DEPARTEMENT DU GARD

MAITRE D'OUVRAGE
COMMUNE DU VIGAN 30120

CREATION D'UN POLE D'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR AU VIGAN

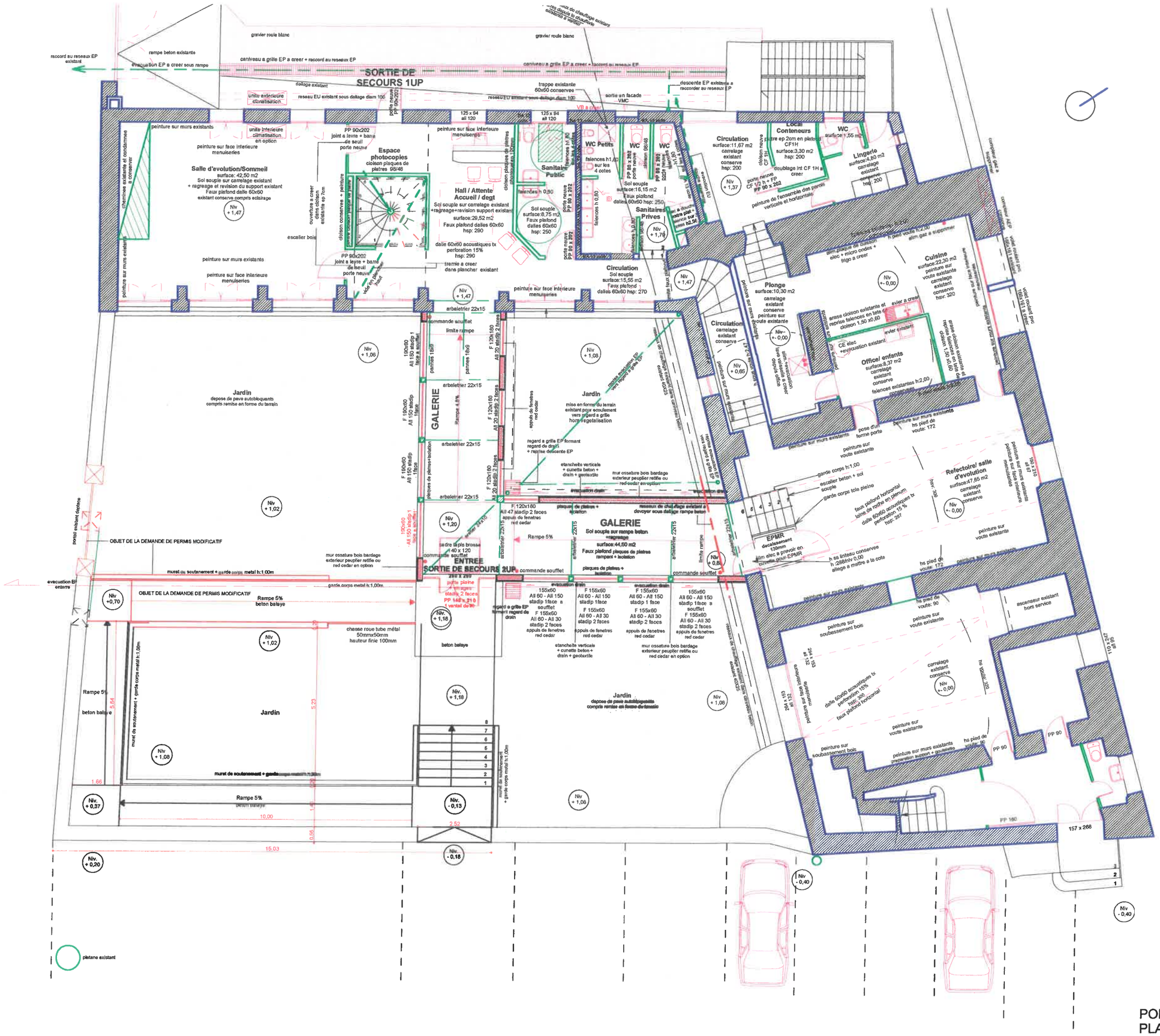
PHASE DIAG
"ETUDES DE DIAGNOSTIC"

