



PREMIER ACTE

Programmation architecturale et aménagements
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Mission de programmation architecturale – Construction d'un équipement culturel et festif

Programme général du projet

Commune de LOUZY (79)

Remise le : Juillet 2016

Document version : 1

Sommaire

Contexte	4
Etat des lieux et attentes	5
Les constats de la salle des fêtes actuelle	6
Les inconvénients	6
Les avantages et potentialités	6
Des attentes	7
Les activités.....	7
Des fondamentaux.....	7
Des spécificités	7
Un équipement structurant	8
La carte des équipements dans une couronne géographique de 40 kms.....	8
Approche programmatique du projet	10
Schéma sensible	11
Schéma fonctionnel.....	12
Tableau des surfaces	13
Tableau des jauges	17
L'implantation.	18
Approche économique.....	19

Le coût d'opération	20
Construction et abords proches	21
Lot scénographique	22
Lot mobilier	23
Etudes missions et honoraires	24
Aménagements et VRD	25

Contexte

La commune de LOUZY compte un peu plus de 1300 habitants sur 1800 hectares. Commune rurale, elle est géographiquement « attachée » à la première couronne de la ville de THOUARS qui compte environ 10 000 habitants. L'agglomération regroupe une population de 20 000 habitants. Elle est située au Nord-est du département des Deux-Sèvres aux frontières de la Vienne et du Maine-et-Loire. L'ardoise et le tuffeau sont des marqueurs de l'architecture locale.

La démographie de la commune est dynamique, soutenue par un lotissement créé en 2004 pour 49 parcelles. Deux écoles (publique et privée) reçoivent les enfants du primaire. Une micro-crèche et un centre de loisirs viennent compléter les services communaux.

La commune a mis l'accent sur la qualité de vie ; la rénovation du centre-bourg et des villages de la commune, l'aménagement d'un espace humide autour d'une pièce d'eau et des vestiges des dépendances du château, les équipements sportifs, la salle des fêtes...

Cette salle des fêtes située en centre bourg, à proximité des écoles, de la salle associative, du centre de loisirs et des installations sportives est largement utilisée en semaine par les associations qui proposent des activités régulières et en fin de semaine pour des usages plus festifs (associatifs et événements familiaux).

Elle a été construite il y a presque 30 ans. Elle accueille jusqu'à 300 convives. Ses équipements sont désormais limités et ne répondent plus aux attentes des utilisateurs.

Il est envisagé la construction d'un nouvel équipement plus adapté sur une parcelle située à proximité du centre-bourg.

Etat des lieux et attentes

Les constats de la salle des fêtes actuelle,
Des attentes,
Un équipement structurant,

Les constats de la salle des fêtes actuelle

Les inconvénients

- Un équipement vieillissant avec nécessité de remise aux normes,
- Une jauge qui peut atteindre 300 personnes avec des conditions de confort très limitées,
- L'absence d'un hall d'accueil,
- Espace pour l'office très contraint,
- Hauteur sous plafond qui limite les possibilités d'évolution,
- Nuisances sonores en centre bourg,
- Structure du bâtiment qui ne permet pas des évolutions majeures (Hauteur, largeur),
- L'impossibilité d'accueillir des spectacles amateurs ou professionnels dans des conditions minimales satisfaisantes (plateau visible de tout le public, accès à la scène, matériel d'accroche scénographique, loges, etc.).

Les avantages et potentialités

- Situation en centre-bourg,
- Proximité des installations sportives, salle associative, écoles et centre de loisirs,
- Stationnements à proximité 70 places,
- Maîtrise foncière,

Des attentes

Les activités

- Accueillir la vie associative et communale, des événements socio-économiques,
- Accueillir des événements familiaux et/ou de groupes,
- Permettre l'accueil de spectacles et animations polyvalentes,
- Améliorer les conditions d'accueil (hall et bar, dimensionnement de l'office),
- Augmenter la jauge et à tout le moins le confort pour une jauge équivalente (300 convives),

Des fondamentaux

Plusieurs éléments fondamentaux sont ressortis des divers groupes de réflexion qui ont pu se réunir ces trois dernières années sous l'impulsion en premier lieu de la mission de programmation architecturale menée par *Premier'Acte* puis de la mission portée par *Franck BUFFETEAU-Entre Lieux* avec notamment un travail d'échange participatif avec la population :

- Un espace « **non clos dans le clos du château** », **Un espace interprété** extérieur (à façonner) et intérieur (à exposer),
- **Les habitants sont les acteurs du lieu** : aménagements extérieurs, un site façonné au quotidien, un lieu « personnalisé »,
- **La salle sera « festive »**. Elle proposera des aménagements adaptés pour des animations « à plat », « debout », « assis »,
- **L'équipement pourra recevoir de multiples acteurs** ; artistes professionnels ou amateurs, conférenciers, intervenants, événements statutaires, socio-économiques, associatifs, familiaux et de groupes...

