

Ville de Pontivy

**Commission urbanisme, développement durable,
déplacements et habitat**

Compte-rendu de la réunion du 31 mars 2015

C28-2015-002

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. François-Denis MOUHAOU, adjoint au maire
M. Michel GUILLEMOT, conseiller municipal
Mme Laurence LORANS, conseillère municipale
M. Eric SEGUET, conseiller municipal

ABSENTS EXCUSES

M. Laurent BAIRIOT, conseiller municipal
Mme Maryvonne LE TUTOUR, conseillère municipale

ASSISTAIENT À LA RÉUNION

Mme Aude MOYSAN, directrice générale adjointe
M. Daniel HOUDAYER, directeur des services techniques

PROJETS DE DÉLIBÉRATIONS

Révision du Plan Local d'Urbanisme
Cession gratuite du château des Rohan à la Ville de Pontivy
Le Minio – Stival – Cession d'une partie de chemin à Monsieur Maillet
Sirène de Château Gaillard – Convention
Chemin André Le Botlan, *Hent* André Le Botlan, Modification à la liste des voies publiques et privées de la commune

DOCUMENT ANNEXÉ

Etude préalable pour le réaménagement du site de l'ancien hôpital



ETUDE PREALABLE POUR LE RÉAMÉNAGEMENT DU SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL



COPIL du 20 OCTOBRE 2014

CONTEXTE , OBJECTIFS ET CONTENU

4

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

5

AXE DE REFLEXION

6

L'ETAT DES LIEUX

7

LA CONCERTATION ET LES BESOINS EXPRIMES

13

PROGRAMATION

17

REVER LE SITE ²²

19

PREMIERE INTENTION

20

LES SCENARIOS D'AMMENAGEMENT

27

COPIL du 20 JANVIER 2015

ANALYSE DES CRUES ET DU PPRI

34

DISPOSITION D'EVACUATION ET DE MISE EN SECURITE

44

ESTIMATIF PROJETS

46

REUNION du 9 MARS 2015

CALENDRIER

49



ETUDE PREALABLE POUR LE RÉAMÉNAGEMENT DU SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL



COPIL DU 20 OCTOBRE 2014

Le contexte

La ville de PONTIVY dispose d'un site remarquable en centre-ville : les 5 bâtiments de l'ancien hôpital Hubert JEGOUREL, les bâtiments de l'IME actuel et leur environnement. Une première étude de reconversion du site a été menée en 2009 par Foncier Consultants et une autre est en cours par Hippocrate.

Le site opérationnel de 8.4 ha environ est composé de bâtiments d'âge très différents dont certains sont repérés au titre de l'AVAP ; il est partiellement en PPRI.

La commune de Pontivy, Pontivy Communauté, le Centre hospitalier du Centre Bretagne, l'ARS et l'EPF ont décidé d'engager une étude de faisabilité destinée à faciliter le projet de reconversion du site.

Les objectifs de l'étude

La mission vise à Analyser les grandes caractéristiques du secteur JEGOUREL- KERDUCHAT de manière à dégager les principaux enjeux d'aménagement. Mener une pré-étude afin d'étudier et définir les besoins en matière de logements, commerces, services, équipements, déplacements à l'échelle du périmètre opérationnel et du quartier environnant. Elaborer des propositions contrastées d'aménagement répondant aux besoins recensés et en préciser les conditions de réalisation dans la perspective de la démarche Eco Responsable.

Afin de tenir compte de tous les atouts du site, le périmètre de réflexion est élargi au quartier de Trélaou, à l'îlot des Recollets, au quai des Recollets et au secteur de Toulboudou.

Le contenu de l'étude

L'étude comportera trois phases

PHASE 1 : Diagnostics

- Analyse et synthèse des rapports d'études déjà effectués.
- Diagnostic général, technique et urbain réglementaire, y compris les risques PPRI, organisationnel et fonctionnel, paysager, architectural et économique.
- Etude des besoins multithématiques, avec enquête adaptée auprès de la population, des commerçants et des différents services.
- Synthèse de pré-programmation adapté aux besoins des territoires.

PHASE 2 : Programmation Urbaine et Scenarii

- Projections d'utilisations resortant des analyses précédentes.
- Scenarii d'étude spatiale de ces utilisations au regard des enjeux et contraintes du site
- Proposition de plusieurs scenarii d'aménagements contrastés y compris pour le bâti existant, en adéquation avec les problématiques de liaisons et déplacement, sous tendus par les logiques du PPRI
- proposition de planification des interventions

