

Programme Extension / Réhabilitation Salle des Fêtes d'Omet

Présentation

La salle communale est une « salle polyvalente » au coeur du village d'Omet, village d'environ 300 habitants. Peu d'entreprises et un commerce dans ce village aux couleurs typiques de l'entre deux mers, où les exploitations de la vigne et du vin côtoient les résidences des néoruraux et des habitants historiques. Cette belle mixité fait d'Omet un village attractif et joyeux. La pierre et la tuile de terre cuite composent l'essentiel du paysage du bourg où les bâtiments jouent harmonieusement avec les somptueux paysages alentours. Les constructions bois sont également à l'honneur sur notre commune.

La salle communale est en position centrale faisant face à la mairie et son parvis, son église de style néo-classique en pierre. À proximité, l'ancienne école devenue aujourd'hui l'unique commerce du village.

Entre la mairie et l'église une percée paysagère découvre l'un de nos plus beaux paysages. La salle est pour partie dans l'axe de cette percée. Sa façade est en enduit grossièr mais laisse deviner un ancien appareillage de pierres probablement identique à son bâtiment voisin, le château de la Bertrande.

La salle communale d'Omet est un équipement indispensable à la vie de notre commune. Elle accueille ses nombreuses activités associatives, les rassemblements républicains (elle est l'unique bureau de vote, vœux du maire etc...). Elle accueille également les moments festifs privés de nos villageois (mariages, anniversaires etc..) Aujourd'hui elle souffre d'une sous capacité d'accueil d'une part, et d'un défaut d'usage lié à sa vétusté et sa non conformité quant à l'accueil du public.





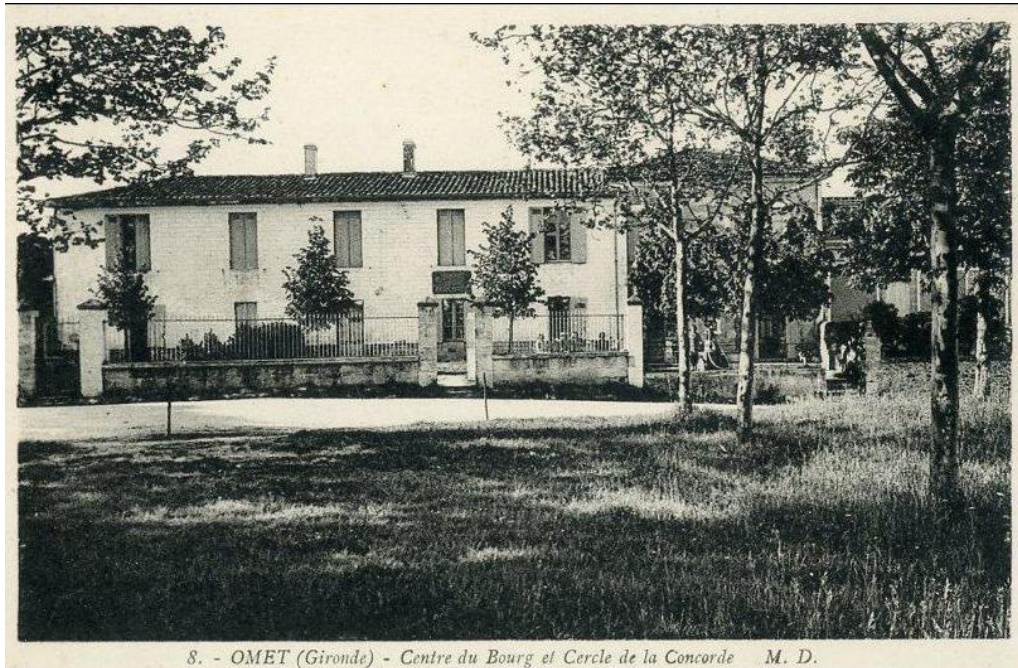
façade et parvis de la salle communale d'Omet



vue depuis le parvis de la salle communale

Diagnostic architectural et technique

Historiquement la salle actuelle a connu plusieurs usages dont un commerce et un Cercle, le Cercle de la Concorde



8. - OMET (Gironde) - Centre du Bourg et Cercle de la Concorde M. D.

La salle communale d'Omet est un bâtiment à l'architecture vernaculaire. De forme rectangulaire, son emprise bâties se compose de murs en moellons enduits au ciment et d'un doublage plâtre en intérieur. Les ouvertures modestes, ont malgré tout la force d'une composition classique et rigoureuse.



Les ouvertures du bâtiment ne répondent plus favorablement aux différents usages d'occupation de la salle. Les unités de passages ne sont pas en conformité, l'accès à l'étage est vétuste. L'acoustique du lieu est hors normes. Le bloc sanitaire également.

Dans sa configuration actuelle la salle n'est plus louable en l'état par la commune, et reste mal adaptée à son fonctionnement. L'acoustique y est déplorable, l'environnement humide, la luminosité naturelle n'est pas satisfaisante, l'éclairage artificiel froid.

Les dimensions de la salle actuelle semblent suffisantes, mais impactées par sa mise en conformité elle ne le serait plus nécessairement. En effet de nos nouveaux usages pour ce lieu sont envisagés et nous souhaitons augmenter la capacité initiale d'accueil de notre salle communale pour en faire un véritable lieu de toutes les convivialités, de festivités. Un lieu chaleureux.



