Etude de programmation centre nautique

Version finale – novembre 2016

Maitrise d'oeuvre

PENMARC'H

SAFI
SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DU FINISTÈRE

Votre partenaire au service de l'aménagement du territoire

Sommaire

1 - Présentation du site

2 - Urbanisme

3 – Etude du scénario de référence

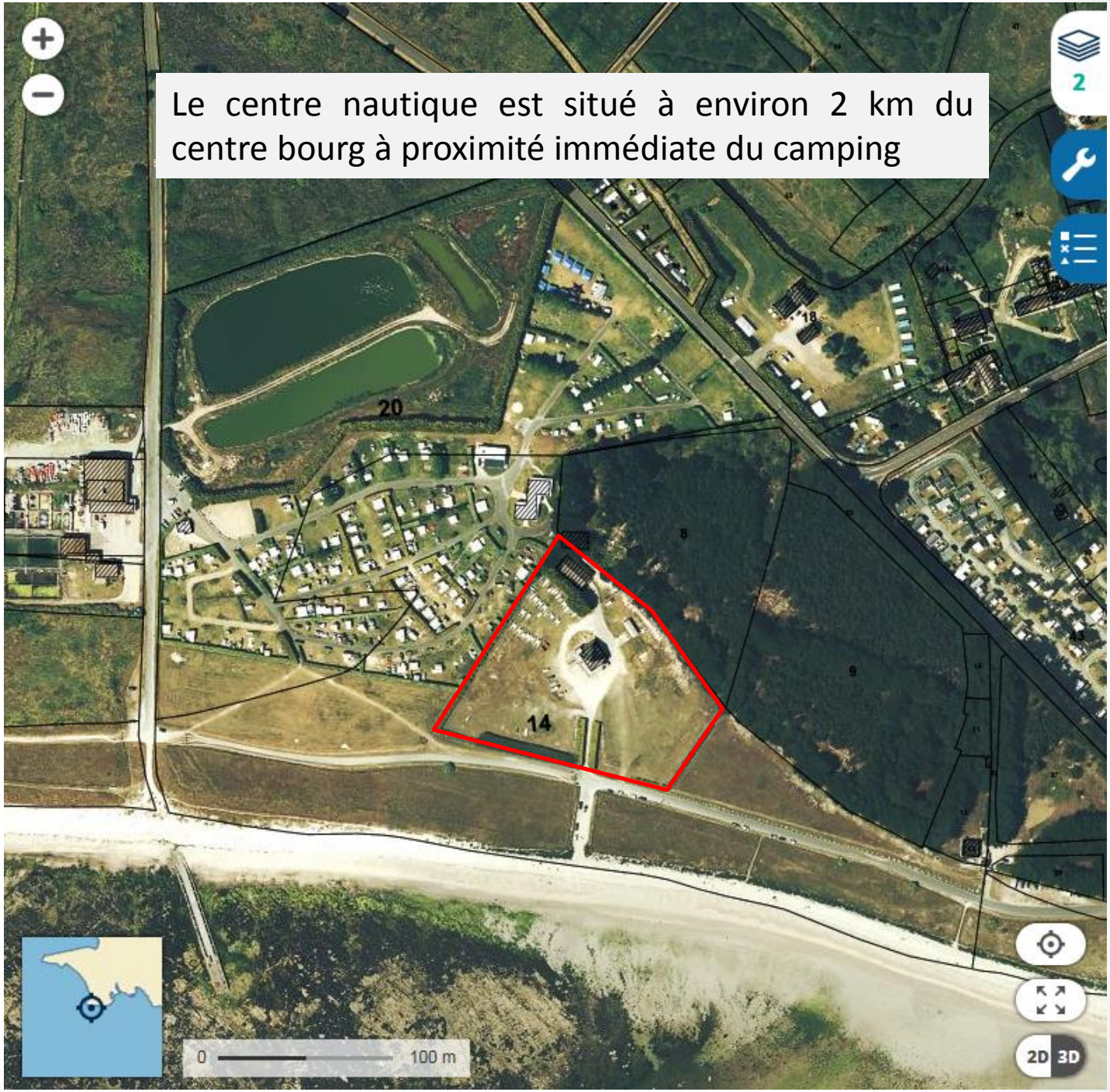
4 – Annexes

Introduction

- Partant d'un souhait de faire évoluer les infrastructures et développer l'activité de son centre nautique, la commune de Penmarc'h a engagé une étude de programmation

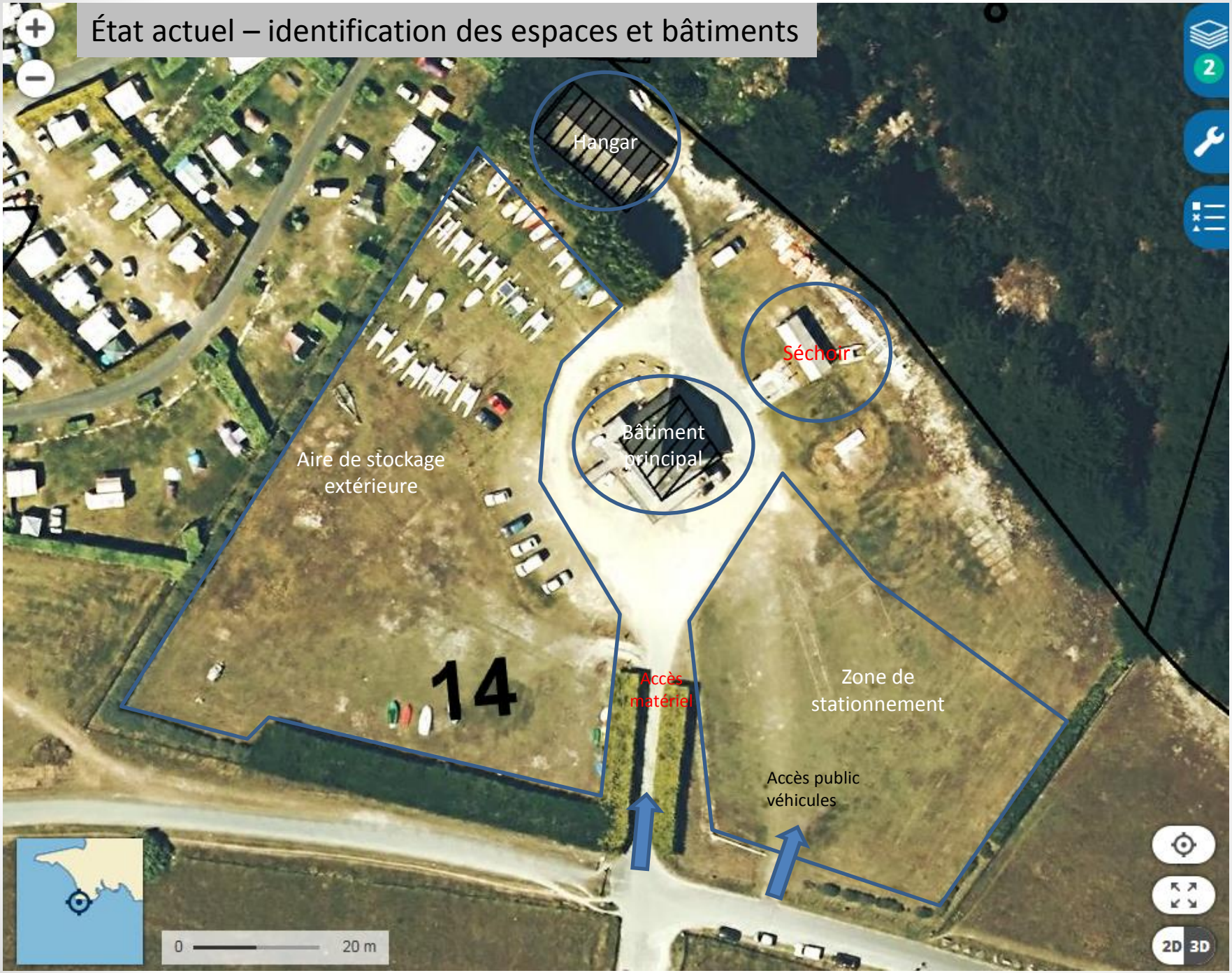
- La SAFI a été missionnée pour mener cette étude de programmation. Suite à différentes réunions, analyses et échanges avec la DDTM notamment, le présent programme technique détaillé a pu être formalisé et validé par la Collectivité

