

VERDI

Commune d'Esquelbecq

Janvier 2022

Préprogramme

Projet de restructuration du complexe sportif Jean Michel Vaesken



Mairie d'Esquelbecq
1 rue Gabriel Deblock
59470 Esquelbecq



VERDI Conseil Nord de France
+33 3 20 81 78 00
conseilnorddefrance@verdi-ingenierie.fr

80 rue de Marcq | CS 90049
59441 Wasquehal Cedex



SOMMAIRE



Introduction	6
1 Présentation de l'opération	8
1.1 Le contexte	9
1.1.1 Constat général	9
1.1.2 Le schéma directeur de l'opération	10
1.3 Les objectifs de l'opération	12
1.3.1 Le schéma directeur spécifique à la tranche ferme	12
1.3.2 Les objectifs de la tranche ferme	13
1.3.3 Le schéma directeur spécifique à la tranche optionnelle 1	15
1.3.4 Les objectifs de la tranche optionnelle 1	16
1.3.5 Le schéma directeur spécifique à la tranche optionnelle 2	18
1.3.6 Les objectifs de la tranche optionnelle 2	19
1.5 Les enjeux de l'opération	20
1.6 La fiche signalétique de l'opération	21
1.7 L'organisation de l'opération	22
2 Données	23
2.1 La situation géographique	24
2.2 Le foncier	25
2.2.1 Parcelle cadastrale	25
2.2.2 Topographie	26
2.2.3 Réseaux	27
2.3 L'urbanisme	28
2.3.1 Plan local d'urbanisme	28
2.3.2 Servitudes et obligations diverses	29
2.3.3 Archeologie preventive	29





SOMMAIRE



2.5 Les déplacements	31
2.5.1 Le réseau routier	31
2.5.2 Les transports collectifs	31
2.5.3 Les modes doux	31
2.5.4 Le stationnement	31
2.6 L'environnement naturel	32
2.6.1 Sol et sous-sol	32
2.6.2 Climat	33
2.7 Les risques naturels et technologiques	34
2.7.1 Séisme	34
2.7.2 Inondation	35
2.7.3 Mouvements de terrain	36
2.7.4 Risques technologiques	38
3 Le site	40
3.1 Présentation du site	41
3.1.1 Accès au site	44
3.1.2 Composition du site	45
3.1.3 Les délaissés du site	47
3.1.4 Les contraintes du site	49
4 Les besoins fonctionnels	51
4.1 Définition des besoins fonctionnels	52
4.1.2 organigrammes fonctionnels	53
4.1.3 Le tableau des surfaces	56
5 Exigences opérationnelles	60
5.1 PLanning prévisionnel	61
5.2 Cout total des travaux	61





INTRODUCTION

Le présent document constitue le programme fonctionnel relatif à la restructuration du complexe sportif Jean-Michel Vaesken.

Le présent programme comporte 9 parties indissociables constituant le Dossier de Consultation des Concepteurs (DCC).

- I. **PRESENTATION DE L'OPERATION** : introduit la démarche et l'objectif du maître d'ouvrage.
- II. **LES DONNEES** : cette partie présente les caractéristiques du site dans son ensemble et de son contexte et en expose les principales contraintes et potentialités dont les concepteurs devront tenir compte dans leur projet.
- III. **LE SITE** : expose l'état des lieux du site et de son fonctionnement actuel.
- IV. **LES BESOINS FONCTIONNELS** : présentent les attentes organisationnelles de l'opération. Elle inclut un organigramme et un tableau de surface validés par la maîtrise d'ouvrage.
- V. **LE PROGRAMME TECHNIQUE DETAILLE** : fixe principalement les exigences techniques et réglementaires applicables à l'opération.
- VI. **LES PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES** : présente les points sur lesquels le concepteur sera particulièrement attentif en termes de performances énergétiques et de confort pour les usagers.
- VII. **LES EXIGENCES OPERATIONNELLES** : fournit les indications sur les délais et sur le déroulement des travaux.
- VIII. **LES EXIGENCES FINANCIERES** : fournit les renseignements sur l'enveloppe prévisionnelle de travaux.
- IX. **LES ANNEXES**

Ce programme a fait l'objet d'une validation auprès de la Maîtrise d'Ouvrage.

Les documents présentés dans ce rapport sont les derniers documents en date disponibles lors de la rédaction. Le Maître d'Œuvre aura à charge de vérifier les informations présentées.



1 PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 LE CONTEXTE

1.1.1 CONSTAT GENERAL

Le présent programme concerne le projet de restructuration et de rénovation du complexe sportif Jean-Michel Vaesken, sur la commune d'Esquelbecq (59).

Le complexe sportif d'Esquelbecq a été créé en 1980.

Au fil des années, rénovations et aménagements divers ont fait évoluer le site dans son organisation et dans son fonctionnement. Certains bâtiments ou équipements ont vieilli, d'autres sont vétustes ou inutilisés.

Aujourd'hui, seules deux pratiques sportives sont proposées sur le site du complexe sportif :

- Le Football : le club est doté d'un terrain en herbe et d'un terrain synthétique
- Le Tennis : le club est doté d'un court en intérieur ainsi que d'un court en extérieur.

L'équipe masculine football est actuellement en niveau Régionale 2 et espère prochainement monter en niveau Régionale 1.

A l'heure actuelle, l'ensemble de ces équipements n'est plus en capacité d'accueillir les sportifs de manière qualitative, que ce soit pour les entraînements ou pour les compétitions. Les équipements présentent plusieurs problématiques qui limitent fortement son usage par les habitants, et notamment :

- Le vieillissement des installations existantes,
- La faible diversité des pratiques sportives proposées, puisque le complexe ne permet la pratique que de 2 sports (foot et tennis),

En outre, la commune d'Esquelbecq dispose de plusieurs salles et équipements pouvant accueillir du public pour des événements culturels ou festifs. Il s'agit notamment de :

- La salle de la Chênaie,
- La salle Saint Joseph,
- La salle de Tennis, objet de la présente étude.

Cependant, aucune de ces salles ne disposent d'une capacité d'accueil importante. Seule la salle de Tennis permet d'accueillir environ 300 personnes, mais celle-ci présente d'importantes lacunes, notamment en terme de confort (acoustique, thermique), de vétusté (revêtement de sol) et d'équipements présents (absence de cuisine, de sonorisation).

1.1.2 LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'OPERATION

L'enjeu essentiel est donc d'apporter une restructuration du complexe qui permette de diversifier les publics accueillis et les activités proposées, essentiellement sportives, en mettant à disposition des équipements sportifs variés et qualitatifs, mais également de permettre les événements culturels et festifs.

L'ensemble de ces raisons ont conduit la ville d'Esquelbecq à imaginer un projet de restructuration et de rénovation de son complexe sportif, qui sera réalisé en 3 temps:

- La tranche ferme comporte les travaux suivants :
 - Construction d'un nouvel équipement comportant des vestiaires, un club-house ainsi que différents locaux supports pour l'activité du club de foot (bureau de direction, local délégué, local médical ...)
 - La création d'un parvis, lié au nouvel équipement précédemment décrit
 - L'aménagement de 4 terrains de pétanque
 - La rénovation du terrain de football synthétique

- La tranche optionnelle 1 prévoit :
 - Une rénovation légère de la salle de tennis existante
 - Construction d'une salle de sport multi activité à dominante tennis, accolée à la salle existante
 - Le réaménagement en locaux de stockage des vestiaires semi-enterrés sous les tribunes
 - L'aménagement d'une aire de jeux à l'entrée du site, entre le court extérieur de tennis et les 2 salles de tennis

- La tranche optionnelle 2 prévoit :
 - La création d'un terrain de foot à 8 en synthétique, ainsi que d'une piste d'athlétisme circulaire de 300 mètres composée de 4 couloirs
 - L'installation de mâts d'éclairage afin d'assurer la praticabilité de ce nouvel équipement ainsi que la sécurisation des cheminements
 - Les aménagements paysagers permettant de créer une cohérence paysagère d'ensemble entre ce nouvel équipement et le reste du complexe sportif
 - La rénovation et l'extension du terrain d'honneur de football en herbe et son éclairage



Schéma directeur général du projet de restructuration/rénovation du complexe sportif

Le programme concerne la tranche ferme ainsi que les tranches optionnelles 1 et 2.

1.3 LES OBJECTIFS DE L'OPERATION

1.3.1 LE SCHEMA DIRECTEUR SPECIFIQUE A LA TRANCHE FERME

La tranche ferme du schéma directeur de restructuration/rénovation du complexe sportif est détaillée ci-après :



1.3.2 LES OBJECTIFS DE LA TRANCHE FERME

Les objectifs fixés par le maître d'ouvrage pour la tranche ferme sont :

- ✓ La création d'un nouvel équipement comportant :
 - des vestiaires (joueurs et arbitres), douches et des sanitaires associés
 - des locaux supports à l'activité du club de foot : local délégué, local médical, local de stockage, buanderie, bureau de direction
 - un club-house, avec réserve associée
 - des sanitaires publics
 - des locaux techniques (chaufferie, local poubelle)
 - Un local réserve pour le stockage des eaux pluviales.Ce bâtiment pourra s'implanter sur 2 niveaux.
- ✓ Certains vestiaires devront impérativement répondre aux critères de classement niveau T3 de la Fédération Française de Football (FFF) afin d'anticiper la tenue de compétitions sportives de niveau R2 et R1.
- ✓ Des panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire doivent être prévus en Prestation Supplémentaire Eventuelle (PSE).
- ✓ Dans tous les cas, le concepteur respectera les exigences environnementales en vigueur à la date du dépôt du permis de construire (RT 2012 – 10% ou RE 2020).
- ✓ La création d'un parvis paysager associé au club-house/vestiaires, permettant de proposer un nouvel espace extérieur associé au club-house, ouvert à l'ensemble des usagers du complexe sportif.
- ✓ L'aménagement de 4 terrains de pétanque, placés le long du terrain synthétique. L'un d'entre eux devra cependant être positionné au plus près du club-house.
- ✓ La rénovation du terrain de foot synthétique A.
- ✓ Le maintien des accès pour les véhicules techniques de la commune, et notamment du chemin à l'est du complexe sportif, afin d'assurer l'entretien de l'ensemble du complexe sportif.
- ✓ La sécurisation des accès avec le remplacement des 2 portails d'accès existants.
- ✓ Garantir le confort d'usage.

