



## CC Artagnan de Fezensac

Création d'un Accueil de Loisirs Sans Hébergement à Vic-Fezensac

Chargé d'étude  
Franck Boyer

Date  
Juin 2024



# SOMMAIRE



**Synthèse de la demande**



**Le site et son contexte**



**État des lieux et enjeux du projet**



**Orientations**



**Premiers éléments chiffrés**



**Exemples de réalisations**



**La méthodologie pour la suite**

## CONTEXTE DE LA DEMANDE



### Visite du 25 janvier 2024

Ce jour, étaient présents Virginie Avezac, directrice de la Communauté de Communes, et Frédéric Poulle, directeur du CAUE. Cette réunion de travail a permis de dresser une première estimation des besoins.

### Demande de la Communauté de Communes

La Communauté de Communes Artagnan de Fezensac sollicite les services du CAUE car elle se projette sur la construction d'un Accueil de Loisir Sans Hébergement (ALSH) d'une capacité d'accueil de **60 enfants** : 24 enfants de moins de 6 ans et 36 enfants de plus de 6 ans. Cet équipement est prévu sur une parcelle de 4 700 m<sup>2</sup> environ, située sur la commune de Vic-Fezensac.

Ce nouvel équipement doit comporter :

- un ALSH
- un relai petite enfance
- un foyer/espace jeunes
- une cantine capable de recevoir 120 enfants répartis sur deux services, mise à la disposition de l'école maternelle située à 180 m plus bas dans la rue.

Le document présenté est une première base de travail, **c'est un support d'échange et de discussion** : ce n'est pas un projet. Il permettra de poser en amont **les bases du projet et les bonnes conditions de sa réalisation** grâce aux éléments suivants : enjeux du site, usages envisagés, orientations qualitatives, éléments de pré-programme, contraintes particulières, points de vigilance et outils méthodologiques.



