

Cabinet Fabrice MOREAU

Économie et Ingénierie du Bâtiment

48, Avenue de Cognac - 17 800 PERIGNAC - TEL : 05.46.96.45.50 - FAX : 05.46.96.45.51

E. Mail : cab.fabrice.moreau@wanadoo.fr

COMMUNE DE FLEAC

5, Rue de la Mairie – 16730 FLEAC

CONSTRUCTION D'UNE SALLE SOCIO-CULTURELLE

**ETUDE DE FAISABILITE
RELATIVE AU SITE D'IMPLANTATION DE L'EQUIPEMENT**

Pérignac, le 18 Juillet 2012 et Mis à jour le 3 Septembre 2012

SOMMAIRE

1 – Préambule – Rappel de la Mission

2 – Rappel du déroulé de la mission

3 – Etude comparative des 2 sites

4 - Synthèse

5 – Aménagement potentiel du site de Chalonne

6 – Conclusions

1 – Préambule – rappel de la mission

Présentation de la commune :

La commune de FLEAC est située à l'ouest d'Angoulême ; elle compte au 1^{er} janvier 2011 3700 habitants.

Elle est physiquement coupée en deux par la Route Nationale 141.

Elle s'est développée par des lotissements, principalement des maisons individuelles, autour de son centre historique.

Depuis la révision du POS en 1997, la commune s'est surtout développée au Nord, essentiellement par des lotissements privés d'habitations individuelles.

Le réseau de transport en commun sur le territoire communal dépend directement de l'autorité organisatrice de transports « Le Grand Angoulême ».

Economiquement, elle comprend sur son territoire :

- ✓ une zone d'emploi communale située à Gâte Grenier le long de la RN141 avant l'une des entrées principales de la ville d'Angoulême. La Commune souhaite étendre cette zone d'activités dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU en cours.
- ✓ le parc d'activités Euratlantique du Grand Angoulême, en partie sur les communes de FLEAC et ST YRIEX, situé au Nord-Ouest de la Commune.

Problématique de l'étude :

La présente concerne la faisabilité d'une salle socio-culturelle avec possibilité d'implantation entre deux sites appartenant à la Commune, la zone de La Vergne et le site de Chalonne.

En effet, la commune, propriétaire de plusieurs sites, souhaite qu'une comparaison entre ceux-ci lui permette d'avancer dans sa réflexion sur le devenir de son patrimoine et sur la faisabilité de ses projets d'équipements.

La Commune a besoin :

- ✓ d'une salle socio-culturelle de 500 à 600 places ;
- ✓ de salles pouvant servir à des réunions ou des manifestations d'associations,
- ✓ de terrain de sport et de vestiaires,
- ✓ de parking attenant.

L'ensemble du site devra offrir des possibilités d'évolution pour la création d'un pôle administratif municipal.

Parallèlement, la Commune dispose d'un patrimoine important mais vieillissant.

Elle s'interroge sur l'opportunité de conserver et de restaurer à moyen terme sa mairie actuelle ou d'en construire une nouvelle.

- ✓ Elle dispose également d'un stade mais sans possibilité d'extension.
- ✓ Elle est aussi propriétaire de bâtiments désaffectés.

Le site de La Vergne :

La commune a acheté 87 676 m² de terrains non bâti, au lieu-dit « La Vergne » ; cette unité foncière dispose actuellement de 2 accès rue de la Vergne, d'un accès sur le Chemin rural n°1.

Ces terrains sont actuellement classés en zone agricole (NC) du plan d'occupation des sols.

La Commune a entamé actuellement une révision de son POS en PLU et a prévu de les inscrire en « équipements publics ».

Le site est entouré :

- ✓ au nord par la RN141,
- ✓ à l'est par des maisons individuelles,
- ✓ au sud par le cimetière,
- ✓ à l'ouest par la zone d'emploi de Gâte-Grenier, des terres agricoles et le ruisseau « La Vallade / La martine ».

Le site et le Logis de Chalonne :

La commune est devenue propriétaire par legs, au lieu-dit de « Chalonne » d'un logis d'environ 1440 m² et de parcelles attenantes représentant une superficie totale de 13 ha 16 a 52 ca descendant jusqu'au fleuve Charente.

Le logis n'est pas occupé ni affecté au public, il comprend néanmoins dans une aile un logement occupé par le gardien du logis.

La propriété dispose d'un accès piéton donnant sur la rue Saint Barbe et de deux accès véhicules, dont l'un donne sur la rue Saint Barbe et l'autre donnant sur la route nationale 141.

