surélevée avec abattant et chasse encastrée économie d'eau.

Ils devront permettre un entretien facile, présenter une grande robustesse et une bonne solidité de fixation.

- Les douches des vestiaires seront de type cabines, le sol de l'ensemble de la zone douche sera traitée avec forme de pente et siphon de sol en nombre suffisant, chaque espace cabine sera traité avec

cloisonnement de type stratifié massif hydrofuge avec ossature tubulaire et piétements vérins réglables et portes assorties

- Une cabine de douche sera conçue accessible PMR (siège rabattable, poignées...)
- Les urinoirs : en grés, mural à déclenchement manuel, et bouton poussoir.
- Dans l'espace de convivialité, un évier avec eau froide et eau chaude sera prévu.
- Dans chaque local ménage et dans une salle d'activité, un vidoir avec eau froide et eau chaude sera prévu.

ROBINETTERIE

La robinetterie de type mitigeur EC/EF sera de conception robuste pour usage fréquent.

Les appareils seront commandés par des vannes permettant de les isoler individuellement.

Les robinetteries de douche seront murales en applique, de type panneau douche en applique avec pomme de douche intégrée et robinet d'arrêt type bouton poussoir temporisé et débit pré-réglé.

La robinetterie des lavabos collectifs sera de type mitigeur temporisé avec bouton poussoir

D'une manière générale la robinetterie, et en particulier les têtes des mitigeurs, devra pouvoir être démontée facilement pour décontamination.

ACCESSOIRES DES BLOCS SANITAIRES

Les blocs sanitaires sont à équiper de tous les accessoires nécessaires, y compris pour les sanitaires PMR (abattants, patères, miroirs, rehausse, barres de soulèvement etc.)

Les miroirs doivent être consolidés avec une fixation mécanique.

L'espace de convivialité sera équipé d'un plan de travail avec placards bas de type kitchenette.

EVACUATIONS

Le Maître d'Ouvrage sera particulièrement sensible à la simplicité de conception des réseaux d'évacuation des appareils sanitaires et à la facilité d'entretien de ces réseaux.

6.8.16. Comptage des énergies et fluides

Tous les compteurs seront rassemblés dans un local technique commun.

6.8.17. Appareils élévateurs

Il n'est pas prévu la mise en place d'ascenseur dans la présente opération.

6.8.18. Accessibilité

Le projet devra être strictement conforme à la réglementation sur l'accessibilité appliquée aux ERP.

Les points particuliers seront à traiter : création de rampes pour les accès extérieurs si nécessaire, largeur de portes et de circulations, absence de ressaut et marches, traitement de la signalétique, contraste de couleurs, sanitaires et vestiaires adaptés (équipements, hauteur des patères ou porte-manteaux ...)

L'aménagement immobilier et mobilier doit être adapté à tous les usagers (matériaux, ergonomie, choix des couleurs) et à tous les handicaps.

Un soin particulier sera apporté également à la signalétique, à la notion de parcours à l'intérieur et depuis l'extérieur des bâtiments.

6.8.19. Mobiliers

Le mobilier dit « immobilier » sera à la charge du maître d'œuvre. Cela comprend par exemple les patères fixes des vestiaires et bancs, miroirs (vestiaire et mur miroir dans la salle d'activité etc...) ainsi que la banque d'accueil ou le plan de travail de la kitchenette.

En revanche, le mobilier courant de bureau, table de réunion etc ...ne sera pas à la charge du concepteur.



7. OPERATION 2 : Aménagements du site de Beaupeyras

« Un pôle nature »

- Démolitions préfabriqués
- Aménagements extérieurs
- Cheminements doux

Hors intervention sur le Mille Club



7.1. Les besoins à satisfaire

L'approche générale pour la définition des besoins théoriques du projet en terme d'aménagement d'espaces extérieurs a été basée sur :

- La volonté de proposer des espaces naturels de proximité et de qualité, adaptés aux attentes des habitants.
- La volonté de valoriser et thématiser en pole nature un site stratégique situé en entrée de quartier et de constituer en ensemble à la fois différent et complémentaire du site voisin Abbé Prévost.
- La volonté de favoriser la rencontre à travers les activités extérieures ouvertes à tous (jeux pour enfants, parcours sportifs, terrains de jeux, espaces de convivialité et pleine nature en ville, jardins partagés...), gage de la meilleure appropriation du lieu.

