



# CLERMONT-FERRAND QUARTIER LES VERGNES

## ÉTUDE DE PROGRAMMATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITÉ ET SERVICES À LA POPULATION

### **PROGRAMME** AMÉNAGEMENT D'UNE SALLE DES FÊTES ET DES FAMILLES

13 janvier 2023

**Julien  
COANT**

Programmation  
Assistance à maîtrise  
d'ouvrage

**Louise  
COURTIAL**

Programmation  
Assistance à maîtrise  
d'ouvrage

**Fantine  
PINGOT**

Programmation  
Assistance à maîtrise  
d'ouvrage

# SOMMAIRE

<b>1 – Présentation de l'opération</b>	<b>p. 4</b>
1 – Un nouvel équipement dans un périmètre de renouvellement urbain	p.5
2 – Vocation de l'équipement	p.6
3 – Lettre d'intention	p.7 à 9
<b>2 – Diagnostic de site</b>	<b>p. 10</b>
1 – Situation	p.11
2 – Repérage photographique extérieur	p.12
3 – Plan local d'urbanisme (PLU) - synthèse	p.13 à 18
4 – Données cadastrales	p.19
5 – Risques naturels et sanitaires	p.20
6 – PPRNPi	p.21
7 – Milieu naturel	p.22
8 – Géotechnique	p.23
9 – Données climatiques	p.24
10 – Synthèse rapport pédologique - Terreauciel	p.25
11 – Synthèse de l'analyse environnementale de site (AES)	p.26
12 – Synthèse rapport Etude de mobilités – ETC et SARECO 2022	p.27 à 29
13 – Réseaux	p.30
14 – Électricité	p.31
15 – Servitude GAZ	p.32
16 – Servitude de Monument Historique	p.33
17 – Périmètre archéologique	p.34



## SOMMAIRE

<b>3 – Diagnostic fonctionnel – salle des fêtes existante</b>	<b>p. 35</b>
1 – Localisation dans le quartier des Vergnes	p.36
2 – Présentation de l'équipement et public accueilli	p.37
3 – État des lieux fonctionnel	p.38
4 – Fiche de synthèse – maison de quartier	p.39
<b>4 – Besoins</b>	<b>p. 40</b>
1 – Visite de site – références de salles des fêtes des quartiers alentours	p.41 à 45
2 – Visite de site - synthèse	p.46 à 47
3 – Schéma fonctionnel	p.48
4 – Tableau de surfaces	p.49
5 – Descriptif des espaces et activités	p.50 à 51
<b>5 – Nouveau projet de renouvellement urbain NPRU</b>	<b>p. 52</b>
1 – Plan d'ensemble (AVP en cours)	p.53
2 – planning prévisionnel	p.54

# 1 – PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Une salle des fêtes et des familles intégrée dans un périmètre NPNRU



# 1 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

## 1.1. Un nouvel équipement dans un périmètre de renouvellement urbain

L'opération de construction d'une nouvelle salle des fêtes et des familles s'intègre dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier des Vergnes à Clermont-Ferrand.

**Le programme est établi en date du 13/01/2023, dans l'hypothèse d'un site d'implantation situé rue du Château des Vergnes (site les grandes Vergnes), selon le schéma directeur et les prescriptions issues de la concertation avec la maîtrise d'œuvre urbaine.**

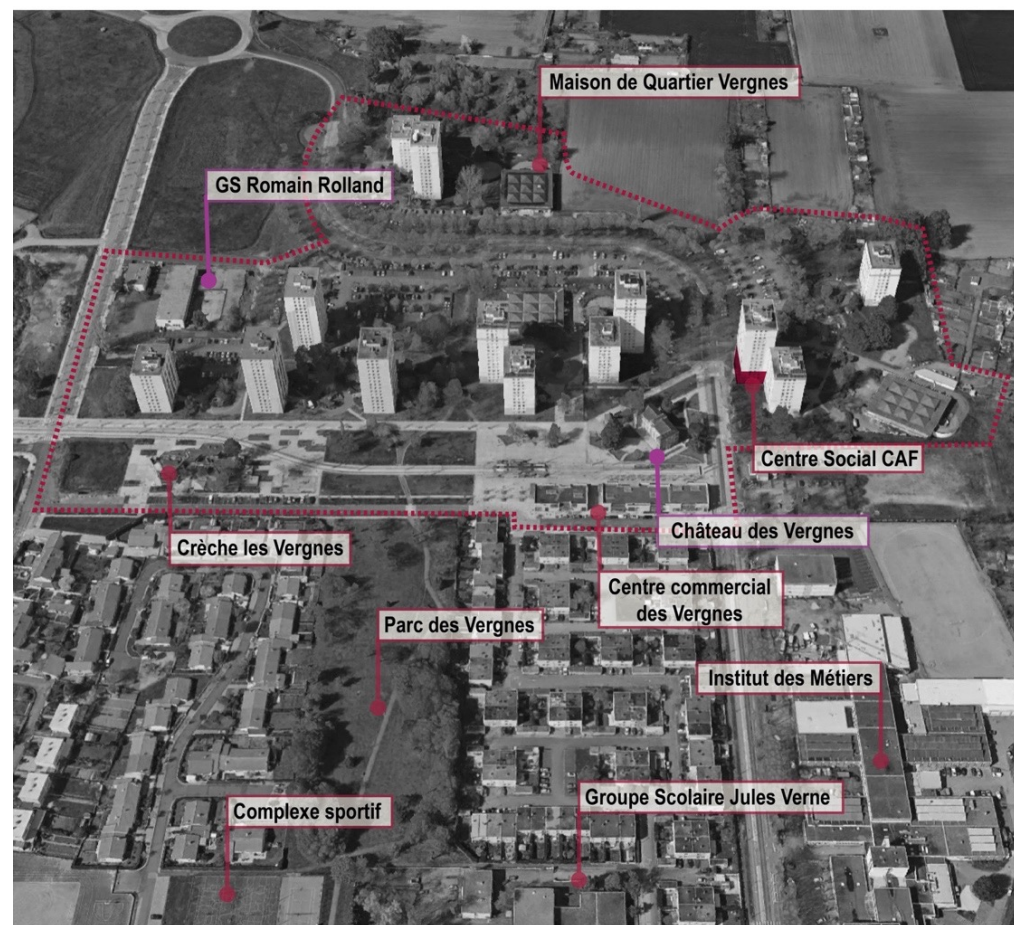
LE NPNRU (Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, dispositif national initié par l'ANRU, qui fait suite au PNRU 2003-2015) vise à requalifier les quartiers les plus en difficulté, et à « rénover et améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants, offrir un nouvel environnement pour travailler et des espaces pour vivre, faciliter l'accès et l'ouverture du quartier », à travers « une approche transversale des enjeux liés à l'emploi, à la cohésion sociale et à l'environnement dans les quartiers prioritaires ».

Le quartier des Vergnes, situé au nord de Clermont-Ferrand fait partie du périmètre nouveau « quartier prioritaire » Quartiers Nord, regroupant trois quartiers : Croix-de-Neyrat, Champratel et Les Vergnes concentrant 7270 habitants (+ d'un tiers des habitants des nouveaux quartiers prioritaires : 39 %).

Il accueille 2250 habitants et constitue la frange Est du secteur « quartiers nord ». Il est composé de 9 immeubles en habitat social gérés par 3 bailleurs (Auvergne Habitat, OPHIS Puy-de-Dôme, Logidôme) et 4 copropriétés.

Le quartier est à dominante sociale sur un foncier majoritairement ville (871 logements au total dont 579 logements sociaux). On y trouve plusieurs immeubles de grande hauteur construits en 1973, en R+10 ou R+15.

Ce programme s'étale jusqu'en 2024 avec un lancement des travaux prévu pour 2020. Il implique de nombreux acteurs : Etat, ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), Région Auvergne Rhône-Alpes, Clermont Auvergne Métropole, la ville de Clermont-Ferrand, les bailleurs sociaux, les acteurs du quartiers et les habitants.



Repérage des équipements du quartier des Vergnes dans le périmètre NPNRU

# 1 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

## 1.2. Vocation de l'équipement

À la suite du diagnostic des équipements et services à la population, de la concertation avec les habitants et des différentes stratégies de réorganisation de l'offre proposées sur le quartier, le scénario proposant la construction d'une nouvelle salle des fêtes et des familles, en remplacement de l'actuelle Maison de Quartier, a été retenu.

Cet équipement comportera une salle polyvalente, dans le sens où elle permettra d'accueillir les divers événements et activités du quartier.

Deux configurations sont envisagées pour les usages liés à la salle des fêtes :

- Les petits événements (anniversaire, fêtes familiales, ...) pour une cinquantaine de personnes.
- Les grands événements (spectacle, mariage, fêtes de quartier, ...) pour 150 personnes ou plus si les personnes sont debout.

Cet équipement comprendra :

- Une grande salle polyvalente (200 m<sup>2</sup> SU) avec accès sur une terrasse, un espace de rangement du mobilier (tables, chaises, ...). Il n'y aura pas de gradins dans ce nouvel équipement dans la mesure où un amphithéâtre est déjà présent sur le quartier, au sein de l'Institut des Métiers.
- Un espace « office / cuisine » associé comprenant un espace de préparation, un espace de stockage des denrées alimentaires et des produits et un local déchets.
- Une cuisine collaborative permettant la mise en place d'ateliers pour petit groupe, via les associations de quartiers.

SCHÉMA DIRECTEUR :

- Cet équipement est prévu aujourd'hui sur le secteur Bédât Ville – Nature, **sur l'emprise partielle des tours**, qui seront déconstruites dans le cadre du projet urbain du quartier des Vergnes.
- Cette nouvelle construction s'inscrit dans une **opération plus globale d'intervention sur les équipements et services à la population sur le quartier des Vergnes**. Des opérations transitoires sont donc nécessaires afin de maintenir une qualité de services aux habitants du quartier.

# 1 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

## 1.3.Lettre d'intention

*Le quartier des Vergnes (composé de 2240 habitants) fait actuellement l'objet d'un programme de renouvellement urbain (NPRU) ayant pour objectif d'agir sur le fonctionnement urbain du quartier en améliorant les conditions de vie de ses habitants. A ce titre, le NPRU permettra notamment de repenser l'offre de logements, d'améliorer les mobilités, de transformer les espaces publics existants et de garantir un haut niveau de services et d'équipements.*

*La convention ANRU prévoit que la Ville de Clermont-Ferrand assure la programmation d'équipements pour lesquels elle est positionnée en maîtrise d'ouvrage :*

- réhabilitation du château des Vergnes (qui accueille le centre social des Vergnes dont un pôle sera prochainement labellisé Espace France Services) ;*
- construction d'une salle des fêtes et des familles.*

*Il convient de rappeler que la programmation de cet équipement reprend en partie les usages existants au sein de la Maison de quartier des Vergnes qui, bien que vétuste, permet à ce jour :*

- une location par les habitants et associations d'une grande salle (comprenant un espace cuisine) pour l'organisation d'évènements familiaux et festifs durant les week-ends. La gestion de ces locations est assurée par le référent technique du centre social des Vergnes (gestion des demandes et suivi des conventions de mise à disposition, réalisation d'astreintes les week-ends etc.) ;*
- mise à disposition de bureaux auprès du comité de quartier ;*
- tenue d'un accueil de loisirs les mercredis et durant les vacances scolaires au sein d'une salle jeunes ;*
- utilisation ponctuelle, par l'équipe du centre social, pour des actions de grande envergure (marchés populaires accueillant près de 100 personnes).*



# 1 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

## 1.3. Lettre d'intention

### DÉFINITION DES FONCTIONS ENVISAGÉES

Attendue par de nombreux acteurs locaux (habitants, associations, partenaires etc.), la salle des fêtes et des familles devra répondre aux fonctions suivantes :

#### 1/ Mettre à disposition un grand espace convivial

Il s'agit essentiellement de reprendre les usages actuels de la Maison de quartier, qui est très sollicitée par les habitants.

**Activités/usages envisagés :** accueillir des groupes pour la tenue d'évènements familiaux et associatifs permettant de cuisiner sur place, de se restaurer et de se réunir dans un cadre convivial.

**Public visé :** particuliers (habitants du quartier notamment) et acteurs associatifs.

**Temporalité :** week-ends

#### 2/ Permettre la conduite de certaines activités du centre social des Vergnes

Le centre social des Vergnes est un lieu d'accueil et un lieu ressources pour tous les habitants du quartier. Les équipes du centre social accompagnent des projets à vocation sociale et inter-générationnelle.

Dans ce cadre, la cuisine est un lieu et un outil central au service de son fonctionnement, qui ne peut cependant pas être intégrée au sein du château des Vergnes (espace insuffisant).

#### **Activités/usages envisagés :**

- ateliers de cuisine avec les habitants du quartier, actions de sensibilisation autour de l'alimentation etc.
- projets de lien social et temps forts d'animation de la vie du quartier (ex : marché solidaires, évènements conviviaux type fêtes de quartiers ou repas solidaires)

#### **Public visé :**

- familles et enfants qui devront pouvoir pratiquer et s'initier à la cuisine. Avec comme enjeu celui de penser la cuisine à hauteur d'enfants.
- jeunes ;
- adultes, personnes isolées ;
- collectifs d'habitants, associations du quartier

**Temporalité :** semaine, en journée ou soirée

# 1 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

## .3.Lettre d'intention

### 3/ Accueillir une cantine collaborative

Plusieurs associations sur le territoire nord portent des projets en lien avec l'alimentation, le bien-manger, la pratique de la cuisine et la valorisation du vivre-ensemble (Co-cooking, Anis étoilée, Coop des dômes etc.).

#### **Activités/usages envisagés :**

- cuisiner en groupe afin de partager des savoirs, renforcer le lien social etc.
- accueillir des habitants, acteurs du territoire (salariés, associatifs etc.) lors de temps de restauration du midi (format cantine).

#### **Public visé :**

- associations organisatrices ;
- habitants, acteurs du territoires

**Temporalité :** semaine, en journée ou soirée

#### **EN SYNTHÈSE :**

La DDSU sollicite la DPB afin d'activer la programmation de la future salle des fêtes et des familles.

Garante du volet expertise d'usage, l'équipe du centre social nord (responsable de territoire nord et responsable du centre social des Vergnes) se tient à la disposition de la DPB.

## 2 – DIAGNOSTIC DE SITE



# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

## 2.1. Situation

Le programme est établi en date du 13/01/2023, dans l'hypothèse d'un site d'implantation situé rue du Château des Vergnes (site les grandes Vergnes).

