

Commune de TOUDON

OPERATION RELATIVE A L’AMENAGEMENT DE L’ESPACE SAINT-JEAN POUR LA CREATION D’UNE SALLE COMMUNALE

PROGRAMME GENERAL

DE L’OPERATION

Janvier 2025



Sommaire

**1 – Préambule**

* 1. Présentation du projet
  2. Situation et environnement global du projet
  3. Situation vis-à-vis des règles d’urbanisme
  4. Situation au regard du contexte architectural

**2 – Analyse du site**

2.1. Etat des lieux – Relevé topographique

2.2. Etudes géotechniques

2.3. Réseaux concessionnaires

2.4. Position du bâtiment pour une insertion paysagère de qualité

**3 – Préprogramme de l’aménagement de l’espace Saint-Jean**

3.1. Description des aménagements

3.2. Faisabilité règlementaire et accessibilité

4 - Compétences attendues du maître d’œuvre

5 – Démarche environnementale

6 – Enveloppe budgétaire

7 – Délai prévisionnel

Annexe

1. PREAMBULE
   1. Présentation du projet :

La Commune de Toudon souhaite réaménager le site de l’Espace Saint Jean en créant un bâtiment communal qui proposera plusieurs services pour les habitants :

**Une salle « Espace Saint-Jean »** partiellement ouverte en halle, dédiée à l’organisation de diverses manifestations pour le comité des fêtes et les associations. Elle accueillera festins, animations, concerts, célébrations, marchés, vide-greniers, expositions, conférences avec projections audiovisuelles possibles et bien d’autres activités.

L’espace Saint Jean se situe en contrebas de l’allée Saint Jean sur lequel se trouvent le terrain de sport, les espaces verts, l’aire de convivialité avec le terrain de boule.

Ce nouvel aménagement devra devenir un lieu de rencontre central pour les habitants de Toudon avec l’école et la mairie (dont l’espace cantine) à proximité.

Une image contenant Photographie aérienne, Vue plongeante, carte, aérien

Description générée automatiquement

**Lavoir**

**Espace routier**

**Bibliothèque**

**Mairie**

**Ecole**

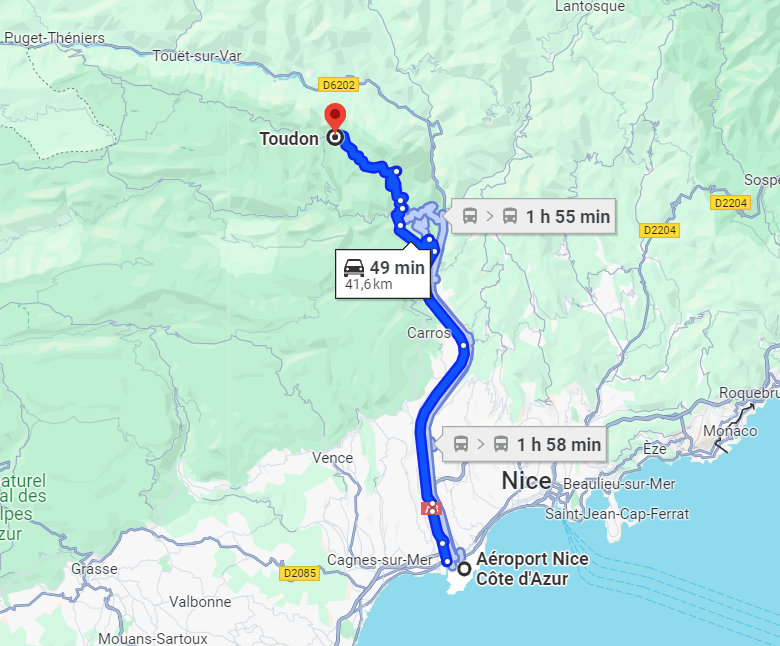
**Espace vert**

**Aire de convivialité**

**Terrain sportif**

*Limite de secteur de l’espace Saint-Jean*

* 1. Situation et environnement global du projet :



