

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 15 AVRIL 2019**

**Délibération n° D-2019-135**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 41

Convocation du Conseil Municipal :  
le 09/04/2019

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 19/04/2019

Stade de Pissardant - Construction de vestiaires - Approbation  
du programme et du plan de financement - Autorisation de  
lancer la consultation et demande de subventions

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGÉ**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGÉ, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Madame Elodie TRUONG, Madame Nathalie SEGUIN, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Jacques TAPIN.

**Secrétaire de séance :** Madame Yvonne VACKER

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Anne-Lydie HOLTZ, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Sylvette RIMBAUD, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Elmano MARTINS, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Guillaume JUIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain BAUDIN, Madame Josiane METAYER, ayant donné pouvoir à Madame Elodie TRUONG, Monsieur Alain PIVETEAU, ayant donné pouvoir à Madame Monique JOHNSON, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN

**Excusés :**

Monsieur Alain GRIPPON, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Madame Carole BRUNETEAU, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

**Direction Patrimoine et Moyens**

**Stade de Pissardant - Construction de vestiaires -  
Approbation du programme et du plan de  
financement - Autorisation de lancer la consultation  
et demande de subventions**

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 de sanitaires sur le Stade de Pissardant, situé rue de Pissardant à Niort.

En effet, ceux existants, d'une superficie de 96 m<sup>2</sup>, datent de 1978 et outre leur vétusté, ne correspondent plus aux besoins ni aux prescriptions de la Fédération Française de Football.

Pour continuer dans la voie qu'elle s'est fixée en matière énergétique et de limitation des gaz à effet de serre, la Ville a confié une étude au Centre Régional d'Energie Renouvelable (CRER) sur le potentiel photovoltaïque du futur bâtiment.

Aussi, tenant compte de tous ces éléments et de la nécessité de limiter les délais, il est proposé aujourd'hui de construire un bâtiment modulaire, dont la maîtrise d'œuvre sera assurée en interne, d'une superficie de 139 m<sup>2</sup>, avec installation de panneaux photovoltaïques.

L'opération, dont le programme détaillé est joint, prévoit les aménagements suivants :

Vestiaires 1	32.00 m <sup>2</sup>
Vestiaires 2	32.00 m <sup>2</sup>
Vestiaires arbitres 1	14.00 m <sup>2</sup>
Vestiaires arbitres 2	14.00 m <sup>2</sup>
WC mutualisés (Joueurs/Arbitres)	12.00 m <sup>2</sup>
Local de rangement matériel agent d'entretien	5.00 m <sup>2</sup>
Local de rangement matériel clubs	13.00 m <sup>2</sup>
Local Technique	6.00 m <sup>2</sup>
WC public (1 PMR, 1 cabine avec 3 urinoirs)	11.00 m <sup>2</sup>

Le plan de financement se présente comme suit :

Dépenses en € HT		Recettes en €	
Construction de vestiaires et sanitaires	343 300,00	ETAT DSIL	100 000,00
		CAN PACT	110 000,00
		Fédération Française de Football	20 000,00
		Ville de Niort	113 300,00
<b>Total en € HT</b>	<b>343 300,00</b>		<b>343 300,00</b>

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le programme de travaux de construction de vestiaires au stade de Pissardant ;
- approuver le plan de financement présenté ci-dessus ;
- autoriser le lancement de la consultation pour les marchés de travaux ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à solliciter auprès de la Préfecture, la Communauté d'Agglomération du Niortais et la Fédération Française de Football les subventions correspondantes et à signer les documents afférents.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	4

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

Signé

Michel PAILLEY



**MAITRE D'OUVRAGE :**  
**Ville de NIORT**  
**Place Martin Bastard**  
**CS 58755 – 79027 NIORT cedex**

*Direction Patrimoine et Moyens*

**TRAVAUX de CONSTRUCTION de  
VESTIAIRES AU STADE DE PISSARDANT**

**RUE de PISSARDANT  
79000 NIORT**

**PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE**

Maître d'Ouvrage : **Ville de NIORT**  
Conducteur d'Opération : Direction Patrimoine et Moyens