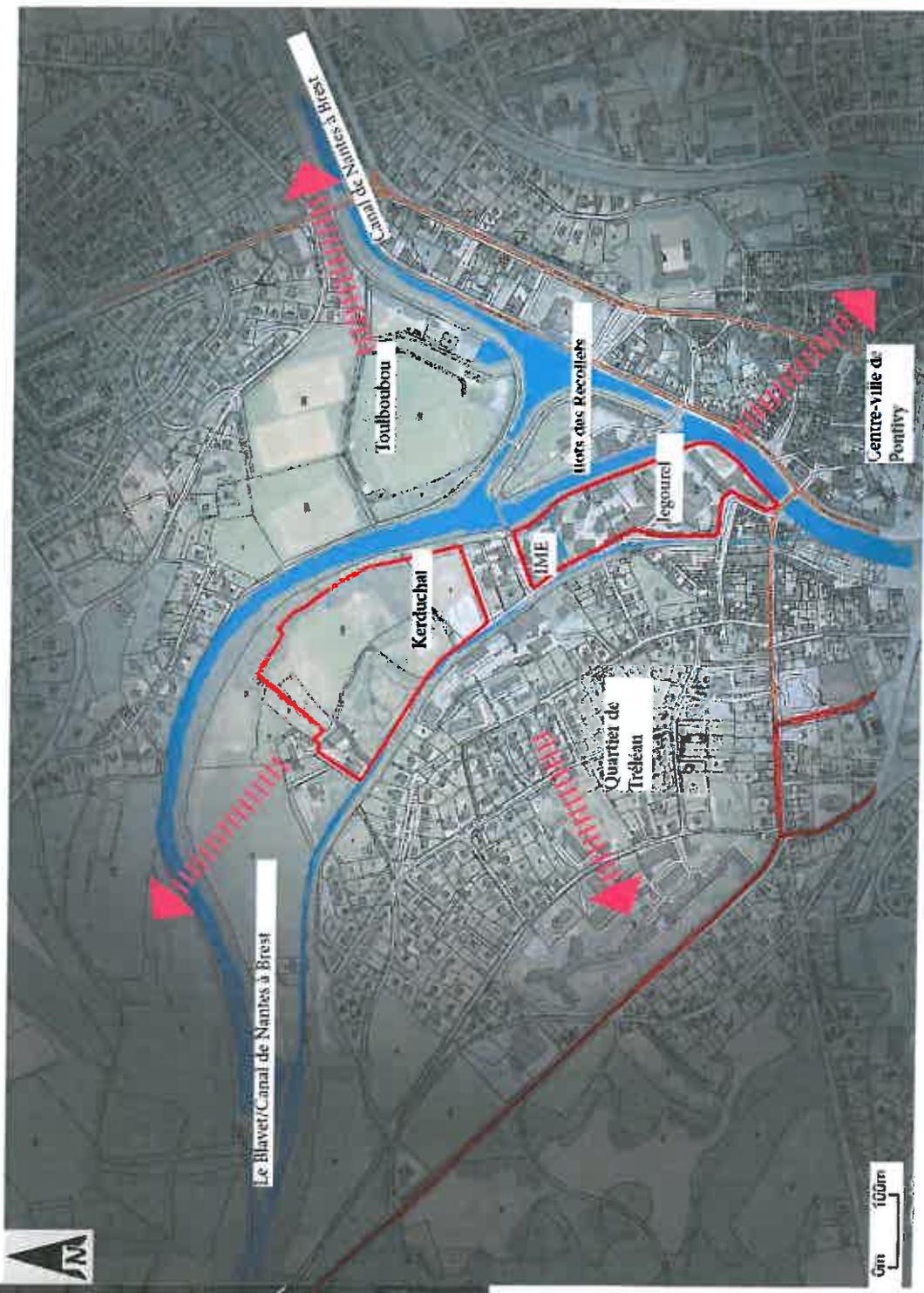
PHASE 3 : Etude Pre-Opérationnelle

- Proposition d'aménagement développant le scénario retenu
- Analyse urbanistique, réglementaire, financière et juridique associées
- Bilan prévisionnel cout / recettes



Quartier de Tréleau, Pontivy

Le périmètre d'études « élargi » de l'ancien site de l'hôpital de Jegourel et de l'actuel IME de Tréleau est localisé dans un espace insulaire délimité par la présence des trois cours d'eau (le Blavet à l'Est, les trois vieilles rivières, à l'Ouest et le canal au Sud-Est).



Site de l'étude
Périmètre opérationnel



Élargissement du périmètre pour prendre en compte l'environnement du site de l'étude lors du diagnostic



Un site aussi important et remarquable dans un environnement naturel exceptionnel et en plein centre ville de Pontivy, explique une réflexion globale, aux angles de vues multiples, au delà d'une simple vision architecturale, urbaine ou patrimoniale. Il s'agit au travers d'un PROJET INNOVANT d'impulser à la ville de Pontivy une NOUVELLE DIMENSION en modifiant le regard porté sur la ville, qui devient plus DURABLE et plus DESIRABLE.

Notre réflexion sur le quartier et sur la ville se développe autour de 4 axes de réflexion

1 - LA STRATÉGIE DU PAYSAGE

2 - LA STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

3 - LA STRATÉGIE CULTURELLE, ECONOMIQUE ET SOCIALE

4 - LA STRATÉGIE DE COMMUNICATION

1 - LA STRATÉGIE DU PAYSAGE

- la nature reprend ses droits
- le paysage mis en valeur au cœur de la cité (promenade, parcours sportif...)
- mise en scène et gestion de l'eau
- désenclavement de l'îlot, liaisons piétonnes...
- gestion du FFPJ
- les espaces verts comme source d'innovation et de création pour concevoir un autre regard sur la nature

2 - LA STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

- identification des besoins : I.M.E, LOGEMENTS, EQUIPEMENTS PUBLICS, HOTELLERIE HERBERGEMENT
- restructuration urbaine, densification, fin de l'étalement urbain.
- innover pour une ville durable : rendre la ville encore plus agréable à vivre

3 - LA STRATÉGIE CULTURELLE, ECONOMIQUE ET SOCIALE

A travers ce projet d'aménagement, l'idée générale est :

- donner une Âme au projet
- transformer l'espace public
- valoriser la patrimoine
- créer du lien social
- répondre aux objectifs de développement durable
- créer un levier de développement touristique et économique

PONTIVY « MONUMENTA »

- création d'un événement artistique à l'intersection entre le Land Art, le design, l'urbanisme, l'architecture et le paysage
- mettre en scène l'Art Contemporain et l'art environnemental
- mise en oeuvre de créations qui s'inscrivent dans le territoire, les espaces verts, les différents locaux, dans le cadre d'événements, grâce à des oeuvres originales créées in situ (résidences et ateliers d'artistes), pérennes ou éphémères

