

CREATION
D'UNE SALLE CULTURELLE

A HAUX



PROGRAMME GENERAL

Maitre d'Ouvrage :

COMMUNE DE HAUX

20 août 2018

ETUDES / PROGRAMMATION
11 rue Jules Perrens
tel: 05 56 92 06 56

Pierre GUILLOT / architecte DPLG
33800 Bordeaux
port : 06 63 48 47 18

mel : guillot.programmation@sfr.fr

OBJET :

La note suivante correspond aux éléments de synthèse du programme général de la future salle culturelle. Elle présente les éléments finaux d'analyse du terrain situé dans le centre récent de la commune de Haux, abritant actuellement la plupart des équipements communaux (mairie, écoles, bibliothèque, commerces...) et retenu pour l'implantation de la future salle culturelle.

Elle présente le site et ses caractéristiques techniques et réglementaires, et indique les éléments du préprogramme tel que défini lors des réunions de travail.

Elle précise une estimation de budget et un calendrier prévisionnel.

Elle rappelle également les points en suspens et les éventuelles études complémentaires.

RAPPEL DE LA MISSION DU PROGRAMMISTE

La Commune de Haux souhaite prévoir la création d'une Salle Culturelle sur un terrain situé à Haux.

L'objectif du Maître d'Ouvrage est d'identifier l'ensemble des usages et des utilisateurs potentiels de la future salle culturelle, de définir les besoins de chacun et de proposer un schéma d'organisation et d'aménagement.

Sur la base de ces objectifs, la mission de programmation avait pour objet d'analyser le site envisagé, tant au niveau fonctionnel, technique et réglementaire qu'au niveau architectural et urbanistique, et de définir les besoins en terme qualitatif et quantitatif afin de proposer et d'estimer financièrement les solutions de construction.

La mission de programmation se prolonge par la rédaction du Programme Technique Détaillé permettant la passation d'un marché de maîtrise d'œuvre.

Le programmiste assistera le maître d'ouvrage au niveau de la concours consultation destiné à choisir l'équipe d'architecte.
Il pourra vérifier, en option, l'adéquation entre le programme et le projet en phases Esquisse et Avant Projet sommaire.

LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT:

Le site pressenti pour l'implantation de la nouvelle salle culturelle se trouve à l'Est du centre bourg ancien de Haux, dans le quartier de Grand Chemin.

Il est à proximité immédiate de l'ancienne salle des fêtes communale. Il intègre l'école et la bibliothèque communale et un plateau sportif.

Il est également proche de la mairie et des commerces.

Il est bordé en limite Ouest par la RD 239

Il est bordé en limites Sud, Est et Nord par des parcelles privées.

