

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 4 JUIN 2018

Délibération n° D-2018-229

Conseillers en exercice : 45

Votants : 38

Convocation du Conseil Municipal :
le 29/05/2018

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 11/06/2018

**Stade de Cholette - Approbation du programme de construction
de vestiaires et sanitaires**

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Madame Elodie TRUONG, Monsieur Jacques TAPIN, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON.

Secrétaire de séance : Yvonne VACKER

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Fabrice DESCAMPS, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Madame Carole BRUNETEAU, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Alain PIVETEAU, ayant donné pouvoir à Madame Monique JOHNSON

Excusés :

Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Fatima PEREIRA, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

Direction Patrimoine et Moyens

Stade de Cholette - Approbation du programme de construction de vestiaires et sanitaires

Monsieur Michel PAILLEY, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville envisage un programme de construction de vestiaires et sanitaires sur le stade de Cholette, situé 63 route de Cholette à Niort.

Les activités sportives (football) sont en constante augmentation et les locaux actuellement en place s'avèrent trop exigus et vétustes et ne peuvent plus répondre aux besoins. Il est donc nécessaire de construire de nouveaux vestiaires, aux normes, suivant le règlement des terrains et des installations de la Fédération Française de Football.

Pour compléter cette construction, il est prévu d'y intégrer des sanitaires publics.

L'opération prévue permettra donc :

- de démolir les anciens vestiaires et déconstruire partiellement le préau du mini-racing ;
- de créer de nouveaux vestiaires :
 - 2 vestiaires pour les joueurs de 33 m² avec douches comprenant 22 casiers de rangement condamnables ;
 - 2 vestiaires pour les arbitres de 12 m² avec douches et wc mutualisés pour les joueurs et les dirigeants ;
 - des wc pour le public de 9 m² ;
 - une infirmerie pour les joueurs de 16 m²;
 - un local de rangement pour l'agent d'entretien de 10 m²;
 - un local de rangement pour les clubs utilisateurs de 10 m²;
 - une chaufferie de 7 m².

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le programme joint ;
- approuver l'enveloppe financière affectée aux travaux d'un montant de 237 000 € HT soit 284 400 € TTC ;
- autoriser le lancement de la consultation pour le marché d'études de maîtrise d'œuvre.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	38
Contre :	0
Abstention :	2
Non participé :	0
Excusé :	5

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGÉ
L'Adjoint délégué

Signé

Michel PAILLEY



**MARCHE DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LA
CONSTRUCTION DE
VESTIAIRES SPORTIFS/ SANITAIRES
AU STADE DE CHOLETTE**

PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE

Maître d'Ouvrage : Ville de NIORT
Direction Patrimoine et Moyens
Mai 2018

SOMMAIRE

PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE	1
1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET	4
1.1 PRESENTATION DU CONTEXTE.....	4
1.2 LES OBJECTIFS DE L'OPERATION	4
1.3 LES PRESTATIONS DEMANDEES	5
2. LE SITE ET SES CONTRAINTES	5
2.1 Données sur le terrain.....	5
2.1.1 Situation géographique de l'opération	5
2.1.2 Description du site.....	5
2.1.3 Les réseaux	5
2.1.4 Nature du sol et sous-sol.....	6
2.2 Les contraintes.....	6
3. LES REGLES D'URBANISME	6
4. L'ENONCE DES BESOINS - LE PROGRAMME.....	7
4.1 Le bâtiment et les espaces intérieurs	7
5. EXIGENCE DU MAITRE D'OUVRAGE	8
5.1 GENERALITES.....	8
5.2 PRINCIPES GENERAUX DE CONCEPTION	8
5.3 PERFORMANCES TECHNIQUES.....	8
6. EXIGENCE QUALITE MAITRISE D'ŒUVRE	11
6.1 GENERALITES.....	11
6.1.1 Les missions	11
6.1.2 La réalisation des projets	11
6.1.3 Réponse architecturale et technique	12
6.2 LES MISSIONS.....	12
6.2.1 ESQ-APS.....	12
6.2.2 APD	13
6.2.3 PRO, EXE, ACT.....	13
6.2.4 DET, OPC	14
6.2.5 AOR	14
7. ENVELOPPE FINANCIERE.....	15
7.1 ENVELOPPE FINANCIERE TRAVAUX.....	15
ANNEXES.....	16
ANNEXE 1 - Extrait PLU.....	16
RAPPEL SUR LE SITE DE CHOLETTE	16
CHAPITRE 5 : Règlement applicable aux zones US.....	16
ANNEXE 2 - Photos et plans	22
Plan de situation.....	22

Plan de cadastre.....	22
Plan de masse	23
Photos de l'existant.....	23
Plan des réseaux électriques desservant les mâts d'éclairage du terrain de foot	25
Implantation projet	25

1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

1.1 PRESENTATION DU CONTEXTE

La Ville de Niort envisage un programme de construction de vestiaires sportifs et sanitaires sur le stade de Cholette situé au 63, route de Cholette à Niort.

Les activités sportives (football) sont en constante augmentation et les locaux actuellement en place sont exigus et vétustes, ils ne peuvent plus répondre au besoin. Il est donc nécessaire de construire de nouveaux vestiaires aux normes suivant le règlement des terrains et des installations de la Fédération Française de Football.

