

Commune de **MARCILLAC-VALLON**

Création d'un bâtiment pour les Associations



ETUDE DE FAISABILITE

Mai 2021

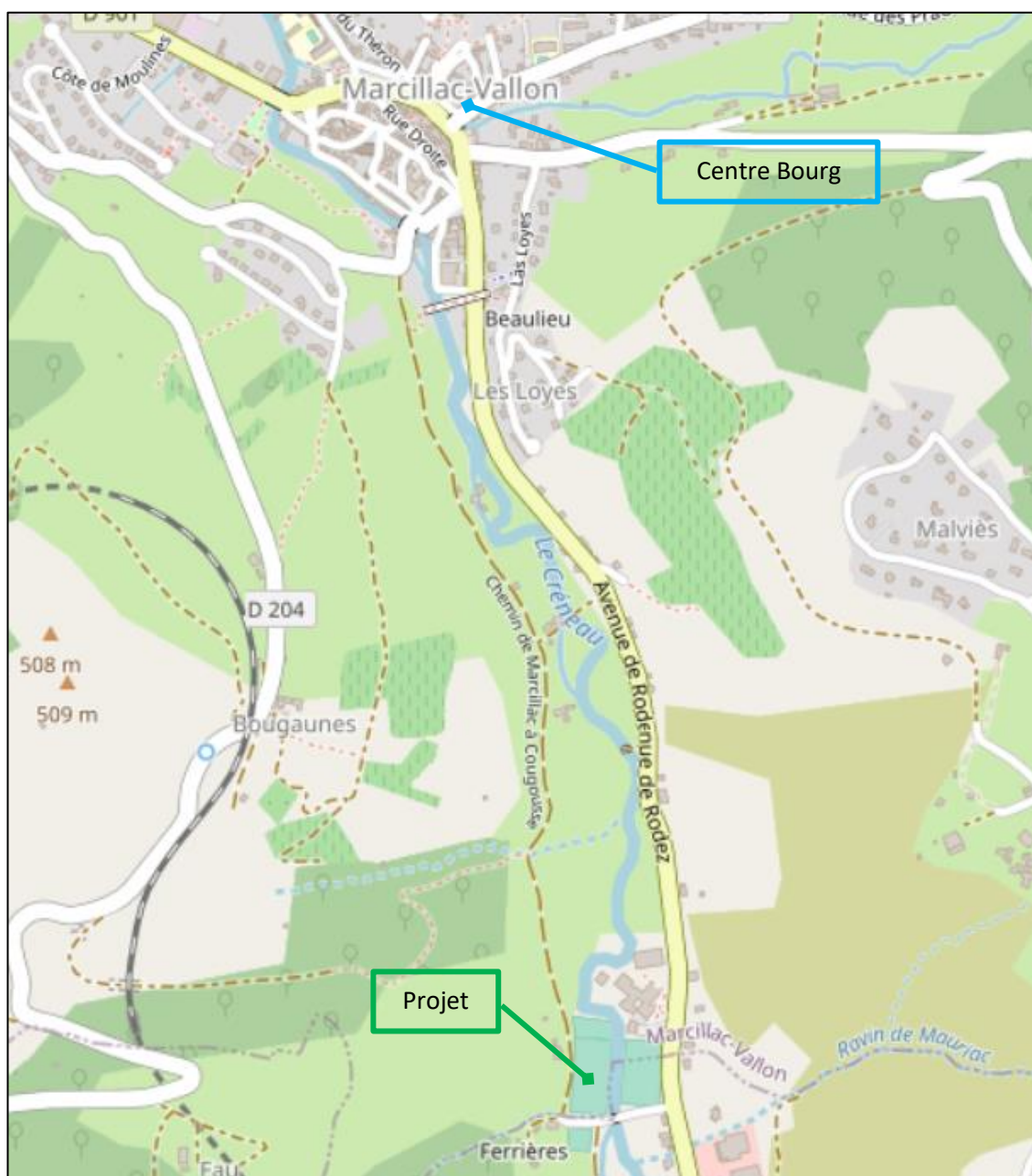
Version 2 Novembre 2021

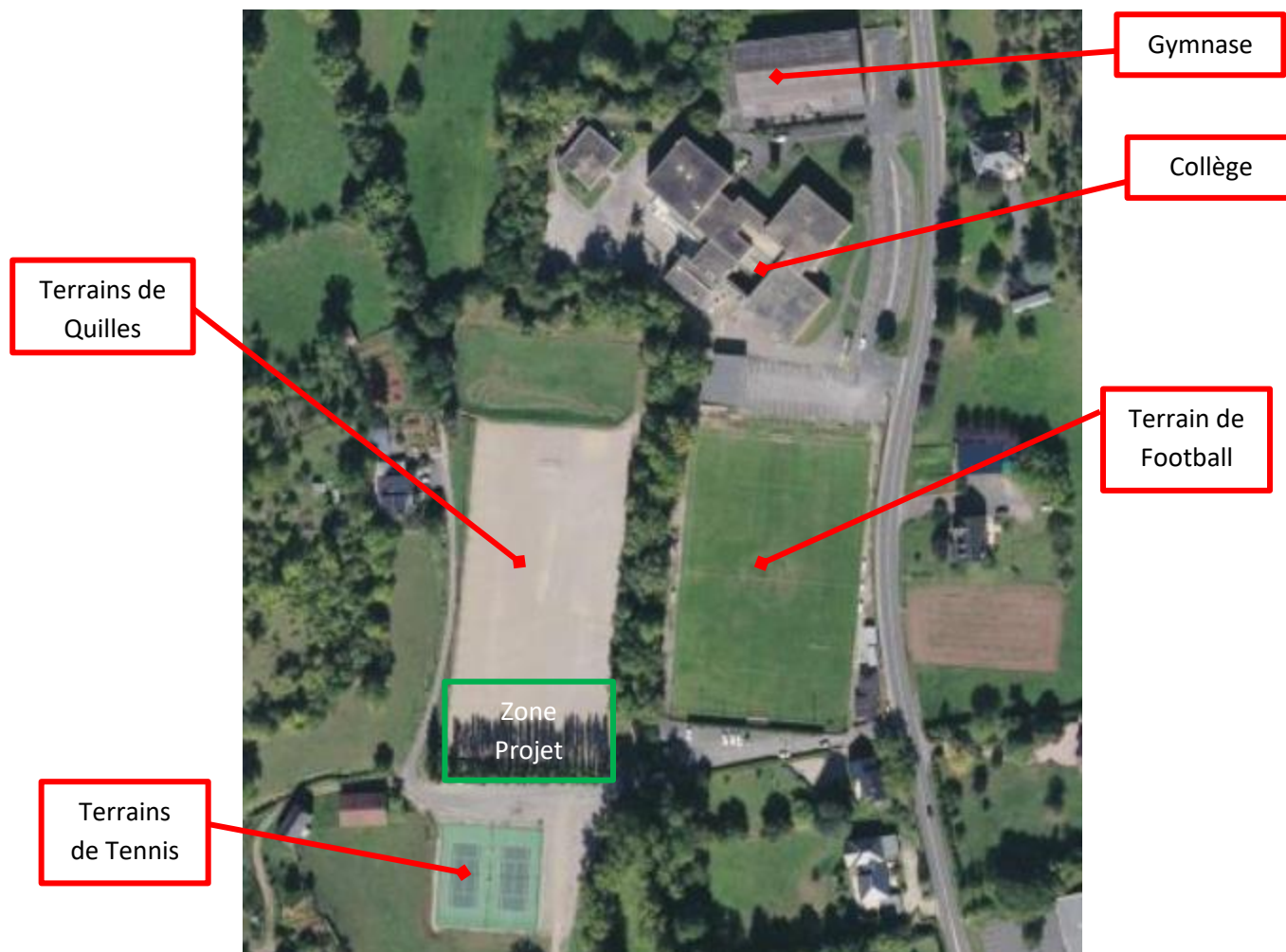
1. Contexte

Les associations de la Commune ont fait état de besoins complémentaires pour la pratique de leurs activités. La Commune de Marcillac-Vallon envisage donc la construction d'un bâtiment destiné uniquement aux associations.

Les élus ont analysé la première étude de faisabilité et ont souhaité apporter des modifications à l'opération, notamment en diminuant la dimension de certains locaux. L'objet de cette version 2 de l'étude de faisabilité consiste à mettre à jour les besoins de la Commune en prenant en compte ces nouvelles surfaces, et tenter de diminuer l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération.

✓ Localisation





2. Objectifs

La Commune de MARCILLAC-VALLON a sollicité Aveyron Ingénierie afin d'étudier la faisabilité du projet de construction d'un bâtiment à destination des associations locales.

La convention passée entre Aveyron Ingénierie et la Commune précise le contenu de la prestation et son phasage qui comprendra :

Phase 1 : Conditions de faisabilité

- Formalisation des besoins,
- Etat des lieux,
- Vérification de la faisabilité fonctionnelle,
- Contraintes de faisabilité technique,
- Evaluation financière de l'opération.