Des spécificités

- Un équipement qui créer une **relation « intérieur-extérieur »** privilégiée (perçements, larges ouvertures, perspectives, végétalisations, etc.),
- Qui **relie le bourg par des accès doux** (sentiers, mail, petits chemins...),
- Qui s'inscrit dans **un site naturel et sauvegardé** en centre bourg

Un équipement structurant

La carte des équipements dans une couronne géographique de 40 kms

La notion d'équipement structurant doit s'appuyer sur des critères objectifs qui dépassent les services locaux aux habitants :

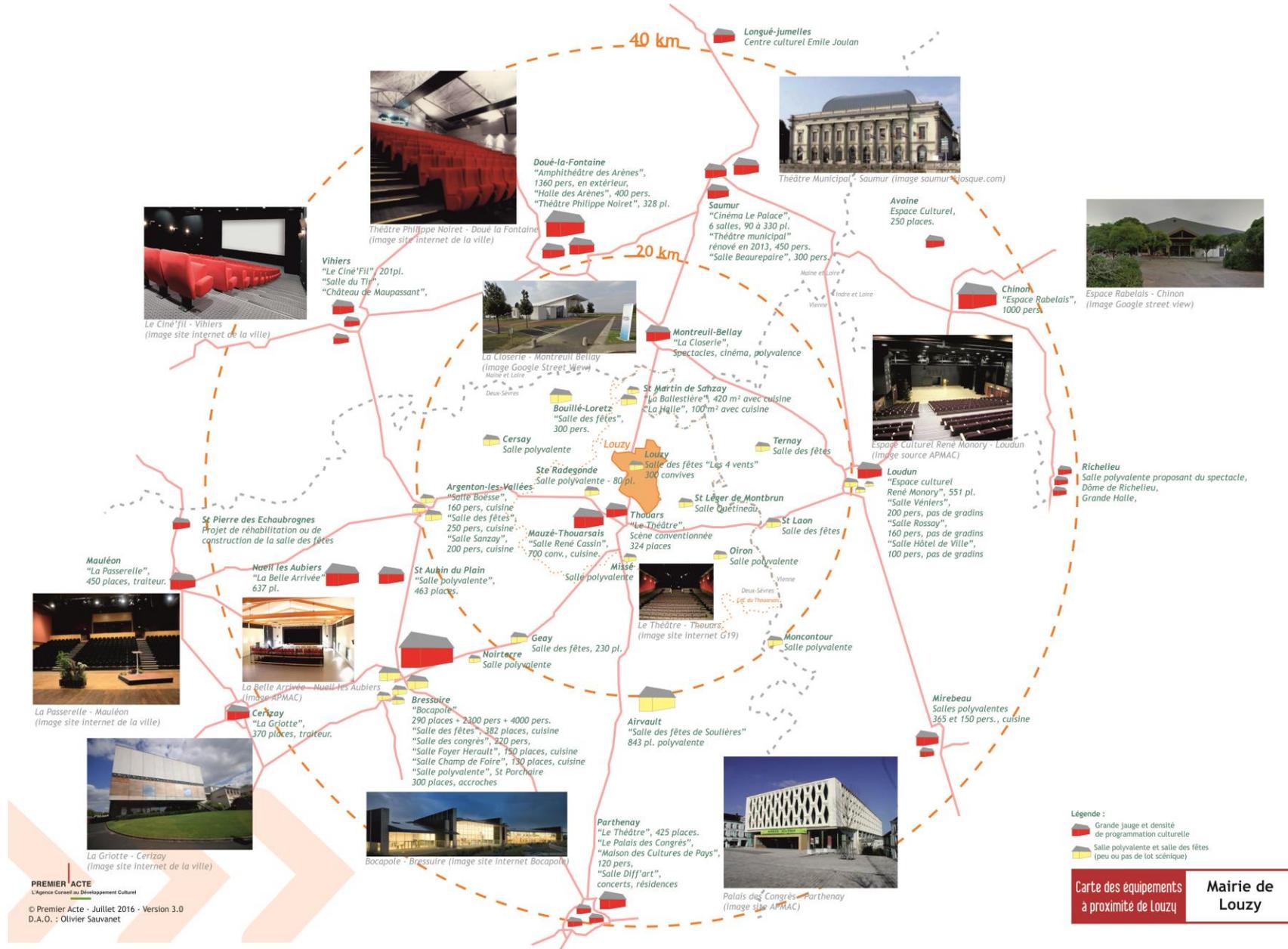
- Offrir des conditions favorables au développement de projets à vocation sociale, socio-économique et culturelle,
- Exercer un rôle d'influence à l'échelle communautaire ou d'un bassin de vie avec une fréquentation d'utilisation significative,
- Conforter des dynamiques existantes.