Les besoins détaillés ci-après vont en ce sens. Ils devront permettre l'offre d'un ensemble attractif naturel, propice à la rencontre pouvant accueillir diverses activités pour tous les usagers et adaptés à tous les âges. Il s'agit d'un cadre que la maîtrise d'œuvre aura tout loisir d'optimiser en cohérence avec le parti d'aménagement retenu et en complément et cohérence avec les aménagements prévus sur le site Abbé Prévost.

SPORTS ET JEUX				
	nbre	surf unit	surf utile (m ²)	Observations
A01			80	peuvent être répartis sur le terrain
A02			200	
A03			60	
A04			20	
A05	2	35	70	
A06	4	4	16	peuvent être répartis sur le terrain ; parcours de santé
TOTAL SURFACE UTILE			446 m²	
PROMENADE ET ESPACES CALMES				
	nbre	surf unit	surf utile (m ²)	Observations
B01			600	répartie sur site
B02			400	sieste, pique-nique, yoga, tai-chi, gym...
B03	5		pm	à répartir sur le terrain
B04	1	3	3	
TOTAL SURFACE UTILE			1003 m²	
CONVIVIALITE, ACTIVITES ET EVENEMENTS				
	nbre	surf unit	surf utile (m ²)	Observations
C01	1	50	50	rencontre, animations, échange de plants...
C02	1	40	40	proximité salle d'activité
C03			200	à proximité de la terrasse abritée
C04	4	5	20	à répartir sur le terrain
C05	1		pm	à proximité de la terrasse abritée
TOTAL SURFACE UTILE			310 m²	
JARDINS PARTAGES				
	nbre	surf unit	surf utile (m ²)	Observations
D01			400	jardin commun
D02			250	possible de mélanger verger et potagers
D03			20	
D04	1	6	6	
D05			pm	
TOTAL SURFACE UTILE			676 m²	
TECHNIQUE				
	nbre	surf unit	surf utile (m ²)	Observations
E01	1		12	possibilité toilettes sèches
E02			pm	à répartir sur le terrain ; à proximité des bancs
E03	1	50	50	zone bien délimitée ; prévoir distributeur de sachets et poubelle
E04	3	25	75	usages : logistique, accès PMR
E05	1	15	15	
E06			50	
E07			15	
TOTAL SURFACE UTILE			217 m²	
SURFACE TOTALE SU			2652 m²	
Circulations et espaces de transition	10,0%		265 m²	
SURFACE TOTALE D'AMENAGEMENT			2917 m²	

Nota: la présente liste n'est pas exhaustive, le maître d'œuvre pourra adapter ou créer de nouvelles animations et aménagements en cohérence avec le présent programme



Pour rappel, **la surface de terrain totale disponible est de 2 950m²** en prenant en compte le dépôt de voirie dont la surface doit être réduite à 550 m².

La surface réellement utilisable de suite est de 2400 m², déduction faite de celle occupée par les services voirie de la ville, dont on rappelle qu'ils sont appelés à déménager pour permettre le déploiement complet des aménagements ci-dessus et notamment du plateau sportif.

La démarche programmatique intègre des séances de concertation avec les utilisateurs et futurs usagers des lieux. Au travers d'entretiens, ceux-ci ont exprimés leurs besoins et les orientations spatiales et techniques auxquelles devront répondre à minima le projet.

Un condensé par espace est résumé ci-après.

SPORTS ET JEUX

A01 – Aire de jeux pour enfants

L'aire de jeux pour enfants pourra être divisée et répartie sur le terrain.

Elle sera située à distance des rues et un traitement paysager permettra de la protéger afin d'assurer un maximum de sécurité.

Elle sera aménagée avec des jeux adaptés pour enfants de différents âges.

Le revêtement du sol de l'aire de jeux sera adapté tout en restant naturel.



A02 – Plateau d'expression physique et sportive :

Le plateau d'expression physique et sportive sera un espace libre avec un sol naturel, adapté aux jeux de ballons ou aux activités sportives en général. L'espace pourra accueillir des sports d'équipe (mini foot ou basket) et des ateliers d'exercices sportifs individuels.



A03 – Terrain de pétanque :

Le terrain de pétanque aura des dimensions standard de 4 à 5m de largeur et 10 à 15m de longueur.