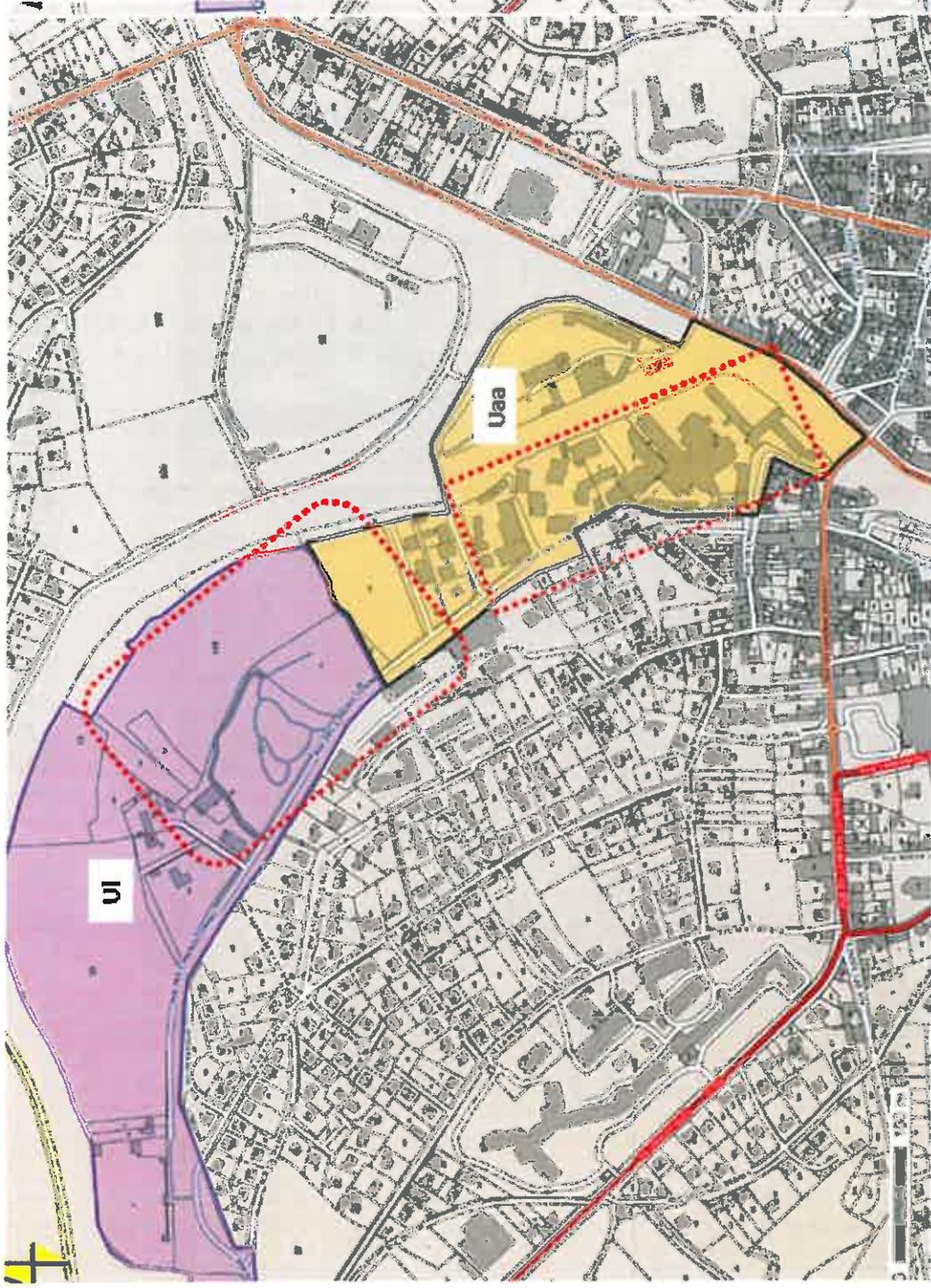
3 - LA STRATÉGIE DE COMMUNICATION

A travers une approche innovante et la création d'un événement, Pontivy met en image sa politique de développement durable

- des oeuvres étonnantes qui révèlent la nature et s'inscrivent dans l'esprit collectif la nécessité de préserver la nature
- Pontivy libère les énergies, le talent et les créativité
- l'espace naturel devient culturel
- innover pour un urbanisme durable et vivable
- créer des symboles forts, porteurs de nouvelles sources énergétiques, l'eau, le vent, le soleil
- intégration de nouvelles technologies

« Ces différentes stratégies se superposent au territoire pour créer un projet d'aménagement porteur de sens, de créativité, de bien vivre et doivent également constituer un levier de développement touristique et économique »

4 AXES DE REFLEXION



Le site d'étude dit « élargi » (Phase 1) fait apparaître, au droit du Plan Local d'Urbanisme deux zonages distincts :

- **Uaa** : en partie Sud du périmètre d'étude élargie (cf. périmètre orange, carte ci-après). Cette servitude au droit du PLU, signifie que la zone est vouée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre-ville ancien de PONTIVY, à l'urbanisation dense et en ordre continu (confluence du Blavet et du canal de Nantes à Brest)
- **U1** : en partie Nord du périmètre d'étude élargie (cf. périmètre mauve, carte ci-dessous). Cette servitude, au droit du PLU, signifie que la zone est vouée aux espaces de la commune regroupant les activités de loisirs, sports, culture et tourisme ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exercice de ces activités

Une grande proximité avec le centre-ville, de nombreux services et les établissements d'enseignements

Une zone en pleine mutation

Le site de l'étude se situe au contact direct du centre-ville de Pontivy au niveau de l'ancien hôpital, longe le quartier de Tréjeau au sud, et les équipements sportifs de Toulboubou au nord. Cette proximité entraîne :

- une grande richesse de services à faible distance
- une concentration d'espaces en mutation sur la rive Ouest du Blavet

- | | | | |
|----|---|----|--|
| 1 | Chambre des métiers et de l'artisanat | 21 | Communauté de commune |
| 2 | Médiathèque | 22 | Équipement sportif |
| 3 | Palais des Congrès | 23 | Auberge de Jeunesse |
| 4 | Tribunal d'Instance, poste | 24 | Moulin-Musée |
| 5 | Hôtel de Ville, Sous-Préfecture et Police | 25 | Piscine |
| 6 | École | 26 | Gare |
| 7 | Collège | 27 | Zone commerciale |
| 8 | Foyer logement | 28 | IUT |
| 9 | Lycée | 29 | LEGTA |
| 10 | CCI | 30 | Pôle Em- |
| 11 | Halles | 31 | Conservatoire de Mu- |
| 12 | Super U/projet cellules commerciales | 32 | Ecole |
| 13 | Médecine du travail | 33 | Château |
| 14 | CAF | 34 | IME |
| 16 | Chambre d'agriculture | 35 | Projet stade d'eaux vives et déplacement camping |
| 17 | Gendarmerie | | |
| 18 | Maisons de repos et hospice | | |
| 19 | Funérarium | | |
| 20 | Centre technique municipal | | |