**Adresse :** Les Grandes Vergnes – 63000 CLERMONT-FERRAND

### Références cadastrales :

AT 258 : 52 318,60 m<sup>2</sup> / 1966,42 m<sup>2</sup> (emprise projet)

AT 247 : 4 404,70 m<sup>2</sup> / 248,60 m<sup>2</sup> (emprise projet)

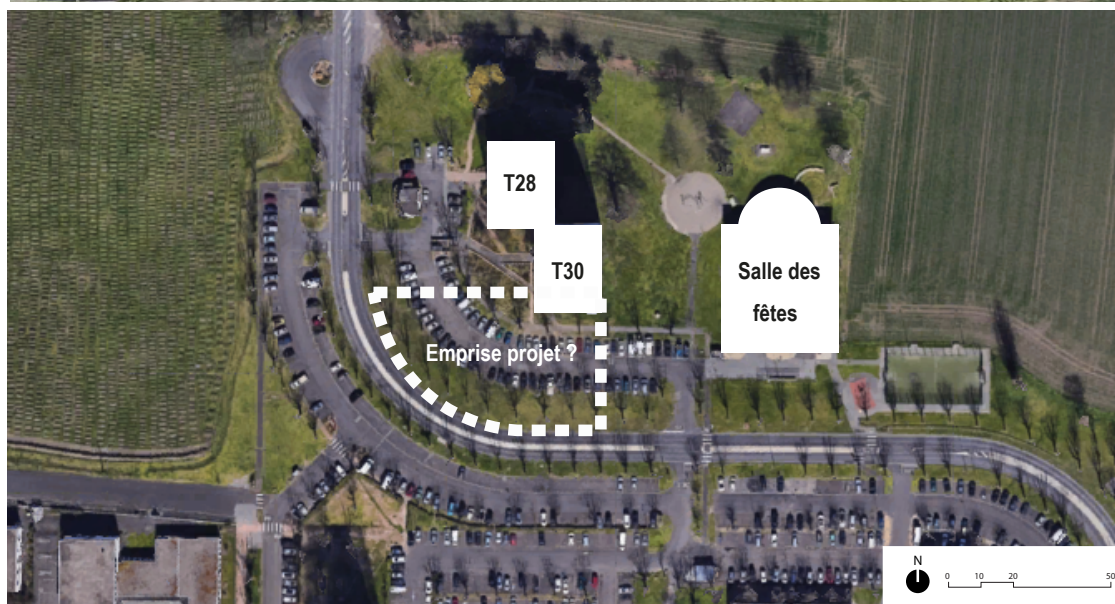
AT 211 : 354,70 m<sup>2</sup> / 56,58 m<sup>2</sup> (emprise projet)

AT 5 : 2462,50 m<sup>2</sup> / 115,89 m<sup>2</sup> (emprise projet)

**Domanialité :** Mairie de Clermont-Ferrand

### Occupation actuelle des locaux :

- Tours d'habitation actuelle
- Actuelle salle des fêtes et des familles





# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

## 2.2. Repérage photographique extérieur



# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

## 2.3. Plan Local d'Urbanisme (PLU) : synthèse

### Zonage :

- 100 % de la surface de la parcelle pressentie est classée en zone urbaine générale : **UG**

### Prescriptions :

- Coefficient de biotope par surface (CBS) / Surface de Pleine Terre (PLT):  
**Cbs 0,6 / Plt : 0,4**
- Hauteur maximale de façade : **19m / R+5**
- Mixité des fonctions
- Orientations stratégiques d'aménagement et de programmation : Nature en ville et Biodiversité
- Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) stratégique secteur 1 : **CHANTURGUE / BEDAT**
- Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : **FRANGE**
- Périmètre issu des PDU sur obligation de stationnement
- Secteur de mixité sociale : secteur 1 (secteur non-règlementé)
- Secteur stratégique : **FRANGE**

### Servitudes d'utilités publiques

- **Servitude AC1.** Mesures de classement et d'inscription et de protections des abords des monuments historiques Ministère de la culture.
- **Servitude I1.** Construction et exploitation de pipe-line d'intérêt général. Sécurité des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.
- **Servitude PM1.** Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plan de prévention de risques miniers (PPRM).
- **Servitude T5.** Servitude aéronautique de dégagement (civile).
- **Servitude I3.** Transport de gaz naturel / Distribution de gaz naturel. Risques liés aux canalisations de transport de gaz. Sécurité des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.



Zones :

- UG** URBAINE GÉNÉRALE
- UGcj** URBAINE GÉNÉRALE Cité Jardin
- US** URBAINE SPÉCIFIQUE
- USc** URBAINE SPÉCIFIQUE Conditionnée
- UV** URBAINE VERTE
- A** AGRICOLE
- N** NATURELLE
- Nv** NATURELLE Viticole

**Tracés des secteurs du PLU**  
voir l'ensemble des plans thématiques relatifs aux fonctions urbaines, à la mixité sociale, aux hauteurs, à la végétalisation et aux secteurs stratégiques

Extrait du PLU de Clermont-Ferrand – Plan de zonage

### Zones inondables du PPRI

- Zone inondable pour un événement d'occurrence centennale

### Autres informations

- Périmètre de prise ne compte du patrimoine archéologique (ZONE DE 2000 M)
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (2)
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (2) - Risque industriel - Enveloppes des zones d'effets de suppression : dangers « faibles »
- Risque industriel - Zones d'effets en cas d'accident sur le dépôt : dangers « faibles »
- Aléas de gonflement des argiles : Faible (1)
- Hors périmètre de Droit de préemption Urbain
- Hors périmètre de Droit de préemption Commercial



# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

## 2.3. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le site se trouve en **zone UG urbaine** du PLU, et dans le **secteur stratégique « FRANGE » (F)** (sites aux interfaces de l'espace urbain avec les zones naturelles, ce secteur renvoie aux orientations de l'OAP stratégique « Franges urbaines »).

### **EXTRAIT DES ARTICLES DU PLU : Se référer au document officiel.**

#### **ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Le site se trouve dans une zone de « **mixité des fonctions** ». Ne font pas l'objet d'interdiction les constructions à destination d'**équipement public**.

#### **ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **Implantation 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). »

(Extrait de ART2 PLU P. 45)

La règle **ne s'applique pas** au cas suivants :

« - 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 chemin 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. »*

(Extrait de ART2 PLU P. 45)

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

« Les constructions peuvent être édifiées :

- **En limite 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. »*

*Dans les secteurs PARC et FRANGE, afin d'assurer une certaine porosité du tissu bâti, les constructions devront observer **un retrait d'au moins 5 mètres sur au moins une des limites séparatives** (latérales ou de fond de parcelle). Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :*

- pour les parties de construction disposant d'une toiture ou d'une façade végétalisée,

- pour les parcelles d'angle ou ne disposant que d'une seule limite séparative,

- pour les annexes.

(Extrait de ART2 PLU P. 48)

**Attention :** selon le code civil, il est **interdit de pratiquer des ouvertures**, même à verre dormant, **dans un mur en limite séparative**. Il est autorisé de créer une ouverture avec **une vue droite à 1,90 mètres minimum de la limite séparative**, et une **vue oblique à 0,60 mètre minimum**. Seuls des jours de souffrance peuvent être aménagés en limite de propriété, à une hauteur minimale de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre à l'étage.

# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

## 2.3. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### ARTICLE 3 : 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. » (Extrait de ART3 PLU P.50)

La hauteur maximum de façade autorisée est de 19 m (soit, à titre indicatif R+5).

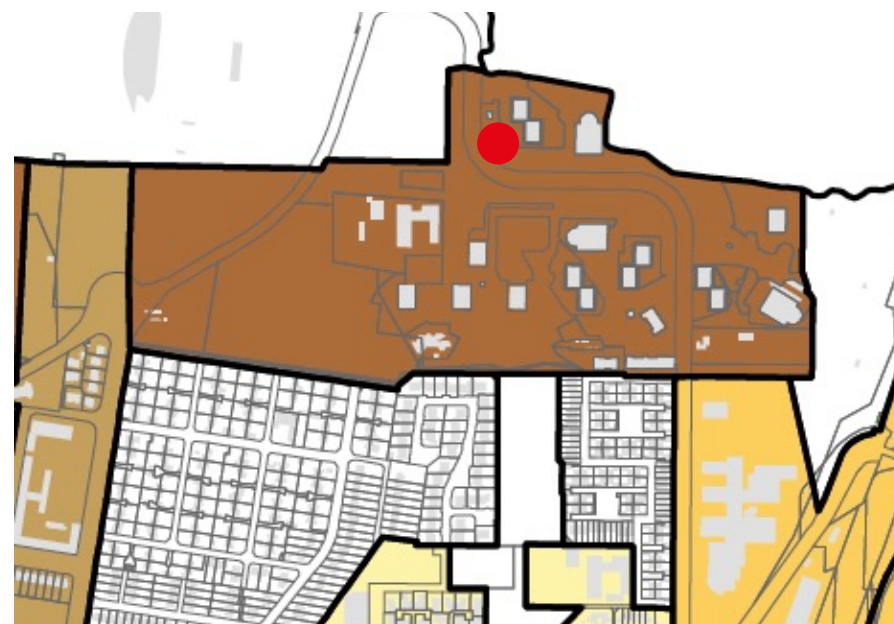
#### Bonus lié à la formation d'une canopée habitée :

Les hauteurs de façade maximales pourront être dépassées dans le cas de la formation d'une canopée habitée (attique\*, émergence...).

- Ce bonus n'est autorisé que lorsque la toiture est traitée sur tout ou partie sous forme de toiture végétalisée\* ou comporte des terrasses accessibles bénéficiant de dispositifs, intégrés à la construction, permettant la plantation de végétaux.
- Les surfaces de plancher\* supplémentaires autorisées, par application du bonus ne pourront dépasser 80% de la surface de toiture du dernier niveau n'ayant pas dépassé le plénum\*.
- Toutefois, lorsque l'intégralité de la façade sur rue atteint le plénum, la Surface de Plancher supplémentaire autorisée ne pourra dépasser 50% de la surface de toiture du dernier niveau n'ayant pas dépassé le plénum\*.
- Dans le secteur stratégique **FRANGE**, les volumes correspondant à la canopée habitée ne pourront dépasser une hauteur de 3 mètres au delà de la hauteur de façade maximale autorisée, quel que soit la Surface de Plancher\* supplémentaire autorisée, par application du bonus.

(...)

(Extrait de ART3 PLU P.53).



Hauteur maximale de façade dans la zone Urbaine Générale, hors UGcj (article UG 3) :

7m / R+1
10m / R+2
13m / R+3
16m / R+4
<b>19m / R+5</b>
22m / R+6
28m / R+8

# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

## 2.3. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### ARTICLE 4 : BIODIVERSITE ET ESPACES PARTAGES

#### Coefficient de Biotope et pleine terre :

La parcelle se trouve dans une zone de « Franges naturelles », avec un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0,6 et une Surfaces de Pleine Terre de 0,4.

Rappel du calcul du CBS :

$$\text{CBS} : \text{Surface éco-aménagée} / \text{Surface de la parcelle}$$

Ratios par type de surfaces :

Les espaces verts en pleine terre : **ratio = 1**

Les surfaces imperméables : **ratio = 0**

Les surface semi-ouvertes : **ratio 0,5** (gravier, dallage de bois, etc.)

Les espaces verts sur dalles : **ratio 0,7**

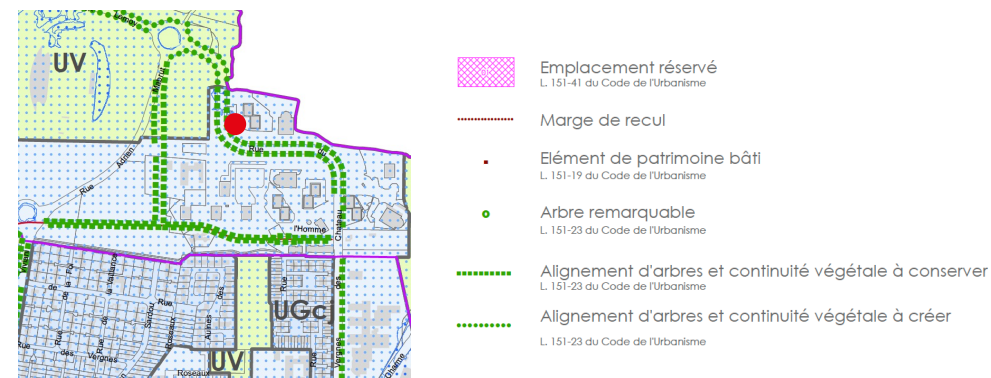
Surfaces verticales végétalisées : **ratio 0,3**

Récupération des eaux de toitures : **ratio : 0,3**

Arbres de hautes tiges : **ratio = + 0,01** (majoration du CBS par arbre planté).

#### Arbres remarquables :

Il existe un alignement d'arbre à conserver en bordure de l'espace public.



Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et surfaces de Pleine Terre (PLT) minimaux imposés dans la zone UG, hors UGc) (article UG 3) :

FRANGES NATURELLES	CBS : 0,6 / PLT : 0,4
DIFFUSION DU PARC	CBS : 0,6 / PLT : 0,2
INTENSIFICATION VERTE	CBS : 0,6 / PLT : 0,1
VILLE VERTE	CBS : 0,4 / PLT : 0,2
CENTRE DENSE	CBS : 0,3 / PLT : 0,1



# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

## 2.3. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Le site se trouve dans l'aire d'influence de TCSP.

« • La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire **en-dehors des voies\* publiques**.

- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain\* d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres. »

(Extrait de ART5 PLU P.63).

**Nombre de place** (dans l'aire d'influence des TCSP) :

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** :

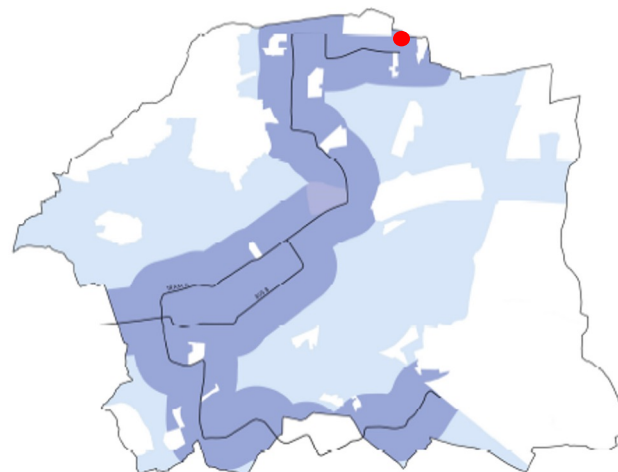
- Non réglementé

### Véhicules électriques

Cette disposition ne concerne que les habitations et les bureaux.

### Réalisation des aires de stationnement

A partir de la création de **plus de 20 places**, au moins **70% du nombre de places réalisées devra être intégré soit au volume de la construction** soit à une structure dédiée accolée au bâtiment ou réalisée sur l'unité foncière. Si l'unité foncière est concernée par un secteur du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI)** entraînant l'interdiction des stationnements souterrains, le nombre de place à réaliser en ouvrage pourra être **abaissé à 50% des places réalisées**.



Extrait du PLU,  
Aire d'influence des TCSP

### Stationnement cycles :

**Pas de minimum imposé pour l'équipement . Si c'est le cas, le paragraphe ci-dessous peut-être supprimé et remplacé par la mention « Non réglementé ».**

« Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après. Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75m<sup>2</sup>. »

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements, y compris logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 emplacement minimum par logement pour les opérations de moins de 30 logements.</li> <li>• 1,5 emplacement minimum par logement pour les opérations de 30 logements et plus.</li> </ul>
Hébergements / résidences pour étudiants ou jeunes travailleurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 emplacement minimum par lit.</li> </ul>
Bureaux, artisanat et industries	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 emplacement par tranche même incomplète de 150m<sup>2</sup></li> </ul>

# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

## 2.3. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### ARTICLE 6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

#### Intégration architecturale et paysagère des projets

« 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.