Exemple de manifestation importante environ 100 personnes

Il faut néanmoins prendre en compte les usages plus domestiques (réunion d'associations, repas en petit comité, etc...) de la future salle et il ressort que la salle actuelle est plutôt perçue trop grande par les usagers qui ont des difficultés à « créer » l'ambiance par manque de matériel adapté (petite scène rideaux etc.) mais surtout par le manque de partitionnement de l'espace. Certains souhaiteraient disposer d'une salle plus intime voire plus fonctionnelle et se sentent un peu au large dans cet espace principalement quand il s'agit d'organiser des manifestations d'une vingtaine de personnes.

Le comportement acoustique interne de la salle (temps de réverbération) n'est pas satisfaisant pour des réunions de convivialité ou pour des manifestations faisant appel à l'électroacoustique. Le temps de réverbération est trop élevé mais ceci pourra aisément rectifié s'il y a un remodelage de la salle par l'adjonction de nouveaux matériaux absorbants. A l'heure actuelle les murs sont bruts et il n'y a aucune surface absorbante.



Exemple d'utilisation en petit comité - de 20 personnes

L'amélioration technique du lieu (ventilation, chauffage, conditions acoustiques etc.) et l'amélioration fonctionnelle du lieu semblent être inévitables. L'extension de la salle sur le parvis est un début de réponse possible.

Cette extension permettrait de créer un deuxième espace pour une meilleure partition des activités. Celles-ci pourront ainsi se dérouler sur l'ensemble de la salle (fêtes, votes, arbre de Noël etc...) ou sur une partie seulement (repas, réunions d'associations, assemblée générales, etc...)

Un nouvel usage, un nouveau besoin se fait sentir sur la commune, l'habitat d'urgence. C'est pourquoi il nous semble pertinent d'étudier une variante au projet en intégrant une partie logement à l'étage.

Il apparaît que la salle des fêtes a un rôle essentiel dans l'activité de la commune en tant que bâtiment public (mairie) et en tant que bâtiment de service (vie associative). On constate que la constitution de la salle tant au niveau de sa construction que de ses équipements nécessite une importante remise à niveau. Enfin dans ses fonctionnalités d'usage, l'évolution des besoins sur la commune invite à des modifications importantes de la distribution intérieure du bâtiment. A ce stade se posait la question de la reconstruction d'une salle neuve ou de la réhabilitation-extension de l'existant. Après l'examen de plusieurs scénarii le choix a été clairement fait par le Maître d'Ouvrage d'une restructuration de la salle à partir de l'existant.

Cette restructuration du bâtiment a pour objectif :

- le traitement architectural qui devra inscrire harmonieusement ce bâtiment dans son environnement de centre village en tirant parti de la présence de la co-visibilité avec le chai du câteau la Bertrande, de la mairie et l'église, nos magnifiques paysages en écrin végétal. L'isolement des façades et de la couverture permettra de produire une nouvelle présence architecturale dans une démarche de Haute Qualité Environnementale.

- la prise en compte des nouveaux besoins en salles spécifiques permettra de développer les activités sur la commune.
- la mise à niveau des équipements techniques (chauffage, électricité, acoustique) offrira un niveau de confort aux usagers.
- Le traitement des abords immédiats autour du bâti futur.

Le traitement d'un parking des espaces verts et des abords, sera envisagé dans une autre tranche de travaux et aura pour objectif à terme de conforter le lien avec la mairie et le reste du village.

Le budget de cette opération dépendra des solutions portés par le cabinet d'architecture en charge d'une étude de faisabilité. Il est déterminant que ce budget soit en tout point responsable et en adéquation avec la taille de l'équipement, et la taille de notre petite commune.

À l'heure actuelle le projet n'est pas financé.

Définition des objectifs

■ Prestations architecturales

- Les objectifs de ce projet sont :

- de créer une nouvelle salle en rapport avec les usages et les besoins qui ont été révélés au chapitre diagnostic
- d'offrir une nouvelle image de ce bâtiment tout en conservant la structure et la volumétrie de la salle existante et en créant une extension d'environ 80 m²
- d'ériger un bâtiment moderne dont les performances sont compatibles avec la Haute Qualité Environnementale

- Traitement de l'enveloppe :

Il est envisagé de créer une extension d'environ 150 m² de SHON dans le prolongement du bâtiment sur son parvis et sur l'arrière du bâtiment existant pour les zones de services et de stockages. L'extension côté parvis constituera un volume émergent qu'il faudra traiter de manière à réaliser un ensemble cohérent architecturalement. L'objectif de ce projet est d'offrir une nouvelle image de ce bâtiment tout en conservant la structure et la volumétrie de la salle existante.

Le projet architectural devra englober le bâtiment existant et l'extension dans une nouvelle identité duale et durable. La peau du bâtiment existant sera décapée pour retrouver la pierre apparente ou si impossibilité cette peau sera remise en état dans le respect de son architecture vernaculaire. La rencontre entre l'ancien et la modernité.

