

HISTORIQUE
09 JUIL. 2025: DIAG-ESQ_indice A
10 SEPT. 2025: DIAG-ESQ_indice B
24 SEPT. 2025: DIAG-ESQ_indice C
29 OCT. 2025: APS_indice A

25 NOV. 2025: APS_indice B

CODE PROJET
A390



APS

25 NOVEMBRE 2025

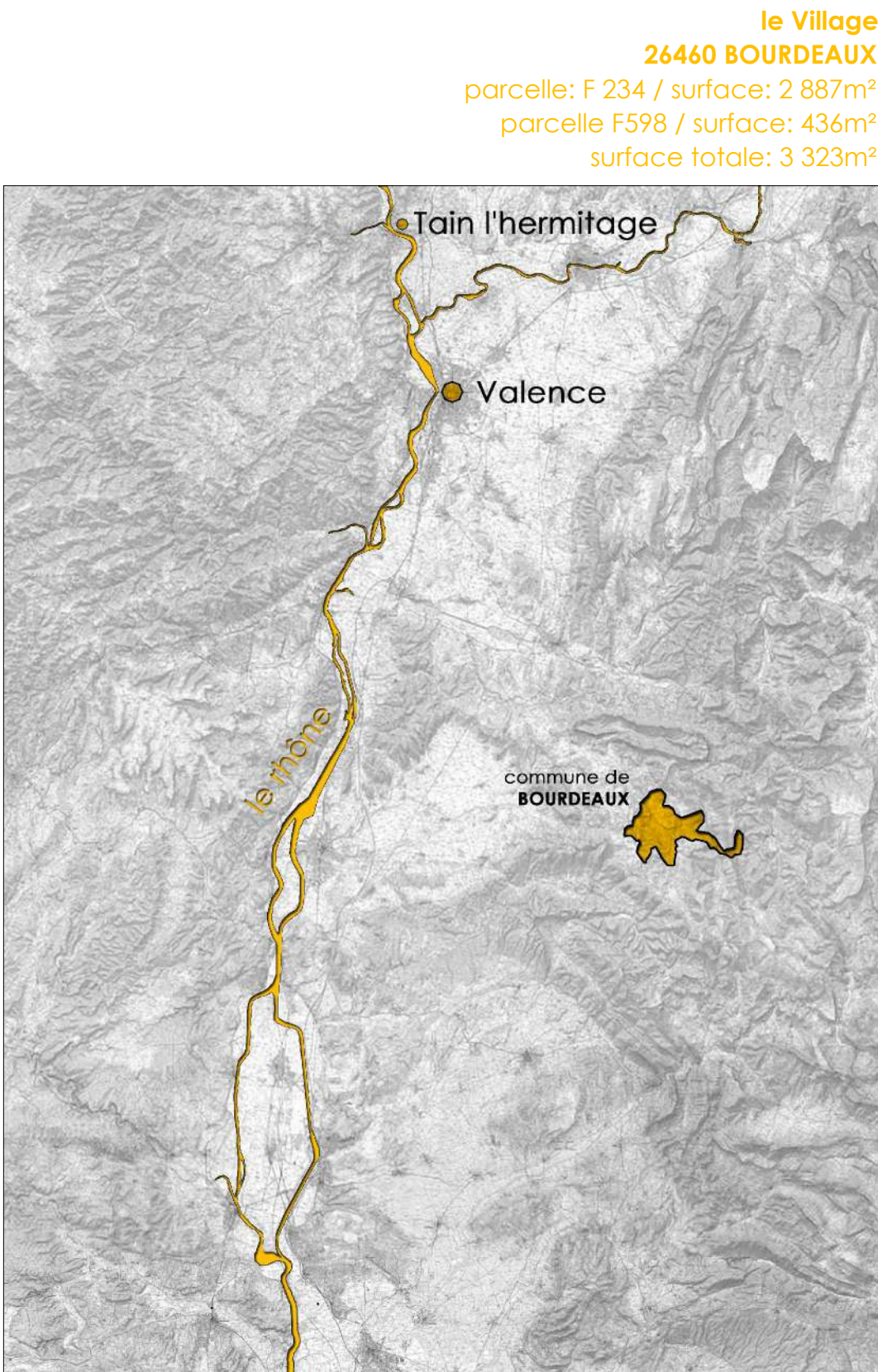


le village
26460-BOURDEAUX
**REHABILITATION DE
LA MAISON DES ASSOCIATIONS**

COMMUNE DE BOURDEAUX



florent **patois**
ARCHITECTE D.P.L.G



CARTE IGN

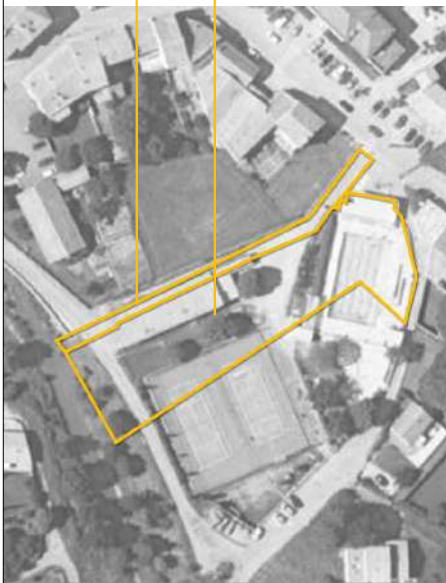
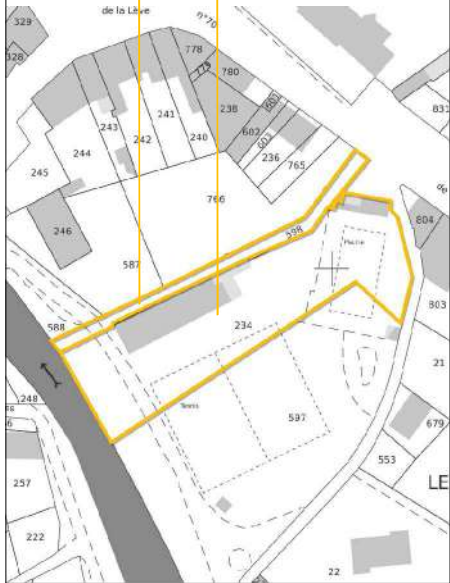