• Les devantures commerciales doivent respecter les règles suivantes :

- en cas de devantures se développant en rez-de-chaussée sous une corniche ou un bandeau filant, ceux-ci doivent être reconstitués s'ils ont été supprimés ou endommagés, les devantures peuvent être implantées, soit en saillie par rapport au plan de façade pour les devantures dites « en applique », soit en retrait limité (10 à 20 cm) pour les devantures « en feuillures ». »

#### Aménagement des clôtures et des abords

(...) « Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre. »

#### Essence 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

« Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

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 DIAGNOSTIC DE SITE

## 2.4. Données cadastrales

### DONNÉES CADASTRALES :

Références cadastrales : **AT258**  
Adresse : Les Grandes Vergnes, 63000 CLERMONT-FERRAND  
Emprise foncière : 52 318,60 m<sup>2</sup>  
Zonage : Zone UV : 61% - Zone UG 39%

Références cadastrales : **AT247**  
Adresse : Les Grandes Vergnes, 63000 CLERMONT-FERRAND  
Emprise foncière : 4 404,70 m<sup>2</sup>  
Zonage : Zone UG

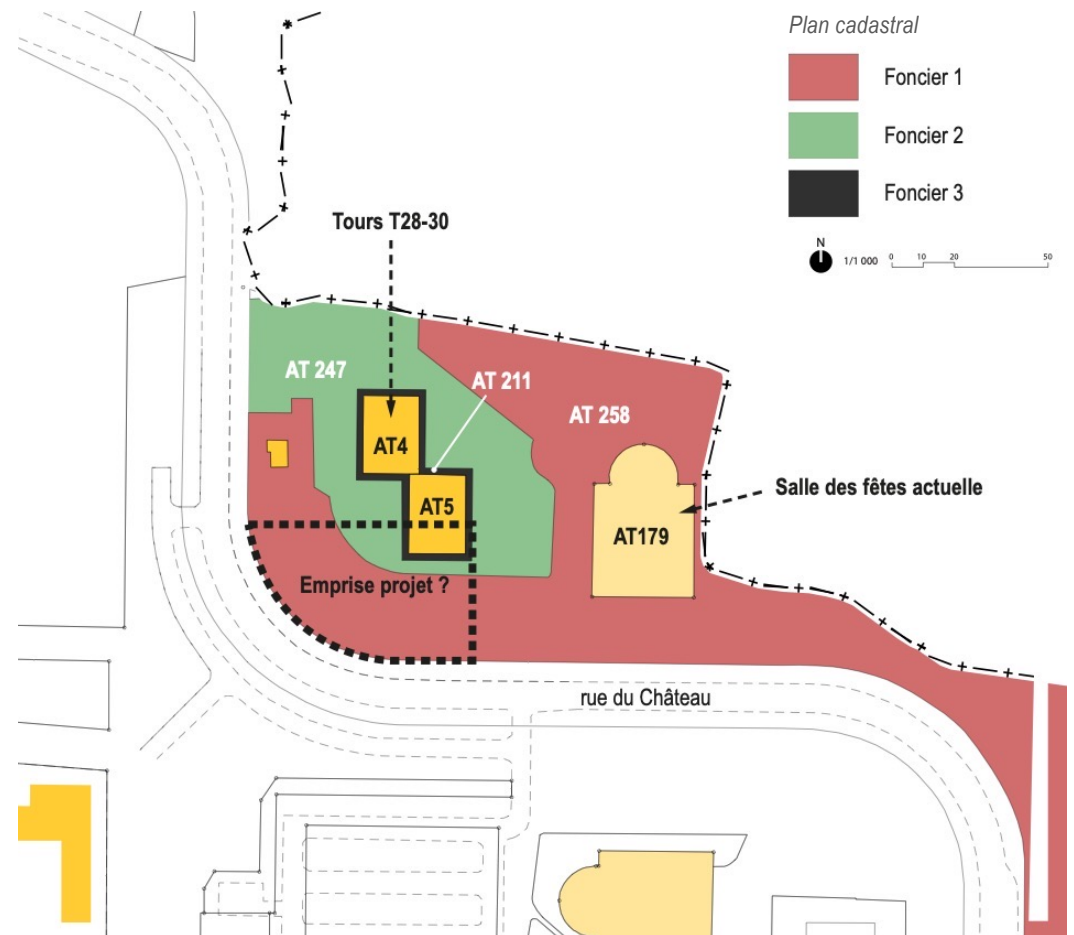
Références cadastrales : **AT211**  
Adresse : Les Grandes Vergnes, 63000 CLERMONT-FERRAND  
Emprise foncière : 354,70 m<sup>2</sup>  
Zonage : Zone UG

Références cadastrales : **AT179**  
Adresse : 28 bis rue du Château des Vergnes, 63000 CLERMONT-FERRAND  
Emprise foncière : 1 403,80 m<sup>2</sup>  
Zonage : Zone UG

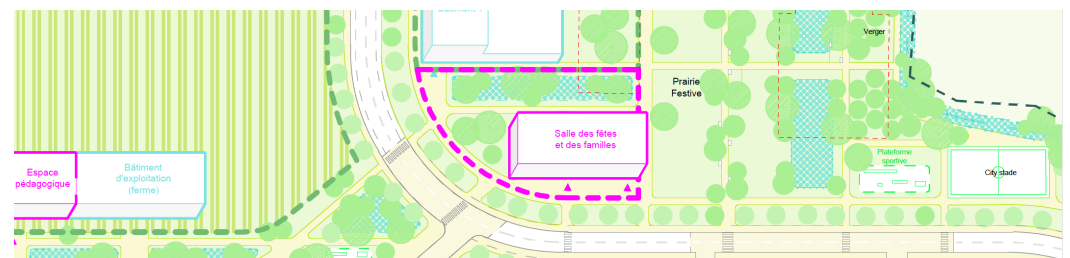
Références cadastrales : **AT4**  
Adresse : 30 rue du Château des Vergnes, 63000 CLERMONT-FERRAND  
Emprise foncière : 451,50 m<sup>2</sup>  
Zonage : Zone UG

Références cadastrales : **AT5**  
Adresse : 28 rue du Château des Vergnes, 63000 CLERMONT-FERRAND  
Emprise foncière : 462,50 m<sup>2</sup>  
Zonage : Zone UG

**Hauteur maximale de façade : 19 m / R+5**

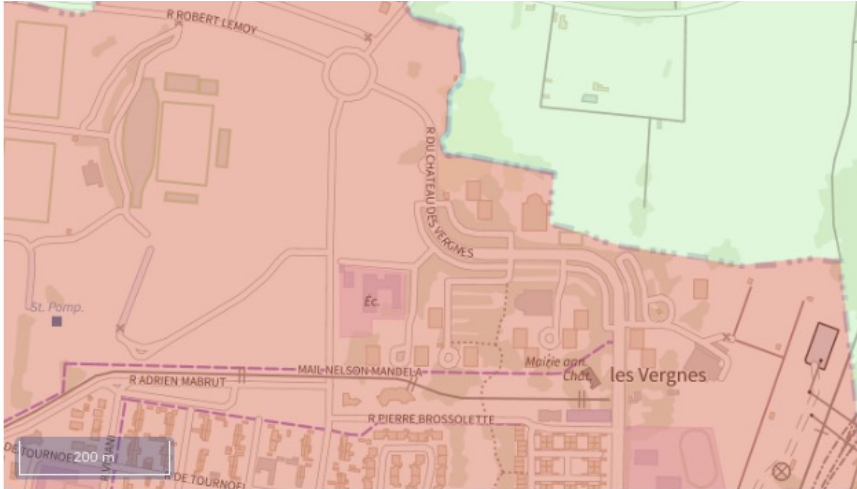


Extrait du plan guide de renouvellement urbain

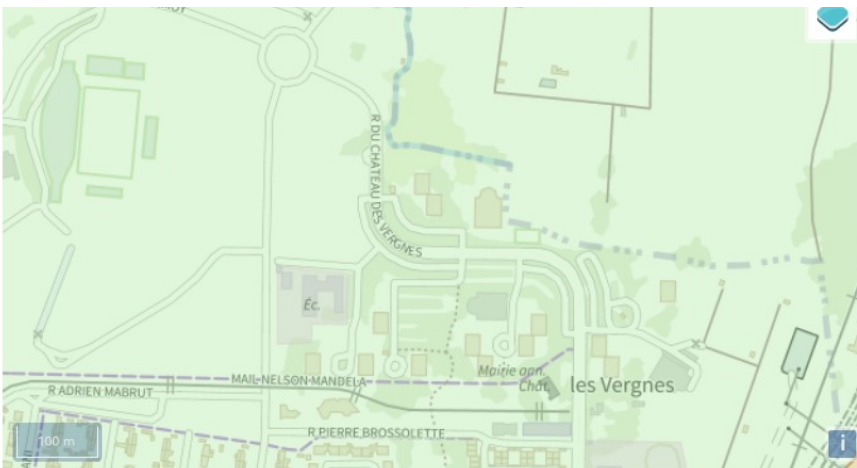


# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

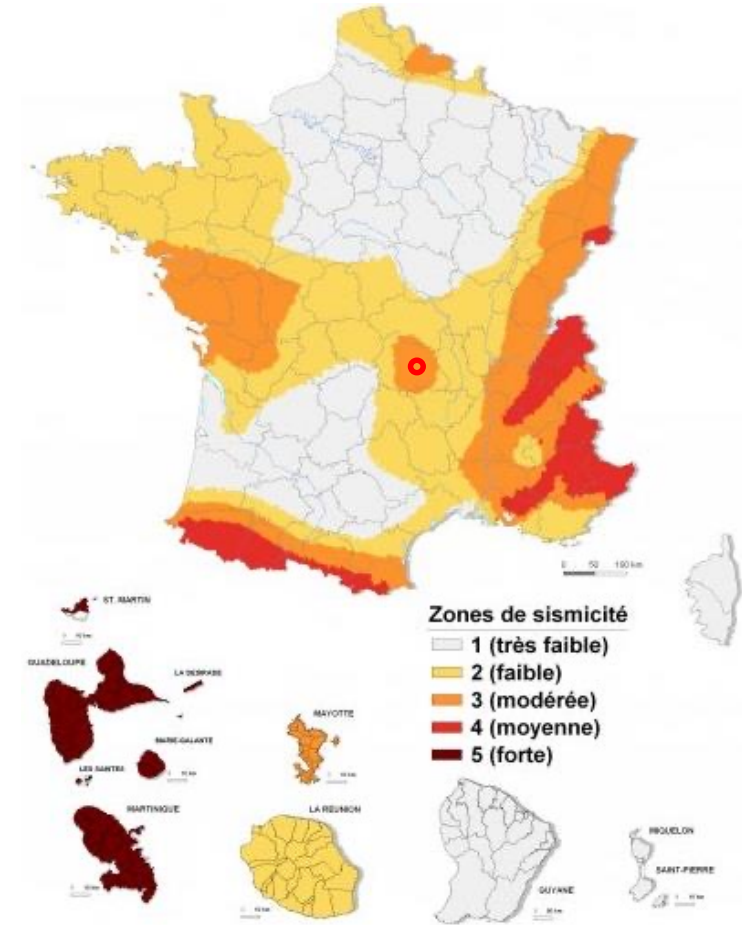
## 2.5. Risques naturels et sanitaires



**RISQUE DE RETRAIT/GONFLEMENT DE SOLS : ALÉAS FAIBLE**



**RADON : ALÉAS FORT**

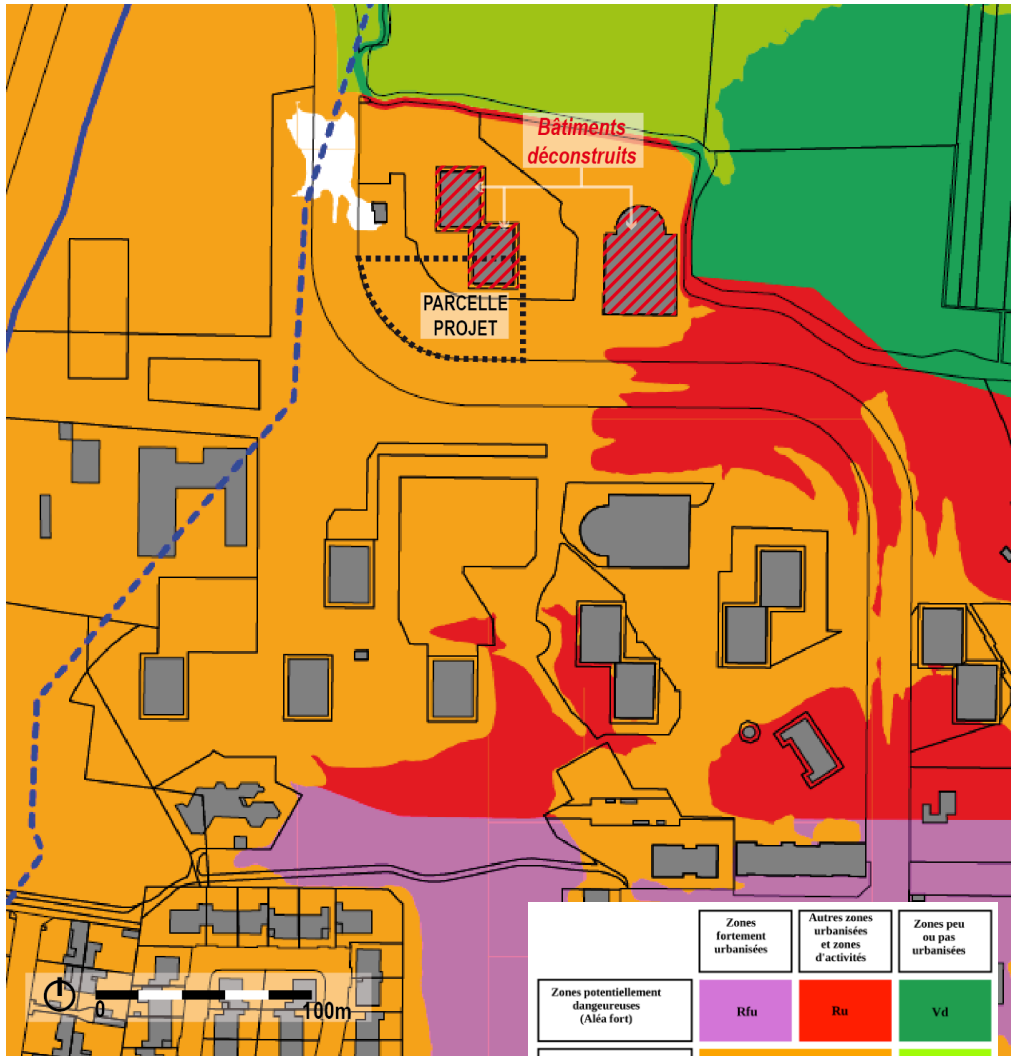


**SISMICITÉ: ALÉAS FAIBLE : ALÉAS MODÉRÉ (3)**



# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

## 6.PPRNPi



**Terrain naturel :**  
+ 342 m NGF environ  
**CPHE (Cote des Plus Hautes Eaux) :**  
+ 342,5 m NGF environ

	Zones fortement urbanisées	Autres zones urbanisées et zones d'activités	Zones peu ou pas urbanisées
Zones potentiellement dangereuses (Aléa fort)	Rfu	Ru	Vd
Zones de risques modérés (Aléas faible et moyen)	O		V
Aléa résiduel	Or		

Le quartier des Vergnes est situé aux abords de la Plaine du Bédât. De ce fait, il est fortement exposé aux risques inondations. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations de l'agglomération clermontoise prévoit des dispositions particulières auxquelles les études devront impérativement se référer en cas de construction nouvelle, de réhabilitation ou d'extension.

L'emprise envisagée pour la construction de la salle des fêtes et des familles **est classé en zone orange (O)** du PPRNPi (zone de risques modérés, aléa faible et moyen).