Phase 2 : Consultation de maîtrise d'œuvre et des divers prestataires

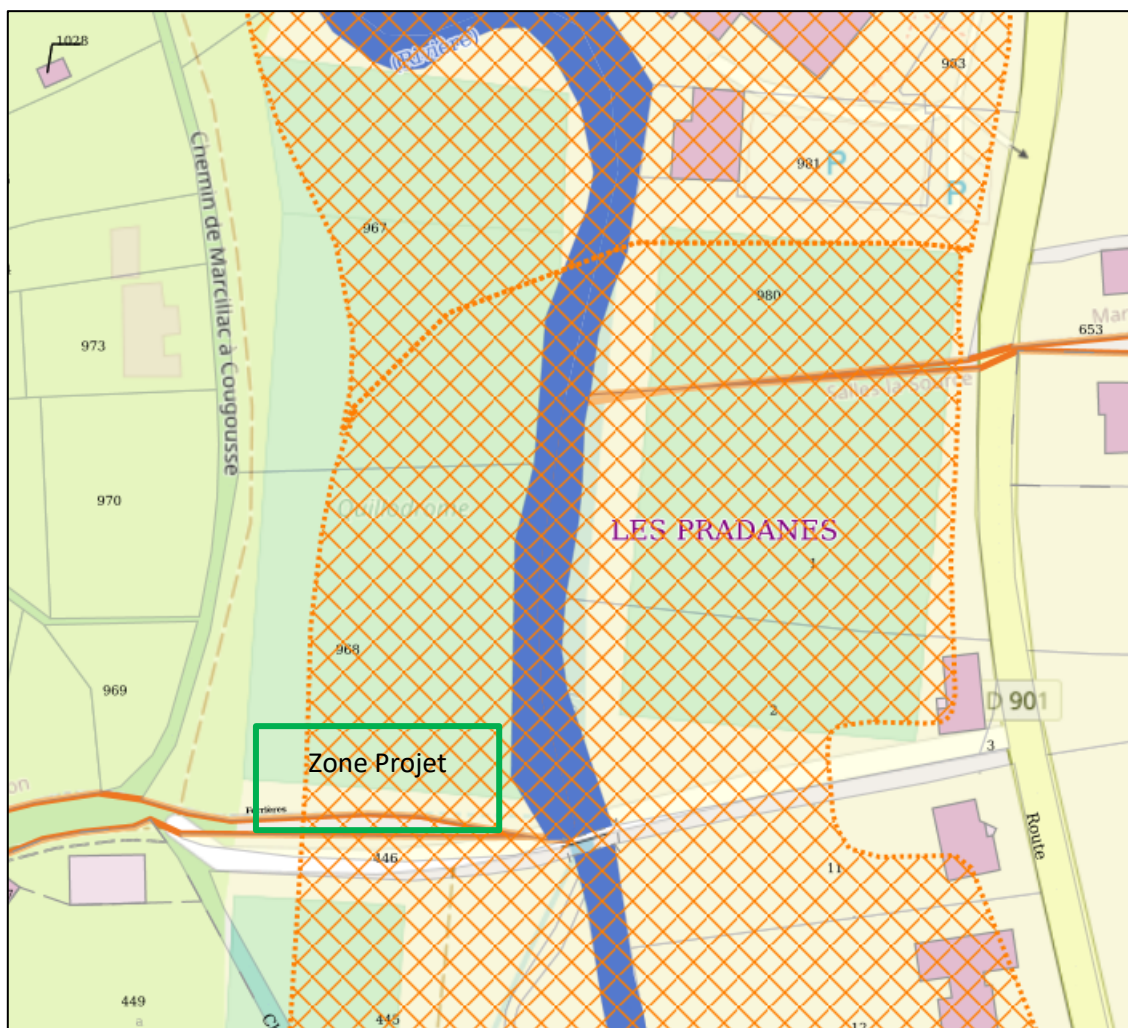
- Assistance pour le choix du mode de consultation,
- Préparation du dossier de consultation,
- Assistance pour l'analyse des offres et finalisation des marchés de maîtrise d'œuvre et des divers prestataires.

L'assistance apportée par Aveyron Ingénierie doit permettre à la Commune de décider de l'opportunité de réaliser (ou de ne pas réaliser) son projet et préciser les conditions de sa mise en œuvre.

3. Etat des lieux

La Commune de MARCILLAC-VALLON dispose de foncier à proximité des lieux d'activités sportives. Elle souhaiterait donc y implanter le bâtiment neuf. Un terrain proche des diverses activités a déjà été identifié comme site d'implantation. Toutefois, une partie de ce terrain se situe en zone inondable et cette contrainte sera à prendre en considération dans l'étude.