# — DONNÉES DE CADRAGE



## EPCI

CC Artagnan de Fezensac

## Commune de

Vic-Fezensac

## Population

3 640 personnes

## PETR

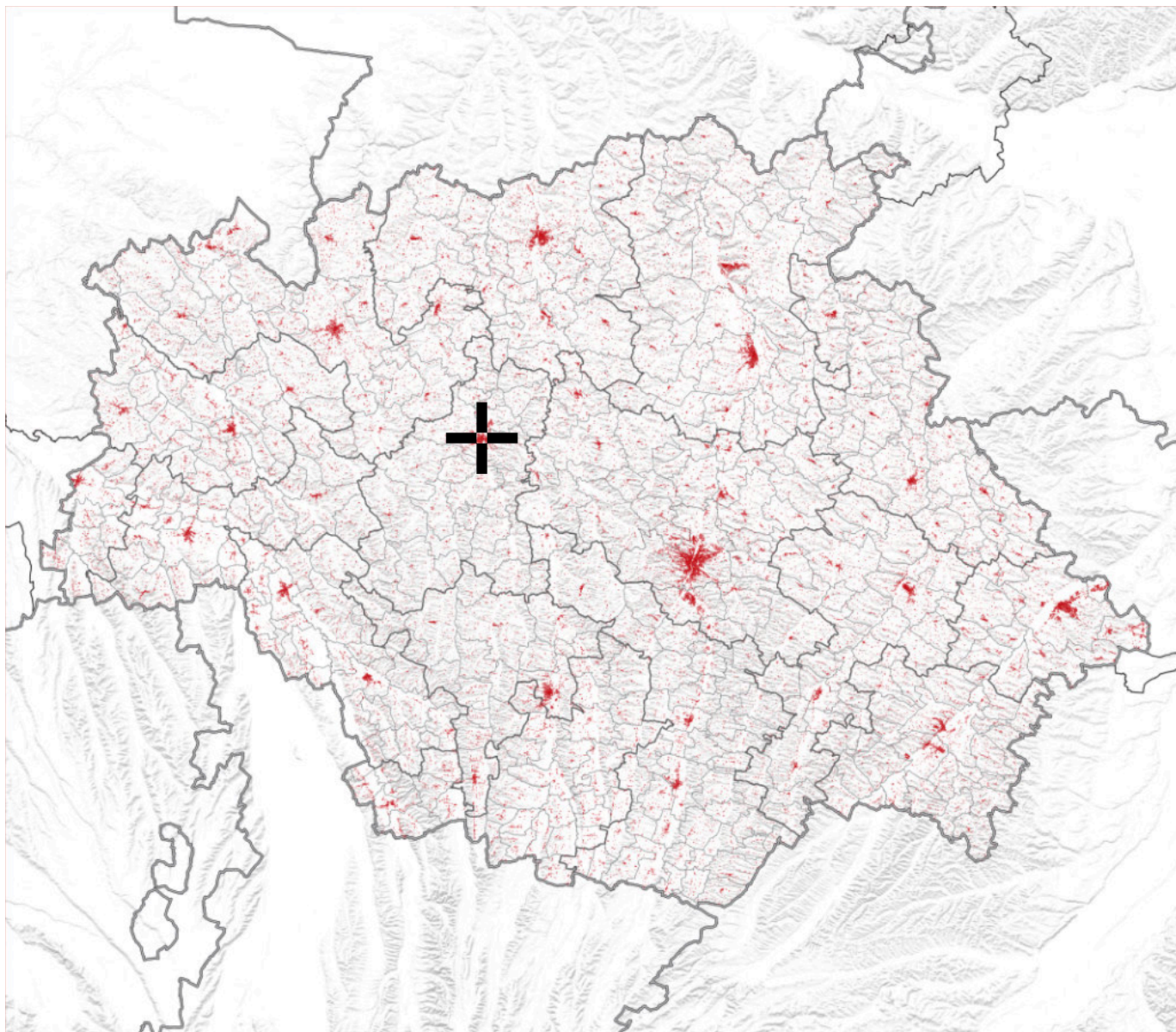
du Pays d'Auch

## Document d'urbanisme

PLU de Vic-Fezensac de janvier 2016,  