Pour les vestiaires/club-house, il s'agira plus particulièrement de garantir :

- L'accessibilité des nouveaux vestiaires et club-house aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et le respect de la réglementation en matière de sécurité, notamment incendie.
 - Une exploitation et une maintenance simple.
 - La maîtrise des coûts et l'optimisation des surfaces.
-
- ✓ Une conception robuste, des matériaux résistants et pérennes dans le temps.

 - ✓ Le respect des délais et un phasage optimisé : maintien des activités en toute sécurité en phase chantier, gestion des nuisances (bruit, propreté, etc.) sur le site et vis-à-vis du voisinage.

HORS MARCHE : Il est à noter que les travaux/équipements suivants sont hors marchés et ne font donc pas partie du présent programme :

- *Le mobilier du parvis paysager associé au nouveau club-house,*
- *La rénovation et l'optimisation du parking public existant au bout de l'impasse du Clos du Tilleul,*
- *La désinstallation de certaines installations/constructions existantes (1 bungalow, 2 containers),*
- *Les éventuels travaux sur le bungalow maintenu sur site et sur le cabanon en bois.*

1.3.3 LE SCHEMA DIRECTEUR SPECIFIQUE A LA TRANCHE OPTIONNELLE 1



1.3.4 LES OBJECTIFS DE LA TRANCHE OPTIONNELLE 1

Les objectifs fixés par le maître d'ouvrage pour la tranche optionnelle 1 sont :

- ✓ La rénovation de la salle de tennis existante en pôle tennis (revêtement type green set, sans isolation thermique et phonique) :
 - La salle de tennis présente des problèmes d'infiltration en hiver (présence d'humidité sur le sol rendant le terrain glissant et mauvaise étanchéité en toiture). Une reprise de l'étanchéité est donc à prévoir.
 - Une reprise de l'éclairage de la salle
 - Une réhabilitation des vestiaires existants (Un vestiaire séparé HF avec douches)
 - Des sanitaires conformes,
 - Un local rangement.
 - Le club house du football (qui sera dans le nouveau bâtiment) sera transformé à minima pour accueillir le club d'athlétisme.
 - Un rafraichissement des locaux de club house actuels (tennis et football pour le club d'athlétisme).
- ✓ La création d'une salle multi activités avec dominante tennis, un petit pôle cuisine/WC.
 - Elle sera dédiée aux entraînement et compétitions de tennis mais également à l'organisation de petits spectacles vivants. Le **système de chauffage choisi devra permettre une programmation horaire modulable**. Dans tous les cas, cette salle sera **isolée thermiquement** et bénéficiera d'un **traitement acoustique**.
 - Elle intègre un nouveau court de tennis dimensions: 23,77x 10,97. (avec recul: 18x36m = 648m²)
 - Un hall d'entrée pour l'accueil du public,
 - Un pôle cuisine avec petit stockage d'environ 20m²
 - 1 pôle sanitaire de 10m² accessible depuis le hall,
 - Une **ouverture devra être aménagée entre les deux équipements** pour faciliter le passage d'une salle vers l'autre ainsi que de grandes ouvertures visuelles pour les entraînements et matchs de tennis.
- ✓ Dans tous les cas, le concepteur respectera les exigences environnementales en vigueur à la date du dépôt du permis de construire (RT 2012 – 10% ou RE 2020).
- ✓ Des panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire doivent être prévus en Prestation Supplémentaire Eventuelle (PSE).

- ✓ Le réaménagement des vestiaires semi-enterrés en locaux de stockage qui seront mis à disposition des clubs et associations de la commune.
- ✓ L'aménagement d'une aire de jeux à l'entrée du site, entre le court extérieur de tennis et les 2 salles de tennis.
- ✓ Une conception robuste, des matériaux résistants et pérennes dans le temps.
- ✓ Le respect des délais et un phasage optimisé : maintien des activités en toute sécurité en phase chantier, gestion des nuisances (bruit, propreté, etc.) sur le site et vis-à-vis du voisinage.

1.3.5 LE SCHEMA DIRECTEUR SPECIFIQUE A LA TRANCHE OPTIONNELLE 2



1.3.6 LES OBJECTIFS DE LA TRANCHE OPTIONNELLE 2

Les objectifs fixés par le maître d'ouvrage pour la tranche optionnelle 2 sont :

- ✓ Création d'un **terrain de foot à 8 (synthétique)** ainsi que d'une **piste d'athlétisme circulaire de 300 mètres** comportant 4 couloirs.
 - Des aménagements autour de ce nouvel équipement devront être réalisés afin d'assurer :
 - Une **cohérence paysagère d'ensemble**
 - Le **cheminement balisé et sécurisé** des usagers jusqu'à cette partie du complexe sportif. A ce titre, des **mâts d'éclairages** devront être installés.
- ✓ Cette phase prévoit également la **rénovation du terrain d'honneur de football en herbe** (reprise du drainage, remplacement des mains courantes, rénovation de la surface de jeu) **et son extension pour obtenir un terrain de 105x68m** (contre 100x60m actuellement),
 - L'éclairage de ce terrain d'honneur.
- ✓ **Besoins surfaciques identifiés**
 - Terrain de foot à 8 et piste d'athlétisme circulaire (4 couloirs de 300 m) : 8 800 m²
 - Aménagements VRD : 4 300 m²
 - Terrain d'honneur en herbe du foot (existant) : 105 m x 68 m
- ✓ Une conception robuste, des matériaux résistants et pérennes dans le temps.
- ✓ Le respect des délais et un phasage optimisé : maintien des activités en toute sécurité en phase chantier, gestion des nuisances (bruit, propreté, etc.) sur le site et vis-à-vis du voisinage.

1.5 LES ENJEUX DE L'OPERATION

Le Maître d'Ouvrage attache une importance particulière à la maîtrise économique de son projet, à l'optimisation des surfaces et à la pérennité des futurs ouvrages et aménagements.

- **L'INVESTISSEMENT**

Une étude de faisabilité a été réalisée préalablement à l'étude de programmation afin de définir l'enveloppe financière allouée aux travaux. Cette somme est indiquée aux concepteurs dans le présent programme. Son respect est un objectif majeur de la Maîtrise d'Ouvrage. Elle participe au programme au même titre que les préconisations et exigences contenues dans le présent document.

- **L'OPTIMISATION DES SURFACES ET LA MUTUALISATION DES ESPACES DANS L'OPTIQUE DE MAITRISE DES COUTS D'EXPLOITATION ET DE MAINTENANCE DU BATIMENT**

Les solutions retenues, tant sur les plans architecturaux que techniques, devront assurer aux exploitants la maîtrise de leurs budgets de fonctionnement, d'entretien et de maintenance : consommation mesurée des fluides, facilité d'entretien des surfaces, simplicité et robustesse des systèmes techniques et des matériaux, solutions techniques permettant des interventions de maintenance et de rénovation aisées et limitées dans le temps comme dans l'espace. Le concepteur veillera à optimiser les surfaces tout en garantissant leur qualité spatiale.

- **LES ENJEUX OPERATIONNELS**

L'opération se fera en site occupé. Une attention particulière sera donc apportée au phasage des travaux mais également aux mesures de sécurité qui seront mises en place pour assurer une excellente cohabitation entre le chantier et la vie du complexe sportif.

Une attention particulière sera apportée aux accès chantier, à la localisation de la base de vie etc. afin de permettre le déroulement des activités sportives en toute sécurité pour les différents usagers (enfants, associations, public) du complexe sportif.

- **LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

Les principaux objectifs sont d'optimiser la qualité environnementale du projet, de réaliser des économies lors de l'exploitation des locaux (énergie, maintenance, ...) et de garantir le confort et la santé des usagers.

1.6 LA FICHE SIGNALÉTIQUE DE L'OPERATION

NOM DE L'OPERATION	Projet de restructuration/ rénovation du complexe sportif JM Vaesken.
NOM DU MAÎTRE D'OUVRAGE	Commune d'Esquelbecq
DESCRIPTION DU SITE	L'ensemble des travaux prévus par le présent programme sont localisés au sein de l'emprise actuelle du Complexe sportif JM Vaesken.
TYPE DE L'ETABLISSEMENT	Le club-house/vestiaire et la salle multi-activités correspondent à des Etablissements Recevant du Public (ERP) de type X, 4 ^{ème} catégorie.
ACTIVITE PRINCIPALE	Equipeement sportif Salle multi activités à dominante sportive
ADRESSE DE L'OPERATION	Complexe sportif JM Vaesken Clos des Tilleuls 59 470 Esquelbecq
REFERENCES PARCELLE CADASTRALE	Parcelle D 860 Parcelle ZK 31 (pour partie)
DEROULEMENT DES ETUDES	3 ^e trimestre 2022 – 3 ^e trimestre 2023
DEROULEMENT DES TRAVAUX	2023 / 2026
MONTANT TRAVAUX PREVISIONNEL	Tranche ferme : 1 600 000€ HT (compris VRD et aménagements extérieurs). Tranche optionnelle 1 : 1 670 000€HT Tranche optionnelle 2 : 850 000€HT <u>Ce montant n'inclue pas :</u> Les panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire (Prestation Supplémentaire Eventuelle) sur le bâtiment vestiaire football et la nouvelle salle multi-activités.

