

COMMUNE DE SAINT-PHILIBERT
PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE SALLE DES FÊTES
ET AMENAGEMENT D'UN TERRAIN MULTISPORT

VERSION DEFINITIVE - MARS 2021

NOTE D'ORIENTATIONS

1. PRÉCISIONS

La commune a sollicité l'accompagnement du CAUE dans le cadre de son projet de la création d'une nouvelle salle des fêtes, en lien avec la rénovation de la mairie existante, objet d'une note d'orientations distincte.

Une première visite a été organisée sur place le 22 décembre 2020 et le relevé de décisions transmis par mail à la commune le 23 décembre 2020. Etaient présents : Hubert POULLOT, Maire, Philippe MORAL, 1^{er} adjoint et Xavier HOCHART, architecte directeur du CAUE. La commune avait sollicité parallèlement la MiCA qui, pour des raisons de disponibilité, n'a pu être représentée.

Les orientations ont été présentées et débattues lors d'une seconde réunion, proposée par le CAUE, qui s'est tenue en mairie le 10 février 2021, en présence des mêmes élus, auxquels se sont joints Bernard SOLLLOT, 3^{ème} adjoint et Daniel TRICOURT, conseiller municipal. Le présent document tient compte de ces échanges.

1.1. LE PROJET

La salle des fêtes actuelle de Saint-Philibert occupe le rez-de-chaussée d'un bâtiment qui accueille également les locaux de la mairie au premier étage d'un bâtiment ancien du centre-bourg, réhabilité dans les années 1985. Pour répondre aux exigences actuelles d'accessibilité et de fonctionnement de la mairie, la commune s'est engagée dans une réflexion sur la restructuration de la mairie, qui conditionne également l'avenir de la salle des fêtes.

Différentes hypothèses ont déjà été étudiées par les élus qui ont retenu un scénario consistant à maintenir la mairie dans le bâtiment actuel, en l'aménageant au rez-de-chaussée à la place de la salle des fêtes, et en construisant une nouvelle salle sur un terrain communal à proximité.

Le site retenu est constitué de deux grandes parcelles agricoles (A 768(13) Courte pièce et A 166 Le Grand Clos), d'une surface totale de plus de 5 hectares, situé en limite du bourg au nord, à proximité immédiate du cimetière et de l'église. Une petite partie seulement de cette surface, le long de la RD 25 qui rejoint la route de Saulon, est concernée par le projet.



Localisation du terrain retenu. Source IGN Géoportail.

Le terrain est situé en zone A du PLU, dont la destination principale est "la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. L'agriculture y est l'activité dominante." (extrait PLU). La commune souhaite engager une modification de son document d'urbanisme pour permettre la réalisation de cette opération.



Vue du site depuis le virage de la RD25, vers le nord. À gauche l'accès au cimetière et sa clôture.

2. ETAT DES LIEUX

2.1. CONTEXTE COMMUNAL

La situation de la commune de Saint-Philibert, à 14 km au sud de Dijon, 4 km de Gevrey-Chambertin, dans la plaine et à proximité de l'échangeur autoroutier, la rend très accessible et attractive. Elle bénéficie d'un accroissement régulier de population, accueillant au dernier recensement 585 habitants, selon les chiffres donnés par les élus. Ils étaient 443 en 2015, selon l'INSEE.

Saint-Philibert fait partie des 55 communes qui composent la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges, regroupant un total de 30 500 habitants.

La Communauté de commune a intégré le SCoT de Beaune et Nuits-Saint-Georges, dont la révision est en cours. La commune est **couverte par un PLU**, approuvé en 2004, avant la loi Grenelle II, et qui devrait être modifié pour permettre le projet de création de la salle des fêtes.

L'église Saint-Philibert, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques en 1925, génère un **périmètre de protection** d'un rayon de 500 m, qui couvre l'ensemble du bourg.



Vue sud-ouest depuis le site vers le bourg et l'église.



Vue vers le terrain à l'entrée du virage de la RD 25.

2.2. LE PROJET

La commune a établi un premier document définissant les besoins, les liens souhaités entre les différentes fonctions et les principales surfaces.