Pour compléter cette construction, il est prévu d'y intégrer des sanitaires publics. L'implantation au sol des nouveaux vestiaires nécessitera la déconstruction partielle du préau servant à la préparation des mini-voitures.

L'ensemble du projet se réalisera en une tranche ferme pour construire les vestiaires et démolir le bloc vestiaire existant.

La place libre laissée suite à la démolition des anciens vestiaires ne sera pas traitée.

1.2 LES OBJECTIFS DE L'OPERATION

L'opération prévue permettra donc :

- ✓ De déconstruire partiellement le préau du mini racing ;
- ✓ de créer de nouveaux vestiaires aux normes de la Fédération Française de Football afin d'améliorer le développement des activités sportives :
 - 2 vestiaires joueurs de 33 m² avec douches comprenant 22 casiers de rangement condamnables
 - 2 vestiaires arbitres de 12 m² avec douches + wc mutualisés avec les joueurs et dirigeants
 - des WC publics de 9 m²
 - une infirmerie de 16m² pour les joueurs
 - un local de rangement de 10 m² pour l'agent d'entretien
 - un local de rangement de 10 m² pour les clubs utilisateurs
 - une chaufferie de 7 m²
- ✓ de démolir les anciens vestiaires en fin d'opération

1.3 LES PRESTATIONS DEMANDEES

Il est demandé au Maître d'œuvre de travailler sur l'emprise géographique actuelle :

=> Phase ESQ, APS, APD, PRO, ACT, EXE, DET et AOR

La mission comprend :

- ✓ l'étude et la réalisation des travaux liés à la construction de locaux de type vestiaires sportifs publics sur la parcelle KH0210. (À noter la présence d'une parcelle référencée KH0209 d'une surface de 424 m² qui est enclavée dans la parcelle KH0210, cette dernière appartient également à la mairie de Niort) ;

2. LE SITE ET SES CONTRAINTES

2.1 Données sur le terrain

Voir plan de masse

2.1.1 Situation géographique de l'opération

Adresse : Stade de Cholette - 63 Route de Cholette - 79000 NIORT

Réf. cadastrale : KH0210 et KH0209

2.1.2 Description du site

Le site présente une surface totale d'environ 23116 m² dont 424 m² pour la parcelle KH0209. L'ensemble ne présente pas de dénivellation importante à l'exception d'une zone talutée et végétalisée d'une hauteur d'environ 3 mètres située en bordure de terrain parallèlement à la piste de mini racing (elle permet de limiter les nuisances sonores).

Sont déjà implantés sur ce terrain : Un bloc vestiaires de 90 m², un centre socio culturel (sur la parcelle KH0209), deux structures légères type préau servant au club de mini racing, ainsi que 3 terrains de sport (1 terrain de football, une piste de mini racing, un plateau de jeu type micro site).

2.1.3 Les réseaux

Assainissement : le terrain est desservi par le réseau d'assainissement de la CAN les anciens vestiaires et le centre socio culturel y sont raccordés.

Gaz : les blocs vestiaires existants ne sont pas fournis en gaz par contre le centre socio culturel lui est raccordé au réseau gaz.

Eau : alimentation eau existante au niveau des terrains de sport et des blocs vestiaires

Electricité : branchements existants – Réseau GEREDIS –

Téléphone : réseau existant

2.1.4 Nature du sol et sous-sol

En cours de consultation.

2.2 Les contraintes

Le projet prendra en compte l'emplacement des réseaux existants ainsi que leur adaptation pour desservir les nouveaux bâtiments.

Le projet devra tenir compte de la proposition d'implantation proposé dans le programme.

Le planning proposé en annexe prend en compte les phases de travail de la maîtrise d'œuvre, ainsi que les phases de validation de la maîtrise d'ouvrage. L'objectif étant une livraison de ce nouvel équipement en septembre 2020.

3. LES REGLES D'URBANISME

Le présent projet se situe en zone US au P.L.U. de 2016 modifié dont l'extrait du règlement est joint en annexe au présent programme.

Le projet devra répondre aux exigences du règlement et des différents services consultés lors de l'instruction du permis de construire.

Les grandes lignes du projet sont :

- ✓ Démolition d'un bloc vestiaire existant et déconstruction partielle d'un préau
- ✓ Construction d'un bâtiment vestiaires sportifs aux normes FFF
 - 2 vestiaires joueurs de 33 m² avec douches comprenant 22 casiers de rangement condamnables
 - 2 vestiaires arbitres de 12 m² avec douches + wc mutualisés avec les joueurs et dirigeants
 - des WC publics de 9 m²
 - une infirmerie de 16m² pour les joueurs
 - un local de rangement de 10 m² pour l'agent d'entretien

- un local de rangement de 10 m² pour les clubs utilisateurs
- une chaufferie de 7 m²

4. L'ENONCE DES BESOINS - LE PROGRAMME

4.1 Le bâtiment et les espaces intérieurs

Le projet de construction des vestiaires sportifs pour le stade de Cholette devra comprendre en tranche ferme :

