Projet de Réhabilitation du bâtiment Lazaret

Réunion de concertation 23 Novembre 2021

Table des matières

Listes des participants 3
I. Introduction et présentation de la volonté du Port de plaisance de rénover ses infrastructures.. 4
II. Explication du cas du bâtiment du Lazaret et périmètre de la concertation 6
III. Un projet de réhabilitation comprenant des invariants..... 8
IV. Différentes marges de manœuvre 10
V. La temporalité du projet 11
VI. La prise en compte des attentes de nos plaisanciers..... 13
VII. Atelier participatif - retranscription : envies/besoins – questions/craintes 14

Listes des participants

Association des plaisanciers de La Rochelle

GARCIA Alain
BERTOUT François
COUDRAY Jean-Jacques
JENNER Bruce
POIRIER Marie-Claude

TRANSDEV MARITIME (Bus de Mer)
CHANE Anne

Association Aunis Voile
SOUCHELEAU Yann

Association Rêves Agissez
LORET Régis

Plaisanciers
VIOLETTE Jean-Pierre
GUYAU Mathieu
RINGUET David

Grand Pavois Organisation
HARDY Etienne

DIAM (Comité de quartier)
GRELAUD Frédéric

Tipee
LESAGE Etienne

CDA
LAMBERT Margaux

Régie du Port de Plaisance
MOQUAY Bertrand
BERNIER Patrice
FONTANAUD Angélique
COULONNIER Tom

La réunion est ouverte à 18h00

I. Introduction et présentation de la volonté du Port de plaisance de rénover ses infrastructures

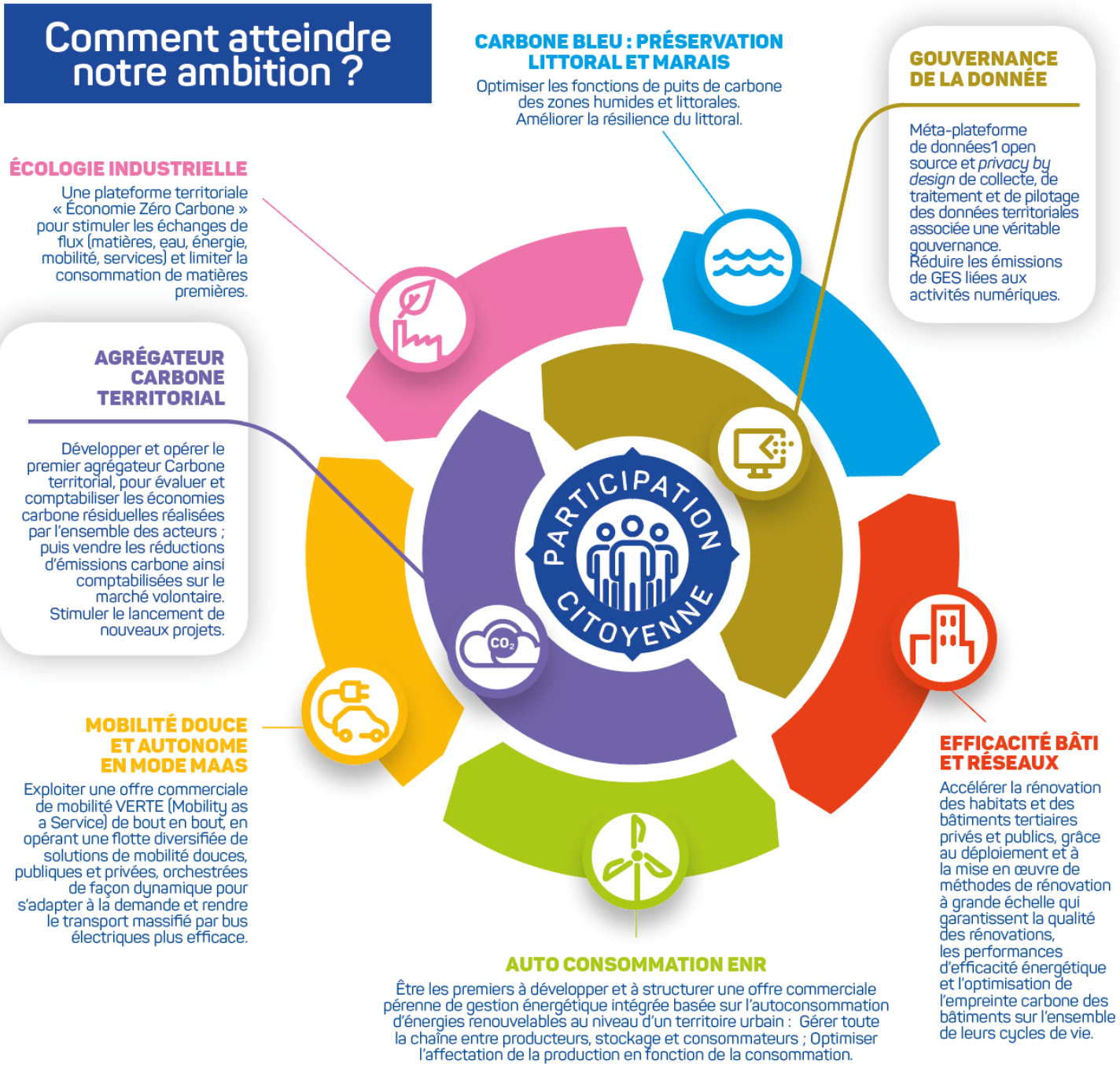
1) Une volonté historique du Port de plaisance

Ce projet de concertation fait écho à la volonté du Port de plaisance de rénover ses différentes infrastructures afin d'améliorer ses services client. Cette volonté s'est précédemment traduite par l'ouverture de sanitaires Pertuis et Tamaris en 2014, la rénovation complète de ceux du Bout Blanc en 2019 et sera prolongé au 1er semestre 2022 par l'aménagement d'un nouveau local du service manutention, la restructuration des sanitaires Marillac et Lazaret étant programmé pour l'Hiver 2022 et 2023. Le projet de réhabilitation du bâtiment Lazaret comprendra non seulement les sanitaires mais également l'enveloppe globale du bâtiment, le tout dans une démarche bas carbone.