1 - Présentation du site

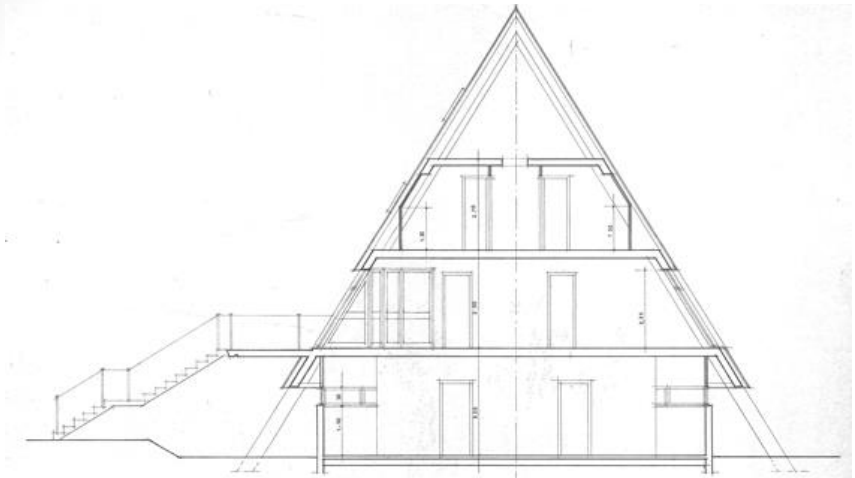


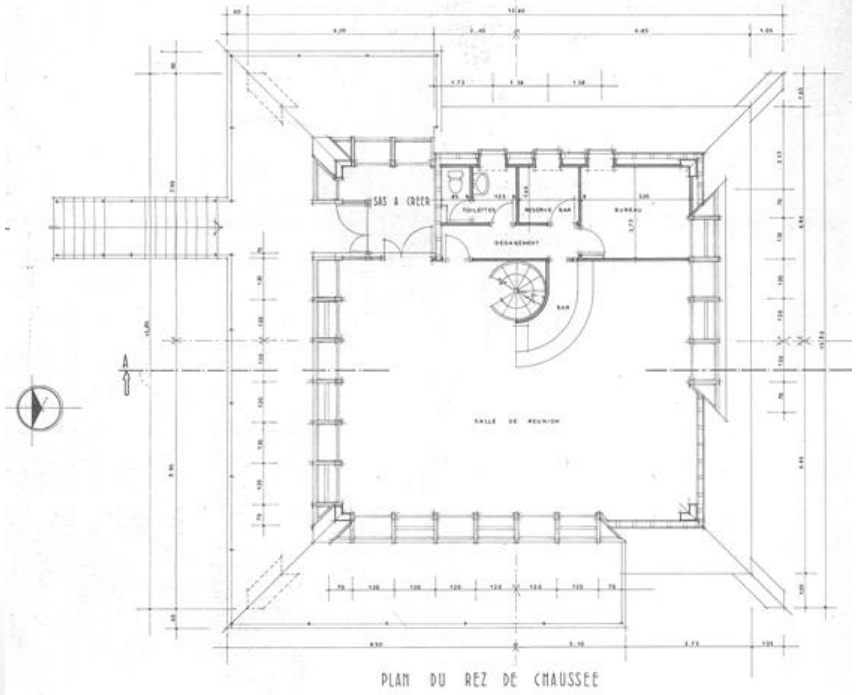
Le centre nautique est situé à environ 2 km du centre bourg à proximité immédiate du camping

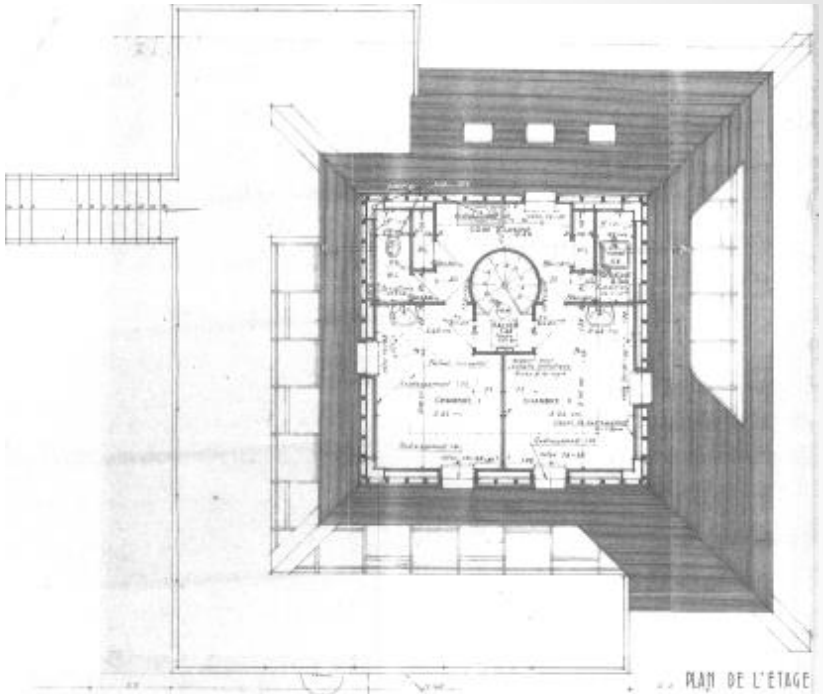
État actuel – identification des espaces et bâtiments