La Commune de **Toudon** est un village perché à forte qualité patrimoniale, située à 42 km de Nice dans la vallée de l’Estéron, membre du **Parc Naturel Régional des Préalpes d’Azur.**

Toudon est une commune rurale de 350 habitants, implantée dans l’aire d’attraction de Nice. La Commune est membre de la **Communauté de Communes des Alpes d’Azur.**

* 1. **Situation vis-à-vis des règles d’urbanisme :**

Parcelles communales concernées : **Parcelles OB 1244 – OB 1184**

Une image contenant carte, Plan, diagramme, texte

Description générée automatiquement

**Mairie**

*Extrait plan cadastral*

Règles d’urbanisme :

La Commune n’ayant ni de PLU ni de carte communale, le document d’urbanisme de référence est le **RNU** (loi Montagne) avec l’instruction soumise à l’état (DDTM).

Le projet se situe en zone urbaine (U)

Conséquences sur la faisabilité du projet : le règlement autorise la construction d’un bâtiment.

Zone à risque :

Sur l’ensemble des plans de prévention des risques (inondations, séisme, mouvement de terrain, etc), il n’y a aucun risque identifié.

Servitudes :

Pas de servitude identifiée.

1.4. Situation au regard du contexte architectural :

Architecte des bâtiments de France et paysage :

Le projet n’est pas situé à proximité d’un monument classé ou inscrit, il n’y aura donc pas nécessité de recueillir l’avis de l’ABF sur le projet.

Il s’avère cependant primordial que le projet dans son parti architectural dialogue avec le paysage tant par ses volumes que par ses matériaux nobles et locaux, par la non-artificialisation (ZAN) des sols de ses aménagements extérieurs, afin de respecter l’identité patrimoniale et les enjeux environnementaux.

Parc National Régional des Alpes d’Azur :

La commune se situe dans le Parc National Régional des Alpes d’Azur doté d’une charte PNR avec des orientations que le projet devra respecter.

1. ANALYSE DU SITE :

**2.1. Etat des lieux – Relevé topographique :**

Le terrain communal concerné se composent de 2 planches situées en contrebas de l’allée Saint Jean, selon le périmètre proposé ci-dessous :



**Parcelle OB 1184** : S=973 m2

- 1ère planche : Espace vert

- 2ème planche : Jeu de boules

**Parcelle OB 1244** : S= 1924 m2

- 1ère planche : une buvette et une estrade, un chapiteau qui sera à démonter

- 2ème planche : jeu d’enfants, terrain de sport

Surface de la zone d’étude :

**S = 2 897 m2 environ**

* ***Les relevés géomètre de la topographie du terrain sont en cours de réalisation par la Commune.***

**2.2. Etudes géotechniques**

Dans le cadre du projet, il sera nécessaire de lancer une mission complète d’études géotechniques pour définir la nature des sols et dimensionner les fondations du bâtiment et des infrastructures afin de garantir la sécurité et la stabilité de la construction (G2 AVP – G2 PRO et G4) conformément à la norme NFP 94-500.

* ***Les investigations complémentaires études géotechniques seront réalisées par la commune sur la base des prescriptions du maître d’oeuvre***

**2.3. Réseaux concessionnaires :**

Le titulaire du marché devra tenir compte de la présence des réseaux concessionnaires traversant la parcelle pour le projet. Les RDV avec les différents concessionnaires seront organisés pour s’assurer des branchements des réseaux EP, EU, électricité, fibre optique, etc.