Il est repéré des équipements de type salle des fêtes dans un rayon proche (jusqu'à 40 km) capables d'accueillir des évènements avec des formules « à plat pour l'essentiel ».

S'agissant d'équipements capables d'accueillir des spectacles, séminaires et conférences, les potentialités sont bien moins nombreuses. En dehors du théâtre de THOUARS-scène conventionnée de 320 places, il faut alors se déplacer vers LOUDUN, MAULEON, CERIZAY, PARTHENAY, SAUMUR... sur des territoires et bassins de vie éloignés.

La notion de concurrence n'existe pas pour ce type d'équipement proposant des services pour l'accueil des activités associatives et privées, manifestations économiques, réunions à l'échelle communautaire ou régionales. Les équipements festifs adaptés en niveau de confort et lots techniques sont largement utilisés en fin de semaine et les sollicitations sont souvent supérieures aux possibilités offertes.

Quant aux équipements capables de recevoir des spectacles (plateau et scène, gradinage télescopique, gril technique, loge...) de manière régulière ou épisodiques ils ne sont pas légion. De plus ces équipements sont très souvent adaptés pour l'accueil de réunions statutaires, réunions d'information, réunions de réseaux, etc.



Approche programmatique du projet

Schéma sensible,
Schéma fonctionnel,
Tableau des surfaces,
Tableau des jauges,
L'implantation.