### Selon l'article O1, sont interdits :

- la création d'établissements ou l'augmentation des capacités d'hébergement des établissements existants ayant vocation à recevoir des personnes :**
  - vulnérables (psychologiquement ou physiquement dépendantes)
  - difficiles à évacuer (établissements hospitaliers, maisons de retraite médicalisées, centres de détention...)
  - mineures (crèches et garderies, établissements d'enseignement, centres aérés...)
- la création d'établissement, équipements, installations ou de services utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre, au retour à un fonctionnement normal après une inondation<sup>1</sup> :**
  - les casernes de pompiers et de gendarmerie, commissariats de police,
  - les centres de secours (SAMU/CODIS),
  - les services des urgences des hôpitaux,
  - les casernes relevant de la défense nationale,
  - les centres d'exploitation routières, les mairies et services techniques des collectivités, les services centraux de télécommunications, les postes de distribution d'électricité ou de gaz,
  - les stations d'épuration des eaux usées.
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement** présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation,
- la création de campings, aires d'accueil des gens du voyage, aires de grand passage, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction.**
- la création de sous-sols\*.**
- la création de nouveaux remblais\* ou de nouvelle digue\*,** hormis ceux dont le projet est inscrit dans un programme d'action de prévention des inondations (PAPI) labellisé.
- tous les projets autres que ceux autorisés par l'article O2.**

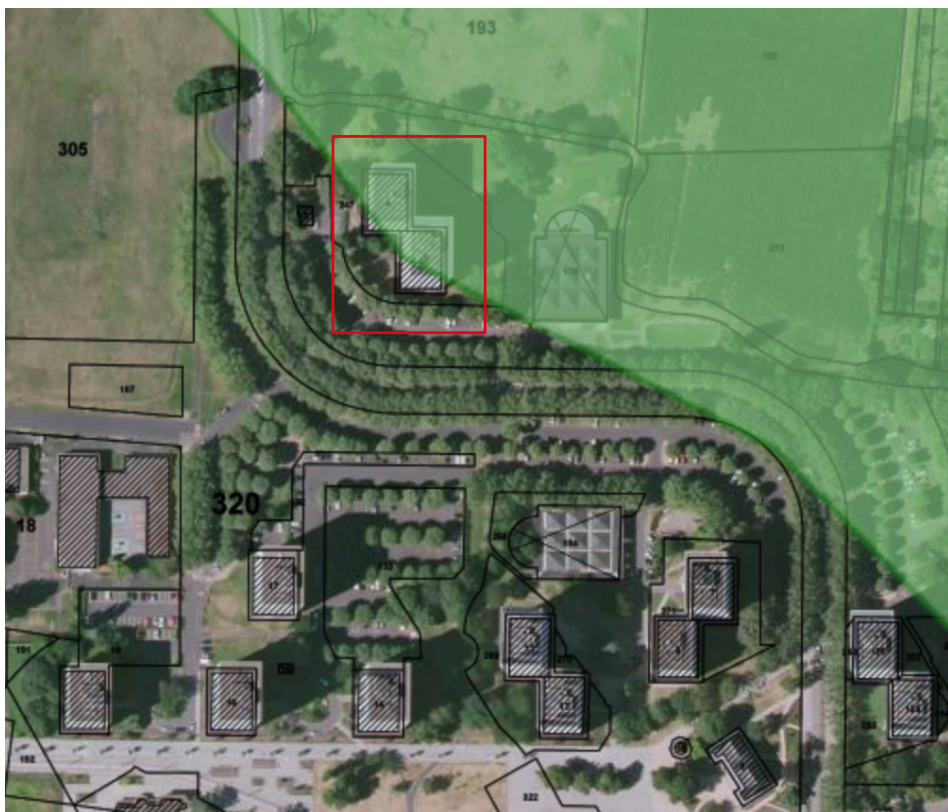
### Selon l'article O2, sont autorisés : Les constructions nouvelles, dans le respect du chapitre VII notamment :

- Prise en compte des écoulements dans la conception et l'implantation des bâtiments.
- Adaptation des technique constructive au risques d'inondation (plancher au dessus de la CMHE, résistance aux pressions des crues, protection des installations et équipements...)



## 2 DIAGNOSTIC DE SITE

### .7.Milieu naturel



Le site d'implantation envisagé pour la construction de la salle des fêtes et des familles est inclus dans le périmètre d'une **ZNIEFF de type 2** (Zone Naturelle D'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) : **Coteaux de Limagne Occidentale**.

# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

## .8.Géotechnique

ÉTUDE G1 : 17/05/2022

### - Contexte hydrogéologique

*D'un point de vue hydrogéologique, le site étudié se situe dans la plaine du Bédat qui s'écoule au Nord de la zone étudiée. D'après le contexte hydrographique du site et notre connaissance du secteur, la nappe se développe à faible profondeur au sein des matériaux perméables superficiels (alluvions, passées sableuses...) et/ou des passées altérées des marnes.*

*De plus, des circulations s'écoulant au sein des terrains superficiels à la faveur de chenaux préférentiels sont susceptibles d'être observées également. Ces écoulements sont fortement conditionnés par la météorologie et la saisonnalité.*



## RAPPORT D'ÉTUDE GÉOTECHNIQUE

Projet de renouvellement urbain du quartier « Les Vergnes »

Quartier « Les Vergnes » - CLERMONT-FERRAND (63)

Études géotechniques (G1ES+PGC)

DOSSIER N°	INDICE	DATE	RÉDACTEUR	CONTRÔLEUR	OBSERVATIONS / MODIFICATIONS
C.22.18.038	0	17/05/2022	C. CHAGNON	J. COUTURIER	Première édition

Agence AUVERGNE – 5 bis rue de la Serre – ZAC de la Noivaille – 63670 LA ROCHE BLANCHE – Tél : 04 73 24 00 51 – Mail : [auvergne@hydrogeotechnique.com](mailto:auvergne@hydrogeotechnique.com)

SARL au capital de 68602Euros – SIRET 403 778 079 00109 – RCS AIX-EN-PROVENCE B403 778 079 – APE 71.12B / TVA FR92 403 778 079



# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

## 2.9. Données climatiques



Température moyenne minimale : **6,6°C.**

Température moyenne maximale : **16,8°C.**



Durée ensoleillement annuelle totale : **1913 h**

Nb de jours avec bon ensoleillement : **71,8 j**



Hauteur de précipitations annuelle : **578,9 mm**

Nb de jours avec précipitations : **87,4 j**

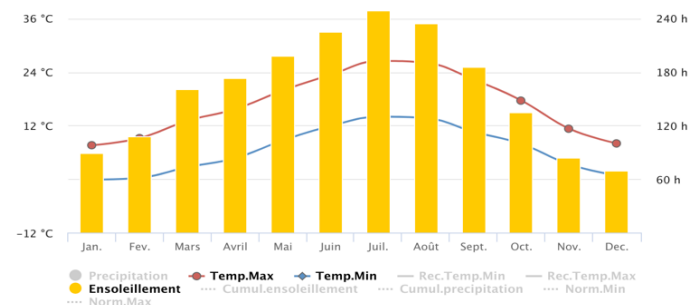
Vents dominants : **Nord / Sud**

Zone climatique RT2012 : **H1c**

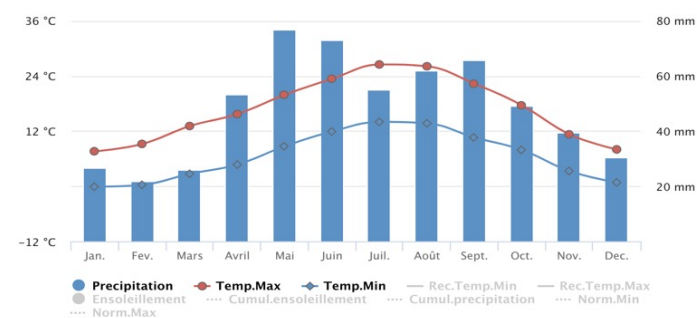
Données climatiques de la station météo de Clermont-Ferrand (source : météo France), sur la base de données réalisées entre 1991 et 2010

**Enjeux majeurs :** économies d'énergie (isolation thermique), confort thermique d'été (protections solaires, inertie du bâtiment, rafraîchissement naturel nocturne, etc).

Selon la rose des vents (données météo France) ci-jointe, les vents les plus forts enregistrés sur la commune sont orientés selon **un axe Nord/Sud.**



1) Ensoleillement moyen mensuel en heures à Clermont-Ferrand



2) Précipitations mensuelles moyennes en mm à Clermont-Fd



Dir	[1,5;4,5]	[4,5;8,0]	> 8,0 m/s	Total
20	4,0	0,9	-	4,9
40	2,8	0,2	-	2,8
80	1,3	-	-	1,4
90	1,1	-	0,0	1,1
100	1,1	-	-	1,1
120	1,0	-	-	1,0
140	1,3	0,3	-	1,7
160	2,7	2,0	0,7	5,4
180	4,4	4,2	1,3	9,9
200	3,4	2,0	0,3	5,8
220	2,0	1,0	0,1	3,1
240	1,7	1,2	0,2	3,1
280	1,5	1,3	0,3	3,1
280	1,4	1,0	0,1	2,6
300	1,8	0,7	-	2,4
320	2,5	0,8	-	3,3
340	3,8	1,2	-	5,2
360	4,8	1,4	-	6,2
Total	42,3	18,4	3,3	64,0
[0,15]				36,0





# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

## 2.10. Synthèse rapport pédologique - Terreauciel

Trois alignements de platanes marquent actuellement le virage rue du Château des Vergnes.

« **Les platanes se portent bien et doivent être préservés** (ilot de fraîcheur, décompaction et tenue du sol, biodiversité...). Il convient de penser en priorité à préserver les platanes plutôt que de planter de nouvelles plantes. Lorsque cela sera fait, il sera alors possible de réfléchir à planter des espèces arbustives ou une prairie fleurie qui permettra de décompacter le sol en surface, d'apporter de la biodiversité et de rompre la monotonie. Une gestion différenciée apparaît très appropriée sur ce site où la place est aussi suffisante. »

### Remarques générales pour l'ensemble des sites et le choix des palettes végétales :

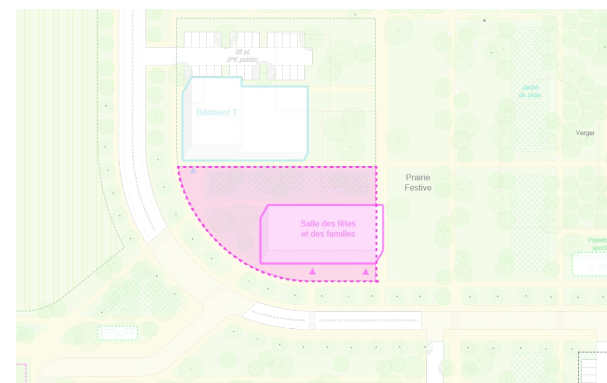
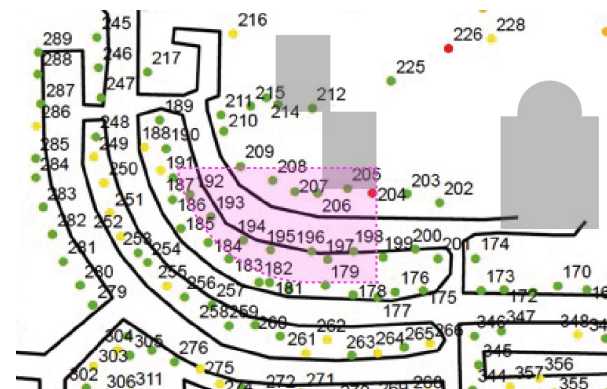
- Le sol du quartier des Vergnes n'est pas adapté aux espèces acidophiles
- Tenir compte de l'évolution du climat (été beaucoup plus sec)
- Opter pour des essences qui supportent des stress hydriques ponctuels voire supportent la sécheresse

Extrait du rapport pédologique sur le quartier des Vergnes – Terreauciel



### Légende

- Emprise du projet
- Bonne capacité de résilience
- Résilience moyenne
- Arbre fragilisé, potentiel de résilience douteux
- Arbre altéré, potentiel de résilience nul
- Route



## 2 DIAGNOSTIC DE SITE

### 2.11.Synthèse de l'Analyse Environnementale de Site (AES)

THÈMES ABORDÉS	SECTEUR D'IMPLANTATION
Le site et son environnement	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bonne accessibilité automobile</li><li>• Transports en commun disponibles (terminus de la ligne A de tramway)</li><li>• Site fortement impacté par le risque inondation (zone orange du PPRI)</li><li>• Un site en mutation dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier : nouvelle façade urbaine, proximité de futurs équipements métropolitains, nouvelle desserte</li></ul>
Caractéristiques climatiques	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zone climatique : H1C, altitude : 331 m</li><li>• Température moyenne annuelle : 11,2 °C</li><li>• Pluviométrie faible : 579 mm/an</li><li>• DJU à 18°C sur la période de chauffe : 2665</li><li>• Vents dominants : Nord/Sud</li></ul>
Risques naturels, technologiques et sanitaires	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zone sismique d'aléa modéré</li><li>• Risque de transport de matières dangereuses sur la commune</li><li>• Département prioritaire au risque radon</li><li>• Absence de site recensé à l'inventaire BASIAS (risques industriels) sur le quartier des Vergnes</li></ul>
Disponibilités énergétiques	<ul style="list-style-type: none"><li>• Filière bois très dynamique dans la région</li><li>• Rayonnement solaire intéressant et mobilisable : 504 kWh/m<sup>2</sup> pendant la période de chauffe</li></ul>
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tri sélectif et collecte organisée</li><li>• Déchetterie à proximité du site</li><li>• Présence de plusieurs plateformes de regroupement et de tri des déchets du BTP à proximité</li></ul>



# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

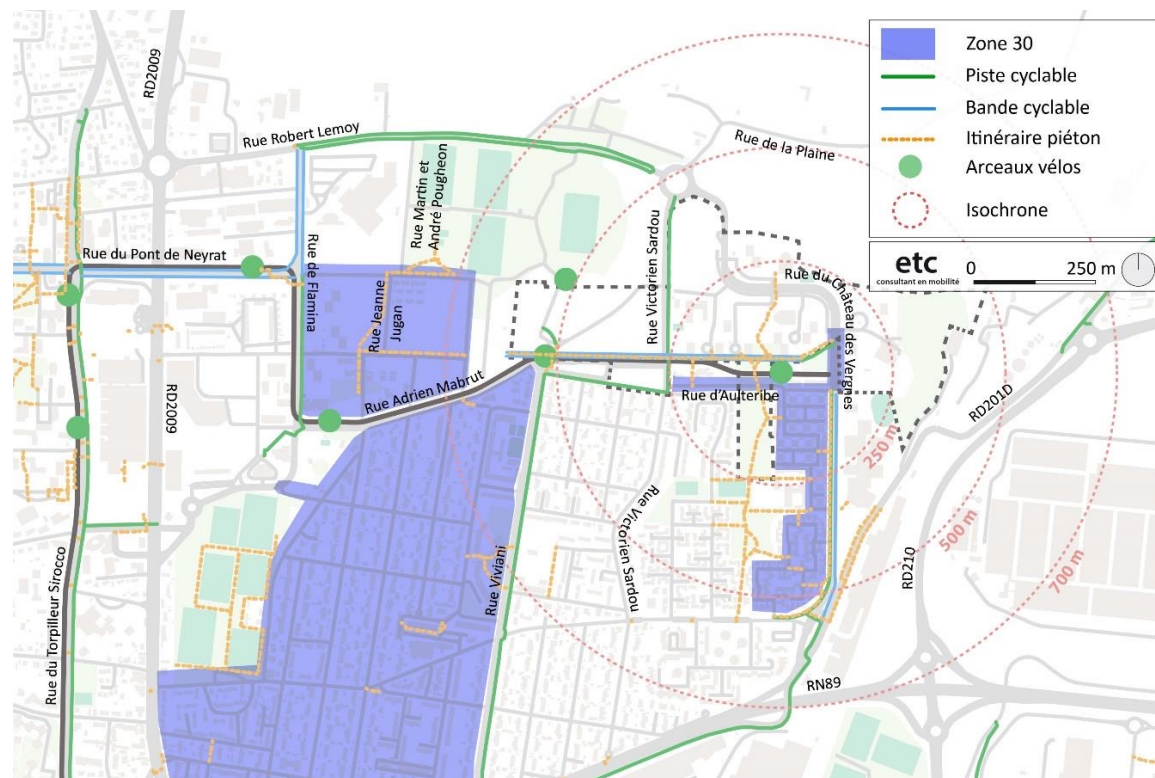
## 2.12. Synthèse rapport Étude de mobilités – ETC et SARECO 2022

### OBSERVATIONS

- *Les piétons :*
  - Aménagements peu et partiellement utilisés,
  - Enjeux de sécurité, d'aménagement, de confort et d'inclusion.
- *Les cyclistes :*
  - Réseau cyclable existant mais peu lisible,
  - Pistes cyclables confondues aux trottoirs, engendrant un conflit avec les piétons,
  - Un manque d'arceaux favorisant le stationnement des vélos,
  - Un schéma cyclable métropolitain est en cours de réalisation (livraison en 2028), mais aucun aménagement n'est prévu à terme au niveau du quartier des Vergnes,
  - Enjeux de s'adapter à une demande en hausse → inscription du secteur d'étude dans le réseau global + création d'aménagements robustes et flexibles.