La reconstruction et l'amélioration continue est une volonté historique du Port de plaisance, ici représenté par les travaux d'extension du Port des Minimes (2014).

2) Un projet qui s'inscrit dans les engagements LRTZC du Port de plaisance

Ce projet s'inscrit dans les engagements de la Régie au sein du projet La Rochelle Territoire Zéro carbone. Site d'expérimentation, le Port de plaisance s'est engagé sur 8 des 9 axes du projet, parmi lesquels figurent l'axe de rénovation du bâti et la construction ainsi que l'axe de concertation citoyenne concernés par le projet.



Ensemble des axes du projet La Rochelle territoire Zéro Carbone aujourd'hui composé de 2 axes supplémentaires : Tourisme durable et Agriculture responsable

3) La concertation citoyenne, une démarche d'avenir

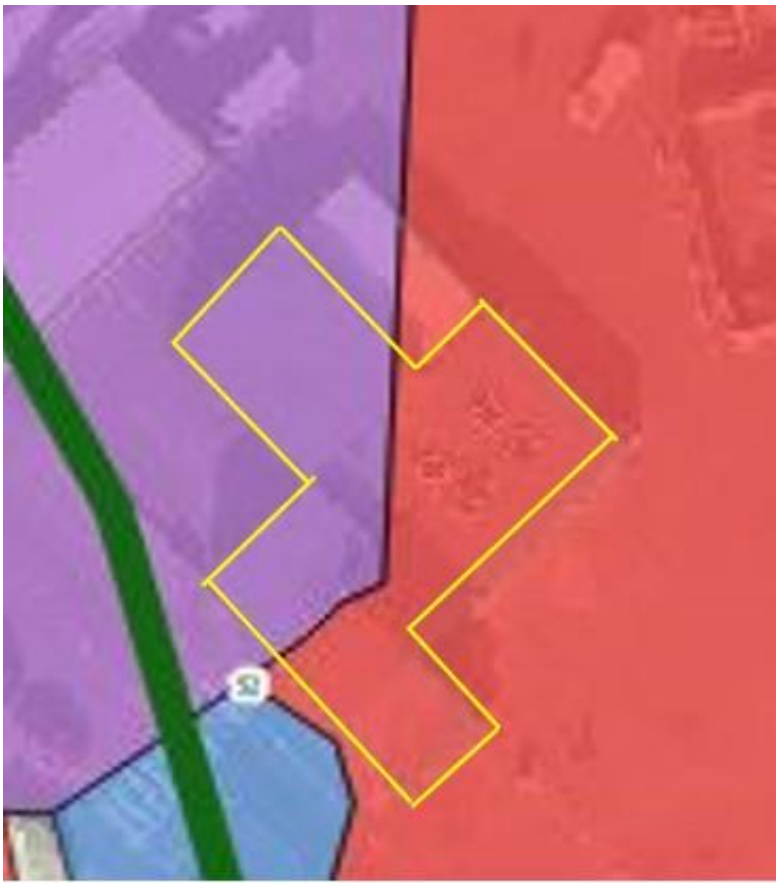
La volonté de la Régie est d'intégrer toutes ses parties prenantes dans ses futurs projets via des processus de concertation. Cela s'est traduit lors de cette réunion par la présence de 6 entités différentes allant au-delà des actuels utilisateurs.

II. Explication du cas du bâtiment du Lazaret et périmètre de la concertation

1) Une contrainte principale : le Plan de prévention des risques littoraux

Un Plan de Prévention des Risques « Littoraux » (PPRL) est un document de prévention des risques qui a pour objectif la sécurité des personnes et des biens, ainsi que la réduction des dommages en cas de crise (catastrophe naturelle). Le premier critère qui est retenu pour élaborer un PPRL est le risque pour la vie humaine, il cartographie les zones susceptibles d'être inondées en cas d'évènement majeur.

En fonction de nos ambitions, le PPRL peut restreindre notre champ d'action ou faire évoluer notre vision au niveau de la construction du nouveau bâtiment.



PPRL appliqué au cas du bâtiment Lazaret (Zone violette (RS1) d'extrême danger en cas de submersion – Zone rouge (RS3) zone d'aléas faibles à modérés en cas de submersion – Zone jaune délimitant le bâtiment actuel)

2) Les restrictions Xynthia +1m sur la construction

Le PPRL précédemment présenté implique des contraintes sur la configuration de la future structure. En fonction des travaux effectués, trois cas de figure peuvent se présenter :

Cas 1 : Le bâtiment est réhabilité en partant des murs existants avec une possibilité d'extension de 20% de la surface totale du bâtiment en zone RS3 (réhaussé de 1 mètre) et une possibilité complémentaire de surélévation de 20% également en zone RS3. Néanmoins, le fait de réhabiliter à partir de la structure existante n'est pas en adéquation avec nos ambitions bas carbone, il est peu probable que cette solution soit adoptée.

Cas 2 : L'intégralité du bâtiment est rasée pour tout reconstruire sur la zone existante.

La contrainte Xynthia +1m s'appliquera. L'intégralité du bâtiment devra être réhaussée de 1 mètre avec les mêmes possibilités d'extensions (20%) et de surélévations (20%).

Cas 3 : Le bâtiment est reconstruit dans son intégralité et déplacé en zone RS3 en étant réhaussé de 1 mètre.