Schéma fonctionnel

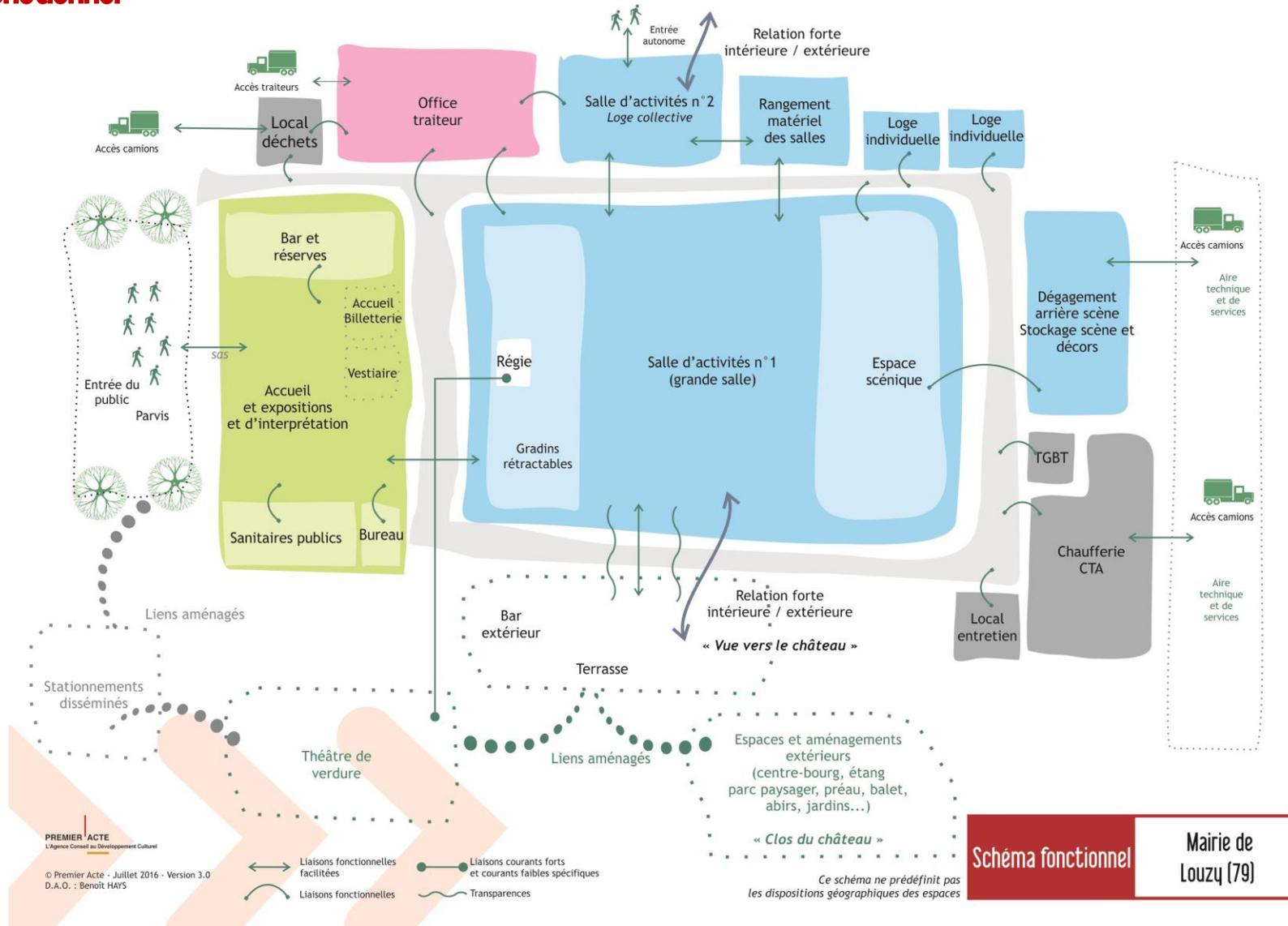


Tableau des surfaces

TABLEAU DES SURFACES (version 2.0)							
	Nouvelle salle		Salle existante (Quatre Vents)				
	Nombre de volumes	Construction neuve	Nombre de volumes	Réhab.	Extension Neuve	Total des m ²	
		m2		m2	m2		Commentaires
Total SU		915		480	277,5	757,4	
Total SDO		1032		487	297,5	784,4	<i>Surfaces utiles + dégagements et circulations</i>
Total SHON		1218		604	345,1	948,8	<i>SDO + épaisseur des murs</i>
<i>ratio SDO/SHON</i>		<i>1,18</i>		<i>1,24</i>	<i>1,2</i>	<i>1,2</i>	

ACCUEIL	4	182	4	85	60,0	145,2	
Sas	-	-					<i>Compris dans l'accueil</i>
Hall d'accueil des publics / expositions	1	100	1	17	60,0	77,0	
Billetterie	-	-					<i>Compris dans l'accueil</i>
Vestiaires / rangements	-	-	1	9		9,3	<i>Compris dans l'accueil</i>
Bureau	1	12					<i>Accueil de compagnies en résidence. Comptage des recettes</i>
Sanitaires publics	1	30	1	20		20,3	<i>PMR, H et F</i>
Bar et réserve	1	40	1	39		38,7	
Dégagements et circulation		30	1	7	7,0	14,0	
SALLES D'ACTIVITES	9	570		345	173,5	518,2	
Salle d'activité N°1 (grande salle)	1	250	1	271		271,0	<i>250 personnes sur gradin construction neuve)</i>
Espace scénique de la Salle d'activités N°1 (grande salle)	1	120	1		100,0	100,0	
Dégagement arrière de scène / stockage scène et décors	1	50	1		50,0	50,0	
Local technique / atelier de maintenance	1	10	1				
Loges individuelles	2	30	1		23,5	23,5	<i>Avec sanitaires / douches</i>
Régie	1	20					
Salle d'activité N°2 (petite salle / loge collective)	1	50	1	56		55,6	<i>Dont une tisanerie sous placard de 3 m2</i>
Rangement matériel des salles	1	40	1	18		18,1	<i>Pour les 2 salles (35 m2 + 5 m2). Tables, chaises...</i>