* ***Les déclarations de travaux DT seront réalisées par la commune ; le maître d’œuvre devra être présent à tous les RDV avec les concessionnaires suivant nécessité.***

**2.4. Position du bâtiment pour une insertion paysagère de qualité**

La vue sur le panorama depuis l’allée Saint Jean est de grande qualité. Une réflexion devra ainsi être menée sur le positionnement le plus judicieux du bâtiment sur les parcelles afin de préserver les vues sur la vallée de l’Estéron et d’articuler harmonieusement le projet avec les espaces et bâtiments avoisinants. L’insertion du bâtiment devra être réalisée avec soin pour garantir une haute qualité visuelle et fonctionnelle.

De même le projet devra intégrer une ambiance de place centrale de village :

* Plusieurs projets étudiés par la commune proposaient une toiture en continuité de l’avenue de Saint Jean afin de créer une esplanade en belvédère sur la première plate-forme. Le projet pourrait reprendre partiellement cette idée de toiture-terrasse ou étudier un autre mode de couverture. Dans tous les cas, la toiture devra s’intégrer dans le site et ne pas occulter la vue depuis la route
* Une autre implantation de la salle, proposée par les architectes paysagistes conseil, serait possible sur la 2ème plate-forme en contrebas, en lieu et place du terrain sportif et de l’aire de jeux qui seraient déplacés sur la 1ère plate-forme plus proches de l’école et de la route.

Le maître d’œuvre devra proposer un aménagement global du site qui convienne et donne entière satisfaction au maître d’ouvrage. La position présentée devra être justifiée en phase esquisse en intégrant l’aspect environnemental du site.



*Vue sur le panorama*

1. PREPROGRAMME DE L’AMENAGEMENT DE L’ESPACE SAINT-JEAN
   1. **Description des aménagements :**

En fonction de la position du bâtiment, les travaux devront prévoir les aménagements suivants :

**Déplacement terrain de sport / Jeux :**

Le projet devra prévoir le déplacement du terrain sportif et de l’aire de jeux, régulièrement utilisés par les scolaires, qui pourraient être situés sur la plate-forme haute, directement reliés à la médiathèque, la cantine-mairie et l’école par une passerelle à créer.

**Création du bâtiment communal « Espace Saint-Jean » :**

Le bâtiment devra comporter les espaces suivants pour répondre aux besoins des habitants :

* Grande salle couverte pouvant s’ouvrir en halle : d’une superficie d’environ 100 à 150 m2 permettant d’accueillir toutes les festivités à l’abris des intempéries et modulable pendant la période estivale pour devenir une guinguette avec un coin buvette ou bar et un accès direct vers l’extérieur ;
* Installation vidéo et audio (écran géant et rétroprojecteur, estrade, micro, sono) ;
* Coin cuisine équipé de frigidaire, congélateur, plaques de cuisson, four, évier, lave-vaisselle, petite réserve ;
* Local de rangement : pour le stockage du matériel nécessaire (tables, chaises)
* Sanitaires ;
* Local technique.

Le bâtiment pourrait être conçu avec une ossature en bois ou une structure mixte béton/bois, qui s’intègrerait parfaitement dans son environnement, dans le cadre d’une démarche durable, esthétique et écologique.

**Aménagement extérieur :**

Espaces verts – clôtures éventuelles – Mobiliers sont à prévoir dans le projet.

* La commune étant particulièrement sensible aux espaces végétalisés et non imperméabilisés, des plantations de qualité et d’espèces locales devront être installées pour embellir le site, un espace public cœur de village aménagé avec soin, pour créer un lieu accueillant et convivial avec des bancs, jardinières- potagers invitant les habitants et visiteurs à la détente et à la découverte, etc.
* Un parvis avec quelques stationnements pour la livraison, et accessible aux PMR
* Une piste de danse extérieure

**Bureaux Associations/Comité des fêtes :**

La buvette située sur la plate-forme haute sera à raser.