# SOMMAIRE

1.	<u>PRESENTATION GENERALE DU PROJET</u> .....	3
1.1.	<u>PRESENTATION DU CONTEXTE</u> .....	3
1.2.	<u>LES OBJECTIFS DE L'OPERATION</u> .....	3
1.3.	<u>LES PRESTATIONS COMPRISES DANS CE PROGRAMME</u> .....	3
1.4.	<u>LES PRESTATIONS NON COMPRISES DANS CE PROGRAMME</u> .....	4
2.	<u>PRESENTATION GENERALE DU PROJET</u> .....	4
2.1.	<u>DONNEES SUR LE TERRAIN</u> .....	4
2.2.	<u>SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'OPERATION</u> .....	5
2.3.	<u>DESCRIPTION DU SITE</u> .....	5
2.4.	<u>LES RESEAUX</u> .....	5
2.5.	<u>NATURE DES SOL ET SOUS-SOL</u> .....	5
2.6.	<u>LES CONTRAINTES</u> .....	6
3.	<u>LES REGLES D'URBANISME</u> .....	6
3.1.	<u>ZONE DU PLU</u> :.....	6
4.	<u>LES BESOINS</u> .....	6
4.1.	<u>LE BATIMENT ET LES ESPACES INTERIEURS</u> : .....	6
4.2.	<u>PLANS DE PRINCIPE DU BATIMENT</u> .....	7
5.	<u>EXIGENCES DU MAITRE D'OUVRAGE</u> .....	8
5.1.	<u>GENERALITES</u> .....	8
5.2.	<u>PERFORMANCES TECHNIQUES</u> .....	8
6.	<u>FINANCEMENT</u> .....	10
6.1.	<u>ENVELOPPE FINANCIERE</u> .....	10
6.2.	<u>BILAN FINANCIER ESTIMATIF</u> .....	10

# **1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET**

## **1.1. Présentation du contexte**

La Ville de Niort envisage la construction de vestiaires incluant un sanitaire accessible au public sur un stade niortais. Le stade en question est le stade de PISSARDANT situé rue de Pissardant à NIORT dans le quartier de CHAMPOMMIER.

Le complexe sportif PISSARDANT est composé d'une salle de sport avec vestiaires, de plusieurs terrains stabilisés pouvant recevoir en extérieur du Handball, du Basket Ball etc.. et d'un stade de football avec vestiaires.

Les vestiaires de ce dernier ont fait l'objet en 2013, comme tous les bâtiments de la Ville, de l'élaboration d'un carnet de santé permettant de diagnostiquer l'état réel du bâtiment et les mesures à prendre pour lui conserver une qualité de service aux usagers ainsi que la conformité aux nouvelles réglementations. Ce carnet de santé a conclu qu'il convient de démolir ce bâtiment et de reconstruire un bâtiment neuf.

Les activités sportives sont en constante augmentation et les locaux actuellement en place sont complètement vétustes et ne peuvent 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.

L'ensemble du projet sera réalisé en une tranche ferme pour construire les vestiaires. La démolition d'un bloc vestiaire existant ne fait pas partie du programme, il comportera une phase de désamiantage avant déconstruction.

Ceci justifie le projet d'aménagement des sites avec la création de plusieurs vestiaires afin de répondre aux exigences de la Fédération Française de Football. (Equipes évoluant en niveau 5)

## **1.2. Les objectifs de l'opération**

L'opération prévue permettra donc de créer de nouveaux vestiaires aux normes de la Fédération Française de Football afin d'améliorer le développement des activités sportives :

- 2 vestiaires joueurs avec douches
- 2 vestiaires arbitres avec douches
- sanitaires joueurs et arbitres
- rangement pour les clubs
- local technique
- rangement pour l'agent d'entretien
- sanitaires publics

## **1.3. Les prestations comprises dans ce programme**

Cette opération comprendra :

- une consultation spécifique pour la réalisation du permis de construire, la production du plan de fondations, la fabrication des modulaires ainsi que leur pose ;
- la réalisation des terrassements, les travaux de réseaux, la réalisation des fondations avec les entreprises titulaires des marchés de la Ville ;
- une consultation pour la réalisation en toiture d'un ensemble de panneaux photovoltaïques ;
- la vérification des plans de fondations et de l'opération par un bureau de contrôle.