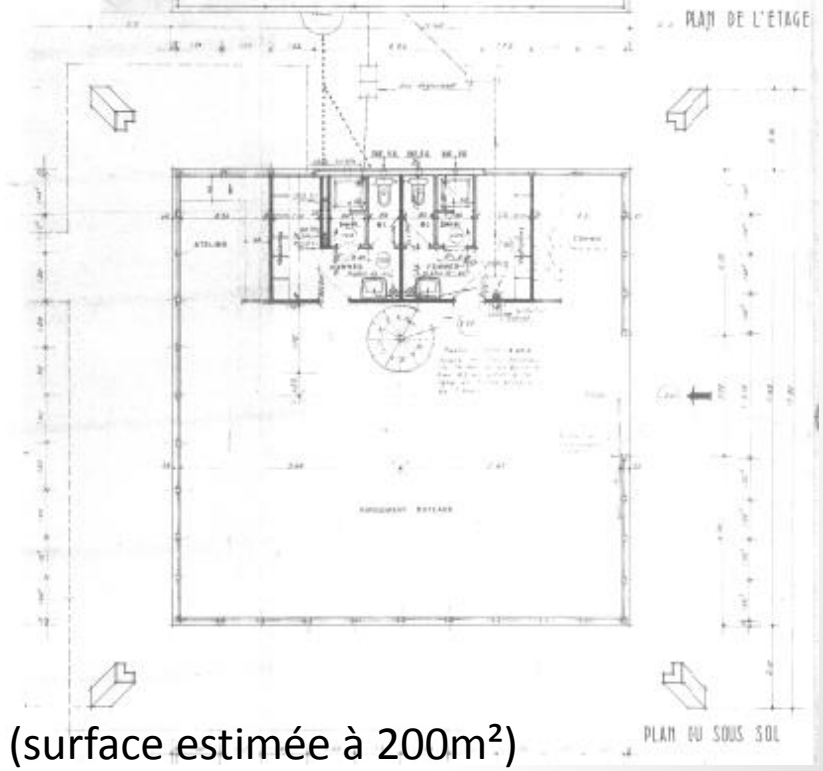


Plans du bâtiment principal – état actuel





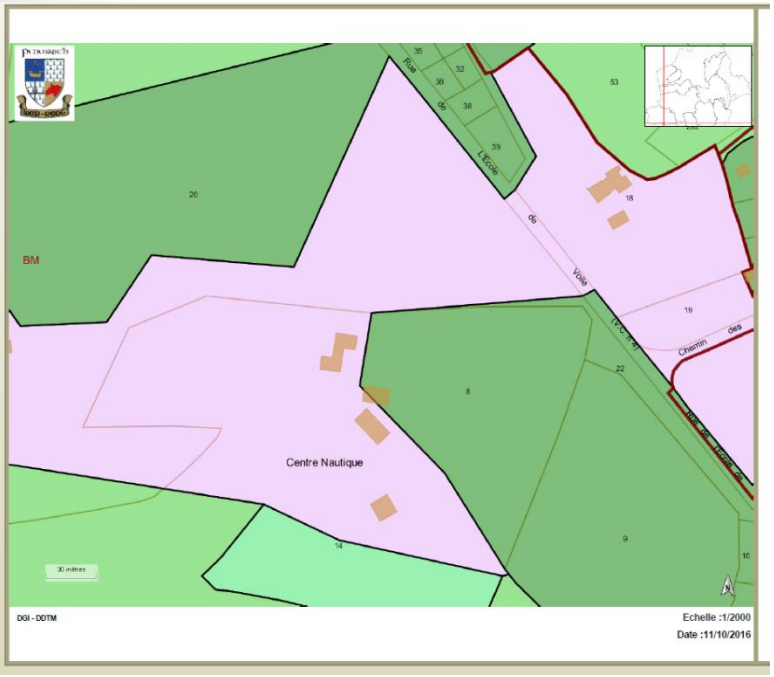




Nota : il n'existe pas de plan du hangar (surface estimée à 200m²)