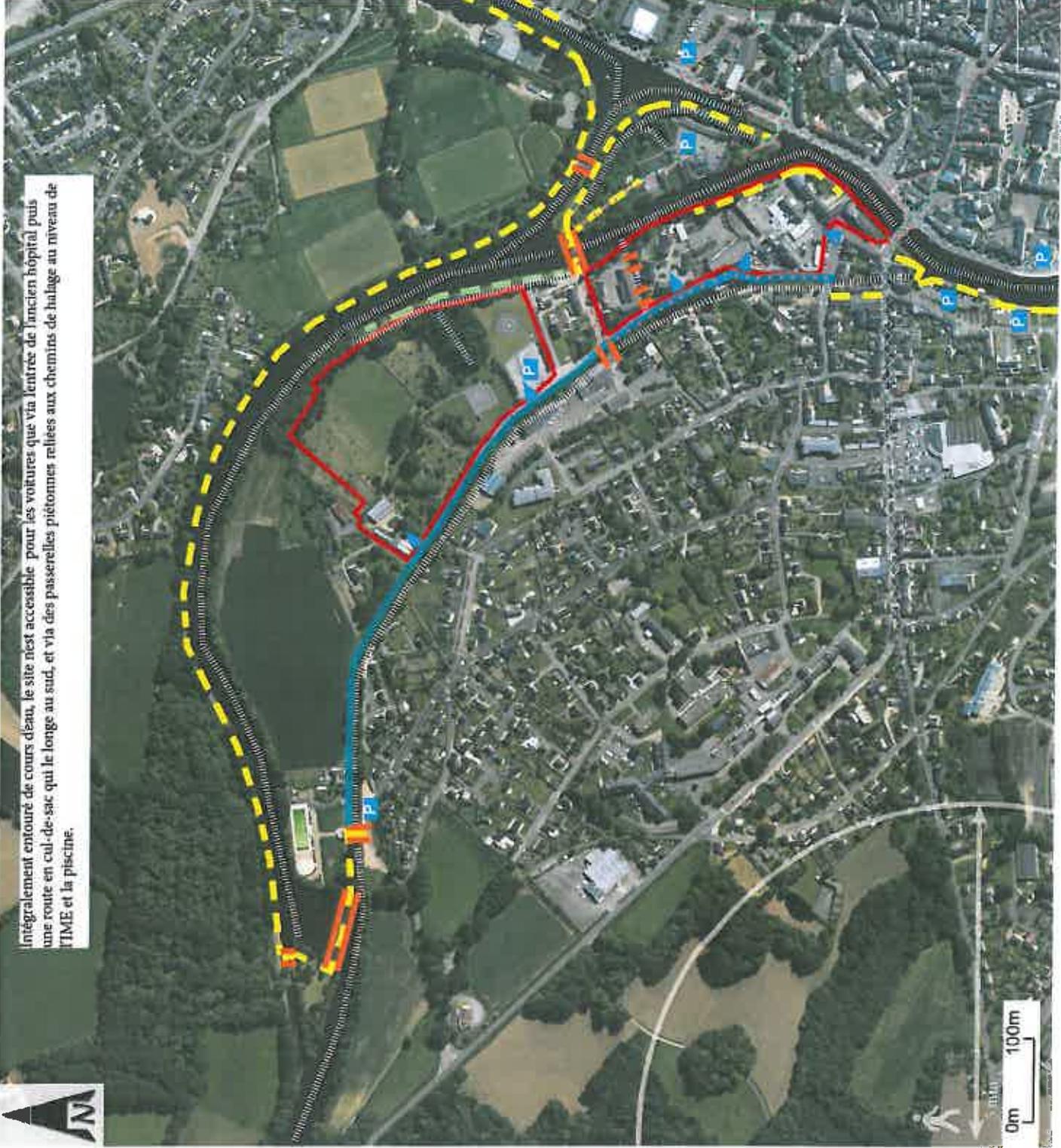
 Zone d'étude

 Zone amenée à évoluer rapidement

-  Offre commerciale
-  Façades commerciales continues
-  Façades commerciales discontinues
-  Enseignement
-  Équipements sportifs
-  Services administratifs



Intégralement entouré de cours d'eau, le site n'est accessible pour les voitures que via l'entrée de l'ancien hôpital puis une route en cul-de-sac qui le longe au sud, et via des passerelles piétonnes reliées aux chemins de halage au niveau de TIME et la piscine.



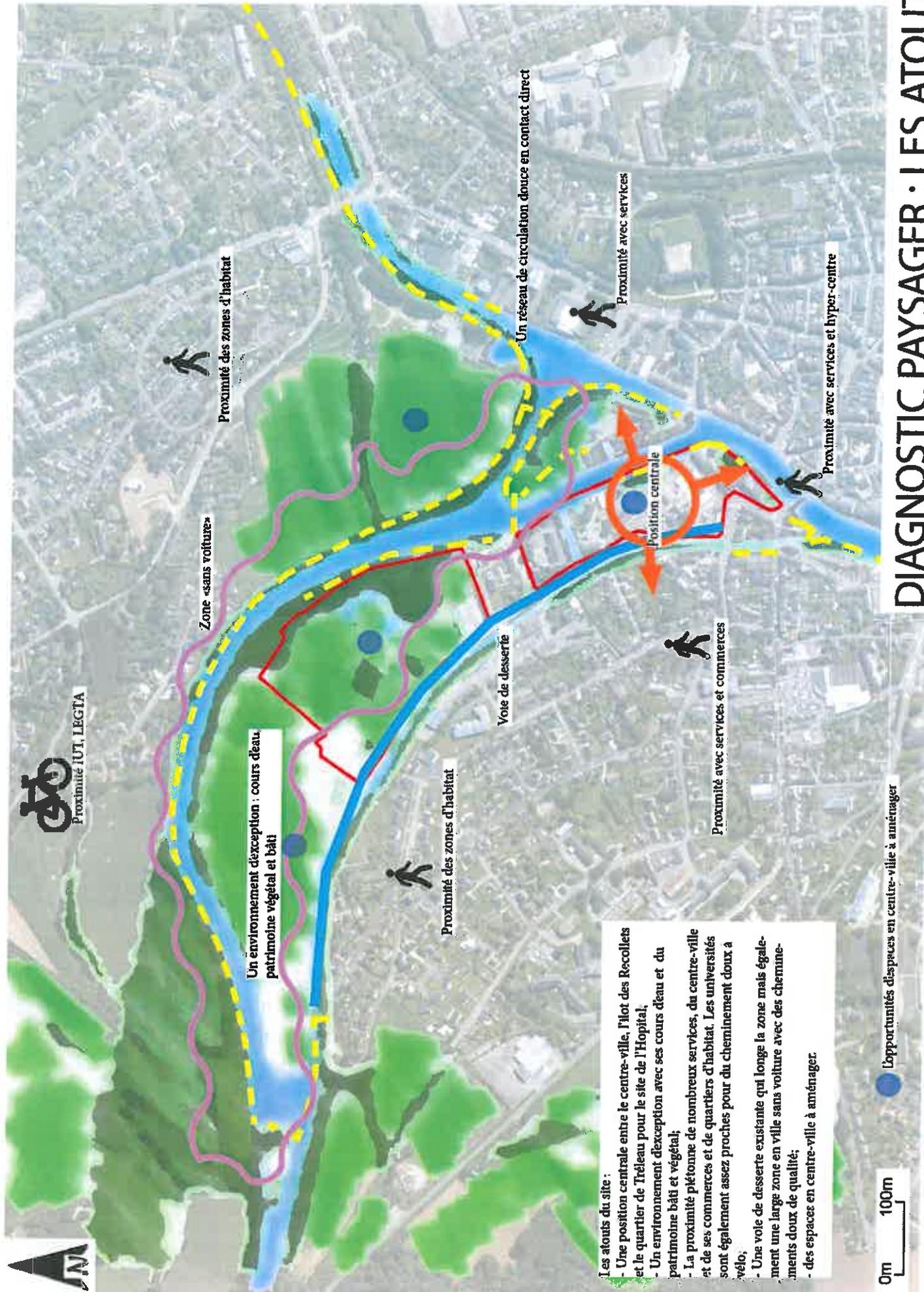
L'existant : L'ACCES AU SITE

-  Cheminement doux
-  Cheminement doux non entretenu
-  Passerelle piétonne
-  Circuit du patrimoine de la vieille ville
-  Circuit d'interprétation des parcs, jardins et chemins de verdure
-  Rupture dans les cheminements (cours d'eau, fossé, mur...)
-  Voie à trafic important peu de place pour les piétons
-  Voie de desserte du site
-  Accès voiture au site
-  Stationnement
-  Zone d'étude

LES LIAISONS



Proximité IUT, LEGTA



Un environnement d'exception : cours d'eau, patrimoine végétal et bâti

Zone «sans voiture»

