



Projet d'aménagement des unités fonctionnelles de la Capitainerie du Port de Palavas-les-Flots

Programme de réhabilitation Phase 2 post surélévation R+2

I. Introduction : Description de l'existant et justification du projet de réhabilitation

La Capitainerie du Port est un bâtiment existant situé à proximité immédiate du Port de plaisance en mer sis 1 boulevard Foch 34250 Palavas-les-Flots.

L'établissement est un bâtiment en R+2. Les 3 niveaux respectifs existants ne sont pas communiquant entre eux par l'intérieur.

Le **rez-de chaussée** est composé de deux sous-ensembles non communiquant :

- 1- L'espace accueil public du Port de Plaisance, d'une superficie de 70 m² environ ;
- 2- Un espace douches/sanitaires destiné aux usagers du port de 60 m² environ, comprenant le TGBT. Cet espace a fait l'objet d'une rénovation en 2017.

Ces 2 sous-ensembles sont séparés l'un de l'autre par une coursive piétonne.

Le **1^{er} étage** de l'établissement a une vocation d'usage en tant que Yatch Club. Il s'agit d'un plateau de 90 m² avec un espace cuisine froide/bar de 7.65 m² et un espace rangement de 5.30 m².

Le 1^{er} étage est doté d'une terrasse privative de 65 m².

Le **2^{ème} étage** de l'établissement constitue un ensemble neuf, issu d'une surélévation indépendante des 2 niveaux sous-jacents, réalisée en 2021-2022, comptant des fondations en propre. D'une surface totale de 90 m² environ, cet espace abrite les bureaux destinés aux agents municipaux du Port de Plaisance.

Suite à la surélévation du bâtiment constituant le 2^{ème} étage de l'établissement, il est apparu la nécessité :

- de rénover totalement et de redéfinir l'espace accueil public au rez-de-chaussée (hors douches et sanitaires), en incluant la création d'un espace indépendant à destination de bureaux ;
- de rénover partiellement le 1^{er} étage de l'établissement ;
- de rénover la façade et la terrasse du 1^{er} étage ;
- de donner une unité fonctionnelle à cet ensemble, qui pourra être occupé par des utilisateurs de statut et de vocation différente, notamment vis-à-vis des réseaux et compteurs électriques depuis le TGBT, ainsi que des accès informatiques et téléphoniques dédiés à chaque entité.

A noter que l'aménagement des abords immédiats du bâtiment, ainsi que la création de l'ensemble des accès PMR associés en voirie sera traité séparément (hors programme).

II. Description des travaux attendus dans le cadre du présent programme de rénovation

1. **Rez-de-Chaussée** : Rénovation complète de l'accueil des usagers du Port et création d'un bureau indépendant.

L'espace disponible d'une superficie de 70 m² environ sera complètement démonté afin de libérer un plateau à réaménager en trois unités fonctionnelles. L'une destinée à un bureau indépendant, l'autre pour recomposer l'accueil des usagers du Port, la dernière pour créer un local ménage accessible directement depuis la coursière piétonne permettant l'accès aux douches-sanitaires.

Le projet de rénovation comprendra :

- Un cloisonnement séparatif des 3 espaces fonctionnels décrits ci-dessus ;
- Le remplacement complet des menuiseries extérieures existantes, avec intégration de brises soleil amovibles automatisés entre-vitrages, respectant la réglementation thermique en vigueur ;
- Une réfection totale des sols existants par la mise en œuvre d'un sol souple par recouvrement du carrelage en place ;
- Une réfection totale des installations courant fort / courant faible ;
- Le remplacement à neuf des unités de climatisation réversible existante, ainsi qu'une redéfinition de leur implantation suite au cloisonnement des différents espaces ;
- La réfection totale des faux-plafonds de l'ensemble.

Le bureau indépendant :

Cette unité fonctionnelle sera constituée :

- d'un bureau de 12 m² environ accessible par la façade Nord de l'établissement ;
- d'un local de rangement de 4 m² environ accessible depuis le bureau.

Ce local devra être autonome électriquement : équipé d'un tableau divisionnaire issu du TGBT directement.

Equipements attendus : éclairage dalle Leds, 8PC, 4 RJ45, clim réversible.

L'accueil des usagers du Port :

Cette unité fonctionnelle est accessible par la façade Sud de l'établissement. Elle fonctionnera en lien avec les bureaux du R+2.