Le sol sera perméable ou restera naturel et renforcé ou stabilisé. Le cadre du terrain sera délimité par un matériau naturel.



A04 – Jeux d'eau :

A partir d'un point d'eau nécessaire à l'arrosage et au puisage, on pourra imaginer des structures ou jeux avec diffusion d'eau (petite fontaine, miroir d'eau, installations tubulaires type brumisateurs...), y compris système de traitement de l'eau.



A05 – Tables de ping-pong :

Une à deux tables de ping-pong robustes et fixées au sol seront installées sur le site. Aucune raquette, aucun accessoire ou matériel ne sera mis à disposition.



A06 – Agrès de sport :

Des installations sportives seront installées et réparties sur les deux sites. Ces installations permettront la possibilité de réaliser un parcours de santé et elles seront si possible en matériaux naturels de type bois.



PROMENADES ET ESPACES CALMES

B01 – Bosquets d’arbres :

Les arbres à haute tige existants seront conservés et des arbres seront plantés afin de valoriser les zones boisées existantes et de conforter le cadre naturel et paysagé du site traité en îlot de fraîcheur



B02 – Pelouse libre:

Des zones de pelouse libre seront créées et entretenues. Ces espaces permettront aux usagers de pouvoir s’installer librement afin d’y pratiquer diverses activités (jeux, discussion, yoga, sieste, pique-nique, tai-chi, etc...) et conforter le caractère pleine nature souhaité sur ce site.

B03 – Bancs :

Des bancs seront installés sur les deux sites au gré des terrasses, promenades ou dans les espaces de pelouse libre. Ils seront en matériaux naturels et fixés au sol.



B04 – Tables d’échec :

Des tables de jeu d’échec avec chaises attenantes pourront être installées sur l’un ou l’autre, voir sur les deux sites. Ces tables seront robustes et fixées au sol.

CONVIVIALITE ET EVENEMENTS CULTURELS

C01 – Espace d’activité couvert :

L’espace couvert imaginé pourrait judicieusement être situé sous la structure du Mille Club réaménagée en simple abri couvert. Cet espace, âme et repère du site, en relation avec les jardins potagers partagés pourra permettre un espace de rencontre et d’échanges, de vente autour des aliments cultivés...

C02 – Terrasse abritée / buvette :

Une terrasse abritée prolongera judicieusement l’espace d’activité ci-dessus ouverte sur les espaces naturels et d’agrément environnants. Elle pourra accueillir des installations ou mobilier divers (buvette, tables, chaises etc...).



C03 – Espaces naturels d’agrément :

Ces espaces naturels d’agrément seront aménagés au gré du site pour contribuer à sa mise en valeur. Ils seront plantés et organisés avec différentes espèces de plantes vivaces pouvant constituer des ensembles thématiques pédagogiques.

C04 – Table de pique-nique avec bancs :

Des tables de pique-nique seront réparties au gré des aménagements. Elles seront fixées au sol. Des bancs seront attenants et fixés aussi aux tables et au sol. Ce mobilier de pique-nique sera en bois si possible.



C05 – Barbecue :

Un barbecue sera installé à proximité des tables de pique-nique et de la terrasse abritée si possible. Il sera accessible pour tous les usagers du site et sera fixé au sol.
Les équipements nécessaires à la réalisation d'un barbecue (grille, charbon) ne seront pas mis à disposition.

JARDINS PARTAGES

D01 – Jardins potagers partagés :

Des jardins potagers partagés pourront être envisagés sur le site de Beaupeyras. Après vérification de la volonté et capacité réelle des utilisateurs potentiels à le faire vivre.

Les jardins pourront être en pleine terre et certains pourront être hors sol afin de permettre à tous les usagers (y compris personnes âgées) de pouvoir les utiliser. Leur implantation sera judicieusement choisie en fonction de la nature du sol et de l'ensoleillement nécessaire.

Ils disposeront d'un point d'eau à proximité.



D02 – Verger arbres fruitiers :

Il est envisagé la plantation d'arbres fruitiers. Ceux-ci ils pourront soit constituer un verger structuré soit être disséminés au gré du site pour conforter son caractère de pleine nature.