Proximité des zones d'habitat

Proximité des zones d'habitat

Voie de desserte

Un réseau de circulation douce en contact direct

Position centrale

Proximité avec services

Proximité avec services et hyper-centre

Proximité avec services et commerces

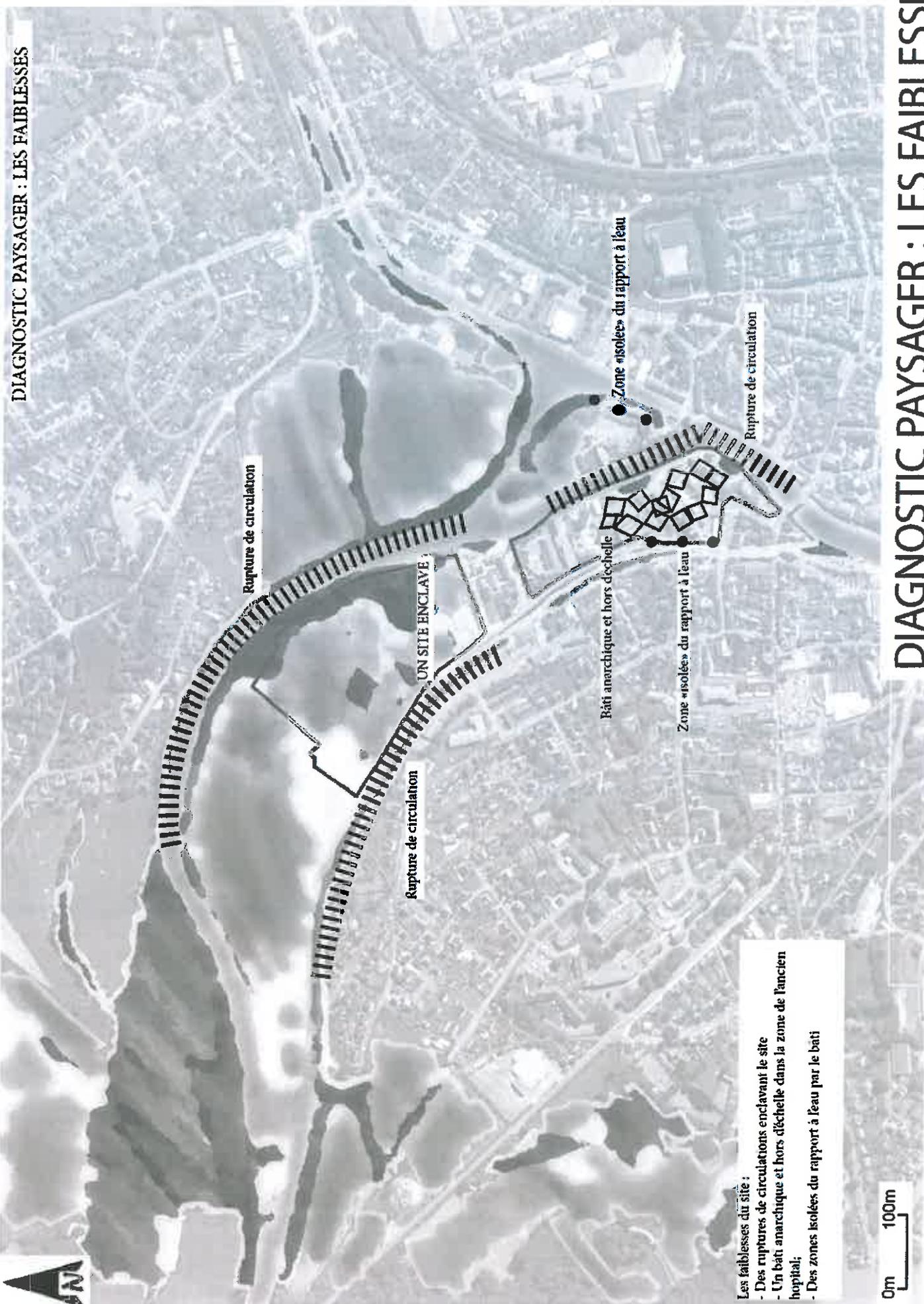
Les atouts du site :

- Une position centrale entre le centre-ville, l'îlot des Recollets et le quartier de Tréleau pour le site de l'Hopital,
- Un environnement d'exception avec ses cours d'eau et du patrimoine bâti et végétal;
- La proximité piétonne de nombreux services, du centre-ville et de ses commerces et de quartiers d'habitat. Les universités sont également assez proches pour du cheminement doux à vélo;
- Une voie de desserte existante qui longe la zone mais également une large zone en ville sans voiture avec des cheminements doux de qualité;
- des espaces en centre-ville à aménager.

0m 100m

● Opportunités d'espaces en centre-ville à aménager

DIAGNOSTIC PAYSAGER : LES ATOUTS



Rupture de circulation

Rupture de circulation

UN SITE ENCLAVÉ

Bâti anarchique et hors d'échelle

Zone «isolées» du rapport à l'eau

Zone «isolées» du rapport à l'eau

Rupture de circulation

Les faiblesses du site :
- Des ruptures de circulations enclavant le site
- Un bâti anarchique et hors d'échelle dans la zone de l'ancien hôpital;
- Des zones isolées du rapport à l'eau par le bâti

0m 100m

Pour permettre de définir plus précisément les besoins réels en faveur du projet de réaménagement du site de l'ancien hôpital de Pontivy, ont été concertés lors de cette étude les acteurs suivants :

- LE CENTRE HOSPITALIER CENTRE BRETAGNE

- o Monsieur AUDRAN (Directeur des travaux)
Entretien effectué le 14.10.2014

Le CHCB se positionne en tant qu'actuel propriétaire du site. Il n'a pas de projets de reconversion propre, c'est pourquoi il souhaite le vendre.

- L'INSTITUT MEDICO-EDUCATIF DE TRELEAU

- o Monsieur LETHIEC (Directeur établissement)
- o Monsieur DIBOU (Adjoint administratif)
- o Monsieur ROUSSEL
- o Monsieur LE CORNEC (Adjoint technique)
Entretien effectué le 14.10.2014

L'IME de Tréleau n'a pas la préention de transférer ses activités vers un autre site et a émis le souhait de pouvoir à termes réutiliser 4 bâtiments du site de Jegourel. Voici les bâtiments ciblés par ordre prioritaire :

- 1- Bâtiments n° 17 et 18 (pour usage de garages et locaux techniques et services).
- 2- Bâtiment n° 20, milieu au bâtiment administratif de l'IME (agrandissement).
- 3- Bâtiment n° 14 (à créer progressivement pour l'hébergement de 50 personnes en situation de handicap).

A noter que les bâtiments ont été construits en 1969, un des bâtiments dédié à l'hébergement (cf. carte ci après) est inexploité car trop vétuste et énergivore.