- ✓ 2 vestiaires joueurs de 33 m², équipés de façon identique de 22 casiers condamnables, sièges, porte-manteaux (2 par personne) et portes sacs, table de change PMR avec porte manteaux adapté. Espace de douches avec 6 pommes minimum dont une adaptée PMR avec siège et accessoires, des lavabos dont un adapté PMR avec eau froide et chaude, une glace miroir.
- ✓ 2 vestiaires arbitres de 12 m², équipés de sièges et porte manteaux pour 4 personnes, d'un espace avec table ayant un accès direct avec le vestiaire, d'une douche, d'un lavabo avec eau froide et chaude, d'une glace miroir l'ensemble adapté aux normes PMR. Des WC situés à proximité des vestiaires du match principal. Ils seront communs aux joueurs, aux arbitres et aux dirigeants. Leur nombre sera déterminé en fonction du nombre d'utilisateurs par les règles légales d'hygiène et de salubrité.
- ✓ Des WC publics PMR de 9 m² pour les spectateurs. Ils devront être distincts de ceux affectés aux joueurs et arbitres et dirigeants.
- ✓ Une chaufferie d'environ 7 m² pour un chauffage gaz avec production ECS et chauffage.
- ✓ Une infirmerie d'environ 16 m² pour les joueurs compris lavabos avec eau froide et eau chaude, une douche, prises téléphoniques et informatiques.
- ✓ Deux locaux de rangement de 10 m² chacun (un pour l'agent d'entretien, l'autre pour les clubs).
- ✓ Un espace lave chaussures avec « 6 brosses » avec robinet à l'entrée des vestiaires en sortant du terrain de jeu.

5. EXIGENCE DU MAITRE D'OUVRAGE

5.1 GENERALITES

L'objet de ce chapitre est de rappeler les exigences de qualité dans le cadre d'une politique de développement durable permettant la satisfaction des besoins exprimés, mais aussi la performance d'usage et de fonctionnement, le maître d'œuvre devra donc obligatoirement se situer dans une démarche de développement durable (avec économie de l'énergie, de l'eau, pérennité des ouvrages avec maintenance réduite, etc.).

5.2 PRINCIPES GENERAUX DE CONCEPTION

Il conviendra de respecter les volumes, les façades, les espaces extérieurs en pensant le projet de façon globale.

Le maître d'œuvre recherchera dans la mesure du possible, les aménagements ne compromettant pas les modifications ou réaménagements futurs du site. Il devra également s'attacher à dépasser les solutions « classiques » pour l'adapter à la nouvelle image à donner au lieu.

Il est exprimé le souhait d'un respect de l'environnement « naturel » et « ouvert » du site, notamment en matière d'espaces extérieurs ainsi que par rapport aux constructions voisines.

D'une façon générale, les solutions les plus simples techniquement seront mise en œuvre.

5.3 PERFORMANCES TECHNIQUES

✓ Qualité d'exploitation

Cette qualité d'exploitation est indissociable de la qualité technique de l'ouvrage et repose sur une notion fondamentale qui est celle du coût global.

Chaque choix technique, voir architectural, doit être réalisé en tenant compte de son incidence sur les coûts de fonctionnement ultérieurs (entretien courant, gros entretien, maintenance, consommation).

D'autre part, une réflexion devra être engagée de manière à optimiser les consommations et les coûts d'exploitation (ventilation, chauffage, éclairage).

✓ Qualité des matériaux

Par l'emploi de techniques adaptées, de matériaux de qualité, le maître d'œuvre doit proposer un projet qui s'inscrit dans le cadre de la conservation et de la durabilité du patrimoine.

Il sera préférable de choisir des matériaux de qualité, durable et résistant mais aussi intéressant au niveau de l'entretien et de la maintenance.

De même, les menuiseries extérieures et intérieures devront être renforcées et garanties 10 ans en fonctionnement, ceci compte tenu de l'usage par des personnes différentes.

L'utilisation du PVC est proscrite pour la réalisation des portes extérieures.

Une pose en encastrée et scellée sera à privilégier par rapport à une pose en applique.

Pour tout accessoire, il faudra privilégier leur divisibilité, leur solidité et leur maintenance par rapport à leur esthétique.

Elévations en agglomérés béton ou briques collées (mono mur...), finition enduit ou bardage (construction OB...).

Isolation périphérique intérieure ou extérieure, faire la comparaison.

Charpente bois avec couverture complexe isolant avec plafond rampant.

Faïence toute hauteur dans les douches et 2.25 m dans les vestiaires et carrelage antidérapant au sol mais facile de nettoyage.

Menuiseries extérieures en acier isolé.

✓ Vues

Il ne devra pas être possible de l'extérieur, de voir à l'intérieur des vestiaires joueurs et des vestiaires arbitres.

✓ Protection contre l'intrusion

Des solutions techniques passives d'anti-effraction au niveau des ouvertures devront être mises en place (volets roulants métalliques, grilles...)

L'ensemble des barillets sur organigramme sera réalisé par la Ville de Niort ; il s'agit de modèle EUROPEEN.

✓ Eclairage

Prévoir un éclairage basse consommation avec détection automatique de présence dans les vestiaires et WC.