D03 – Cabanes à outils :

Une cabane à outils sera située à proximité immédiate des jardins partagés. Cet espace d'inspiration, naturelle sera clos et couvert et à proximité d'un point d'eau afin de laver le matériel. Le local pourra fermer à clé.

D04 – Composteur :

Un composteur est un récipient de stockage destiné à des résidus organiques et minéraux permettant la fermentation afin d'obtenir du compost.

Cet équipement doit être situé à proximité immédiate des jardins partagés et plutôt à distance des zones de promenades ou espaces de repos et de jeux.



D05 – Récupérateur d'eau :

Une cuve de récupération et de stockage des eaux de pluie sera installée à proximité des jardins partagés et poulailler et raccordé aux surfaces couvertes (mille club et sa large couverture). Cette cuve aura une contenance minimale de 300L.

TECHNIQUE

E01 – Sanitaires publics :

Des sanitaires publics seront accessibles sur chaque site. Ils pourront judicieusement être intégrés parmi les locaux d'activité (mille club) avec accès libre.

Ils seront mixtes et accessible aux personnes à mobilités réduites. Ils seront équipés de lave-main et d'un système d'éclairage à détecteur de présence. Compte tenu du caractère naturel donné au site, ils pourront être traités sous la forme de toilettes sèches.

E02 – Corbeilles déchets :

Des poubelles seront réparties sur chaque site. Elles seront situées à proximité des bancs, des parcours ou des zones de pelouse libre.



E03 – Canisite :

Une aire sanitaire pour chien sera prévue dans une zone bien délimitée et close permettant de lâcher les animaux en liberté afin qu'ils fassent de l'exercice physique et qu'ils fassent leurs besoins. Cette zone sera située à distance des aires de jeux pour enfant.

Des distributeurs de sachets et poubelles de ramassage des déjections seront mis à disposition à plusieurs endroits dans la zone si besoin.

E04 – Stationnement voitures :

Le stationnement voiture n'est pas souhaité sur chacun des deux sites. Seul un minimum de stationnement de service logistique, de secours et réservé aux personnes à mobilités réduites sera prévu au niveau de l'aire logistique et plutôt à proximité de l'espace dédié au service de voirie.

E05 – Stationnements vélos :

Des parkings les vélos seront installés sur chaque sites sous forme d'arceau fixés au sol sur lesquels on peut attacher le vélo de façon sécurisée.

E06 – Aire logistique:

Une aire logistique au traitement naturel permettra de récupérer ou déposer du matériel, mobilier ou matériaux encombrants et lourds. Il doit y en avoir une sur chaque site. Elle donnera accès aux locaux logistiques. Elle doit être dimensionnée pour la manœuvre un petit poids lourd.

E07 – Aire de collecte des déchets :

Une aire de collecte des déchets sera aménagée sur chaque site, à la fois intégrée au traitement paysager et facile d'accès aux véhicules de collecte.



7.2. Faisabilité

À noter : Le scénario ci-dessous, qui a reçu une validation de principe de la maîtrise d'ouvrage et des principaux utilisateurs, illustre une possibilité d'aménagement parmi d'autres, conjuguant les contraintes ci-dessus détaillées. Il n'est donné qu'à titre indicatif, les concepteurs conservant toute liberté de proposer toute autre solution, sous réserve d'optimiser les besoins exprimés, le niveau de performance attendu, la cohérence avec le site Abbé Prévost, l'estimatif prévisionnel des travaux et le calendrier de mise en œuvre.

SITE DE BEAUPEYRAS : UN POLE NATURE

Ce site a vocation à devenir le pôle de nature privilégié du quartier.

Les locaux préfabriqués sont déconstruits compte tenu de leur grande vétusté et puisqu'il est acté le regroupement des locaux d'activité sur le site Abbé Prévost. La déconstruction de ces bâtiments permettra de désimperméabiliser et rendre à l'état naturel une surface d'environ 500 m² sur le site.

Le Mille-club, bâtiment emblématique contribue à l'identité du site. Néanmoins, sa remise en état complète n'est pas souhaitée au vue des thématiques affectées à chaque site et du budget conséquent que cela impliquerait. Cependant 2 possibilités devront être étudiées et comparées par le maître d'œuvre (de l'opération 1) en cohérence avec le présent projet afin de permettre une décision éclairée. Il s'agira :

- Soit de déshabiller et expurger l'édifice de ses excroissances afin de conserver la seule structure pour l'utiliser sous la forme d'abri couvert à usage d'activité, de rencontre, de sanitaire et de stockage.
- Soit de procéder à la démolition complète du bâtiment et reconstruction des seuls locaux nécessaires au fonctionnement du site : espace d'activité et rencontre, stockage, sanitaires et terrasse.