La création progressive de 50 chambres pour ses occupants est possible sous deux formes :

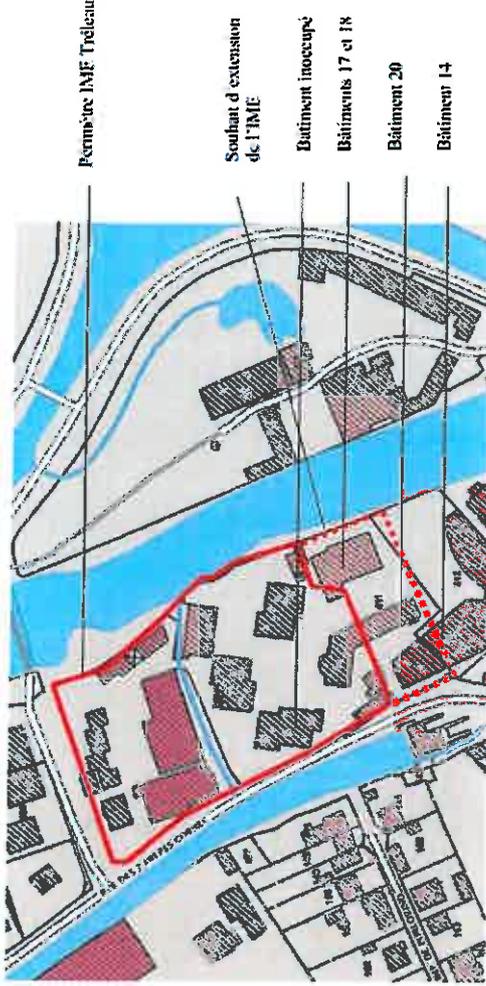
- 1- Utilisation de l'aile Nord du bâtiment 14 (R+3), soit environ 750 m² de surface plancher (20 m²chambre et communs).
- 2- Démolition/reconstruction d'un bâtiment neuf spécifique pour IME de 50 lits.

Les bâtiments (hébergement, école, ateliers) qui accueillent les jeunes personnes en situation de handicap, sont vétustes et présentent des contraintes réglementaires coûteuses à remettre aux normes :

- Sécurité incendie, Accessibilité, Réseaux (gaz, électricité), Amiante

Les enjeux de l'IME sont donc les suivants :

- 1- IME locataire des locaux appartenant au CHCB depuis 45 ans.
- 2- Trouver une solution de transfert pour l'hébergement des jeunes personnes en situation de handicap.
- 3- Projet de fusion administrative avec un ESA T (EPS la Vieille Rivière).



- VILLE DE PONTIVY

1/ Entretien effectué le 13.10.2014 avec :

- o Monsieur PERAN (Adjoint au commerce)
- o Madame MOYSAN (Directrice Générale de l'Aménagement)

Le quartier de Tréleau est un secteur en perte de dynamisme économique depuis le déménagement en 2012 du Centre Hospitalier du Centre Bretagne sur le site de Korio (Nord-Est de Pontivy). De ce fait, plusieurs activités commerciales et de services ont quitté, ou vont quitter la zone (le Super U et ses 800 m² de surface foncière, la crèche et la halte-garderie, le boulanger).

L'objectif, à l'avenir est de redynamiser ce quartier, et ce, par le réaménagement du site de Jegourel et de Kerduchat, comme locomotive à la reprise de l'activité économique en cœur de ville. Pour ce faire, plusieurs idées ont pu être stipulées :

- des commerces de proximité, en privilégiant le savoir-faire artisanal de plus en plus recherché (boulanger, pâtisseries, boucher, charcutier, etc.) ;
- une résidence seniors (sous un concept différent des EHPAD-Maisons de retraite) ;
- des salles associatives (en liaison avec l'hot des Recollets) ou commerces de proximité en rez-de-chaussée (concept : Appart'hotel) ;
- de l'hébergement résidentiel meublé pour les adultes en formation ponctuelle (exemple : Prodiabio et son internat de qualité)

2- Suite entretien complémentaire effectué le 16.10.2014 avec :

- o Monsieur JARNIGON (adjoint au sport et à la vie associative)
- o Mme PERAULT
- o Mme MOYSAN (Directrice Générale de l'Aménagement)
- Accord de principe sur les besoins de l'IME à vérifier sur les scénarios globaux
- Perspectives d'orientation du projet de la mairie
 1. Quelques logements sociaux à créer compte tenu des prescriptions de la loi SRU imposant la création de 20% de logements sociaux (lien avec les objectifs du PLH pour 2015-2020 : création de 187 logements totaux sur la communes - PLAL/PLS/Accession aidée et accession libre).
 2. Des espaces de service à la petite enfance : bibliothèque, bureaux associatifs ...
 3. Du logement pour les étudiants – locaux annexes à RDC
 4. Un espace polyvalent intergénérationnel comprenant
 - 2 salles de danse, cours de Zumba, gymnastique au sol
 - Locaux adaptés: escrime
 - Locaux administratifs pour
 - o L'association escrime
 - o La ligue régionale de pétanque (siège)
 - o La ligue de Bretagne de ?
 - Salles de réunions modulaires (de 20 à 60 places)
 - Salle de spectacle, de congrès et séminaires avec gradins mobiles (200 places ?)
 5. Un espace « Club House » voire « café – restaurant guinguette » en DSP »
 6. 3 passerelles complémentaires à celle existante au TRELEAU
 - 2 côté JÉGOUREL
 - o vers le centre-ville
 - o et vers l'îlot des RECOLLETS
 - 1 côté camping à KERDUCHAT vers les espaces sportifs

PONTIVY COMMUNALE

- o Monsieur LEFEBVRE (Pôle développement économique, enseignement supérieur et recherche)
Entretien effectué le 14.10.2014

Des orientations et des pistes de réflexion ont été émises mais pas de réels engagements portés sur des projets concrets (par manque de visibilité sur les modes et les types de portage de projets). En somme, voici la liste des activités pouvant être implantées sur le site de logourel :

Orchestrations principales :

- 1- Un pôle médical (projet de regroupement de professions libérales liées au domaine de la santé).
- 2- Un centre d'hébergement / de restauration universitaire.
- 3- Une zone/base de loisirs (exemple : parc de loisirs Aquarev à Louakéac).
- 4- Un pôle de regroupement des acteurs institutionnels (CCI, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, Pays de Pontivy).

- 5- Un pôle d'économie solidaire (exemple : volet insertion sociale avec AMISEP : services d'aide par le travail, aide aux demandeurs d'asile, aide aux personnes handicapées).
- 6- Un équipement culturel (exemple : salle de concerts, salle de spectacles).