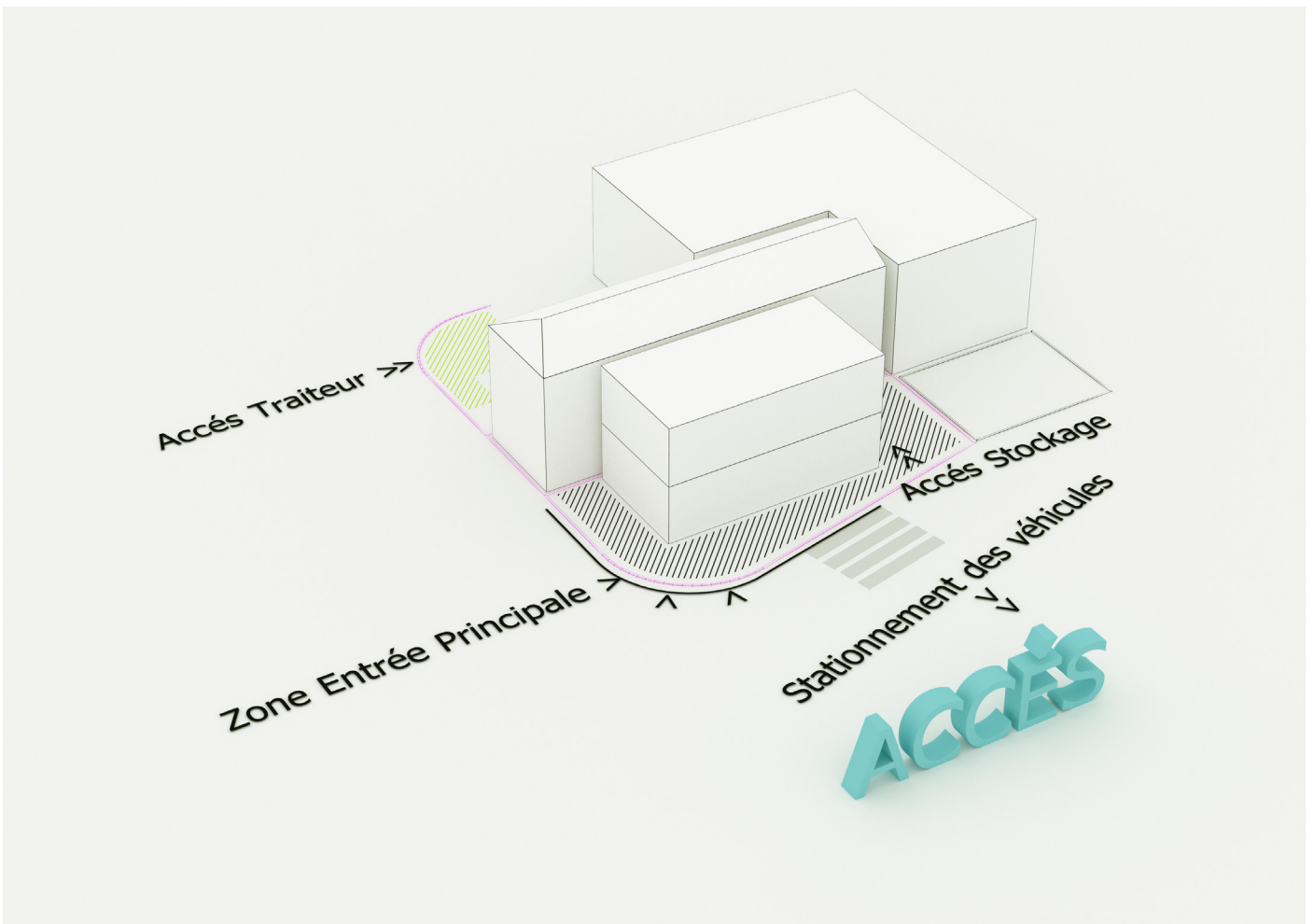
L'extension a pour objet de créer un espace qui soit à la fois l'espace de réception des activités de la commune dont la salle des fêtes a besoin mais aussi un espace de convivialité ouvert à tout autre usage à définir. La solution envisagée consiste en un large agrandissement des ouvertures de la salle existante afin de «brancher» l'extension.

- Aménagement intérieur :

- démolition des aménagements intérieurs existants, petite cuisine, placards, accès étage.
- création d'un espace de stockage accessible de l'intérieur et de l'extérieur
- création d'un accès à l'étage comprenant une variante avec monte-personne
- agencement intérieur de la grande salle y compris remplacement total du revêtement de sol carrelé. Rideaux d'occultation et dispositif minimum d'éclairage et de sonorisation dans la grande salle. Traitement des parois et plafond en matériau acoustique.

