

COMMUNE DE CAVEIRAC

RECONVERSION DU BATIMENT « L'ÉCO CENTRE »

CONSULTATION D'OPERATEURS – APPEL A PROJETS

Pièce n°3

Note de présentation



Présentation de la Commune de Caveirac

La Commune de Caveirac, située à l'entrée de la plaine de la Vaunage, fait la liaison entre la ville de Nîmes et son agglomération et le bassin de Montpellier.

Elle appartient à deux structures intercommunales majeures en matière d'aménagement du territoire :

- La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole : 27 communes regroupant quelques 240 000 habitants,
- Le Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud Gard.

Caveirac compte plus de 4000 habitants et dispose de nombreuses structures tant sur le plan social qu'économique. L'attractivité des nombreuses associations démontre le dynamisme de ses habitants.

L'accroissement de population engage la Commune à adapter ses services tant sur le plan de la petite enfance que sur le plan de la sécurité.

La commune comprend de nombreux équipements (commerces, pharmacie, écoles maternelle et primaire, crèche, médecins, infirmiers, kinés...).

A proximité : un collège, des universités (IUT, médecine, droits).

Une gare TGV à 10km, les aéroports de Nîmes et de Montpellier, des transports en commun routiers, des accès d'autoroutes connectés sur l'Espagne, la vallée du Rhône, la région PACA...

Le climat, méditerranéen, favorise l'activité touristique en direction du patrimoine romain, des plages du Grau du Roi et de la Grande Motte, la ville fortifiée d'Aigues-Mortes, le pont du Gard, les grands espaces de la Camargue et des Cévennes.

Localisation du projet

Le site-projet est situé à l'entrée Est de Caveirac, côté Nîmes.

Il est desservi :

- Au Sud, à partir du carrefour giratoire existant sur la Route Départementale 40, par le Chemin de la Bergerie qui dessert également d'autres quartiers résidentiels de la Commune et par le Chemin du Sémaphore qui longe l'ancienne voie ferrée et qui dessert notamment le centre médical l'Egrégore, ensemble flambant neuf à l'architecture contemporaine.
- A l'Est, par le Chemin du Mas Viel, qui permet l'accès aux différents terrains de sport existants.

La Commune a étudié l'amélioration de ce chemin de desserte de l'Éco-Centre. La mise en œuvre sera lancée lorsqu'un projet de reconversion du bâti existant sera arrêté.



Description succincte du projet initial

Le parti architectural et urbain envisagé dans le projet initial reposait intégralement sur la qualité d'insertion et de dialogue du bâtiment avec l'environnement. L'équipe-projet initiale était consciente d'inscrire un nouveau bâtiment dans un site de grande valeur paysagère, au milieu des pinèdes.

Le parti architectural initial s'appuyait sur trois principes forts :

- une organisation des volumes du bâtiment qui jouent avec la topographie, avec les matières et les transparences, mettant en valeur la fonctionnalité du bâtiment et son inscription dans le site,
- une écriture des façades en harmonie avec l'identité du lieu,
- une démarche environnementale sensible avec la volonté d'utiliser une structure légère et une enveloppe performante.

La déclivité importante du terrain et son accessibilité par la partie haute au Sud Est de la parcelle avaient conduit l'équipe-projet initiale à proposer une organisation du programme en deux entités distinctes, accessibles en partie haute et basse, au travers d'un axe central fédérateur.

Le volume le plus important, en partie haute comprenant les deux grandes salles, est constitué d'une structure en béton armé sur laquelle devaient être fixés des panneaux de façade avec finition Eternit.

L'ensemble des vestiaires, locaux annexes et halls d'accueil est quant à lui construit en maçonnerie traditionnelle. L'isolation thermique devait se faire par l'extérieur.

Le bâtiment devait être desservi en partie haute comme en partie basse depuis les parkings qui devaient se situer de part et d'autre de l'emprise foncière réservée au projet (36 places de stationnement prévues initialement).