UMIH 56 (Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie)

- o Monsieur SERAZIN (Président)
Entretien effectué le 20.10.2014

Frequantation hôtelière en Centre, Centre-Ouest Bretagne et Pontivy (données CCI Morbihan - COB- et réseau MORGOAT)

D'après les données de la CCI du Morbihan, en juin 2014, le taux d'occupation en Pays du Centre Ouest Bretagne Centre Bretagne et Pontivy atteignait 49,5% (contre 59,1% en moyenne en Bretagne et 59,2% en Morbihan). Selon les données du réseau M.O.R.G.O.A.T (Mise en Œuvre Régionale et Globale de l'Observation de l'Activité Touristique), ce taux d'occupation en Centre Centre Ouest Bretagne et Pontivy atteignait au deuxième trimestre 2014, 44,9% (soit une évolution de -0,6 points par rapport à la période 2013). Ce taux d'occupation figure parmi les moins élevés au niveau régional et s'explique notamment par l'absence de façade littorale qui peut réduire la visibilité touristique du Pays ainsi que par la faiblesse d'une offre haut de gamme (3 à 4 étoiles).
Pour information, le seuil de rentabilité d'un hôtel doit atteindre 60% de taux d'occupation moyen annuel.

D'après Monsieur Serazin une réflexion devrait être menée concernant le tourisme fluvial et le tourisme vert (taxé sur le Canal de Nantes à Brest comme vecteur d'attractivité touristique). Selon lui, il serait intéressant de mettre en valeur le Canal de Nantes à Brest et ses abords (rives, berges appartenant depuis 2010 à la région Bretagne) afin de développer une offre hôtelière « bon marché » sur le canal.

Complément Y.K. Conseil

Tire du journal de Pontivy, extrait de l'article les maisons classées vont rouvrir, du 18/07/2013 :

« (...) aujourd'hui, la région et les communes veulent mettre en valeur ce patrimoine important du territoire (des berges du Canal). C'est dans ce but qu'un appel à projets va être lancé prochainement pour développer des activités et ainsi renforcer l'attractivité des rives d'été et l'essor de tous les territoires situés autour du canal tout en développant économiquement ce patrimoine.

Un projet communautaire

Gwenela De Araujo, directrice du pôle tourisme et patrimoine du Pays Communauté, étudie le potentiel de cette richesse régionale. Et des idées pour valoriser ces maisons, elle en a plein (voir encadré). Le but est de travailler ensemble sur les possibilités offertes par le canal qui amènerait du tourisme en dynamique. En prenant les maisons au cas par cas, elle espère aussi offrir une palette de services qui serviront aux gens de passage ou aux résidents du territoire. « Nous travaillons main dans la main avec la Région pour ce projet, une fois que les collectivités auront classé les maisons qu'elles veulent aménager, les privés pourront se positionner / et d'ailleurs une proposition sera faite pour la maison exister de Brest à Pontivy ». Pour cela, le projet devra être viable pour les élus qui auront eux aussi une contribution financière.
Le travail sera long et fastidieux, car beaucoup de maisons sont concernées et les possibilités sont nombreuses. Mais le processus est désormais en marche et remettre ces maisons à disposition du public permettra peut-être au territoire de gagner en attractivité.

- UCLAP (Union des Commerçants, Industriels et Artisans de Pontivy)

- o Monsieur FORESTIER (Président)
Entretien effectué le 20.10.2014

Monsieur Forestier met en avant la ville et le Pays de Pontivy comme « cœur » de la Bretagne, située à moins de 2 heures des principales agglomérations de la Bretagne (Rennes, Brest, Quimper, Lorient, Saint-Brieuc, Saint-Malo, Nantes, Lannion). Il estime que la ville de Pontivy « doit être dynamique » et pour ce faire, à une vraie opportunité à développer une offre de rassemblement (associative, culturelle, conférences et séminaires), sportive et hôtelière sur ce site.

Pour autant, l'UCLAP a peu de visibilité sur les grands projets commerciaux depuis l'éclatement du COPIL (Charte développement). Cependant il estime que la position géographique site d'étude en « cul de sac » ne présente pas d'intérêt à l'installation de commerces (site contraint pour la desserte et le transit).

Toutefois il relance le projet de pôle médical et dénonce le phénomène de désertification des professionnels de la santé par manque de volonté des pouvoirs publics suite à l'abandon du projet sur le site.

Orientations principales :

- 1- Un pôle médical (projet porté par le privé)
- 2- Une maison de retraite (EHPAD)
- 3- Logement étudiants
- 4- Lieu de rassemblement (sportif, associatif, culturel, touristique)
- 5- Activités touristiques (camping, cales de mise à l'eau, pontons sur le Blavet et la canal)

IUT DE PONTIVY

- o Monsieur PERRON (Président)
Entretien téléphonique effectué le 13.10.2014

Des besoins existent en matière de formations post-bacs, universitaires et filières en alternance : « Hôtel/hébergement/cité universitaire ».

Besoins de logements étudiants (projet de formation supplémentaire : type formation culinaire) sous forme d'Appart'Hôtel porté par un privé.
Besoins de logements d'espaces de restauration et de séminaires (projets de formation supplémentaire : type formation innovation) pour des collaborateurs salariés d'entreprises en formation hebdomadaire intensive. Besoin de structures de confort standard mais de qualité.

- o Monsieur SIRE (Professeur à l'Université de Bretagne-Sud)
Retour de mail fait le 17.10.2014

Deux ou trois projets de formation sont à l'étude (une formation « culinaire », une formation « innovations »). Un réel besoin d'infrastructure pour l'accueil et l'hébergement d'une promotion au de 25 personnes minimum pour des séjours intensifs et hebdomadaires.

La formation « innovations » aura besoin d'accueillir des cadres et collaborateurs salariés d'entreprises sous forme de formation en alternance. Ces derniers seront en droit d'attendre un certain confort d'accueil, d'hébergement et de restauration en matière de services, d'infrastructures et d'équipements. L'objectif étant que ces lieux deviennent « un noyau de rencontres pour les entreprises, avec une vitrine sur le S.U.P (ESR), des services comme bureaux de rdv en zone "neutre" et salle de visioconférence ».