La surface extérieure dédiée à la voirie sera légèrement réduite à environ 550 m² et positionnée en angle des rues de Beaupeyras à l'Est et de la rue Sully au Sud. Cela permettra de conserver les bâtiments préfabriqués nécessaires à l'activité tout en dégagant la partie sud-ouest du site pour permettre le prolongement et la reconstitution de l'allée arborée jusqu'à la rue Sully.

Le déploiement des espaces extérieurs définis parmi les besoins théoriques ci-dessus s'effectuera sur la totalité de la surface du site (hors emprise réaffectée au service voirie de la ville). Il est envisageable que d'ici quelques années ce service se délocalise ce qui permettra de poursuivre et compléter le déploiement des aménagements envisagés et notamment du plateau d'expression physique et sportive.

L'ensemble des activités envisagées : jardins partagés, verger, espace canin, jeux et d'activités et d'animations divers, ateliers et plateau sportifs, espaces arborés, d'agrément et de pelouse, seront déployés librement en tenant compte des caractéristiques de l'existant (nature des sols, plantations, orientations, voisinage et voiries...). La nécessité des jardins partagés sera confirmée par la volonté et la capacité des utilisateurs à les faire vivre.

Il s'agira de constituer un ensemble le plus naturel et attractif possible au plus grand nombre avec un souci de mixité et d'intergénérationnel, invitant à l'activité, l'animation, la rencontre, la déambulation et l'inclusion à des cheminements doux et parcours sportifs traversant et connectés au quartier.

Il ne s'agira pas ici de rechercher un traitement de parc structuré très arboré en véritable îlot de fraîcheur plus envisagé sur Abbé Prévost, mais de constituer un site complémentaire plus aéré et naturel.

Dans cet esprit on s'attachera particulièrement :

- À l'usage du bois,
- À la récupération et l'utilisation maximale des eaux pluviales,



- À la perméabilisation maximale des sols évitant tout rejet sur le réseau public,
- Au choix d'essence locales et rustiques nécessitant peu d'eau et d'entretien (herbe, arbres et arbustes, fleurs...) et adaptées à un usage public (non toxique, urticantes, allergène...)
- À la préservation maximale et la valorisation des plantations existantes. L'alignement d'arbres à haute tige existant sera judicieusement prolongé vers la rue Sully
- À l'intégration maximale de l'espace réaffecté au service voirie
- À l'installation de jeux, accessoires et équipements naturels (jeux enfants, accessoires sportifs, bancs, tables ping-pong...).
- Position stratégique des locaux de convivialité (abri ouvert, terrasse, barbecue...) favorisant l'attractivité mais aussi la tranquillité requise.
- Position et stratégie et sécuritaire des jeux pour enfants (surveillance, proximité route ou source de danger...)
- Parmi les espaces une vaste pelouse vide de tout aménagement ou même plantations favorisera la polyvalence des usages et animations.



7.3. Estimation prévisionnelle

L'enveloppe financière globale affectée à la présente opération est arrêtée à : 370 000 € HT toutes dépenses confondues et TVA intégrée, ce qui permet de dégager un montant travaux d'environ 290 000 € HT.

Cette enveloppe permet de réaliser les travaux suivants :

- Démolition des préfabriqués et des infrastructures afférentes pour une enveloppe évaluée à 50 000 €HT
- Aménagements global des extérieurs pour une enveloppe évaluée à 240 000€HT

A contrario cette enveloppe ne comprend pas :

- Le désamiantage des préfabriqués suivant diagnostics avant travaux (DAT) à prévoir
- Les travaux d'aménagement ou de raccordement divers à intervenir sur le domaine public hors des présentes parcelles.
- Les travaux liés à la reconfiguration de l'espace affecté au service Voierie (déplacement éventuel préfabriqué, clôture, portail accès, traitement du sol...).