La contrainte Xynthia +1m s'appliquera. Le bâtiment reconstruit devra être réhaussée de 1 mètre avec les mêmes possibilités d'extensions (20%) et de surélévations (20%). Cette perspective nous permettrait d'envisager une nouvelle configuration de la structure.

Exemple de bâtiment réhaussé à Avignon, répondant aux risques d'inondation

III. Un projet de réhabilitation comprenant des invariants

1) Le maintien des usages actuels

L'intention de la Régie est de ne pas bouleverser les usages actuels du bâtiment. Par conséquent, le Port de plaisance s'engage à maintenir les espaces actuellement dédiés. L'APLR aura donc son propre local, il en va de même pour Aunis Voile et Rêves Agissez.

2) La conception d'un bâtiment bas-carbone

Conformément aux engagements bas carbone pris par le Port de plaisance dans le cadre du projet LRTZC, la Régie veut que le nouveau bâtiment soit bas carbone. Qu'est-ce que cela implique ?

L'impact carbone d'un bâtiment réside à 50% dans son efficacité énergétique. Il s'agira donc de construire un bâtiment à haute efficacité énergétique. Les 50% restants résident dans le choix des matériaux utilisés pour construire ce bâtiment. Pour cette raison, il sera pertinent de choisir des matériaux biosourcés pour isoler le bâtiment et son revêtement.

Pour mener à bien cet objectif, le Port de plaisance collaborera avec la plateforme Tipee.

tipee
BIEN CONSTRUIRE
POUR MIEUX VIVRE

La plateforme Tipee accompagnera le Port de plaisance en tant qu'assistant à la maitrise d'ouvrage sur l'aspect bas carbone de ce projet.

3) Un espace de réunion adapté

En plus des volontés précédemment mentionnées, la Régie a pour ambition d'intégrer dans ce projet un espace de réunion repensé pour offrir des conditions d'usages plus qualitatives, celui-ci aura pour vocation d'être un local partagé.

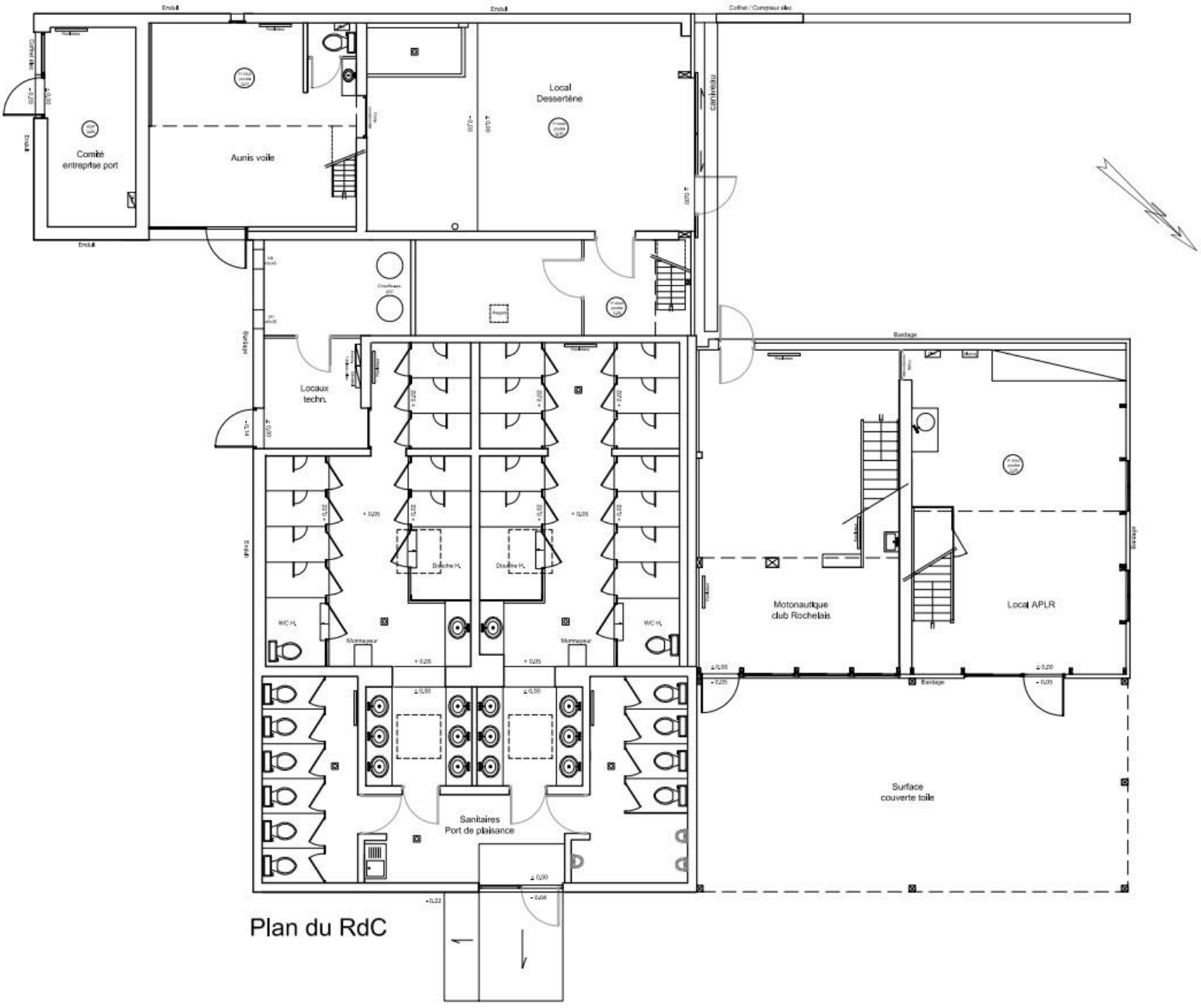
Aujourd'hui, la salle la plus grande du bâtiment Lazaret permet difficilement d'accueillir 40 personnes, ce qui reste insuffisant pour assurer certaines activités. Cette salle de réunion partagée permettrait aux associations de bénéficier d'un espace suffisant pour leurs réunions/formations/ateliers.