version consolidée le 1er octobre 2020

## Entité paysagère

Ténarèze



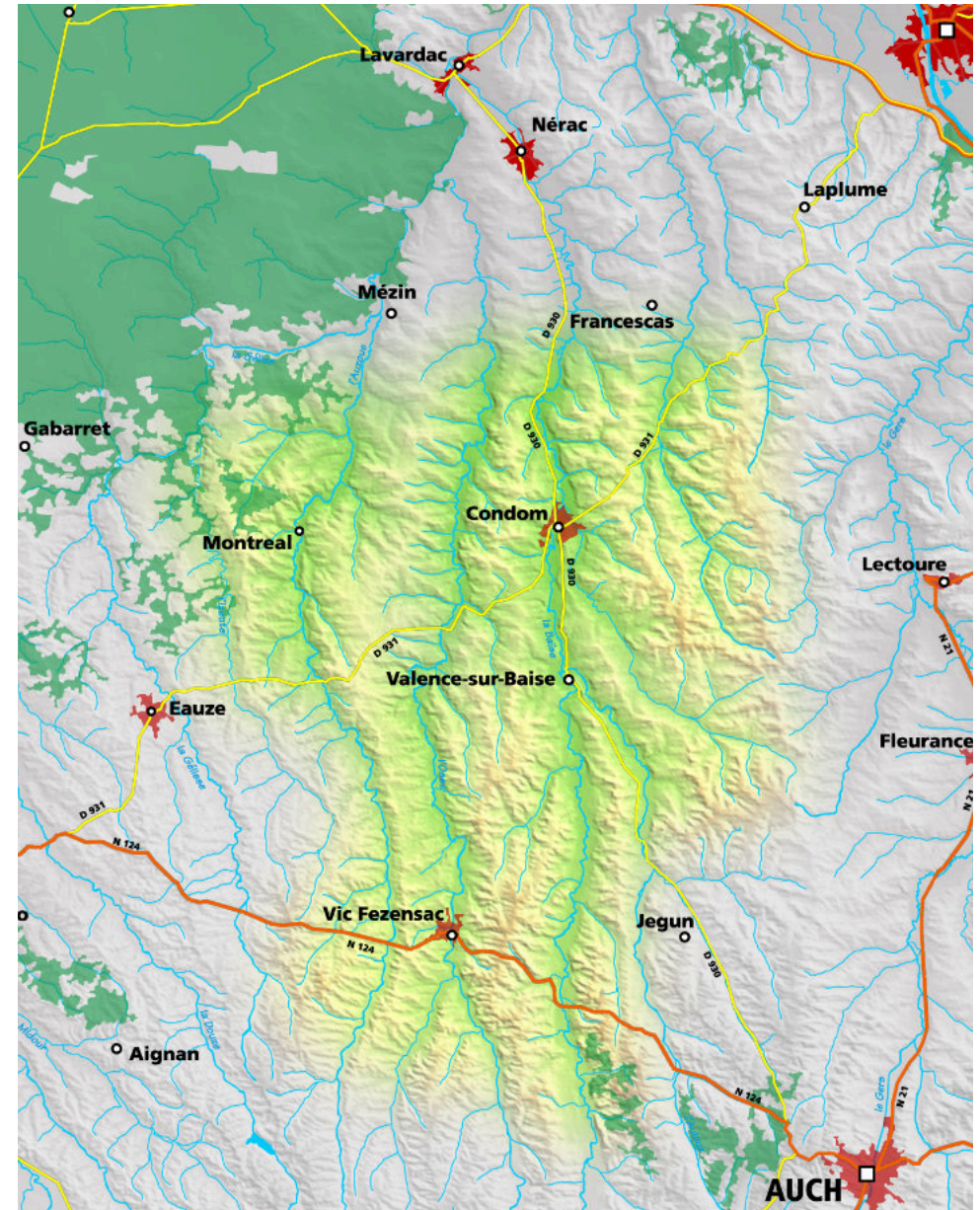
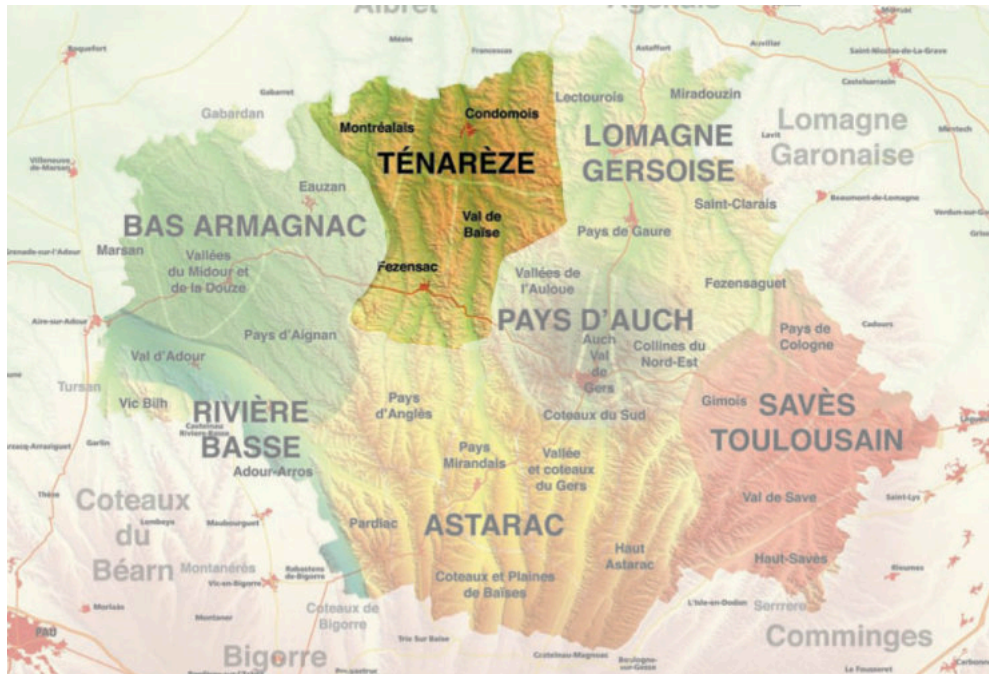
# — DONNÉES DE CADRAGE : PAYSAGE, MATÉRIAUX