C'est à partir de ce premier travail que les locaux et surfaces ci-dessous ont été détaillés, en s'appuyant sur d'autres programmes comparables.

Sur le même site, la commune envisage d'associer à la salle des fêtes un terrain multisports, mais ce projet sera confirmé en fonction des aménagements retenus sur un autre espace public (de la Source du Lavoir).

2.3. LOCAUX ET SURFACES

Salle des fêtes	Surface utile envisagée (m ²)
Locaux définis	
Salle principale	150
Rangement	30
Office	15
Local ménage	3
Sanitaires publics (2 hommes et 2 femmes)	17
Autres locaux ou espaces	
Préau (espace ouvert et couvert)	à confirmer
Hall d'accueil	15
Régie	6
Local technique	6
Local poubelles	6
Circulations	pm
Total surface utile	248 m²

Le programme et les surfaces restent à confirmer dans le cadre de programmation à venir et pourront évoluer en phase esquisse, réalisée par la maîtrise d'œuvre. L'ensemble devra dans tous les cas être validé par le maître d'ouvrage.

2.4. ESTIMATION DES ESPACES EXTERIEURS

Stationnement (nombre de places à confirmer) - 25 places : 530 à 730 m² / 50 places : 1060 à 1460 m²
Terrain multisports - (différentes dimensions - 20 x 40 m / 18 x 30 m / 7 x 12 m) + 1 m pourtour : 640 m²
Espaces plantés en transition + seuil : 700 m²
Emprise du bâtiment : 250 + 25 m² = 275 m²

Total superficie minimum pour le développement du projet : **entre 2500 et 3200 m²**.