Au POS actuel, le logis et trois parcelles attenantes sont classés en zone constructible, les autres parcelles non bâties sont classées en zone naturelle dont certaines sont inondables, d'autre comprennent des boisements protégés.

Le site est situé dans le centre bourg historique de la Commune entre :

- ✓ la RN 141 au nord,
- ✓ la vallée de la Charente à l'Est,
- ✓ le château appartenant à la Commune au sud et
- ✓ la rue Ste Barbe et des maisons individuelles à l'ouest.

Objectif de la mission :

Les objectifs à atteindre sont :

- ✓ de donner les avantages et les inconvénients de chaque site après avoir dressé de façon exhaustive les contraintes de chacun en faisant ressortir les possibilités maximales de chaque site et
- ✓ de formuler une conclusion sur le site le plus adapté à recevoir la salle socio-culturelle et ses extensions possibles.

2 – Rappel du déroulé de notre mission

2.1. Réunion de travail

- Réunion 27 mars 2012 à la mairie de Fléac du comité de pilotage et le Maître d'ouvrage
- Visite du site le mardi 3 Avril 2012 en compagnie du Maître d'ouvrage
- Réunion Jeudi 10 mai 2012 à EREA Bordeaux (bureau d'étude chargé du nouveau PLU)
- Réunion du mardi 29 mai 2012 à la Mairie de Fléac des comités de pilotages
- Réunion téléphonique le 13 Août avec M. VERNEUIL, président de l'Association des Amis de Chalonne

2.2. Travail d'analyse

- Recueil des données auprès des services internes et externes
- Analyse des 2 sites
- Analyse des diverses contraintes de chaque site
- Etablissement du rapport intermédiaire
- Présentation du rapport intermédiaire
- Etablissement du rapport final
- Réunion de présentation et de synthèse

3 – Etude comparative des 2 sites

Ce présent chapitre a pour objectif d'établir pour chacun des sites les contraintes et atouts au regard des différents aspects techniques et règlementations en vigueur.

	Logis de Chalonne	Zone de La Vergne
Le site		
- Typologie du site	Parcelle très linéaire, étroite, en surplomb de la Charente	Parcelle large et dégagée, intégrée dans une unité foncière de 87 676m ² de terrain non bâti
- Relief	Relief très abrupt entre la zone inondable et le sommet de la falaise, dominant le fleuve « La Charente »	Relief doux, présentant une légère déclivité vers le Nord-Ouest, d'aménagement facile
- Végétation existante	Zone boisée à protéger classée « en zone de protection naturelle »	Zone agricole ne présentant pas de contraintes particulières

	Logis de Chalonne	Zone de La Vergne
Accès au site	<p>Le site est desservi par une voie étroite « en cul de sac » débouchant après un virage sinueux sur la rue Sainte Barbe d'une part et directement sur la RN141 (route à grande circulation)</p>	<p>La zone offre quatre possibilités d'accès distincts :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Un depuis la Zone d'Activité Gâte Grenier par le Nord-Ouest✓ Un au Sud par la rue Combe à pierrot✓ Deux à l'Est à partir de la Rue de la Vergne <p>Ces quatre accès permettent l'élaboration d'un plan de desserte avec création de voie à sens unique, de sens de circulation, offrant des conditions de sécurité optimales</p>

	Logis de Chalonne	Zone de La Vergne
Desserte du site à partir des voies principales actuelles ou futures	<p>L'accès est difficile, voire dangereux sur la RN 141.</p> <p>Aucun projet de desserte nouvelle n'est prévu dans le PLU en cours d'élaboration</p>	<p>La création d'un parking important desservant la future salle socio-culturelle permettrait son utilisation comme parking relais avec le réseau de bus pour un développement des transports en commun.</p> <p>Ce type d'aménagement s'inscrirait dans un plan global de déplacement urbain qui sera redéfini et complété lors du déclassement de la RN141 en voie urbaine express.</p>

	Logis de Chalonne	Zone de La Vergne
<p><u>Stationnement – Sécurité des flux</u></p> <p>Rappels :</p> <p>Suivant le PLU, la définition des besoins et du nombre de places nécessaires est en fonction du nombre défini par les usagers (environ 250 places)</p> <p>La règle de conception des stationnements est de 1 place = 25m²</p>	<p>Il est impossible en l'état actuel d'implanter un parking car le secteur est situé en zone de patrimoine protégé</p> <p>La possibilité serait de créer un « parking vert » avec maintien des arbres existants ou replantation à l'identique. Il serait cependant impossible de créer un parc de stationnement de taille suffisante.</p> <p>De plus, il serait limité à l'équipement seul et ne permettrait pas d'utilisation mixte comme point relais.</p> <p>La configuration du site rend impossible la création d'un plan de circulation avec définition de flux et de sens de circulation</p>	<p>Le site permet la création facile d'un parking de dimension suffisante et évolutive</p> <p>La mise en place d'un plan de circulation est aisée de par l'exploitation des quatre accès possibles.</p> <p>La taille et l'implantation du parking le rendent facilement mutualisable avec les autres équipements (sportif, culturel) tout en permettant un usage mixte (parking relais)</p>