PHOTO AERIEENNE



PLAN PARCELLAIRE

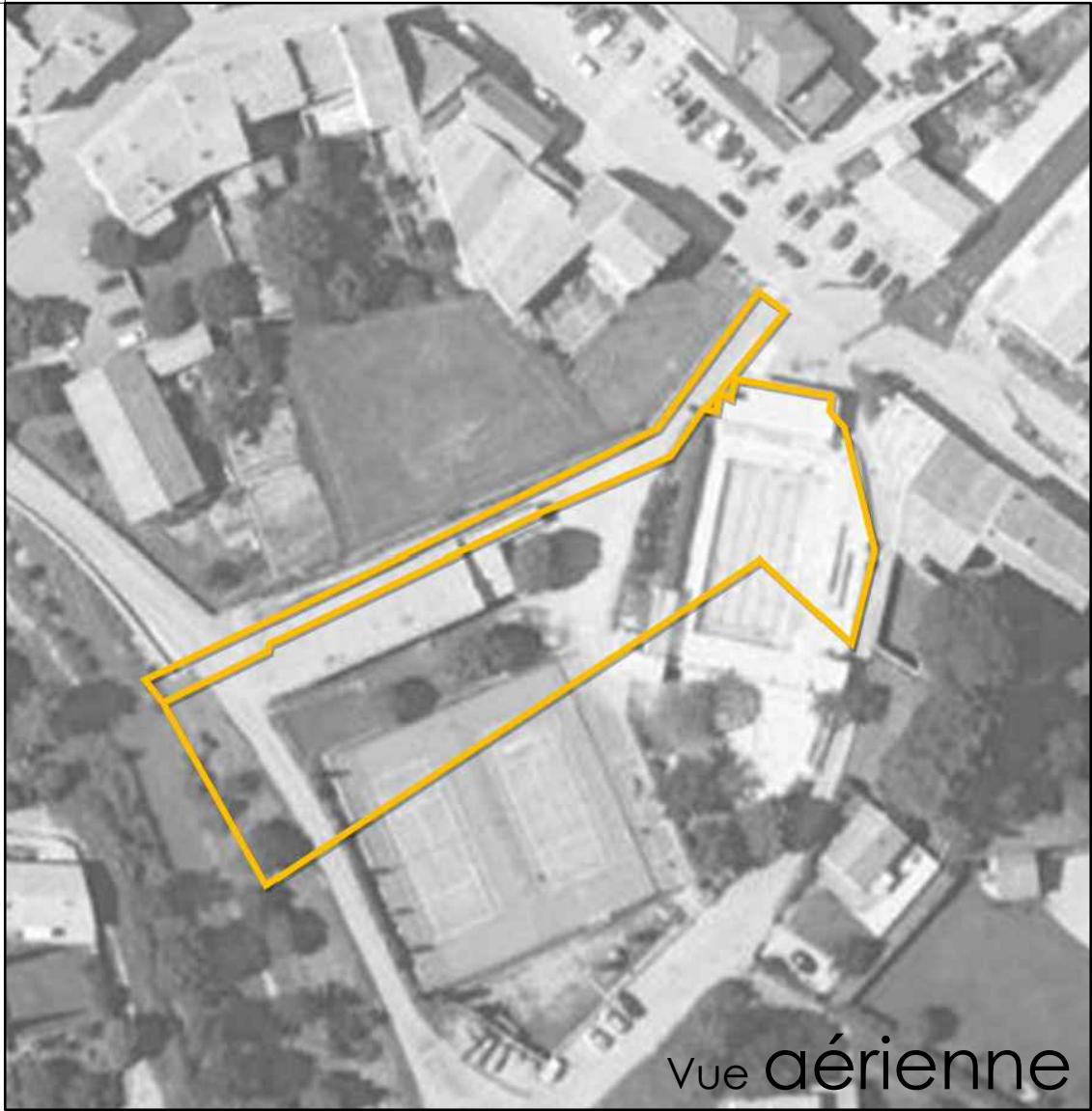


PLAN PLU

REHABILITATION DE LA MAISON
DES ASSOCIATIONS

COMMUNE DE BOURDEAUX

florent **patois**
ARCHITECTE D.P.L.G



REHABILITATION DE LA MAISON DES ASSOCIATIONS

COMMUNE DE BOURDEAUX

florent **patois**
ARCHITECTE D.P.L.G

CODE PROJET	PHASE	DATE	INDICE	ECHELLE	NOM FICHIER	NOM DU DOCUMENT
A390	APS	25/11/2025	B	-	A390_BOU	PHOTOGRAPHIES - EXTERIEURS