Veillez noter : La commune d'Esquelbecq entend être consultée pour l'ensemble des choix opérés par l'équipe de maîtrise d'œuvre. En particulier pour ce qui touche au choix des matériaux, au choix du système de production d'énergie, au système d'accès, aux essences de plantation, etc. A ce titre, l'équipe de conception devra présenter autant que possible des échantillons et/ou photos référence afin d'appuyer ses propositions. Il est rappelé ici que les choix de l'équipe de conception devront systématiquement obtenir validation préalable de la ville.

1.7 L'ORGANISATION DE L'OPERATION

- La commune d'Esquelbecq

Mairie d'Esquelbecq (représentée par M. Didier Roussel, Maire d'Esquelbecq)

1 rue Gabriel Deblock
59 470 Esquelbecq
Tél. : 03 28 65 85 65

- Le Programmiste / Assistant à Maîtrise d'Ouvrage

Verdi Conseil Nord de France
80 rue de Marcq, CS 90049
59441 Wasquehal Cedex
Tél. : 03 20 81 78 00

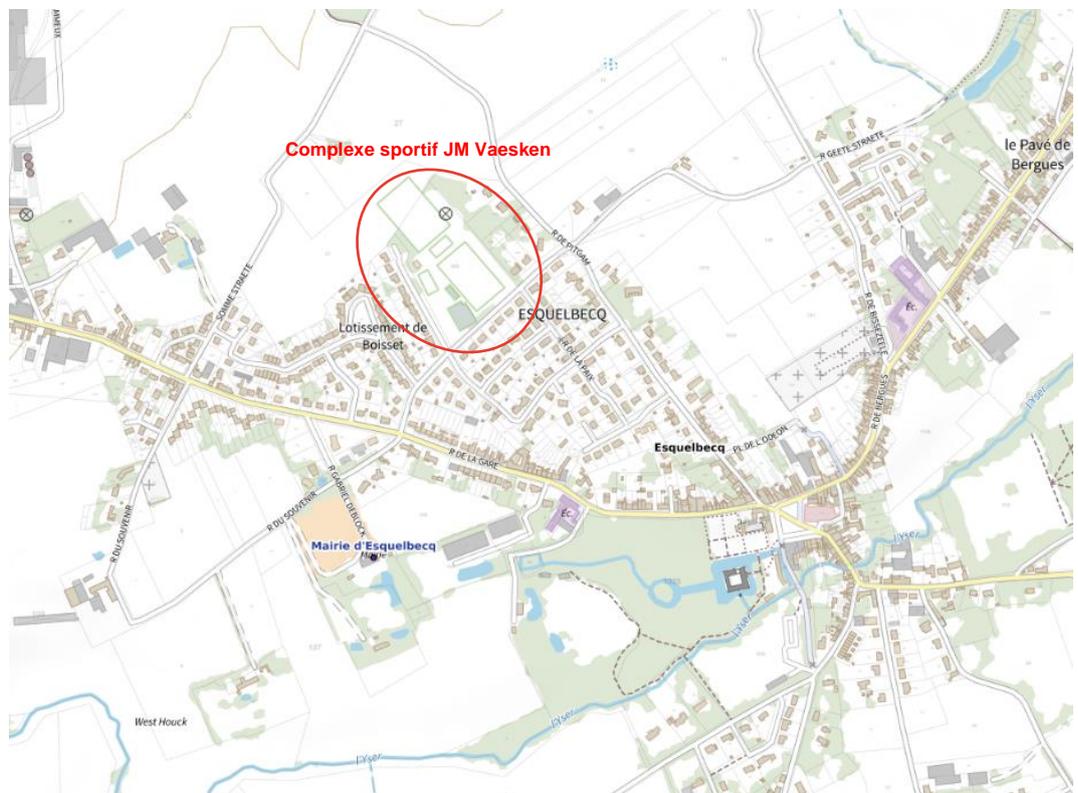


2 DONNEES

2.2 LE FONCIER

2.2.1 PARCELLE CADASTRALE

Le site du complexe sportif se situe au 1 Clos du Tilleul, et correspond actuellement à la parcelle cadastrale D 860, ainsi qu'à la parcelle ZK 31 (pour partie).



Plan de situation (source : carte IGN / Géoportail)



Emprise actuelle du complexe sportif (source : carte cadastre / Géoportail)

2.2.2 TOPOGRAPHIE

Le relevé topographique (plan géomètre) est joint en annexe du présent programme. Le site présente un terrain relativement plat au droit du complexe sportif existant côté moyenne 18 m NGF).

Ci-dessous, les profils altimétriques longitudinal et transversal de la parcelle.

Entre les 2 de terrains de foot (emplacement du futur club-house/vestiaires et du parvis) :

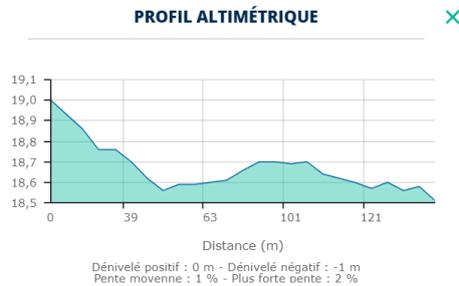


Relevé n°1 (transversal). Source : géoportail.fr

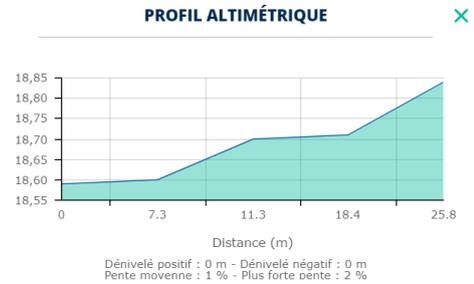


Relevé n°2 (longitudinal). Source : géoportail.fr

Sur la bande enherbée en limite nord-est du complexe sportif (emplacement des futurs terrains de pétanque) :



Relevé n°1 (transversal). Source : géoportail.fr



Relevé n°2 (longitudinal). Source : géoportail.fr

2.2.3 RESEAUX

Quatre exploitants possèdent des réseaux sur les parcelles concernées par le projet :

- ▶ GRDF (canalisations de gaz combustibles)
- ▶ ENEDIS (lignes électriques et éclairage public)
- ▶ NOREADE (canalisations d'eau potable et canalisations d'eau usées ou d'assainissement)
- ▶ ORANGE (communications électroniques et lignes électroniques/éclairage TBT)

Les plans des réseaux sont fournis en annexe.

2.3 L'URBANISME

2.3.1 PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU de la commune d'Esquelbecq a été approuvé en date du 23/02/2011, puis a été modifié le 27/02/2013, le 21/03/2017. La dernière modification en date a été approuvée le 25 septembre 2018.



Le site de l'étude est classé en zone UP. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation de services directement liés aux installations sportives et aux équipements publics socio-culturels.

La zone UP autorise les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature ainsi que les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Sont également autorisés les exhaussements et affouillements rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.

Le PLU est annexé au présent

programme.

Plan de zonage extrait du PLU de la commune

Extraits du règlement PLU de la zone UB

Risques naturels :

L'ensemble de la commune peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liées à la sécheresse pour lesquels un PPR a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 février 2001. Il est conseillé de se reporter à la fiche « retrait-gonflement des sols argileux » du Rapport de présentation pour s'informer sur les mesures de prévention existantes.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

La façade des constructions et installations nouvelles doit être identifiée avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie qui la dessert.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Implantation avec marge d'isolement : Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces

limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois le distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=2 L$).

- Implantation sur les limites séparatives : Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 4 m des limites séparatives, sauf en cas d'extension contiguë des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ou lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.

Emprise au sol :

L'emprise maximale au sol est fixée à 50% maximum de la surface du terrain.

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions mesurées au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 12 m à l'égout du toit. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes ...

2.3.2 SERVITUDES ET OBLIGATIONS DIVERSES

Servitudes :

Le site du complexe sportif est concerné par des périmètres de protections liées aux monuments historiques (servitudes AC1) liée à l'église Saint Folquin ainsi qu'à l'ancien presbytère, ou maison dite du Chevalier Guernonval.

Obligations diverses (voir partie « Risques naturels et technologiques pour plus de détails) :

- Aléa sismique faible.
- Zone potentiellement sujette aux inondations de cave.
- PPRI de la Vallée de l'Yser (risque inondation par débordement de cours d'eau). L'emprise du complexe sportif n'est cependant pas concernée par le zonage réglementaire.
- Exposition moyenne au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

2.3.3 ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007 a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au présent programme.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région, selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

L'emprise du complexe sportif d'Esquelbecq est identifiée au sein du zonage archéologique : le seuil de consultation est fixé à 5 000 m².

Une saisine archéologique est donc à prévoir.

2.5 LES DEPLACEMENTS

2.5.1 LE RESEAU ROUTIER

Le site se situe au croisement de la rue du 5 septembre 1944 et l'impasse du Clos du Tilleul. Le complexe sportif se situe à une centaine de mètres au nord de la rue de la Gare (RD 17), axe principal de la commune permettant de rejoindre rapidement le centre-ville à l'est, ou la gare d'Esquelbecq à l'ouest.

2.5.2 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Esquelbecq est desservi par la ligne 103 du réseau de transports Arc-en-Ciel. Il existe 4 arrêts de bus dans la ville.

La commune est également desservie par la ligne TER Hazebrouck-Dunkerque.

2.5.3 LES MODES DOUX

Si la rue du 5 septembre 1944 ne dispose pas de piste ou de bande cyclable, les trottoirs sont néanmoins larges et offrent un espace sécurisant et confortable pour les piétons.