Dégagements et circulation		72			13,0	13,0	
OFFICE	7	88		50	0,0	50,0	
Zone de préparation	1	30					<i>Office de réchauffage uniquement (remise en température). Pas de préparation de repas. Respect de la chaîne du froid. Respect de la marche en avant.</i>
Zone d'envoi	1	15					
Zone vaisselle	1	15					
Zone stockage et froid	1	15					
Sanitaires dédiés à l'office	1	3					
Vestiaire femmes	1	5					
Vestiaire hommes	1	5					
Dégagements et circulation		8					
SERVITUDES	3	75		0	44,0	44,0	
Chaufferie / ventilation	1	60	1		31,5	31,5	
TGBT	1	5	1		12,5	12,5	
Local rangement matériel d'entretien	1	10					<i>Accessible aux usagers des salles</i>
Local déchets							<i>Tri sélectif. Inclus dans la Shob. Grillagé</i>
Dégagements et circulation		7					
ESPACES EXTERIEURS	0	0		0	0,0	0,0	
<i>Parvis / Entrée principale</i>							<i>Accueil des publics. Casquette au-dessus de la porte d'entrée.</i>
<i>Terrasse</i>							<i>Connexion avec la grande salle d'activités.</i>
<i>Bar</i>							<i>Accès à la réserve du bar de l'accueil.</i>
<i>Aire technique et de service</i>							<i>Giration des véhicules techniques et de sécurité.</i>

<i>Stationnements</i>							
<i>Théâtre de verdure</i>							

Tableau des jauges

Type de Public		Spectateurs En gradin	Spectateur Debout	Convives Assis	Convives Assis	Convives Assis	Convives Assis	Convives Debout
Configuration		Spectacles	Concerts	Cabaret (spectacle et repas)	Repas Confort standard	Repas Grand confort	Buffet	Réception
Base		1m ² /pers	3 pers / m ²	4 pers / 3 m ²	1,165 m ² / pers	1,45 m ² / pers	1,2 m ² / pers	1m ² / pers
Usage de la grande salle (en m ²)	250	250	250	250	250	250	250	250
usage la petite salle (en m ²)	50	0	0	0	0	0	0	0
Avec scène en m ²	120	0	0	0	120	120	120	120
usage des salles d'activités en m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Usage accueil en m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Usage terrasse en m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Gradins rangés (m ²)	-20	0	0	-20	-20	-20	-20	-20
Piste de danse (m ²)	-40	0	0	0	0	0	-40	-40
Buffet en m ²	-20	0	0	0	0	0	-20	-20
Estrade en m ²	-20	0	0	0	0	0	-20	-20
Total des surfaces considérées en m²		250	250	230	350	350	270	270
Jauge ou nombre de personnes accueillies		250	750	307	300	241	225	270

L'implantation.