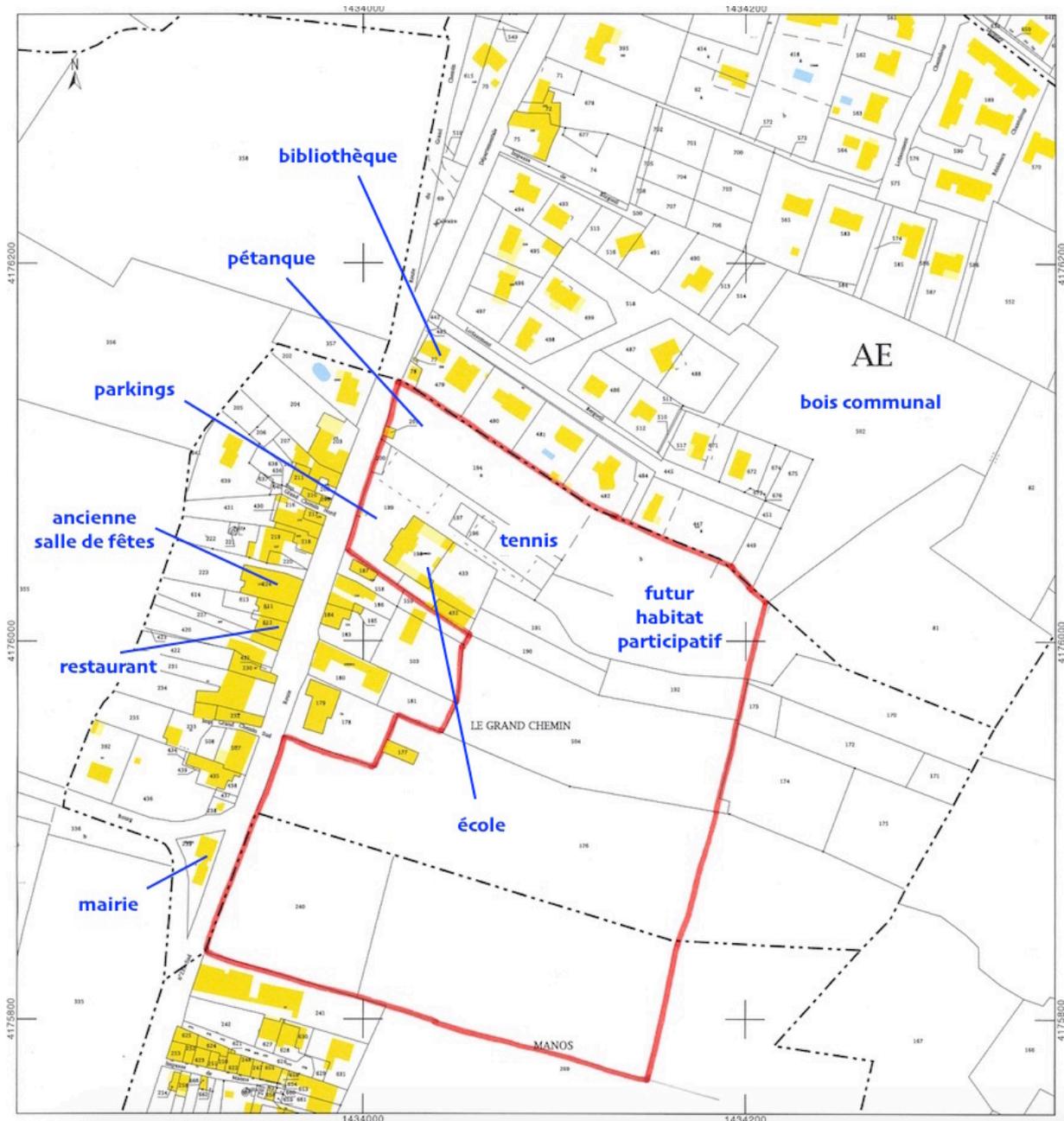


LE TERRAIN:

Le terrain pressenti pour l'implantation de la future salle culturelle couvre une superficie d'environ 17 000m², y compris les parcelles de l'école élémentaire et de la bibliothèque mais sans intégrer la parcelle du bois communal en partie Nord-Est.

Il comprend dans son angle Sud-Ouest l'école élémentaire, dans son angle Nord-Ouest une bibliothèque, dans la zone centrale Ouest en partie haute un terrain de pétanque et tennis. La zone centrale Est en partie basse est entièrement végétalisée

Le trait rouge indique le périmètre de l'OAP.



VUE AERIENNE

La zone centrale du terrain, qui suit un axe Nord-Ouest / Sud-Est, fait à peu près 240m de long sur 55m de large.



LES BÂTIMENTS:

Le terrain abrite à ce jour 2 zones bâties principales, toutes 2 situées le long de la RD 239.

Le premier ensemble de bâtiments, dans l'angle Sud-Ouest de l'unité foncière, correspond à l'école élémentaire communale et comprend 3 classes. Il s'agit d'un bâtiment en pierre et toiture tuiles.



L'autre ensemble bâti, situé dans l'angle Nord-Ouest, correspond à la bibliothèque-médiathèque communale. Il s'agit d'un bâtiment ancien rénové et agrandi, maçonné et à toiture tuiles.



Il existe également un petit bâtiment en partie centrale de la limite Ouest du terrain, correspondant à un petit local de rangement, en pierre et toiture tuiles (propriété non communale).



LES ACCES ET LE STATIONNEMENT:

Accès :

Le terrain est actuellement accessible depuis la RD 239 (A), en limite Ouest. Un accès pourra également être envisagé depuis la voirie du lotissement voisin en partie Nord (B), via la parcelle communale AE484.



Stationnement :

Il existe actuellement une zone de stationnement non formalisée en partie Sud-Ouest du terrain, au niveau de l'école élémentaire. Il existe également le long de la RD 239 un emplacement réservé au stationnement des bus.



Dans le cadre de l'opération, il sera cependant nécessaire de prévoir le stationnement supplémentaire nécessaire au bon fonctionnement de l'équipement culturel et des futurs aménagements.

LES BATIMENTS DE FRANCE

Le terrain d'implantation du projet n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un ouvrage patrimonial.

Il n'existe donc aucune contrainte particulière de monuments classés, protégés ou inscrits à l'inventaire des M.H.