	Logis de Chalonne	Zone de La Vergne
<p><u>Sécurité Incendie</u></p> <p>Les contraintes d'accessibilité sont définies en fonction de la nature du projet et doivent répondre aux règles de sécurité incendie définies par le SDIS</p>	<p>L'accessibilité du site par une voie unique et le relief tourmenté rendent l'accessibilité aux façades existantes difficile, voire impossible pour certaines.</p> <p>Le SDIS pourrait émettre un avis défavorable pour la création d'un équipement public important</p>	<p>La création d'un projet neuf dans un site dégagé permet une accessibilité facile de l'ensemble des façades</p>

	Logis de Chalonne	Zone de La Vergne
Impact « Monuments Historiques »	<p>Le site est compris dans l'emprise du rayon de protection de l'église</p> <p>Ceci rend l'intervention du CAUE et du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine obligatoire</p> <p><i>(Pièce jointe : lettre CAUE)</i></p>	<p>Le projet est situé hors emprise des rayons de protection des monuments historiques ou remarquables de la commune de Fleac</p>

	Logis de Chalonne	Zone de La Vergne
Desserte des réseaux EU-EV, EP, AEP, EDF	<p>Il y a lieu de refaire une desserte complète de l'ensemble des réseaux car les réseaux existants sont insuffisants au regard des nouveaux besoins</p> <p>Le traitement des eaux pluviales sera très difficile car il impose un traitement anti-pollution avant rejet à la Charente.</p> <p>Il y aura lieu de créer un bassin de stockage et de rétention avant le rejet dans le fleuve</p>	<p>L'aménagement global de la Zone intègre l'ensemble des dessertes de réseaux de toutes natures (électricité, eau potable, téléphone, réseaux EU EV, EP)</p>

	Logis de Chalonne	Zone de La Vergne
Impact environnemental	<p>Le site est intégré au projet de la trame bleue et de valorisation du territoire communal, très lié à l'aménagement des rives de la Charente (chemin de la coulée verte et du Val de Charente Angoulême – Cognac).</p> <p>Il est considéré comme un patrimoine remarquable à protéger soumis aux Contraintes « Natura 2000 » qui le définissent en zone à protéger recommandée à classer « inconstructible » par Comité Natura 2000.</p> <p>Tout projet sur le site devra faire l'objet d'une étude d'impact approfondie permettant une intégration douce</p>	<p>Le projet s'inscrit dans un projet d'ensemble cohérent et réfléchi, transition entre l'activité du centre Bourg et la proximité du corridor vert créé à l'Ouest de la Parcelle.</p> <p>Le site permettra de réaliser un aménagement global de la zone intégrant en accompagnement une aire de loisirs.</p>

	Logis de Chalonne	Zone de La Vergne
<p>Projet « Fleac 2030 »</p>	<p>Tout projet de construction neuve sur le site nécessite une étude complémentaire d'Impact.</p> <p>Le site de Chalonne demeure un site excentré en « cul de sac » et ne peut pas participer à une mutualisation des moyens de parking, des transports collectifs, de desserte des divers réseaux.</p>	<p>La salle polyvalente est un élément structurant fort de l'aménagement de la Commune qui peut regrouper à terme la zone sportive et la salle polyvalente et éventuellement d'autres équipements communaux.</p> <p>Elle crée un lien et rapproche FLEAC NORD et FLEAC SUD à proximité immédiate de la RN 141 qui sera déclassée en voie départementale expresse après réalisation du contournement de FLEAC. Cette voie deviendra un axe urbain structurant de première importance.</p> <p>La salle polyvalente constituera l'élément central d'un vaste projet municipal regroupant l'aire de sport et permettant de mutualiser de nombreuses fonctions (parking, vestiaires...)</p>