Projet d'aménagement

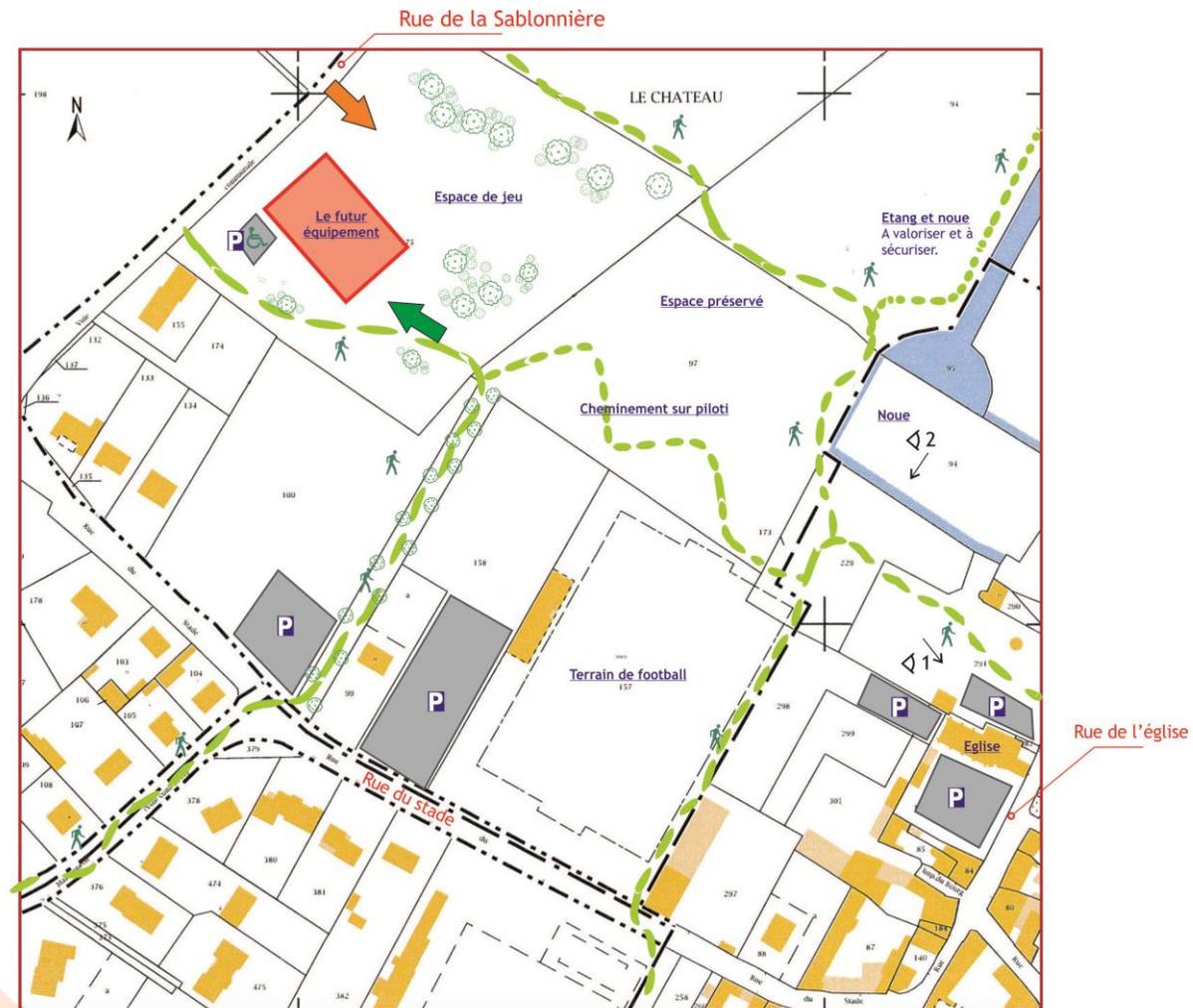
-  Emprise du bâtiment
-  Emprise des stationnements disséminés
-  Accès des publics
-  Accès technique et des secours
-  Les accès piétons doux



◁ 1



◁ 2



PREMIER ACTE
© Premier Acte - Juillet 2014 - Version 4.0
Sources (DACS) : Mairie / Premier Acte / C. Gagnepain
D.A.O. : Denis 1005



Echelle approximative



Insertion
Château

Mairie de
Louzy (79)

Approche économique

Le coût d'opération,
Les lots spécifiques

Le coût d'opération

Estimation du coût total de l'opération HT © Premier'Acte

3 867 500 €

Construction et abords proches	2 296 000 €
Lot scénographique	426 500 €
lot mobilier	125 000 €
Etudes, missions et Honoraires	575 000 €
Acquisition et Aménagements VRD	445 000 €

m² Surfaces	Coût global au m2	TTC	4 625 530,00 €
1 218	3 175,29 €	ht / m2 shon	
915	4 226,78 €	ht / m2 SU	

Construction et abords proches

Estimation du coût de construction de l'opération HT © Premier'Acte

2 296 000 €

Surf hors oeuv. Brut.	1 400	<i>m²</i>
Surf hors oeuv. Nette	1 218	<i>m²</i>
Surface Utile	915	<i>m²</i>

CLOS et COUVERT **780,00** *m²/shon*

950 040 €

PRISE DE POSSESSION DE CHANTIER TERRASSEMENT - GO - RESEAUX - RAVALEMENTS
 CHARPENTE - SERRURERIE COUVERTURE- ZINGUERIE - ETANCHEITE
 MENUISERIE EXTERIEURE - PROTECTION SOLAIRE - OCCULTATION

SECOND ŒUVRE **450,00** *m²/shon*

548 100 €

MENUISERIE INTERIEURE - CLOISONS SECHES PLAFONDS ISOLATION CARRELAGES FAIENCE PEINTURES

LOT FLUIDES **420,00** *m²/shon*

511 560 €

PLOMBERIE SANITAIRE - RIA - EQUIPEMENT DE CUISINE CHAUFFAGE TRAITEMENT D'AIR ELECTRICITE

Total **1 650,00** *m²/shon*

ABORDS

120 000 €

traitement de la parcelle réduite aux abords proches

40 000 €

Fondations spéciales incluses (à affiner après G11)