Programme

■ Les accès



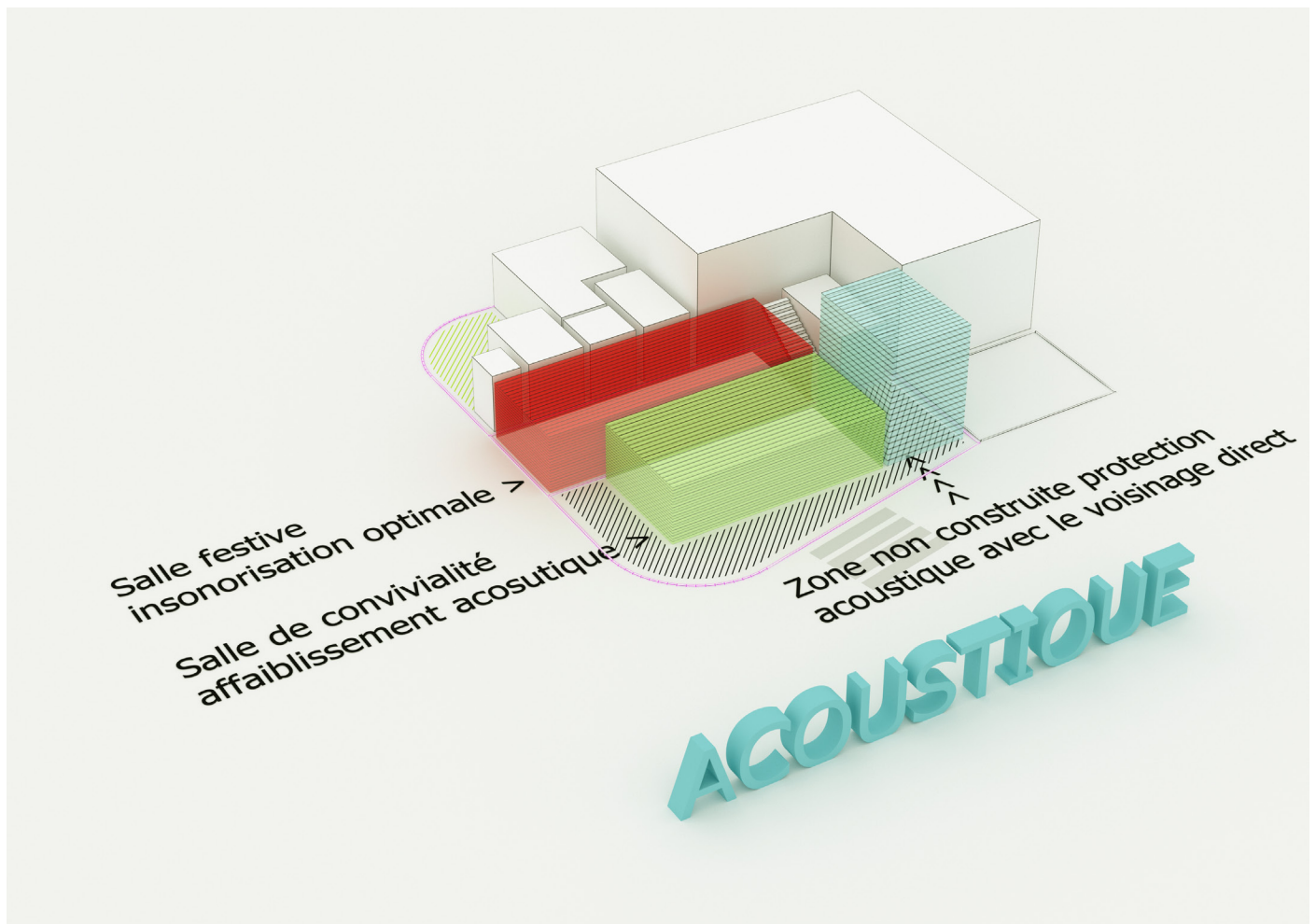
Le stationnement des véhicules se faisant sur le parking de la mairie et derrière le hangar municipal, l'accès principal se fera au niveau du parvis existant sur le devant de la future extension de la salle, il devra être en retrait raisonnable de la voirie pour des raisons de sécurité.

L'accès au stockage extérieur se fera également par le parvis. L'accès de service traiteur se fera par l'arrière de la salle actuelle.

■ Le parvis

Il recevra la future extension. Il devra respecter les normes d'accessibilité handicapés. Il sera sécurisé par un dispositif de mise à distance de la route qui traverse le village. Ce dispositif devra être en harmonie avec le projet architectural dans son ensemble (garde-corps, bornes, jardinières, zone plantée etc...) Une zone du parvis devra rester de bonne surface pour pouvoir manoeuvrer les équipements communautaires, principalement des tables et des bancs.

■ L'acoustique du projet



En extérieur, une zone libre sera non construite du côté droit de la salle afin de préserver au maximum la tranquillité du voisinage direct. Le bâtiment dans son ensemble recevra un traitement acoustique classique relatif aux bâtiments recevant du public.