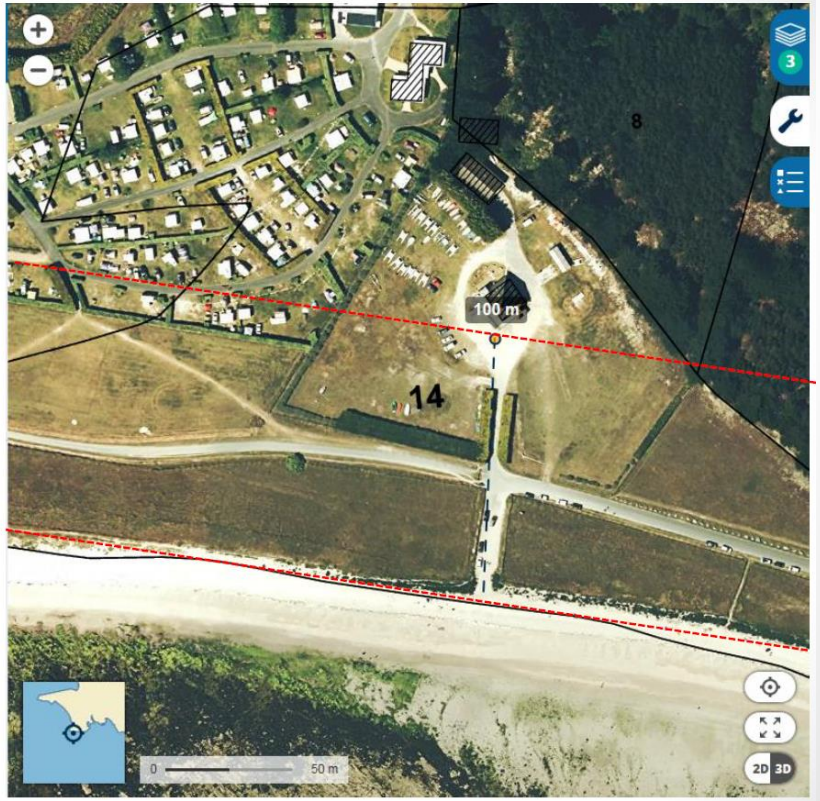
2 - Urbanisme

Zonage PLU - ULh

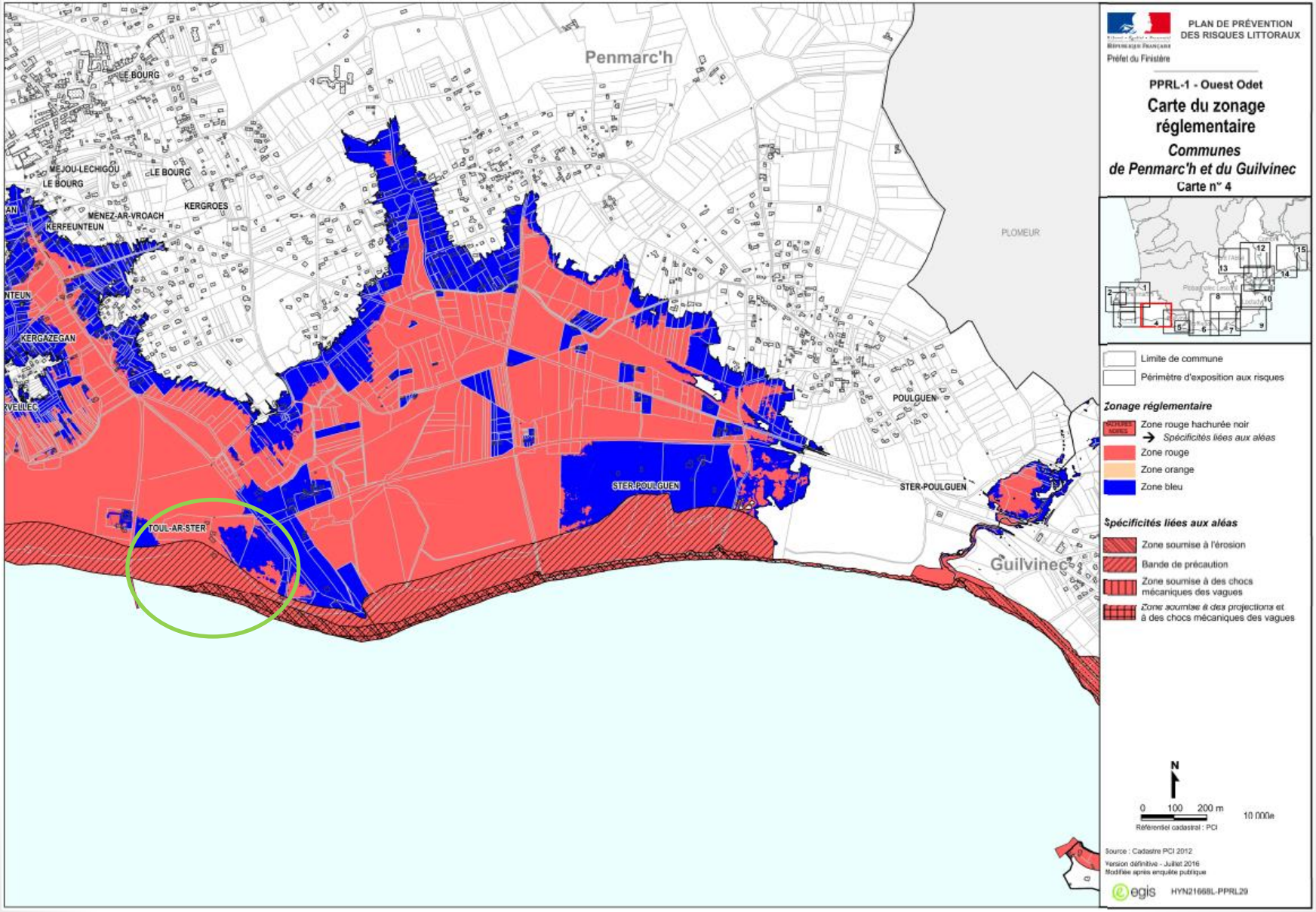


Loi littoral – bande des 100m / les bâtiments se trouvent en dehors de la bande des 100m

Bande de 100m par rapport à la limite haute du rivage



PPRL – applicable depuis le 12 juillet 2016



Analyse de la faisabilité

Le PPRL (voir cartographie ci avant et annexes) impose beaucoup de contraintes :

- Bâtiment principal : forte contrainte du PPRL (bande de précaution (rouge hachuré noir – secteur « le plus dangereux »), la zone est strictement **inconstructible**, d'après la DDTM il n'est donc pas envisageable de prévoir une extension : une restructuration/remise en état du bâtiment est envisageable, très probablement sans augmentation de l'effectif public admissible (on ne doit pas augmenter le niveau de risque actuel donc ne pas augmenter le nombre d'usagers),
- Hangar : contrainte moindre du PPRM (zone rouge) possibilité d'extension de +20% de la surface soit 40m² **à condition** de créer une zone refuge à minimum + 1.64m du sol actuel : en d'autre terme il faudrait créer un étage sur l'extension du hangar, ou considérer le bâtiment principal en zone d'accueil : **cas dérogatoire à étudier : c'est cette dernière hypothèse que nous retenons dans le cadre de l'étude,**

Compte tenu de ces éléments, les scénarii que nous allons étudier sont les suivants :

- Bâtiment principal : rénovation du bâtiment sans extension.
  - Sous sol : compte tenu de l'état correct des locaux, pas d'intervention si ce n'est pas mettre en place un Ballon d'eau chaude de plus grande capacité,
  - Rez-de-chaussée : rénovation de l'espace (salle pédagogique et bureaux) + qualification de la zone en zone refuge pour répondre au PPRL
- Hangar :
  - Remise en état du bâtiment et création d'une mezzanine,
  - Extension du hangar de 40m² : stockage de matériel

3 – Etude du scénario de référence

Scénario de référence

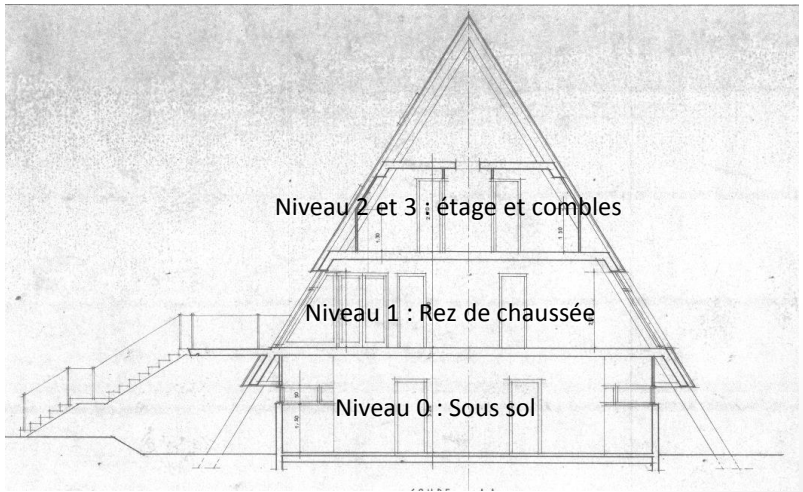
Suite à l'étude de plusieurs hypothèses (rapport de réunion du 02 novembre et du 10 novembre 2016) et compte tenu des contraintes liées aux aspects réglementaires (PPRL notamment), nous proposons de retenir le scénario suivant :

- bâtiment principal : réfection clos / couvert + rénovation sous sol, rez de chaussée et étage

- Hangar : rénovation clos / couvert, électricité, création d'une mezzanine pour du stockage, extension de 40m² (stockage ou vestiaires)

Ce scénario découle d'échanges avec la DDTM sur les volets de la faisabilité urbanistique et de l'accessibilité.

Pour la suite de l'étude les différents niveaux sont désignés de la manière suivante :