En parallèle, cette salle de réunion partagée pourra être mis à disposition lors de différents évènements (Grand Pavois par exemple) et permettra également au Port de plaisance d'avoir une enceinte d'accueil conséquente, ce qui manque actuellement.

L'une des volontés au niveau de la construction de cet espace de réunion partagé serait d'avoir une vue mer tout en offrant une surface d'accueil d'environ 70m2. Cette surface supplémentaire sera réalisable grâce aux 20% de surélévation dont nous bénéficierons.

IV. Différentes marges de manœuvre

Le Port de plaisance dispose de différentes marges de manœuvre concernant la rénovation ou la réorganisation des différents locaux.



Plan actuel du bâtiment du Lazaret (Rez-de-chaussée)

1) Les sanitaires

La Régie souhaite rénover les sanitaires réservés aux plaisanciers et de les adapter aux avis/besoins de ses usagers. En parallèle, l'ambition de la Régie est de mettre en place un petit sanitaire public avec pour objectif l'amélioration du filtrage d'accès aux équipements privés.

2) Les locaux associatifs

Pour les locaux associatifs, la volonté du Port de plaisance est de conserver les usages des associations présentes tout en leur offrant la liberté de s'exprimer au niveau de l'agencement des espaces ainsi qu'au niveau des services souhaités. Il conviendra ensuite de définir ce qui est réalisable et ce qui peut être pris en charge.

V. La temporalité du projet

1) Temporalité du projet global

A) Ambition initiale

La phase de préparation ira de Novembre 2021 à Avril 2022, celle-ci coïncide avec la période de concertation. Durant ces 5 mois, les avis/besoins des usagers des locaux seront entendus et adaptés au projet.

Sur la base de ces échanges, la Régie lancera son appel d'offre travaux durant le mois de Juin 2022 pour pouvoir débuter les travaux après le Grand Pavois 2022. La fin des travaux est fixée avant la saison été 2023.

B) L'adaptation du calendrier

Afin de compléter l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage, Le Port de plaisance a ~~f~~fait appel à la société SETIM représentée par Mr. DE BOYSSON qui agira en tant que programmiste.

Le rôle du programmiste consiste à planifier la réalisation du projet, de l'étude de faisabilité jusqu'à la réception des travaux et l'application des garanties légales, dans un objectif de sécurisation de l'atteinte ~~d~~des objectifs, de pilotage des coûts, des délais et du bon déroulement des travaux.

Dès les premiers échanges avec Mr. DE BOYSSON, il est très vite apparu qu'il fallait reconsidérer le planning prévisionnel et consacrer une part plus importante à la phase préparatoire afin d'affirmer les ambitions de ce projet et rédiger en ce sens les cahiers des charges des travaux à réaliser.

~~La~~ prolongation de cette phase de préparation implique un décalage du début des travaux pour **l'Automne 2023,** puisqu'il n'est pas envisageable d'entamer une saison 2023 avec des travaux en cours.

2) Temporalité du projet de concertation

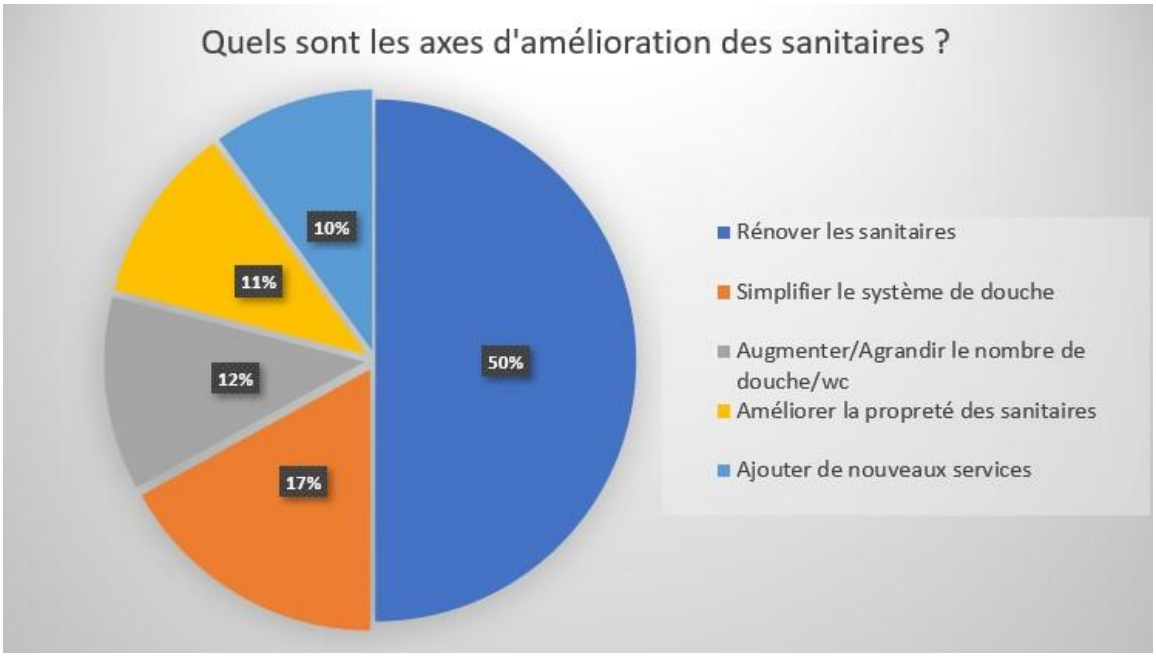
Le projet de concertation sera quant à lui initié lors de cette 1ère réunion. Le port de plaisance souhaite effectuer deux autres réunions, la 2ème réunion aura lieu à la mi-Mars (date à définir) et la 3ème et dernière réunion reste à définir.