date : 21 JANVIER 2022

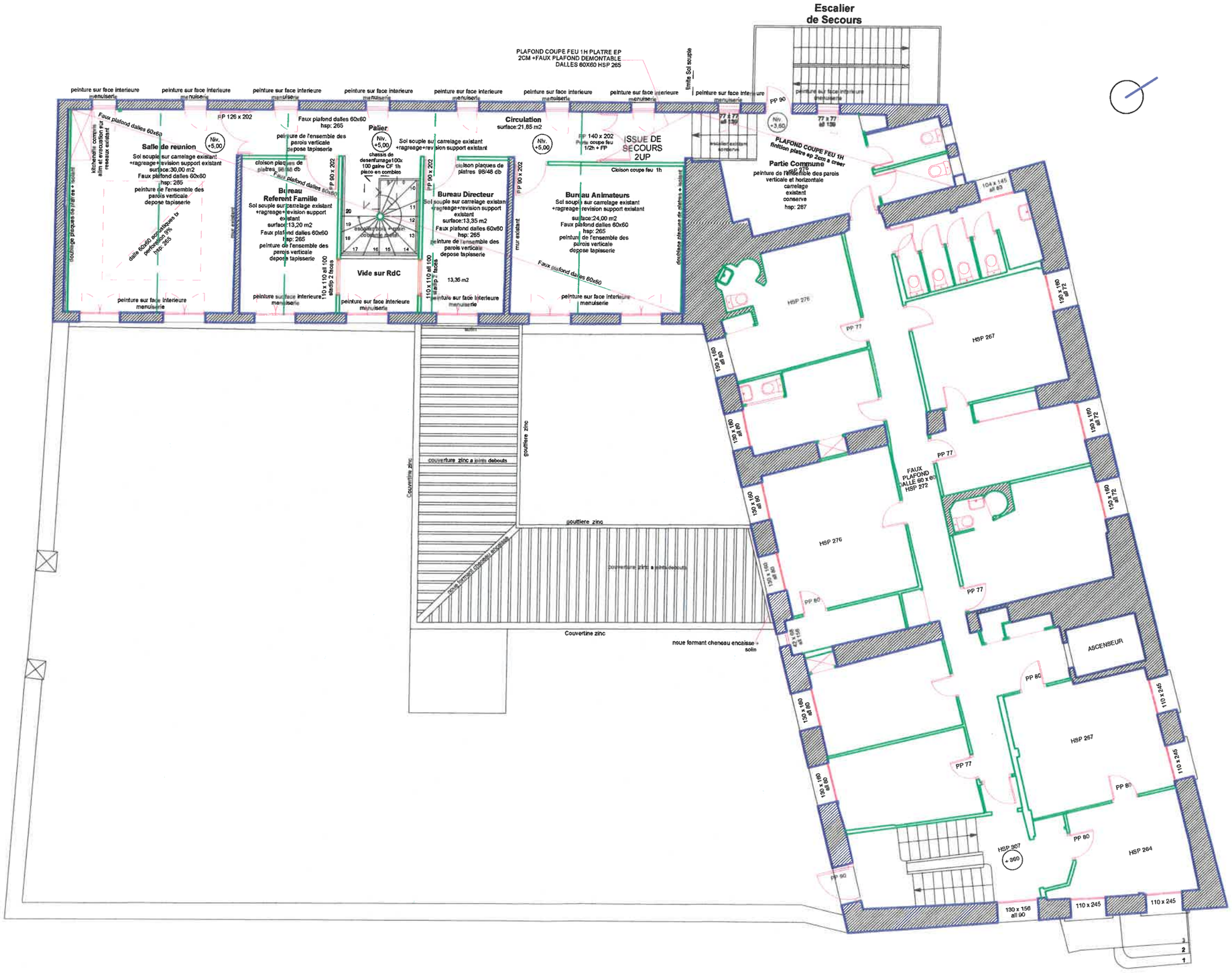
réf : 250-21

Architectes :
VAD Architectures
Tel:04.67.82.45.34 - Fax:04.67.42.35.26

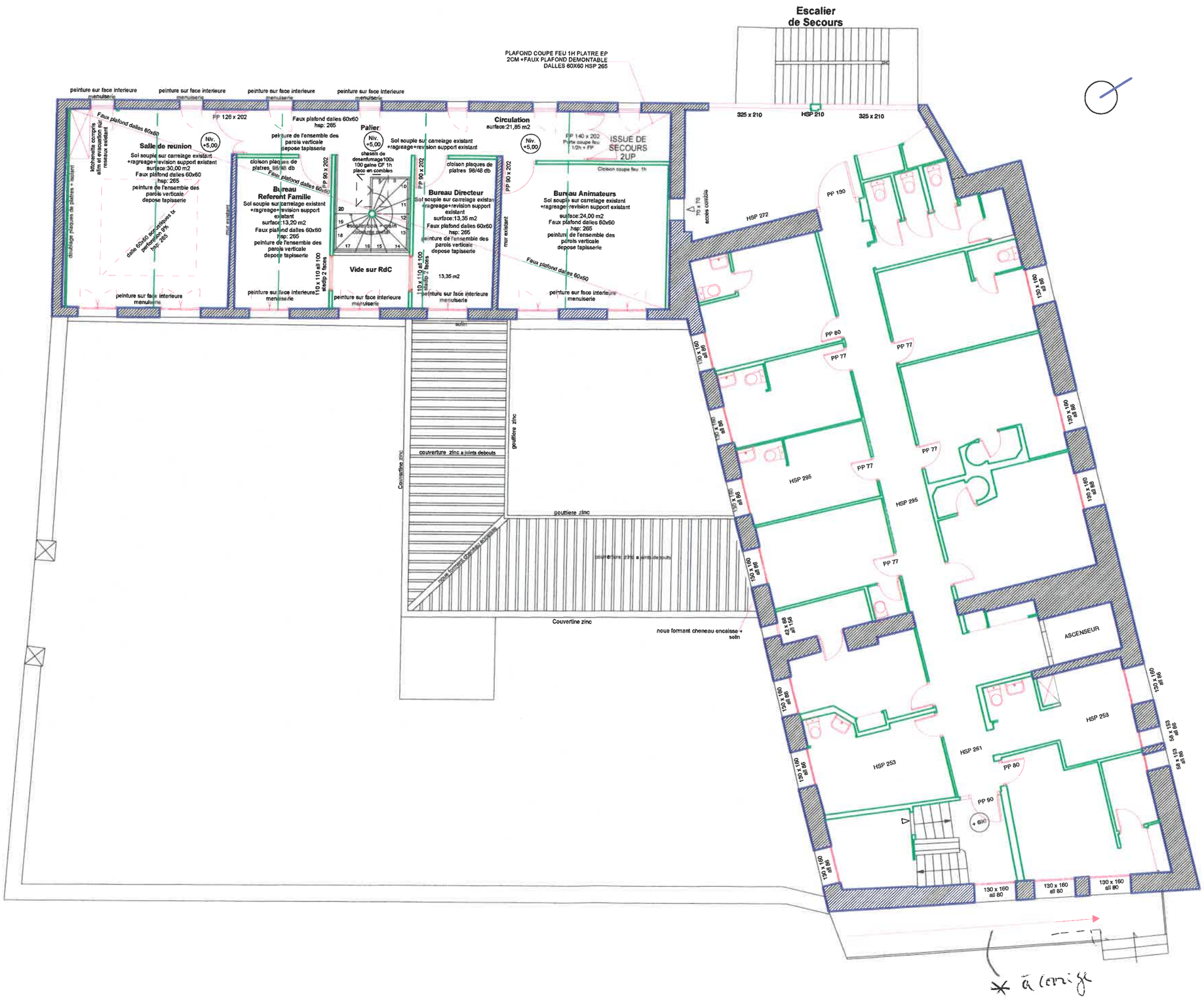
existant



POLE ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
PLAN EXISTANT DU RDC
ECH 1/125°



POLE ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
PLAN EXISTANT DU NIV 1
ECH 1/125°



POLE ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
PLAN EXISTANT DU NIV 2
ECH 1/125°

diagnostic

V A D *architecture*
Jérémy Véramendi architecte d.p.l.g.
20 Rochebelle 30120 Avèze
tel : 04 67 82 45 34 b.vad@wanadoo.fr
S.A.S.U. 5710 SIRET 449 464 353 00019

I - Mémo surfacique :

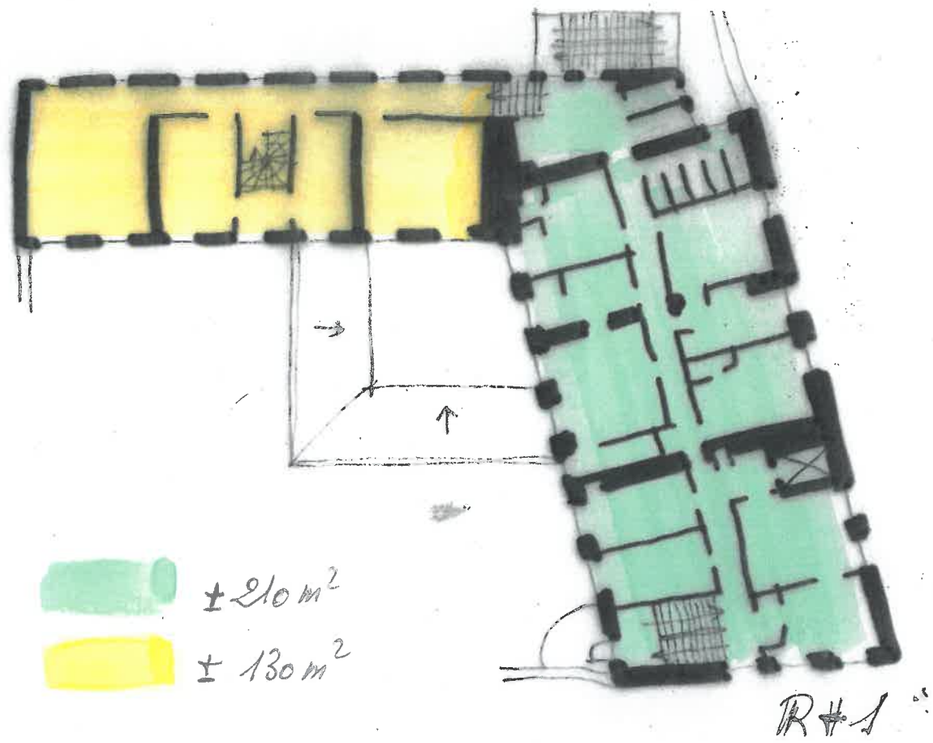
Cette faisabilité porte sur deux bâtiments existants avec jardin

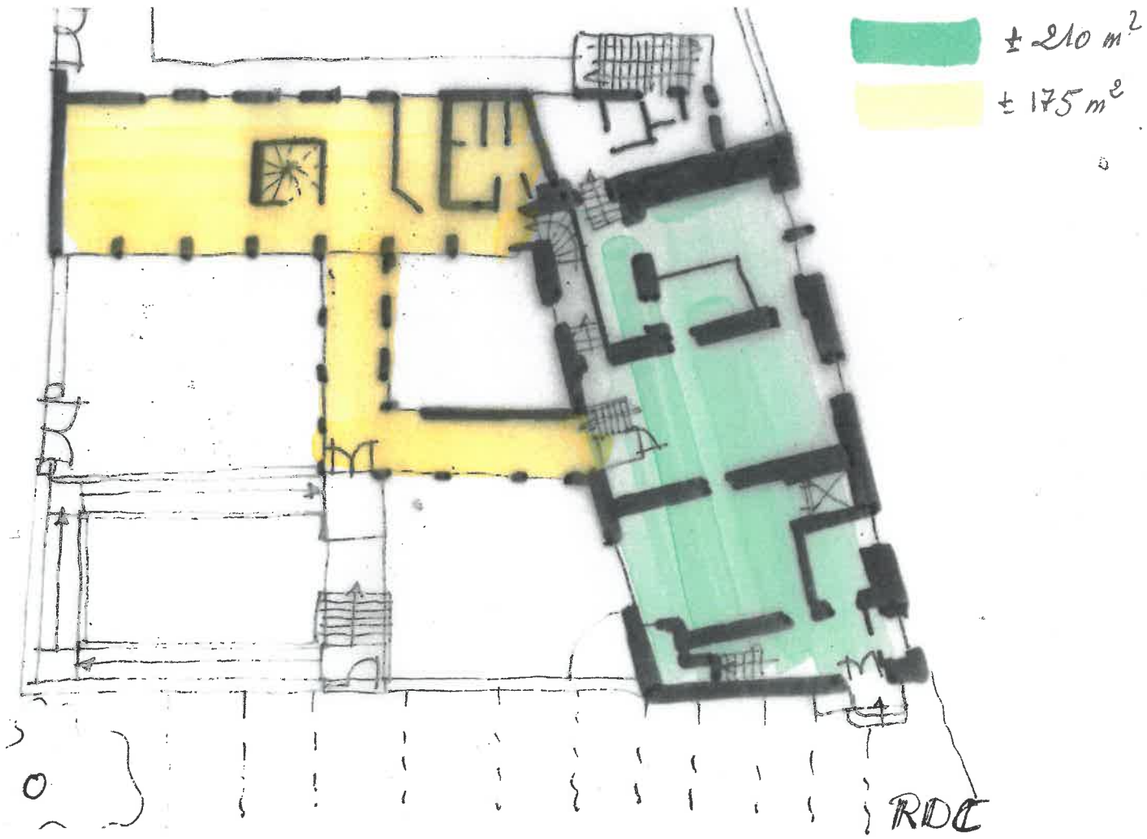
Le bâti :
* niveau rdc 385,00 m2 environ
* niveau R+1 340,00 m2 environ
* niveau R+2 210,00 m2 environ

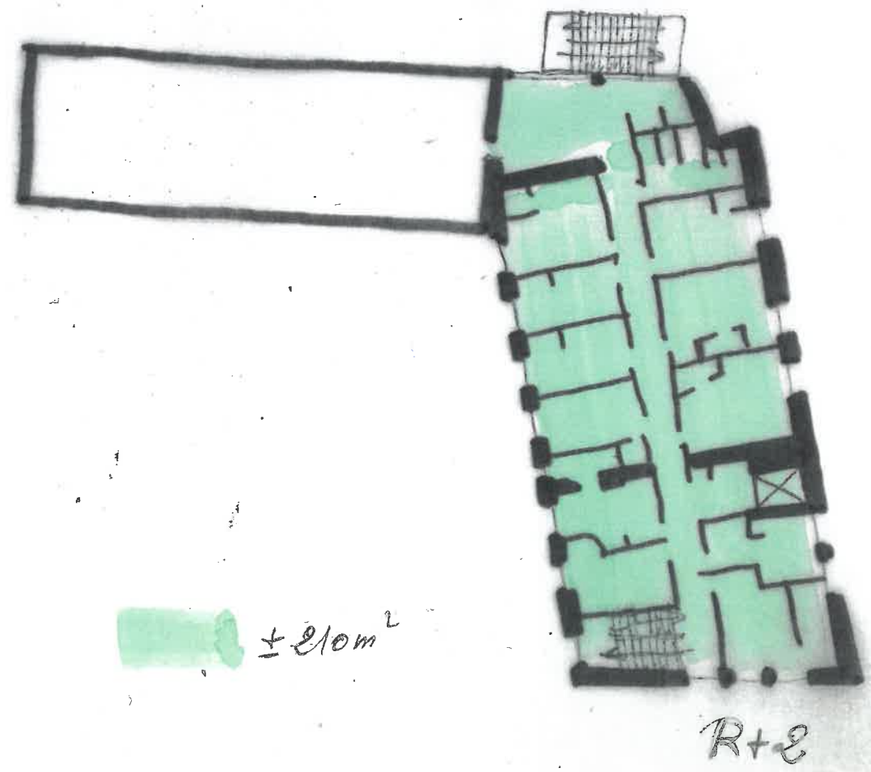
Soit un total de surface de plancher d'environ 935,00 m2