✓ Plan des existants



La zone hachurée en orange représente la partie en zone inondable (source SMICA).

✓ Photos du terrain existant



<u>Estimation mise à jour des besoins en surfaces utiles</u>	Quantité	Surface minimale m ²	Surface totale m ²
Espace Vestiaires	60 m²		
Vestiaires	2	15	30
Salles de douche (6 à 8 pommes) + 1 lavabo	2	10	20
Blocs sanitaires (2 WC + 2 urinoirs)	1	10	10
Autres Locaux Associatifs	243,5 m²		
Bureau commun associations	1	15	15
Espace de vie commun associations	1	110	110
Lieu d'accueil (possibilité d'ouverture sur l'extérieur)	1	10	10
WC public PMR	1	5	5
Terrasse couverte avec vue sur les terrains : pétanque, quilles et tennis	1	-	-
Local rangement Sport Quilles Marcillacois (8m de long pour les traverses)	1	25	25
Local rangement Tennis Club du Vallon	1	20	20
Local rangement Athlé-Vallon (3m de long pour le rangement des javelots)	1	12,5	12,5
Local rangement Entente Cycliste Vallon Dourdou (ECVD)	1	12	12
Local rangement Football	1	22	22
Local rangement Pétanque Marcillacoise	1	12	12
Divers	25 m²		
Local Technique	1	10	10
Circulations (ratio 5% surfaces utiles totales)	1	15	15
TOTAL			328,5 m²

5. Faisabilité réglementaire vis-à-vis du risque Inondation

Comme évoqué précédemment, une grande partie du terrain stabilisé est située en zone inondable. Mr MAJOREL de la Direction Départementale des Territoires nous a apporté les informations suivantes :

- Bien que la cartographie du PPRI ne soit pas très précise, le terrain concerné est situé en zone de risque fort (bleu foncé)
- La côte de référence des crues est 292 NGF
- Dans l'hypothèse où la Commune souhaiterait construire en zone inondable, il faudrait à minima :
 - Que le niveau du plancher bas soit situé à 292,20 NGF
 - Que les éléments situés en dessous de ce niveau soient amarrés, ou bien enlevés en cas d'annonce de crue
 - Que le grillage mis en œuvre sous le niveau de référence soit de type agricole pour les ovins, ou soit rabattable ou bien démontable

Même si toutes ces prescriptions sont respectées, la DDT n'assure pas la délivrance du Permis de Construire car le bâtiment est situé dans une zone de risque fort (toute construction est réputée interdite par le PPRI en vigueur dans cette zone).

Bien que la nouvelle version de faisabilité propose un bâtiment implanté en dehors de la zone inondable, les côtes altimétriques seront à vérifier par un géomètre, et il sera nécessaire de faire valider le projet à la DDT avant tout lancement de l'opération.

6. Faisabilité fonctionnelle

Le schéma fonctionnel qui est présenté ci-dessous n'est pas un projet d'aménagement et ne doit pas être considéré comme tel.

Si le Maître d'Ouvrage décide d'engager ces aménagements, il reviendra en effet à l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue d'établir un tel dossier.

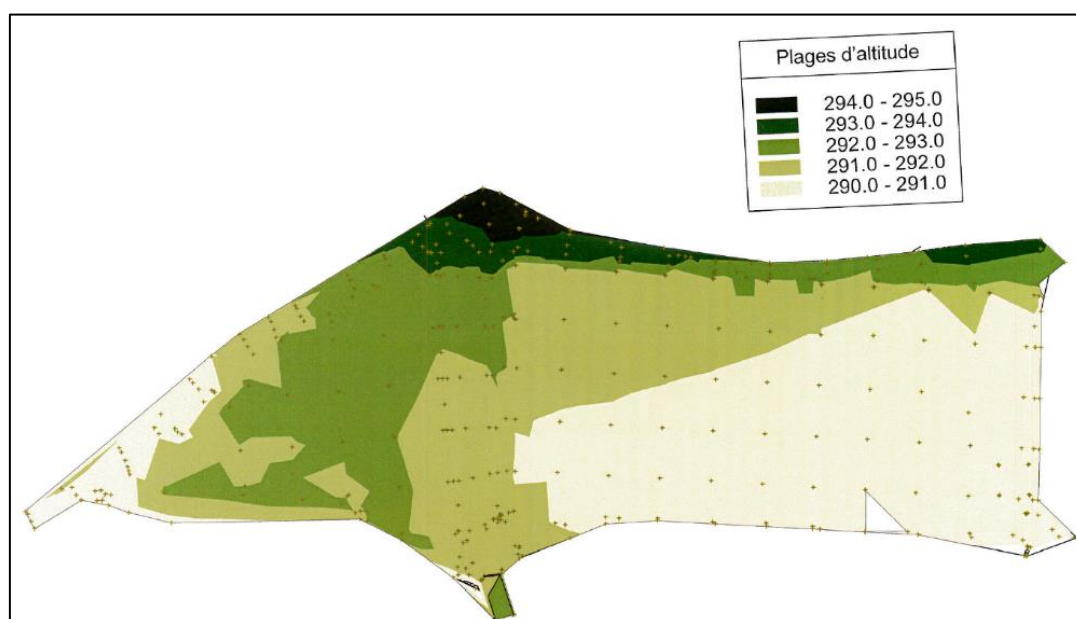
Le projet proposé par cette équipe pourra être sensiblement différent du scénario ci-dessous.