A noter que dans le cadre du plan vélo du gouvernement, la RD 17 a récemment fait l'objet de travaux permettant la création d'une voie mixte reliant Esquelbecq et Zegerscappel.

2.5.4 LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules s'effectue Impasse du Clos du Tilleul (places en bataille et aire de stationnement en fin d'impasse), ainsi que le long de la rue du 5 septembre 1944. Le nombre de places de parking s'avère insuffisant lors de certaines compétitions du week-end ou d'événements particuliers.

A moyen terme, la commune envisage l'optimisation et l'agrandissement de l'aire de stationnement, en partenariat avec la Communauté de Communes des Hauts de Flandres (hors présent programme).

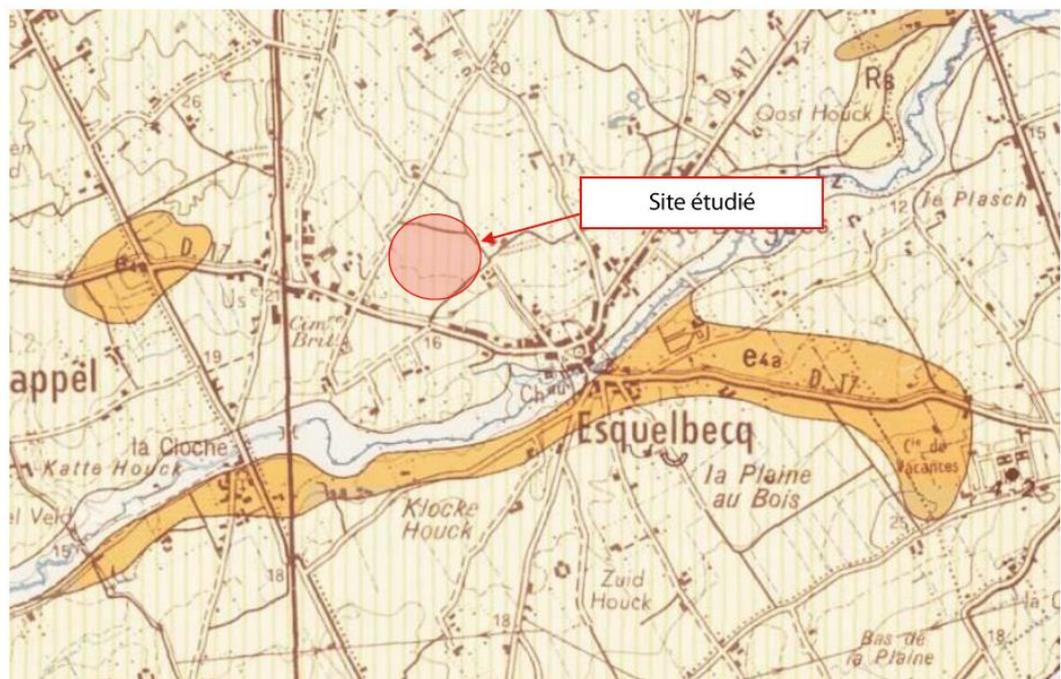
Il n'existe pas de stationnement à l'intérieur du complexe sportif.

2.6 L'ENVIRONNEMENT NATUREL

2.6.1 SOL ET SOUS-SOL

L'étude géotechnique, réalisée par INGEO en 2021, est annexé au présent programme.

Le proche sous-sol apparaît constitué, sous la terre végétale et/ou les structures existantes par des limons argilo-sableux de la Flandre Continentale provenant de l'altération du substratum argileux yprésien sous-jacent.



Source : BRGM

Extrait du diagnostic géotechnique, INGEO, 2021.

2.6.2 CLIMAT

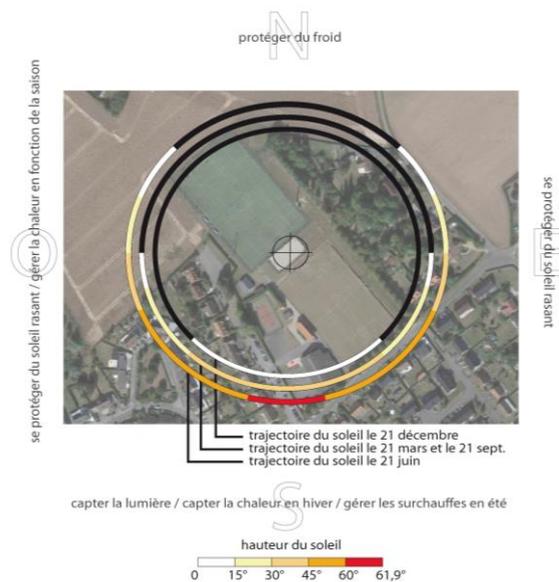
Le climat de la commune comme celui de la région des Hauts-de-France est un climat océanique dégradé. Les données communiquées sont celles issues de la station météorologique de Bergues (Météo-France).

Les températures

La température moyenne annuelle est de 11,5°C, avec des minimums enregistrés en décembre, janvier et février, et des maximums enregistrés en juin, juillet et août.

Les précipitations

La hauteur moyenne annuelle des précipitations est de 117.75 mm répartis sur toute l'année.



L'ensevelissement

Aucun masque n'impacte la parcelle concernée par le futur club-house/vestiaires.

Les futurs terrains de pétanque bénéficieront naturellement du masque formé par l'alignement de tilleuls, en limite nord-est du complexe sportif.

Les vents

Les vents froids sont orientés Nord/Nord-Est et les vents dominants viennent de l'Ouest.

Schéma d'ensevelissement

2.7 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

2.7.1 SEISME

Le risque sismique est présent partout à la surface du globe, son intensité variant d'une région à une autre, de 1 (très faible) à 5 (forte). La France n'échappe pas à la règle, puisque l'aléa sismique peut être très faible à moyen en France métropolitaine. La politique française de gestion de ce risque est fondée sur la prévention : information du citoyen, normes de construction (afin que les bâtiments ne s'effondrent pas pendant un séisme), aménagement du territoire, amélioration de la connaissance de l'aléa et du risque sismique, surveillance sismique, préparation des secours et prise en compte du retour d'expérience des crises.

Esquelbecq se situe en zone de sismicité 2, sismicité faible. Les informations relatives au risque sismique sont disponibles sur le site georisques.gouv.fr et planseisme.fr.

La construction de vestiaires / club-house et de la salle multi-activités pouvant accueillir moins de 300 personnes entre dans la catégorie d'importance II.

	I	II	III	IV
Zone 1				
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 ³ $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3		PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4		PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$
Zone 5		CP-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

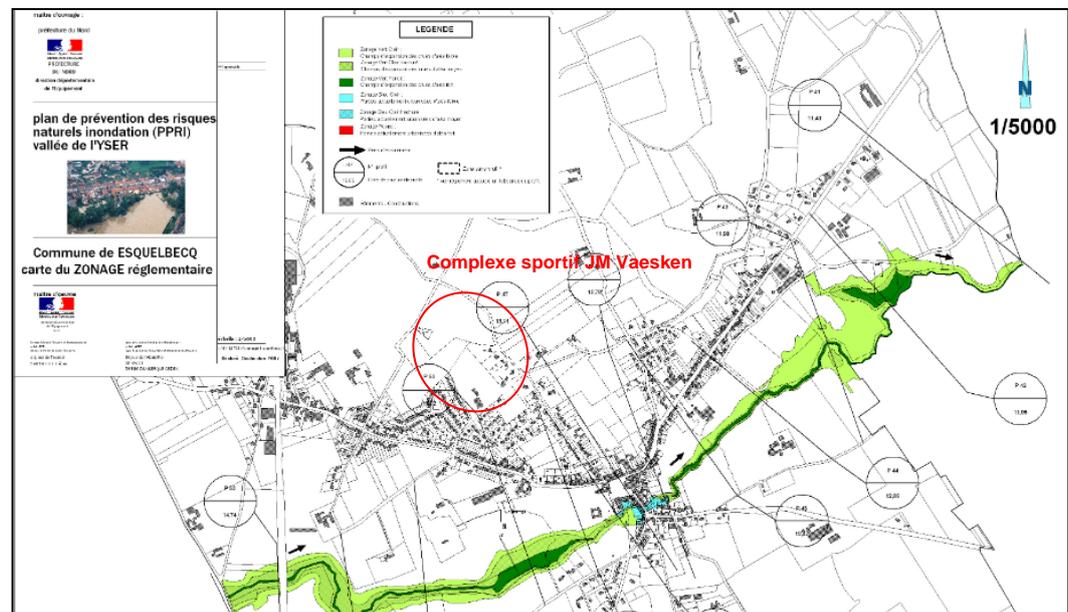
³ Application obligatoire des règles Eurocode 8

2.7.2 INONDATION

Inondations par débordement lent de cours d'eau

Esquelbecq est concernée par le risque d'inondation par crue. A ce titre, un PPRN Inondations par crue à débordement lent de cours d'eau a été prescrit le 24 avril 2002, enquêté le 4 juin 2007 et approuvé le 28 décembre 2007.

La commune appartient également au PAPI (Programme d'Actions de Prévention contre les Inondations) de l'Yser.



Plan de zonage du PPRi Vallée de l'Yser (commune d'Esquelbecq).

La zone d'étude se situe en dehors du zonage réglementaire du PPRi de la vallée de l'Yser elle n'est également concernée par aucune zone inondable recensée dans le SAGE de l'Yser.