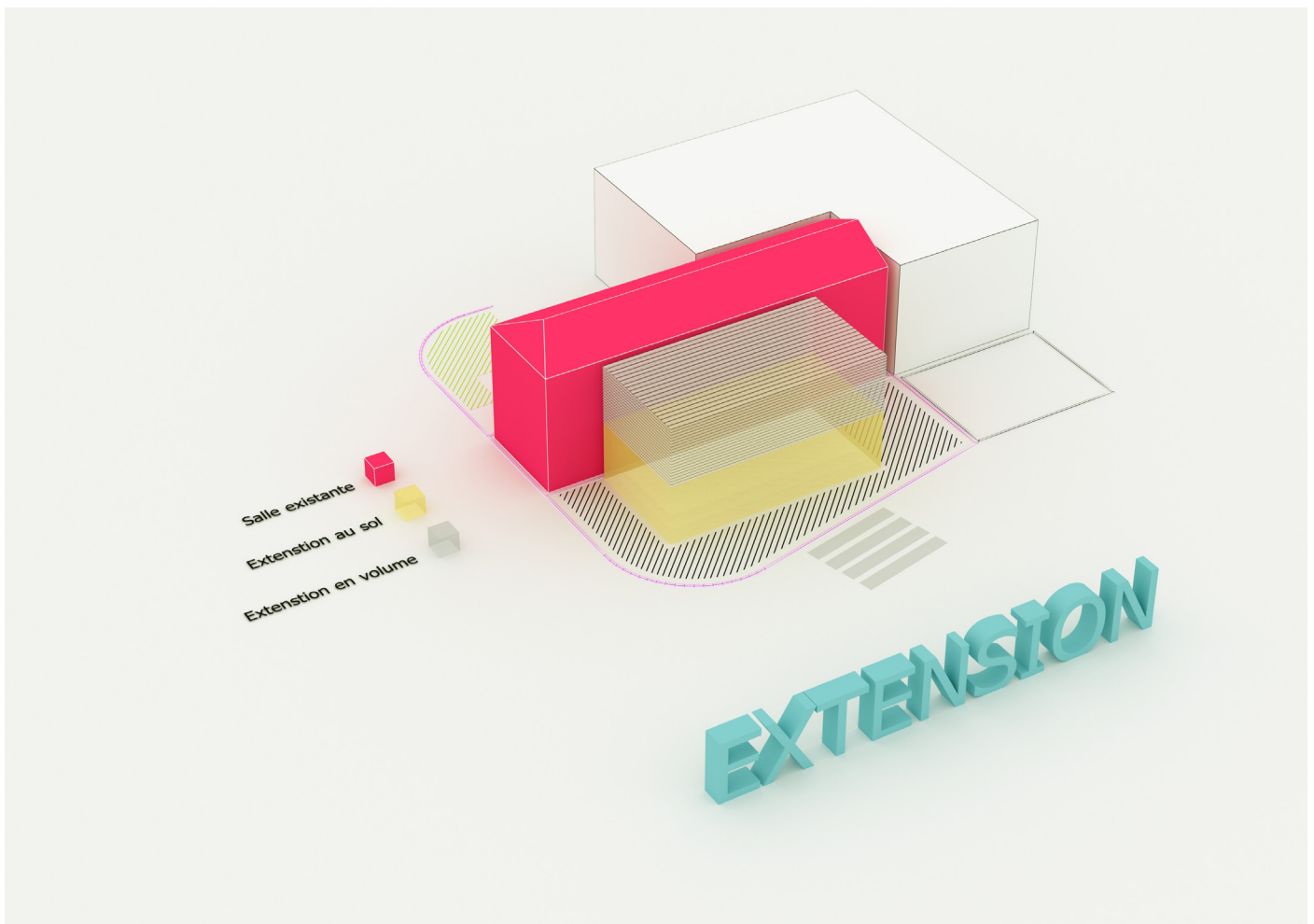
En intérieur, les espaces de convivialité et festif devront recevoir un soin particulier quant à leurs affaiblissements acoustiques vis-à-vis du voisinage, mais également d'une grande qualité quant à leurs usages. Le temps de réverbération de la future grande salle devra être de l'ordre de une seconde.

Le bâtiment devra satisfaire à un degré d'isolement beaucoup plus important tant au niveau de la couverture que de celui des parois et que de celui des ouvertures. Le degré d'isolement global ne devra pas être inférieur à 45 dB(A).

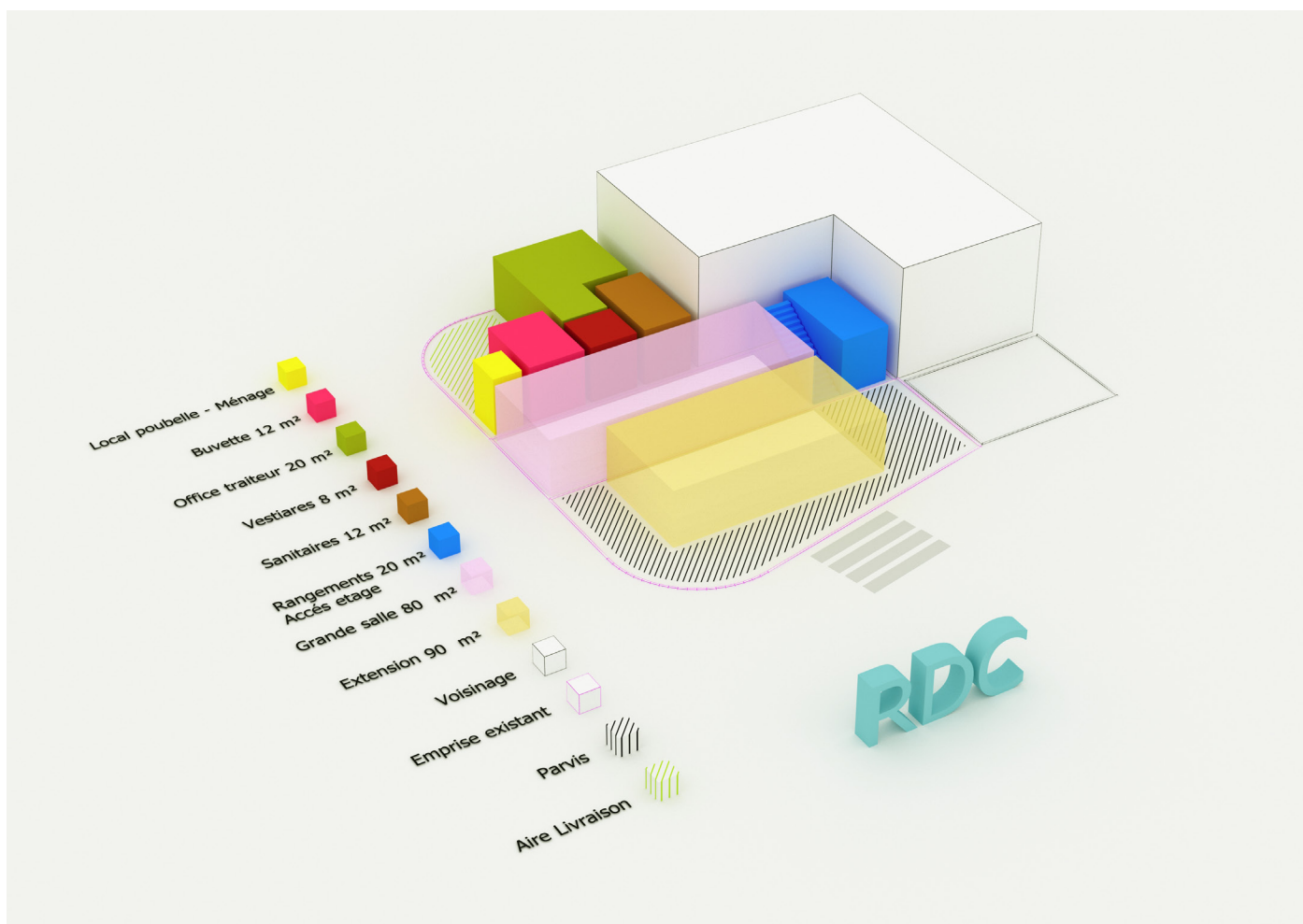
■ Répartition des espaces en rez-de-chaussée