SALLE 1



SALLE 2



COULOIR



SALLE 3



SANITAIRES



STOCKAGE

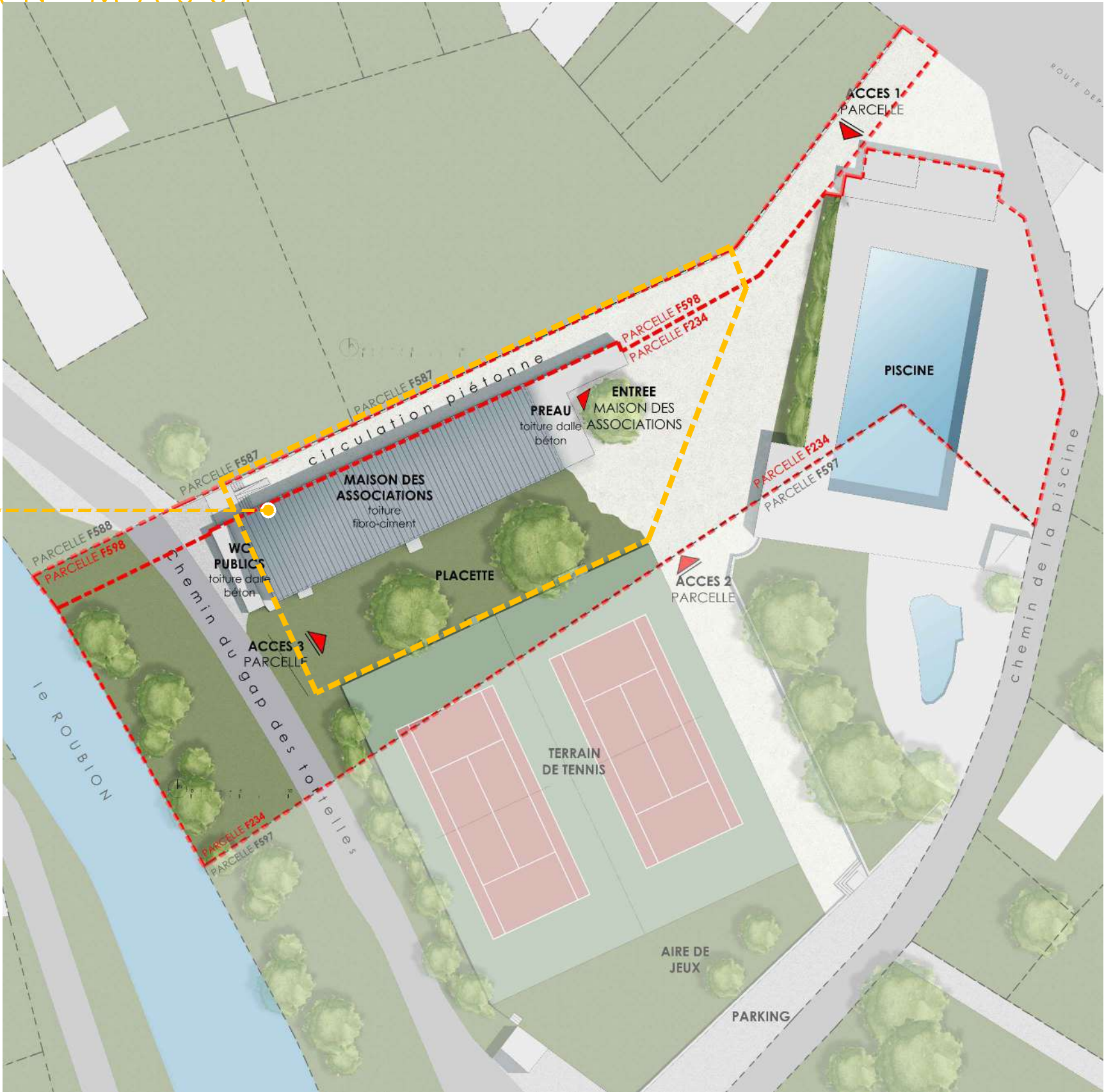
REHABILITATION DE LA MAISON
DES ASSOCIATIONS

COMMUNE DE BOURDEAUX

03

EMPRISE projet

- maison des associations
- préau
- extérieurs proches

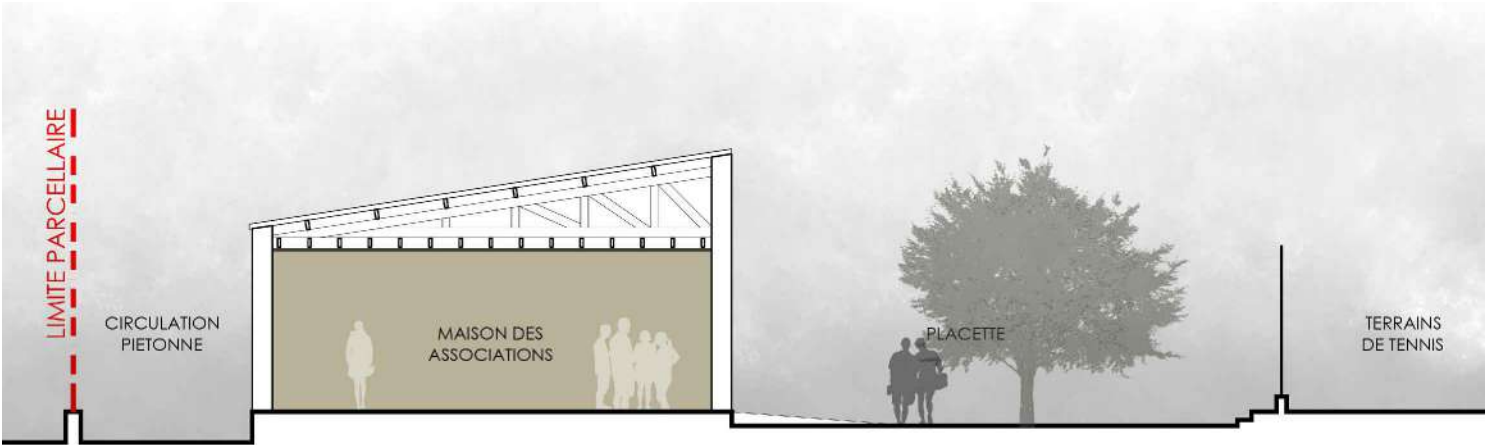


REHABILITATION DE LA MAISON
DES ASSOCIATIONS

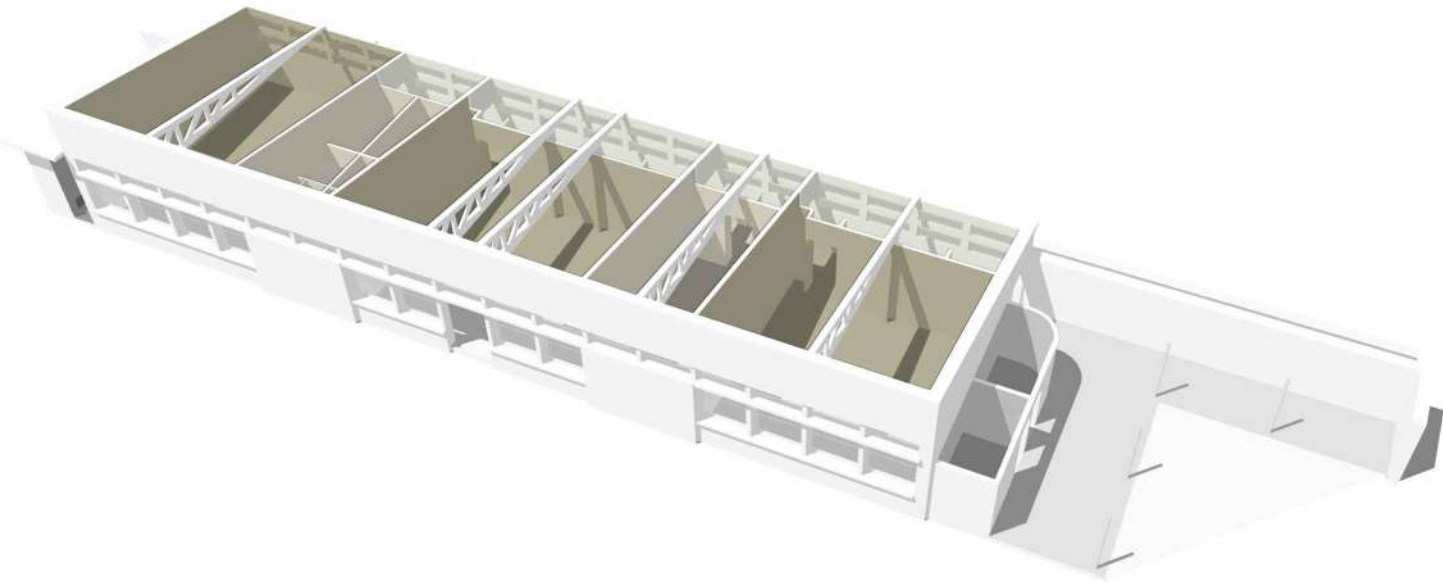
COMMUNE DE BOURDEAUX

florent **patois**
ARCHITECTE D.P.L.G

ETAT DES LIEUX - PLAN EXISTANT

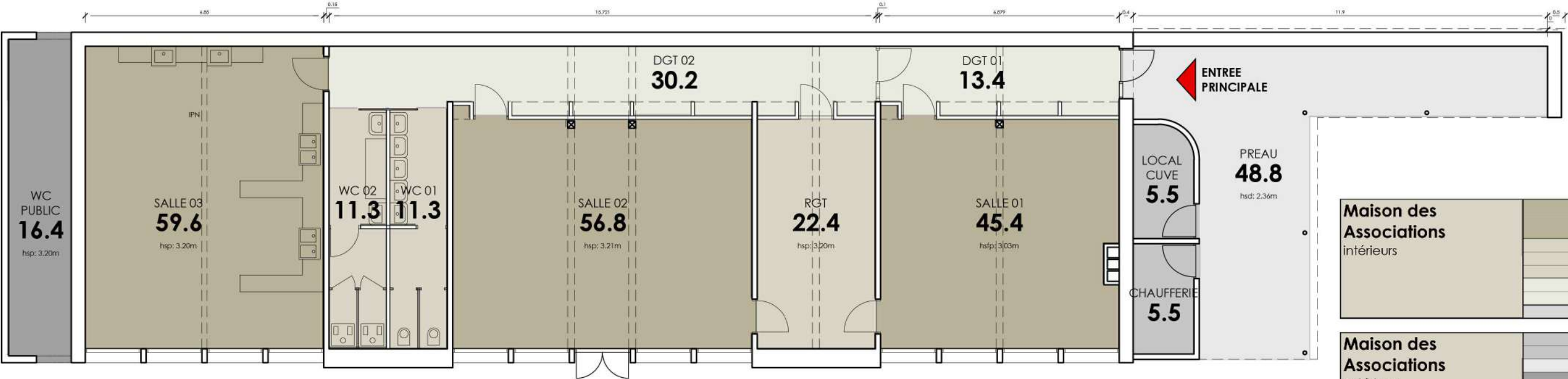


COUPE DE PRINCIPE



VOLUMETRIE EXISTANTE

circulation piétonne



PLAN REZ DE CHAUSSEE



EXISTANT		
Maison des Associations intérieurs	Salle 01	45,40
	Salle 02	56,80
	Salle 03	59,60
	Rangement	22,40
	WC 01	11,30
	WC 02	11,30
	Dégagement 01	13,40
Maison des Associations extérieurs	Dégagement 02	30,20
	Sous total	250,40
	local cuve	6,00
	chaufferie	6,00
TOTAL SURFACES	préau	4,00
	WC public	16,40
	Sous total	32,40
TOTAL SURFACES		en m²
		282,80

REHABILITATION DE LA MAISON DES ASSOCIATIONS

COMMUNE DE BOURDEAUX

florent patois
ARCHITECTE D.P.L.G



PROGRAMME

Le projet de réhabilitation de la maison des associations de la commune de Bourdeaux a pour objectif principal de répondre aux problématiques spaciales et de vétusté rencontrés par les utilisateurs. Il s'agit de bénéficier d'espaces **confortables** (plus grands) et plus **fonctionnels** correspondant aux nouveaux besoins.