## **1.4. Les prestations non comprises dans ce programme**

Ce programme ne comprend pas la déconstruction des vestiaires existants.



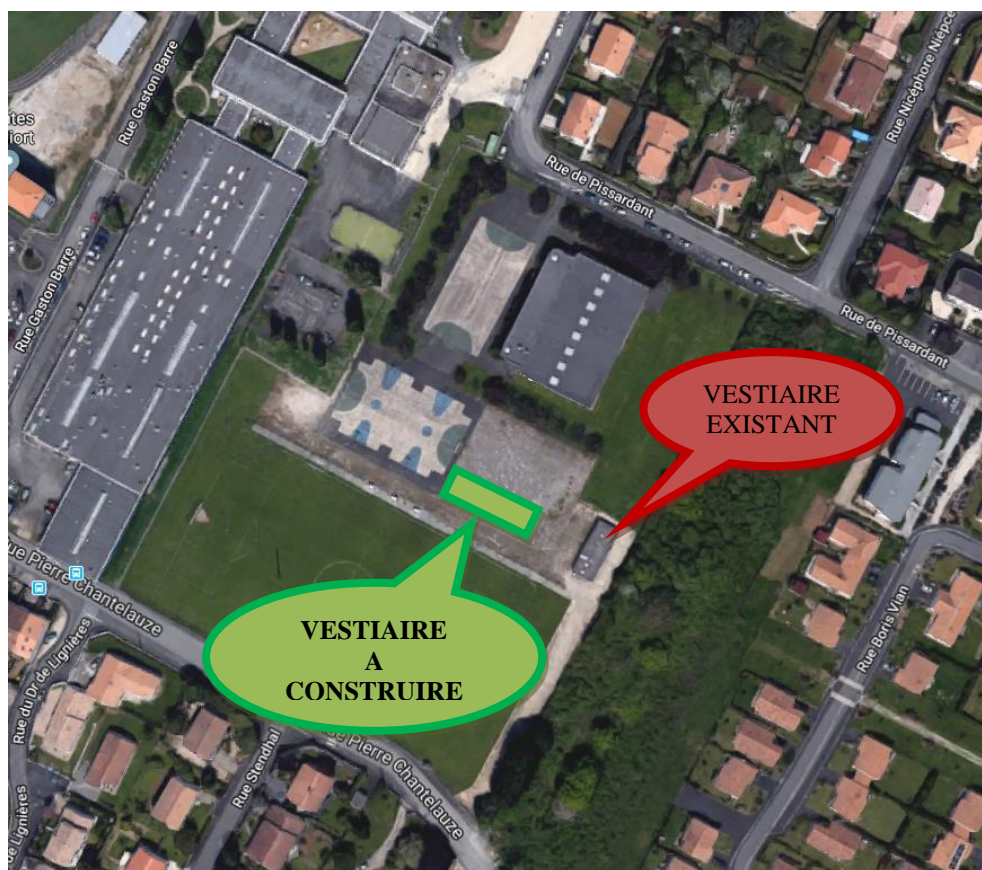
## **2. PRESENTATION GENERALE DU PROJET**

### **2.1. Données sur le terrain**

#### **SITUATION GEOGRAPHIQUE DU SITE**



## PLAN DE MASSE DU SITE



### **2.2. Situation géographique de l'opération**

**Adresse :** Stade de PISSARDANT, rue de Pissardant, 79000 NIORT

Référence cadastrale : CY 378, CY381 et CY 382

### **2.3. Description du site**

Le site présente une surface totale d'environ 21 690 m<sup>2</sup>, l'ensemble ne présente pas de dénivellation. Sont implantés sur ce terrain 2 bâtiments (la salle de sport de Pissardant et le vestiaire du stade), ainsi que trois terrains de sport et une zone stabilisée sur laquelle le bloc vestiaire sera construit.

### **2.4. Les réseaux**

Assainissement : terrain desservi par le réseau CAN

Gaz : actuels blocs vestiaires desservis en gaz

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

Electricité : branchements existants – Réseau EDF –

Téléphone : réseau existant

### **2.5. Nature des sol et sous-sol**

L'étude de sol a été confiée au Cabinet GINGER CEBTP. Elle est en cours de réalisation.