L'organisation interne générale du projet initial

Comme indiqué ci-dessus, l'implantation du bâtiment l'Éco Centre s'est faite selon la trame générale du paysage.

Les utilisateurs du programme initial pouvaient accéder au hall d'entrée depuis le parking le plus haut à l'Est ou depuis le parking le plus bas à l'Ouest. L'accès bas était prévu entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le hall d'entrée devait desservir l'ensemble des fonctions et constituait le trait d'union entre les différentes entités. Ce dernier, en transparence, devait donc être éclairé naturellement.

Conformément à la programmation initiale, le projet tel qu'il a été conçu devait permettre au sportif de traverser obligatoirement les vestiaires depuis le hall d'accueil pour rejoindre les salles de sport (séparation du cheminement « pied chaussé » du cheminement « pied sport »).

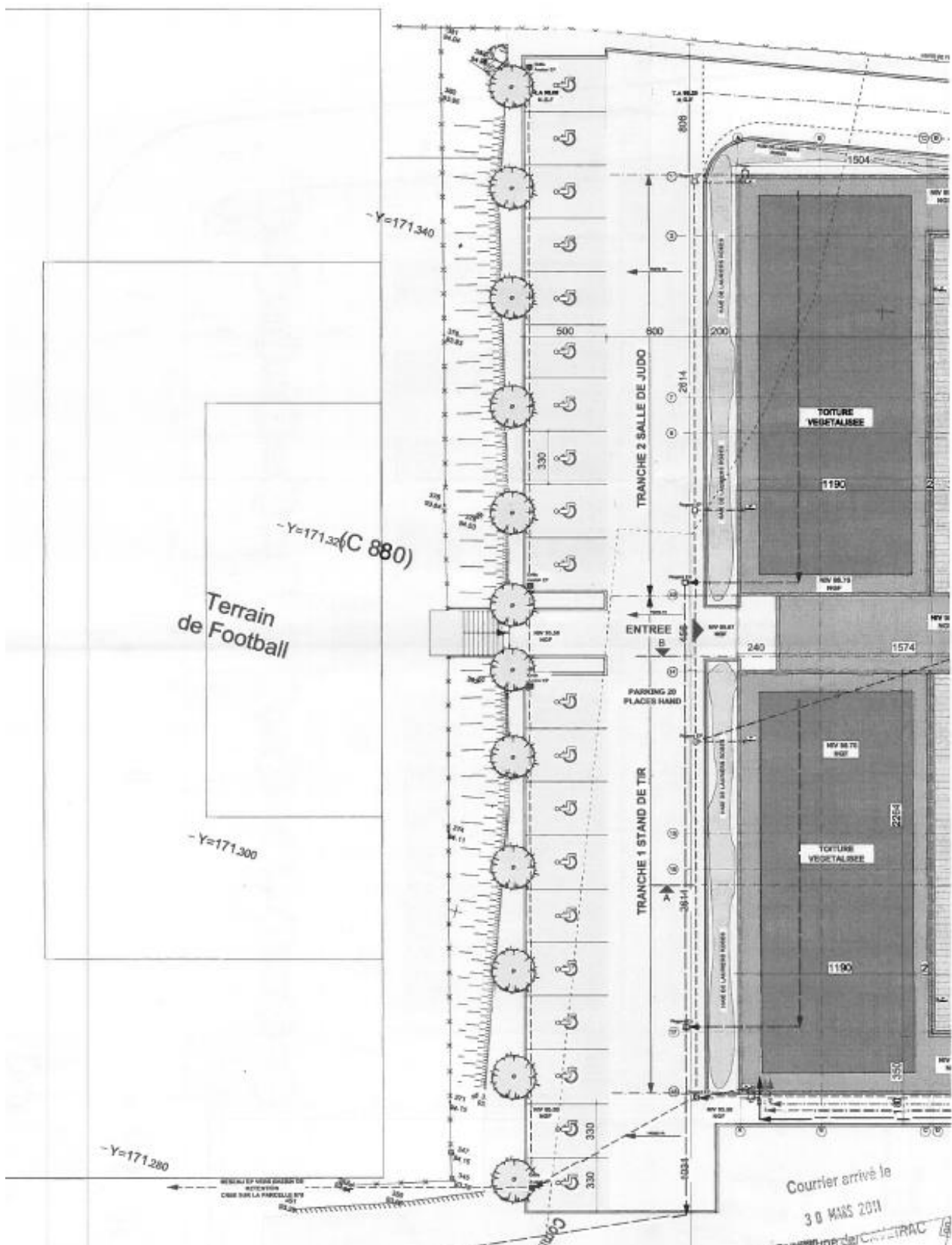
Les locaux techniques étaient prévus au Nord-Est du bâtiment avec un accès direct vers l'extérieur. Aucun élément technique ne devait être visible en toiture afin de garantir un traitement qualitatif de la cinquième façade.