RISQUES D'INONDABILITÉ

Le site ne se trouve pas dans une zone inondable non constructive.

Dans le cadre du projet, le concepteur devra cependant tenir compte des eaux de ruissellement, notamment au niveau du traitement des seuils d'entrées dans les bâtiments. Il conviendra également de limiter leurs effets avec des bassins de stockage et une imperméabilisation minimale des sols.

Le projet sera soumis à la loi sur l'Eau (étude d'impact préalable).

LES RESEAUX

Tous les réseaux nécessaires passent en limite Ouest du site (RD 239).

Ce point sera à confirmer avec les différents concessionnaires.

Le branchement des éventuelles extensions aux divers réseaux se fera en sol, par l'intermédiaire de tranchées.

Si les travaux nécessitaient le dévoiement ou la réfection de réseaux passant dans le terrain, ces travaux devraient être effectués dans le cadre du projet.

Le concepteur prévoira tous les réseaux nécessaires au bon fonctionnement de son projet (eau potable, électricité, GAZ, assainissement EU-EV et EP, bornes incendie, éclairage public, téléphone...)

RISQUES SISMIQUES

Le terrain d'implantation du projet est situé en zone de sismicité très faible (zone 1). De part sa nature, l'établissement entre dans la catégorie d'importance II (ERP de 4° ou 5° catégorie)

RAPPEL DU PREPROGRAMME

Dans le cadre de la création d'une salle culturelle, la commune de Haux souhaite prévoir des locaux permettant d'accueillir notamment les activités suivantes:

- spectacles (danse, musique, théâtre...)
- activités associatives
- accueil des scolaires
- repas et lotos
- assemblées générales
- expositions...

Le projet devra également intégrer des locaux dédiés au JOSEM (salle de répétition, bureau et rangement spécifique)

Il conviendra de prévoir les aménagements intérieurs liés au projet (vestiaires, sanitaires, bar, espace traiteur, rangement...)

Il conviendra également de prévoir les aménagements extérieurs liés au projet (abords immédiats, accès extérieurs, stationnements, terrasse barbecue, buvette pétanque...). On relocalisera le terrain de pétanque, l'espace sportif et on prévoira l'aménagement d'espaces verts.

Dans le cadre de l'opération, on considérera également les possibilités d'extension du bâtiment pour une bibliothèque et des locaux associatifs.

L'opération se fera en une seule tranche.

Le tableau des surfaces présenté page suivante correspond à la dernière version du programme, sur la base des informations recueillies lors des entretiens. Ce tableau devra être validé afin de passer à la rédaction définitive du programme.

Les surfaces utiles (S.U.) correspondent aux surfaces réelles utilisables (surfaces entre murs et cloisons).

Le cumul des surfaces utiles indiquées ne comprend pas les circulations à prévoir pour liaisonner l'ensemble des pièces.

Ces surfaces de circulation sont comprises dans la surface finale indiquée SUP (surface plancher) qui comprend également les épaisseurs de cloisons et correspond à la surface réellement construite. Dans le cas d'un projet totalement en rez-de-chaussée, cette surface plancher correspond à peu près à l'emprise au sol du bâtiment.

SALLE CULTURELLE DE HAUX
SURFACES PROGRAMME

LOCAL	S.U. m2	OBSERVATIONS
-------	---------	--------------

ESPACES ENTREE

hall d'entrée	20,00	avec coin vestiaire-billetterie
sanitaires	18,00	H+F, handi
	38,00	

SALLE + SCENE

salle de spectacle	220,00	150 pl. assises, y compris salle répétition Josem
scène	40,00	démontable, ouverte sur la salle
rangement salle	30,00	chaises, tables, tréteaux..
rangement associations	30,00	local polyvalent
rangement scène	20,00	et point régie
terrasse extérieure	-	120m2 mini., en contact avec la salle
	340,00	

VESTIAIRES

2 loges	24,00	2 x 12m2
sanitaires loges	8,00	avec douche
	32,00	

JOSEM

salle de répétition	pm	intégrée dans la salle de spectacle
petite salle de répétition	30,00	et bibliothèque
bureau Josem	20,00	2-3 postes de travail et coin réunions
rangement répétitions	20,00	instruments, ouvert sur salle de spectacle
rangements événementiel	20,00	matériel divers
	90,00	

RESTAURATION

office cuisine	30,00	
bar	10,00	ouvert sur hall
réserve bar	8,00	accessible depuis cuisine et bar
local déchets cuisine	3,00	
	51,00	