## **2.6. Les contraintes**

Ce mode constructif a été choisi pour permettre de répondre aux besoins dans des délais plus restreints que de la construction traditionnelle.

L'opportunité de l'installation photovoltaïque permet de s'inscrire dans la démarche CITERGIE dans laquelle la Ville s'est engagée. La construction est idéalement positionnée : plein Sud sans ombre portée. Le CRER a été missionné pour cette étude.

## **3. LES REGLES D'URBANISME**

### **3.1. Zone du PLU :**

Le présent projet se situe en zone US du Plan Local d'Urbanisme de 2016 modifié et approuvé le 10 décembre 2018.

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

Le règlement du PLU est consultable sur le site web de VIVRE A NIORT.

## **4. LES BESOINS**

### **4.1. Le Bâtiment et les espaces intérieurs :**

- ✓ 2 vestiaires joueurs de 32 m<sup>2</sup>, équipés de façon identique avec sièges, porte manteaux (2 par personne) et porte sacs, avec une salle de douches (5 pommes minimum) et une cabine de douche PMR (siège, barre de préhension, lavabo etc.), au moins un lavabo avec eau froide et chaude, une glace miroir, chauffage électrique.
- ✓ 2 vestiaires arbitres de 14 m<sup>2</sup>, équipés de sièges et porte manteaux pour 3 personnes, d'une table et d'un accès direct avec ce vestiaire, d'une douche, d'un lavabo avec eau froide et chaude, d'un lavabo avec une glace miroir, chauffage électrique.
- ✓ Sanitaires : des WC et des urinoirs sont prévus pour les arbitres, les arbitres assistants et les joueurs ; ils leur sont exclusivement réservés. Ils devront être situés à proximité des vestiaires du match principal. Ils peuvent être communs aux joueurs, arbitres et dirigeants. Leur nombre est déterminé en fonction du nombre d'utilisateurs par les règles légales d'hygiène et de salubrité.

Les WC prévus pour les spectateurs, y compris pour personnes à mobilité réduite, feront partie du bloc vestiaire mais devront être distincts de ceux affectés aux joueurs et arbitres.

- ✓ Un local technique d'environ 6 m<sup>2</sup> pour une production ECS électrique et recevoir l'installation nécessaire au photovoltaïque
- ✓ Un rangement pour l'agent d'entretien d'environ 5 m<sup>2</sup>
- ✓ Un rangement pour les clubs de 13 m<sup>2</sup> environ
- ✓ Un espace lave chaussures avec « 6 brosses » avec robinet à l'entrée des vestiaires en sortant du terrain de jeu.

## BESOINS EXPRIMÉS EN SURFACE POUR 2 VESTIAIRES AU STADE DE PISSARDANT

DENOMINATION DES BESOINS	Surfaces (m <sup>2</sup> )
Vestiaires 1	32.00
Vestiaires 2	32.00
Vestiaires arbitres 1	14.00
Vestiaires arbitres 2	14.00
WC mutualisés (Joueurs/Arbitres)	12.00
Local de rangement matériel agent d'entretien	5.00
Local de rangement matériel clubs	13.00
Local Technique	6.00
WC publics (1 PMR, 1 cabine avec 3 urinoirs)	11.00
<b>TOTAL :</b>	<b>139.00</b>