Les abords extérieurs recevant un éclairage sont : les aires de stationnement, les accès et sortie des véhicules, les cheminements piétons, les entrées.

Les projecteurs fixés en façade seront préférés aux candélabres avec des dispositifs d'anti-vandalisme et de détection et allumage adaptés.

Les matériaux utilisés devront permettre d'obtenir une éligibilité CEE (Certificat Economie d'Energie

✓ Accessibilité aux handicapés

L'ensemble des locaux et des espaces extérieurs devra être accessible aux personnes souffrant d'un handicap.

✓ Qualité climatique

Le projet devra prendre en compte les contraintes climatiques inhérentes au terrain (vent, pluie, soleil) et devra faire l'objet d'une attention particulière concernant la ventilation et la lumière naturelle.

D'autre part, une réflexion devra être engagée afin de limiter les coûts de chauffage pendant la saison hivernale.

✓ Qualité thermique

Les performances techniques du bâtiment devront permettre d'améliorer les coûts de chauffage l'hiver et d'assurer un meilleur confort thermique l'été.

Il n'est pas prévu de climatisation, seule la ventilation assurera les demandes.

La construction devra répondre à la RT 2012 avec une anticipation sur la RT 2020.

Les matériaux utilisés devront permettre d'obtenir une éligibilité CEE (Certificat Economie d'Énergie)

✓ Qualités acoustiques

Un traitement approprié sera apporté pour le confort d'usage intérieur (temps de réverbération) et éviter la gêne pour le voisinage.

✓ Réseaux

Pour l'ensemble des locaux, il sera précisé les gainages, chemins de câbles, à mettre en place pour des raccordements et installations ultérieures.

De même le maître d'œuvre s'attachera dans la mesure du possible, à mettre en place des solutions techniques permettant par la suite le passage des réseaux techniques ainsi qu'à l'entretien des réseaux existants.

Prévoir une distribution eau chaude avec dispositif anti-légionellose, colonnes de douches à commande temporisée.

✓ Sécurité incendie

La réalisation des plans incendie, fourniture et mise en place des extincteurs sera effectuée par la ville de Niort.

✓ Le second œuvre

Les plaques de plâtre cartonnées pour les cloisons intérieures seront choisies dans la série Haute Dureté et du placocem ou équivalent sera mis dans les locaux humides.

Les revêtements de murs type faïence dans les locaux sanitaires et d'hygiène seront mis en place sur toute la hauteur.

Les revêtements de sol pour l'ensemble des locaux seront de type carrelage. Tous les vestiaires, locaux WC, locaux devront être équipés de siphons de sol pour faciliter le nettoyage.

✓ Autres exigences

Devront être mises en œuvre toutes les solutions émanant des :

⇒ Contrôles techniques :

- solidité
- sécurité
- accessibilité - handicapé

⇒ Permis de construire

⇒ Commission départementale d'accessibilité handicapée.

⇒ Sécurité et protection de la santé des travailleurs :

- conception
- construction

- exploitation

⇒ Réglementation amiante

⇒ Gestion des déchets de chantiers et des matériaux de démolition (tri sélectif des matériaux à évacuer ou à conserver sur site)

6. EXIGENCE QUALITE MAITRISE D'ŒUVRE

6.1 GENERALITES

6.1.1 Les missions

Les missions confiées au maître d'œuvre sont constituées de la Mission de base Loi MOP soit l'ensemble des missions suivantes :

Mission de base	ESQ
	APS
	APD
	PRO
	EXE
	ACT
	DET
Mission de base	AOR

Outre les missions définies par la loi M.O.P., le maître d'œuvre intégrera dans sa mission :

- l'assistance au Maître d'ouvrage pour réunions publiques et concertation avec les usagers et la population ;
- la réalisation d'un plan de phasage et d'organisation du chantier ;
- la fourniture des plans DOE (architecte, BET, entreprises) informatiques compatibles Ville de Niort ;
- les relevés complémentaires (réseaux, structures, etc....) si nécessaire en fonction des exigences du projet.

6.1.2 La réalisation des projets

Le maître d'œuvre doit s'assurer préalablement à la réalisation, que le projet respecte toutes les dispositions réglementaires suivantes :

- Hygiène et sécurité
- Droit du travail et sécurité du travail
- Réglementation sur la protection de l'environnement
- Hygiène et sécurité des personnels et usagers, règlement sanitaire départemental
- Réglementation sécurité incendie ERP
- Réglementation ERP
- Ergonomie, acoustique, fonctionnement
- Réglementation thermique
- Normes

Et prend en compte toutes les exigences suivantes :

- du bureau de contrôle technique sécurité – accessibilité – solidité.
- de la commission de sécurité - accessibilité
- du coordonnateur sécurité
- des prescriptions émises lors de la délivrance du permis de construire pour le respect des normes et DTU.

6.1.3 Réponse architecturale et technique

La qualité du projet dépend avant tout de la prise en compte des trois paramètres : fonctions d'usage, données climatiques, insertion dans le site.

Il est rappelé que le maître d'œuvre doit se situer dans une démarche de développement durable.