Les extérieurs :
* patio 40,00 m2 environ
* jardin avant 300,00 m2 environ (compris rampe PMR)
* jardin arrière 1 150,00 m2 environ

Soit un total de surface de jardin d'environ 1 490,00 m2







V A D *architecture*
Jérémy Véramendi architecte d.p.l.g.
20 Rochebelle 30120 Avèze
tel : 04 67 82 45 34 b.vad@wanadoo.fr
S.A.S.U. 5710 SIRET 449 464 353 00019

2 - Accessibilité PMR :

L'accessibilité PMR au niveau rdc est existante et conforme grâce aux installations existante du CSI
L'ascenseur existant du bâtiment de l'ancienne maison de repos est hors d'usage mais la maçonnerie existante de la cage d'ascenseur permettra de recevoir une nouvelle cabine d'ascenseur aux normes PMR et la mise en place d'une plateforme élévatrice au niveau 1 reliant les deux ailes de bâtiments achèvera la mise en conformité pour l'accessibilité PMR.

3 - Sécurité incendie :

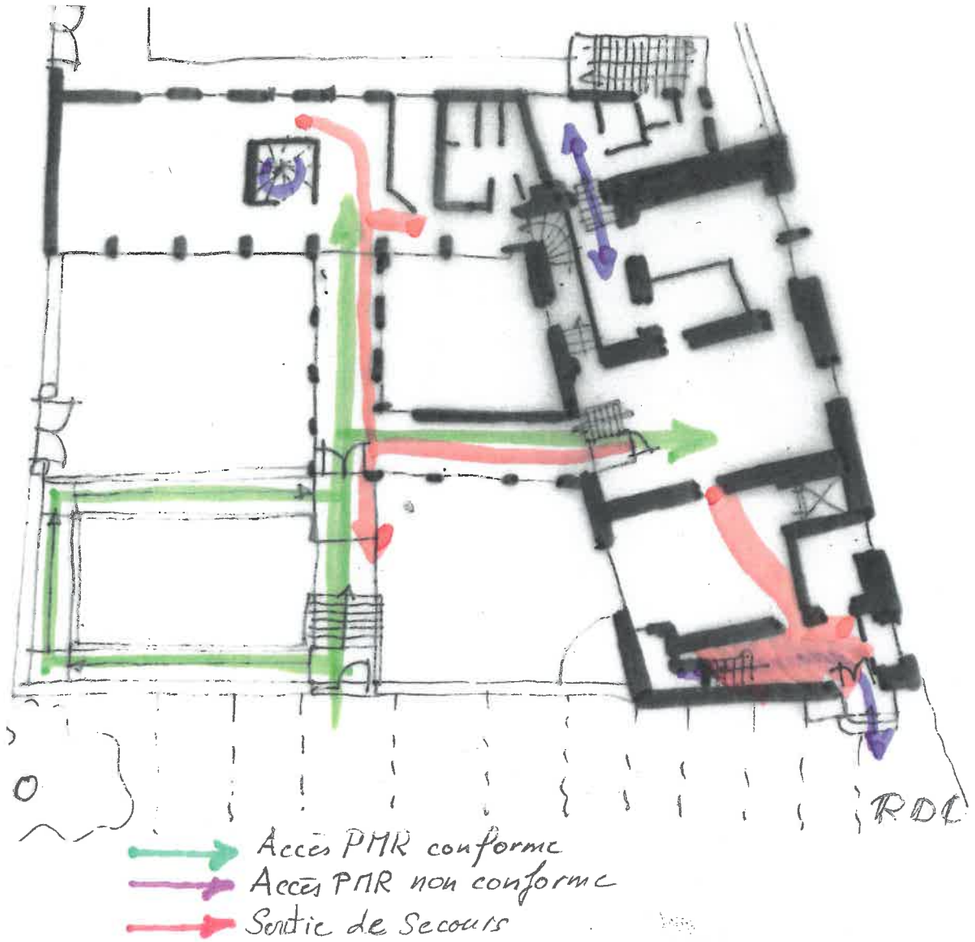
En fonction de l'effectif et de la visite sur site à réaliser avec le service prévention du SDIS avec un plan d'aménagement de principe validé par le Maître d'Ouvrage , les dispositifs à prévoir seront précisés (tailles et nombres des escaliers et issues de secours, désenfumages, type d'alarme ...) et un classement ERP sera arrêté.

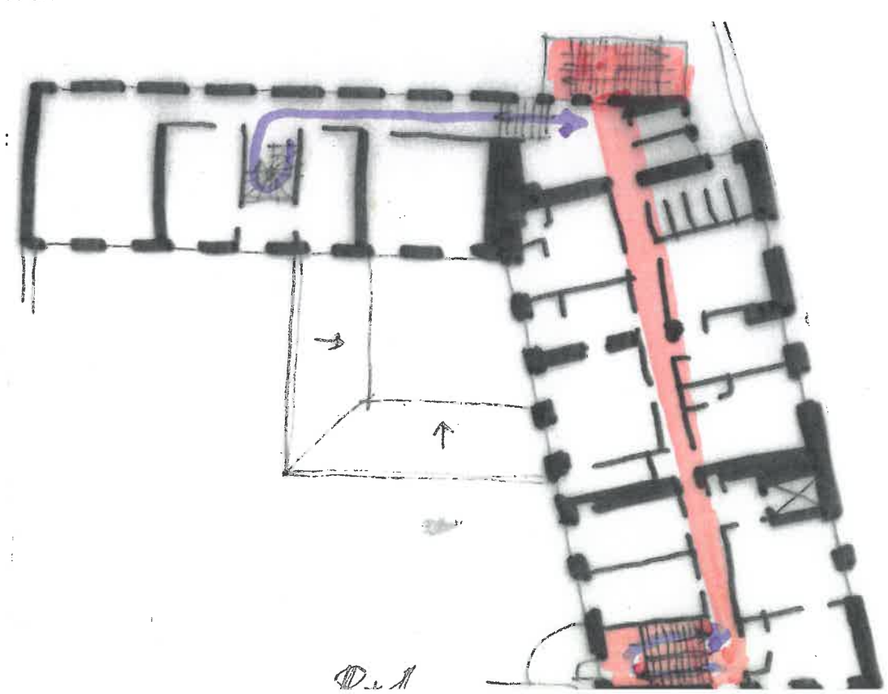
Le Projet s'oriente vers une classification de **Type R de 4° catégorie**

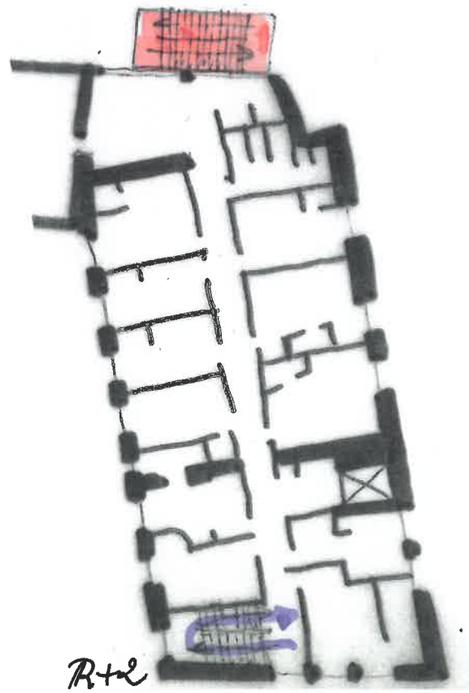
D'une manière générale il est à prévoir dans le projet (le bâtiment en l'état n'est pas conforme) :

- Une alarme incendie centralisée et commune aux deux bâtiments
- Une coupure générale centralisée et commune aux deux bâtiments
- Une diffusion sonore et visuelle commune aux deux bâtiments
- Des déclencheurs manuels et extincteurs
- Des parois et portes coupe feu et/ou pare flamme
- Des sorties de secours et des sorties accessoires
- Un système de désenfumage pour le bâtiment de l'ancienne maison de repos
- Une stabilité de la structure d'au moins une heure sera à assurer
- Le dimensionnement des distributions verticales et horizontales sera à prévoir suivant l'effectif et organisation intérieure (de 90 cm à 1,40 m selon les cas)

etc...