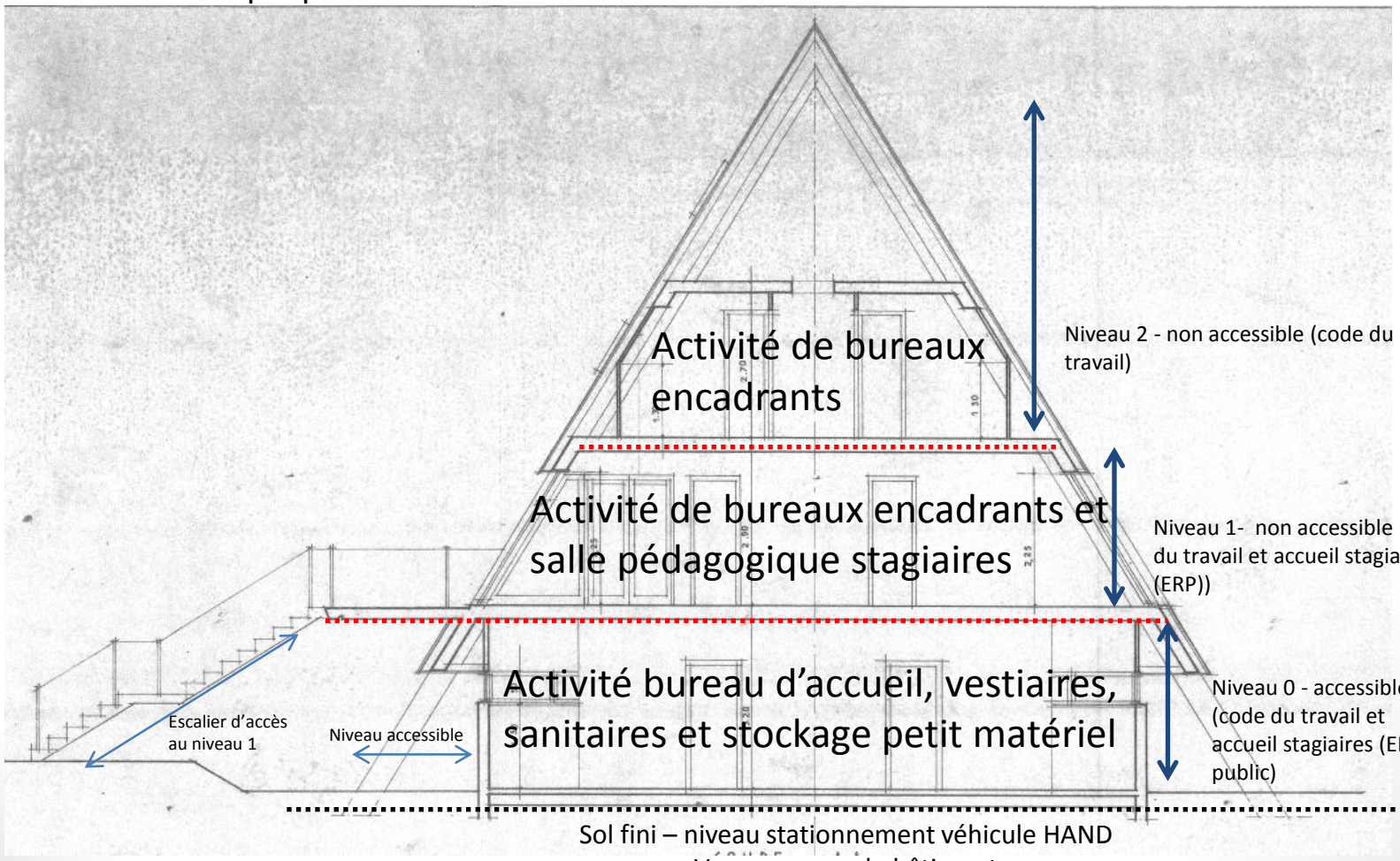


Conditions d'accessibilité aux personnes en situation de handicap

L'hypothèse qui permet de déterminer ces conditions d'accessibilité est la suivante:

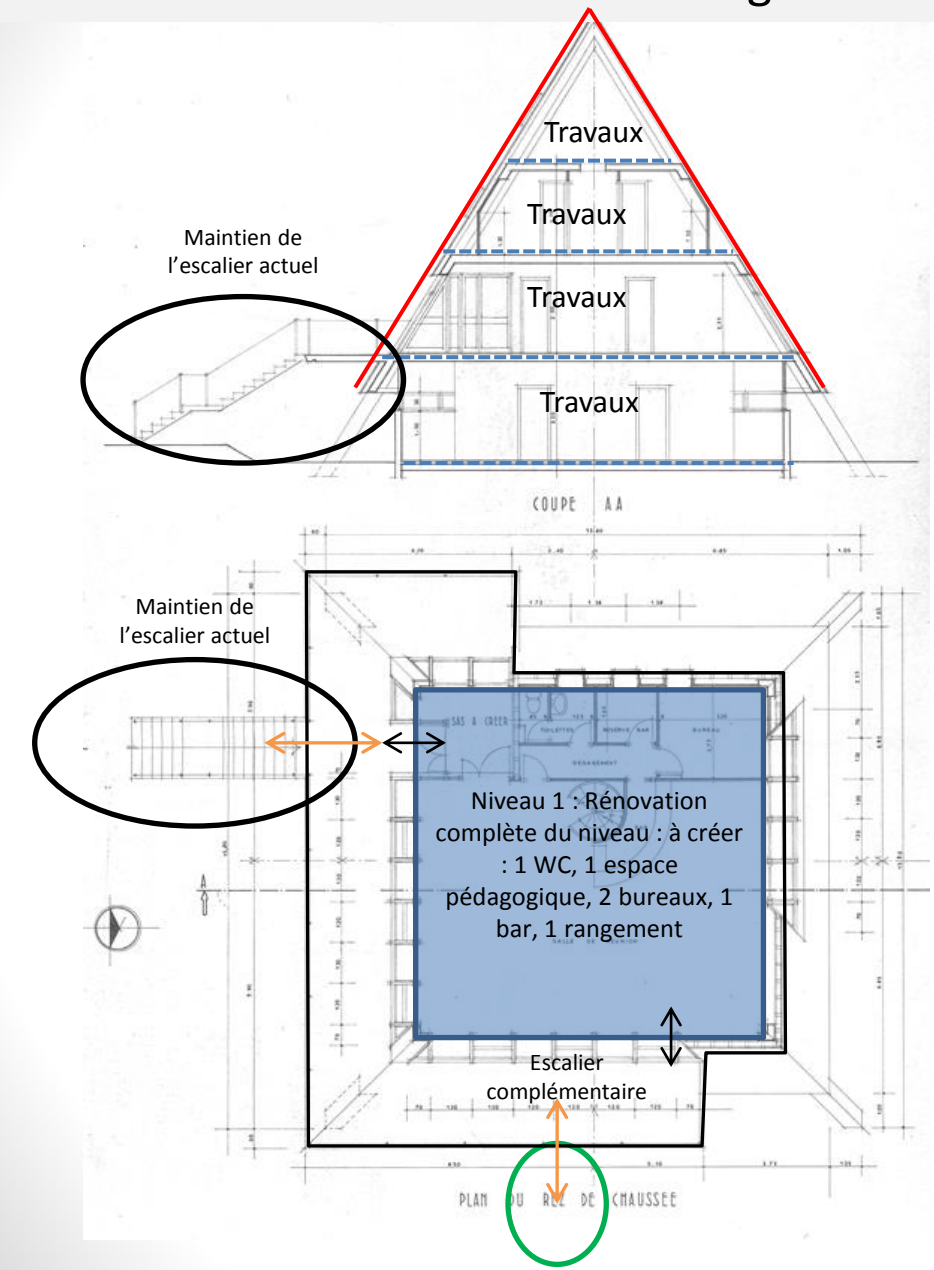
- **L'activité nautique du club est fortement contrainte pour son accessibilité au plan d'eau qui ne permet pas au club d'accueillir des stagiaires en situation de handicap. En partant de cette forte contrainte, qui est indépendante de la volonté de la Commune de Penmarc'h, il n'y a pas de logique à rendre les locaux dédiés aux pratiquants et aux encadrants accessibles aux personnes en situation de handicap (conclusion : les vestiaires et douches du niveau 0 ne seront donc pas rendu accessibles, le rez de chaussée ne sera pas accessible (fonction salle pédagogique).**

