

COMMUNAUTE DE COMMUNES ARGUENON-HUNAUDAYE

**CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE
ACCUEILLANT UN CENTRE NAUTIQUE
ET UNE STATION VTT**

Dossier de consultation du maitre d'œuvre

I- PRESENTATION DU PROJET

I.1 Identifiants

MAITRISE D'OUVRAGE

Communauté de communes Arguenon-Hunaudaye

Manoir du Lou

22270 DOLO

Représentée par Monsieur Jean MEGRET, Président de la CCAH.

I.2 Objet du projet

Construction d'un ensemble immobilier abritant le centre nautique Jugonnais et la Station VTT

I.3 genèse du projet :

Le centre nautique Jugonnais, créé en 1979 est abrité depuis l'année 1987 dans un local, à proximité du lac de Jugon.

Depuis, le CNJ s'est développé et le local n'est plus adapté tant du point de vue de l'accueil des usagers que de celui des conditions de travail des salariés. En particulier, il ne répond plus aux exigences d'accueil des publics scolaires qui constitue l'essentiel de l'activité du CNJ.

L'association souhaite aussi développer l'accueil de publics handicapés, et là encore, les locaux actuels ne sont pas adaptés.

Le centre nautique a également besoin de stocker ses bateaux dans des conditions les préservant des intempéries et de malveillances éventuelles. Un atelier de réparation est également indispensable

La Station VTT Arguenon-Hunaudaye a été créée en 2007 et son développement nécessite aussi des locaux d'accueil, de stockage et de réparation du matériel.

Une station de lavage est également devenue nécessaire.

Afin de mutualiser les coûts d'investissement et de fonctionnement, la communauté de communes ARGUENON-HUNAUDAYE, maître d'ouvrage du projet, a souhaité regrouper les deux entités dans un seul ensemble immobilier.

II- ANALYSE DU SITE

Le site de construction choisi est situé dans un espace remarquable, à proximité du lac de retenue de Jugon. La construction devra intégrer un bâtiment existant dont l'usage actuel est une salle de cours et de restauration servant à l'école de voile, mais aussi à des publics extérieurs. Ce local pourra être visité sur place. Des plans pourront être remis.

II.1 Plan de situation

Voir annexe jointe

II.2 Extrait cadastral

La parcelle concernée est composée des parcelles cadastrales figurées sur le plan annexé (fin du dossier)

II.3 Plan Local d'Urbanisme

Le site projet est situé en zone UL du PLU. Les dispositions applicables à cette zone sont annexées au dossier.

II.6 Réseaux et concessionnaires

Les réseaux EP, EU, téléphone-ADSL et électricité sont situés à proximité du site dont le maître d'œuvre devra prévoir l'approvisionnement.

II.7 Plan topographique

Fourni sur demande

II.8 Rapports géotechniques

A réaliser si nécessaire.

III- Construction – rénovation, état des superficies à prévoir :

III.1 Etat des surfaces à prévoir

Eléments à inclure dans le cahier des charges

(Le maître d'œuvre devra aussi prévoir le mobilier – compris dans l'enveloppe financière)

Espace	Surface	Contrainte
Cale mise à l'eau	Existante	la rallonger pour une utilisation en faible niveau d'eau respectera les normes d'accès par les personnes handicapées
Ponton	Existant	avoir une flottaison complète des pontons en faible niveau d'eau.
Hall, bureau d'accueil, de réception et d'inscription	Environ 25 m ² (l'espace bureau accueil et de secrétariat représentant 9 à 10m ²)	doit permettre un accueil mutualisé espace tampon avec les activités sportives, de gestion et d'extérieur, contrôle des mouvements surveillance vestiaires souhaitable liaison étroite avec les autres bureaux doit permettre un regard sur le plan d'eau. liaison informatique
Bureau directeur	10m ² à 12m ²	pouvoir surveiller visuellement : le plan d'eau et les évolutions sur l'eau les mises à l'eau en communication direct avec l'accueil liaison informatique
bureau animateur VTT	8 à 10 m ²	en communication directe avec l'accueil liaison informatique
Archives rangement Commun avec le VTT	5 à 8 m ²	à prévoir à l'étage bâtiment existant ?
Salle de cours (à prévoir dans bâtiment existant ?)	50 m ² minimum	Capable de recevoir 50 personnes (de 0,6 à 1,2m ² par personne). prévoir des utilisateurs externes prévoir coin repas (10 moniteurs) accès indépendant sanitaire accessible équipement audiovisuel

Espace	Surface	Contrainte
Vestiaires sanitaires moniteurs Commun avec le VTT	15 m2	doivent être regroupés et accessibles entre eux proche de la voilerie séparation H/F (ou cabine de déshabillage) casiers fermant à clé.
Vestiaires collectifs Commun avec le VTT	60 m2	assurer la rotation de 2 classes. assurer une zone pied sec / pied humide douches communes pour 2 vestiaires
Vestiaire individuel accessible de l'extérieur Commun voile VTT	15 m2	accessible en dehors des heures d'ouverture VTT et voile. stockage 10 VTT location casiers à clef séparation H/F (2 douches, 2 cabines de déshabillage, 2 WC)
Sanitaires Commun avec le VTT	18 m2	situés à proximité des vestiaires accessible en dehors des heures d'ouverture VTT et voile. Accessibles de la salle de cours
Séchoir	3 m2	liaison étroite avec la voilerie, liaison avec les vestiaires sanitaires extracteur d'humidité
Local moteur / carburants (voir possibilité dans locaux existants)	6 m2 (avec armoire essence)	indépendant proches voilerie.
Entretien stockage matériel : voilerie /VTT (voir utilisation des bâtiments existants)	Superficie indicatives : - entretien : 45 m ² - voilerie : 40 m ² - VTT : 50 m ² - Stockage bateau : 150 m ² - matériel Cap Armor 8 m ²	proche vestiaires proche parking bateau stockage vertical des mâts stockage voiles / gilets stockage 40 VTT / casques prévoir distribution matériel prévoir auvent pour abriter les fauteuils. porte large permettre l'entretien du plus grand bateau (caravelle) faire distinction entre locaux chauffés et non chauffés. le stockage bateau doit permettre l'accès de la remorque chargée (H. 3m)
Entretien (ménage) Commun avec le VTT	3 m2 sous forme de placard	proximité de l'administration
Emplacement poubelles Commun avec le VTT	(2 à 3 m2)	proche accès parking ne doit pas provoquer de nuisances