3. ORIENTATIONS

3.1. OBJECTIFS ET CONTRAINTES A CONSIDERER

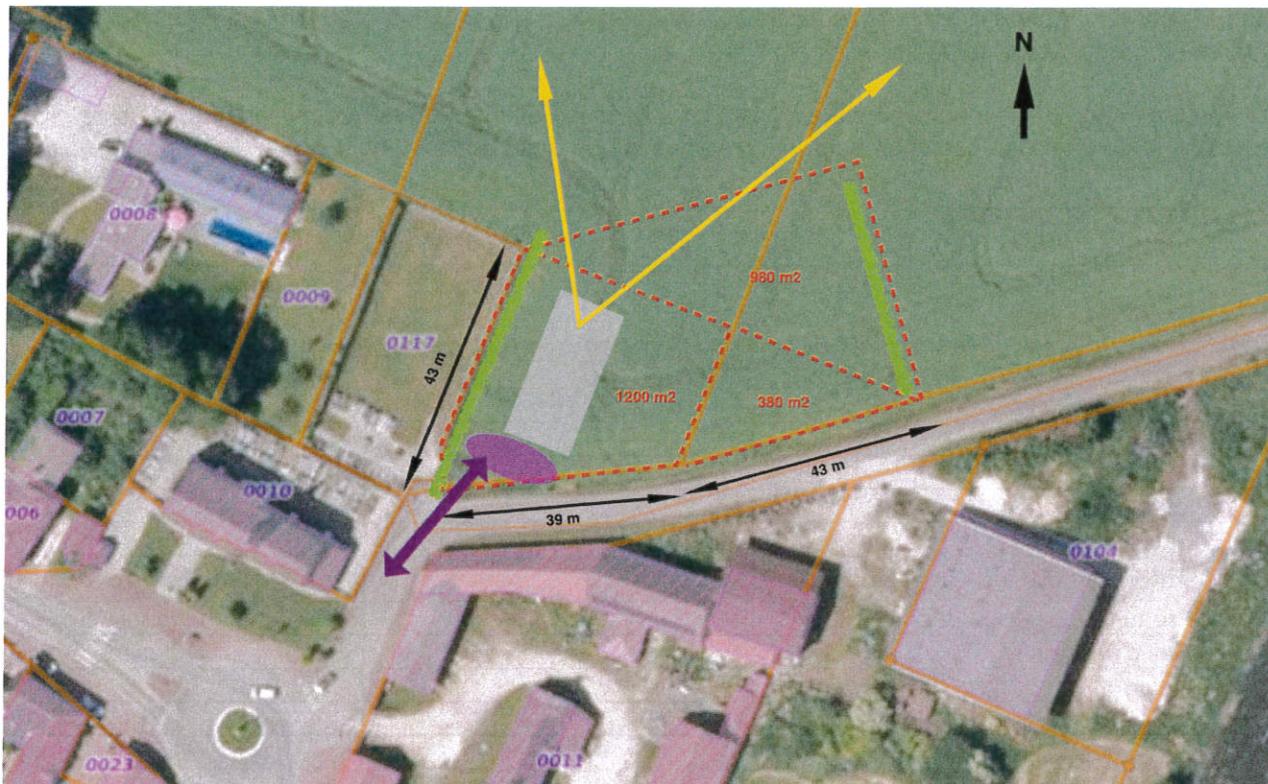
Situation

Etant donnée l'étendue de la parcelle agricole (52 240 m²) et la situation en limite bâtie du bourg, l'implantation du projet se fera à proximité de la RD 25, pour s'inscrire dans la continuité du bourg et réduire le linéaire de voirie.

Ce choix est également fortement orienté par la nécessité de préserver l'activité agricole, qui occupe toute la périphérie immédiate du centre-bourg et constitue le paysage de la commune.

Le site est actuellement très ouvert et ne facilite pas l'inscription du projet à venir. Les principaux enjeux à considérer par rapport au site sont :

- Définir un aménagement et des implantations qui permettent d'ancrer le projet dans le site et proposent des transitions avec le paysage agricole.
- Composer une volumétrie qui révèle les fonctions publiques de l'équipement et établisse un lien, une continuité avec le bourg.
- Porter attention aux différents points de vue sur le bâtiment, en particulier depuis la RD 25, et proposer un accès sécurisé au site (absence de visibilité depuis le virage).



Dimensions et emprises indicatives. Schématisation des principaux enjeux à considérer. Document CAUE 21 sur fond IGN Géoportail.

Préoccupations environnementales

Il est souhaitable que l'équipe de maîtrise d'œuvre propose des solutions simples, économiques et de qualité, en minimisant les impacts sur l'environnement et en veillant au confort et à la santé des usagers, à la facilité d'usage et à la maîtrise des coûts de fonctionnement du futur équipement.

La conception architecturale devra permettre d'optimiser les consommations d'énergie :

- Le choix de l'implantation devra favoriser au maximum les apports de solaires passifs.
- Un juste compromis devra être trouvé entre apport en éclairage naturel et apports solaires passifs afin de limiter les surchauffes et éblouissements.
- Une inertie thermique optimisée devra être apportée afin d'avoir un réel confort d'été.
- Un travail sur l'enveloppe du bâtiment devra être effectué pour supprimer les ponts thermiques et renforcer l'isolation des parois.

3.2. PRECISIONS D'ORDRE TECHNIQUE

Règlementation thermique

Le bâtiment devra être conforme à la réglementation applicable. L'entrée en vigueur de la réglementation environnementale, RE 2020, a été repoussée au 1^{er} janvier 2022.

Production chauffage et eau chaude

Une étude énergétique devra permettre de définir l'énergie envisagée pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Le choix énergétique devra être confirmé au démarrage de la mission de maîtrise d'œuvre, à la validation de l'APS par le maître d'ouvrage.

Protections solaires

Pour le confort d'été, le projet devra proposer des protections solaires extérieures adaptées aux orientations, (sur les baies orientées du sud-est au nord-ouest).

Matériaux d'isolation thermique

Ils pourraient être biosourcés, issus de filière de recyclage.

Isolation acoustique

La qualité acoustique de la salle principale devra être étudiée (corrections à prévoir).

Il sera nécessaire de limiter les nuisances sonores vers l'extérieur, en prévoyant un hall d'entrée par exemple, pour éviter un accès direct à la salle, et en étudiant la meilleure localisation des stationnements, éloignée des espaces habités.

Ventilation des locaux

Un système non polluant de ventilation des locaux est obligatoire. La solution la plus adaptée et la plus performante sera étudiée. Pour palier aux surchauffes en été, le rafraîchissement de la salle devra être considéré également.

L'intégration esthétique des équipements techniques devra être étudiée avec soin et suivie en phase d'exécution.