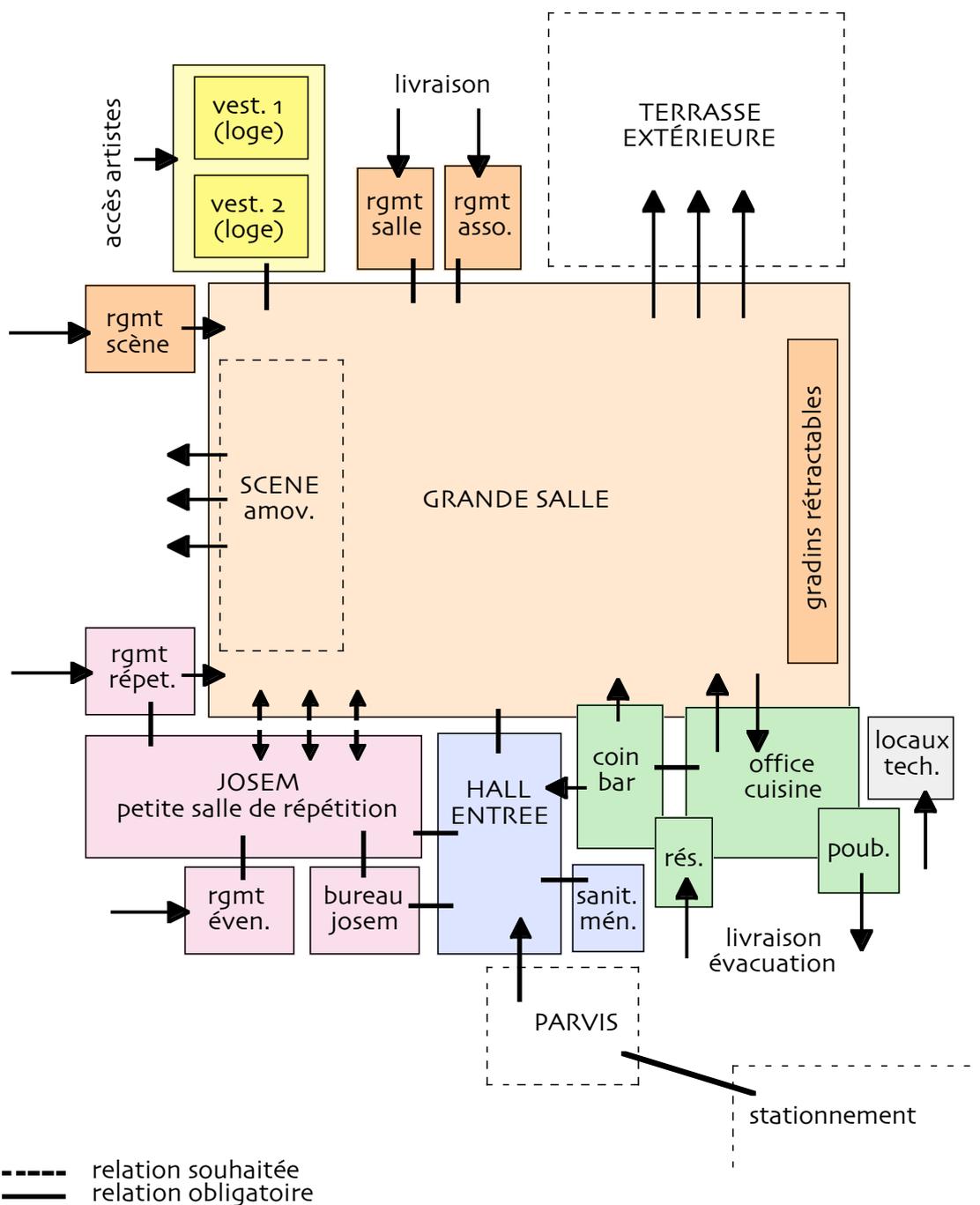
LOCAUX TECHNIQUE

chaufferie	12,00	
TGBT	2,00	Tableau général basse tension
local poubelle	4,00	
local entretien ménage	4,00	
entretien espaces verts	2,00	
	24,00	

TOTAL SURF. UTILES 575,00 m2 surface utile

TOTAL S.H.O.N. (+20%)	690,00	m2 surface hors œuvre nettes
-----------------------	--------	------------------------------

ORGANIGRAMME GENERAL DES RELATIONS



Cet organigramme n'est pas une représentation en plan du futur projet mais une simple clarification des liaisons souhaitées. Le concepteur en charge du projet pourra s'en dégager sous réserve de fonctionnement conforme au programme

ESTIMATION FINANCIÈRE PREVISIONNELLE

A date de valeur février 2018.