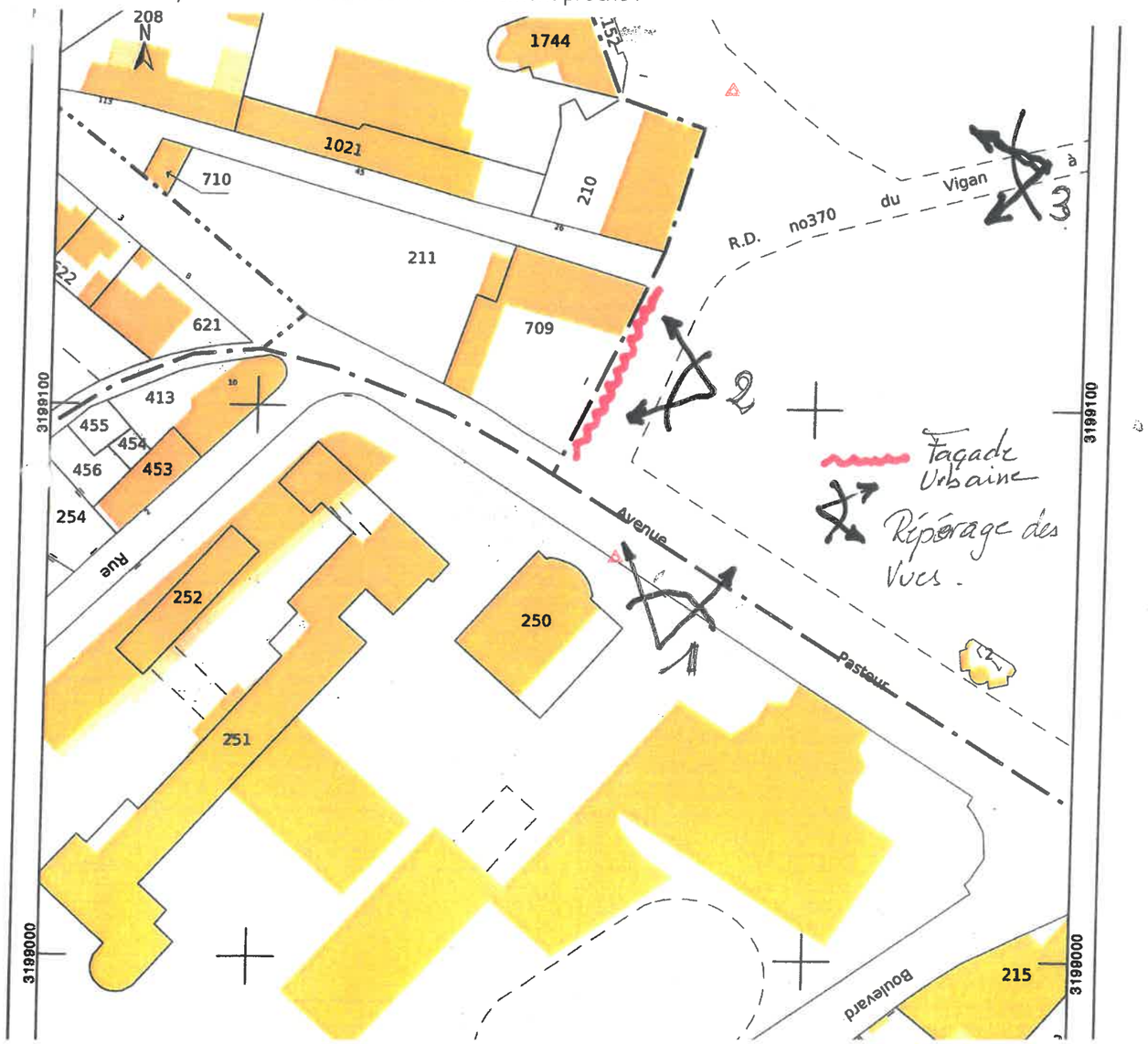


V A D *architecture*
Jérémy Véramendi architecte d.p.l.g.
20 Rochebelle 30120 Avèze
tel : 04 67 82 45 34 b.vad@wanadoo.fr
S.A.S.U. 5710 SIRET 449 464 353 00019

4 - Signal Urbain et architectural :

A ce jour le bâti existant ne présente aucune lisibilité urbaine et architecturale depuis le domaine public. Un travail de façade sera à projeter et à chiffrer (reprise simple de façade à l'enduit et restructuration complète des façades seront à estimer) afin que ce Pôle d'Enseignement Supérieur soit lu comme un équipement structurant de la Commune.

Analyse de l'existant dans son environnement proche :



VUE 1

VUE 2

VUE 3

VAD architecture
Jérémy Véramendi architecte d.p.l.g.
20 Rochebelle 30120 Avèze
tel : 04 67 82 45 34 b.vad@wanadoo.fr
S.A.S.U. 5710 SIRET 449 464 353 00019

5 - Structure existante :
A ce jour et suite au pré-diagnostic, la structure existante de l'ensemble bâti ne présente pas d'incompatibilité avec le programme et seul le plancher haut du R+1 serait à renforcer pour obtenir un charge admissible à 450 kg/m2 comme le nécessite l'activité projeté (salles de classe)

Voir plan BET Structure BASE

Renforcement de planchers Existants

Pôle d'Enseignement Supérieur

1	Diagnostic Structure	17/01/22 1/100 - 1/20

◉ DIAG ◎ APD ◎ PRO ◎ DCE ◎ EXE ◎ DOE

Maître d'Oeuvre	Entreprise	Bureau de controle
VAD		

Numéro	Etude de Sol
21-255	n°

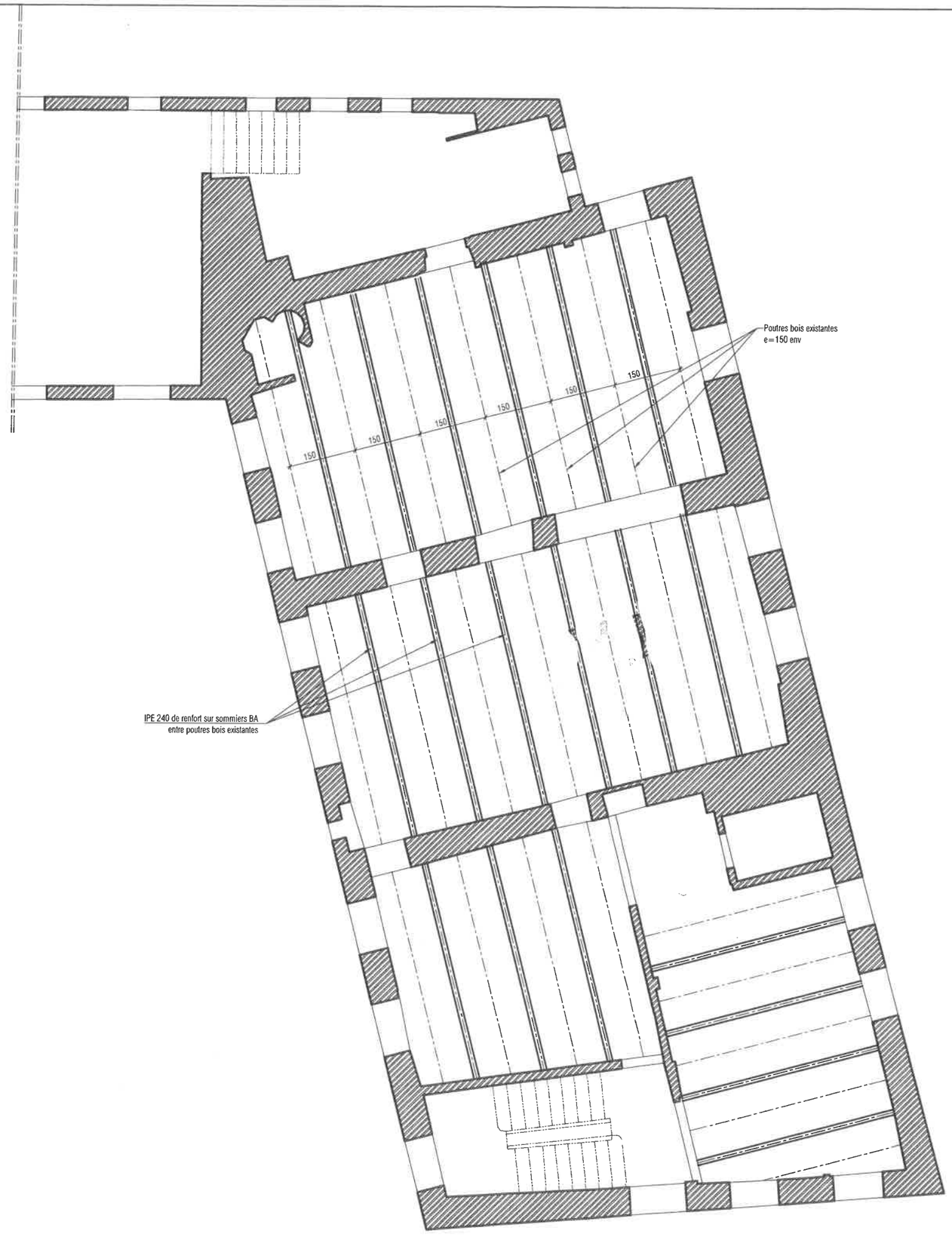
Les contraintes au sol admissibles prises en compte sont, soient celles calculées par un bureau d'études des sols, soient des contraintes indicatives minimales à faire impérativement confirmer par un bureau d'études des sols. En effet, le BET BA.S.E ne peut en aucun cas engager sa responsabilité sur des études ne faisant pas partie de ses compétences.
Toute modification ou adaptation des éléments de ce plan en cours de travaux doit obtenir l'accord du BET BA.S.E.
Toues les sujétions d'exécution des ouvrages décrits dans ces plans doivent être conforme aux normes en vigueur: DTU, Règles de l'Art, etc....
Les attentes seront soit crossées soit ligaturées par un cadre d'about. Prévoir des liaisons par equerres équivalentes aux sections d'aciers à reprendre pour tous les croisements de chaînage et raidisseurs (verticaux et horizontaux) .