Ces schémas ont pour but de vérifier la pertinence fonctionnelle des aménagements et les surfaces à mobiliser pour répondre aux besoins exprimés par le Maître d'Ouvrage.

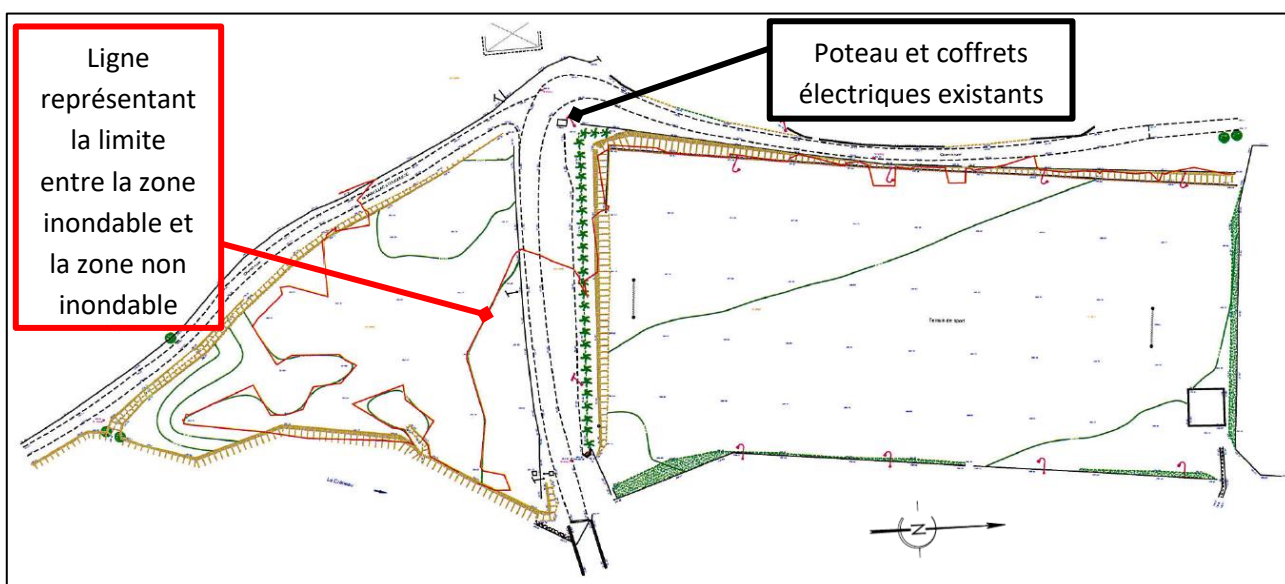
Bilan des études :