Inondation par remontée de nappe

Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que la nappe affleure et qu'une inondation spontanée se produise. Ce phénomène concerne particulièrement les terrains bas ou mal drainés et peut perdurer. Ce type d'inondation se produit dans les secteurs où il existe une nappe phréatique proche de la surface. L'inondation est alors liée à une remontée du niveau de la nappe, lequel varie naturellement chaque année en fonction des apports pluviométriques. Cette remontée peut se traduire par une reprise des écoulements dans les vallées habituellement sèches, des résurgences de sources anciennes, une augmentation du débit des sources et du niveau d'eau dans les zones humides (marais, étangs, prairies humides...), ainsi qu'un débit des cours d'eau plus important (mais elle se traduit également par l'inondation des zones en dépression, naturelles ou influencées par l'activité humaine).

La réalisation de la carte nationale de sensibilité aux remontées de nappe a reposé sur l'exploitation de données piézométriques et de leurs conditions aux limites d'origines diverses (BSS, ADES, déclarations CATNAT, résultats de modèles hydrodynamiques, isopièzes, EAIPce, EAIPsm, etc.) qui, après avoir été validées ont permis par interpolation de définir les isopièzes des cotes maximales probables, elles-mêmes permettant par soustraction aux cotes du Modèle Numérique de Terrain (RGE ALTI®) d'obtenir les valeurs de débordement potentielles. La carte proposée pour la métropole et la Corse permet de localiser les zones où il y a de fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe. Cependant, la qualité de l'information n'est pas homogène et varie suivant la géologie, le relief et le nombre de points disponibles lors de l'interpolation.

Le projet se situe en zone potentiellement sujette aux inondations de cave.

2.7.3 MOUVEMENTS DE TERRAIN

La consultation du site georisque.gouv.fr, nous informe du risque de mouvement de terrain présent sur la commune. Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

Le risque de mouvement de terrain est principalement lié aux glissements de terrain et au phénomène de retrait et gonflement des argiles.

Cavités souterraines

La base de données <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/cavites-souterraines#/> ne relève aucune carrière souterraine connue dans la commune d'Esquelbecq.

Aléa retrait-gonflement des argiles

L'exposition du site aux aléas de retraits-gonflements des argiles est **moyenne**.

Extrait de la carte d'aléa « Retrait-Gonflement des Argiles » :



Source : Géorisques/BRGM

Extrait du Diagnostic géotechnique, INGEO

Cette cartographie – document de référence permettant une information préventive – est un préalable à l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) dans les zones à enjeux.

Elle n'a à ce jour aucune valeur réglementaire mais présente un caractère informatif intéressant.

2.7.4 RISQUES TECHNOLOGIQUES

Sites SEVESO

Il n'existe aucun établissement SEVESO ou périmètre de protection lié à un site SEVESO sur la commune d'Esquelbecq.

ICPE

Il existe 5 installations classées pour la protection de l'environnement dont 2 soumises à autorisation.

AGRIFREEZ	162 Rue de la gare	Commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles	Autorisation
DAMMEREY MONIQUE	Voie Romaine	Elevage de porcs	Enregistrement
EARL DE LA CREULE	179 Route de Bergues	Elevage de porcs	Enregistrement
GAEC DEROO	72 Route de Bergues	Elevage de porcs	Enregistrement
SARL VERLEENE	1 Haeghedoorn Straete	Culture et production animale, chasse et services annexes	Autorisation

La zone d'étude n'est concernée par aucun périmètre de protection lié à ces installations, la plus proche du site et la GAEC DEROO route de Bergues.

SITES ET SOLS POLLUES

La pollution éventuelle des sols est appréhendée à partir des inventaires nationaux BASOL (sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) et BASIAS (inventaire d'anciens sites industriels et activités de services).



Source : www.georisques.gouv.fr

On recense 3 sites BASIAS sur la commune mais aucun ne concerne la zone d'étude.



3 LE SITE

3.1 PRESENTATION DU SITE

Le complexe sportif est situé au nord-ouest du centre-ville, dans une zone périphérique aux quartiers d'habitations. Il se situe à environ 200 mètres de la rue de la Gare, permettant de rejoindre rapidement la gare ou le centre-ville, où se trouvent une partie des services et des commerces.

Certains équipements structurant sont néanmoins légèrement excentrés. C'est le cas de la mairie (rue Gabriel Deblock), ainsi que l'école André Ammeux et de la Maison de retraite, localisés en haut de la rue de Bergues.



Vue aérienne du site et emplacement des prises de vue - Source : géoportail

Vue n°1 : Aire de stationnement de l'impasse du Clos du Tilleul



Vue n°2 : Places de stationnement en bataille de l'impasse du Clos du Tilleul



Vue n°3 : Vue sur le complexe depuis le carrefour Rue du 5 septembre 1944 / Rue de la Liberté



Vue n°4 : Vue sur le complexe depuis la rue du 5 septembre 1944



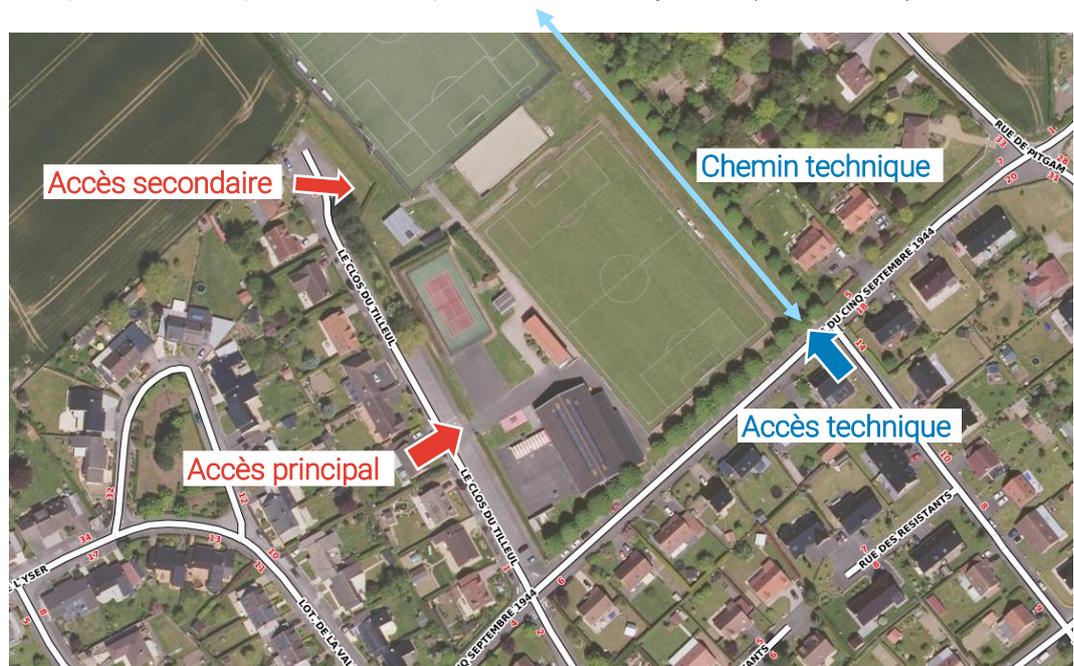
3.1.1 ACCES AU SITE

Le site possède un accès principal localisé à l'ouest, impasse du Clos du Tilleul, ainsi qu'un accès secondaire (portillon) au niveau de l'aire de stationnement.

L'accès technique est localisé rue du 5 septembre 1944.

Dans le cadre de l'étude, les accès au site seront maintenus tels quels. En particulier, la limite nord-est devra dans tous les cas restée praticable pour le passage des véhicules municipaux et d'entretien.

Pour information, la commune envisage l'optimisation/réaménagement de l'aire de stationnement ainsi que le possible agrandissement de l'accès secondaire, dont le portillon n'est pas accessible par les PMR, les poussettes ou les cyclistes (hors mission).



Localisation des différents accès au complexe sportif

3.1.2 COMPOSITION DU SITE

En termes d'équipements sportifs, le complexe municipal compte :

- 1 salle de tennis doté d'un court intérieur,
- 1 court de tennis extérieur,
- 2 terrains de football (1 en herbe, 1 synthétique).

Le terrain de foot synthétique doit être rénové car dégradé :

- Fibre totalement « couchée » et donc glissant et inconfortable pour la pratique
- Revêtement abimé
- Couche de souplesse a priori en bon état
- Tronçons de main courante abimés
- Equipements vieillissants : buts de foot, abris de touches.

Deux équipements, aujourd'hui dégradés, ne sont plus utilisés :

- 1 ancien plateau sportif nu,
- 1 terrain de Beach Soccer.