6.2 LES MISSIONS

Il est rappelé que le contenu des missions est défini dans le décret n° 93-1268 du 29 novembre 1993 de la loi M.O.P.

6.2.1 ESQ-APS

A ce stade, le maître d'œuvre doit proposer plusieurs solutions au maître d'ouvrage appuyées par un dossier explicatif et estimatif avec avantages et inconvénients pour chaque solution.

Les solutions présenteront différents scénarii de traitement du site.

- 1 dossier technique.
- 1 dossier présentant l'estimation au stade APS.
- 1 dossier de présentation et de communication, à l'adresse du public, des usagers, élus pour concertation, validation et décision. Il sera en couleur et sera à fournir en 5 exemplaires dont un sur panneau rigide format AO (si pas présenté à l'APD). Ainsi qu'une version dématérialisée type power point.

6.2.2 APD

Cette phase est importante puisqu'elle fixe définitivement la rémunération du Maître d'Œuvre.

Cette phase sera validée au vu des documents suivants :

- 1 dossier technique
- 1 dossier présentant, dans un tableau récapitulatif, l'estimation phase APD, avec éventuellement les tranches fermes, les tranches conditionnelles, les options et les variantes (détaillées au niveau de chaque lot), cette estimation sera la base du calcul de rémunération du Maître d'Œuvre.
- 1 dossier de présentation et de communication, à l'adresse du public, des usagers, élus pour concertation, validation et décision. Il sera en couleur et sera à fournir en 5 exemplaires dont un sur panneau rigide format AO (si pas présenté à l'APS) Ainsi qu'une version dématérialisée type power point.

6.2.3 PRO, EXE, ACT

Cette phase sera validée au vu des documents suivants :

- 1 dossier technique type DCE, comprenant :
 - Pièces administratives : un C.C.A.P (qui sera rédigé par le maître d'ouvrage en l'occurrence le service des marchés*) accompagné d'un calendrier prévisionnel d'exécution ;
 - Pièces techniques : un C.C.T.P., un cadre de Décomposition du Prix Global et Forfaitaire par lot ;
 - Pièces techniques graphiques : un dossier de plans.
- 1 dossier présentant l'estimation détaillée à partir du quantitatif défini ci-dessus, lot par lot avec options et variantes ou tranches conditionnelles.

Concernant les lots déclarés éventuellement infructueux, le maître d'œuvre à pour mission de consulter par écrit avec obligation de réponse, une liste d'entreprises suffisante (à proposer et à valider par le maître d'ouvrage) pour obtenir les meilleures offres.

Le maître d'œuvre fournira au maître d'ouvrage un tableau d'analyse (suivant le modèle fourni par le service des marchés) non seulement lot par lot, mais récapitulatif, permettant une décision du maître d'ouvrage plus particulièrement sur les options et variantes.

IMPORTANT : En amont le Maître d'œuvre (MOE) devra fournir au Maître d'Ouvrage (MO) « les choix critères qu'il propose ». Ces propositions seront à faire valider par la commission critères de la Ville de Niort pour intégration au CCAP par le service des marchés.

6.2.4 DET, OPC

Le maître d'œuvre a l'obligation de suivre et de mettre en place un tableau de bord des travaux supplémentaires ou non réalisés en « temps réel » et d'obtenir l'accord préalable du maître d'ouvrage à partir du tableau de bord (incluant les justifications des travaux en + et en – poste par poste et le récapitulatif sur l'ensemble de l'opération).

Le délai de traitement des factures et situations sera inférieur à 8 jours (envoi des certificats de paiement au maître d'ouvrage) et en cas de désaccord renvoi aux entreprises avec justification du retour et copie au maître d'ouvrage.

Le certificat de paiement sera de type Ville de Niort ou similaire.

Le maître d'œuvre devra s'attacher à faire respecter les délais de réalisation et à les suivre administrativement en particulier au niveau de la concordance avec les dates d'achèvement et de réception des travaux.

6.2.5 AOR

Le maître d'œuvre a pour mission de lever toutes les réserves issues :

- ✓ De la maîtrise d'œuvre
- ✓ Du contrôle technique construction :
 - solidité
 - sécurité
 - accessibilité
- ✓ Du contrôle SPS
- ✓ De la commission de sécurité et d'accessibilité
- ✓ Des prescriptions émises lors de la délivrance du permis de construire.

Pour cela, le maître d'œuvre devra s'assurer, en ce qui le concerne, que l'ensemble des documents à transmettre au contrôleur technique, lui permettra d'établir un rapport final complet, afin que les commissions de sécurité et d'accessibilité puissent statuer au vu de documents complets sans équivoque ou interprétation de leur contenu.

7. ENVELOPPE FINANCIERE

7.1 ENVELOPPE FINANCIERE TRAVAUX

L'enveloppe financière affectée aux travaux est de :

237 000 € HTVA soit 284 400 € TTC

ANNEXES

ANNEXE 1 - Extrait PLU

RAPPEL SUR LE SITE DE CHOLETTE

Le Stade de Cholette se situe 63 route de Cholette sur la parcelle KH 0210.

- La surface géographique de la parcelle est de 22692 m².