Le projet de rénovation attendu devra permettre :

- la création d'un espace d'accueil pour deux agents, incluant une accessibilité aux personnes à mobilité réduite ; sachant qu'un troisième bureau de back office devra pouvoir être positionné dans l'espace d'accueil en arrière-plan. L'accueil devra être équipé d'un lien VHF relié directement à une antenne qui sera positionnée en toiture, raccordée à un câble dédié acheminé directement via des réservations intérieures prévues à cet effet. La pose de ces équipements, fournis par le maître d'ouvrage hors programme, sera prévue dans le cadre du présent programme.
- La création d'un espace d'attente pour la clientèle incluant la possibilité de consulter un écran informatique ou téléviseur destiné à la diffusion d'informations climatiques. Cet

équipement sera directement relié à un anémomètre (fourni par la maîtrise d'ouvrage) à poser sur le toit de l'établissement et à raccorder à la baie informatique de l'accueil des usagers du Port pour diffusion de ces données sur l'outil de projection qui sera mis en place à cet effet ;

- La réhabilitation d'un wc existant en wc PMR dédié au personnel ;
- La mise en œuvre d'un contrôle d'accès (interphonie vidéo) associée à une gâche ou ventouse électrique afin de commander en sécurité l'ouverture de la porte d'accès principale à l'espace d'accueil des usagers du Port depuis les bureaux des agents d'accueil ;
- La mise en œuvre des contrôles d'accès des barrières levantes contrôlant les accès aux parkings du Port, directement depuis les postes de travail des 3 agents d'accueil (contrôle d'accès existant Logapass) – idem agents municipaux positionnés au R+2 de l'établissement ;
- La création d'un local dédié courant fort / courant faible comportant :
 - o le tableau électrique divisionnaire de l'espace « accueil du public » issu du TGBT ;
 - o la baie informatique principale 42U qui permettra aux agents d'accueil du rdc de fonctionner en lien avec les agents positionnés dans les bureaux du R+2 ;
 - o la baie informatique secondaire spécifiquement dédiée à la vidéo-surveillance du domaine portuaire de la Capitainerie, et qui comportera également tous les supports box internet délivrant du WIFI aux usagers du Port.

A noter que la consultation des images de vidéo-surveillance devra être possible depuis le poste informatique des agents d'accueil du RDC, d'au moins un agent municipal positionné dans un bureau au R+2 de l'établissement (Direction), ainsi que par l'agent de sécurité positionné à la VIGIE du Port.

Ce local devra être autonome électriquement des autres locaux indépendants : équipé d'un tableau divisionnaire issu du TGBT directement.

Equipements attendus : éclairage dalle Leds, 16PC, 8 RJ45, clim réversible.

Un coffre-fort encastré ou scellé au sol sera à prévoir en back office (fourni par le maître d'ouvrage).

Le local ménage :

Cette unité fonctionnelle indépendante sera accessible depuis la coursière piétonne desservant les douches-sanitaires publics. D'une surface de 1,5 m² maximum, il sera doté d'une alimentation électrique issue du tableau divisionnaire de l'accueil.

Equipements attendus : éclairage dalle Leds, 2PC.

2. 1^{er} étage : Rénovation partielle

Au 1^{er} étage, les travaux attendus sont :

- Le remplacement complet des menuiseries extérieures existantes, avec intégration de brises soleil amovibles automatisés entre-vitrages, en respectant la réglementation thermique en vigueur ;
- Un aménagement sono-vidéo / courant faible destiné aux usagers du Yatch Club : Une petite baie informatique devra être prévue au sein du local de rangement du 1^{er} étage afin de pouvoir bénéficier de la wifi, issue d'une box opérateur, ainsi que 5 RJ45 associées afin de permettre un branchement filaire. 1 prise HDMI sera également prévue.

Equipements sono-vidéo projetés : un téléviseur, un écran de projection déroulable alimenté électriquement, un vidéoprojecteur fixé au plafond. La fourniture et la pose de ces équipements sera prévue à la charge du maître d'ouvrage (hors programme). Seule la mise

en place des alimentations courant fort/courant faible associées sont à la charge de ce projet.

3. **Façade, terrasse R+1 et abords du bâtiment** : Le présent programme prévoit la réfection totale de la façade du bâtiment (RDC et R+1, hors extension R+2), ainsi que la rénovation totale à neuf de la terrasse existante du 1^{er} étage.