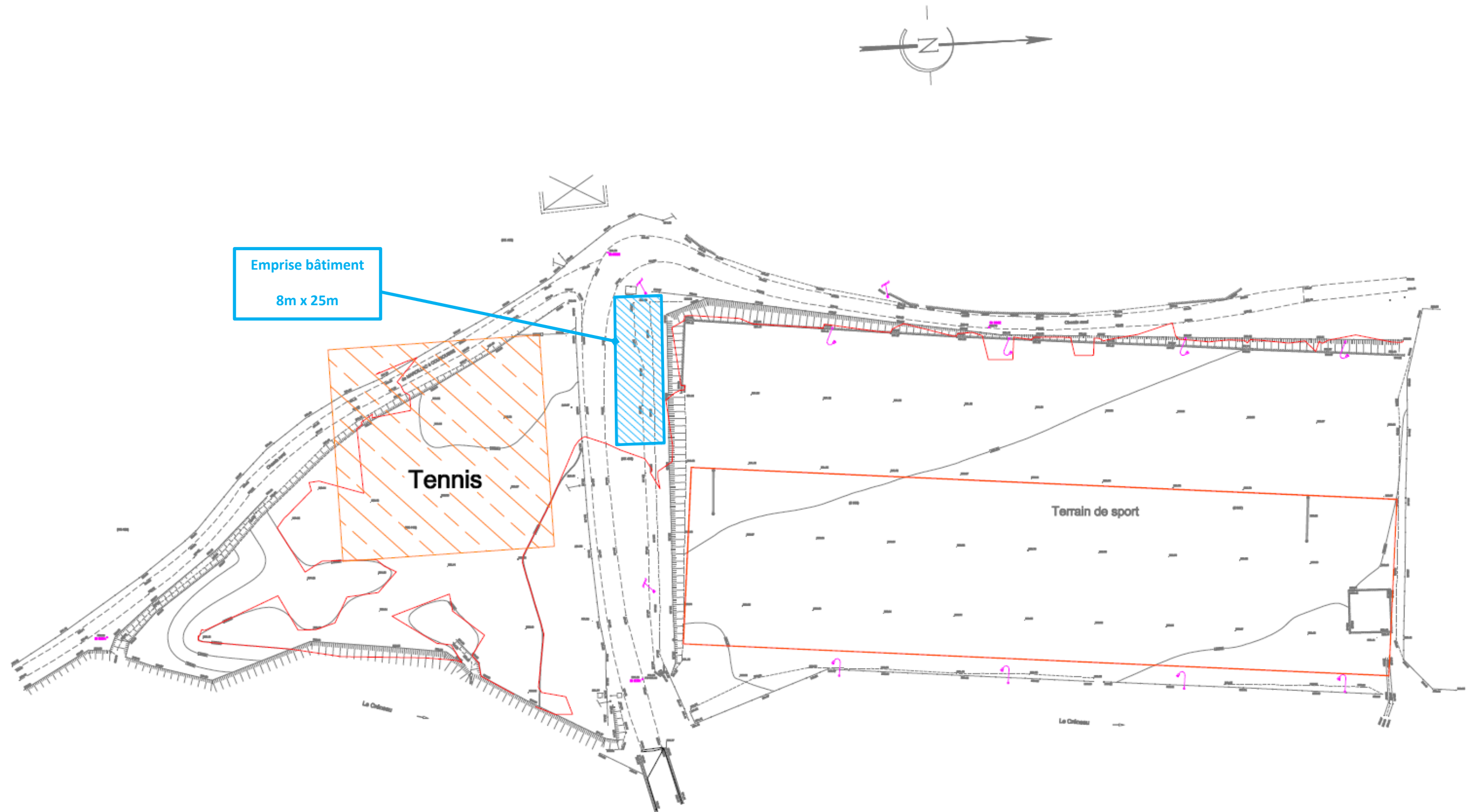
Les réflexions listées ci-dessous ainsi que les réunions de travail avec le Maître d'Ouvrage (**dont la réunion du 15 octobre 2021 pour la mise à jour de l'étude de faisabilité initiale**) ont permis d'arrêter les propositions d'aménagement présentées dans les pages suivantes :

- Une première approche a été présentée aux élus sur la base du périmètre de la zone inondable défini dans les documents du cadastre (carte p5 du présent document). Toutefois, la DDT a indiqué que pour instruire le projet, un plan altimétrique serait nécessaire afin de s'assurer de la côte 292 NGF. Le scénario présenté ci-après ne tient donc pas compte du découpage du PPRI selon le cadastre, mais selon un plan géomètre qui avait été dressé à l'époque de la réalisation des terrains de tennis (octobre 2016). Sur la base de ce plan, nous avons extrait les courbes de niveau afin de définir une zone d'implantation du bâtiment au-dessus de la côte 292 NGF. Cette altimétrie est représentée sur les plans ci-dessous :