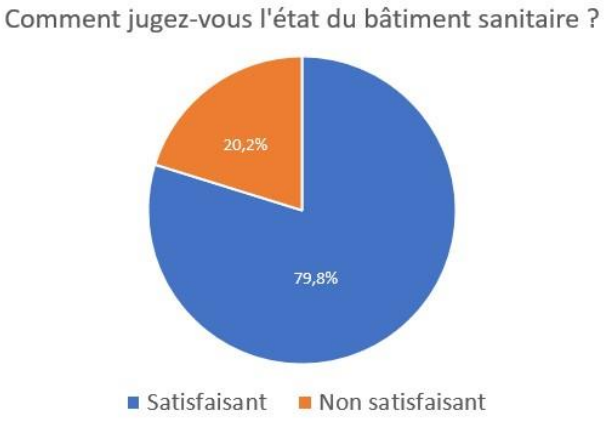
A l'issue de ces trois réunions, la Régie souhaite continuer à échanger avec le groupe de concertation au sujet de l'avancement des travaux, assurer la pérennité de ce groupe est l'un des objectifs.

Calendrier du projet de concertation et du projet de réhabilitation.

VI. La prise en compte des attentes de nos plaisanciers

Les plaisanciers en escale n'étant pas présents aujourd'hui, la Régie s'est appuyée sur l'enquête de satisfaction été 2021 pour collecter leurs avis.



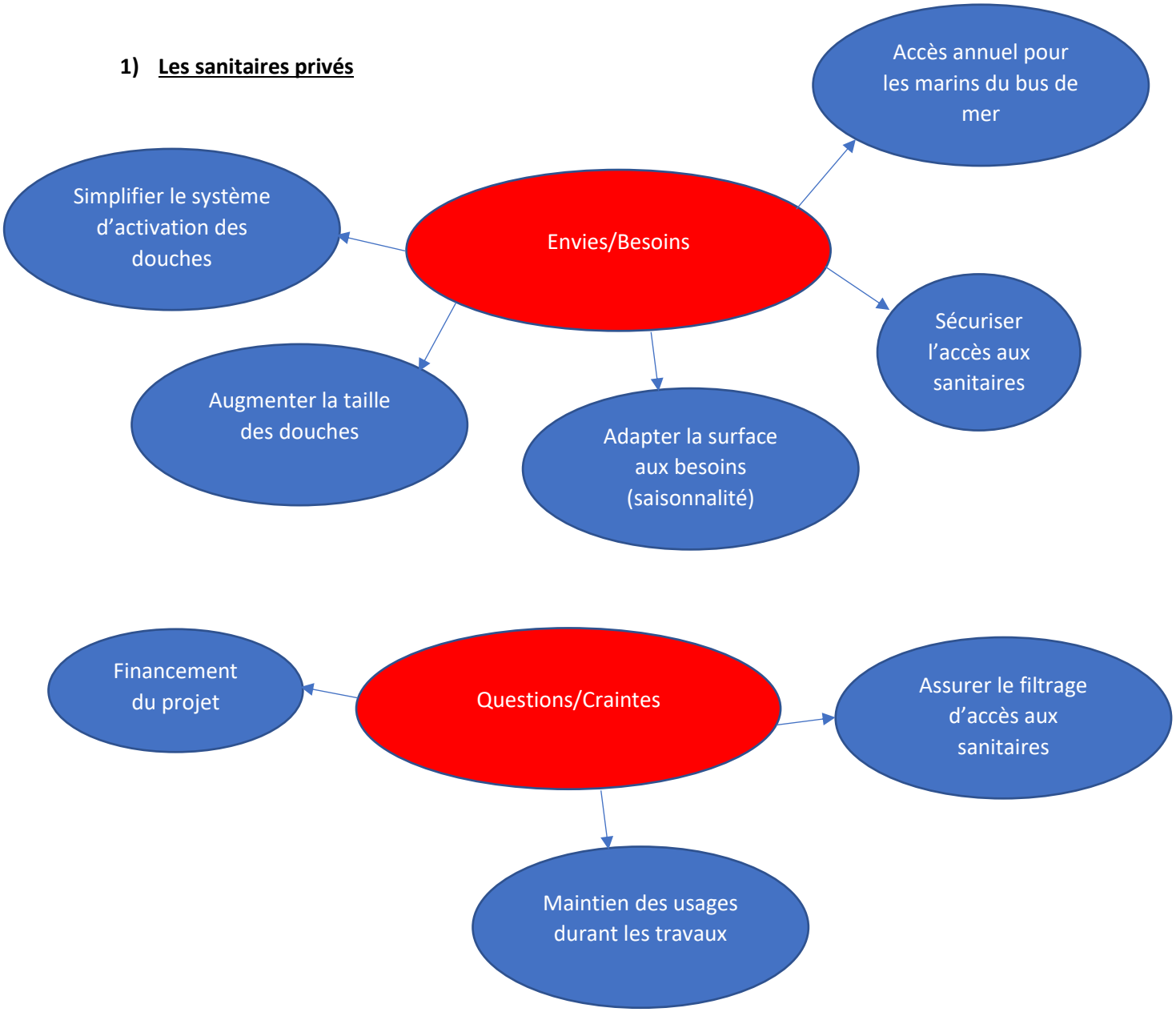


Quelques exemples des résultats obtenus grâce aux questionnaires évaluant la satisfaction des plaisanciers