EFFECTIF Maison des Associations

EFFECTIF associations : **de 15 à 30 par association** lors des rencontres (hors événements)

PROGRAMME

BESOINS FONCTIONNELS

- 1 hall d'entrée
- 1 salle d'activités
- 1 salle de réunion
- 1 salle polyvalente
- 1 kitchenette
- 1 local entretien
- 1 local technique
- des vestiaires
- des sanitaires (2 adultes + 2 enfants + 1 PMR)
- des espaces de stockage

- conserver une salle ouvrant sur l'extérieur
- conserver l'accès au préau

BESOINS TECHNIQUES

- ELECTRICITE**: réseau électrique existant à adapter aux nouveaux besoins
- TELEPHONIE-ALARME-MULTIMEDIA**: 1 salle équipée en vidéoprojection
- CHAUFFAGE**: A mettre en conformité
- VENTILATION**: A mettre en conformité
- KITCHENETTE**: prévoir un point d'eau dans la salle polyvalente

ENVELOPPE BUDGETAIRE

Coût construction envisagé: **XXX XXX euros HT**

DELAI

Non défini

OBJECTIFS PRINCIPAUX

- **RESTRUCTURER** et optimiser les espaces
- **VALORISER** le bâtiment existant
- **AMELIROER** l'isolation thermique et réduire la facture énergétique du bâtiment
- **ASSURER** l'accessibilité du bâtiment

OBJECTIFS SECONDAIRES

- AMELIORER** la polyvalence des locaux et l'usage pluriel en lien avec l'évolution des projets associatifs et communaux
- **REQUALIFIER** les extérieurs proches

CONSTRAINTES PARTICULIERES

POINT DE VIGILEANCE sur:

- le confort thermique
- le confort acoustique
- la qualité de l'air
- la qualité de l'éclairage
- la fonctionnalité
- la solidité et la pérennité des matériaux
- sur la présence des réseaux, (ventilations, chauffages écoulements, électricité...

CONSTRAINTES PLU

La parcelle concernée par le projet se situe en **ZONE UD**, zone d'extension dense, du PLU de la commune de **BOURDEAUX** (dernière modification en date du 09/01/2017). Cette zone comporte des secteurs impactés par des risques d'inondation, de mouvement de terrain et est soumise aux secteurs de protection des monuments historiques et d'espaces végétalisés.

Notre parcelle est concernée par :

- La **servitude** AC1 : servitude de protection des monuments historiques (rue du vieux Bourdeaux, façade de la maison du XVe siècle.
- Les risques d'**inondation** : zone hachurée jaune, soumise à prescription.
- Les risques de **mouvement de terrain** : parcelle proche/en partie concernée par la zone à faible risque naturel (glissement)

→Titre I - Article 11- risque inondations lié au Roubion : Sont **interdit** les sous-sol enterrés, les murs de clôtures pouvant faire obstacle et les **établissements recevant du public de type R** et J.
Les constructions et extensions sont autorisées, sous réserve que toutes les surface de plancher habitable se situent **au dessus du seuil des plus hautes eaux** connues (NGF à trouver?)
Toute demande d'occupation des sols devra être accompagnée d'un document topographique. Toutes les constructions nouvelles, situées de long des cours d'eau devront **être implantées a 20m au moins de l'axe du cours d'eau**.

- Article UD1 - Occupation interdites : Sont **interdit** les sous-sol enterrés, les murs de clôtures pouvant faire obstacle et les **établissements recevant du public de type R** et J.
- Article UD2 : Occupations soumises à conditions : RAS
- Article UD3 : accès et voirie : Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.
- Article UD4 : Desserte par les réseaux : Aucun rejet d'eau pluviale n'est accepté sur la chaussée, elles doivent être **rejetées dans le réseau public**. En l'absence de réseau ou s'il est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur (soit par rétention ou infiltration).
Les demandes seront soumises à l'avis des services techniques responsables (police de l'eau)
- Article UD5 : caractéristiques des terrains : RAS
- Article UD6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Toute construction doit être implantée à **3 m au moins** de l'alignement des voies publiques.
Ces dispositions ne sont pas exigées pour l'aménagement ou l'extension de bâtiment déjà édifiées et ne respectant pas ces règles, a condition de ne pas réduire le recul existant.
Les constructions à usage d'équipement collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies soit en retrait (**retrait entre 0 et 5m**)
- Article UD7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Les constructions peuvent s'implanter **sur une ou plusieurs limites** ou d'un recul respectant **H = REcul > 4m**
- Article UD8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : RAS
- Article UD9 : emprise au sol : RAS
- Article UD10 : hauteur maximum des constructions : Pour les bâtiments : H=9m maximum. Pour les annexes : H=3.5m maximum au faitage. Pour les clôtures : Hmuret=0.50m maximum et Hgrillage=1,00m maximum.
- Article UD11 aspect extérieur : Les toitures terrasse sont admises. Pour les toitures deux pans, les pentes doivent être comprises entre 30 et 45%
- Article UD12 : stationnement : Le projet doit posséder des stationnements **moins de 300m** du terrain.
- Article UD13 : espaces libres - plantations - espaces boisés classés : RAS
- Article UD14 : Coefficient d'occupation des sols : RAS

→**UN PLAN DE GEOMETRE permettrait de confirmer précisément les contraintes d'inondabilités.**