A noter que la création d'une unité esthétique VRD aux abords immédiats du bâtiment, incluant notamment les accès PMR aux différentes unités fonctionnelles à créer au RDC, est prévue hors programme.

Façades :

Les façades existantes du bâtiment au Rdc et R+1 sont extrêmement dégradées (éclatements de béton, corrosion avancée des fers). Le Maître d'ouvrage a commandé un diagnostic préalable de cette dégradation de façades afin de déterminer le taux de pénétration des chlorures en profondeur ; et définir en conséquence la nature de la rénovation à mener. Les résultats de cette étude sont attendus par la Maîtrise d'ouvrage (diagnostic en cours).

Terrasse 1^{er} étage :

La terrasse existante du 1^{er} étage, d'une surface de 65 m² est composée de dalles de béton désactivées, posées sur une chape de 5 cm de sable/terre. L'étanchéité de la terrasse béton sous-jacente est fuyante.

Les garde-corps de la terrasse existante sont constitués d'un acrotère en béton surmonté de garde-corps en aluminium. Il est muni d'une costière béton en partie basse, non structurante, destinée au rabattement des eaux pluviales sur la terrasse.

Le projet de rénovation de la terrasse du 1^{er} étage devra prévoir :

- La dépose complète des matériaux en place (dalles béton, chape, système d'étanchéité existant, garde-corps aluminium, costière béton en partie basse du garde-corps en béton à supprimer) ;
- La réfection complète à neuf de l'ensemble de la terrasse incluant :
 - o la réfection d'une étanchéité neuve sous la nouvelle terrasse,
 - o la création d'une rampe PMR depuis l'accès ascenseur R+1 jusqu'à la porte d'entrée principale du Yatch Club définissant le niveau fini attendu de la terrasse ;
 - o la mise en place d'une nouvelle terrasse neuve sur plots ou autre (à définir). Il peut s'agir d'une terrasse bois sur l'ensemble (ou autre matériau moins onéreux du type dalles béton désactivé) incluant une marche destinée à prolonger l'escalier issu du rez-de-chaussée, afin de rattraper le niveau de la nouvelle terrasse ;
 - o la fourniture et pose de clous avertisseurs à destination des PMR aux abords de la 1^{ère} marche des escaliers issus du RDC ;
 - o la fourniture et pose de nouveaux garde-corps aluminiums neufs à hauteur réglementaire, ceux existants se retrouvant trop courts par rapport au niveau fini de la nouvelle terrasse.

4. Création d'unités fonctionnelles vis-à-vis des réseaux électriques – informatiques – téléphoniques :

Aménagements attendus en matière de réseaux VRD :

Chaque unité fonctionnelle de l'établissement devra être dotée de fourreaux spécifiques en nombre suffisant, destinés à recevoir les futurs accès fibre et téléphonie de chaque unité fonctionnelle (accueil public, bureau indépendant au RDC, Yatch club au 1^{er} étage). A noter que le R+2 fonctionnera en lien direct avec l'accueil public situé au rdc via des réservations intérieures prévues à cet effet.

La fibre privée reliant les établissements municipaux entre eux est actuellement en attente dans la chambre de tirage située directement au pied de l'établissement. Cette fibre devra être raccordée à la baie principale Accueil public, desservant également le R+2 de l'établissement.

Aménagements attendus en matière d'équipements informatiques / téléphonie :

Chaque unité fonctionnelle devra être équipée d'une baie informatique dédiée (fourniture, équipement complet et brassage des baies à prévoir dans le cadre du présent programme) :