	Logis de Chalonne	Zone de La Vergne
Contraintes urbanistiques	<p>Le site est inscrit zone « non constructible » avec protection du patrimoine végétal dans le PLU en cours d'élaboration.</p> <p>L'élaboration d'un projet sur le site nécessiterait une réfection de l'étude PADD et une refonte du PLU.</p> <p>Ceci entrainerait un délai de 2 à 3 ans et un coût d'étude complémentaire très élevé car cela imposerait de reprendre en profondeur les différentes études en cours, notamment le PLU qui a été approuvé à l'unanimité du conseil municipal.</p>	<p>Le site est inscrit « Zone d'équipement Public » dans le projet de PLU en cours d'approbation.</p> <p>Le projet s'inscrit dans les projets globaux d'aménagement de FLEAC et son développement futur pour les 2 ou 3 décennies à venir.</p>

	Logis de Chalonne	Zone de La Vergne
Contraintes de construction		
- Fondations	Difficile de part le relief	Facile car à réaliser dans une zone dégagée et facile d'accès
- Contraintes liées aux bâtiments existants	Le bâtiment existant se prête très mal à l'aménagement d'une salle des fêtes au vu des contraintes thermiques (RT 2012), acoustiques, architecturales et de sécurité des personnes	Sans objet La création d'un projet neuf sur une zone à aménager permet d'intégrer très facilement l'ensemble des contraintes et de réaliser un projet architecturalement fort.
- Mode de construction	La voie d'accès étroite et les contraintes de relief rendront difficiles les conditions de réalisation des travaux	Un bâtiment neuf permettra la mise en œuvre des nouvelles technologies conformes aux contraintes environnementales et créera un projet novateur à forte identité

4 – Synthèse

L'analyse comparative des deux sites au regard des diverses contraintes applicables révèle que la construction de la salle socio-culturelle sur la zone de La Vergne se montre beaucoup plus facile que sur le site de Chalonne.

En particulier, les contraintes urbanistiques et environnementales font que les aménagements du site de Chalonne sont très difficiles voire impossible suivant les souhaits de la ville de Fléac (création de parkings, modification du PLU en cours d'élaboration...).

Par contre, il constitue un site remarquable devant être aménagé pour ne pas le laisser à l'abandon et lui permettre de constituer un pôle majeur de la ville de Fléac

5 – Aménagement potentiel du site de Chalonne

L'aménagement du site de Chalonne permettrait :

- ✓ De remplir strictement les conditions du legs en continuant à faire vivre le site
- ✓ De l'inscrire dans un projet global d'aménagement de la commune sans agrandissement des locaux dans un projet à une échelle supra communale en raison de la proximité du fleuve, du chemin de coulée verte / val de Charente
- ✓ De l'intégrer dans un « parcours de l'histoire de Fléac » et dans un plan de valorisation du territoire communal.

Plusieurs pistes peuvent être explorées :

- ❖ A but historique et culturel :
 - Création d'une halte fluviale
 - Création d'un arborétum
 - Mise en place d'une voie verte longeant la Charente

- ❖ A but culturel
 - Création d'un musée archéologique
 - Création d'un éco musée retraçant la vie rurale locale du 19^{ème} siècle
 - Création d'un éco musée lié au fleuve Charente et à la navigation
 - Création d'un site d'exposition

Ces différentes propositions offriraient de nombreux avantages :

- ✓ La réalisation d'un projet à forte connotation historique et culturelle, élément de valorisation de la commune de Fleac
- ✓ La mise en valeur du site tant par le bâti que par l'environnement remarquable, en particulier par rapport au fleuve Charente
- ✓ Une fréquentation plus étalée évitant des affluences très importantes sur des délais courts
- ✓ Une programmation possible sur plusieurs années en fonction des diverses étapes du projet et des possibilités financières de la collectivité.

6 – Conclusion

Il apparait que l'implantation d'une salle socio-culturelle est préférable sur le site de la Vergne car au-delà des diverses contraintes, elle permettra de constituer le premier élément d'un ensemble destiné à terme à créer un point fort de la Commune : Evolution, coût moindre, mutualisation des moyens, sont des éléments objectifs incontestables.

Cet aménagement s'inscrirait aussi dans les choix d'urbanisme déjà faits par la commune qui seraient fortement mis en cause dans le cas d'une orientation différente.

Parallèlement, le site de Chalonne constitue un site remarquable qui peut servir de socle à un projet fort et strictement à vocation culturelle et touristique, s'inscrivant dans une réflexion globale déjà bien engagée.

Les deux sites deviendraient ainsi deux pôles majeurs de la ville avec chacun leur caractère et constitueraient la réalité « du Fléac du XXI^e siècle » en même temps que le « Fléac historique ».