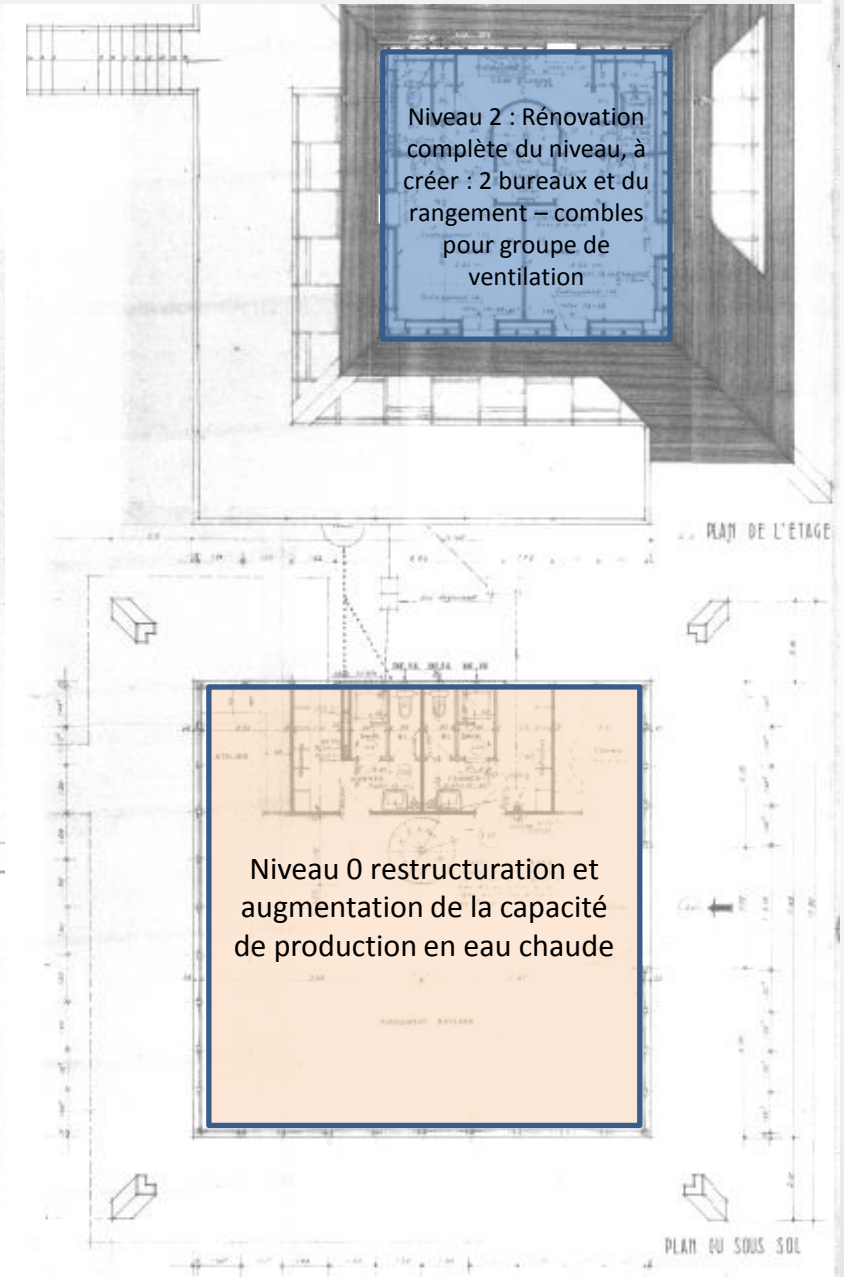
- **La logique que nous retenons au sujet de l'accessibilité consiste à permettre à un parent handicapé de venir déposer et rechercher son enfant au bâtiment principal soit à l'accueil situé au niveau 0.**



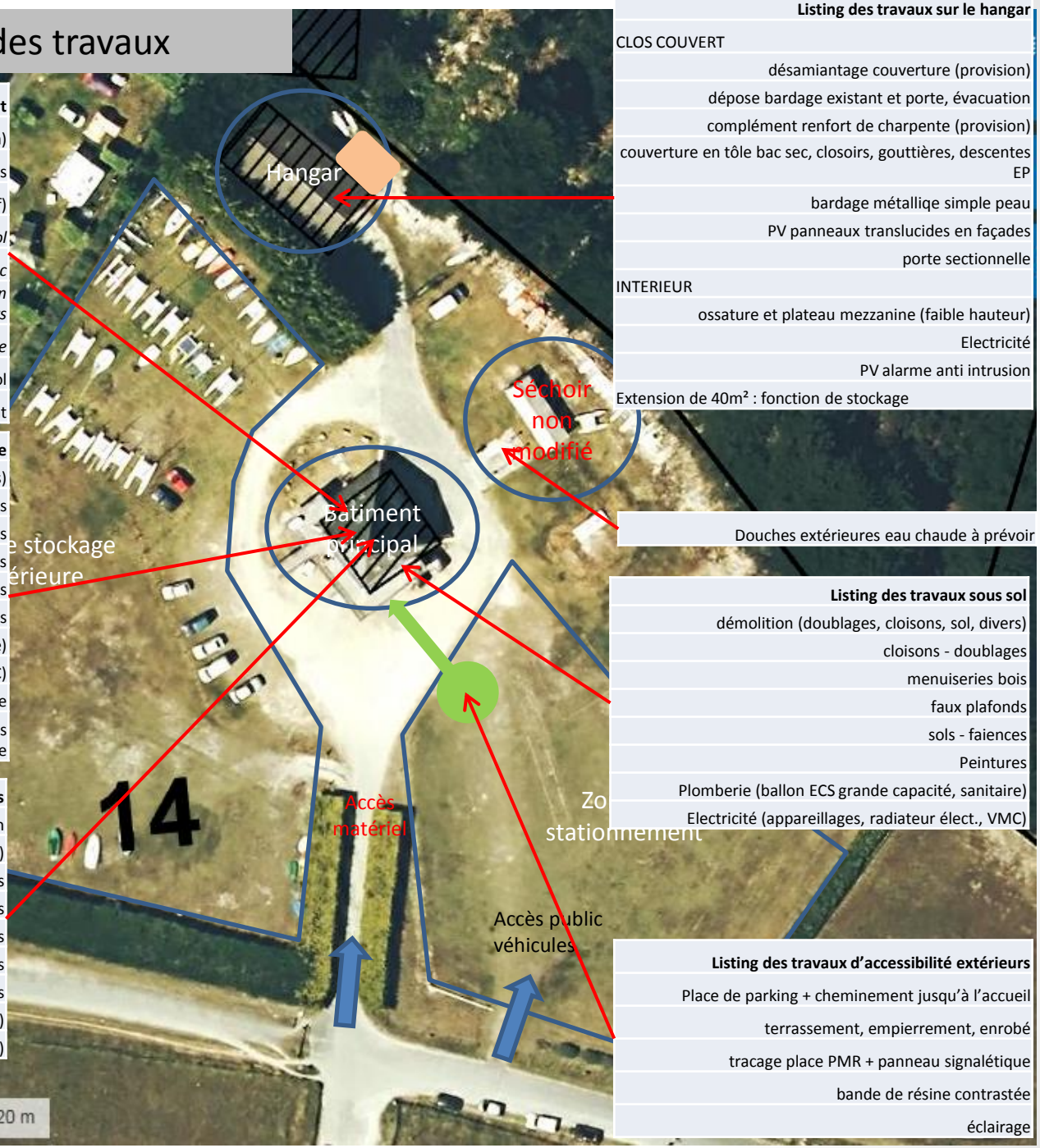
Vue en coupe du bâtiment

Scénario de référence : bâtiment principal : réfection clos / couvert + rénovation rez de chaussée et étage





État futur – détail des travaux



Listing des travaux de clos couvert

- désamiantage ardoises (provision)
- couverture ardoises neuves
- menuiseries extérieures (dépose + pose à neuf)
- *sous-sol*
- *rdc*
- *Étage : maintien de la verrière : remise en état et création d'une porte de sortie de secours*
- *comble*
- porte sectionnelle accès sous-sol
- ravalement

Listing des travaux du rez de chaussée

- démolition (doublages, cloisons, sol, divers)
- cloisons - doublages
- menuiseries bois
- faux plafonds
- sols - faiences
- Peintures
- Plomberie (ballon ECS, sanitaire)
- Electricité (appareillages, radiateur élect., VMC)
- PV alarme anti intrusion : base
- escalier hélicoidal du sous-sol à l'étage, métallique, cpis dépose

Listing des travaux des étages

- désamiantage sols : provision
- démolition (doublages, cloisons, sol, divers)
- cloisons - doublages
- menuiseries bois
- faux plafonds
- sols - faiences
- Peintures
- Plomberie (ballon ECS, sanitaire)
- Electricité (appareillages, radiateur élect., VMC)