Des documents réglementaires qui n'incluent pas le quartier des Vergnes, ce qui renforce le caractère enclavé du site.

Extrait du rapport Étude de mobilités – ETC et SARECO - 2022



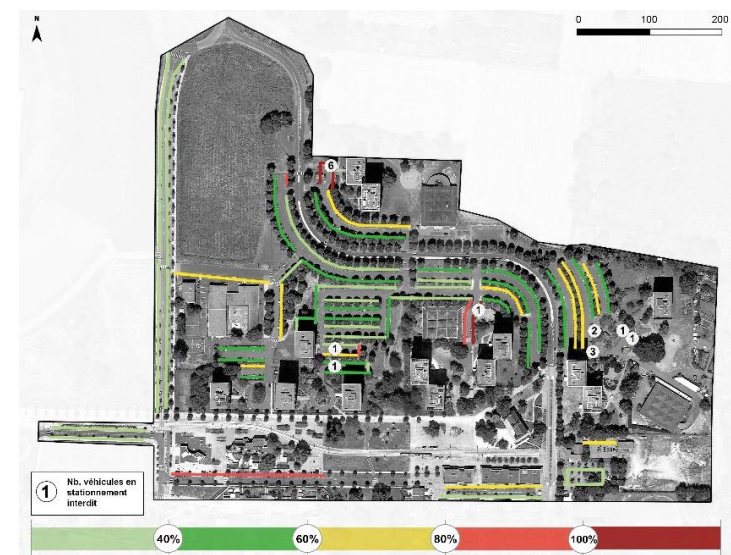
# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

## 2.12. Synthèse rapport Étude de mobilités – ETC et SARECO 2022

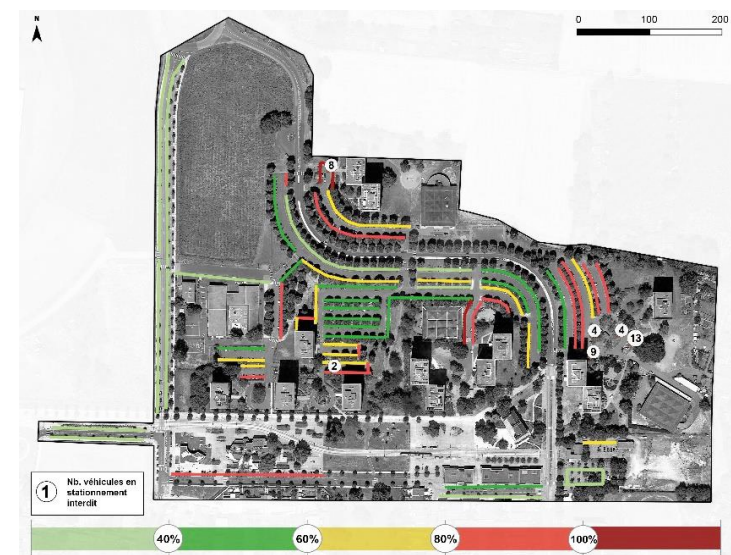
« À l'échelle des tronçons, on observe plus finement, en soirée, au cœur du quartier des Vergnes :

- Une multiplication des interdits en pieds d'immeuble, surtout à l'Ets du quartier, au niveau du bâtiment 80 (22 rue du Château des Vergnes)
- Une augmentation de l'occupation localisée presque uniquement sur les tronçons est plus proches des immeubles. »

Extrait du rapport Étude de mobilités phase 1 – ETC et SARECO - 2022



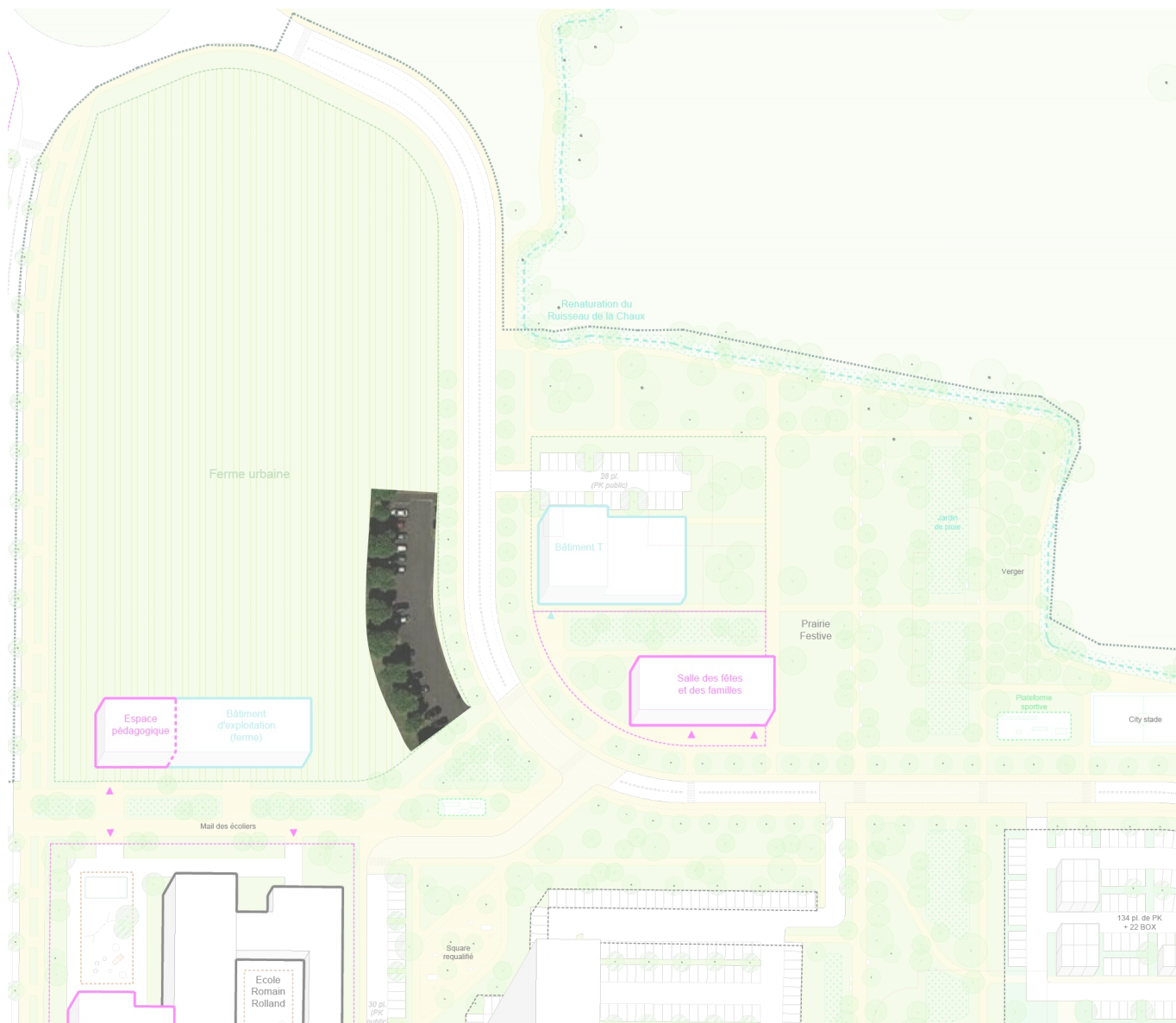
Congestion stationnement tronçons matinée – Source SARECO



Congestion stationnement tronçons soirée – Source SARECO

# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

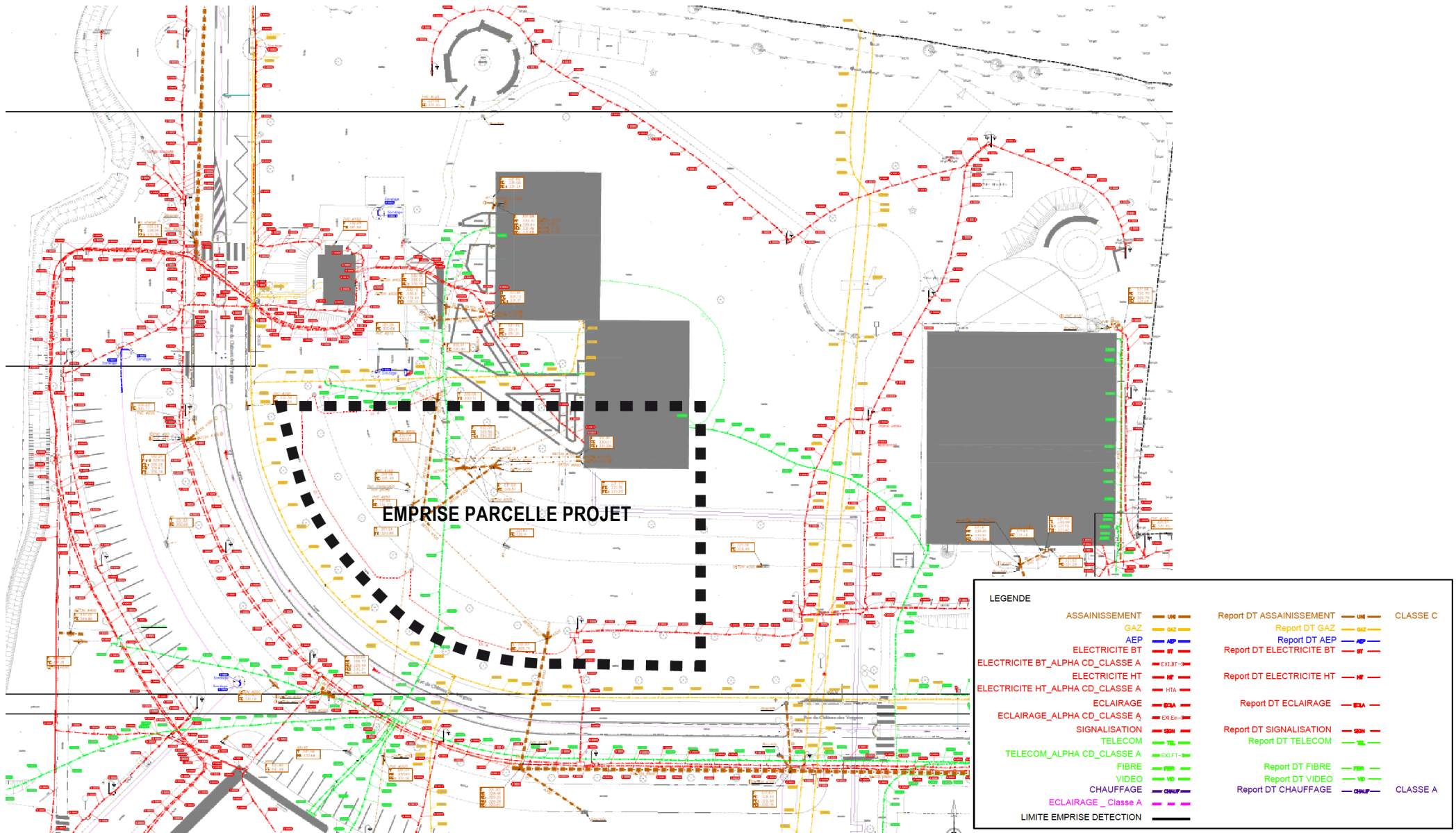
## .12. Synthèse rapport Étude de mobilités – ETC et SARECO 2022





# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

## .13.Réseaux

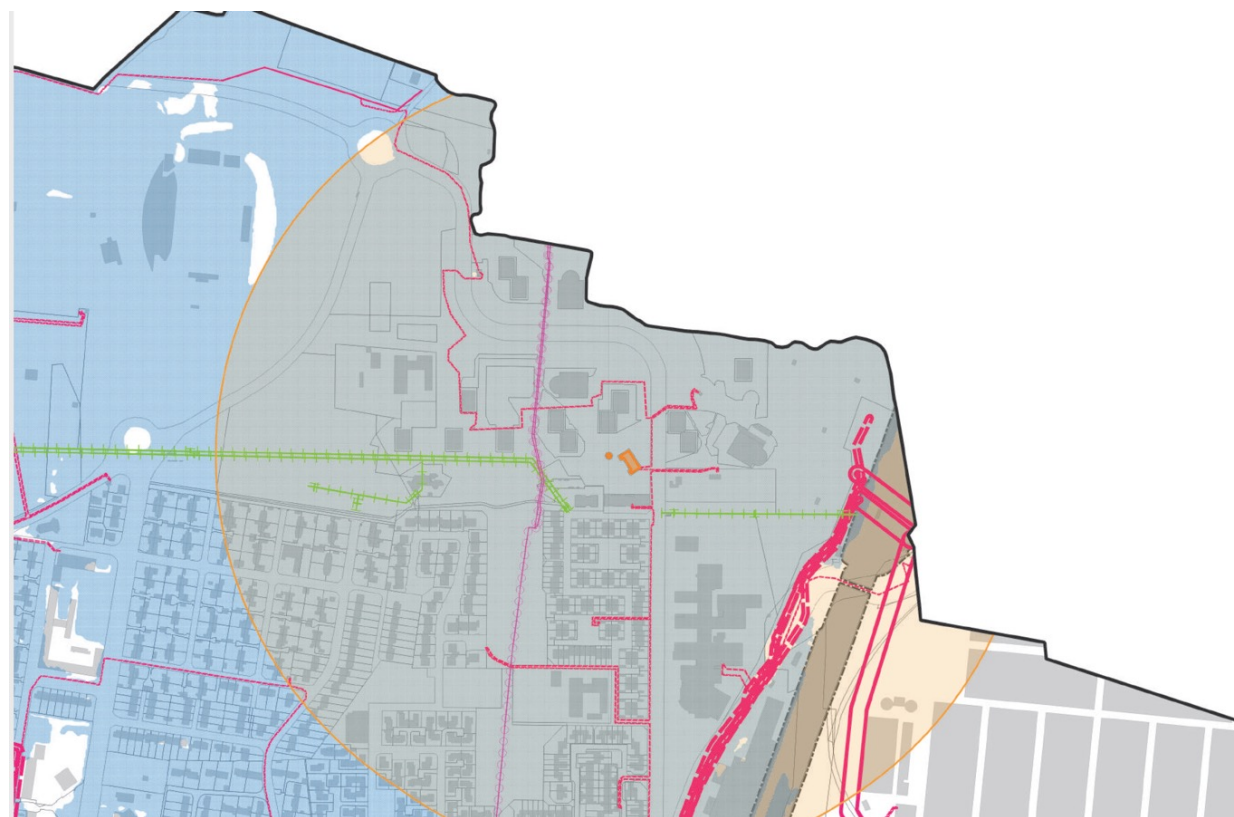


## 2 DIAGNOSTIC DE SITE

### 2.14.Électricité

#### LIGNE MOYENNE TENSION ENTÉRÉE À PROXIMITÉ

- Maintenu dans le cadre du projet (transformateur électrique supprimé dans le cadre du projet urbain) ?