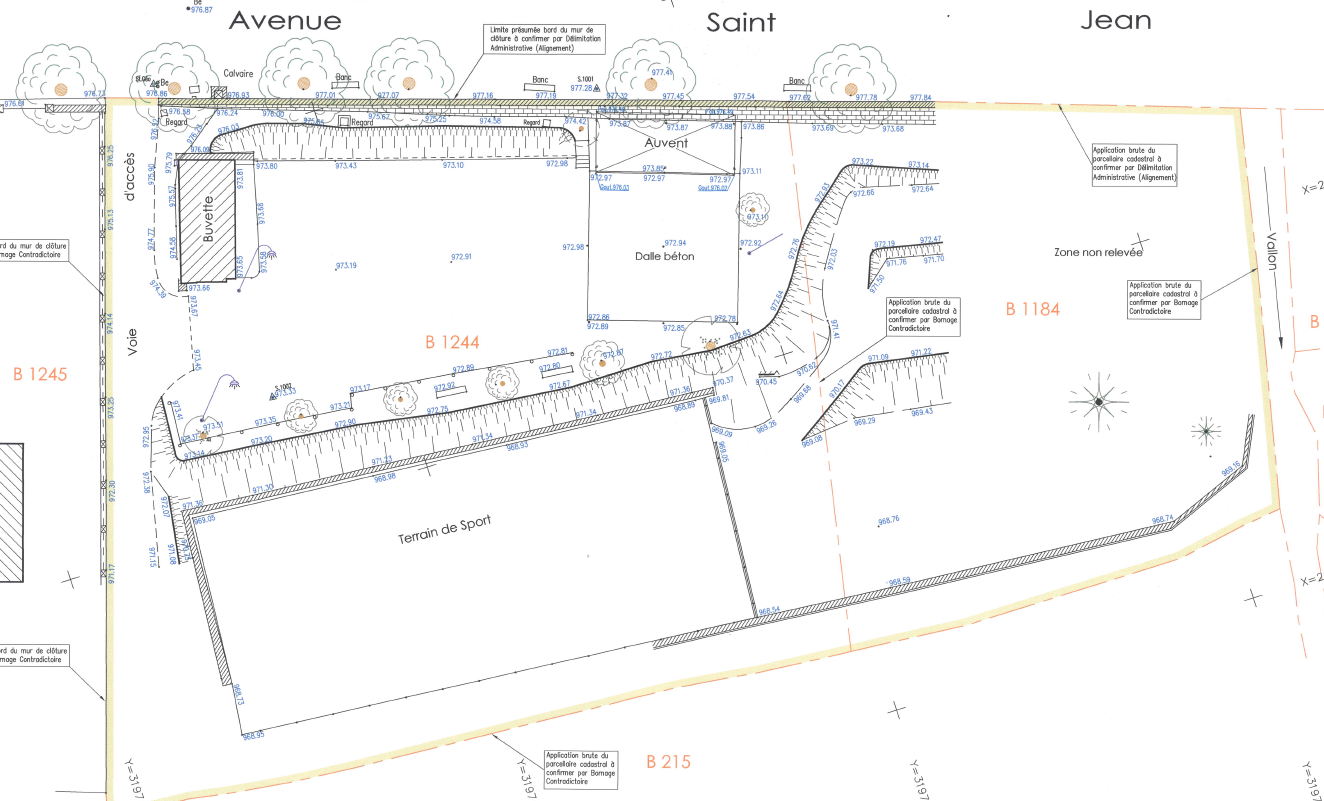


*La parcelle communale avec les deux plateformes*

**Création d’un parking :**

Le projet devra intégrer 15 à 20 places de stationnement pour l’année et particulièrement utiles lors des manifestations.

Le projet devra répondre aux besoins des habitants tout en respectant l’environnement et les contraintes règlementaires.



