

# Programme de construction d'une salle socioculturelle et aménagement de ses abords



## 1 > INTRODUCTION

La commune de La Gouesnière, située dans la baie du Mont Saint Michel entre Saint Malo et Dol de Bretagne, mène depuis plusieurs années déjà une réflexion pluri thématique sur l'aménagement de son territoire. Parmi les démarches les plus récentes qu'elle a pu engager figurent différents projets de réhabilitation de bâtiments communaux, l'aménagement du centre bourg, la construction d'une école maternelle et d'une salle de sport.

La commune souhaite aujourd'hui construire une salle socioculturelle. La salle polyvalente actuelle se trouve en effet dans le centre bourg, avec un potentiel d'accueil à table d'environ 130 personnes assises au maximum, effectif trop restreint par rapport aux besoins actuels. Par ailleurs, son positionnement en centre bourg génère des conflits de voisinage difficiles à enrayer.

Les élus ont donc d'ores et déjà identifié un tènement qui pourrait accueillir un nouvel équipement. Positionné au nord du bourg, il s'agit d'une ancienne friche industrielle.

Les élus souhaitent y bâtir un équipement dimensionné pour l'accueil de 250 personnes à table et des usages aussi variés que les spectacles, les soirées festives, les réunions publiques, les réunions d'associations et l'accueil des temps d'activité périscolaire. Le projet devra intégrer l'aménagement des abords de l'équipement (stationnement et espaces verts).

## 2 > CONTEXTE TERRITORIAL

### 2.1 > LOCALISATION

La Gouesnière se situe au cœur du pays malouin. Elle fait partie de Saint-Malo Agglomération. La commune est positionnée sur la route départementale 4 qui relie Saint-Jouan-des-Guérets à Dol-de-Bretagne. De fait, il s'agit d'un territoire connecté, à forte visibilité, et plutôt dynamique. Le territoire connaît donc une logique de structuration nord-est / sud-ouest autant du point de vue topographique que de ses implantations humaines.

La commune est composée d'un centre historique organisé autour de son église. Le village s'est en effet développé par la suite de part et d'autre de la rue principale.



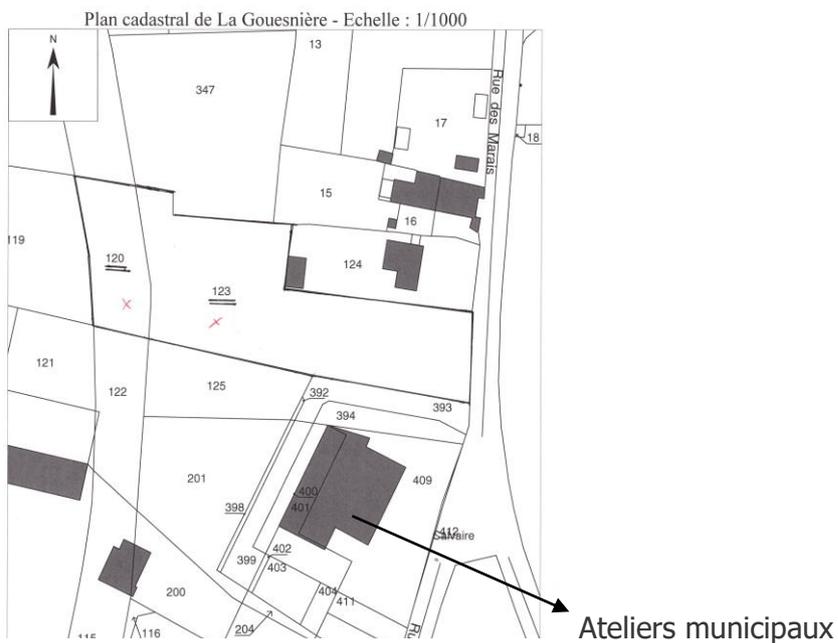
## 2.2 > PROFIL DU TERRITOIRE

La Gouesnière compte environ 1900 habitants pour 8.74 km<sup>2</sup> de surface.

Le territoire est dynamique et présente un niveau d'équipement déjà généreux. Il recense ainsi une école publique et une école privée pour un effectif total d'environ 260 élèves, une bibliothèque, des équipements sportifs (salle de sport, stade, terrain multisports), Le siège de l'ADMR du Clos Poulet, l'agence du conseil départemental pour le pays de Saint-Malo....

Au 1er Janvier prochain, la commune bénéficiera d'une meilleure desserte de bus par la création d'un nouvel arrêt de bus, à proximité du projet, par Saint-Malo-Agglomération.

La construction d'une salle socioculturelle s'inscrit dans cette dynamique d'offre de services.



Projet sur les parcelles 120 & 123



### 3.1 > ÉTAT DES LIEUX

Le périmètre de projet se situe sur une ancienne friche industrielle. Celle-ci se trouve à proximité des ateliers municipaux, de salles réservées aux associations et dans la partie nord du village.

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

### 3.2 > ASPECTS RÉGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES

Le territoire est couvert par un Plan Local d'urbanisme dont le PADD indique la réalisation d'un équipement de loisirs dans le secteur retenu.

Le site se trouve dans une zone 1AU décrite dans le PLU.

Le document d'urbanisme est disponible sur le site de la commune ([www.lagouesniere.fr](http://www.lagouesniere.fr)) et sera tenu à disposition des prestataires dès le lancement de la mission.

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement se trouvent à proximité du site.