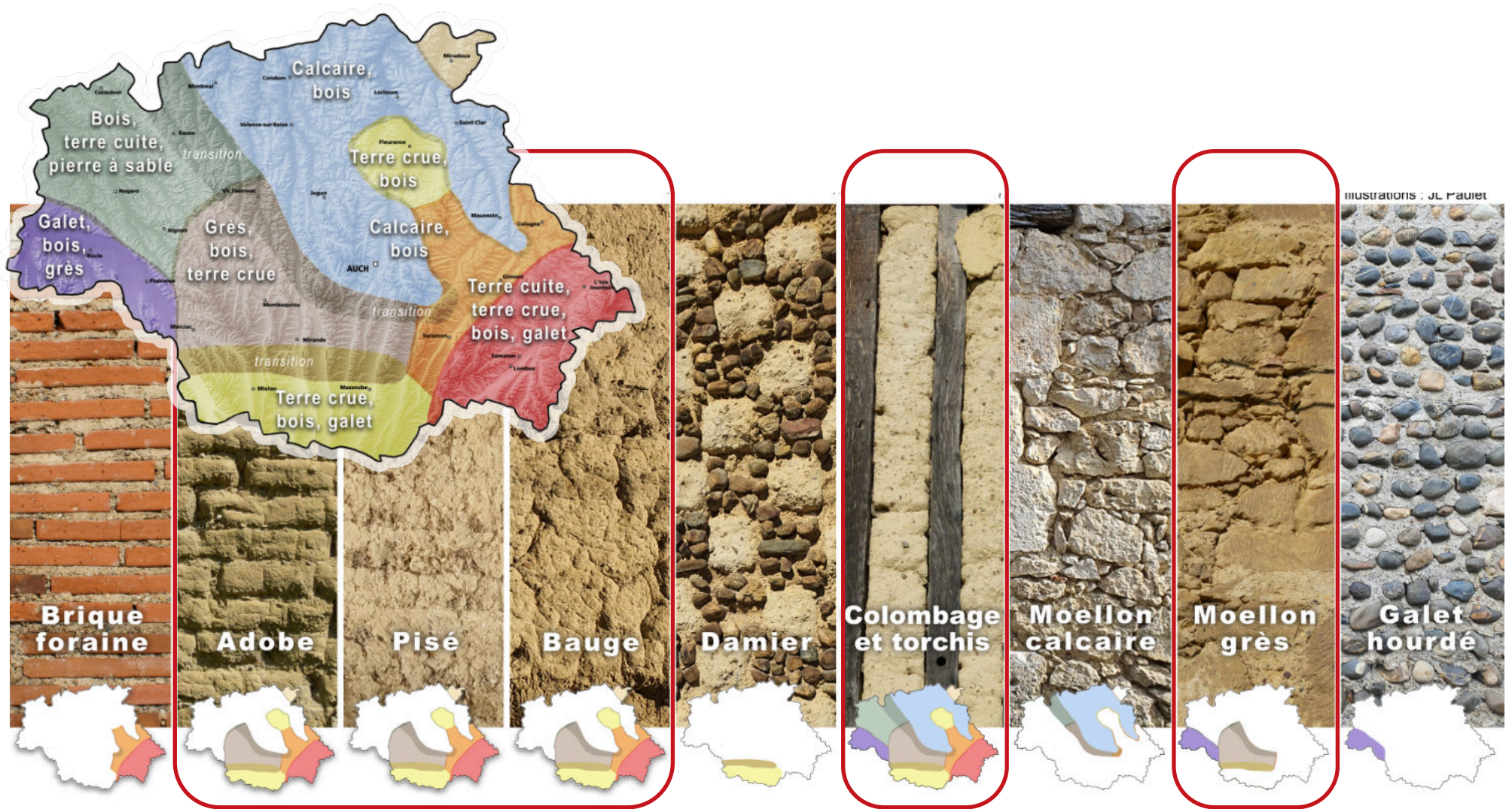
## Identité paysagère de la Ténarèze et matériaux caractéristiques