L'essentiel des toitures devaient devenir des toitures terrasses végétalisées.

L'espace « dojo » bénéficie de grandes ouvertures type SHED lui permettant d'obtenir un très bon facteur de lumière jour. Un espace « spectateurs » a été prévu dans chacune des deux grandes salles, accessible au public depuis le hall d'accueil.

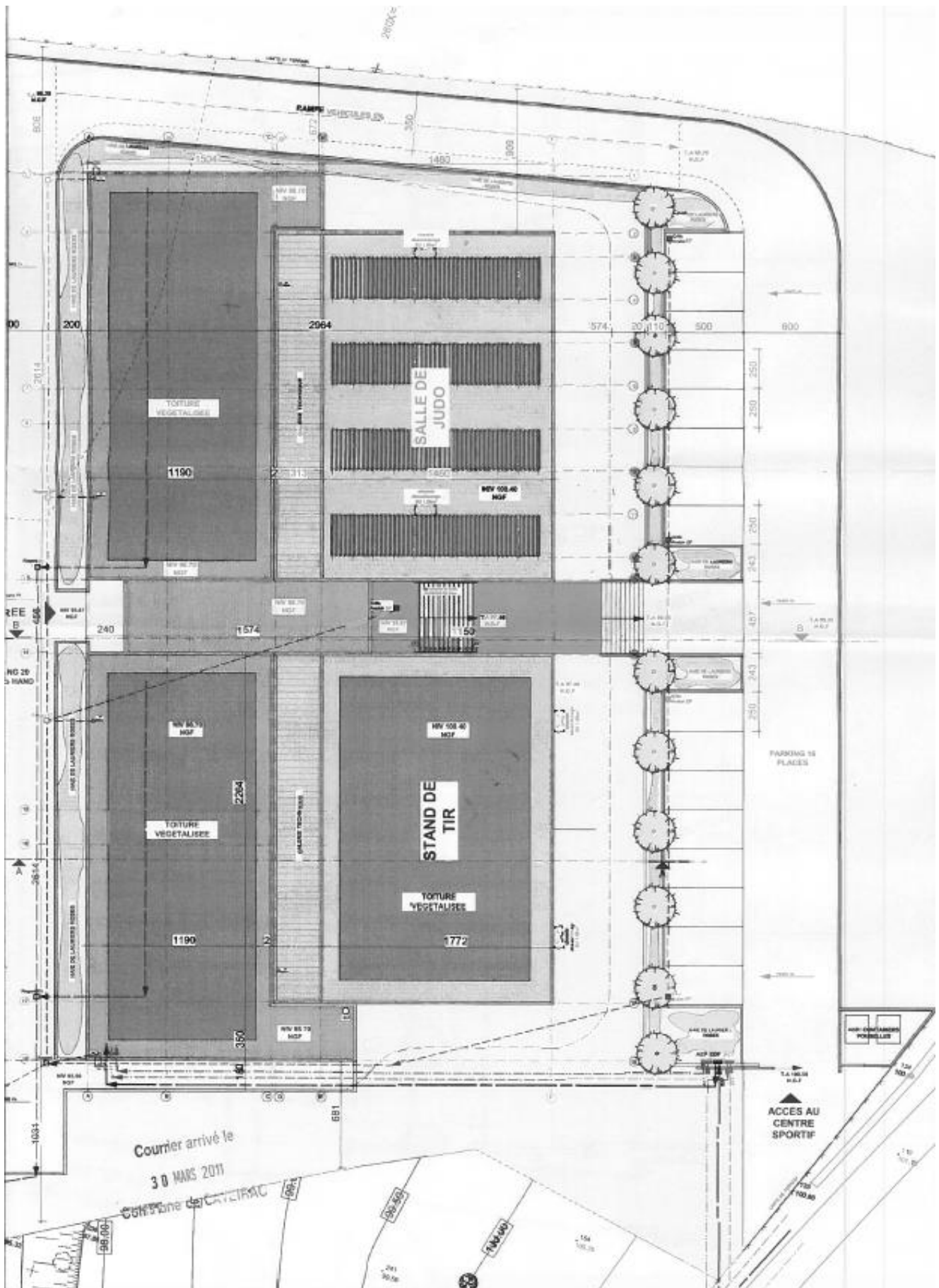
L'organisation générale du projet garantissait un confort optimum d'utilisation aussi bien pour les scolaires que pour les associations et l'ensemble du public amené à fréquenter cette installation.