Indice	Date	Modifications

eurl BA.S.E
5 bis, Rue du Pouget - 34570 SAUSSAN
Tél : **06.09.09.91.92** - Email : **b.a.s.e@orange.fr**
Bureau d'étude de structures Bâtiment.
GARCIA Stéphane - BERANGER Sébastien

Chantier: Pôle Enseignement Supérieur

Plan: Repérage
Echelle: 1/100



BASE
5 bis, Rue du POUGET
34570 SAUSSAN
Tel:04.67.03.42.59 Fax:04.67.03.42.13
Email: b.a.s.e@orange.fr
Eurl capital:7622.45 Euros - RC B 409 951 431

N° Affaire: 21-255
Page: 1/1

V A D architecture
Jérémy Véramendi architecte d.p.l.g.
20 Rochebelle 30120 Avèze
tel : 04 67 82 45 34 b.vad@wanadoo.fr
S.A.S.U. 5710 SIRET 449 464 353 00019

6 - Espaces extérieurs :

Les espaces extérieurs seront à conserver au maximum et à remettre en état afin que les étudiants bénéficient d'extérieurs de qualité. Toute fois ce point est à mettre en parallèle avec le stationnement (voir point n°12) et le jardin arrière pourrait être fortement réduit.

VUE 1

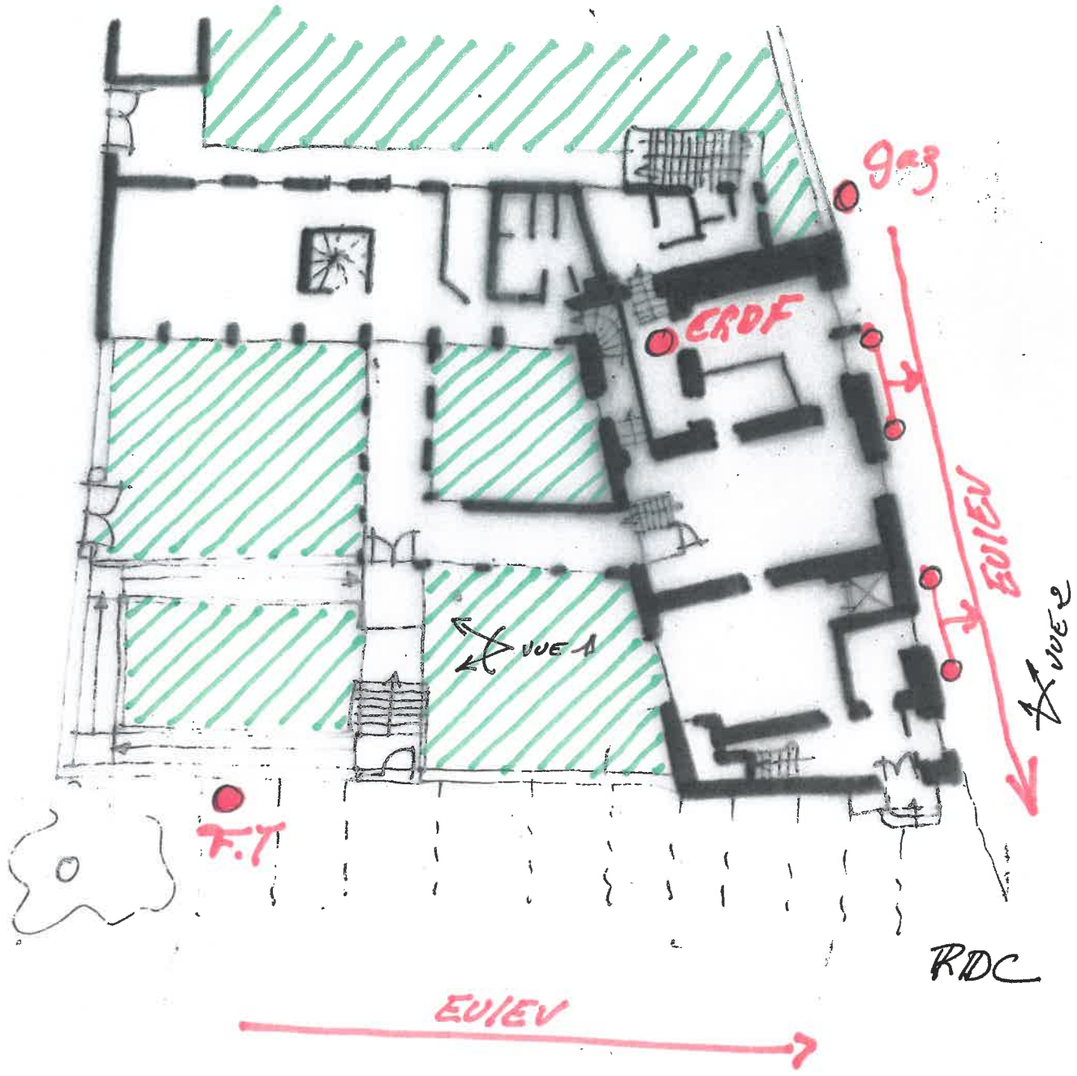
Jardin entrée

7 - Réseaux existants :

Tous les réseaux et les raccordements sont à reprendre, tout au moins pour la partie ancienne maison de repos.

réseaux EU/EV en façade

VUE 2



Espaces Extérieurs Végétalisés

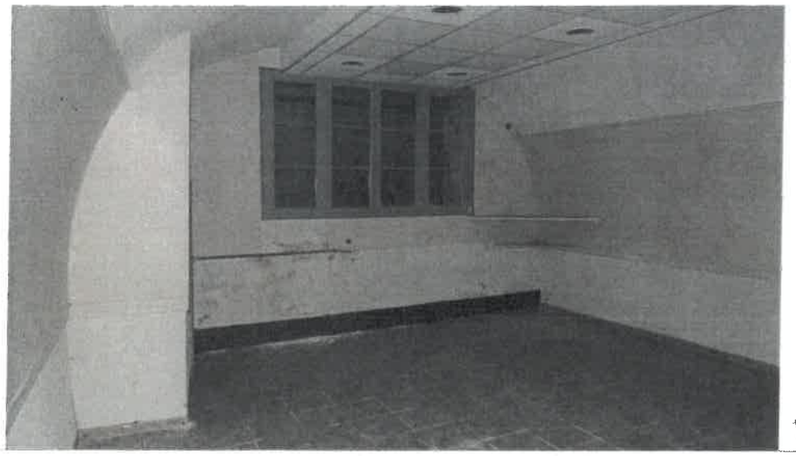
VAD *architecture*
Jérémy Véramendi architecte d.p.l.g.
20 Rochebelle 30120 Avèze
tel : 04 67 82 45 34 b.vad@wanadoo.fr
S.A.S.U. 5710 SIRET 449 464 353 00019

8 - Isolation :

Un soin tout particulier sera à apporter sur l'isolation acoustique et thermique avec utilisation au maximum de matériaux biosourcés (laine de bois, chanvre etc…)

9 - Humidité :

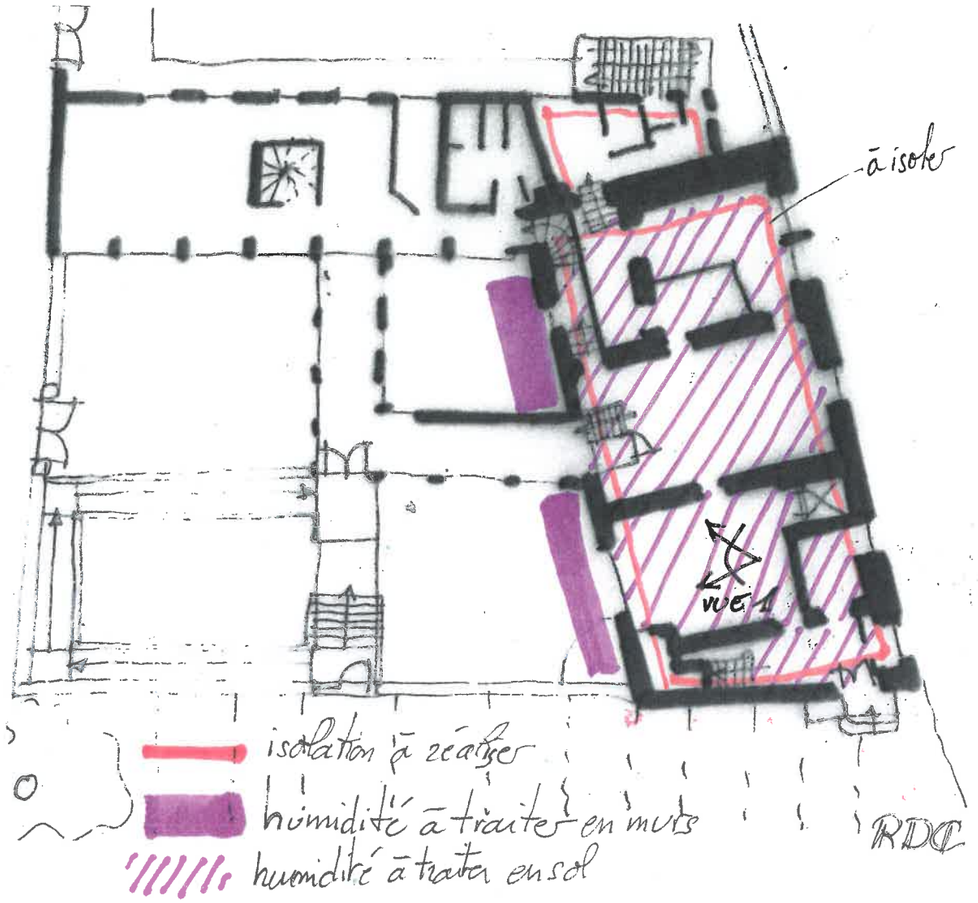
Le niveau RDC de la partie ancienne maison de repos présente des traces importantes d'humidité en sol et en pied de mur. Le dallage existant au rdc sera donc à démolir afin de drainer le sol avant reconstruction d'un dallage avec revêtement de sol dur type carrelage et les murs enterrés côté jardin avant seront à étancher et à drainer.