REHABILITATION DE LA MAISON
DES ASSOCIATIONS

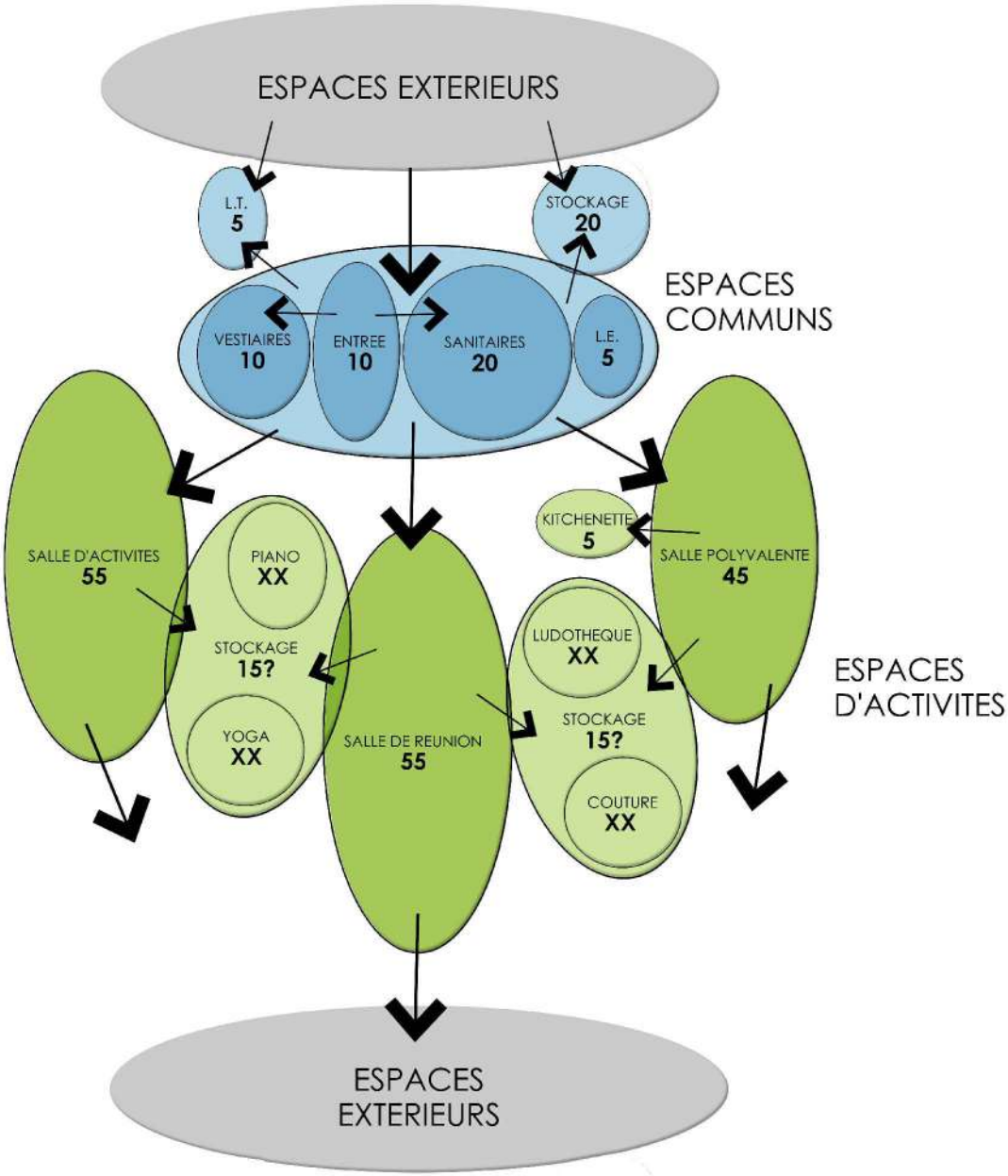
COMMUNE DE BOURDEAUX



florent patois
ARCHITECTE D.P.L.G

	LUNDI				MARDI				MERCREDI				JEUDI				VENDREDI				SAMEDI				DIMANCHE			
	SALLE 01	SALLE 02	SALLE 03	EXT.	SALLE 01	SALLE 02	SALLE 03	EXT.	SALLE 01	SALLE 02	SALLE 03	EXT.	SALLE 01	SALLE 02	SALLE 03	EXT.	SALLE 01	SALLE 02	SALLE 03	EXT.	SALLE 01	SALLE 02	SALLE 03	EXT.	SALLE 01	SALLE 02	SALLE 03	EXT.
MATIN										Cours de musique																		
MIDI										Cours de musique																		
APRES-MIDI	Atelier Couture	Aide au devoir	Aide au devoir		Aide au devoir	Aide au devoir	Aide au devoir		Cours de musique	Cours de musique	Atelier dessin & peinture		Aide au devoir	Aide au devoir	Aide au devoir			Jeux Seniors	Jeux Seniors							Tours de jeux	Tours de jeux	Tours de jeux
SOIR						Cours de gym			Cours de musique	Cours de musique				Chorale												Tours de jeux	Tours de jeux	Tours de jeux

PLANNING D'OCCUPATION de la Maison des Associations



		PROGRAMME	EXISTANT	DISPONIBLE (ITI)	DIFFERENCE	
Maison des Associations intérieurs	entrée	10,00	43,60	41,42	31,42	
	vestiaires	10,00	0,00	0,00	-10,00	
	sanitaires	20,00	22,60	21,47	1,47	
	local entretien	5,00	0,00	0,00	-5,00	
	salle 01	45,00	45,40	43,13	-1,87	
	salle 02	55,00	56,80	53,96	-1,04	
	salle 03	55,00	59,60	56,62	1,62	
	kitchenette	5,00	0,00	0,00	-5,00	
	stockages	30,00	22,40	21,28	-8,72	
	Sous total	235,00	250,40	237,88	2,88	
Maison des Associations extérieurs	locaux techniques	5,00	11,00	11,00	6,00	
	stockage	20,00	0,00	0,00	-20,00	
	WC publics	0,00	16,40			
	Sous total	25,00	11,00	10,45	-14,00	
Circulations (10% des surfaces utiles)		23,50			-23,50	
TOTAL SURFACES		en m²	283,50	261,40	248,33	-34,62

QUESTIONNEMENTS:
→ éclaircir les besoins de stockages pour chaque association et les besoins communs (incohérence pour les surfaces)
→localisation kitchenette précise ? (salle polyvalente, d'activité ou de réunion?)

Réunion du 09 juillet 2025:

- Espaces extérieurs très appréciés et très utilisés par les usagers,
- Minimiser les interventions bâties sur la placette SUD,
- Kitchenette à rapprocher de la placette SUD,

Etablir un rendez-vous avec la DDT pour confronter les hypothèses de projet à la contrainte d'inondabilité du site.

Réunion du 29 juillet 2025 avec la DDT:

- RAPPELS:
- Le projet n'intègre pas l'accueil d'élèves dans le cadre scolaire
 - Site classé en **zone inondable** intégrant le risque de défaillance des digues en amont et en aval (vitesse de l'eau: 1m/s)
 - Site classé en **zone de mouvement de terrains** (G2Pro et justification des fondations sont nécessaires)

- CONTRAINTES PROJET:
- le projet doit **RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ** des biens et du public reçu
 - Les **EXTENSIONS SONT LIMITÉES À 10%** de la surface existante (**soit 25m²**)
 - Les **PARTIES DÉMOLIES PEUVENT ÊTRE RECONSTRUITES** en dehors de ces 10 % (**soit 12m²**)
 - Les extensions doivent **SE SITUER À +20CM** de la côte de crue centennale (**soit 406.40NGF**)
 - NE PAS AUGMENTER LES EFFECTIFS**
 - Les ERP de type R, U et J sont inerdit, **SEUL UN ERP DE TYPE "L" EST AUTORISE**.

- PRECONISATIONS & PRESCRIPTIONS:
- Eviter les remblais et mouvements de terrains
 - Ancrer les aménagements extérieurs
 - Eviter les constructions pouvant entraver la marche de l'eau
 - Envisager des batardeaux sur les accès (au dessus de la côté de référence)

Réunion du 10 septembre 2025:

- Travailler sur une hypothèse mélangeant les HYPOTHÈSES 2 et 3:
- Conserver l'entrée principale en façade NORD
 - Supprimer l'avancée de stockage
 - Conserver l'extensions des stockages en façade SUD

- Evolution du programme:
- Besoin d'une buvette donnant sous le parvis pour les événements extérieurs
 - Besoin d'une salle climatisée à minima