- L'extension

Elle sera l'accès principal de la nouvelle salle des fêtes. Directement connectée à la grande salle, elle devra être très lumineuse et largement ouverte sur le parvis extérieur. Son traitement acoustique devra tenir compte d'une destination propre à l'accueil de réunions en petit comité, mais également du respect du voisinage direct. Sa hauteur devra être généreuse tout ou partiellement afin de laisser pénétrer au maximum la lumière dans la grande salle et compenser visuellement la faible hauteur de la dite salle. Elle sera la nouvelle identité de la salle, son traitement architectural devra être un subtil signal au centre du village. Les matériaux employés privilégieront la transparence et le dimensionnement des éléments de structures devront avoir un impact visuel modeste. Les matériaux intérieurs seront faciles à entretenir et durables dans le temps.



L'espace devra être libéré de tout élément de structure afin que sa modularité ne souffre d'aucune contrainte. (pas de poteaux dans l'espace, privilégier les structures en façade)
L'ambiance devra être chaleureuse tout en exprimant une certaine modernité.



Modèle d'implantation à caractère informatif, ne préfigure pas un plan d'aménagement

- **La grande salle**

Elle restera le cœur de l'ensemble du projet. Chaleureuse, lumineuse et d'une acoustique répondant aux normes en vigueur, elle accueillera un emplacement pour une petite scène mobile ou une zone de parquet bois au sol pour la marquer, un écran de projection y sera intégré. Un dispositif d'occultation permettra de l'isoler de l'extension afin de l'intimiser. Elle sera l'espace privilégié des manifestations comprenant des orchestrations et de la sonorisation artificielle (soirée dansante, petit groupe de musique, projection de films, événements sportifs). Son acoustique devra tenir compte de ces contraintes.

Elle intégrera également un espace de rangement dimensionné pour recevoir une cinquantaine de chaises empilables ou pliantes, ainsi qu'une vingtaine de tables démontables et empilables.

Elle partagera sa zone de stockage avec le stockage extérieur du petit mobilier communautaire. Elle sera en lien avec la zone de services, vestiaires, buvette, sanitaires, local poubelle / ménage.

- **Le stockage**

Il sera accessible depuis la salle et depuis l'extérieur, il prendra toute la largeur de la salle pour accueillir les bancs et les tables de banquet de la commune. Son ouverture côté extérieur devra prendre la forme d'une double porte battante.

- **La buvette**

Elle devra donner directement sur la salle sous la forme d'un comptoir. Elle sera en lien direct avec les vestiaires et l'office traiteur. Ainsi que l'espace poubelle/ménage. Son équipement se limitera

à un agencement simple de services de boissons et de passage de plats. Plan de travail, comptoir, un évier, des placards.

- **Les vestaires**

Il seront reliés à la buvette pour une cogestion de l'ensemble.

- **L'office traiteur**

Il est accessible par l'extérieur et par la buvette, il sera équipé pour recevoir des plats de traiteurs en livraison, d'une zone de maintien au chaud des aliments préparés par le traiteur, d'un plan de préparation et de dressage de petite restauration «apéritive».