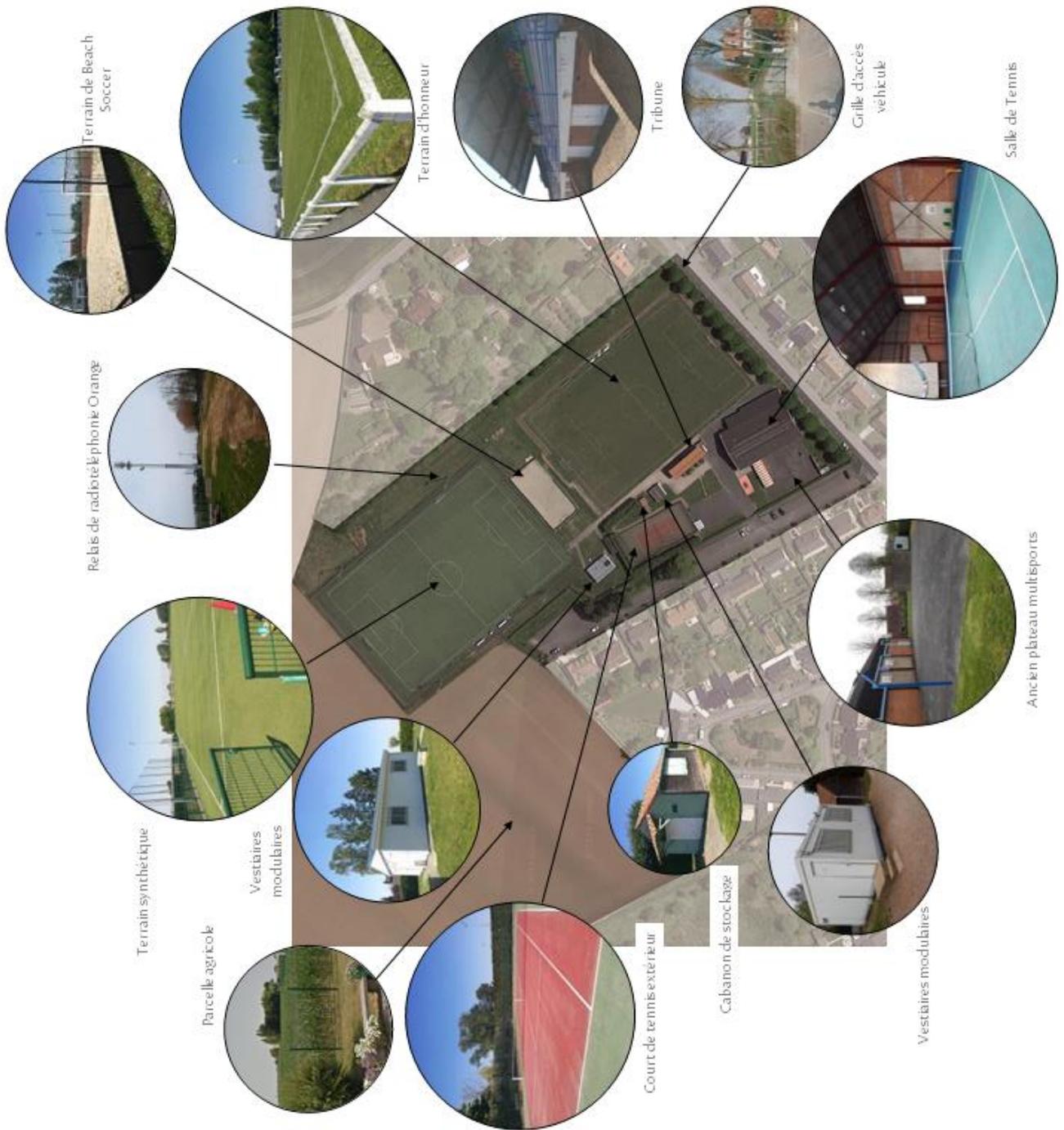
Diverses installations annexes sont aménagées entre ces équipements :

- 1 tribune avec vestiaires,
- Des modulaires accueillant vestiaires ou locaux de stockage pour le club de football,
- 1 cabanon en bois, aujourd'hui inutilisé, ancien local de stockage du tennis.

Entre ces différentes entités, les espaces libres sont de qualités diverses :

- En périphérie du site et autour des terrains de foot sont aménagés des espaces verts et arborés relativement qualitatifs,
- En entrée de site est aménagé un parvis très minéralisé et peu qualifié.

L'absence de mobilier urbain (banc, poubelle, éclairage, ...) participe à l'ambiance peu qualitative des espaces extérieurs.



3.1.3 LES DELAISSES DU SITE

De nombreux espaces inutilisés, délaissés ou non qualifiés composent actuellement les surfaces extérieures du complexe.

Trois espaces principaux se distinguent :

- Le premier concerne le parvis d'entrée du complexe sportif. Majoritairement minéralisé, il présente un espace enrobé nu de tout équipement ou mobilier (parterres ou pots fleuris, abris à vélo, bancs, éclairage, poubelles, signalétiques, ...), qui se prolonge par l'ancien plateau sportif lui aussi en béton brut et actuellement vide d'installation sportive (absence de but, de filet, de panier de basket). Seule une table de ping-pong, peu utilisée, vient agrémenter ce grand espace minéral, qui du fait de sa non qualification, sert souvent de zone de stationnement véhicule, non souhaité par la Ville.
- Le second concerne l'espace situé entre les deux terrains de football. Cette surface, initialement végétalisée, accueille depuis quelques années un terrain en sable dédié à la pratique du Beach Soccer. Bien qu'initialement très apprécié, celui-ci est aujourd'hui dégradé et n'est plus utilisé.
- Enfin, l'espace qui longe les deux terrains de football est lui aussi quelque peu délaissé. Actuellement végétalisé et arboré en partie, il sert uniquement à l'accès technique du site (tonte, éclairage, mâts orange). Il constitue un espace inutilisé dont l'aménagement pourrait profiter aux utilisateurs du site.



Ancien terrain de Beach Soccer non utilisé



Parvis d'entrée et ancien plateau minéralisé et peu qualifié

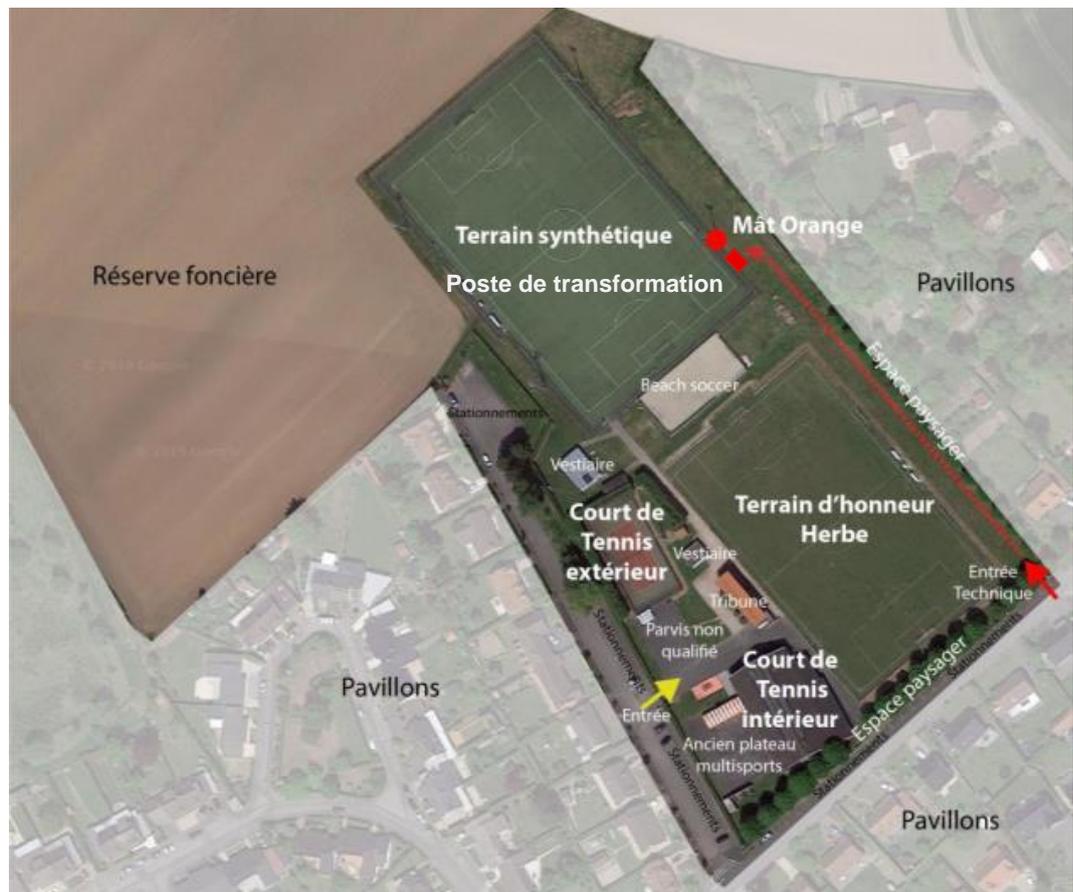


Bande non aménagée le long des terrains de foot

3.1.4 LES CONTRAINTES DU SITE

Le complexe sportif présente des contraintes de site constituant des invariants à la restructuration, il s'agit de :

- ▶ L'entrée technique au Sud (depuis la rue du 5 Septembre 1944) permettant un accès véhicule,
- ▶ Le cheminement le long des terrains de foot, permettant la circulation des véhicules techniques et engins (entretiens, maintenances),
- ▶ Le mât de communication Orange (relais de radiotéléphonie),
- ▶ Le poste de transformation, au pied du mât de communication.



Localisation des contraintes du site

Ces contraintes sont impérativement à prendre en compte par l'équipe de conception.



Chemin technique (vue depuis l'entrée technique)



4 LES BESOINS FONCTIONNELS

4.1 DEFINITION DES BESOINS FONCTIONNELS

Tranche ferme :

- Le bâtiment du football sera un équipement public neuf, destiné à accueillir principalement des sportifs (en match ou en entraînement), et du public essentiellement sur la partie « club-house » (supporters, sponsors...).
- L'aménagement d'un parvis paysager permettra de valoriser le nouveau bâtiment et de proposer un espace extérieur dans la prolongation du club house,
- L'aménagement de 4 terrains de pétanque pour diversifier les activités présentes sur le site,
- Rénovation du terrain synthétique A nécessaire à la pratique du football.

Tranche optionnelle 1 :

- Le bâtiment de la salle multi activités à dominante tennis sera une construction neuve accolée à la salle de tennis existante. Elle a vocation à accueillir des activités scolaires, des petits spectacles vivants ainsi que des compétitions de tennis, en lien avec le bâtiment du tennis existant.
- Rénovation légère de la salle de tennis existante pour améliorer le confort des usagers,
- Rénovation des tribunes et réaménagement des vestiaires en locaux de stockage pour améliorer la fonctionnalité du site,
- Création d'une aire de jeu permettant de requalifier l'entrée principale du site.