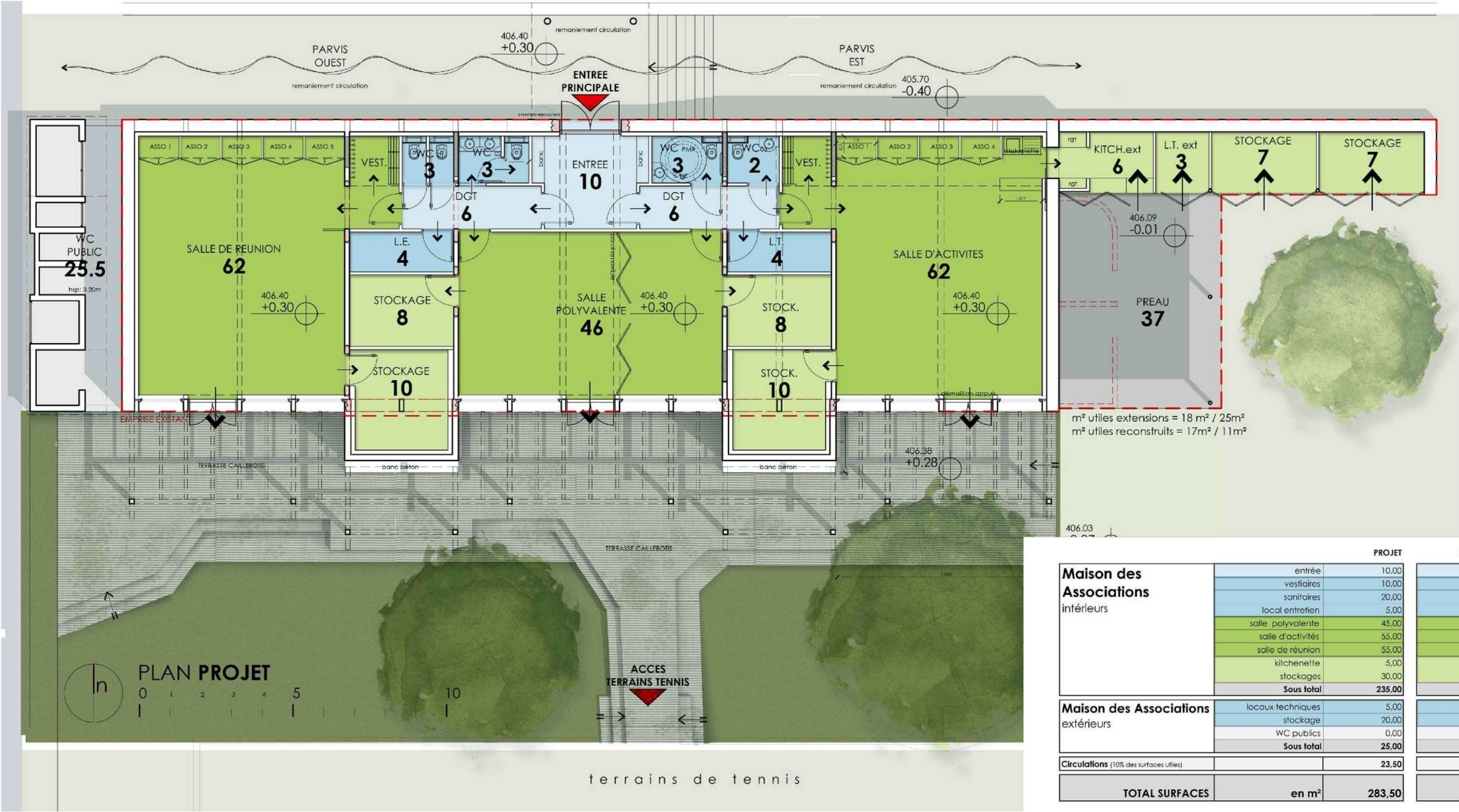
Réunion du 24 septembre 2025:

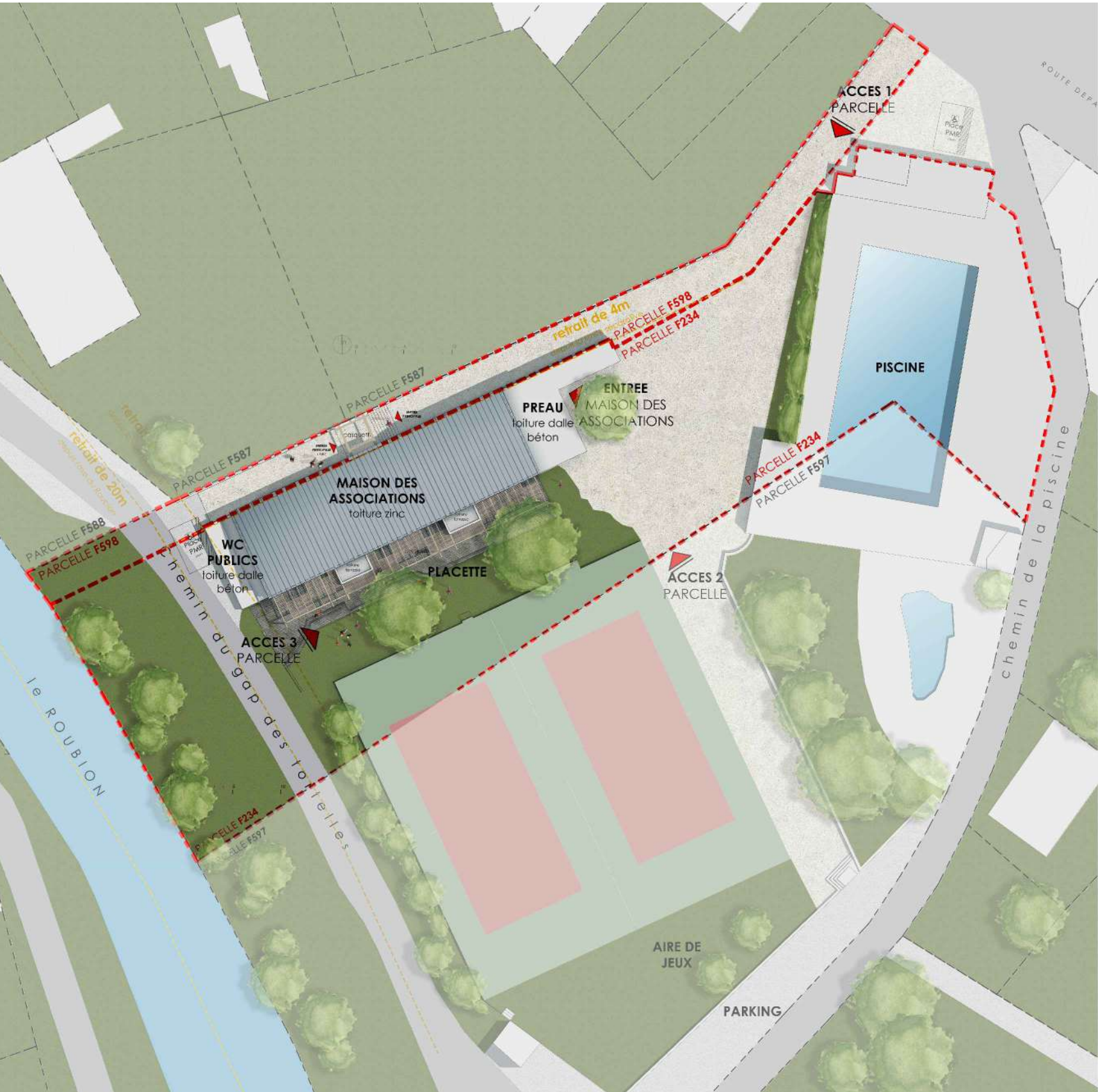
- VALIDATION** du plan présenté
- Revoir le dessin de la kitchenette

Réunion du 29 octobre 2025:

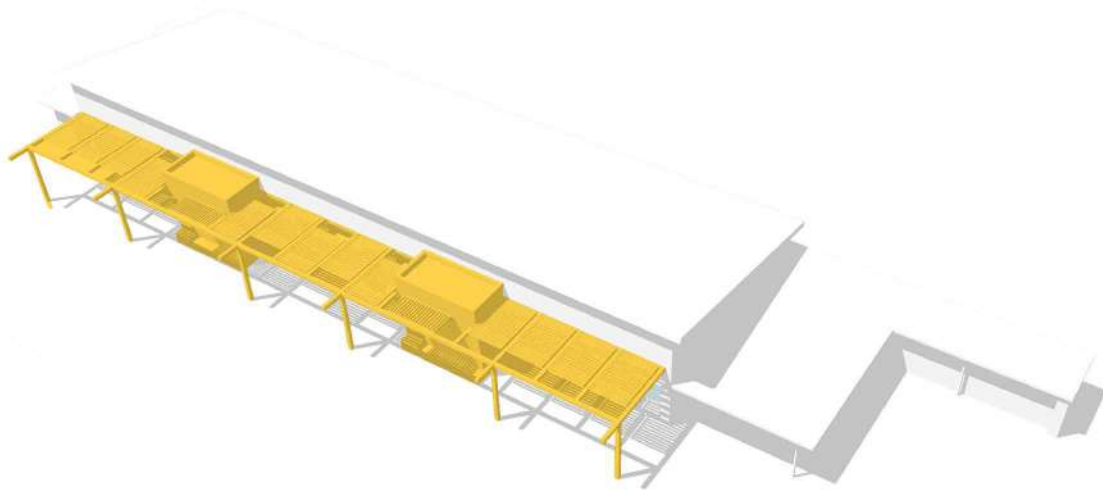
- AMENAGEMENTS EXTERIEURS:
- Dessiner la **place PMR** existante
 - Ajouter une **rampe PMR au NORD** du projet
 - Déplacer la PAC** dans le volume du WC extérieur existant pour agrandir la kitchenette
 - Simplifier la pergola** pour renforcer la lisibilité des extensions,
 - Supprimer la passerelle** d'accès aux terrains de tennis,