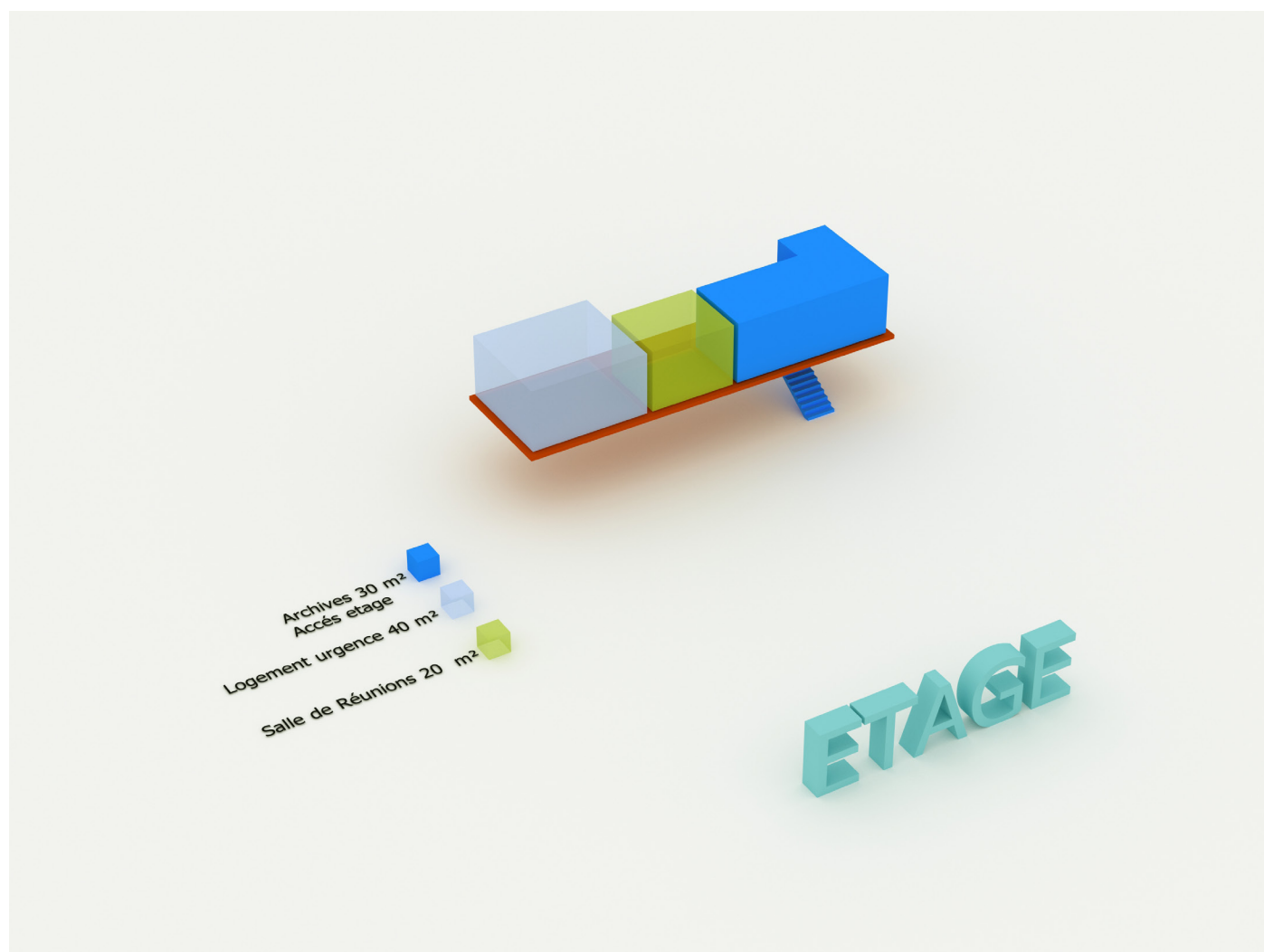
- **Les sanitaires**

Donnant directement sur la salle, Hommes et femmes séparés, norme accessibilités handicapés.

- **Local poubelle et ménage**

Accèsible depuis la buvette et l'extérieur.

■ Répartition des espaces en étage



La partie aménagement de l'étage ne concerne que la zone du bâtiment existant. Il n'est pas envisagé à ce stade de construction en étage sur l'extension.

L'étage existant fera l'objet d'une réhabilitation et d'un programme multiple :

- Une zone de stockage des archives de la mairie
- Un bureau pour les associations
- Un logement temporaire dit d'urgence pouvant être mutualisé avec les communes environnantes

- **Les archives**

Essentiellement des étagères pour charges lourdes. Une table de travail.

- **Salle des associations**

Salle type bureau / salle de réunion

- **Logement d'urgence**

De type studio, T1 bis, il comprendra un coin kitchenette et une salle de bain.

Impact environnemental

- **Caractère environnemental du projet :**

Au sein d'un projet de coeur de village, construire ou réhabiliter un bâtiment public en observant les principes du développement durable constitue une évidence : promotion des énergies nouvelles, respect du cadre bâti, limitation des nuisances...

Le bâtiment constitue un signal fort à destination des habitants. Cependant, l'impact pédagogique recherché ne peut constituer le seul élément motivant le choix d'une construction durable.

Les cibles atteintes doivent permettre de mesurer de façon évidente les gains associés aux investissements.

Dans la mesure où il n'existe pas de label environnemental pour les bâtiments existants, le projet ne pourra prétendre à aucune certification.

Cependant, dans le but de tenir un engagement environnemental «mesurable», les éléments relatifs à la qualité environnementale devront s'inspirer du référentiel bâtiment tertiaire HQE et de ses 14 cibles :

SITE ET CONSTRUCTION :

Cible n° 1 : Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat.

Cible n° 2 : Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction.

Cible n° 3 : Chantier à faible impact environnemental.

Cible n° 4 : Gestion de l'énergie.

ECO-GESTION :

Cible n° 5 : Gestion de l'eau.

Cible n° 6 : Gestion des déchets d'activité.

Cible n° 7 : Maintenance – pérennité des performances environnementales.

CONFORT :

Cible n° 8 : Confort hygrothermique.