Terrasse – jardin

Piste de danse

**ZONE 2 : Aire de jeux enfants / terrain sportif / potager pédagogique**

**ZONE 3 : 15 à 20 places de stationnement en épi**

**Buvette réaménagée local pour Association et Comité des fêtes**

**ZONE 1 : Salle « Espace Saint-Jean » 150 m2**

**Mur de soutènement avec clôture GC**

**Auvent – dalle béton A supprimer**

**Accès livraison /PMR (voir pente chaussée)**

**Terrain de boule conservé**

**Accès cantine, médiathèque, école**

Parvis stationnement PMR Livraisons

**Passerelle**

*Exemple de proposition d’aménagement de l’espace Saint-Jean*

## 3.2. Faisabilité règlementaire et accessibilité *(Liste non exhaustive)*

**Sécurité incendie :**

Il s’agit d’un ERP de 4ème catégorie avec une activité de type L (salle à usages multiples). Les travaux de construction viendront confirmer le classement du bâtiment. Le projet sera soumis à la réglementation ERP (Etablissement Recevant du Public), résistance au feu des structures, installation d’une centrale SSI (Système de sécurité incendie).

**Accessibilité :**

L’accessibilité des personnes en situation de handicap devra être assurée pour le bâtiment et tous les cheminements.

**Autorisation de travaux :**

Dans le cadre de la demande de permis de construire, le maître d’œuvre du projet fournira les notices de sécurité et d’accessibilité qui préconiseront les travaux liés au classement du bâtiment.

**Acoustique :**

En fonction de l’implantation du bâtiment, une étude acoustique d’impact du bruit sera demandée afin d’évaluer et limiter les nuisances sonores éventuelles vis-à-vis des riverains.

**Energie et environnement :**

La construction d’un nouveau bâtiment est soumise à la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) en matière de performance énergétique, de confort thermique en été, de bilan carbone et d’utilisation d’énergie renouvelable, ce qui implique de réaliser des études thermiques et environnementales dès la phase de conception pour s’assurer de la conformité du projet avec cette règlementation.

Pour aller plus loin, le projet pourra s’inscrire dans une démarche environnementale.

**Exploitation et maintenance du bâtiment :**

Selon le mode de fonctionnement et de gestion de l’ERP, les principaux postes de dépenses liés à la maintenance et à l’exploitation du bâtiment concernent les vérifications règlementaires des installations électriques, de ventilation et de chauffage, de l’ascenseur (si création) ainsi que des équipements de sécurité incendie et anti-intrusion.

1. DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE :

Le Maitre d’Ouvrage met en place sur ce projet une démarche de Qualité Environnementale.

La démarche de qualité environnementale va au-delà de la conduite d’un projet classique. Elle a pour objectif la prise en compte de l’environnement au sens large, en intégrant (à titre d’exemple) :

* La dimension humaine (comportement des usagers),
* L’intelligence collective,
* La limitation de l’énergie grise (dépensée à fabriquer et à transporter), etc.,
* Le recours à des matériaux biosourcés et locaux,
* Un travail sur l’économie de l’eau,
* La qualité de l’air,
* Le confort thermique (d’été comme d’hiver),
* Les modes de chauffage (recours aux énergies renouvelables),
* L’environnement direct : site architectural, paysager, naturel,
* L’évitement d’impacts sur la biodiversité.

**Conception environnementale**

Optimiser les besoins énergétiques du bâtiment. Concevoir de manière bioclimatique un bâtiment signifie que sa construction tient compte des impacts environnementaux (exposition au soleil, au vent…) : elle limite donc les contraintes liées à cet environnement et en tire les bénéfices.

L’objectif est de limiter les besoins en énergie du bâtiment tout en garantissant un niveau de confort satisfaisant pour les occupants.

**Chantier**

Dans le cadre de l’appel d’offres travaux, le maitre d’œuvre devra remettre des documents spécifiques, tels que notice environnementale ou charte chantiers à faibles nuisances.

En cours de chantier, il conviendra de vérifier que toutes les dispositions retenues en conception sont bien mises en œuvre. Une attention particulière sera à porter au chantier propre.

Avant la livraison, il s’agira d’anticiper la passation de consignes aux futurs utilisateurs pour une bonne prise en mains des installations livrées. Des mesures viendront conforter les hypothèses de la conception.