Tranche optionnelle 2 :

- Rénovation et extension du terrain d'honneur en herbe et éclairage associé,
- Création d'un terrain de foot à 8 et éclairage associé,
- Création d'une piste d'athlétisme à destination du club et des scolaires.

4.1.2 ORGANIGRAMMES FONCTIONNELS

Les organigrammes présentés ci-après décrivent les besoins relationnels entre les différentes entités et entre les différents locaux. Les besoins sont donc exprimés en termes de relations fonctionnelles que le candidat devra s'efforcer de respecter. Il ne s'agit en aucun cas d'un concept d'implantation.

L'organigramme à plat présente :

- les proximités des locaux au sein de chaque entité,
- les proximités des différents pôles entre eux et avec les locaux spécifiques intervenant dans le fonctionnement général du bâtiment.

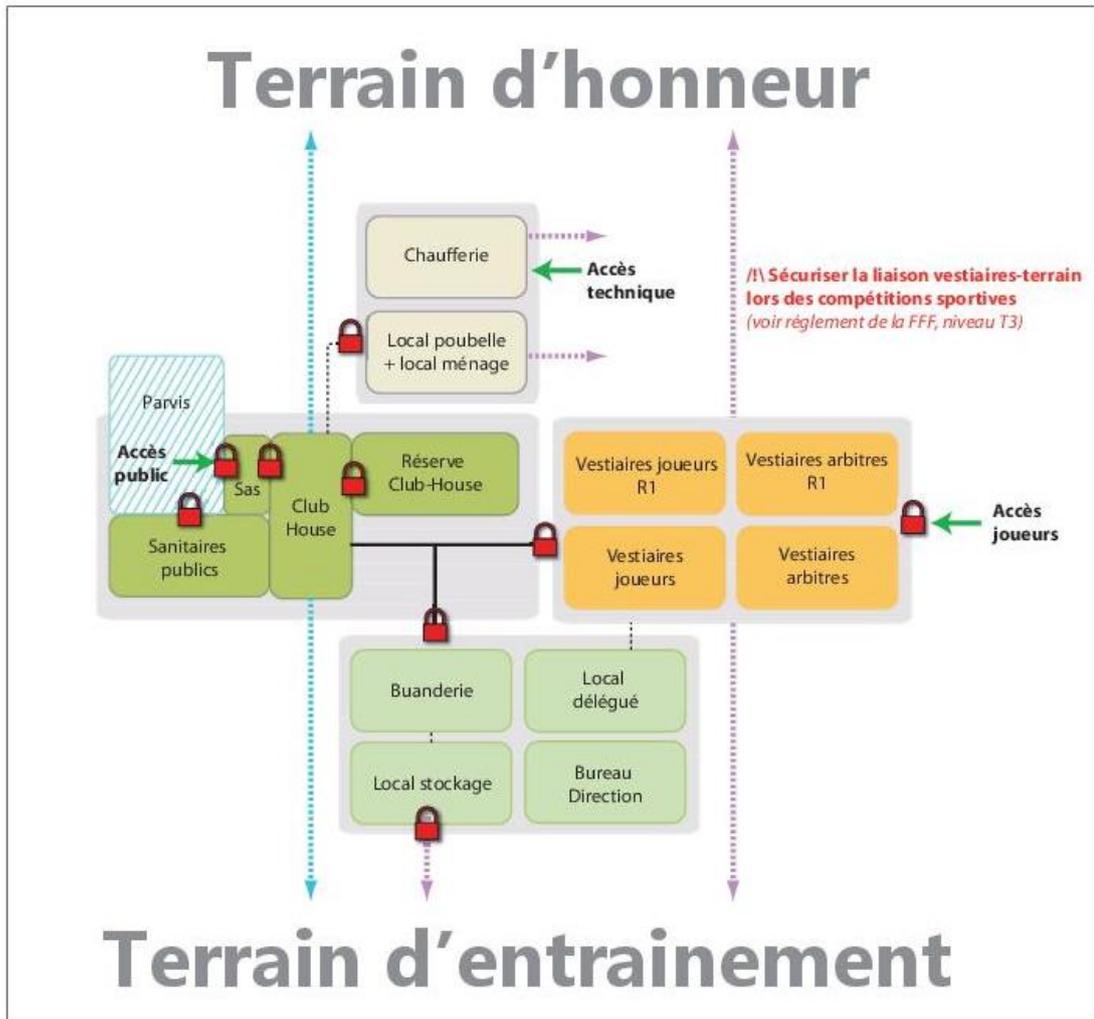
Les concepteurs devront respecter l'ensemble des proximités énoncées afin de faciliter l'usage futur du bâtiment (flux, organisation, activité,...).

Deux espaces contigus marquent une contiguïté immédiate : communication entre deux locaux, locaux en enfilade, etc.

Une liaison de proximité marque un voisinage : locaux non regroupés mais facilement accessibles par une circulation (verticale ou horizontale).

Construction de vestiaires et d'un club-house à Esquelbecq

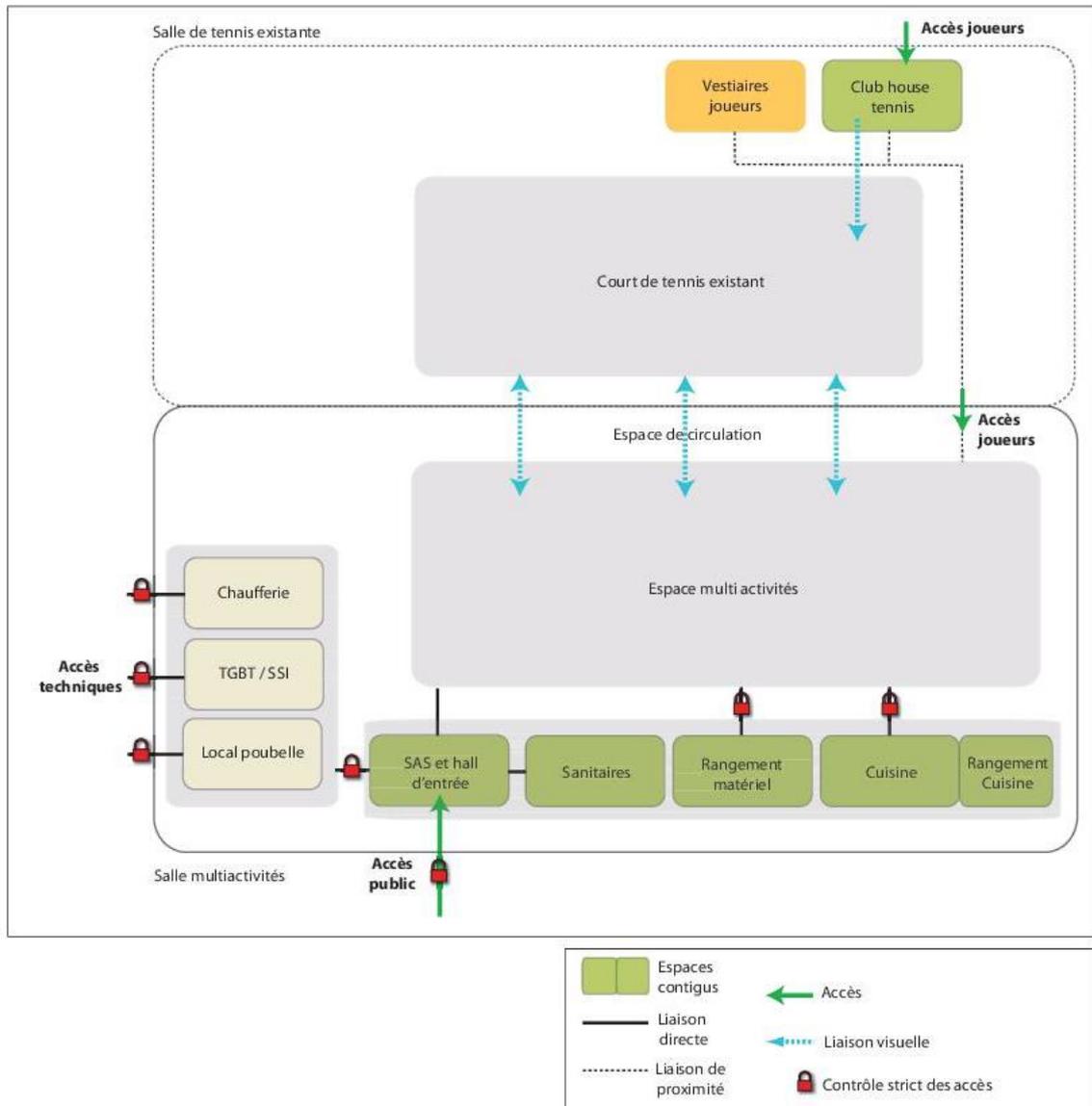
Organigramme fonctionnel





Construction d'une salle multiactivités à dominante tennis

Organigramme fonctionnel



4.1.3 LE TABLEAU DES SURFACES

Volumétrie

La volumétrie des futurs équipements (de plain-pied ou en RdC/R+1) n'étant pas arrêtée, la maîtrise d'ouvrage souhaite donc laisser le concepteur libre de proposer une organisation dans la mesure où il respecte :

- Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
- Les attentes et besoins listés dans ce programme
- Le règlement des terrains et installations sportives de la FFF (nouvelle version en cours d'approbation) pour le bâtiment Vestiaire /Club house
- Le règlement des terrains et installation sportives de la FFT pour la salle multi-activités à dominante tennis et la cohérence avec la volumétrie de la salle de tennis existante
- La cohérence en matière d'usage
- La réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et de sécurité incendie
- L'enveloppe financière du projet

L'accessibilité d'une partie des toits-terrasses au public serait un plus pour la partie club-house football.