Listing des travaux sur le hangar

CLOS COUVERT

- désamiantage couverture (provision)
- dépose bardage existant et porte, évacuation
- complément renfort de charpente (provision)
- couverture en tôle bac sec, closoirs, gouttières, descentes EP
- bardage métalliqe simple peau
- PV panneaux translucides en façades
- porte sectionnelle

INTERIEUR

- ossature et plateau mezzanine (faible hauteur)
- Electricité
- PV alarme anti intrusion

Extension de 40m² : fonction de stockage

- Douches extérieures eau chaude à prévoir

Listing des travaux sous sol

- démolition (doublages, cloisons, sol, divers)
- cloisons - doublages
- menuiseries bois
- faux plafonds
- sols - faiences
- Peintures
- Plomberie (ballon ECS grande capacité, sanitaire)
- Electricité (appareillages, radiateur élect., VMC)

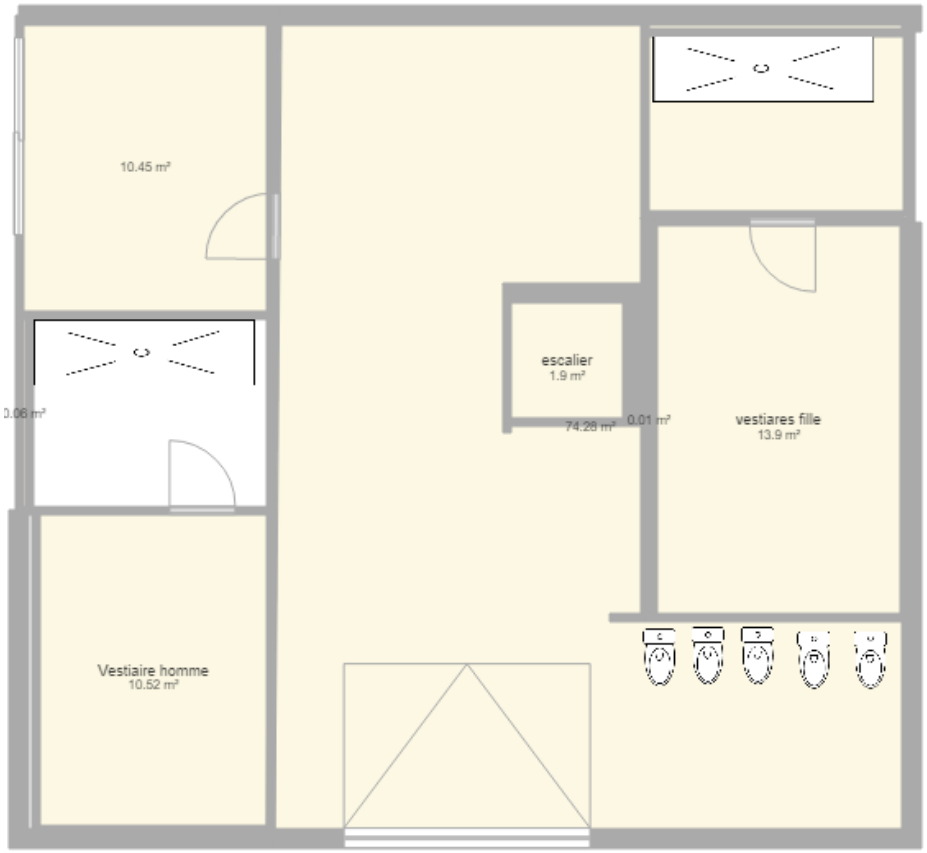
Listing des travaux d'accessibilité extérieurs

- Place de parking + cheminement jusqu'à l'accueil
- terrassement, empierrement, enrobé
- tracage place PMR + panneau signalétique
- bande de résine contrastée
- éclairage

Prescriptions fonctionnelles et techniques générales

Les éléments listés ci après, de nature fonctionnelle ou technique, n'ont pas valeur de prescription définitive. Elles permettront au Maître d'œuvre de définir les aspects fonctionnels et techniques du projet en concertation avec les usagers et la Maîtrise d'Ouvrage qui viendront les compléter jusqu'à la phase APD :

- Bâtiment principal : réfection clos / couvert + rénovation rez de chaussée et étage:
  - Niveau 0 : restructuration du niveau suivant plan ci dessous, prévoir d'augmentation la capacité de production en ECS (volume à déterminer en fonction des effectifs de l'ordre de 30 personnes : sujet à évoquer avec la maitrise d'ouvrage),



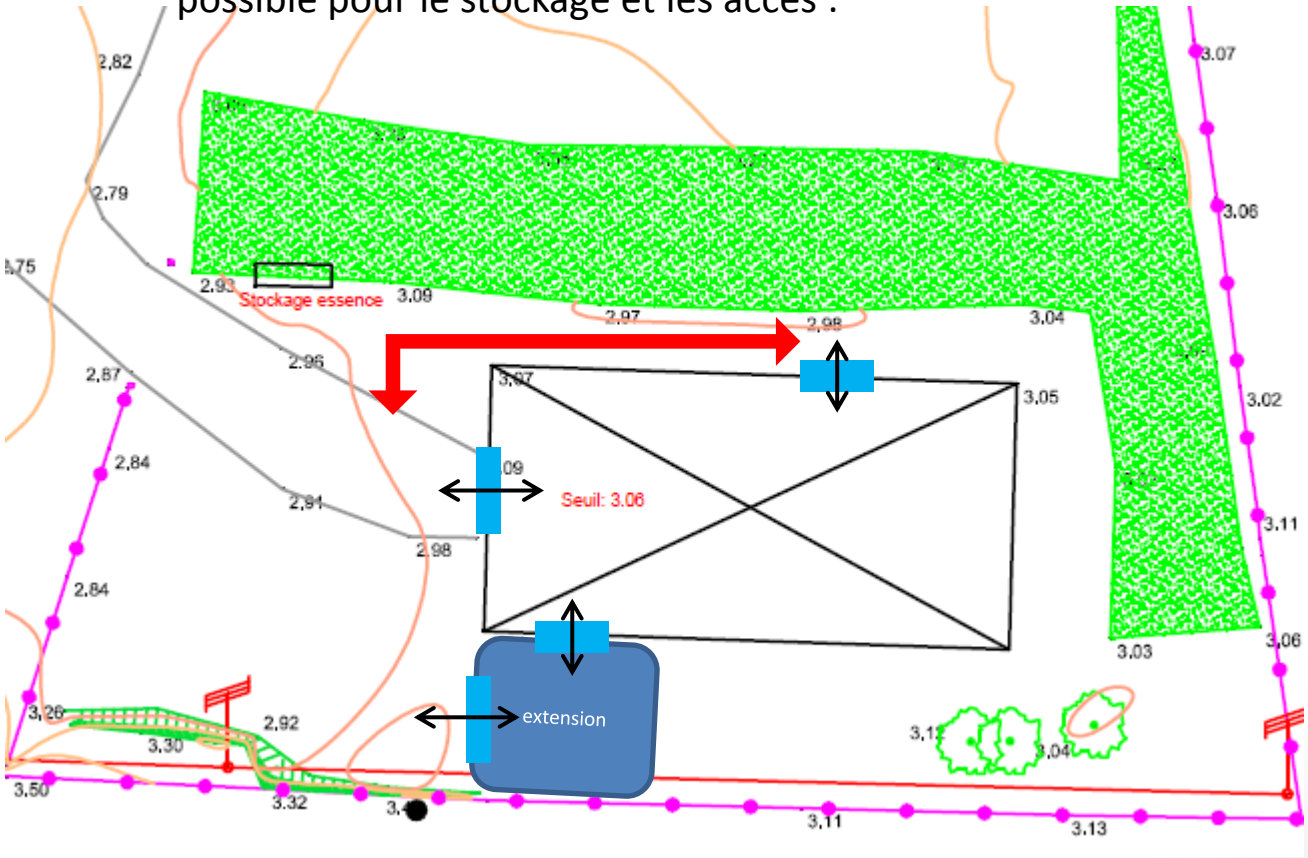
Prescriptions fonctionnelles et techniques générales