Éclairage

L'éclairage naturel sera privilégié. Pour les locaux éclairés de façon artificielle un pilotage de l'éclairage en fonction des besoins et une centralisation des commandes seront étudiés.

Assainissement et eaux pluviales

Il n'y a pas de possibilité de raccordement à l'assainissement collectif.

La récupération et le traitement des eaux de pluie de toiture seront dissociés de ceux mis en œuvre pour les eaux usées.

Les eaux pluviales de toitures seront collectées et stockées ou ré-infiltrées à la nappe phréatique, ou menées à un bassin de rétention des eaux.

La possibilité de récupérer une partie des eaux de pluie pour les besoins d'arrosage des espaces extérieurs plantés pourra être étudiée.

3.3. ESPACES EXTERIEURS ET AMENAGEMENT

Insertion dans le paysage

Au-delà du choix d'implantation, du dessin du bâtiment et du traitement des espaces de service nécessaires au fonctionnement de l'équipement, il est proposé de prévoir des espaces d'accompagnement de qualité pour favoriser l'insertion du projet dans le contexte patrimonial et agricole existant. Ces surfaces de transition, simplement enherbées, pourraient être plantées d'arbres fruitiers.

La voirie et le parvis pourraient être traités en stabilisé ou matériau perméable, afin d'offrir une solution alternative au revêtement en enrobé imperméable.

La zone de stationnement pourrait être traitée également en stabilité et en prairie renforcée, plantée de haies et avec noues plantées d'infiltration, serait une solution alternative au parking traditionnel.

Le chantier de terrassement devra être organisé de manière à permettre la réutilisation de la terre arable pour l'aménagement des espaces plantés.

Dimensionnement du parking

Son dimensionnement est évalué à 50 places, mais le nombre pourrait être réduit (25 à 30 places) dans une première phase, pour réduire le coût de l'investissement et favoriser la réalisation des aménagements extérieurs complémentaires. En prévoyant l'espace nécessaire à son agrandissement et le dessin des cheminements en conséquence, cela permettrait de vérifier les usages et de confirmer les besoins réels dans la durée.

Traitement des limites

Des noues ou des fossés plantés, permettant le traitement des eaux pluviales et intégrant une clôture, pourraient constituer une alternative en réponse au souhait, exprimé par la commune, de clôturer le site.

Créer un seuil

Si l'on se réfère au règlement de la zone U du PLU actuel, aucun recul de l'implantation de la construction n'est imposé par rapport à la voie, cependant un espace devra être étudié pour marquer le seuil de l'équipement public. Ce seuil permettra d'établir une continuité de cheminement avec le cœur du bourg. Cet aménagement devra rester simple, en cohérence avec le contexte rural de la commune et de la zone agricole.

Les élus envisagent l'adjonction d'un préau au bâtiment pour accueillir des activités extérieures. À ce stade, la surface et les liens fonctionnels avec la salle polyvalente n'a pas encore été définie.

4. APPROCHE FINANCIÈRE

4.1. CONDITIONS D'ÉVALUATION

Il est difficile à ce stade d'évaluer le coût des travaux.

Cette estimation est une première approche par ratio, en se basant sur des opérations similaires de constructions neuves, menées par des communes de Côte-d'Or ou de Bourgogne-Franche-Comté.

Les ratios par m² utilisés sur la base d'opérations similaires sont compris entre 1 800 et 2 000 € HT/m², mais le coût de l'opération est étroitement lié aux choix de performance énergétique, structurels et des matériaux, ainsi qu'au niveau de prestations demandé.

A ce coût des travaux, il faut ajouter le coût des études (architecte, bureaux d'études, SPS, OPC, bureau de contrôle...) + imprévus + coûts annexes (environ 20 à 25 %).

	Surface utile	coût m ² HT	montant HT estimé des travaux	coût études + imprévus + coûts annexes	coût global estimé de l'opération HT
Salle des fêtes	248 m ²	1 800 à 2 000 €	450 000 à 500 000 €	90 000 à 100 000 €	540 000 à 600 000 €
Espaces extérieurs (hors terrain multisports)	1700 m ²	60 à 80 €	100 000 à 140 000 €		

5. MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE

5.1. MAITRISE D'OEUVRE

L'équipe de maîtrise d'œuvre, composée principalement d'un architecte et de bureaux d'études techniques (fluides, électricité et structure), a pour mission d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au cahier des charges établi par le maître d'ouvrage.