Sols argilocalcaires.

Matériaux caractéristiques : le moellon grès, le colombage, le torchis, l'adobe, le pisé et la bauge.

La Ténarèze rassemble également un patrimoine exceptionnellement dense et diversifié : châteaux, églises, bastides, castelnaux, domaines et hameaux.





# Terroir, matériaux et teintes

Les constructions paysannes sont l'âme du pays, elles marquent au travers des matériaux qui les composent, toute la diversité et la spécificité des terroirs gascons. Ils dépendent de la ressource écologique du lieu et des choix culturels des générations successives, révèlent ainsi la richesse et la misère du pays.

# URBANISME, SERVITUDES, CONTRAINTES



## Document de référence

PLU de Vic-Fezensac de janvier 2016,  
version consolidée le 1er octobre 2020

## Parcelles

N° 0440, 0441, 0442, 0173, 0174, 0176,  
0177

Pour une surface totale de 4 700 m<sup>2</sup>

## Section

Zone U  
Secteur Ub

## Contraintes

### Prescription

Pré étude à valider avec l'ABF

### Servitude

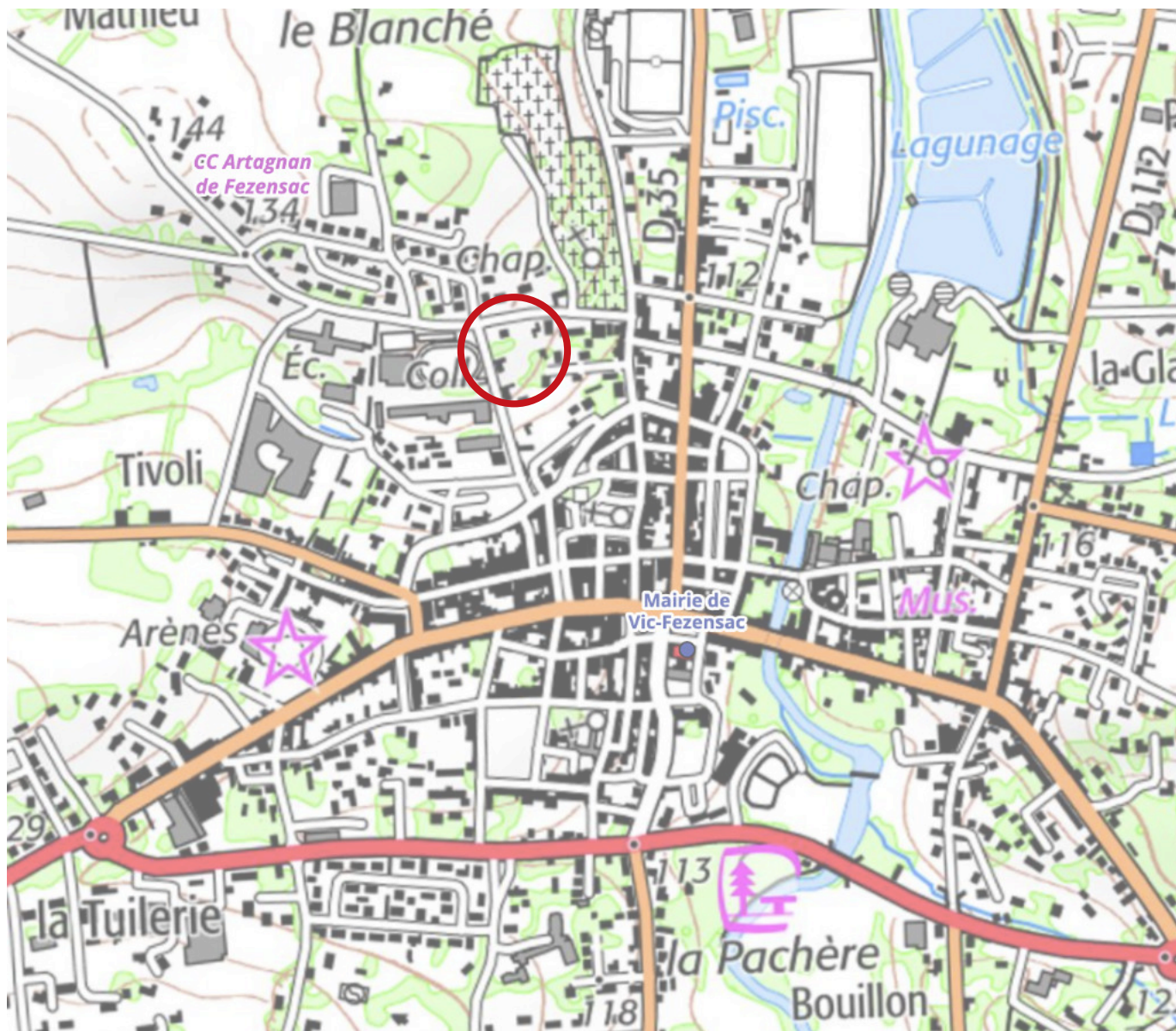
Fouilles archéologiques

### Périmètre de protection

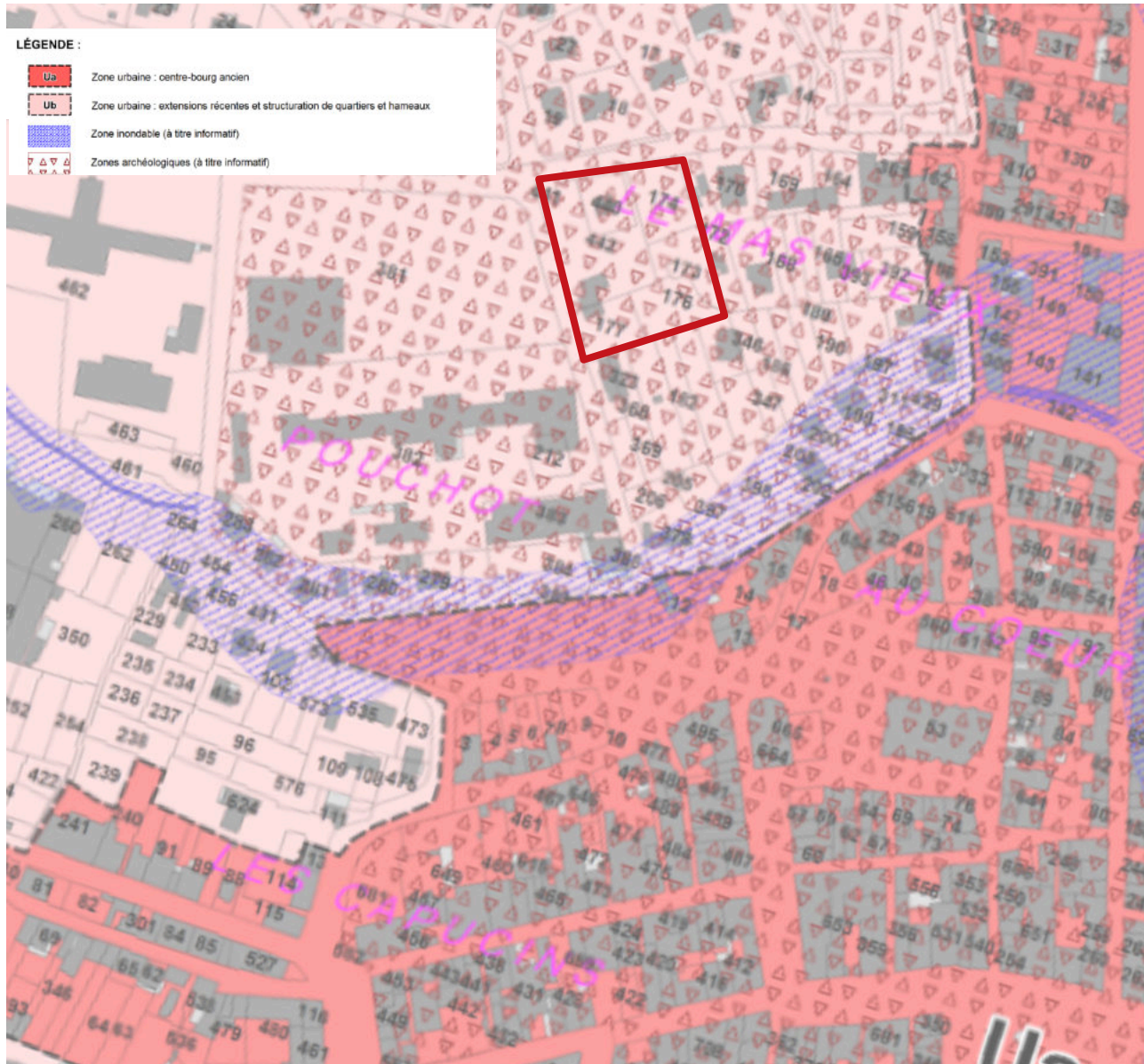
Protection au titre des Monuments  
Historiques (à 250m de l'Église Saint-Pierre)