Le budget défini ci-dessus est hors enveloppe financière dédiée à l'opération. La maîtrise d'ouvrage souhaite mettre la priorité sur le réaménagement du site de Beaupeyras. Les espaces extérieurs actuels sont de faible qualité et sont peu attractifs. Les premiers travaux qui auraient lieu sur ce site seront la déconstruction des préfabriqués et le démantèlement du Mille-Club si cela est possible. Les aménagements extérieurs seront pensés comme un ensemble cohérents attractif et permettant plus de visibilité au site. Les aménagements permettront le parcours et la relation avec le cœur de quartier, le site Abbé Prévost et la place La Glacière.

7.4. Modalités et calendrier de mise en œuvre

Compte tenu de la taille limitée et du caractère essentiellement paysager du projet, des compétences requises et dans l'objectif de limiter les frais, la présente opération sera confiée à une maîtrise d'œuvre interne aux services de la collectivité.

Afin de pouvoir engager les travaux suivant le planning défini ci-dessous, il est primordial que les associations, dont le relogement aura été préalablement calé en relation avec les services municipaux compétents, aient libéré les locaux d'ici septembre 2024.

L'objectif de livraison de l'ensemble des travaux objet de la présente opération est envisagé pour avril 2025.

7.5. Prescriptions techniques et environnementales générales

Le projet aura l'intelligence de proposer des espaces flexibles, adaptables aux usages et aux usagers qui seront mouvants.

Ce projet devra proposer des espaces confortables prenant en compte la diversité d'activités et d'usagers qui pratiqueront le site simultanément.

Parmi une liste non-exhaustive, l'attention des concepteurs est attirée dans les paragraphes suivants sur les préconisations techniques générales appliquées au projet.

Ce chapitre vise à attirer l'attention du concepteur sur des points techniques particuliers du projet et sur les attentes du Maître d'Ouvrage.

Ces préconisations n'exonèrent en rien le concepteur du strict respect de l'ensemble des réglementations et normes en vigueur.



7.5.1. Généralités

La conception des ouvrages ainsi que leurs modalités de mise en œuvre, autant au niveau des espaces extérieurs qu'intérieurs offriront au-delà des garanties réglementaires, une qualité de vieillissement, une facilité d'entretien et occasionneront une maintenance minimum.

Les conditions de maintenance et d'exploitation futures sont à prendre en compte dès la phase de conception. Une constante dans la conception des ouvrages devra être la recherche d'une modularité des aménagements et équipements ainsi qu'une standardisation des matériaux et des matériels.

Le concepteur est tenu de respecter l'ensemble des normes et réglementations en vigueur à la date du projet (liste non exhaustive).

- Cahiers des Clauses Techniques Générales applicables aux marchés publics de travaux
- Normes françaises éditées par l'AFNOR
- Documents techniques unifiés

- Décret sur l'hygiène et la sécurité des chantiers
- Réglementation thermique
- Code du travail
- Code de la construction et de l'habitation
- Règlement sanitaire départemental et ses compléments mis à jour
- Réglementation locale des services techniques publics et prestataires
- Réglementation sécurité incendie ERP
- Réglementation Accessibilité Bâtiment

En cas de contradiction entre certaines prescriptions des différents textes réglementaires, la prescription la plus contraignante sera à prendre en compte. Les contradictions relevées seront systématiquement signalées au Maître d'Ouvrage.

7.5.2. Travaux préparatoires

SECURISATION DES ABORDS

L'enceinte du chantier devra être sécurisée par des clôtures et grilles. Le chantier devra être signalé.

INSTALLATIONS DE CHANTIER

Les travaux préparatoires intègrent également la mise en place des installations de chantier pour les entreprises et la sécurisation globale du site par une clôture temporaire par rapport aux riverains qui ne devront pas avoir accès à la zone chantier. La périphérie de cette zone devra être clairement identifiée en amont avec le Maître d'ouvrage.

7.5.3. Réseaux extérieurs

EAU POTABLE

Les regards, coffrets, compteurs devront être faciles d'accès.

ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Toutes les eaux de toiture seront collectées avec recueil maximum pour arrosage avant rejet ter le surplus dans le réseau public d'eaux pluviales. Une attention particulière sera donnée à la gestion des pentes pour que le système soit uniquement gravitaire.

Les regards devront être faciles d'accès.

ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toutes les eaux usées de la construction seront collectées et rejetées dans le réseau public d'eaux usées en un seul point. Une attention particulière sera donnée à la gestion des pentes pour que le système soit uniquement gravitaire.