**Exploitation**

Les deux ans d’exploitation permettront à nouveau la vérification des hypothèses de conception, avec ajustement et réglages des paramètres durant les différentes périodes de l’année. La communication utilisateurs – installateurs – exploitants – maîtrise d’œuvre est essentielle durant ces 2 années pour transmettre finalement le tableau de bord de l’utilisation optimale de l’ouvrage.

Le maître de l'ouvrage attache une grande importance à l'incidence de l'investissement sur le budget d'exploitation et de maintenance à venir.

Le maître d'œuvre devra prendre en compte les objectifs suivants :

* Optimiser le coût d'investissement,
* Garantir les meilleures conditions de durabilité,
* Garantir des coûts de maintenance et d'exploitation minimum pour une qualité de service satisfaisante.

La gestion de l’efficacité énergétique s’articulera sur trois leviers :

* La diminution des besoins relatifs au bâti,
* La bonne conception des équipements techniques du bâtiment et leur gestion,
* Le comportement de l’utilisateur

1. COMPETENCES ATTENDUES DU MAITRE D’ŒUVRE :

L’équipe de maîtrise d’œuvre sera composée à minima d’un architecte spécialisé dans l’aménagement du territoire et spécialisé bâtiment, un bureau d’études structures et fluides, un paysagiste pour étudier et proposer plusieurs scénarios d’aménagement du site.

1. ENVELOPPE BUDGETAIRE :

Coût prévisionnel d’investissement :

Le coût prévisionnel des travaux y compris aléas est de **570 000 € HT**

Le maitre d’œuvre devra proposer au stade de l’Esquisse, de l’APS, et de l’APD des plans d’aménagement global du site tenant compte de l’ensemble des prestations du programme.

Les travaux pourront être réalisés par phases suivant le budget validé par la Commune. Le MOE devra accompagner le MOA tout au long du projet.

1. DELAI PREVISIONNEL :

Le délai prévisionnel d’exécution des prestations est fixé à 18 mois à compter de la notification du marché (6 mois d’études de maîtrise d’œuvre, 2 mois de consultation des entreprises et 10 mois de travaux)

|  |  |
| --- | --- |
| Notification du Maître d’œuvre / CSPS / CT | *Juin 2025* |
| Démarrage des études / esquisses | *Juin 2025* |
| Autorisations d’urbanisme et préfectorale | *Septembre 2025* |
| Consultation / notification des entreprises travaux | *Novembre 2025* |
| Lancement des travaux – Durée 10 mois | *Décembre 2025* |
| Réception des travaux | *Novembre 2026* |

NB : Le planning prévisionnel des travaux devra tenir compte du calendrier scolaire pour conserver l’aire de jeux et le terrain pour les enfants.

Exemple d’organigramme du projet

L’ensemble des intervenants sur ce projet est détaillé sur l’organigramme suivant, il sera à compléter au fur et à mesure de l’avancement du projet :

**Aménagement Espace Saint-Jean – Création d’une salle communale**

**MAITRE D’OUVRAGE : COMMUNE DE TOUDON**

MAITRE D’OUVRAGE

ENTREPRISES

MAITRE D’ŒUVRE

Mission loi MOP

ASSISTANCE A MAITRISE D’OUVRAGE

SISS

ARCHITECTE

AMO OBLIGATOIRE

AGENCE 06

Conduite d’Opération

GROS OEUVRE

Chef de Projet

Marie-Joëlle LUCAS GAUTIER

COORDONATEUR CSPS

CORPS D’ETAT

BET STRUCTURE

BUREAU DE CONTROLE

Juriste Marché Public

Mathieu NAJAINAJAD

VRD

BET FLUIDE

PAYSAGISTE

Juriste Droit Public

Edouard SUSINI

PAYSAGE / ESPACES VERTS

# Annexes