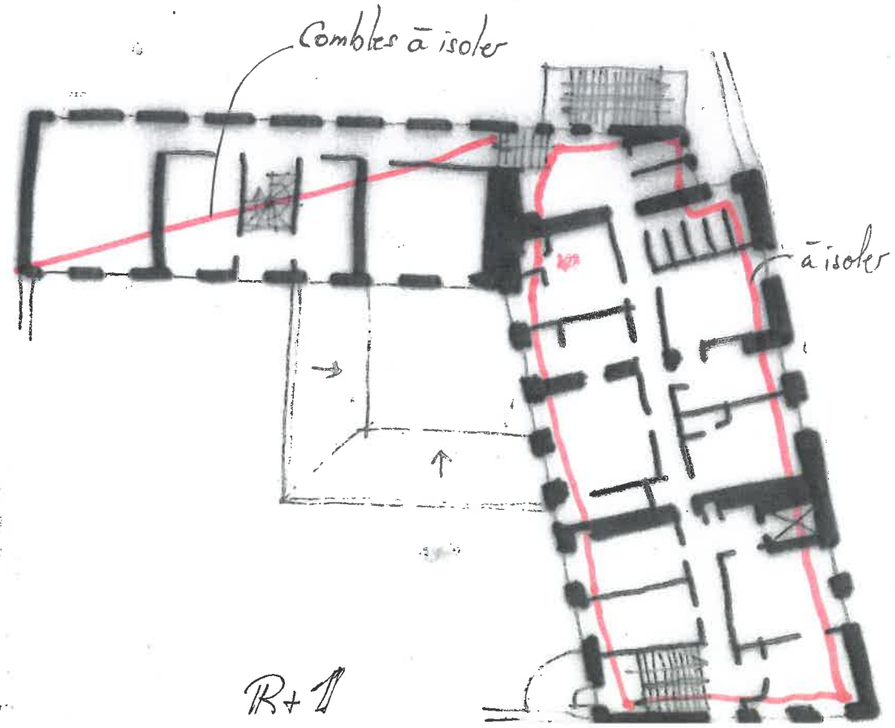


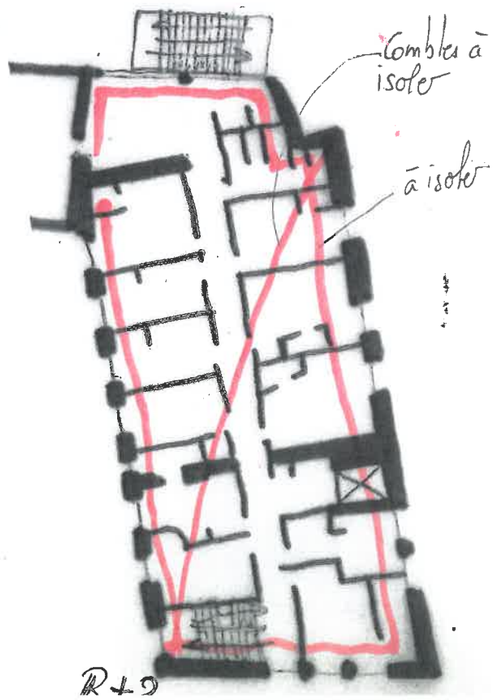
VUE 1

10 - Le chauffage / ventilation :

Le BET ETECC se chargera de proposer et chiffrer plusieurs types de chauffage
Voir dossier DIAG BET ETECC







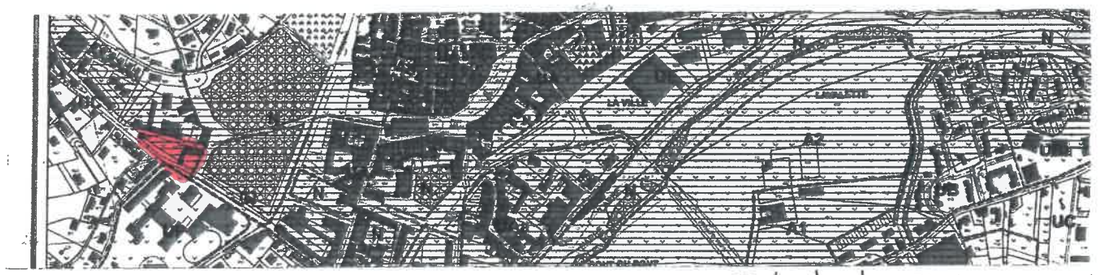
VAD *architecture*
Jérémy Véramendi architecte d.p.l.g.
20 Rochebelle 30120 Avèze
tel : 04 67 82 45 34 b.vad@wanadoo.fr
S.A.S.U. 5710 SIRET 449 464 353 00019

11 - Réglementation liée au PLU :

Le site se situe en zone UC du PLU mais également dans :

- la zone inondable définie par l'étude Hydro géomorphologique du bassin versant
- la zone d'aléas faibles à moyens pour le retrait et gonflement des argiles

Dans le cadre de la localisation en zone inondable, un point sera à réaliser avec le service instructeur intercommunal de l'urbanisme afin de vérifier si il est impératif de réaliser un plancher à + 0,80 m pour le rdc de l'ancienne maison de repos ce qui réduirait la hauteur existante sous voute et pourrait rendre ses locaux inutilisables.



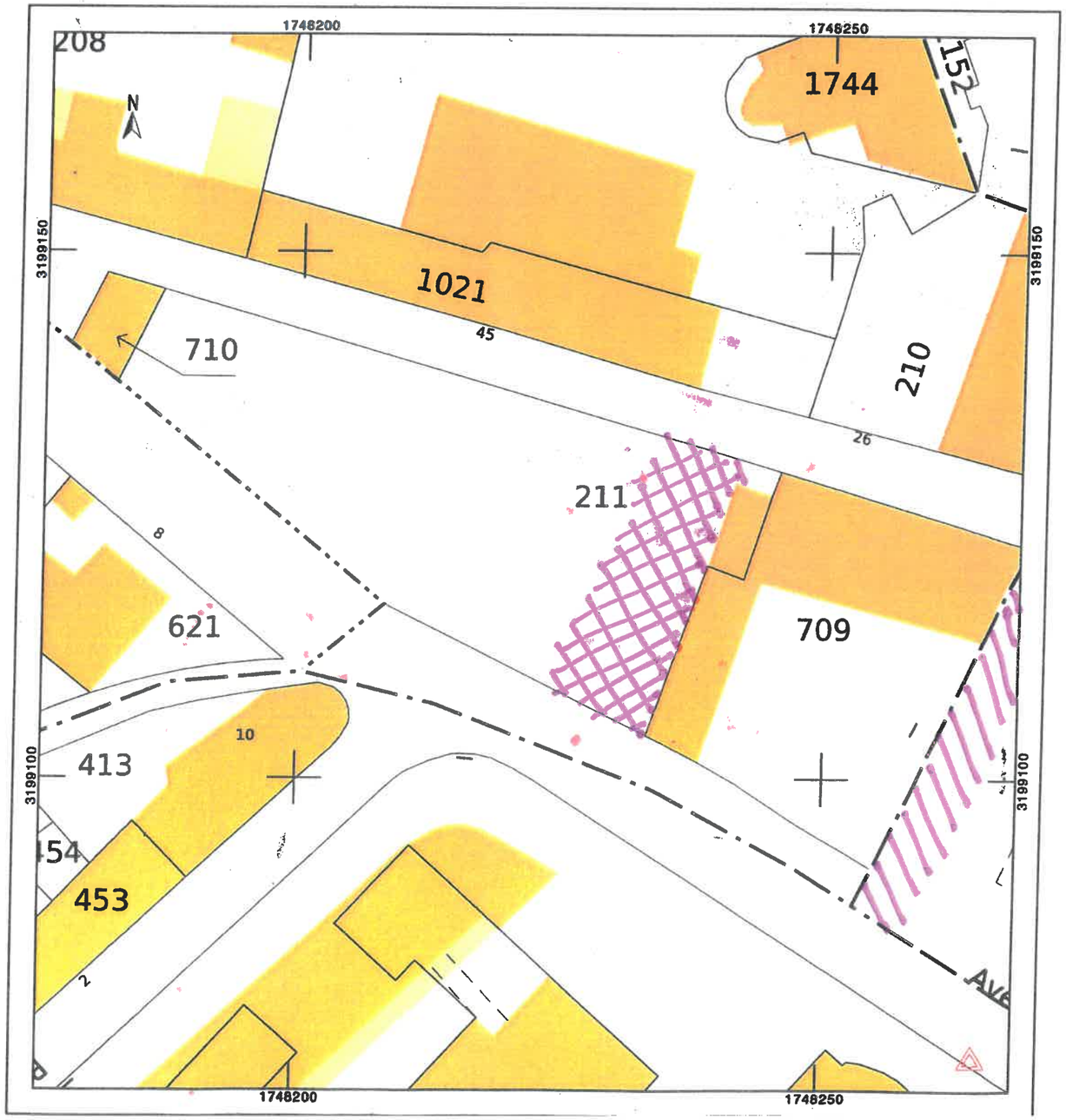
Extrait plan PLU

12 - Parking :

Le PLU indique dans l'article UC 12 que la surface de stationnement à prévoir doit représenter 80% de la surface de plancher soit dans ce cas précis +- 700 m2 de parking donc environ 56 places de stationnements. Cette surface ne prend pas en compte les aires de manœuvre et de circulation.
Il est à considérer donc que le jardin arrière pourrait disparaître et devenir un parking. Un point sur ce problème de stationnement sera à réaliser avec le service instructeur intercommunal de l'urbanisme afin de minimiser si possible l'impact et l'emprise du stationnement sur le projet.