1. Accueil du public au rdc : Baie informatique principale 42U associée à une baie secondaire située au R+2, constituant ainsi un ensemble fonctionnel. La baie principale du rdc sera raccordée à la fibre privée municipale actuellement en attente dans la chambre de tirage la plus proche située en voirie, en attente de raccordement via des fourreaux dédiés à créer. Les deux baies seront reliées entre elles par un cordon fibre et une liaison RJ45 double pouvant servir de secours en cas de défaillance du cordon de liaison fibre. La baie informatique principale du rdc accueillera également une autre baie informatique gérée actuellement par le prestataire privé OSMOSYS en charge de la vidéo-surveillance des installations portuaires et du WIFI public.
2. Bureau indépendant au rdc : Cet espace devra être doté d'une petite baie informatique destinée aux équipements informatiques propres à l'utilisateur. Cette baie devra pouvoir recevoir une box opérateur qui sera la propriété de l'utilisateur. Les fourreaux de raccordement et de desserte VRD dédiés aux installations téléphoniques et informatiques devront être prévus dans le cadre du présent programme.
3. Yatch Club au 1^{er} étage : Cet espace devra être doté d'une petite baie informatique destinée aux équipements propres au gestionnaire de cet espace. Cette baie devra pouvoir recevoir une box opérateur qui sera la propriété du gestionnaire. Les fourreaux de raccordement et de desserte VRD dédiés aux installations téléphoniques et informatiques de cet espace devront être prévus dans le cadre du présent programme.
4. Bureaux 2^{ème} étage : Cet espace sera relié d'un point de vue fonctionnel avec l'accueil des usagers du Port au RDC. Cette liaison sera effectuée via des réservations inter niveaux déjà prévues à cet effet. La fourniture, l'équipement et le brassage de la baie du R+2 est à prévoir intégralement dans le cadre du présent programme.

Installations téléphoniques accueil RDC + bureaux R+2 :

Actuellement, ces espaces bénéficient d'une extension à distance de l'autocom de l'hôtel de ville via une série de SDA. La création du R+2 par surélévation a engendré un besoin de SDA supplémentaires à créer depuis l'autocom existant afin que chaque bureau du R+2 bénéficie d'un poste téléphonique, ainsi que les 3 postes agents positionnés à l'accueil principal du rdc.

La nouvelle solution téléphonique du site sera à repenser dans le cadre du présent programme, en prenant en compte le raccordement à la fibre privée municipale.

BUDGET TRAVAUX / Phase II

Estimation pour la phase 2 de la réhabilitation de la capitainerie :

	LOT	Estimation [± 10%]
A	Etanchéité terrasse R+1 + Garde-corps toiture R+2	45 000€
B	Travaux de façade	75 000€
C	Menuiseries extérieures RDC	90 000€
	R+1	70 000€
D	Garde-corps escalier + terrasse R+1	20 000€
E	Aménagement intérieur RDC	115 000€
F	Travaux de VRD	- €
Montant total (hors VRD) HT		415 000€

Annexe mails :

Vous noterez que l'ensemble des aménagements VRD aux abords immédiats du bâtiment existant sont prévus hors programme, ils seront donc traités par un tiers à part (y compris la rampes d'accès PMR à l'accueil de la Capitainerie qui sera sortie en moins-value du programme actuel Phase 1).

Toutefois, la Maîtrise d'ouvrage souhaite que les douches et sanitaires du RDC de l'établissement soient réouverts au public pendant l'été à venir (du 15 juin au 15 septembre), il faudra donc prévoir, pendant l'exécution de la phase 1 des travaux en cours, de créer des accès provisoires sécurisés afin de permettre cette réouverture temporaire avant reprise des travaux en phase 2.

Vous souhaitant une bonne réception du document en PJ, merci de bien vouloir revenir vers moi afin de me faire parvenir votre offre de prix pour nous accompagner dans le cadre de ces travaux complémentaires. J'envoie également le présent programme à un bureau d'étude courants fort/faible (Société TEKNELEC M. Jean-Christophe REY) avec qui nous avons mené plusieurs opérations antérieures afin d'obtenir également une offre de sa part sur ce projet.

Pour ma part, j'aurais juste rajouté une ligne concernant les aménagements sono-vidéo à déployer au 1^{er} étage au Yatch Club. Nous avons évoqué de mettre en place un grand écran de projection enroulable, ou une belle télévision. Pour se faire tu auras besoin de prises HDMI-RJ45 et prises de courant que tu n'as pas aujourd'hui. Ces attentes sont à affiner avec les futurs utilisateurs du Port ou simplement prévoir une enveloppe budgétaire si nous ne parvenons pas à définir notre besoin à ce jour.

Par ailleurs, je milite activement pour la création d'une gaine montante desservant chaque niveau pour les futurs accès fibre, ou téléphone. A noter que les réservations pensées en phase 1 pour communiquer entre niveaux passent par le 1^{er} étage mais ne le desservent pas directement. La mise en place d'une box avec enregistrement de données ne sera pas aisée si cette gaine n'est pas réalisée. SAGES avait également activement soutenu cette solution technique semblant indispensable à nos besoins futurs et évolutifs. La réalisation de cette gaine avait été évoquée avec les missions à intégrer par SEIRI, mais je ne sais pas si ce besoin a été retenu au final.