**I3**

**Gaz**

Servitude relative à l'établissement de canalisation de gaz

**I4**

**Électricité**

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques



Haute tension - ligne souterraine



Moyenne tension - ligne souterraine



Haute tension - ligne aérienne



Moyenne tension - ligne aérienne



# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

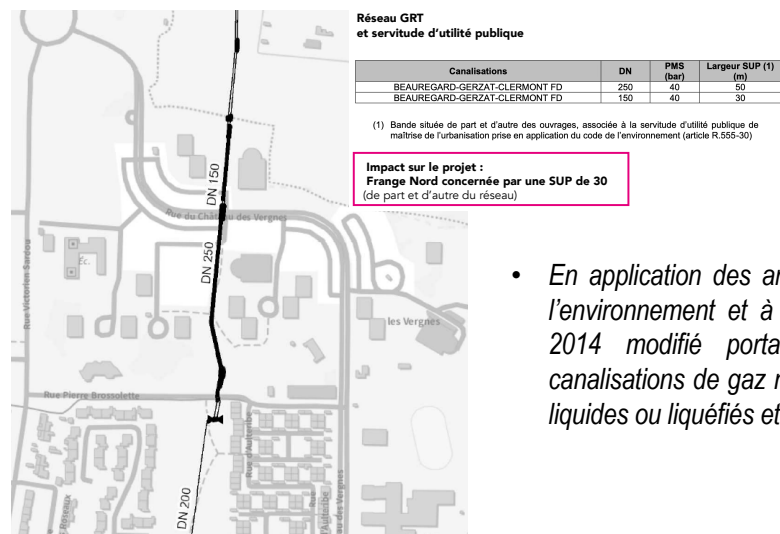
## .15.Servitude GAZ

### CANALISATION GAZ À PROXIMITÉ EST DU SITE

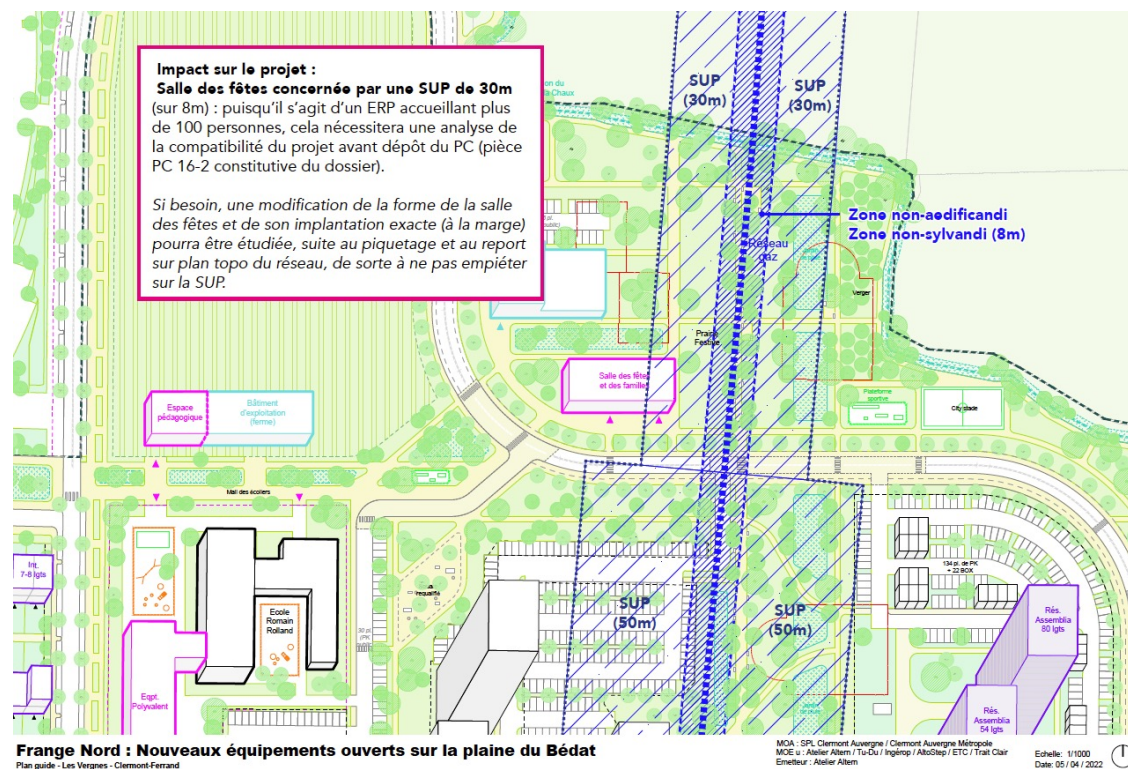
Prescriptions de GRTgaz (consulté le 11/01/2023) :

- Zone de non aedificandi et non sylvandi à 8m de la conduite
- Il est préférable (mais non obligatoire) que des évacuations soient orientées côtés opposés aux ouvrages de transport de gaz naturel.
- Une implantation de la salle des fêtes souhaitable en limite de la prairie festive (cf. prescription urbaines, chapitre 5.3 du présent document), soit dans l'emprise de servitude :
- Pour les ERP dont les effectifs sont supérieurs à 100 personnes (ce qui est le cas ici), nécessité d'une analyse de conformité préalable au dépôt du Permis de Construire (PC) => 2 mois d'instruction. Des prescriptions spécifiques, notamment :

- **Procéder au marquage-piquetage** : juste après la notification du marché de MOE (ou même en amont). Attention, il faudra également missionner dans la foulée un géomètre pour effectuer le recollement des réseaux.
- **Étude de compatibilité** : A réaliser par le MOE, dès la signature de son marché, et transmettre cette dernière à GRTgaz. A la suite de cela, des mesures de protections (zone à daller) seront précisées par GRTgaz. NB : GRTgaz préconise de réaliser elle-même, en interne, la pose des dalles (prévoir environ 6 mois de délai de réalisation minimum : sans cela, pas d'ouverture d'ERP, à la suite de la réception) = anticiper l'intervention
- **Annexe à joindre au PC** : la MOE devra joindre impérativement l'annexe relative à la conduite gaz, dans le dossier du permis de construire, pour instruction (attention, nécessité d'indiquer au PC l'effectif maximum présent dans l'ERP), et transmettre l'ensemble du dossier à GRTgaz.



- En application des articles R.555-30 et 31 du code de l'environnement et à l'article 29 de l'arrêté du 5 mars 2014 modifié portant règlement de sécurité des canalisations de gaz naturel et assimilé, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques :





# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

## .16.Servitude de Monument Historique

### SITE CONCERNÉ PAR UNE SERVITUDE DE MONUMENT HISTORIQUE







### CONCLUSION :

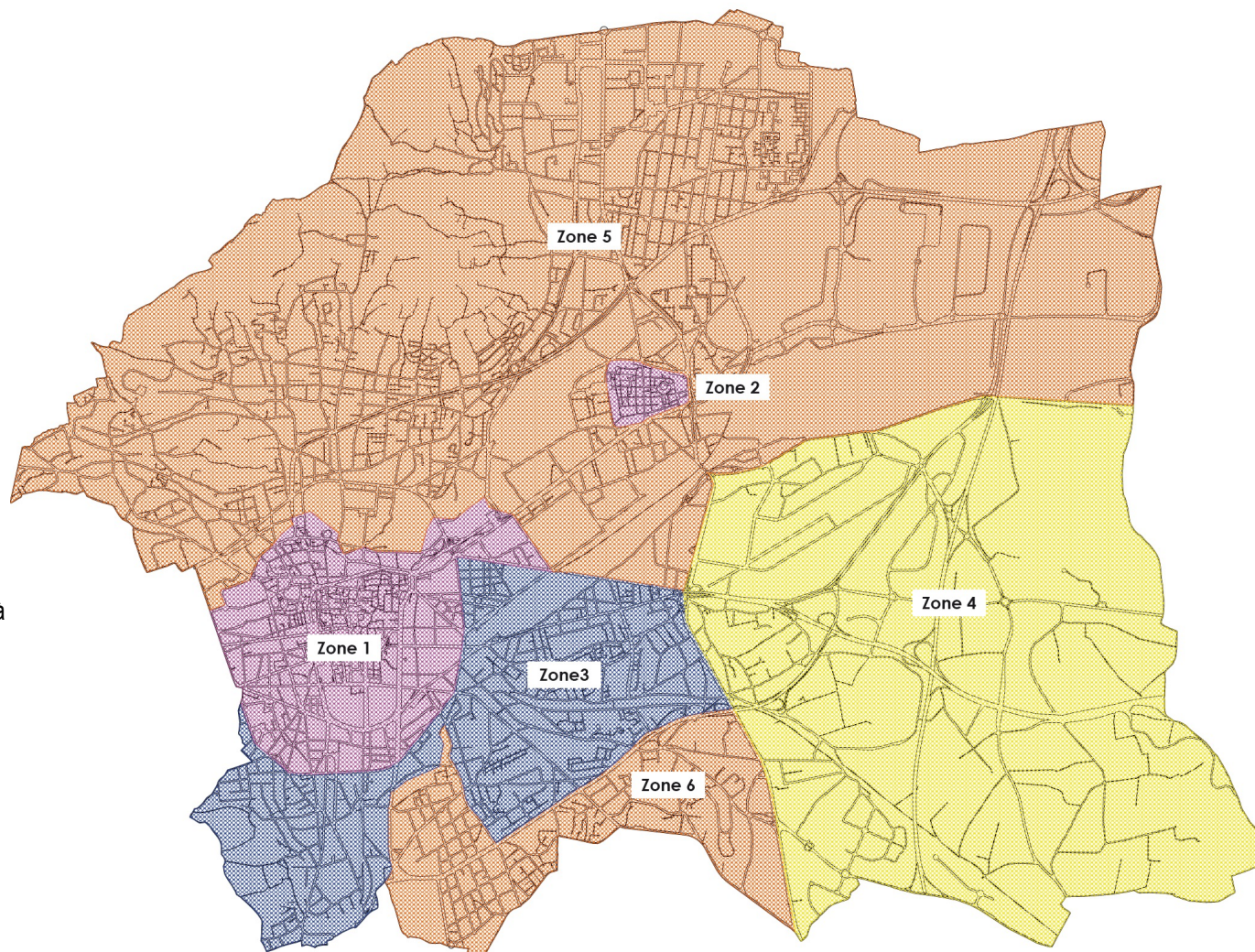
- Obtention du permis de construire soumise à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France
- Selon échanges avec ABF du 20/09/2022, celui-ci ne formulera pas d'avis du fait de l'absence de covisibilité avec le château (mais sous-réserve d'une bonne coordination avec les architectes et paysagistes du secteur NPRU).



# 2 DIAGNOSTIC DE SITE

## .17.Périmètre archéologique

-  Zones sans seuil = zones 1 et 2
-  Zone avec seuil de 500 m<sup>2</sup> = zone 3
-  Zone avec seuil de 1 000 m<sup>2</sup> = zone 4
-  Zones avec seuil de 2 000 m<sup>2</sup> = zones 5 et 6



### SITE EN ZONE 5 DE PÉRIMÈTRE ARCHÉOLOGIQUE :

- Saisine a priori non obligatoire (seuil de 2000 m<sup>2</sup>)
- Diagnostic archéologique en cours de réalisation à l'échelle du projet urbain



# 3 – DIAGNOSTIC FONCTIONNEL SALLE DES FÊTES EXISTANTE

# 3 DIAGNOSTIC FONCTIONNEL — SALLE DES FÊTES EXISTANTE

## 3.1. Localisation dans le quartier des Vergnes



La Maison de Quartier est située au Nord de la rue du Château des Vergnes, à proximité immédiate de deux tours d'habitation (28 et 30), propriétés d'Auvergne Habitat.

Autour de l'équipement, on retrouve des aménagements extérieurs comprenant des jeux d'enfants et un city-stade.

Dans le cadre du projet urbain du quartier des Vergnes, **la maison de quartier et les tours d'habitation seront déconstruites.**

# 3 DIAGNOSTIC FONCTIONNEL – SALLE DES FÊTES EXISTANTE

## 2.2.Présentation de l'équipement et publics accueillis

La **salle polyvalente / salle des fêtes et des familles** est aujourd'hui localisée dans la **Maison de Quartier**.

Cet équipement accueille également les activités et usages suivants :

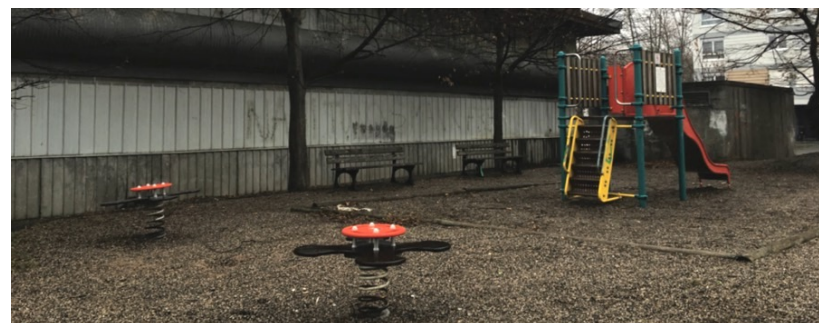
- Salle de musculation / salle de boxe / salle de sport
- Espace Jeunes (12 – 17 ans)
- Locaux associatifs et bureaux réservés au comité de quartier
- Cuisine « pédagogique »

Dans le cadre de la réorganisation de l'offre en équipements et services sur le quartier, il a été décidé de **déconstruire la Maison de Quartier** au regard de sa vétusté et de l'inadéquation de ses locaux aux usages.

Un nouvel équipement « salle des fêtes et des familles » sera construit sur le quartier.