ESTIMATION DU MONTANT D'OPERATION SALLE CULTURELLE + LOCAUX JOSEM A HAUX		
		euros TTC
CONCOURS ET FRAIS PRELIMINAIRES		
Frais divers administratifs	forfait	2 000,00
Programmation, Géomètre, ...	forfait	12 000,00
Sondage	forfait	3 500,00
Concours maîtrise d'œuvre sur esquisse	1,0%	11 025,00
A/ Sous-total frais préliminaires		28 525,00
HONORAIRES / (% C)		
Coordinateur hygiène et sécurité	0,6%	6 615,00
Contrôleur technique	1,0%	11 025,00
Maitrise d'Œuvre + SSI	10,00%	110 250,00
Pilotage coordination	1,0%	11 025,00
B/ Sous-total honoraires		138 915,00
TRAVAUX		
bâtiment neuf (690m ² x 1250€ht)	forfait	862 500,00
VRD et paysage	forfait	150 000,00
provisions fondations profondes	forfait	90 000,00
C/ Sous-total travaux		1 102 500,00
CONCESSIONNAIRES, TAXES PC...	forfait	40 000,00
MOBILIER ET EQUIPEMENT		
gradins amovibles	forfait	60 000,00
équipements scéniques et régie	forfait	82 000,00
Sous-total travaux		142 000,00
REVISIONS, DIVERS, ALEAS		
divers, aléas (% C)	2,5%	27 562,50
actualisation	2,5%	27 562,50
assurance dommage-ouvrage (% C)	0,7%	7 717,50
Sous-total divers et aléas		62 842,50
		euros
TOTAL HT *	TTC	1 514 782,50
TOTAL TTC (tva 20%)		1 817 739,00

* (hors AMO)

CALENDRIER PREVISIONNEL

Ce calendrier est indicatif. Il pourra servir de base à la proposition du concepteur.

Phase : _____ Mois:

Lancement consultation architectes:	M-3
Choix 3 à 5 équipes:	M-2
Rendu proposition financière et méthodologie:	M-1
Audition des candidats et choix de l'équipe:	M-1
Début mission Architecte:	Mo
Mise au point esquisse:	M1
Rendu Phase APS:	M3
Rendu Phase APD:	M6
Dépôt du permis de construire	M6
Rendu Phase PRO:	M9
Consultation entreprise	M9
Choix des entreprises	M12
Début des travaux	M13
Fin des travaux	M26-32

Soit, pour un lancement de la consultation en janvier 2019, un choix de l'architecte en mai 2019, un début des travaux avant l'été 2020 et une réception des travaux pour mi 2021 au plus tard, sous réserve d'aucun aléas retardateur (appel d'offre infructueux, retard d'attribution du permis de construire...)

CONCOURS

Doit-on prévoir l'organisation d'un concours de maîtrise d'œuvre ?

Aspect réglementaire :

Le montant prévisionnel HT des travaux ne rendra pas obligatoire l'organisation d'un concours pour la réalisation de la salle culturelle (seuil : 221 000 euros HT pour un prévisionnel honoraires de 110 000 euros HT environ, sur la base d'honoraires à 10%).

Le projet nécessitera cependant une publicité dans le BOAMP (bulletin officiel d'annonce des marchés publics)

Pour mémoire : indemnisation à prévoir par candidat

pour un concours sur esquisse : 6 000 euros ht environ

pour un concours sur esquisse « light » : 2 500 euros ht environ

POINTS EN SUSPENS:

Etude de sol:

Une étude préliminaire des sols au niveau de la zone de construction envisagée sera à réaliser afin de déterminer la nature des fondations à prévoir.

Plan Topographique:

Un relevé précis du terrain avec sa topographie, ses limites, ses plantations et ses éventuels éléments singuliers (puits, traces d'anciennes constructions...) sera à faire effectuer par un géomètre.

Réseaux :

Il sera nécessaire d'avoir indication des réseaux passant éventuellement sur le site et l'emplacement des branchements à prévoir (gaz, électricité : transfo ?, eau potable, assainissement, eaux pluviales, téléphone, ...)

PLANS EN ANNEXE:

Les plans présentés pages suivante seront à considérer dans le cadre du projet :

- le plan définissant les limites de l'OPA, la vocation des espaces disponibles et les interventions souhaitées.
- le plan « schéma fonctionnel » présentant une première répartition géographique des différentes activités à prévoir sur le site.