Espace	Surface	Contrainte
Chaufferie / chauffage Commun avec le VTT	15 à 25 m2	situation centrale température recommandée (fédé voile) Hall 15°C Vestiaires 19°C Douches 22°C Eau chaude sanitaire 34°C Bureau 20°C Salle de classe 20°C Circulation dégagement 15°C
Aire de lavage VTT Commun voile		proche local VTT accessible en dehors heures de fermeture respectueux de l'environnement payant doit pouvoir être utilisé par le centre nautique accessible véhicule.
Local matériel Cap Armor	8 m2	accès extérieur

Les superficies ci-dessus sont données à titre indicatif, le maître d'œuvre ayant la possibilité de la modifier pour améliorer l'efficience ou le coût de l'ensemble.

III.2 Précisions :

L'accessibilité par les personnes handicapées est à prévoir sur les 4 thèmes et dans tous ses aspects.

Le confort des occupants constitue fera l'objet d'une attention particulière. Pour les bureaux le maître d'œuvre devra présenter et justifier les dispositions architecturales mises en œuvre pour créer un confort acoustique et visuel optimal.

Les concepteurs devront faire des propositions analysées en coût global (coût d'investissement + coût d'exploitation).

III.3 Aménagements extérieurs

L'environnement devra faire l'objet d'un traitement paysager spécifique.

La valorisation du site passe par le renforcement des valeurs paysagères existantes : le plus naturel possible, le plus rural.

La qualité des espaces extérieurs devra particulièrement être soignée.

IV- DIAGNOSTIC

Une mission diagnostic spécifique est nécessaire afin :

- d'appréhender précisément l'état des bâtiments existants,
- de vérifier la faisabilité des aménagements prévus
- de compléter, si nécessaire le projet.

V- EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

Au vu de la sensibilité des espaces au sein desquels l'ensemble sera implanté, et au vu de sa propre sensibilité à l'environnement, le maître d'ouvrage inscrit son projet dans une réelle politique de développement durable.

Le maître d'ouvrage souhaite particulièrement, porter l'accent sur les enjeux environnementaux suivants :

- La préservation d'un terrain situé dans un site remarquable, ayant une empreinte paysagère forte et sur lequel l'intégration du bâtiment doit être particulièrement soignée et réussie.
- La préservation des ressources naturelles avec notamment un choix de matériaux de construction respectueux de l'environnement et de la santé. Par ailleurs, les matériaux employés pour la construction doivent être résistants et durables. Ils doivent également permettre un entretien facile.
- L'acquisition d'une nouvelle attitude, plus responsable, vis-à-vis des ressources en particulier l'eau et l'énergie. A ce titre :

L'EAU :

- Il est demandé à la maîtrise d'œuvre de réaliser une étude de faisabilité technique et économique de recours à la récupération des eaux de pluie.
- Des solutions pour limiter l'imperméabilité des espaces extérieurs ainsi que des solutions de gestion-rétention-pré traitement des eaux de pluies devront être apportées.

L'ENERGIE :

- Une réflexion sur la nature des ressources énergétiques doit être menée. Le maître d'ouvrage souhaite privilégier, le recours aux énergies renouvelables pour ses besoins en chauffage, ventilation, rafraîchissement. Ainsi, le maître d'œuvre étudie et compare divers scénarios de recours aux énergies renouvelables

(solaire thermique, photovoltaïque, géothermie, chauffage au bois ; éolien) qui permettront au maître d'ouvrage au stade de l'APS de faire le choix énergétique le plus judicieux. Cette étude comparative devra observer les aspects fonctionnels, architecturaux, techniques, mais aussi économiques (en coût global) et environnementaux.

- Une réflexion sur l'enveloppe, les caractéristiques architecturales et le rendement des équipements installés doit être menée pour s'assurer de la maîtrise de la consommation d'énergie.

VI- Calendrier Prévisionnel d'opération

La réalisation devra être opérationnelle en mai 2010.

VIII- Enveloppe financière :

L'enveloppe financière dédiée au projet est de 550 000 €. Elle comprend l'ensemble des études et travaux de réalisation ou nécessaire à la réalisation de l'ensemble immobilier, y compris les abords immédiats et les aménagements paysagers.

IX : Critères de choix de l'opérateur :

- 1) méthodologie de travail
- 2) délai de réalisation
- 3) montant des honoraires
- 4) capacité à établir les dépenses énergétiques prévisionnelles et à prendre en compte les problématiques environnementales et écologiques.

Une présélection sera faite par le maitre d'ouvrage en fonction d'un argumentaire du candidat prenant en compte ces quatre points. Toute indication complémentaire est possible et pourra être prise en considération.

A DOLO, le 5 mars 2009,

Le Président,



Jean MEGRET.

X - annexes :

- 1) Plan cadastral
- 2) Plan de situation
- 3) Extrait du PLU