### 4.2. Plans de principe du bâtiment



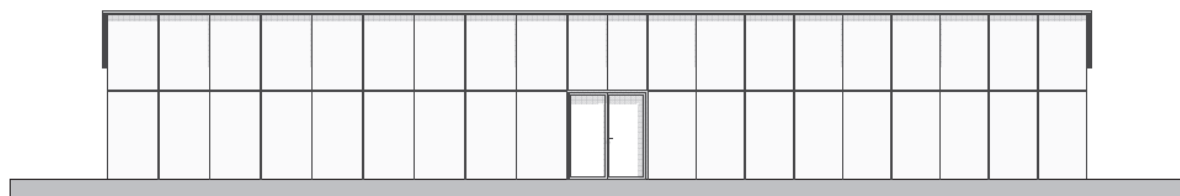
Façade

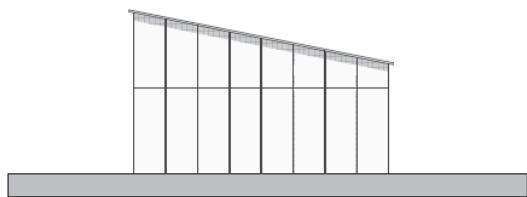
Sud



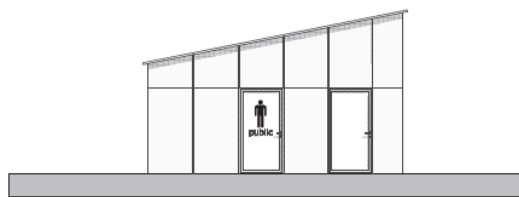
Façade

Nord





**Façade Ouest**



**Façade Est**

## **5. EXIGENCES DU MAITRE D'OUVRAGE**

### **5.1. Généralités**

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**. L'entreprise 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. 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, voire 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, l'entreprise 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, durables et résistants mais aussi intéressants 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.

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

L'isolation périphérique sera réalisée en panneau sandwich permettant de respecter la RT2012.

Tous les planchers devront être imputrescibles.

Le carrelage sera anti-dérapant au sol mais facile d'entretien (nettoyage) sur l'ensemble des sols du bâtiment.

Les menuiseries extérieures seront en acier isolé.

La VMC sera en simple flux sur l'ensemble du bloc

La distribution d'eau chaude sera conforme à la réglementation sur la lutte contre la légionnelle

#### ✓ **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, de type grilles.

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

✓ **Eclairage**

Prévoir un éclairage basse consommation avec détection automatique de présence dans les vestiaires et WC. Les projecteurs fixés en façade seront préférés aux candélabres avec des dispositifs d'anti-vandalisme et de détection et allumage adaptés.

✓ **Accessibilité**

L'ensemble des locaux devra être accessible aux personnes à mobilité réduite.

✓ **Qualité thermique**

Le bâtiment devra respecter la Réglementation Thermique 2012 (demande Ville de Niort pour répondre aux exigences CITERGIE)

Les performances techniques du bâtiment devront permettre de réduire 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 naturelle assurera les demandes.

✓ **Qualités acoustiques**

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

✓ **Réseaux**

L'eau chaude sera produite par un ballon électrique de 1000 L

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

Le chauffage sera réalisé par la pose de convecteurs dans les pièces d'usage.

✓ **Sécurité incendie**

La réalisation des plans incendie, la fourniture et la mise en place des extincteurs seront effectuées par la Ville de Niort.

✓ **Le second œuvre**

Les revêtements des murs dans les locaux sanitaires et d'hygiène devront être complètement insensibles à l'eau et 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 administratifs devront être équipés de siphons de sol pour faciliter le nettoyage.

✓ **Energies renouvelables**

Des panneaux photovoltaïques seront mis en place sur la totalité de la couverture (surface déterminée par l'étude du Crer).

Une charpente métallique monopente de 10% sera réalisée pour la pose des panneaux photovoltaïques.

## 6. FINANCEMENT

### 6.1. Enveloppe financière

Les crédits sont inscrits dans la PPI sur deux années budgétaires (2019-2020).  
L'opération est estimée à 412 000 € TTC (valeur Mars 2019)

### 6.2. Bilan financier estimatif

**ESTIMATION TTC**

Etude géotechnique	5 300,00 €
Relevé des réseaux	3 000,00 €
Bureau d'étude fondation	2 500,00 €
Bureau contrôle	3 500,00 €
Bureau coordonnateur sécurité	2 700,00 €
Modulaires : PC, fourniture et pose	225 000,00 €
Réseaux divers (Branchement électrique, eau, téléphone, assainissement)	20 000,00 €
travaux de terrassement, réalisation des fondations et remise en état des abords	35 000,00 €
Toiture monopente	75 000,00 €
Panneaux photovoltaïques	40 000,00 €

**412 000,00 €**