Les dégagements et circulations

Les dimensions minimales des circulations et des dégagements devront respecter les règlements de sécurité contre les risques d'incendie et la réglementation d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le concepteur privilégiera la simplicité et la lisibilité des circulations générales ainsi que la qualité de la signalisation interne. Les longs linéaires de couloirs seront évités, et les angles seront adoucis pour des raisons de sécurité.

Les différents flux doivent être organisés de sorte à éviter les croisements dommageables à la sécurité, à l'hygiène, au confort,...

Tableau de surface tranche ferme :

**CLUB-HOUSE et VESTIAIRES POUR LE FOOTBALL
TRANCHE FERME**

Code	Dénomination du local	Qté	S.U. (m ²)	S.U.T. (m ²)	Extérieur (m ²)	Remarques
A	VESTIAIRES JOUEURS ET ARBITRES			292	0	
A1	Locaux joueurs			258	0	
A11	Vestiaires joueurs Régionale 1	2	25	50		
A12	Vestiaires joueurs	6	20	120		
A13	Douches joueurs	8	8	64		
A14	Sanitaires joueurs	8	3	24		
A2	Locaux arbitres			34	0	
A21	Vestiaires arbitres Régionale 1	1	12	12		
A22	Vestiaires arbitres	1	8	8		2 vestiaires arbitres seront aménagés au sein du bungalow existant, déjà aménagés en vestiaires modulables (hors projet)
A23	Douches arbitres	2	4	8		
A24	Sanitaires arbitres	2	3	6		
B	LOCAUX SUPPORTS			76	0	
B1	Local délégués	1	6	6		Exigence de la FFFB
B2	Local médical	1	10	10		Exigence de la FFFB
B3	Local de stockage foot	1	30	30		
B4	Buanderie / local ménage	1	15	15		
B5	Bureau direction	1	15	15		
C	CLUB-HOUSE			156	0	
C1	SAS entrée	1	5	5		
C2	Club-house	1	120	120		Cet espace doit pouvoir être scindé en 2 sous-espaces (rapport 1/3 - 2/3), via une cloison mobile par exemple. Espace pouvant accueillir des réunions. Prévoir également un bar exploitable même par les 2 sous-espaces.
C3	Réserve club-house	1	15	15		
C4	Sanitaires publics	4	4	16		
D	LOCAUX TECHNIQUES			42	0	
D1	Chaufferie	1	15	15		
D2	Local CTA	1	PM	PM		Possibilité en toiture
D3	Local TGBT / SSI	1	4	4		
D4	Local poubelle	1	8	8		
D5	Local réserve EP	1	15	15		
E	ESPACES EXTERIEURS			0	7900	
E1	Parvis paysager	1			220	
E2	Aménagement de 4 terrains de pétanque	1			540	
E3	Rénovation du terrain synthétique	1			7140	
				S.U.T. (m²)	Extérieur (m²)	
TOTAL SURFACES THEORIQUES				566,00	7900	
A	VESTIAIRES JOUEURS ET ARBITRES			292,00	-	
B	LOCAUX SUPPORTS			76,00	-	
C	CLUB-HOUSE			156,00	-	
D	LOCAUX TECHNIQUES			42,00	-	
E	ESPACES EXTERIEURS			-	7900	
TOTAL SURFACES UTILES (hors locaux techniques et espaces extérieurs)				524	-	
TOTAL SURFACES PLANCHER (dont locaux techniques)				651	-	
TOTAL SURFACES EXTERIEURES					7900	

Tableau de surface tranche optionelle 1 :

**SALLE MULTI ACTIVITES A DOMINANTES TENNIS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS
TRANCHE OPTIONNELLE 1**

Code	Dénomination du local	Qté	S.U. (m ²)	S.U.T. (m ²)	Extérieur (m ²)	Remarques
F	LOCAUX SALLE MULTI ACTIVITES			738	0	
F.1	SAS et Hall d'entrée	1	15,0	15,0		
F.2	Espace multiactivités	1	648,0	648,0		Court de tennis au dimensions 23,77x10,97m ainsi que les zones de recul: 18x36m soit 648m ²
F.3	Sanitaires PMR séparés HF	2	10,0	20,0		
F.4	Espace cuisine	1	15,0	15,0		
F.5	Rangement cuisine	1	5,0	5,0		
F.6	Rangement matériel	1	15,0	15,0		Rangement chaises, matériel de proximité
F.7	Chaufferie	1	10,0	10,0		
F.8	Local CTA	1	PM	PM		Possibilité en toiture
F.9	Local TGBT / SSI	1	4,0	4,0		
F.10	Local poubelle	1	6,0	6,0		A proximité de la cuisine
G	SALLE DE TENNIS EXISTANTE			967	0	
G1	Court de tennis	1	800,0	800,0		Surfaces existantes
G2	Club house tennis	1	52,5	52,5		Rafranchissement à prévoir
G3	Espace athlétisme	1	68,1	68,1		Ancien club house du football mise à disposition du club d'athlétisme
G4	Stockage	1	5,7	5,7		Espace de stockage pour le tennis - existant
G5	Espace sanitaires vestiaires	1	35,6	35,6		A transformer pour obtenir un espace vestiaire sanitaire séparé HF avec une douche
G6	Local technique	1	5,4	5,4		Existant
H	RENOVATION DES TRIBUNES ET REAMENAGEMENT DES VESTIAIRES EN LOCAUX DE STOCKAGE			381	0	
H1	Transformation des vestiaires sous les tribunes en locaux de rangement	1	381,0	381,0		Y compris remise aux normes électriques
I	ESPACES EXTERIEURS			0	500	
I1	Aménagement d'une aire de jeux à l'entrée du site	1			500	
I2	Installation de 3 agrès type parcours santé	1			pm	
				S.U.T. (m²)	Extérieur (m²)	
TOTAL SURFACES THEORIQUES				2 086,30	500	
F	LOCAUX SALLE MULTI ACTIVITES			738	-	
G	SALLE DE TENNIS EXISTANTE			967	-	
H	RENOVATION DES TRIBUNES ET REAMENAGEMENT DES VESTIAIRES EN LOCAUX DE STOCKAGE			381	-	
I	ESPACES EXTERIEURS			-	500	
TOTAL SURFACES UTILES				2 086	-	
TOTAL SURFACES EXTERIEURES					500	

Tableau de surface tranche optionelle 2 :

**AMENAGEMENT DES TERRAINS DE FOOTBALL ET DE LA PISTE D'ATHLETISME
TRANCHE OPTIONNELLE 2**

Code	Dénomination du local	Qté	S.U. (m ²)	S.U.T. (m ²)	Extérieur (m ²)	Remarques
J	ESPACES EXTERIEURS			0	19100	
J1	Rénovation du terrain d'honneur en herbe	1			6000	
J2	Création d'un terrain de foot à 8 + éclairage associé (extension) et piste d'athétisme	1			8800	4 mâts d'éclairage de 10m de hauteur
J3	Aménagements VRD (nivellement, engazonnement, cheminements en stabilisés)	1			4300	Y compris aménagements paysagers (arbres, arbustes)
TOTAL SURFACES UTILES					-	
TOTAL SURFACES EXTERIEURES					19100	



5 EXIGENCES OPERATIONNELLES

5.1 PLANNING PREVISIONNEL

Planning prévisionnel

- Démarrage des études : 3^e trimestre 2022
- Démarrage des Travaux : 3^e trimestre 2023

Dans le cadre de sa mission, le concepteur veillera au respect des délais d'exécution des différentes phases d'études.

Les entreprises devront la mise en service du bâtiment.

5.2 COUT TOTAL DES TRAVAUX

Le montant prévisionnel des travaux pour le projet est de :

Tranche ferme : 1 600 000 €HT

Tranche optionnelle 1 : 1 670 000 €HT

Tranche optionnelle 2 : 850 000 €HT

Total : 4 120 000 €HT

La Prestation Supplémentaire Eventuelle (panneaux solaires thermiques pour le bâtiment vestiaire / club house et la salle multi activités) n'est pas incluse dans le montant prévisionnel de base.

Ce montant inclut les travaux de :

En tranche ferme :

- Construction d'un club-house/vestiaires, aménagement d'un parvis, de 4 terrains de pétanque et la rénovation du terrain de foot en synthétique.
- Equipements tels que prévus dans le présent programme ainsi que dans les fiches locaux.
- Voiries et Réseaux Divers.
- Traitement de extérieurs / aménagements paysagers.

En tranche optionnelle 1 :

- Une rénovation légère de la salle de tennis existante
- Construction d'une salle de sport multi activités à dominante tennis, accolée à la salle existante
- Le réaménagement en locaux de stockage des vestiaires semi-enterrés sous les tribunes
- L'aménagement d'une aire de jeux à l'entrée du site, entre le court extérieur de tennis et les 2 salles de tennis

En tranche optionnelle 2 :

- La création d'un terrain de foot à 8 en synthétique, ainsi que d'une piste d'athlétisme circulaire de 300 mètres composée de 4 couloirs
- L'installation de mâts d'éclairage afin d'assurer la praticabilité de ce nouvel équipement ainsi que la sécurisation des cheminements
- Les aménagements paysagers permettant de créer une cohérence paysagère d'ensemble entre ce nouvel équipement et le reste du complexe sportif
- La rénovation et l'extension du terrain d'honneur de football en herbe et son éclairage.

L'ordre des tranches optionnelles pourra être inversé en fonction de l'évolution du projet et des exigences de la maîtrise d'ouvrage.

Chaque phase devra pouvoir fonctionner indépendamment les unes des autres tout en aillant une cohérence globale.

La MOA se réserve le droit d'affermir ou non les tranches optionnelles.