Des compétences en paysage (paysagiste concepteur) devront être également mobilisées.

Missions complémentaires en prestations supplémentaires éventuelles : Ordonnancement et Pilotage de Chantier (OPC), étude de faisabilité des approvisionnements en énergie et assistance pour la mise en place des contrats de maintenance.

Si le maître d'ouvrage souhaite être accompagné dans l'élaboration des dossiers de subventions qu'elle aura à réaliser auprès de la Région, du Département, de l'État et de l'Europe, l'équipe de maîtrise d'œuvre devra être en mesure de décomposer les coûts de maîtrise d'œuvre et de travaux, suivant les programmes éligibles.

5.2. PROCEDURE

Le choix de la procédure pour le lancement du marché de maîtrise d'œuvre dépend de l'estimation du montant des honoraires, calculée en fonction du coût prévisionnel de travaux.

Au stade actuel, le coût prévisionnel de travaux (y compris les aménagements extérieurs) étant évalué entre 525 000 et 600 000 € ht, le montant estimé des honoraires de maîtrise d'œuvre (taux moyen entre 10 et 12 %) se situerait entre 52 500 et 72 000 € ht.

Dans ces conditions il s'agira d'une procédure adaptée, avec mise en concurrence et publicité adaptées à l'opération. La sélection des maîtres d'œuvre organisée en deux étapes :

- Sélection des dossiers de candidatures sur compétences, références et moyens adaptés à l'opération. À l'issue de cette sélection, trois candidats sont invités à présenter une offre et pourront être auditionnés.
- Remise d'une offre et audition éventuelle des candidats pré-sélectionnés. Négociation avec le ou les candidats retenus.

Des critères de sélection des offres devront être définis, par ordre d'importance. Ils se portent sur :

- la compréhension du projet et pertinence de la note méthodologique,
- l'adéquation de l'organisation de l'équipe proposée avec le programme,
- la proposition de rémunération.

Le maître d'ouvrage s'appuiera sur un comité de pilotage pour le jugement des offres.

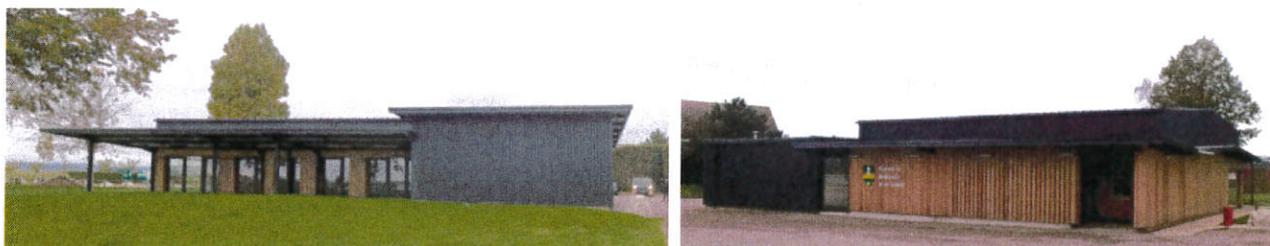
Le CAUE peut accompagner la commune, si elle le souhaite, pour l'aider à rédiger le cahier des charges du maître d'œuvre.

6. RÉFÉRENCES

Salle des fêtes de Barges (21), Mickael Bizourd architecte.

Réhabilitation et extension d'une salle des fêtes avec création d'une cuisine collective.

Surface : 270 m². Coût des travaux : 290 000 € HT. Date : ?



Espace de rencontres et de loisirs de Savigny-le-Sec (21), Topoïen architectes.

Construction neuve d'un espace de rencontres et de loisirs, d'un dojo et des ateliers municipaux.

Surface : 782 m². Coût des travaux : 1 328 000 € HT. Date : 2010 - Source : site internet l'Observatoire des CAUE



Espaces extérieurs et stationnements



Stationnement - Longvic.

Noue plantée - Longvic, Pascale Jacotot paysagiste concepteur.