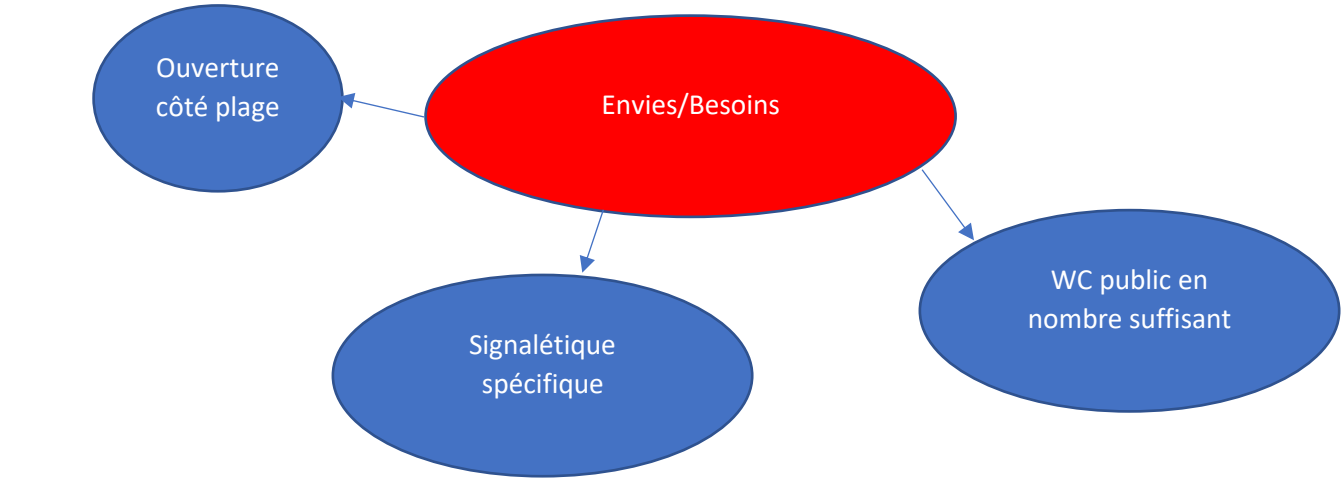
VII. Atelier participatif - retranscription : envies/besoins – questions/craintes

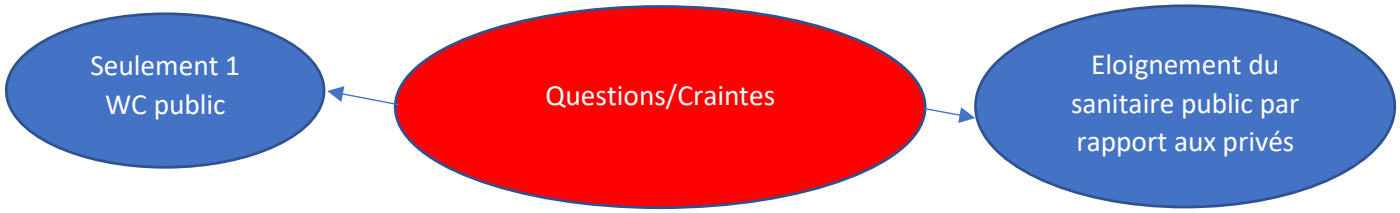
Dans le but de recueillir les avis/besoins des participants concernant le projet, un atelier participatif leur a permis de s'exprimer au sujet des futurs locaux. Cette expression s'est faite en indiquant sur des post-its leurs besoins/envies et questions/craintes. Chaque post-it était ensuite déposé sur des paperboards représentants chacun un local.