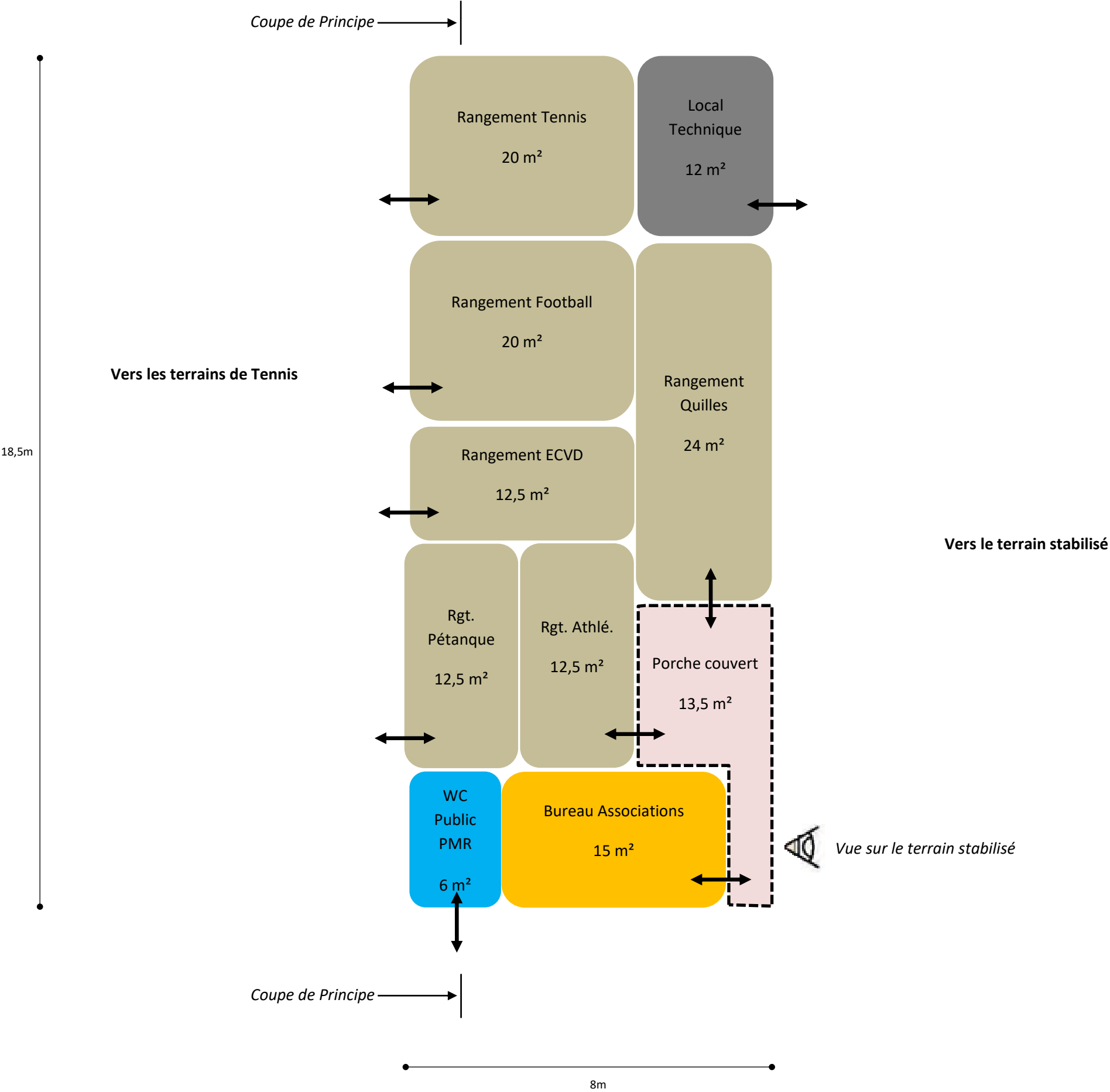


Ligne
représentant
la limite
entre la zone
inondable et
la zone non
inondable

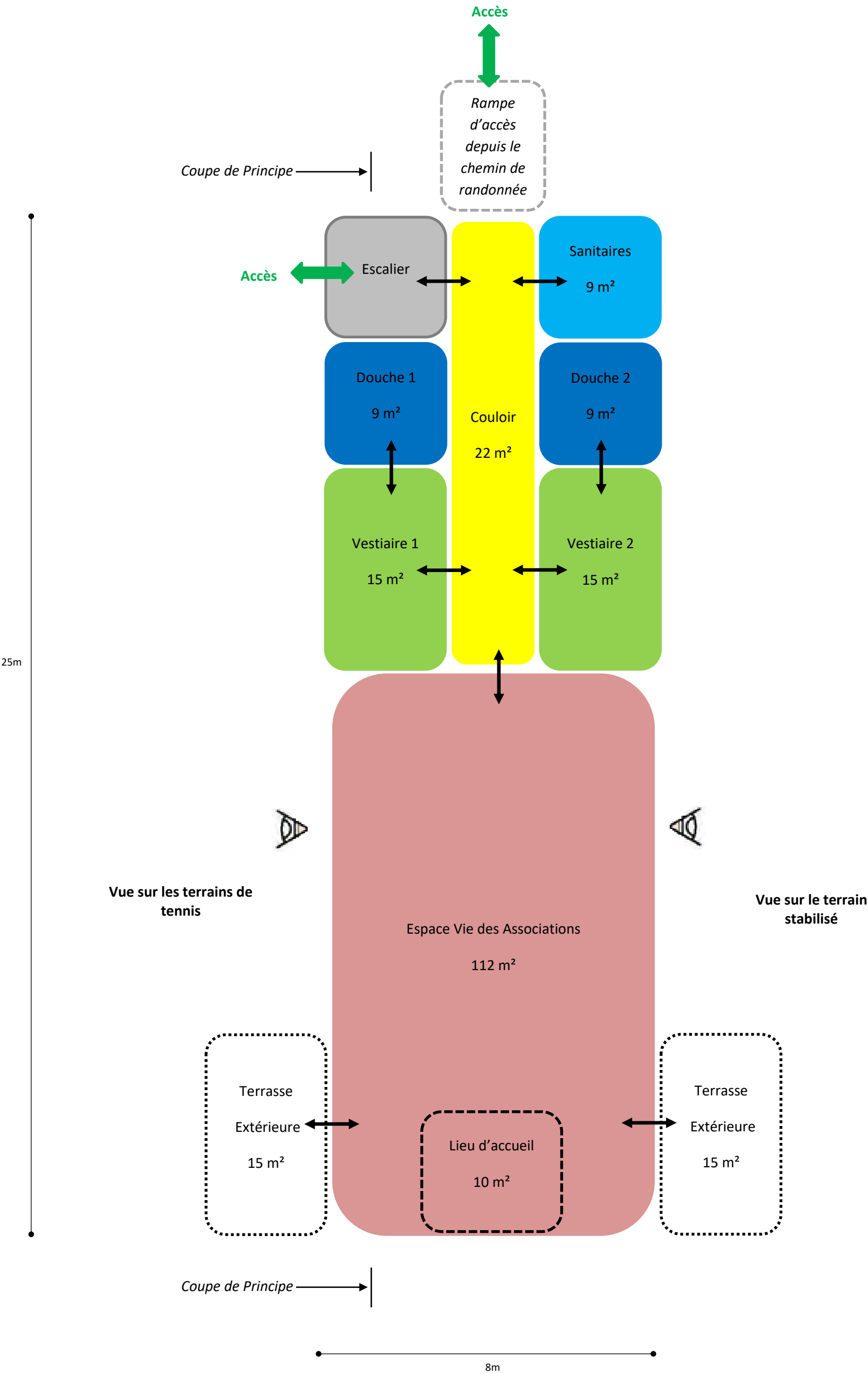


Version 2 de la faisabilité (Hors Zone Inondable) – Implantation du bâtiment

Version 2 de la faisabilité (Hors Zone Inondable) – Plan Projet du RDC



Version 2 de la faisabilité (Hors Zone Inondable) – Plan Projet du R+1



Evaluation du coût d'opération

ESTIMATION DES TRAVAUX

		Surfaces m ²	Ratio € HT / m ²	Coût
Bâtiment				
	RDC – Création des locaux	148	Ensemble	170 000 €
	R+1 – Création des locaux	221	Ensemble	360 000 €
Abords et divers				
	Raccordement aux réseaux	Forfait	20 000	20 000 €
	Création des accès piétons	Forfait	15 000	15 000 €
Total arrondi à				565 000 €

FICHE D'OPERATION

Travaux			Coût HT
	Bâtiment	Sous Total	530 000 €
	Abords et divers	Sous Total	35 000 €
Total			565 000 €
Divers et aléas travaux	5%		28 300 €
Honoraires			
	Maitrise d'œuvre	13,5%	76 300 €
	Prime « concours » sur esquisse	Forfait	9 000 €
	Bureau de contrôle	2%	11 300 €
	CSPS	1,5%	8 500 €
	Relevé géomètre	Forfait	3 500 €
	Etudes de Sols	Forfait	6 000 €
	Assurances Dommage Ouvrage, Tout Risques Chantier (facultatives) pour un coût de 11 300 €	2%	Non comprise
Total			114 600 €
TOTAL HT			707 900 €

*Total TTC (TVA 20%) arrondi à

850 000 €

*non compris mobiliers et équipements de cuisine, aménagements extérieurs, stationnements et VRD, travaux impactés par les diagnostics (études de sols, contraintes PPRI...)