80 000 €

DECONSTRUCTION

60 000 €

Déconstruction salle des 4 vents

60 000 €

(dont études diagnostic obligatoire, tri et évacuation décharge)

0 €

ALEAS et IMPREVUS CHANTIER **0,05**

106 485 €

Lot scénographique

Estimation du coût de l'opération HT © Premier Acte

426 500 €

Équipement salle et plateau scénique

426 500 €

Tribunes télescopiques 250 places	140 000,00 €
Serrurerie / machinerie avec passerelle en salle et coursive	90 000,00 €
Réseaux	50 000,00 €
Tentures scéniques	25 000,00 €
Sonorisation de base	45 000,00 €
Éclairage de base avec pupitre et accroches (unlot de projecteur pour plein feu sur plateau)	60 000,00 €
Vidéo	6 500,00 €
Nacelle électrique	10 000,00 €
Praticable pour scène mobile	0,00 €

Lot mobilier

Estimation du coût de l'opération HT © Premier'Acte

125 000,00 €

Mobilier Salle

lot de chaises	350	70
lot de tables	40	250
chariots	15	450

41 250,00 €

24 500,00 €

10 000,00 €

6 750,00 €

Mobilier Accueil – exposition – bar

Portants avec consignes pour vestiaires
Petit matériel et mobilier spécifique
Zone accueil des publics et bar

5 000,00 €

1 000,00 €

1 000,00 €

3 000,00 €

Mobilier Bar

Comptoir
Réfrigérateur
Equipement spécifique

14 000,00 €

8 000,00 €

3 000,00 €

3 000,00 €

Mobilier Office

Machine à laver
Chambre froide
Fours mixtes
Mobilier fixe et roulant

60 000,00 €

Prévention incendie vol . . .

matériel détection et alarme 3€/m² SHON
protection incendie 1,5 €/m² SHON

4 572,00 €

1 827,00 €

2 745,00 €

Etudes missions et honoraires

Estimation du coût de l'opération HT © Premier'Acte

575 000,00

	proportionnel		forfait	Total général	
	%	enveloppe	total		
Etudes diagnostic					
Etude géotechnique (complément et vérification)			0,5	4000	2000
Etude de bruit			1	1500	1500
Relevé topographique			0,5	4000	2000
Relevé de plan			0	10000	0
Etude thermo dynamique			1	4000	4000
Etude fouilles archéologiques (préventive)			1	15000	15000
honoraires, prestations et missions (1)					
		base	2 722 500 €		550 317 €
Etude d'esquisse sur concours (3 candidats) (2)			2	14 702	29 403
Etude d'intention			0	3 000	0
mission de base maîtrise d'œuvre	12,00%		326700	0	326700
mission EXE Exécution	1,30%		35392,5	0	35392,5
mission OPC coord.Chantier.Ordonnanct	2,00%		54450	0	54450
mission SSI Syst.Sécurité.Incendie	0		0	5000	5 000
mission bureau de contrôle	1,00%		27225	0	27 225
mission SPS Sécurité sur chantier	0,20%		5445	0	5 445
mission HQE	0,25%		6806,25	0	6 806
mission assistance à maîtrise d'ouvrage	1,20%		32670	0	32 670
maîtrise d'ouvrage déléguée	0,00%		0	0	0
Assurance dommage ouvrage	1,00%		27225	0	27 225

Aménagements et VRD

Estimation du coût de l'opération HT © Premier'Acte

445 000 €

Aménagements des abords (MOE comprise)

445 000 €

Stationnements (dont PMR) aménagements complémentaires à l'existant	nbre places: 25m ² par places	20	500	45 000,00 €
Réseaux	coût m ²	90		20 000,00 €
Accès voirie (reprise et création)				30 000,00 €
Aménagements généraux de la parcelle (5000m ²) (dont aménagement paysager général avec cheminements et petit édicules : préau, balai...)	coût m ²	70	5000	350 000,00 €

Acquisition des parcelles

0 €

Parcelle estimée à				0,00 €
--------------------	--	--	--	--------