## Analyse

Pré étude à valider avec l'ABF



# URBANISME, SERVITUDES, CONTRAINTES



# ÉTAT DES LIEUX



# ÉTAT DES LIEUX



# ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

## Contexte urbain et paysager

Quartier résidentiel avec une **forte concentration d'équipements** (éducation, loisirs, santé).

Futur équipement excentré, implanté sur des **axes routiers secondaires**, fréquentés par les résidents et pour la desserte des écoles et du collège. Équipements qui sont à l'heure actuelle quasi exclusivement desservis par la voiture.

**Cheminements piétonniers insuffisamment sécurisés** : futur ALSH à 400m à pied de la place principale, à moins de 200m de l'école élémentaire, et à 100m de l'école maternelle.

Une offre de stationnements à définir et à créer.

Fort dénivelé : quasiment 3m sur 50m, soit une pente à 4%.

Parcelles soumises à des fouilles archéologiques.

Chaussée desservant le futur ALSH, depuis l'école élémentaire



Chaussée desservant le futur ALSH (à gauche), depuis l'école maternelle



Parcelle du futur ALSH, angle nord-ouest

# ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

## État du bâtiment

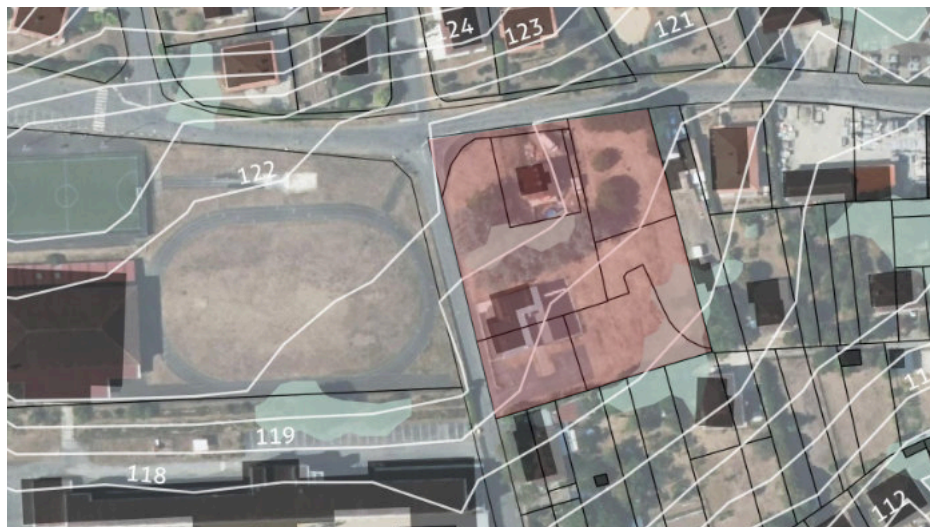
Actuellement deux bâtiments distincts et éloignés.  
Faibles qualités thermiques, fonctionnelles, paysagères, géographiques.

## Fonctions et usages actuels

Sous dimensionné, inadapté aux futurs usages.

## Enjeux

Fouilles archéologiques.  
Presque 3m de dénivelé sur la longueur de la parcelle, soit environ 2 plateformes.  
Conserver points forts de la parcelles : parcelle arborée.  
Mais attention état sanitaire des arbres : établir diagnostic pour leur conservation.



# UN SCÉNARIO COMME SUPPORT D'ÉCHANGE ET DE DISCUSSION



## Objectifs

Objectifs architecturaux que pourrait fixer le maître d'ouvrage :

- Immeuble sain
- Simple à ventiler naturellement
- Bon rapport à l'extérieur
- Extérieur de qualité / jardin / jeux / découverte
- Cela en plus des exigences réglementaires : RE, accessibilité, connexions flux et paysage

## Action principale

Au regard des locaux existants et des nouveaux besoins à satisfaire, nous préconisons la démolition des bâtiments existants.

Pour la construction d'un seul bâtiment, d'une surface de 670 m<sup>2</sup>.  
Ci-contre, le programme détaillé tient compte du nombre d'enfants défini en amont.

Avec des abords retravaillés : stationnements et cheminements piétons sécurisés.

## Remarques

Prévoir un accès indépendant à la cantine, qui sera aussi utilisée par l'école maternelle.

Ceci est un scénario possible prévu comme un support d'échanges.