## 4. PROGRAMME

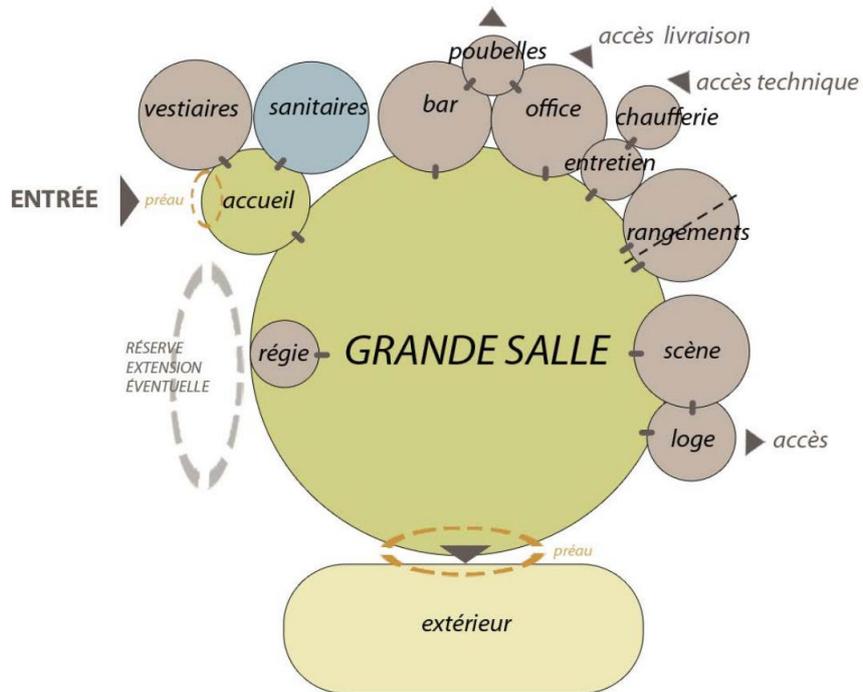
### 4.1 > LES INTENTIONS DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

La commune de La Gouesnière souhaite édifier une salle socioculturelle calibrée pour un effectif de 250 personnes à table. Elle accueillera des usages divers : spectacles, réunions publiques, réunions d'associations, temps d'activités périscolaires, mariages ...

Les parti-pris de conception devront être adaptés à cette polyvalence (volumétrie des espaces, matériaux).

Le stationnement sera organisé pour partie sur site (50 places) et complété par l'offre existante à l'entrée du site.

## 4.2 > ORGANIGRAMME



### 4.3 > TABLEAU DES SURFACES PREVISIONNELLES

NATURE DES LOCAUX	COMMENTAIRES	SURFACE (m2)
-------------------	--------------	--------------

#### ESPACE D'ACCUEIL

Hall d'entrée	Espace de distribution /sas	15
Vestiaire		15
Bar : espace comptoir + cellier avec frigo	accès direct sur la salle	20

#### SALLE POLYVALENTE

Salle principale	Accès direct depuis l'accueil. Scène fixe. Rampes d'éclairage. Panneaux acoustiques. Revêtement de sol adapté à la polyvalence (gym-danse-spectacles-repas).	300
Scène fixe	Comprend avant scène + coulisse	50

#### ESPACE TECHNIQUES

Loges	Avec sanitaire accessible, accès depuis l'extérieur	15
Régie		5
Sanitaires	Accessible depuis le hall d'entrée	20
Locaux de rangement	Accès direct depuis la salle principale, a scinder en 2 salles (équipements municipaux + dortoir enfants), un rangement sous la scène pourra être également étudié	45
Cuisine de réchauffement avec réserve	Evier, chambre froide, congélateur, eau chaude/eau froide, prises électriques. Matériel de réchauffement, lave vaisselle, plonge. Local accessible depuis l'extérieur (livraisons),	35
Local d'entretien	Avec point d'eau	6
Local poubelles	Local accessible depuis l'extérieur	6
Chaufferie	Local accessible depuis l'extérieur	9

#### TOTAL SURFACE BATIMENT (M2)

**541**

#### ESPACES PUBLICS

Parvis	Mise en scène de l'équipement. Utilisation de matériaux nobles pour asseoir l'équipement sur son site	100
Stationnement	Eviter imperméabilisation complète (50 places)	1600
Extérieurs paysagers	végétalisation des abords	2000

## 4.4 > ENJEUX DU PROJET

### **INSCRIPTION DANS LE SITE**

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

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

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

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

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

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

### **VOCABULAIRE ARCHITECTURAL**

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

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

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

## **QUALITÉ DES AMBIANCES**

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

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

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

## **ÉVOLUTIVITÉ DE L'ÉQUIPEMENT**

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

## **4.5 > ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE**

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

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

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

## **5. NOTICE D'INTENTION ENVIRONNEMENTALE**

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

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

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

Pour ce projet, il s'agira de :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6 > CARACTÉRISTIQUES DES PRESTATIONS DEMANDÉES**

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

La mission du titulaire sera de type **mission complète avec EXE et OPC** au sens de la loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (loi MOP).

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

## **7 > BUDGET PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX**

CONSTRUCTION DE LA SALLE POLYVALENTE.....	1 100 000 € HT
AMÉNAGEMENT DES ACCÈS ET EXTÉRIEURS.....	200 000 € HT
COÛT TOTAL PROJET .....	1 300 000 € HT

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

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

Les choix de conception détermineront précisément les coûts réels.

## **8 > CALENDRIER PRÉVISIONNEL**

Les élus souhaitent déposer un permis de construire en **juin 2020** et réceptionner leur salle socioculturelle en **décembre 2021**.