Cible n° 9 : Acoustique.

Cible n° 10 : Confort visuel.

Cible n° 11 : Confort olfactif.

SANTÉ :

Cible n° 12 : Qualité sanitaire des espaces.

Cible n° 13 : Qualité sanitaire de l'air.

Cible n° 14 : Qualité sanitaire de l'eau.

Afin de dégager un objectif cohérent, sur base de l'analyse de site de l'architecte et son équipe technique. 5 cibles apparaissent comme essentielles

1. La relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat - utilisation de matériaux présent dans la région
2. Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction - matériaux bio-sourcés, issus de filières certifiées
3. Gestion de l'énergie dans le but de minimiser les coûts financiers et de réduire les gaz à effet de serre

4. Confort hygrothermique - Solutions techniques permettant d'assurer le confort des occupants lors d'une occupation importante de la salle
5. Acoustique - Cible prioritaire en raison des problèmes relatifs au voisinage, cette cible sera particulièrement développée dans chaque scénario

- Les objectifs thermiques

2 axes, la partie neuve devra être conforme à la RT/RE 2020 et la partie rénovation conforme à la RT 2020 pour existant.

Le bâtiment ayant une superficie inférieure à 1000,00m², les éléments de réfection devront se conformer aux niveaux minimum réglementaires. (à vérifier si toujours d'actualité)

Les prestations techniques

L'ensemble des prestations techniques inhérentes à la construction du nouvel équipement devra être mis en relation avec la démarche volontariste de «qualité environnementale» souhaitée par la maîtrise d'ouvrage.

- **Isolation thermique et phonique**

Tous les isolants devront être conformes avec les calculs de déperditions RT2020, dans la mesure du possible, les laines minérales seront remplacées par des produits plus respectueux pour la santé tel que des matières à base de cellulose. Dans tous les cas, seule la valeur de K sera jugée comme fiable pour le choix des isolants.

L'isolation se fait de façon privilégiée par l'extérieur afin de limiter les ponts thermiques.

En toiture, l'attention du concepteur est attirée sur les surcharges dues au remplacement des éléments de couverture.

Il est conseillé, dans le cadre des études, d'engager des calculs de vérification sur la capacité portante des ouvrages.

Le choix du matériau sera déterminé par sa masse et sa capacité à isoler phoniquement et thermiquement. L'atténuation sur bruit rose devra être au minimum de 50dB.

- **Production de chauffage**

Les modes de production de chauffage devront s'orienter vers l'élimination des équipements existants, trop anciens et coûteux en exploitation, il pourra être envisagé des modes de production basés sur des pompes à chaleur sur air ou sur eau avec des émetteurs à basse température.

Les aérothermes existants devront être remplacés au profit d'émetteurs qui devront permettre par leurs grandes surfaces d'échanges, la favorisation du coefficient de performance des machines.

En cas de mise en place d'unité extérieures, les éléments choisis devront être les plus silencieux possible : emploi de piège à son, emplacement opportun le plus loin possible des habitations.

- **Production d'eau chaude sanitaire**

Privilégier les modes de production énergétiquement économique telle qu'une production d'eau chaude sanitaire par panneaux solaires avec ballon de rétention par exemple.

- **Ventilation**

Au coeur de la problématique de confort de la salle, la ventilation devra être un poste technique particulièrement abouti. L'air entrant devra être traité.

Afin de réaliser des économies d'énergie, le système mis en place devra permettre de récupérer les calories de l'air sortant (système à récupération d'énergie).

Le traitement de l'air pourra être réalisé par une centrale de traitement d'air, l'air étant diffusé via des bouches de manière homogène jusqu'aux lieux de soufflage.

Si le concepteur le juge opportun, le chauffage de la salle pourra être envisagé par ce système de diffusion.

Dans la cuisine, l'extraction d'air du à la hotte devra être compensé par une amenée d'air filtrée réchauffée afin de ne pas déstabiliser les bilans thermiques.

Les sanitaires pourront être ventilés plus simplement, via une VMC Hygroréglable simple flux, avec détalonnage des portes ou pose de grilles de compensation.

- **Sanitaire**

Remplacement des éléments existants par des éléments standards et adaptation des canalisations pour nouvel emplacement.

- **Electricité**

Réfection totale de tout le circuit électrique : dépose de l'ancien et installation d'un système électrique aux normes compris liaisonnement à la source et remplacement des luminaires par dispositifs standards et courants.

Remplacement du système de sécurité incendie : multiplications des points d'alerte sonore et des commandes de déclenchement manuel au niveau des issues de secours notamment.

Mise en place de luminaires dédiés en salle des associations et du logement.

Mise en place d'une alarme à envisager en option

Mise en place d'un contrôle d'accès à envisager en option, ce dernier pourrait permettre de diffuser un code temporaire d'utilisation pour l'accès aux locataires. Un code permanent d'ouverture serait communiqué aux services municipaux et aux exploitants.

Eclairage de la partie scène et mise en place d'un système de sonorisation.

Les luminaires utilisés pourront être gradables et asservis à la lumière du jour par sonde afin de réaliser des économies d'énergies. Le système devra être débrayable afin de fonctionner en tout ou rien.

Effectif admissible dans l'établissement : ERP Type 4ème catégorie - 300 personnes
(4 personnes pour 3 m2)

Salle des associations : 10 personnes

Grande salle: 105 personnes

Extension : 120 personnes