CHAPITRE 5 : Règlement applicable aux zones US

Caractère de la zone :

Zone où sont concentrés les équipements collectifs et notamment sportifs, de loisirs, d'activités touristiques, culturelles et de santé.

Elle comprend le secteur suivant :

-USg : Secteur prévu pour l'implantation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage

Éléments d'information :

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- * Les règlements spécifiques aux Plans de Prévention des Risques Inondation et Technologique
- * Les règles spécifiques liées aux périmètres de captage
- * Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres
- * Le règlement de l'AVAP pour les parties du territoire concernées

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse et les risques de séisme. Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Dispositions particulières :

Les éléments protégés repérés aux documents graphiques du PLU font l'objet de dispositions réglementaires particulières qui figurent dans le chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. C'est notamment le cas des dispositions suivantes :

- * Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- * Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'Article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Article US 1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- * Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou sans rapport avec la vocation de la zone
- * Les constructions à destination d'habitation, à l'exception des prescriptions de l'article US 2
- * Les constructions et installations à destination commerciale, artisanale et industrielle

- * Les constructions à destination agricole
- * L'ouverture et l'exploitation de carrières
- * Les caravanes isolées
- * Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs

Article US 2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur US, à l'exception du secteur USg

Sont autorisés, sous conditions :

- * Les installations et aménagements d'équipements de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé et tous les autres équipements publics ou privés (et leurs annexes)
- * Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- * Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et équipements autorisés
- * Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- * Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes

En secteur USg uniquement :

- * Les constructions, installations et aménagements liés à l'accueil des gens du voyage

Article US 3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain pour être constructible doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'une largeur minimale de 3,5 m, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies existants ou à créer doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur dimension doit correspondre à l'importance du projet.

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Niort | Règlement

Les accès véhicules doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Des dispositifs de retournement appropriés aux constructions desservies devront être aménagés aux extrémités des voies en impasse.

Article US 4 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Assainissement

- * Eaux usées

À l'intérieur des zones délimitées et identifiées en assainissement collectif les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire un système de relevage doit être prévu.

En dehors de ces zones, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Il reste interdit de rejeter les eaux usées dans le milieu naturel.

* Eaux pluviales

- Eaux pluviales du terrain d'assiette du projet ou opérations de construction

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la CAN, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial. La CAN pourra imposer certaines conditions.

- Autres rejets dans le réseau pluvial

Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositions d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Électricité – Télécommunications

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Collectes des déchets ménagers et assimilés

Compte tenu de l'importance des opérations, des aires de présentation des conteneurs pourront être exigées.

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Niort | Règlement

Article US 5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains pour être constructibles ne peut plus être réglementée depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Article US 6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

* Règle générale

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de :

* 6 mètres minimum à partir de l'alignement existant

* 7,50 mètres des berges ou des murs de quai des rivières et cours d'eau

Des retraits spécifiques peuvent être demandés pour les voies liées au domaine ferroviaire - ligne réseau national (prescriptions spécifiques du gestionnaire du réseau ferré).

Les constructions d'une hauteur inférieure à 12 mètres et les abris inférieurs à 10 m² de surface de plancher, pourront toutefois être implantés à l'alignement des voies publiques ou privées.

* Cas particuliers des OAP

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 20 m par rapport à l'alignement avec la voie, le long de la RD 743 (Rue du Maréchal Leclerc).

* Extensions des constructions existantes

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

* Parcelles d'angle

Dans le cas de parcelles d'angle, les dispositions ne seront appréciées qu'au regard d'une seule voie. Dans ce cas, on prendra en compte le recul le plus important.

* Isolation par l'extérieur

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, et que cela n'entraîne pas de débord sur le domaine public.

Article US 7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

* Lorsque les constructions sont d'une hauteur totale (Ht) inférieure ou égale à 7,5 mètres et sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres

* Lorsque les constructions sont d'une hauteur supérieure à 7,5 mètres et sont implantées en retrait des limites séparatives, la distance entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à $R=Ht$

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter le gabarit suivant :

- Une verticale en limite séparative d'une hauteur totale de 8 mètres au maximum

- Une ligne horizontale jusqu'à rejoindre la limite d'implantation en cas de retrait

- Le respect de la règle d'implantation en retrait ci-dessus

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Niort | Règlement

Dispositions particulières :

* Limites de zone à destination agricole (A)

La distance entre tout point de la construction et les limites séparatives en question doit être au moins égale à 3 mètres.

* Extensions des constructions existantes

Pour les constructions existantes ne respectant pas la distance de retrait minimal, l'extension et la surélévation pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante.

* Isolation par l'extérieur

Les règles d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives peuvent ne pas être respectées dès lors qu'il s'agit de rajouter un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU.

* Bioclimatisme

On ne prendra pas en compte les débords de toiture ou d'autres dispositifs justifié par le bioclimatisme dans les retraits obligatoires.