## Tableau des surfaces (m<sup>2</sup>)

Programme	Surface
accueil	20
salle d'activité 1	72 (3m2/enfants)
salle d'activité 2	108 (3m2/enfants)
salle de psychomotricité	40
salle de sommeil	30 (2m2/enfants)
restauration	90
espace ado / foyer	30
RPE	PM
office et plonge	25
sanitaires enfants	20
sanitaires adultes	8
direction	15
salle animateur 1	10
salle animateur 2 + soins	15
salle de convivialité	18
rangements	20
local entretien	15
local poubelle	6
local chaufferie	15
circulations (17%)	94,69
dépôt extérieur	20
<b>TOTAL</b>	<b>671,69</b>

# UN SCÉNARIO COMME SUPPORT D'ÉCHANGE ET DE DISCUSSION



# PREMIERS ÉLÉMENTS CHIFFRÉS



Postes de dépenses		Estimation HT	Remarques
<b>Études techniques et diagnostics</b>		<b>€ 8 300</b>	
Fouilles archéologiques		x	En cours par la collectivité
Diagnostics amiante et plomb		€ 3 000	
Relevé topographique		€ 1 800	
Études techniques préalables		€ 3 500	
Étude réseaux		x	donnée inconnue
<b>Estimatif des travaux</b>		<b>€ 1 630 000</b>	
Démolition		€ 100 000	Désamiantage toiture compris
Travaux, y compris abords et espaces extérieurs		€ 1 500 000	
Mobiliers et équipements		€ 30 000	Équipements cuisine compris
<b>Autres intervenants</b>		<b>€ 246 830</b>	
Montant prévisionnel des honoraires (Maîtrise d'œuvre)	12,00%	€ 180 000	12% du montant travaux car compétences supplémentaires à mobiliser
Contrôle technique	1,00%	€ 16 300	
Coordinateur SPS	1,00%	€ 16 300	
Autres (attestation, reprographie, publicité, ...)	0,90%	€ 14 670	
Assurance Dommage d'Ouvrage	1,20%	€ 19 560	
<b>TOTAL HT budget global de l'opération</b>		<b>€ 1 885 130</b>	

## Remarques

Sur la base de l'hypothèse programmatique et fonctionnelle précédente, la part de l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux **travaux** peut-être estimée à environ **1 500 000 € HT**.

La part de l'enveloppe financière pour les fouilles archéologiques est inconnue et dépendra de l'emprise au sol du projet et de sa situation sur la parcelle.

Il ne s'agit ici que de premiers éléments financiers et d'une évaluation à minima au regard des éléments de programme à ce jour.

## Appréhender le budget global de l'opération

Pour appréhender le budget global d'opération, il conviendra également de bien prendre en compte d'autres postes de dépenses (cf tableau ci-contre).

À ce stade de la réflexion, le budget global de l'opération, dans le cadre d'une mission classique de maîtrise d'oeuvre loi MOP peut-être estimé à **1 885 000 € HT**.

# DES RÉFÉRENCES POUR ILLUSTRER



## ALSH de Nogaro

Ce pôle intercommunal peut accueillir **74 enfants** :  
32 enfants de -6 ans  
+ 42 enfants de 6 à 14 ans.

Maîtrise d'ouvrage : CC du Bas-Armagnac

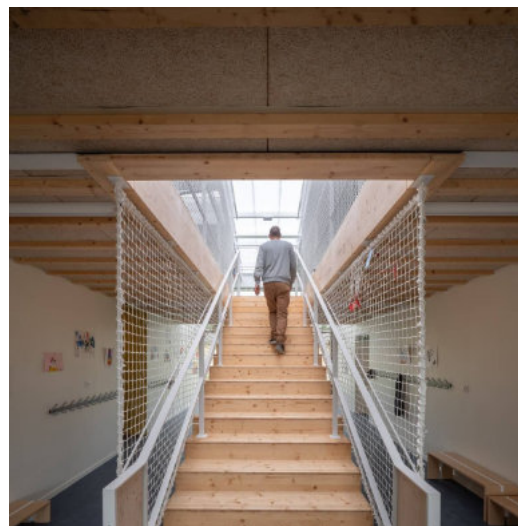
Maîtrise d'œuvre : Atelier d'Architecture Airoldi, SOCOTEC,  
FRD Coordination, PYRENEES ETUDES INGENIERIE, SATEC  
Ingénierie, Emacoustic, David SIST

Livraison : 2023

Surface parcelle : 3067 m<sup>2</sup>  
Surface du bâtiment (sans préau) : 866 m<sup>2</sup>  
Préau : 380 m<sup>2</sup>