- Niveau 1 : effectif admissible : 30 personnes + 5 encadrants
  - Répartition des espaces : zone pédagogique, 2 bureaux, espace détente/bar, espace de stockage, sanitaire : organisation fonctionnelle à proposer par la maitrise d'œuvre après échange avec les usagers,
  - Prévoir un vidéoprojecteur et un tableau blanc pour la zone pédagogique (accueil de 30 personnes), prévoir un bloc prise poste de travail (3PC + 2RJ45),
  - Bureaux à créer : privilégier une solution « open space », caque poste de travail devra comprendre un bloc prise poste de travail (3PC + 2RJ45), un éclairage spécifique adapté à la configuration du bureau,
  - Espace détente : déserte bar avec évier double bac eau chaude/eau froide, rangements et réfrigérateur à intégrer dans le meuble bar. Prévoir éclairage spécifique de la zone,
  - WC : étudier la possibilité de créer un WC comprenant un urinoir et un lave main,
  - Placard de rangement pour les produits d'entretien,

- Niveau 2 et combles :
  - Bureaux à créer : privilégier une solution « open space », caque poste de travail devra comprendre un bloc prise poste de travail (3PC + 2RJ45), un éclairage spécifique adapté à la configuration du bureau,
  - Espace de stockage pour petit matériel à prévoir,
  - Combles : à considérer en local technique pour le groupe de ventilation,
  - organisation fonctionnelle du niveau à proposer par la maitrise d'œuvre après échange avec les usagers, travailler le moyen d'accès pour le rendre le plus « praticable » et le plus « sécurisé » possible,

Prescriptions fonctionnelles et techniques générales

- Hangar :
  - Extension de 40m² pour fonction de stockage : structure charpente, couverture bardage ou parois verticales en panneaux grillagés galvanisés et portail d'entrée d'une largeur minimale de 3mètres (longeur et largeur de l'extension à déterminer avec les usagers en fonction de la nature du stockage prévu),
  - Prévoir un principe fonctionnel de gestion des accès identique à celui présenté ci-dessous, l'objectif étant d'avoir la plus grande modularité possible pour le stockage et les accès :



Prescriptions fonctionnelles et techniques générales

- Prévoir d'étudier une solution de récupération des eaux pluviales pour permettre le rinçage des équipements et matériels,
- Prévoir la création de douches extérieures eau chaude (dans le même esprit que celles existantes),
- Réglementation thermique, performance énergétique : tenir compte de la nature de l'activité et du fait que le centre est formé de fin novembre à fin mars,
- Pour les espaces situés au niveau du terrain naturel et dans les limites de côte maximale définie par le PPRL : prendre en compte le risque de submersion marine : prescrire des matériaux pérennes qui ne craignent pas des conditions d'humidité très fortes. Privilégier des matériaux inoxydables, hydrofuges et imputrescibles,
- Prévoir des solutions techniques simples de configuration et de fonctionnement, des appareillages, éclairages et dispositifs de chauffage et de ventilation nécessitant le moins de maintenance possible,
- Prévoir une possibilité de programmer le chauffage du bâtiment principal de manière distincte pour les niveaux 1 et 2,
- Pour le cheminement extérieur HAND : prévoir d'étudier une solution d'éclairage « autonome » (photovoltaïque + éolien),
- Un traitement des charpentes existantes pourrait être envisagé : à déterminer par l'équipe de Maîtrise d'Œuvre,

Scénario de référence – estimation prévisionnelle

Travaux	437 100	
Stationnement HAND et accès au sous sol	23 500	empierrement et cheminement en enrobés
Escalier supplémentaire accès rez de chaussée pour permettre d'accueillir plus de 19 personnes	15 000	fondations et structure métallique
Bâtiment	289 100	réfection clos couvert + rénovation rez de chaussée : club house, accueil, salle pédagogique, sanitaires + rénovation étage (bureau + sanitaire) + restructuration sous sol et ECS plus grande capacité
Hangar	109 500	réfection de la couverture amiante et du bardage métallique y compris porte, renforcement de la charpente + création d'une mezzanine et réfection de l'électricité + extension de 40m² de stockage

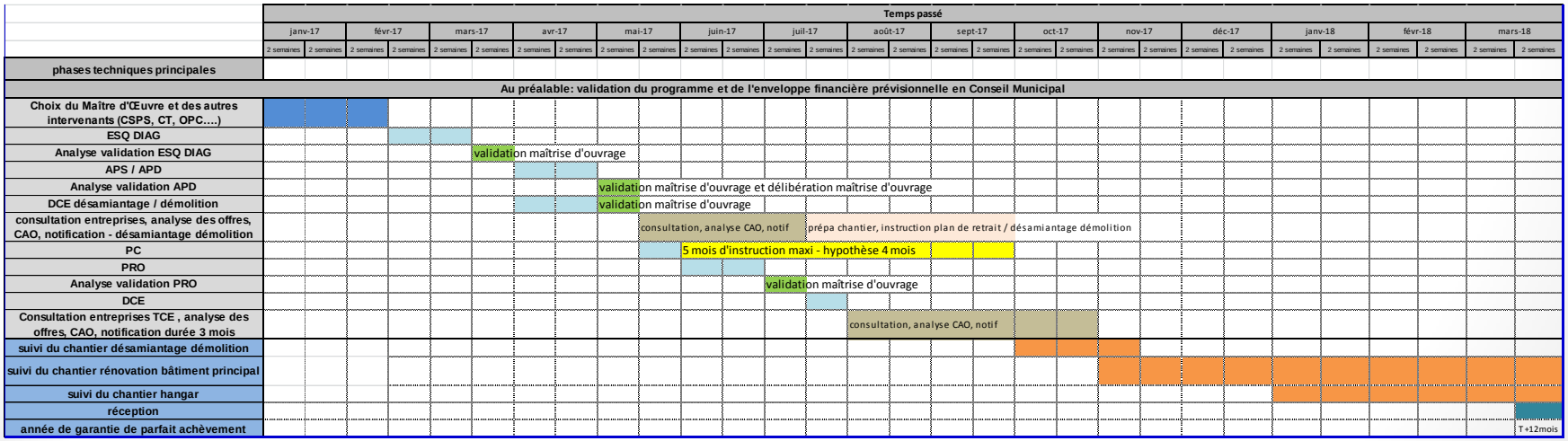
Non compris mobilier et équipements liés à l'activité du centre

Planning prévisionnel

Un enjeu majeur du projet consiste à prévoir les travaux sur la période de fermeture du centre nautique qui pour les besoins du chantier peut être ramenée de fin septembre à fin mars.
Il y a lieu de prévoir deux consultations travaux:

- Désamiantage et démolition
- Travaux tous corps d'état (TCE)

Cette solution permet de mener en parallèle la préparation du chantier de désamiantage en parallèle de la mise au point du PRO TCE



Annexes

- Annexe 1 : levé topo
- Annexe 2 : plans
- Annexe 3 : PLU
- Annexe 4 : PPRL
- Annexe 5 : étude NEF
- Annexe 6 : rapport structure SBC
- Annexe 7 : diagnostic amiante avant travaux