Article US 8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

Article US 9 | EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

Article US 10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

Cas particuliers des OAP

L'OAP (RD 743 (Rue du Maréchal Leclerc)) précise que dans une bande de 50 mètres parallèle à l'alignement de la voie, une hauteur maximale de 12 m est autorisée pour les constructions

Article US 11 | ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. "

Article US 12 | STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le calcul des places se fera par unité entière.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers devront avoir une surface minimale de 2.20 m x 5.00 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement de plus de 5 véhicules, cette surface sera vérifiée avec le critère de 25 m² par véhicule afin d'assurer dans de bonnes conditions, le stationnement et le dégagement nécessaires à son accessibilité.

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Niort | Règlement

Dispositions particulières liées à la mutualisation des stationnements

Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets peut être réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un même parc de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires doit alors être justifié par les possibilités de mutualisation des usages liés au stationnement. Dans ces cas, les besoins doivent être justifiés (nature du projet, taux et rythme de fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

Stationnement des véhicules

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Destination projetée

Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone

Nombre de places requises

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'équipement, avec un minimum de 2 places par équipement.

Toutefois, pour certains équipements, tels que les établissements d'enseignement, des dérogations peuvent être autorisées, à la condition que le permis le justifie (nature de l'équipement, taux et rythme de sa fréquentation, situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité).

Les règles applicables aux constructions non prévus ci-dessus sont celles auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

En cas de changement de destination, il ne sera exigé que les places de stationnement correspondant au différentiel entre les deux destinations.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

Stationnement des cycles

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

* Pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux : une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 300 m² de surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9 m².

Pour les autres constructions, le nombre de places (1,50 m² par deux roues) à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

Article US 13 | ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dispositions générales

En dehors des constructions, des aires de stationnement, des espaces affectés à la circulation des véhicules, à la circulation des avions et des zones de dégagement de visibilité dans le secteur de l'aérodrome, les espaces libres doivent être plantés et engazonnés à raison d'un minimum de 20 % de la surface du terrain avec des plantes arbustives et arbres à haute tige.

Les aires de stationnement doivent être paysagées par la plantation d'arbres de haute tige (minimum 1 pour 10 places) et une végétalisation des espaces.

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents, si le projet de construction y fait obstacle.

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

Éléments paysagers protégés au titre de l'Article L. 123-1 5 III 2° du Code de l'Urbanisme

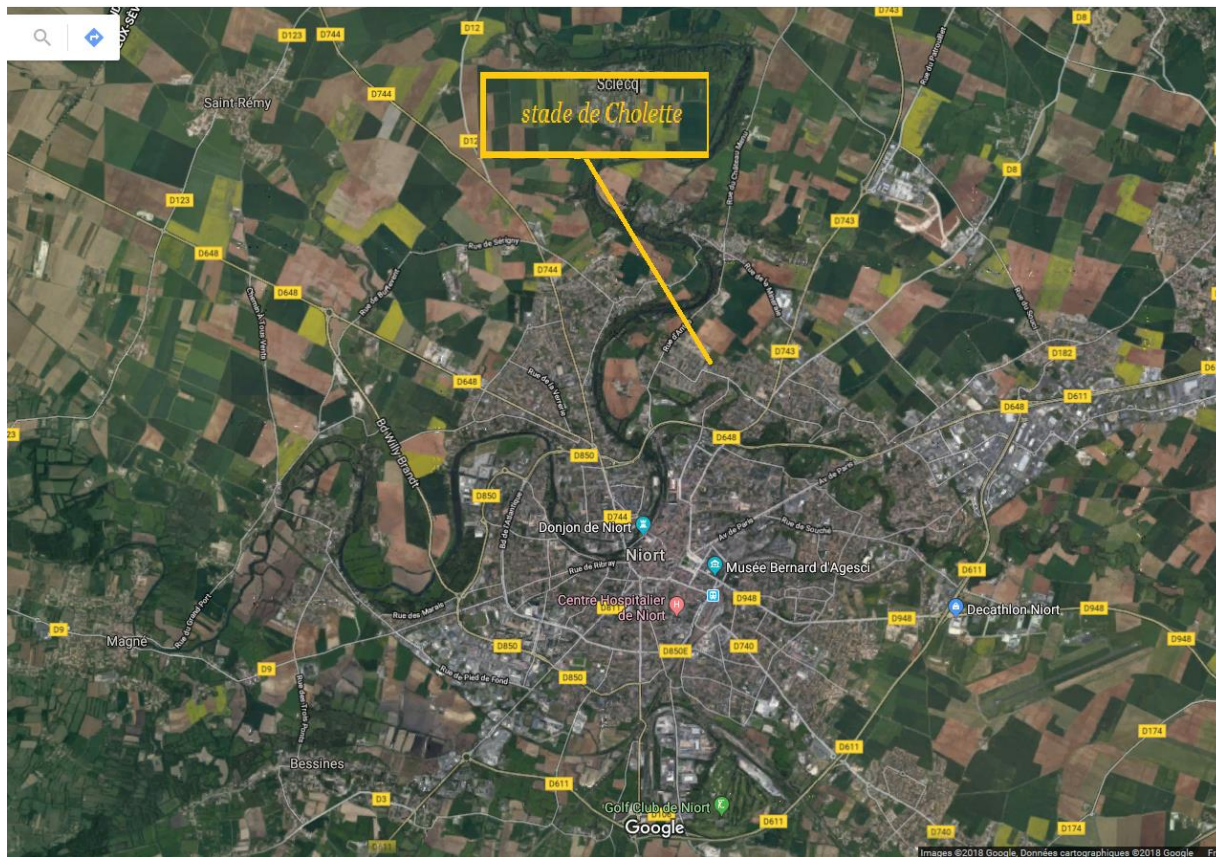
Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques et listés dans les dispositions générales.