1) <u>Les sanitaires privés</u>

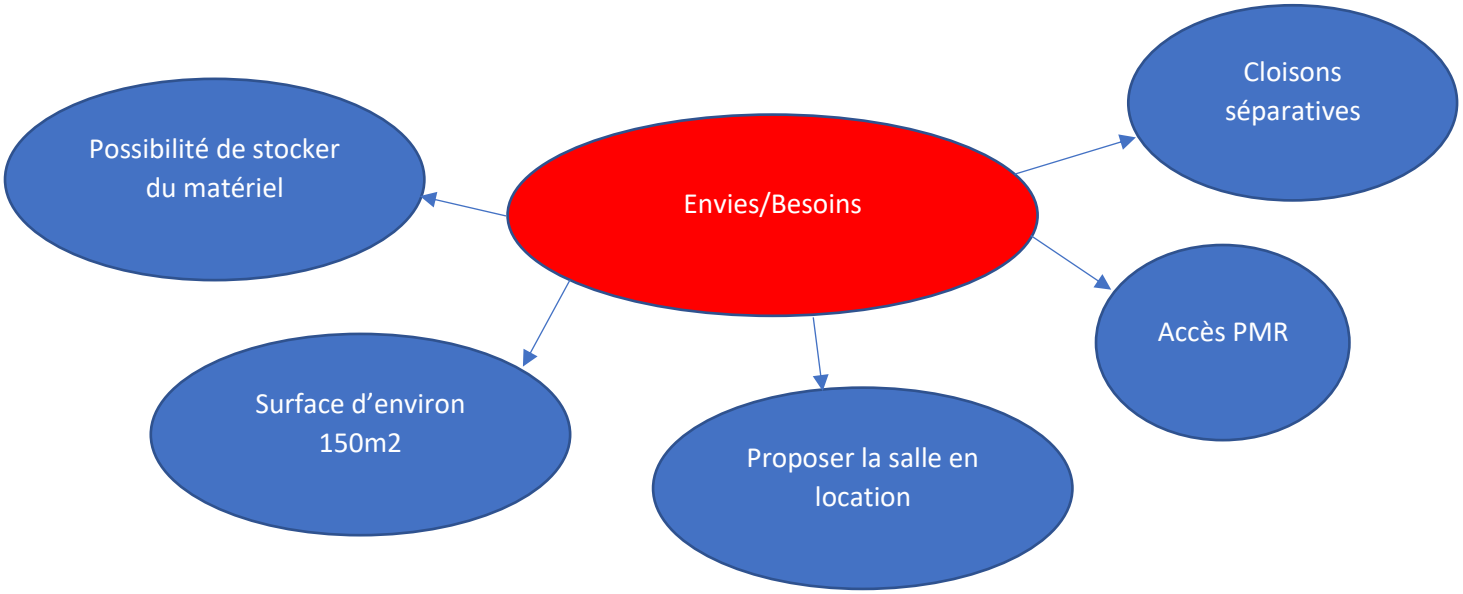


2) Les sanitaires publics

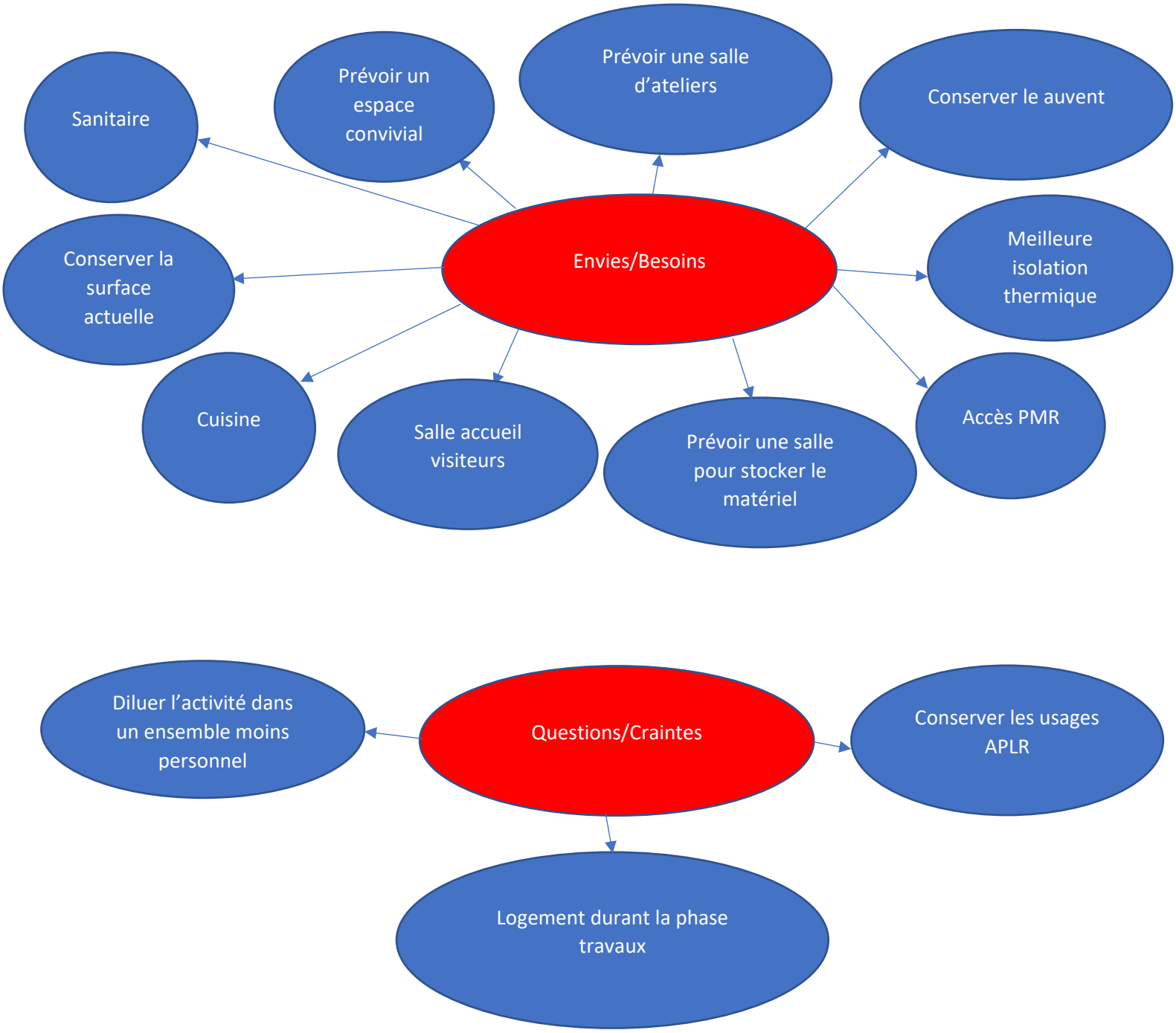




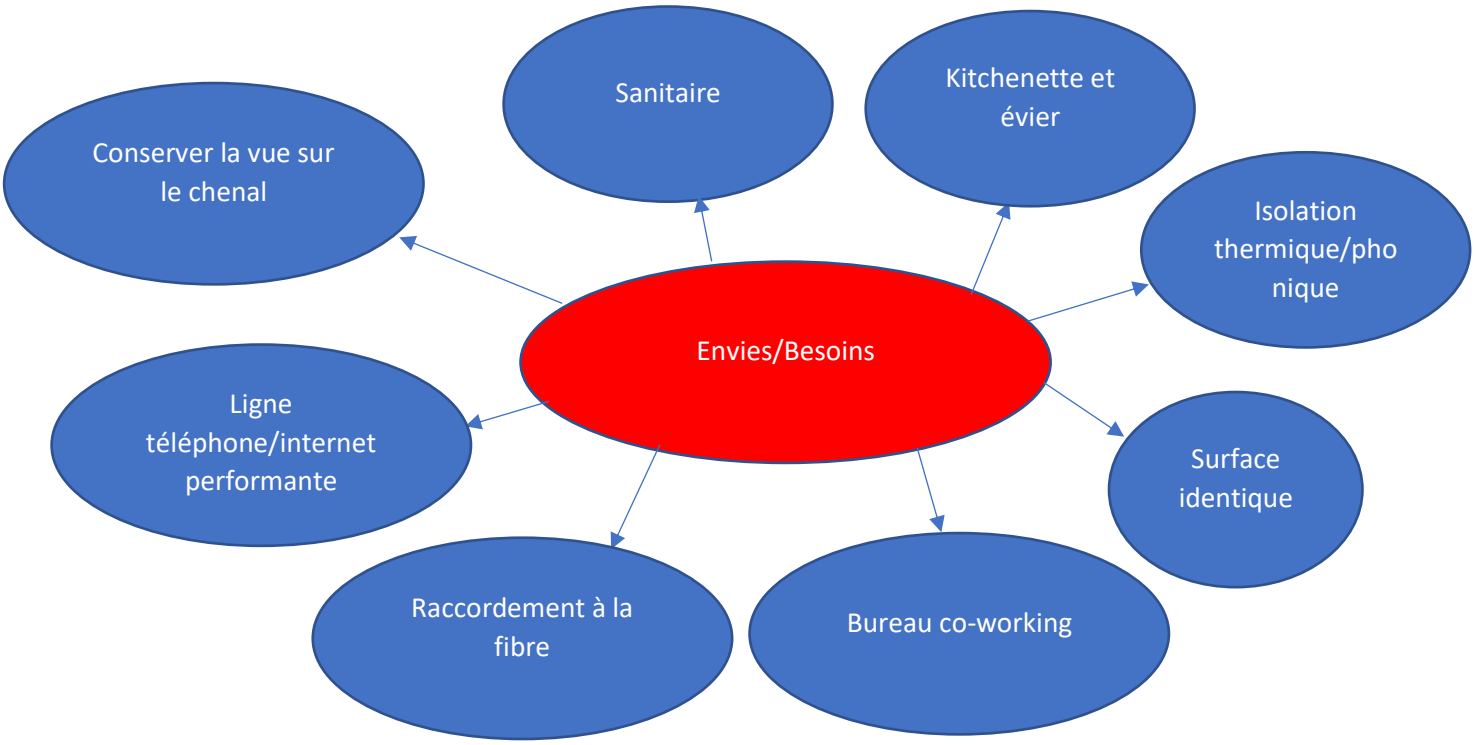
3) La salle de réunion partagée

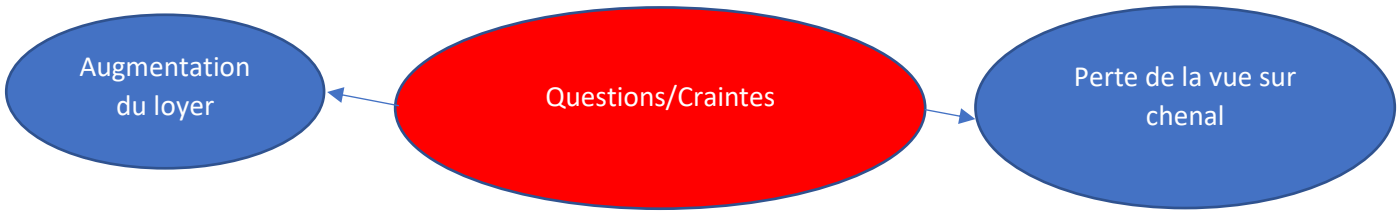


4) Local associatif APLR

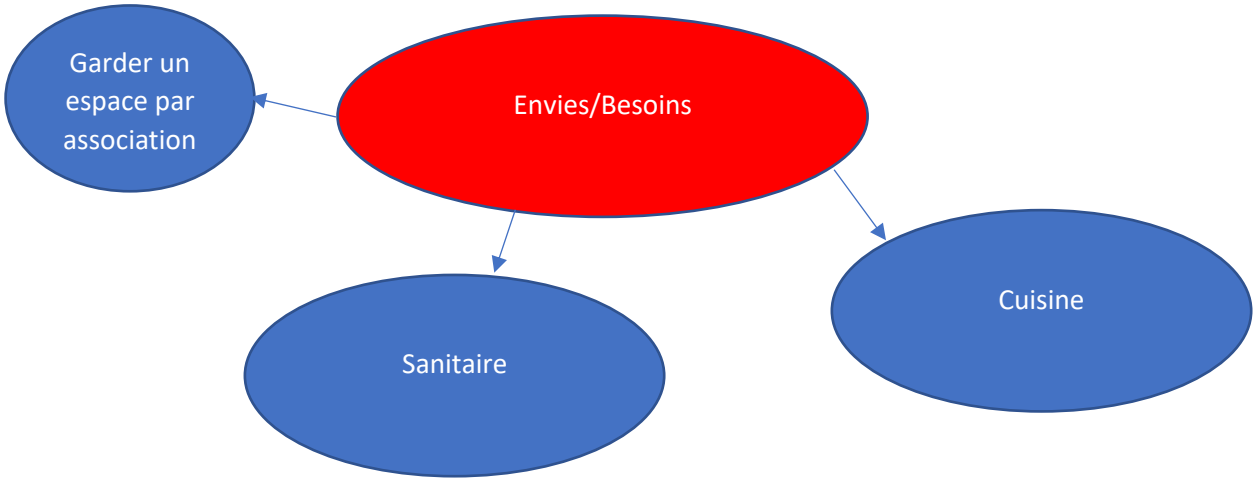


5) <u>Local associatif rêves-agissez</u>





7) Local associatif Aunis Voile



8) Autres

« Rien à voir avec les locaux mais il y'a des écrous/boulons sur le parvis devant les locaux APLR il y'a des écrous/boulons qui sont sur la voie et je trouve que cela peut être dangereux pour les usagers »

Mentionné par les représentants de l'APLR suite à cette remarque : « Durant la haute période, des visiteurs se permettent d'uriner (et autre) devant les locaux de l'APLR sous l'auvent, obligeant le personnel d'effectuer un nettoyage chaque matin »

La réunion est levée à 20H00