Les regards devront être faciles d'accès.

ELECTRICITE

Le bâtiment sera raccordé au réseau électrique public.

Les puissances et les tarifs à mettre en œuvre seront à préciser en phase d'études architecturales.

Les coffrets et compteurs devront être faciles d'accès.

FRANCE TELECOM - NUMERICABLE

L'équipement sera raccordé à un réseau de téléphonie (France Telecom, Numéricable etc.)

Les coffrets devront être faciles d'accès.



7.5.4. Espaces bâtis

Les prescriptions relatives au présent chapitre seront adaptées au choix retenu entre déshabillage et réaménagement du Mille Club et construction des seuls locaux nécessaires.

Il s'agira de locaux traités simplement dans le respect des normes applicables à leur spécificité, en privilégiant les matériaux naturels avec traitement brut sans surenchère architecturale, fonctionnelle, d'usage ou d'exploitation.

7.5.5. Espaces extérieurs

LES LIMITES DU SITE A TRAITER

La limite de prestations s'arrête au droit des limites des propriétés voisine et du domaine public, sauf en ce qui concerne les raccordements aux divers réseaux.

Les travaux devront intégrer la remise en état de la chaussée publique à la fin du chantier si celles-ci ont été détériorées.

PARKING

Le stationnement sur site sera limité aux PMR et accès logistiques étant donné le stationnement possible dans les rues adjacentes. Le traitement respectera le caractère naturel du site limitera l'imperméabilisation des sols.

La forme de pente doit évacuer les eaux pluviales vers la chaussée ou vers un caniveau connecté au réseau d'eaux pluviales.

Un éclairage extérieur est à prévoir.

CLOTURE DU SITE

Le site tout en donnant l'impression de large ouverture sur le quartier, garante de lisibilité et d'attractivité pour tous pourra être clos, particulièrement la nuit. Pour se faire on privilégiera des matériaux naturels et discrets et des solutions d'usage et d'entretien facile.

On disposera de 2 accès sur rue Beaupeyras et Sully pour faciliter l'attractivité et constituer le parcours de promenade et sportif recherché à travers le quartier.

A l'intérieur du site certains équipements seront spécifiquement clos toujours de façon naturelle tels que jardins partager ou espace animaux, ainsi bien sûr que les locaux : sanitaires, stockage, salle d'activité et cabanes matériel jardin.

L'espace affecté au service voirie sera redéfini et clos spécifiquement par le service concerné.

ACCES - CHEMINEMENTS

Le concepteur devra proposer un aménagement qui soit valorisant et esthétique. Le traitement respectera le caractère naturel du site limitera l'imperméabilisation des sols et sera résistant, non glissant et facile d'entretien.

Un cheminement souple facilitera l'accès aux divers espaces et ateliers ainsi que la déambulation et la connexion des rue Beaupeyras et Sully.

Un éclairage adapté à tous, y compris PMR est à prévoir.

TRAITEMENT GENERAL ET VEGETAL

Le traitement général dans l'esprit du titre de la présente opération « Aménagement d'un pôle nature » privilégiera un aspect, des choix d'aménagement, des techniques de réalisation, d'usage et d'entretien d'inspiration naturelle, dépourvus de toute artificialisation ou sophistication.

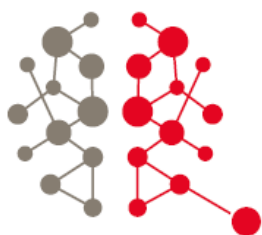
Chaque espace ou atelier sera lisible et répartis librement sans constituer de limite trop rigide.

Les choix de localisation des divers espaces et ateliers tiendront compte de la sécurité induite et des contraintes de voisinage de chacun (bruit, végétalisation existante, dégagements périphériques, ensoleillement, nature des sols...).

Le choix des essences induira peu d'eau et d'entretien (herbe, arbres et arbustes, fleurs...) et sera adapté à un usage public (non toxique, urticantes, allergène...).

Voir indications complémentaires chapitre faisabilité ci-dessus.





HEMIS

ASSISTANCE À MAÎTRE D'OUVRAGE



VOTRE PROJET EST SINGULIER,
NOTRE ACCOMPAGNEMENT EST PLURIEL