- AMENAGEMENTS INTERIEURS:
- Remplacer le local technique** intérieur par du stockage lié au volume adjacent,
 - Supprimer les placards** en fond de salle et les intégrer dans les locaux de stockage communs,
 - Supprimer la cloison amovible** dans la salle centrale,
 - Intégrer des points d'eau** dans les trois salles,
 - Revoir les deux sanitaires individuels,
 - Proposer un **point d'eau hors sanitaires**,
 - Intégrer une centrale de lavage** dans le local entretien,
 - Voir pour la **reprise intégrale de la charpente** au lieu des renforts,
 - Réflexion du l'intégration de **photovoltaïque** sur la toiture
 - Réflexion sur la **matérialité de la toiture** (bac acier ou zinc),





PLAN MASSE PROJET -1/500ème



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROJET = +19m² utile

- SUPPRESSION des locaux techniques extérieurs
- CREATION d'une entrée commune côté NORD
- CREATION d'une galerie arrière abritant les espaces techniques communs
- UTILISATION des espaces entre salles pour **STOCK COMMUN**
- CONSERVATION de la position des salles d'activités
- CREATION d'une **PLACETTE** et d'un **AUVENT** entre tennis et MDA
- CREATION de stockage extérieur sous le auvent

-  **SALLES PRINCIPALES**
170 m²
-  **STOCKAGES**
55 m² + 9 m² kich.
-  **ESPACES COMMUNS**
18 m²

REHABILITATION DE LA MAISON
DES ASSOCIATIONS

COMMUNE DE BOURDEAUX



florent patois
ARCHITECTE D.P.L.G.



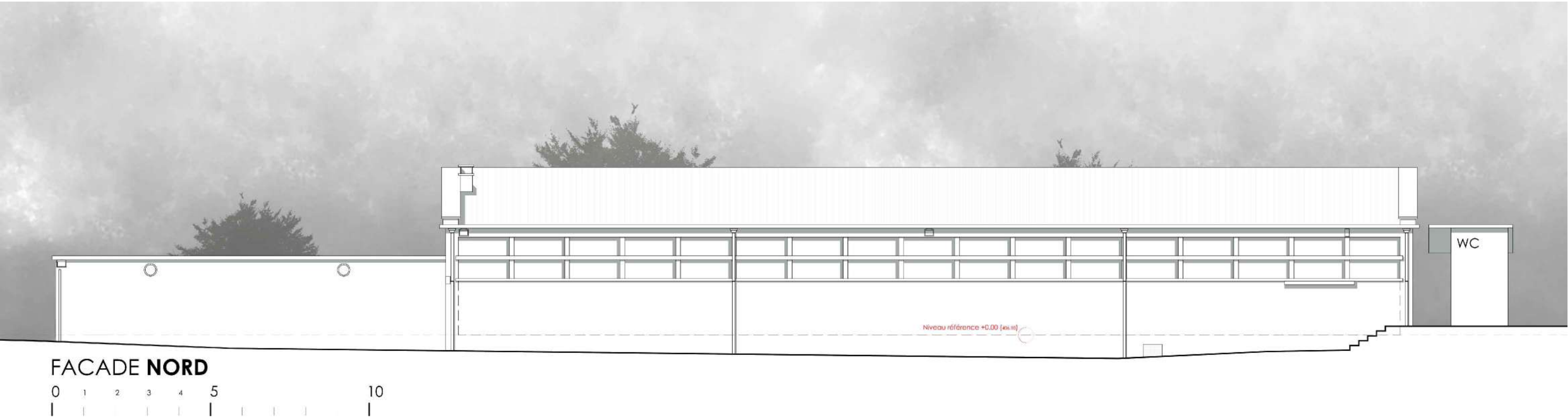
		PROJET	ESQUISSE
Maison des Associations intérieurs	entrée	10,00	9,00
	vestiaires	10,00	0,00
	sanitaires	20,00	13,00
	local entretien	5,00	4,00
	salle polyvalente	45,00	45,00
	salle d'activités	55,00	62,00
	salle de réunion	55,00	62,00
	kitchenette	5,00	9,00
	stockages	30,00	41,00
Sous total		235,00	246,00
Maison des Associations extérieurs	locaux techniques	5,00	0,00
	stockage	20,00	14,00
	WC publics	0,00	0,00
Sous total		25,00	14,00
Circulations (10% des surfaces utiles)		23,50	14,00
TOTAL SURFACES	en m²	283,50	274,00