En attente de la réunion à organiser par Mme PAVLISTA avec Mme VOLPILIERE du service instructeur intercommunal de l'urbanisme afin de faire un point sur le stationnement et la zone inondable.

Zone parking à réaménager avec 8 places PMR
Emprise sécurisée disponible pour 8 places



V A D architecture
Jérémy Véramendi architecte d.p.l.g.
20 Rochebelle 30120 Avèze
tel : 04 67 82 45 34 b.vad@wanadoo.fr
S.A.S.U. 5710 SIRET 449 464 353 00019

13 - Pré-programme :

Après lecture et analyse du Pré-programme remis par le Maître d'Ouvrage, la synthèse suivante peut être réalisée :

Besoins en m2 pour IFSI / IFAS (120 étudiants à terme) :	**395 m2**
* Pôle administratif (accueil/secrétariat + direction + formateurs)	90 m2
* Enseignements permanents (salles de cours + salles TD + salles TP)	280 m2
* Salle de réunions et commissions	25 m2
Besoins en m2 pour le Campus Connecté (30 étudiants à terme) :	**220 m2**
* Bureaux (direction + formateurs)	45 m2
* Enseignements (salle de cours)	100 m2
* Salle de réunions et atelier collectif	75 m2
Besoins en m2 pour la L3 EDEN (20 étudiants à terme) :	**190 m2**
* Bureau (enseignants)	15 m2
* Enseignements (salle de cours + salle TP)	165 m2
* Rangement dédié	10 m2
Besoins en m2 pour la formation pour adultes :	**50 m2**
* Enseignements (salles de cours)	50 m2
Espaces mutualisés en m2 pour l'ensemble des usagers :	**115 m2**
* CDI	40 m2
* Vie étudiante (Restauration + réfectoire)	60 m2
* Rangements	15 m2
Besoins en m2 estimés pour les communs :	**165 m2**
* Circulations et dégagements (10% de la surface de planchers)	100 m2
* Sanitaires (WC séparés dont 2 adaptés PMR = 16 unités)	65 m2
Total des surfaces :	**1135 m2**
Total des surfaces du bâti existant :	**935 m2**
Déficit de surface / pré-programme:	**200 m2**

Après adaptation du Pré-programme avec M. MDAAM du Campus Connecté, il peut être envisagé :

Besoins en m2 pour IFSI / IFAS (120 étudiants à terme) :	**370 m2**
* Pôle administratif	
accueil/secrétariat (1 bureau)	15 m2
direction (1 bureau)	15 m2
formateurs (2 bureaux de deux personnes)	30 m2
* Enseignements permanents	
3 salles de cours	165 m2
3 salles de TD	90 m2
1 salle de TP	30 m2
* Salle de réunions et commissions	25 m2
Besoins en m2 pour le Campus Connecté (30 étudiants à terme) :	**130 m2**
* Bureaux	
(1 bureau direction + 1 bureau pour 2 formateurs)	30 m2
* Enseignements (1 salle de cours)	40 m2
* Salle de réunions et atelier collectif	60 m2
Besoins en m2 pour la L3 EDEN (20 étudiants à terme) :	**150 m2**
* Enseignements	
1salle de cours	70 m2
1 salle de TP	70 m2
* Rangement dédié	10 m2
Besoins en m2 pour la formation pour adultes :	**0 m2**
* Organisation pour partage de locaux à étudier par la Maîtrise d'Ouvrage	
Espaces mutualisés en m2 pour l'ensemble des usagers :	**115 m2**
* CDI	40 m2
* Vie étudiante (Restauration + réfectoire)	60 m2
* Rangements	15 m2
Besoins en m2 estimés pour les communs :	**165 m2**
* Circulations et dégagements (10% de la surface de planchers)	100 m2
* Sanitaires (WC séparés dont 2 adaptés PMR = 16 unités)	65 m2
Total des surfaces :	**930 m2**
Total des surfaces du bâti existant :	**935 m2**
Crédit de surface / préprogramme:	**5 m2**

V.A.D.
22, Rochebelle
30900 NIMES
Tél. / Fax : 04 67 82 45 34
SIRET : 49 434 533 00019
APE 742 A

DEPARTEMENT DU GARD

MAITRE D'OUVRAGE
COMMUNE DU VIGAN 30120

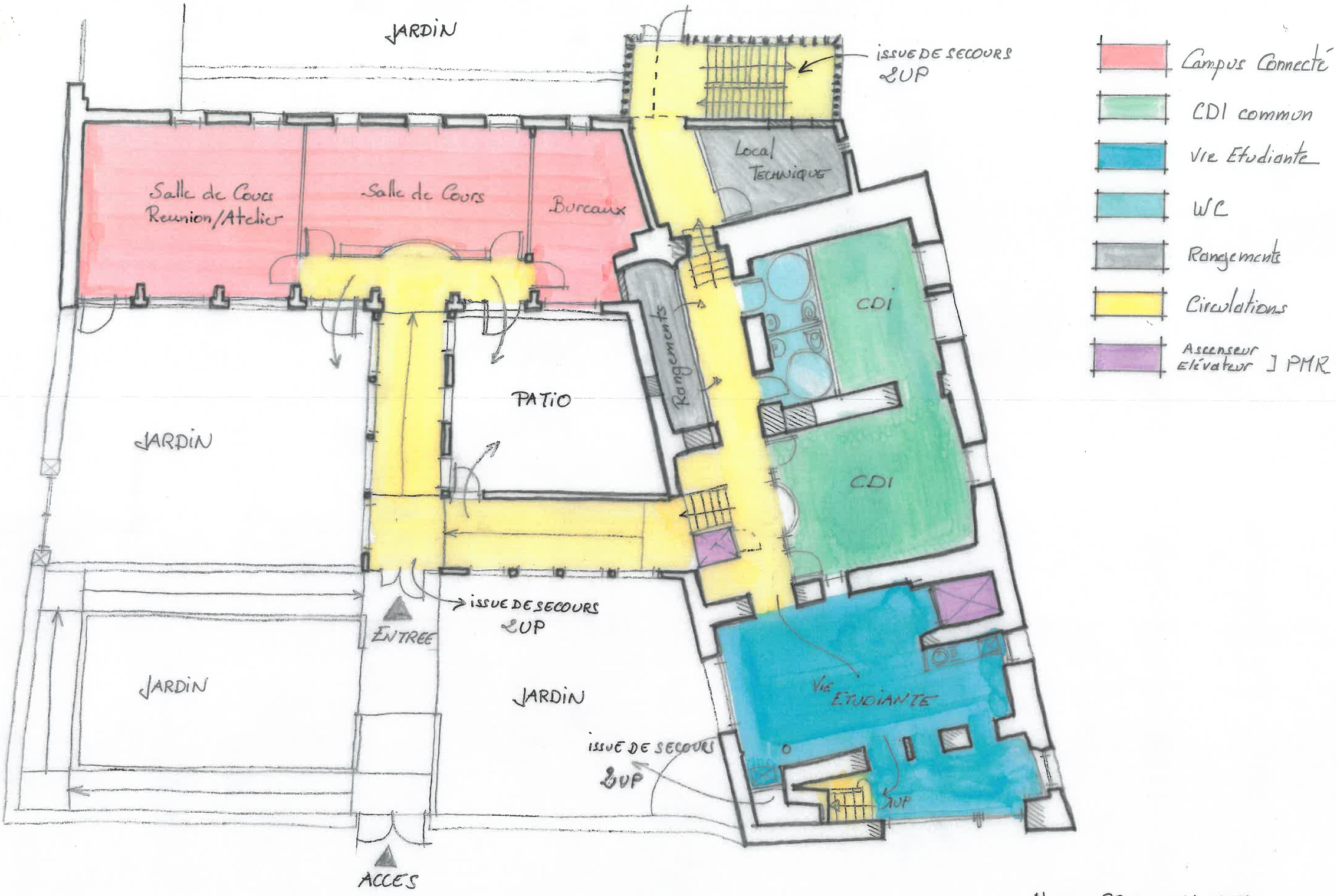
CREATION D'UN POLE D'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR AU VIGAN