**Effectifs** : 1 personne + intervenants extérieurs + bénévoles / adhérents

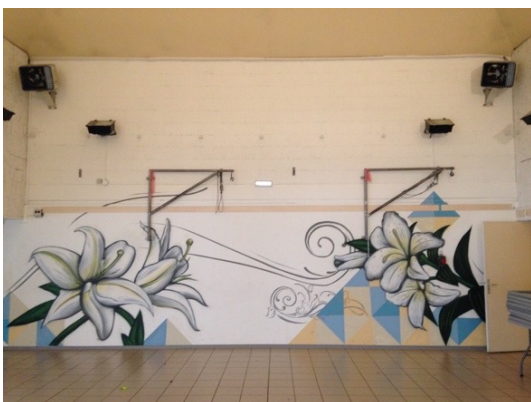
Effectifs réels moyens simultanées Maison de Quartier	
Lundi – Mardi (9h – 16h) Jeu – ven (9h – 16h)	10 adultes (activités associatives)
Périscolaire (16h – 19h) Lundi, Mar, Jeu, Ven,	10 adultes (activités associatives) + 15 jeunes et 2 animateurs
Mercredi et vacances (journée)	15 jeunes + 2 animateurs 15 adultes activités associatives
Soirée semaine	15 adultes (activités associatives)
Week-End	150 personnes (salle des fêtes)





# 3 DIAGNOSTIC FONCTIONNEL — SALLE DES FÊTES EXISTANTE

## 3.3.État des lieux fonctionnel



### ACTIVITÉS ET PUBLICS

- Espace Jeunes (12-17 ans)
- Locaux associatifs
- Activités associatives et activités adultes :
  - Salle de musculation
  - Activité Boxe
  - Salle des fêtes et des familles
  - Gymnastique d'entretien
  - Atelier couture
  - Atelier cuisine
- Héberge le Comité de Quartier (2 bureaux réservés)
- Espaces exigus, peu d'éclairage naturel et vétusté des installations.



# 3 DIAGNOSTIC FONCTIONNEL – SALLE DES FÊTES EXISTANTE

## .4. Fiche de synthèse Maison de Quartier

### Architecture / lisibilité urbaine

L'implantation de cette activité dans ce bâtiment s'est faite en 1999.

### Maison de Quartier des Vergnes

### Usages

Ce bâtiment à R+1 comprend :

- Un parc de stationnement automobiles
- La maison de quartier occupe une partie du rez-de-chaussée : salle polyvalente, salle de musculation et de sport, espace jeunes 12-17 ans, cuisine pédagogique, locaux associatifs et bureaux réservés au comité de quartier.

### ERP DE TYPE L

3<sup>ème</sup> catégorie

Effectifs compris entre 301 et 700 personnes)

### Surfaces / typologie

L'implantation de cette activité dans ce bâtiment s'est faite en 1999.

### Diagnostic technique

- **Diagnostic accessibilité réalisé en 2010**, estimation des interventions fixée à 11 620 €HT
- Absence de diagnostic structure
- **Diagnostic amiante réalisé en 2014 : présence d'amiante dans certains matériaux et produits**
  - Parties extérieures : coffrage perdu amiante ciment, évaluation périodique recommandée
  - WC entrée, grande salle : coffrage perdu amiante ciment, ventilation, évaluation périodique recommandée

### Aménagements extérieurs

Cheminements, parvis, espace jeux pour jeunes enfants.

**Qualité environnementale** : inexistante, le bâtiment n'est pas isolé.

**Consommation énergétique** : bâtiment énergivore, consommations non communiquées.

**Confort** : Bâtiment non isolé, mauvaise acoustique, absence d'espace de convivialité, problèmes de surchauffe, peu d'éclairage naturel, locaux non adaptés aux usages, vétusté avancée, bâtiment partagé et espaces contigus avec un parking habitation.

# 4 – BESOINS



# 4 BESOINS

## 1.1. Visite de site - Références de salles des fêtes des quartiers alentours





# 4 BESOINS

## 1.1. Visite de site - Références de salles des fêtes des quartiers



SALLE DES FÊTES – LES VERGNES

**Adresse :** rue du Château des Vergnes - 63000 Clermont-Ferrand

**Surface dans œuvre totale estimée :** 298,40 m<sup>2</sup> (hors espace associatif)

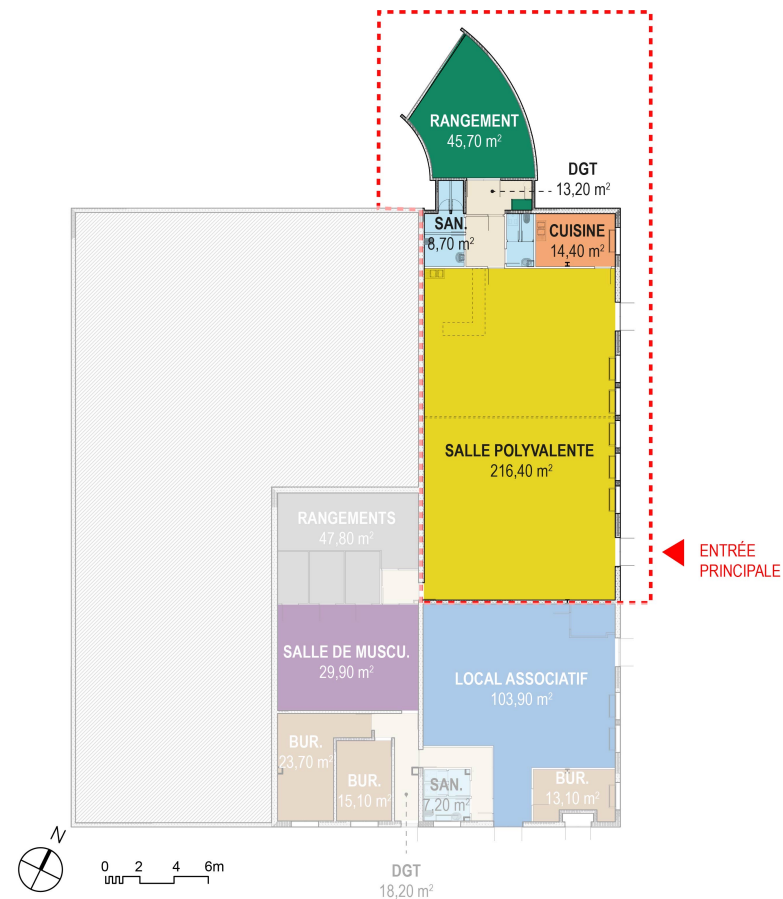
### Les atouts :

- Superficie intéressante
- Cloison mobile, permettant une redivision des espaces
- Bar

### Les faiblesses :

- Cuisine trop petite et peu équipée
- Vétusté des installations
- Hauteur sous plafond limitée
- Présence de poteaux/poutres
- Manque de vestiaires
- Manque d'espace de stockage

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT





# 4 BESOINS

## 1.1. Visite de site - Références de salles des fêtes des quartiers alentours



SALLE DES FÊTES – CHAMPRATEL

Adresse : 13 rue du Adrien Mabrut - 63000 Clermont-Ferrand

Surface dans œuvre totale estimée : 245,80 m<sup>2</sup> (hors espace associatif)

### Les atouts :

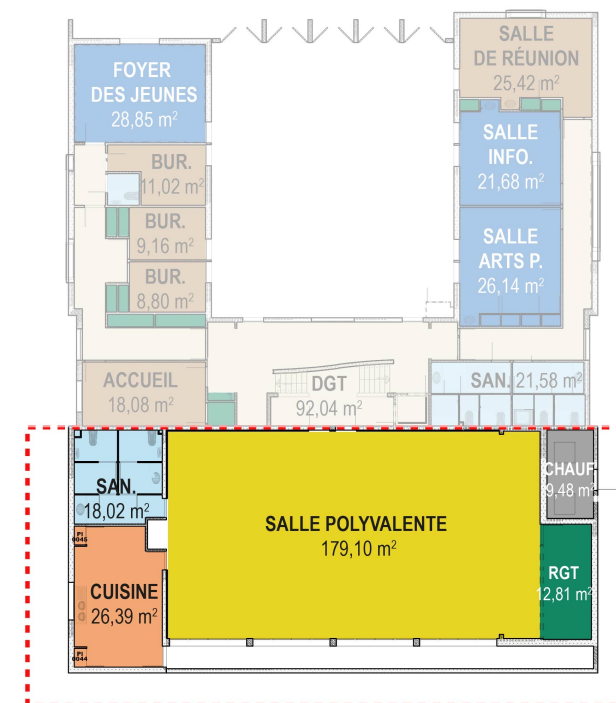
- Volumétrie globale intéressante
- Cloison mobile, permettant une redivision des espaces
- Possibilité de video-projection
- Matérialité chaleureuse et facile d'entretien
- Cuisine équipée (possibilité de cuisson au gaz)

### Les faiblesses :

- Patio végétalisé très agréable mais non-accessible depuis la salle des fêtes
- Accès à la salle des fêtes peu lisible
- Accès peu sécuritaire pour le jeune public de part la présence direct du tram à la sortie de la salle
- Manque d'intimité – pas de moyen d'occultation
- Manque de stockage
- Manque d'un extérieur abrité



### SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



0 2 4 6m

ENTRÉE PRINCIPALE

# 4 BESOINS

## 1.1. Visite de site - Références de salles des fêtes des quartiers alentours



### SALLE DES FÊTES – CROIX-DE-NEYRAT

**Adresse :** rue des Hauts de Chanturgue - 63000 Clermont-Ferrand

**Surface dans œuvre totale estimée :** m<sup>2</sup>

#### Les atouts :

- Superficie intéressante
- Possibilité de video-projection
- Présence d'un SAS (atout du point de vue thermique et phonique)

#### Les faiblesses :

- Manque d'espace extérieur
- Manque de locaux de stockage
- Cuisine sous-dimensionnée et non-adaptée (manque de gaz, aucun équipement répondant aux besoins d'une cuisine collective...)
- Présence de marches rendant l'accessibilité aux locaux complexe

ENTRÉE PRINCIPALE

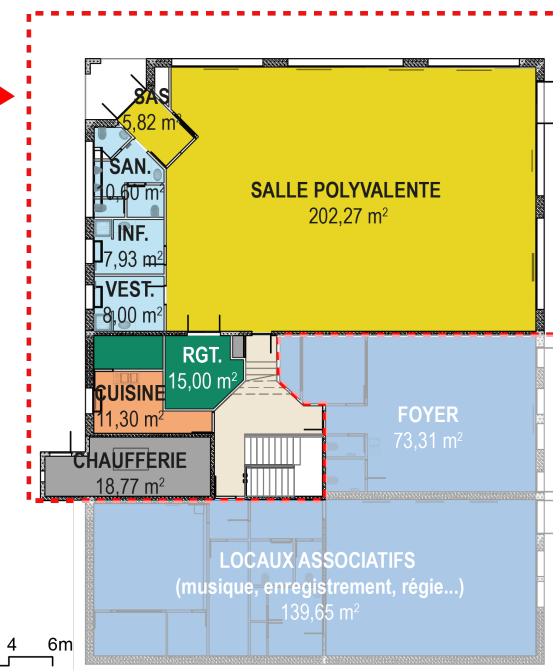


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT





# 4 BESOINS

## 1.1. Visite de site - Références de salles des fêtes des quartiers alentours



SALLE DES FÊTES – CENTRE SOCIAL NELSON MANDELA – LA GAUTHIERE

Adresse : 33 rue Tourette - 63000 Clermont-Ferrand

Surface dans œuvre totale estimée : m<sup>2</sup>

### Les atouts :

- Bâtiment isolé des habitations alentours et salle des fêtes orientée vers un espace paysager (pas de nuisances sonores)
- Cuisine fonctionnelle et équipée
- Locaux poubelles donnant sur cuisine et extérieur
- Espace extérieur sécurisé accessible depuis la salle des fêtes

### Les faiblesses :

- Espace contraint de part les éléments de structure interne
- Hauteur sous plafond restreignant les usages
- Manque d'une possibilité de cuisson au gaz
- Manque d'espace de stockage
- Manque d'un espace extérieur couvert
- Sanitaires donnant directement sur la salle des fêtes

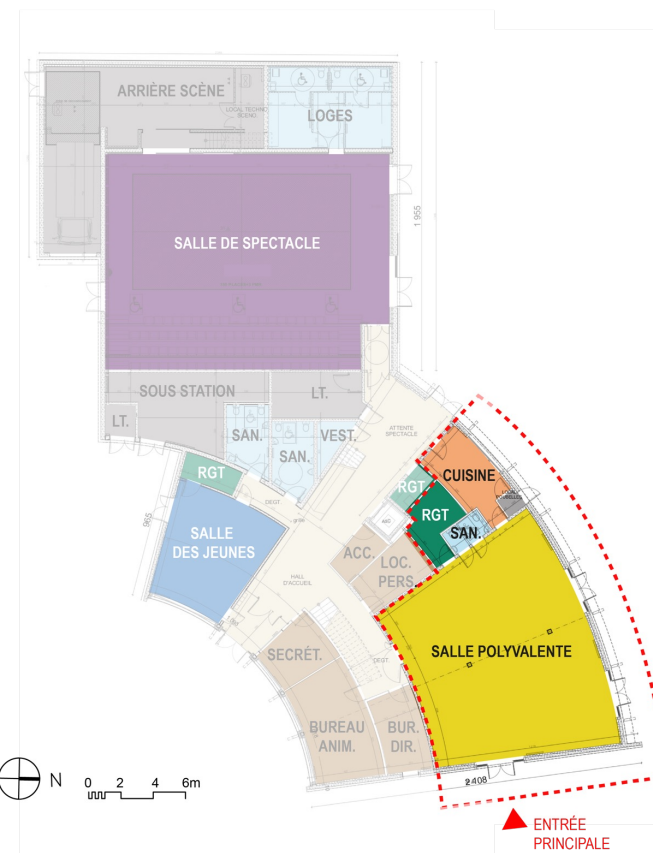
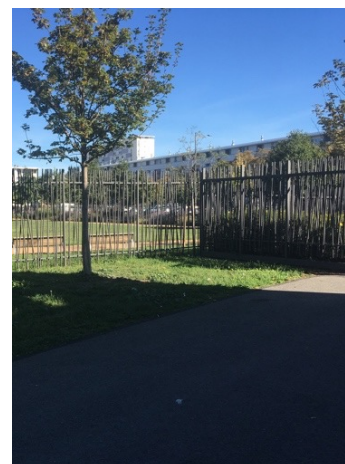


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT





# 4 BESOINS

## 1.2. Visite de site - Synthèse

### FONCTIONNALITÉ :

- **Salle des fêtes :**
  - Facilité d'entretien (matérialité de sol, soubassement le long des murs...)
  - Hauteur sous plafond suffisante
  - Facilité d'appropriation (pas de structures poteaux-poutres trop contraignante)
  - Division des espaces intérieurs par cloison amovible/rideau
  - Vidéo-projection
- **Stockage :**
  - Locaux de stockage dédiés au rangement des tables et chaises
  - Réserve dédiée à la cuisine
- **Espaces sanitaires :**
  - Besoin de vestiaires homme/femme et sanitaires homme/femme/PMR
  - Création d'un SAS mettant à l'écart l'espace sanitaire de la salle des fêtes (avec lavabo, miroir, table à langer...)
- **Cuisine salle des fêtes :**
  - Possibilité de cuisine au gaz indispensable (voir réglementation)
  - Linéaire de plan de travail ou îlot indispensable
  - Maintien au chaud/four
  - Frigo dimensionné
  - Espace de lavage dimensionné pour de grands ustensiles de cuisine
  - Local poubelles dédiés en relation directe avec la cuisine et l'extérieur
- **Cuisine collaborative (associative):**
  - Mobilier à hauteur variable pour adaptation à jeune public ou PMR
  - Batterie de cuisine disponible et prêtée
  - Rangements...