Partie basse – Aile Ouest



Partie haute – Aile Est

Partie haute – Aile Est



Une étude approfondie des divers réseaux a été souhaitée par la municipalité actuelle. Des demandes de renseignements aux concessionnaires, l'étude du projet initial ainsi que des visites de terrain ont donc été effectués par un bureau d'études techniques (*cf. plan B p.8 du présent document*).

Il en ressort les points suivants :

Réseaux secs :

ENEDIS : Le réseau électrique a été amené jusqu'au projet. Une modification du point de livraison pourra être demandée par le futur acquéreur si nécessaire.

France TELECOM / ORANGE : Le réseau est présent à proximité directe du site-projet. Une demande de raccordement devra être effectuée par le futur acquéreur.

GRDF : Réseau très éloigné

Fibre Nîmes Métropole : Réseau très éloigné

Réseaux humides :

Eaux usées (EU) : La situation du bâtiment l'éco centre ne permet pas le raccordement au réseau collectif des eaux usées de la commune. Le projet devra donc disposer de son propre dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées. Pour répondre à ce besoin et conserver l'image écologique du projet, la maîtrise d'ouvrage initiale avait opté pour un système d'épuration des eaux usées par filtres plantés de Macrophytes. Le choix de la filière d'assainissement sera laissé au futur acquéreur et devra être conforme aux prescriptions de Nîmes Métropole.

Eau potable (AEP) : Le réseau d'eau potable est présent sur le Chemin du Sémaphore. Une extension du réseau devra être réalisée par le concessionnaire dans le cadre de la demande de raccordement à effectuer par le futur acquéreur.

Eaux pluviales (EP) : Le projet de complexe éco-sportif handisport ayant été abandonné en cours de chantier, seul le bâtiment a été réalisé. La compensation à hauteur de l'imperméabilisation actuelle a été réalisée sous la forme d'un bassin de rétention créé en contrebas du bâtiment, au Sud-Ouest (*cf. plan B p.8 du présent document*). Un fossé exutoire a été créé pour évacuer le débit de fuite ainsi que sa surverse jusqu'au Rianse.

Toute imperméabilisation supplémentaire engendrera la mise en conformité du bassin de rétention existant et de son exutoire. Un porter à connaissance au titre du Dossier Loi sur l'Eau initial sera à réaliser et déposer auprès de la DDTM 30.

Plan A – extrait étude VRD - 2017



Plan B – extrait étude VRD - 2017