MISE EN FORME GRAPHIQUE MODIFIEE DU PRE-PROGRAMME

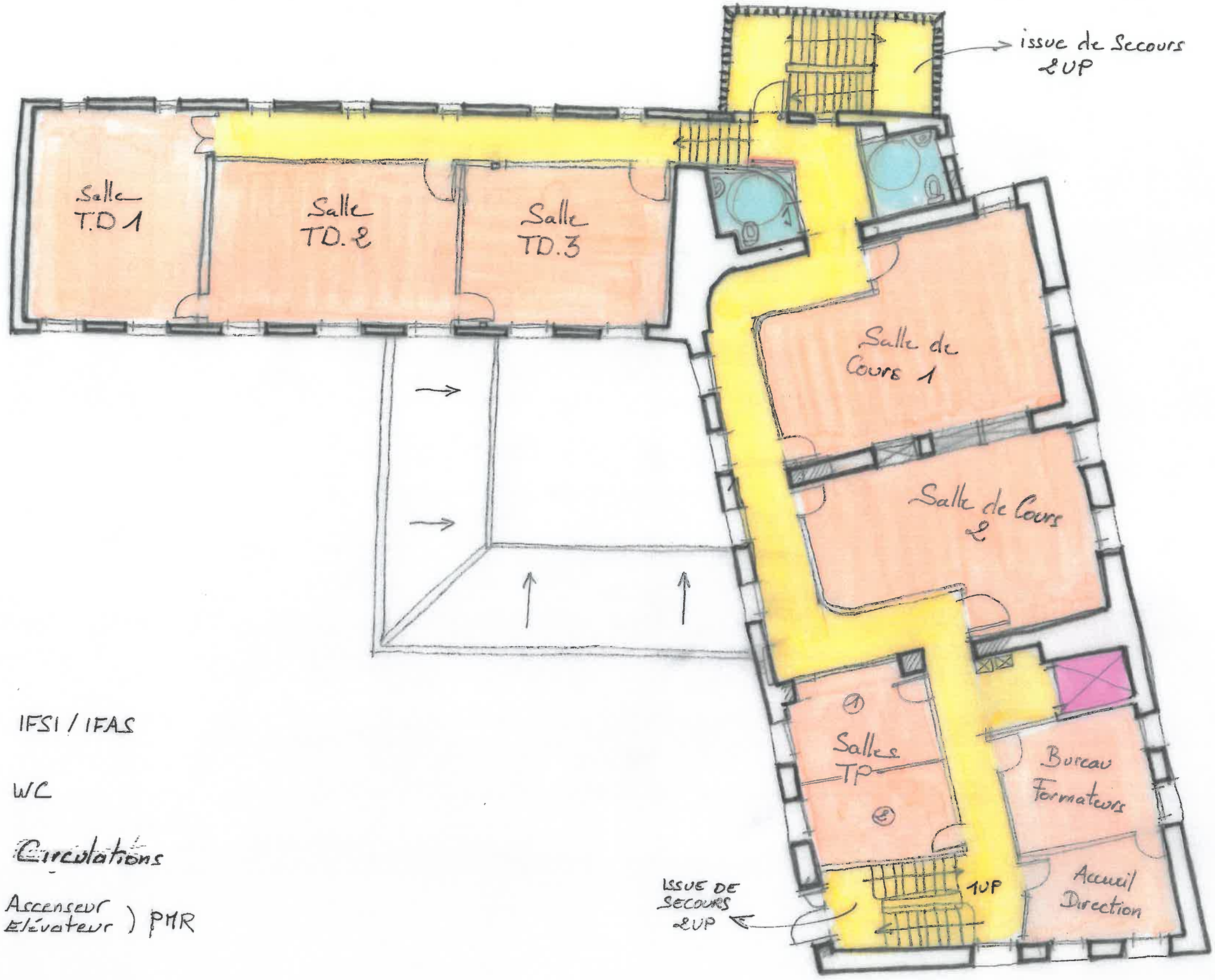
date : 02 FEVRIER 2022

réf : 250-21

Architectes :
VAD Architectures
Tel:04.67.82.45.34 - Fax:04.67.42.35.26



NIVEAU RDC 1/125°



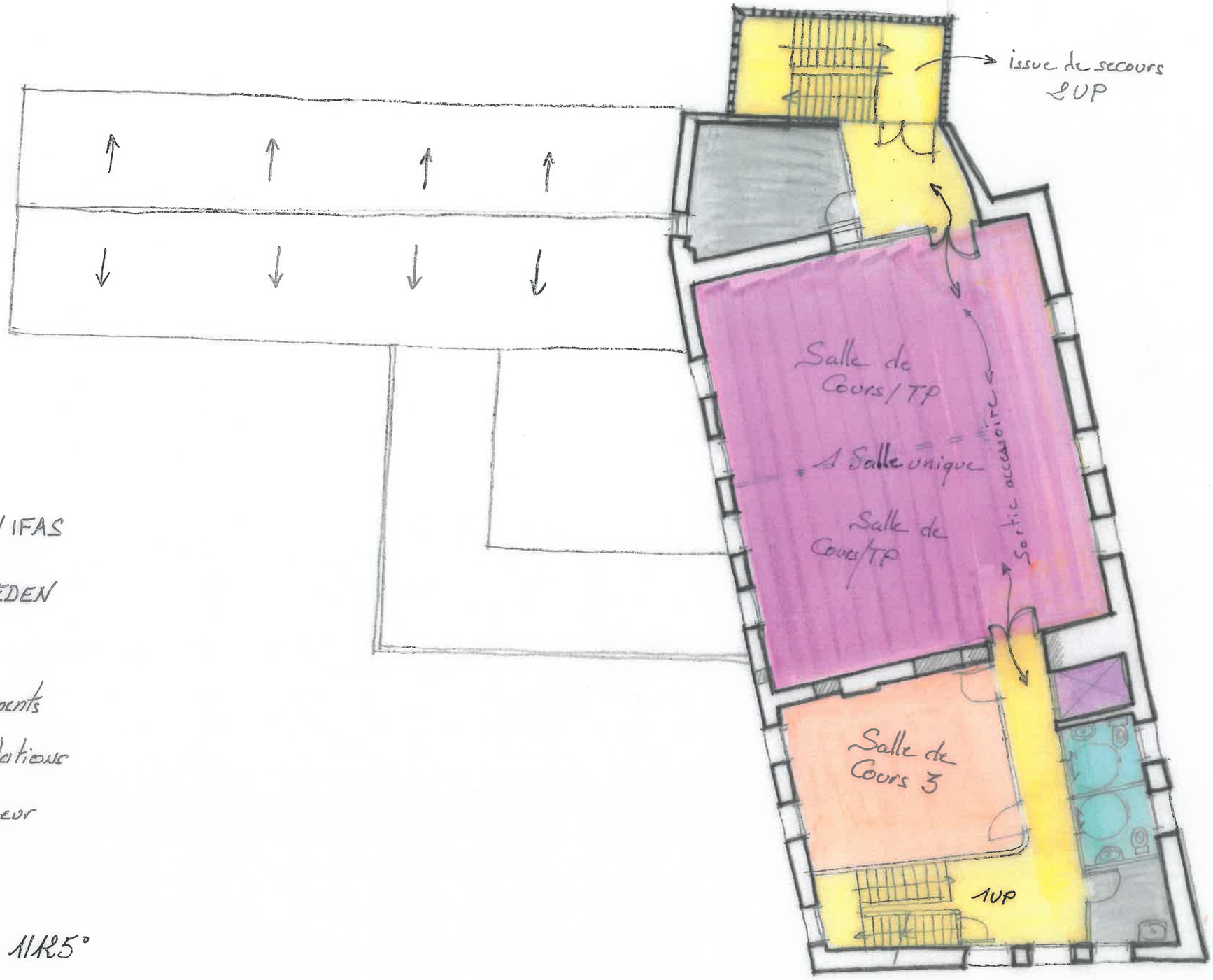
IFSI / IFAS

WC

Circulations

Ascenseur
Elévateur) PMR

NIVEAU R+1 1/125°



IFSI / IFAS

L3 EDEN

WC

Rangements

Circulations

Ascenseur

NIVEAU R+2 1/125°

V A D *architecture*
Jérémy Véramendi architecte d.p.l.g.
20 Rochebelle 30120 Avèze
tel : 04 67 82 45 34 b.vad@wanadoo.fr
S.A.S.U. 5710 SIRET 449 464 353 00019

Après mise en forme graphique du Pré-programme, il peut être envisagé :

Surfaces possibles pour IFSI / IFAS (120 étudiants à terme) :	**256 m2**
* Pôle administratif	
accueil/secrétariat + Direction (1 bureau)	12 m2
formateurs (1 bureau de 4 personnes)	15 m2
* Enseignements permanents	
3 salles de cours (42+40+32)	114 m2
3 salles de TD (28+33+30)	91 m2
1 salle de TP	24 m2
* Salle de réunions et commissions	0 m2
Surfaces possibles pour le Campus Connecté (30 étudiants à terme) :	**104 m2**
* Bureau (1 bureau commun direction formateurs)	24 m2
* Enseignements (1 salle de cours)	35 m2
* Salle de réunions et atelier collectif	45 m2
Surfaces possibles pour la L3 EDEN (20 étudiants à terme) :	**136 m2**
* Enseignements	
1salle de cours / TP = 1 salle unique	120 m2
* Rangement dédié	16 m2
Surfaces possibles mutualisées pour l'ensemble des usagers :	**149 m2**
* CDI	52 m2
* Vie étudiante (Restauration + réfectoire)	67 m2
* Rangements	30 m2
Surfaces possibles pour les communs :	**233 m2**
* Circulations et dégagements	209 m2
* Sanitaires (WC adaptés PMR = 6 unités)	24 m2
Total des surfaces Possibles:	**878 m2**
Total des surfaces du bâti existant :	**935 m2**
Perte de surface / préprogramme dans sa version réduite:	**57 m2**

Cette perte de surface de 57 m2 et les réductions des surfaces des locaux d'enseignement s'expliquent en partie par :
- La circulation existante de 45 m2 au rdc autour du patio qui ne peut être utilisée autrement
- Les circulations créées +100 m2 vers les issues de secours (escaliers) et ascenseur qui impliquent une traversée complète de chaque niveau afin de respecter la réglementation incendie et PMR et un CDI / vie étudiante plus grand par le positionnement en rdc rendu obligatoire par la logique de circulation (+20 m2).

Soit une perte de 140 m2 environ qui se reporte sur les locaux :
* IFSI/IFAS pour +- 100 m2
* Campus connecté pour +- 25 m2
* L3 EDEN pour +- 15 m2

estimation et
documentations