Coût : 1,8 M €HT

Taux de subvention : 58%



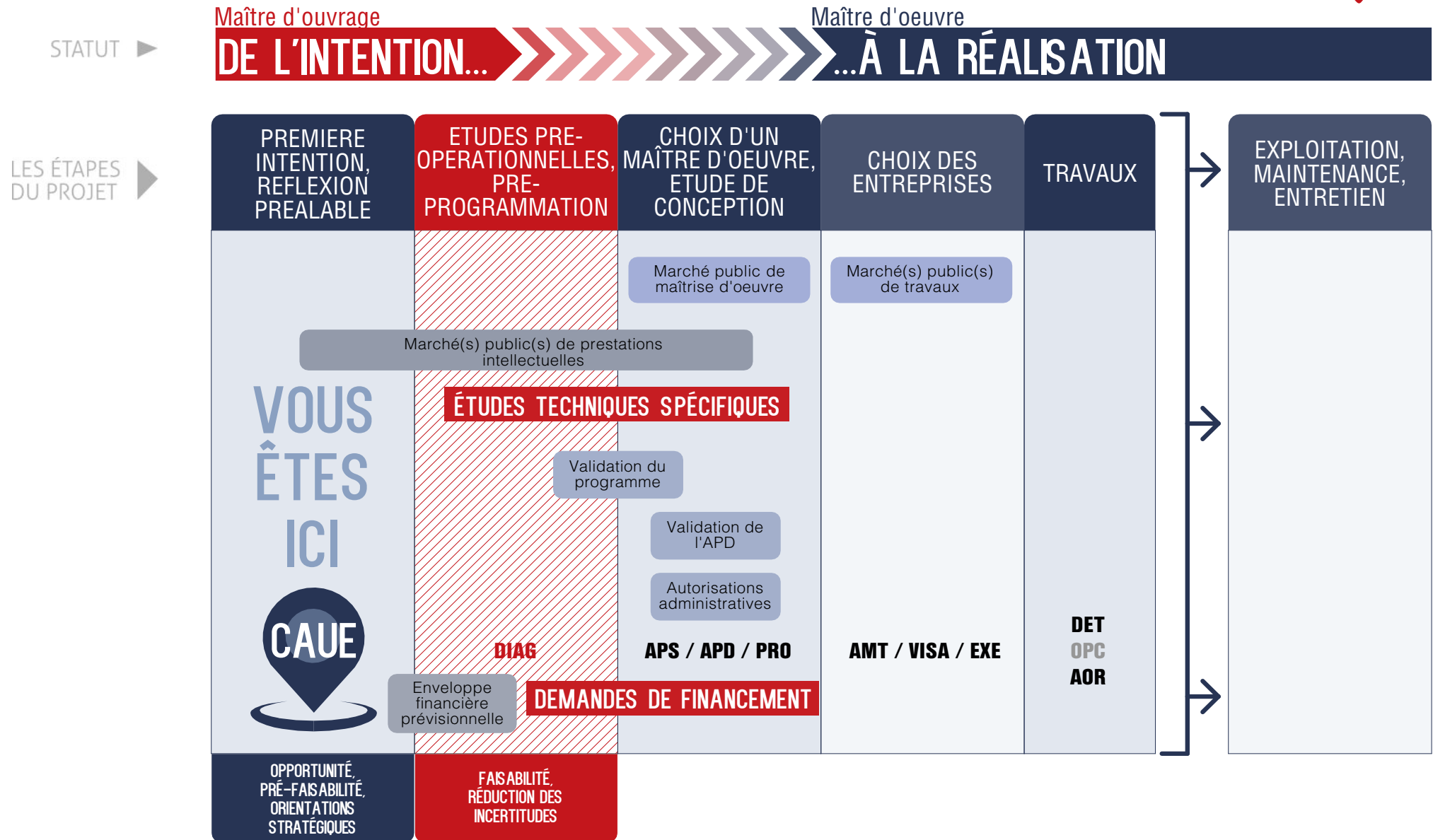
## — DES RÉFÉRENCES POUR ILLUSTRER

### Espaces extérieurs d'une crèche au Japon

Référence : <https://www.archdaily.com/1017824/akm-kindergarten-and-nursery-hibinosekkei-plus-youji-no-shiro-plus-kids-design-labo>



# LES ÉTAPES DU PROJET



## — POUR LA SUITE

### Principes fondamentaux du projet

Qualité des choix esthétiques, respect du site : composition entre patrimoine bâti et végétal

Habitabilité des espaces extérieurs : ombre, jardin, jeux, découverte

Abords soignés avec stationnements et cheminements piétons sécurisés

### Points de vigilance

Fouilles archéologiques

État sanitaire des arbres

Anticiper la gestion, maintenance, fonctionnement

### Éléments méthodologiques

Débat et discussion par rapport aux premiers éléments de réflexion fournis par le CAUE.

Choix et arrêt d'une stratégie et élaboration d'un pré-programme en fonction des réflexions et orientations de la communauté de communes (besoins à satisfaire, exigences fonctionnelles et techniques, budget prévisionnel, etc).

Se diriger vers le recours à un AMO pour l'élaboration d'un cahier des charges puis à un maître d'œuvre pour l'opération, pour l'intégration du projet au site (bâtiments, abords).

Pour les financements : Mission Ingénierie des Territoires (MIT), PETR, etc.

Contact MIT :  
0562673150  
ingenierie@gers.fr