REHABILITATION DE LA MAISON
DES ASSOCIATIONS

COMMUNE DE BOURDEAUX



florent patois
ARCHITECTE D.P.L.G



REHABILITATION DE LA MAISON
DES ASSOCIATIONS
COMMUNE DE BOURDEAUX



FACADE **SUD** EXISTANT

0 1 2 3 4 5 10
| | | | | | |



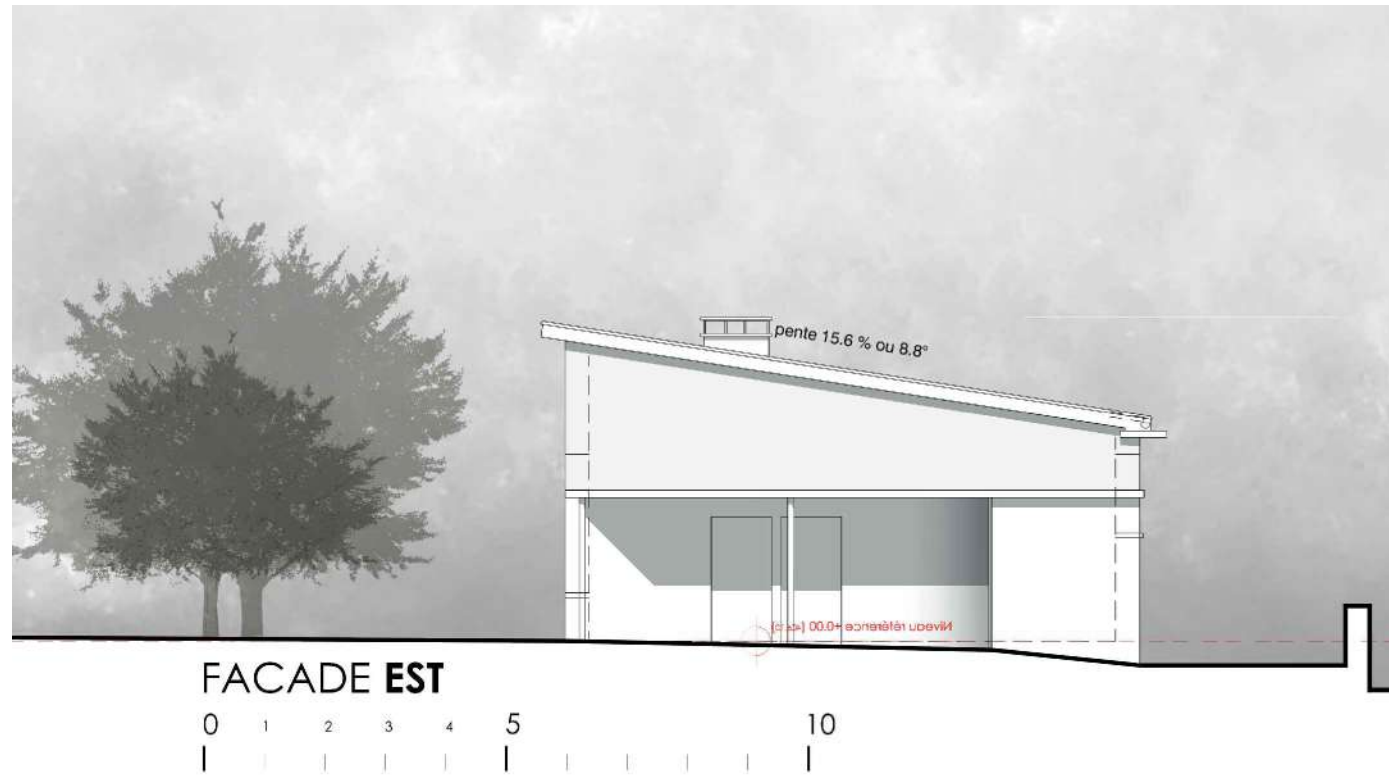
FACADE **SUD** PROJET

0 1 2 3 4 5 10
| | | | | | |

REHABILITATION DE LA MAISON
DES ASSOCIATIONS

COMMUNE DE BOURDEAUX

florent **patois**
ARCHITECTE D.P.L.G



REHABILITATION DE LA MAISON
DES ASSOCIATIONS

COMMUNE DE BOURDEAUX



florent **patois**
ARCHITECTE D.P.L.G.



REHABILITATION DE LA MAISON
DES ASSOCIATIONS

COMMUNE DE BOURDEAUX

florent **patois**
ARCHITECTE D.P.L.G

1	DESAMIANPAGE	18 400,00
2	DEMOLITION GROS ŒUVRE	122 500,00
3	CHARPENTE COUVERTURE ZINGUERIE	54 500,00
4	ETANCHEITE	8 000,00
5	FACADES	32 000,00
6	MENUISERIES EXTERIEURES ALUMINIUM	67 500,00
7	MENUISERIES INTERIEURES BOIS	37 300,00
8	CLOISONS PLAFONDS PEINTURE	63 000,00
9	REVETEMENT DE SOLS FAIENCES	32 000,00
10	SERRURERIE	37 600,00
11	ELECTRICITE	42 000,00
12	PLOMBERIE CHAUFFAGE VENTILATION	50 000,00

TOTAL HT564 800,00

TVA 20 %112 960,00

TOTAL TTC677 760,00

Travaux compris

Cloison mobile et poutre support	16 400,00
Reprise rampe et abords	10 000,00
Renfort dalle haute préau compris dallage	8 500,00
Renfort grille à plafond	7 500,00
Renfort charpente	35 100,00

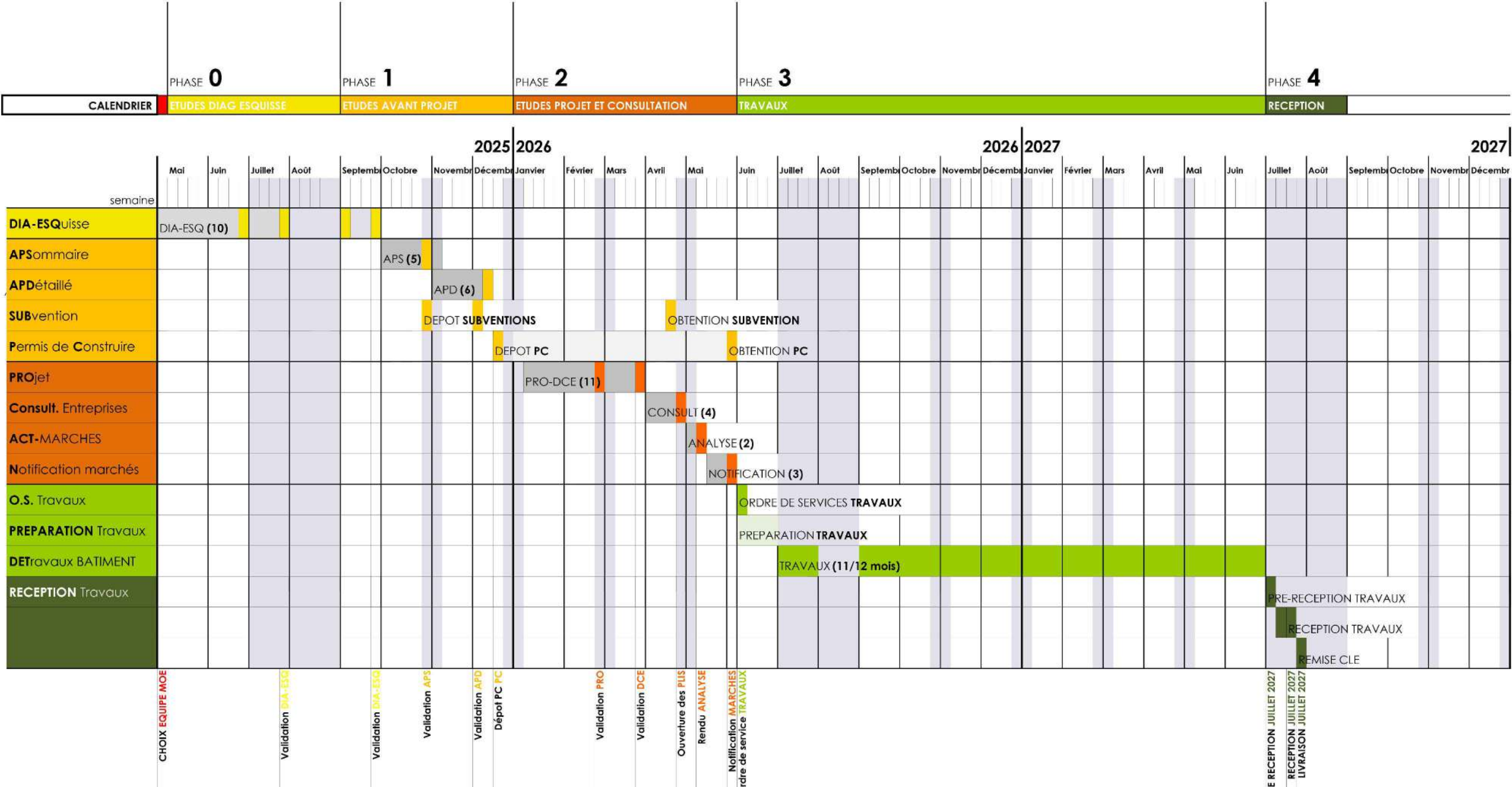
COMPARATIF ESTIMATION

PHASE	DATE	SURFACES en m²	COUT en euros HT	DIFFERENCE en euros HT	DIFFERENCE en pourcentage	RATIO euros HT au m²
ESTIMATION COUT TRAVAUX ESQ	24/09/2025	278	528 000,00			1 899,28
ESTIMATION COUT TRAVAUX APS-a	29/10/2025	280	564 800,00	36 800,00	6,5%	2 017,14

REHABILITATION DE LA MAISON
DES ASSOCIATIONS

COMMUNE DE BOURDEAUX





REHABILITATION DE LA MAISON
DES ASSOCIATIONS

COMMUNE DE BOURDEAUX



florent patois
ARCHITECTE D.P.L.G