Espaces Boisés Classés

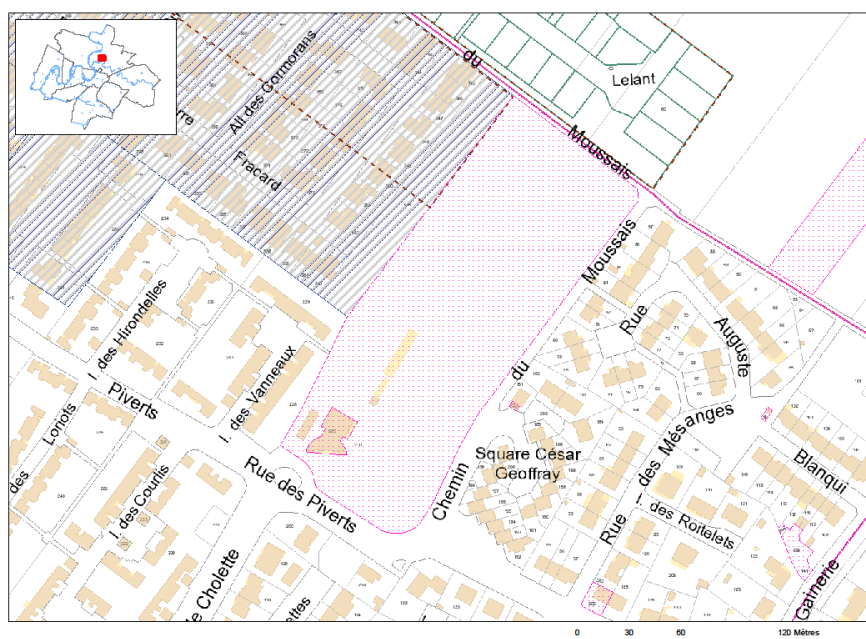
Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions générales du présent règlement rappellent les règles liées au classement en EBC.

ANNEXE 2 - Photos et plans

Plan de situation

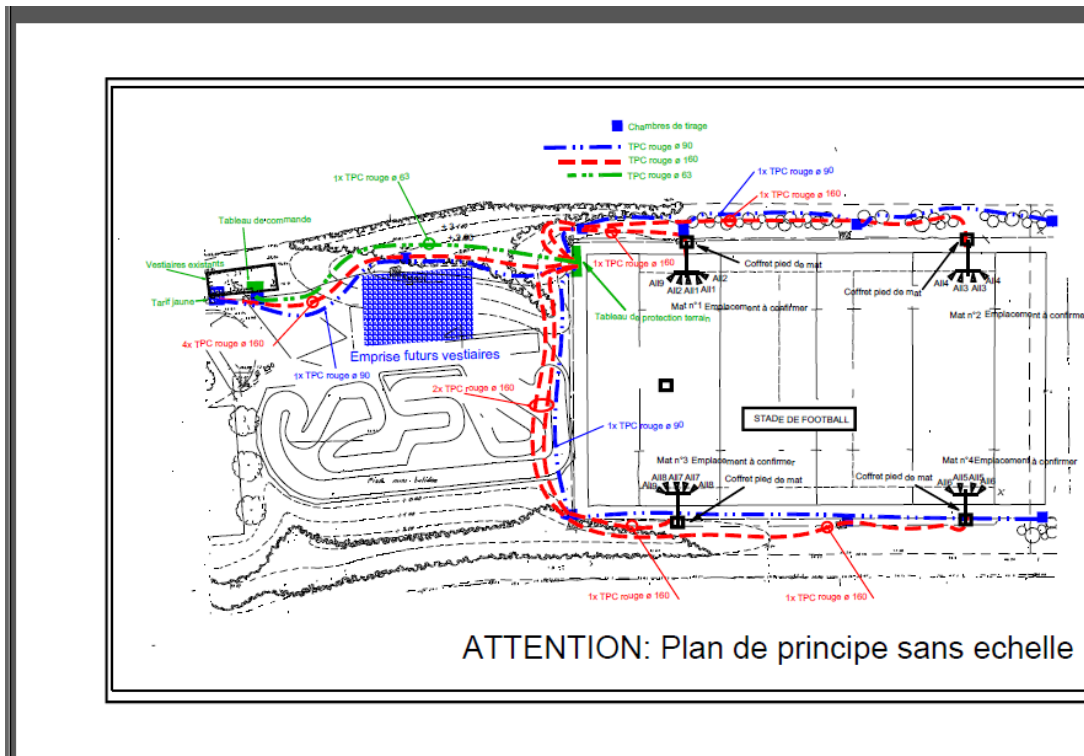


Plan de cadastre





Plan des réseaux électriques desservant les mâts d'éclairage du terrain de foot



Implantation projet