### EXTÉRIEURS :

- **Jardin / terrasse privative :**
  - Salle des fêtes ouvrant sur une terrasse privative couverte minérale
  - Espace paysager privatif et clos par un système de serrurerie/haies végétales (40 % stabilisé / 60 % végétalisé ?)
  - Cuisine extérieure gaz couverte, sécurisée par des éléments de serrurerie (vérifier la réglementation - BET Cuisine)
- **Parvis :**
  - Parvis minéral clairement identifiable
- **Possible ouverture à l'Est :**
  - Ouverture sur la plaine festive, dans le cadre d'évènement associatif

### RAPPORT À L'ESPACE PUBLIC :

- **Lecture du bâtiment dans l'espace public :**
  - Architecture clairement identifiable, explicitant le caractère « vivant » de l'ERP
  - Parvis marquant l'entrée
- **Salle des fêtes au caractère intimiste :**
  - Orientée vers la voie publique mais avec dispositif d'occultation (type volets métal ou bois)
- **Ouverture à l'espace public :**
  - Via le parvis
  - Ouverture sur la plaine festive à l'Est de la parcelle

# 4 BESOINS

## .2. Visite de site - Synthèse

### ASPECTS TECHNIQUES :

- **Altimétrie projet :**
  - Création d'un surplancher à +20 cm du niveau des plus hautes eaux, soit +70 cm/niveau NGF
  - Création d'un espace extérieur privatif accessible PMR (jeu de rampes/emmarchements à créer)
- **Acoustique :**
  - Bâtiment isolé des habitations alentours pour éviter les nuisances sonores
  - Salle des fêtes orientée vers un espace paysager
- **Thermique :**
  - Création d'un SAS thermique (hall d'entrée)
  - Possibilité de ventilation naturelle

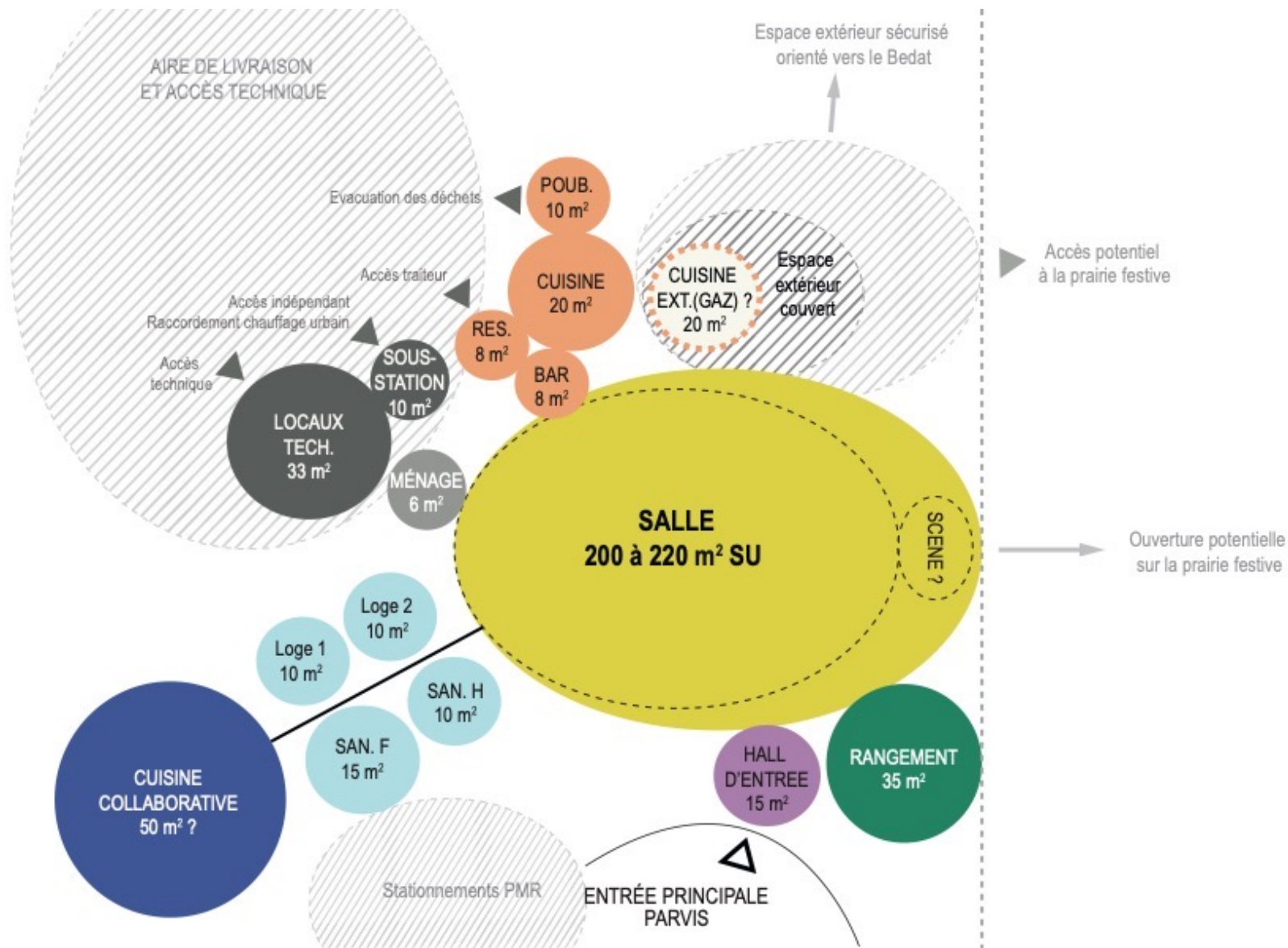
---

### ACCESIBILITÉ ET SÉCURITÉ :

- **Accessibilité :**
  - Accès principal visible et clairement identifiable (parvis)
  - Accès technique et aire de livraison identifiable
  - Création de places de stationnement PMR et livraison
  - Accessibilité par badge
- **Sécurité :**
  - Système de volets occultants intégrés permettant la protection des surfaces vitrées
  - Mise en place d'un jardin extérieur propre à la salle des fêtes, fermé par la mise en œuvre d'un ensemble de serrurerie/haies végétales (hauteur à définir)

# 4 BESOINS

## 1.3. Schéma d'organisation fonctionnel





# 4 BESOINS

## 4.4. Tableau de surfaces

N°FICHE	Nouvelle salle des fêtes et des familles 13/01/2023		Besoins (m <sup>2</sup> SU)			Commentaires
			m <sup>2</sup> SU unitaire	Nombre	m <sup>2</sup> SU totale	
	<b>A</b>	<b>Hall d'entrée</b>			<b>15,0</b>	
	A.1	Hall d'entrée - SAS thermique	15,0	1	15,0	
	<b>B</b>	<b>Salle des fêtes</b>			<b>220,0</b>	
	B.1	Salle polyvalente	220,0	1	220,0	Accès direct depuis le SAS thermique, accès vers espace extérieur de type terrasse
	<b>C</b>	<b>Back-office</b>			<b>52,0</b>	
	C.1	Cuisine	20,0	1	20,0	Proximité immédiate de la salle polyvalente - accès direct depuis l'extérieur  Local avec point d'eau EF/EC, siphon de sol, rangements hauts et bas
	C.2	Bar	8	1	8,0	
	C.3	Réserve	8,0	1	8,0	
	C.4	Local poubelles	10,0	1	10,0	
	C.5	Local ménage	6,0	1	6,0	
	<b>D</b>	<b>Espaces sanitaires</b>			<b>65,0</b>	
	D.1	Sanitaires femmes	15,0	1	15,0	Un bloc femmes composé de 3 cellules dont 1 PMR et d'un lavabo, une table à langer.
	D.2	Sanitaires hommes	10,0	1	10,0	Un bloc hommes comprenant 2 urinoirs, 1 cellule adaptée PMR et un lavabo
	D.3	Loges femme	10,0	2	20,0	
	D.4	Loges homme	10,0	2	20,0	
	<b>E</b>	<b>Rangements</b>			<b>35,0</b>	
	E.1	Local rangements pour matériel type tables, chaises	35	1	35,0	
	<b>F</b>	<b>Cuisine collaborative associative</b>			<b>50,0</b>	
	F.1	Projet en cours de réflexion	50	1	50,0	
	<b>TOTAL SURFACE UTILE (m<sup>2</sup> SU)</b>		<b>422,0</b>			
	<b>G</b>	<b>Locaux techniques</b>			<b>43,0</b>	<b>à ajuster selon projet</b>
	G.1	CTA	30,0	1	30,0	Local accessible depuis l'extérieur
	G.2	Local électrique	3,0	1	3,0	
	G.3	Sous-station raccordée RCU	10,0	1	10,0	Local accessible depuis l'extérieur
	<b>H</b>	<b>Circulations</b>			<b>47</b>	
	<b>TOTAL SURFACE DANS ŒUVRE (m<sup>2</sup> SDO)</b>		<b>511,5</b>			
	<b>I</b>	<b>Extérieurs et abords</b>			<b>300,0</b>	
	I.1	Parvis	30	1	30	
	I.2	Stationnement	selon projet urbain			
	I.3	Terrasse salle polyvalente	120	1	120	Accès direct depuis la salle polyvalente
	I.4	Espace paysager	150	1	150	Accès direct depuis la salle polyvalente
	I.5	Aire technique	selon projet urbain			

# 4 BESOINS

## 1.5. Descriptif des espaces et activités

### A. SAS / ACCUEIL

Le bâtiment sera composé d'un **SAS thermique** pour éviter les courants d'air et les déperditions thermiques. Cet espace fera office d'entrée et de sortie pour le public et donnera directement accès à la salle polyvalente.

### B. SALLE DES FÊTES

La nouvelle salle des fêtes et des familles comprendra une **grande salle polyvalente de 200 m<sup>2</sup> S.U.**, dans laquelle se dérouleront diverses manifestations et activités : fêtes de quartier, anniversaires, mariages, ... Ainsi, la salle polyvalente pourra accueillir jusqu'à **150 personnes assises**.

Une **terrasse** sera aménagée **en prolongement direct de la salle polyvalente** (accès direct de 2UP).

La salle polyvalente devra être un espace lumineux et confortable, avec des grandes ouvertures sur l'extérieur. Les apports de lumière naturelle sont importants, mais il sera nécessaire de tenir compte des besoins d'obscurcir la salle pour certaines manifestations. De plus, il sera nécessaire de prêter attention au confort thermique afin d'éviter les phénomènes de surchauffe en été.

Le traitement acoustique de la grande salle est très important afin d'assurer un confort acoustique pour l'ensemble du public. Il doit donc être homogène, afin de garantir une bonne propagation acoustique.

### C. CUISINE / OFFICE

L'espace « office / cuisine » de la salle des fêtes et des familles comprendra 3 sous-espaces fonctionnels :

- **Un espace de préparation et de réchauffage des plats**, lien direct avec la salle polyvalente ;
- **Un espace de réception et de stockage des denrées alimentaires**, attenant à l'espace de préparation. Accès extérieur pour livraison et acheminement des produits alimentaires ;
- **Un local déchets / tri sélectif**, isolé de la chaleur et ventilé, avec un point d'eau pour laver régulièrement les bacs. Il sera situé à **proximité de l'espace préparation** et disposera d'un **accès indépendant vers l'extérieur**.
- **Un bar**

L'espace de préparation et de réchauffage des plats sera en lien direct avec la **salle polyvalente** (distribution des repas), l'accès devra être suffisamment dimensionné pour le passage de chariots. Des équipements de cuisson seront intégrés dans le marché. Le **traitement de la qualité de l'air** devra être suffisamment important pour que les odeurs de cuisine ne soient pas transmises vers la salle polyvalente.

L'espace de réception et de stockage sera attenant à cet espace de préparation.

Il est à prévoir dans la mesure du possible d'intégrer un maximum de fonctions spécifiques aux équipements permettant de s'inscrire dans une démarche QEB, par exemple :

- Pour les **équipements de cuisson**, il serait intéressant d'inclure des équipements de cuisson performants et les moins gourmands en énergie, suffisamment isolés thermiquement.
- De nombreux matériels de **restauration collective ou d'équipement pour particuliers** bénéficieront de l'écolabel européen qui garantit la réduction de consommation (eau, énergie), des nuisances sonores et la durabilité des équipements.
- A la demande des usagers, la cuisine devra être **équipée de gaz** et respectée la réglementation qui en découle.

# 4 BESOINS

## 4.5. Descriptif des espaces et activités

### D. ESPACES SANITAIRES

En lien avec le SAS thermique et à proximité de la salle polyvalente, deux blocs sanitaires séparés homme/femme sont prévus, comprenant chacun un sanitaire PMR.

- Le bloc hommes comprendra 2 urinoirs, 1 cellule adaptée aux PMR et un lavabo.
- Le bloc femmes sera composé de 3 cellules dont 1 PMR et un lavabo.

**Deux loges seront prévues.** Ils serviront d'espaces de change lors de manifestations et de lieu pour la **dépose des manteaux** lors d'événements.

Les loges seront accessibles depuis la salle polyvalente.

### E. RANGEMENT

Un espace de rangement sera aménagé et directement accessible depuis la salle polyvalente afin de permettre le stockage des tables et chaises. Les installations et rangement doivent être très faciles. **Les ouvertures doivent donc être assez larges** pour le passage de chariots et pour plus d'efficacité lors des manipulations de matériel.

### F. CUISINE COLLABORATIVE

Une cuisine collaborative sera mise en place dans l'équipement. Cette dernière permettra une mise à disposition d'un local totalement équipé et spacieux, ainsi que d'une batterie de cuisine rangée dans des espaces sécurisées. **Cette dernière sera utilisée, sous réservation, par les associations de quartiers pour des ateliers de cuisine multigénérationnelle.** Elle devra donc être équipée pour un public jeune.

### G. LOCAUX TECHNIQUES

Les locaux techniques concernent un certain nombre de locaux nécessaires au fonctionnement du bâtiment. **Leur dimensionnement dépendra des solutions techniques proposées par les concepteurs.** L'accessibilité aux installations en vue de **faciliter les opérations de maintenance et leur remplacement éventuel** seront au cœur des préoccupations du maître d'œuvre. Les locaux techniques liés aux réseaux courants forts et courants faibles seront organisés sous forme de placards ou d'armoires techniques judicieusement implantés.

Les locaux techniques comprennent :

- Un local chaufferie / eau chaude sanitaire ;
- Un local livraison courants forts (TGBT) ;
- Un local courants faibles / VDI ;
- Un local CTA / ventilation.
- Un local sous station raccordé RCU

### ESPACES EXTÉRIEURS (HORS VOIRIE)

Les espaces extérieurs ainsi que le bâtiment devront être **éclairés**, pour leur mise en valeur et la sécurité des usagers.

L'équipement comprendra un **parvis (30 m<sup>2</sup>)** qui indiquera l'entrée du bâtiment. Le revêtement choisi sera qualitatif. Il constituera un espace public de rencontre.

L'équipe de maîtrise d'œuvre proposera un **traitement des limites** afin de garantir la sécurité du site et sa valeur paysagère, avec par exemple une clôture sur la limite ouest, ou une haie végétale à aménager.

Le parc de stationnements (stationnement « permanent », PMR, véhicules électriques, dépose minute, cycles et deux roues) est traité dans le cadre du projet urbain.

L'équipement disposera d'une **terrasse extérieure** en prolongement direct de la salle polyvalente. La localisation de cette terrasse devra être judicieusement réfléchi afin de limiter les nuisances nocturnes.



# 5 – NOUVEAU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN NPRU

# 5 NOUVEAU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN : NPRU

## .1. Plan d'ensemble (AVP en cours)



# 5 SCHÉMA DIRECTEUR

## 5.2. planning prévisionnel

Le mobilier réputé comme « hors marché de maîtrise d'œuvre », explicité dans la partie « description détaillée des espaces » et dans les fiches espaces, n'est pas compris dans le coût d'objectif présenté.

LES VERGNES - Salle des fêtes et des familles / **Planning d'opération** / 11/01/2023 (selon préconnaissance DCGRP)