Besoins matériels de l'IUT :

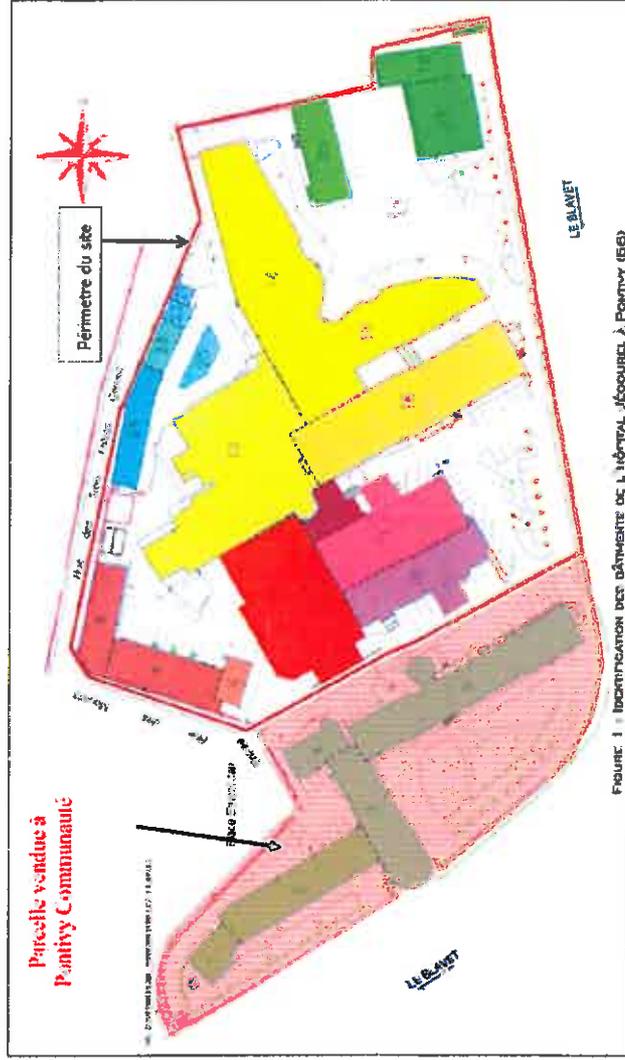
- 1- Deux salles de travail pouvant contenir un peu de documentation, équipées chacune de 5 postes informatiques à usage libre
- 2- Une salle équipée rétroprojecteur, tableau interactif et 1 poste informatique (25 places équipées de prises pour portables à chaque siège).
- 3- Une salle visio-conférence pour 10 personnes (indépendante de la précédente)
- 4- Cinq bureaux dont deux réservés aux « jobs dating » et rencontre inter-entreprises (espace accueils externes)
- 5- Une solution de restauration complète (3 repas) avec espace détente pour les pauses de la journée (café, thé, télévision)
- 6- 25 chambres standard équipées toutes d'un cabinet de toilette complet.
- 7- Un hall pour mini-expositions (projets R&D, innovations).
- 8- La connexion WIFI en tous lieux est indispensable et une solution reprogrammable, téléphonique, serveur internet, dispatch courrier...

YK Conseil : l'énumération de ces besoins ont été pris en compte dans le tableau de pré-dimensionnement du scénario de réhabilitation-extension de bâtiment n°10.

Site de l'Hôpital Jegourel

	SUPERFICIE			SUPERFICIE	
	Emprise au sol (m²)	Surface Plancher (m²)		Emprise au sol (m²)	Surface Plancher (m²)
Bâtiment 1	501	511	Bâtiment 14	1070	4280
Bâtiment 2	501	521	Bâtiment 15	521	521
Bâtiment 3	501	502	Bâtiment 16	848	3392
Bâtiment 4	501	502	Bâtiment 17	314	314
Bâtiment 5	501	502	Bâtiment 18	165	165
Bâtiment 6	70	140	Bâtiment 19	26	26
Bâtiment 7	310	310	Bâtiment 20	236,6	320
Bâtiment 8	207	207	Bâtiment 21	23	23
Bâtiment 9	1031	1508	Bâtiment 22	35,5	35,5
Bâtiment 10	350	1050	Bâtiment 23	81,2	81,2
Bâtiment 11	475,6	475,6	Bâtiment 24	192	192
Bâtiment 12	155	155	Bâtiment 25	66	66
Bâtiment 13	1385	2855	TOTAL	7561,9	16116,3

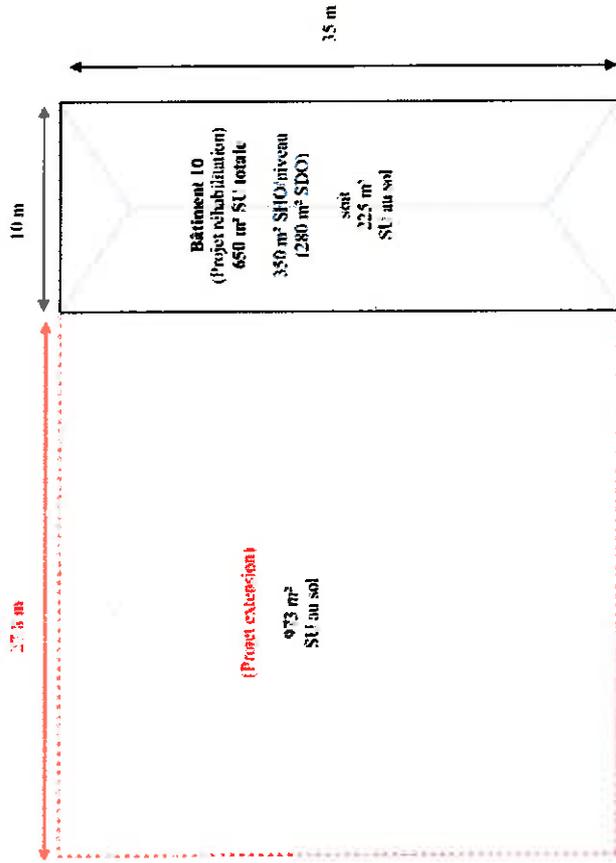
Le site de Jegourel compte environ 70 emplacements de stationnement VL calibrés et matérialisés.



Prédimensionnement équipements				
	Nombre	surface unitaire	surface utile SHO (+20%)	parkings
IME (extension)				
espaces administratifs		100		
garages et locaux tech.		100		
chambres	50	15		
<i>parking</i>	10	25		250
Logements				
type T2 à T4	30	80		
locaux annexes				
<i>parking</i>	45	25		1125
campus				
chambres étudiants	30	20		
locaux annexes				
<i>parking</i>	15	25		375
services associatifs				
ludothèque	1	100	100	
bureaux associatifs	2	30	60	
<i>parking</i>	5	25		125
			160	192
Equipement polyvalent				
salles de danse	2	100	200	
gymnastique et escrime	2	50	100	
bureaux (asso et sièges)	10	15	150	
réunions modulaires	3	20	60	
amphi - gradins mobiles	200	1	200	
scènes et stockage	1	100	100	
loges et annexes	4	10	40	
traiteur et cantine	1	50	50	
<i>parking</i>	100	25		2500
			900	1080
club house				
café - guinguette	1	150	150	
<i>parking</i>	10	25		250
autres équipements				
<i>Parking public</i>	100	25		2500
<i>parking Com com</i>	20			0
TOTAL				7125

Bâtiment 10 : Schéma de principe d'aménagement (projet réhabilitation et extension)

Vue en Plan :



Vue en Coupe

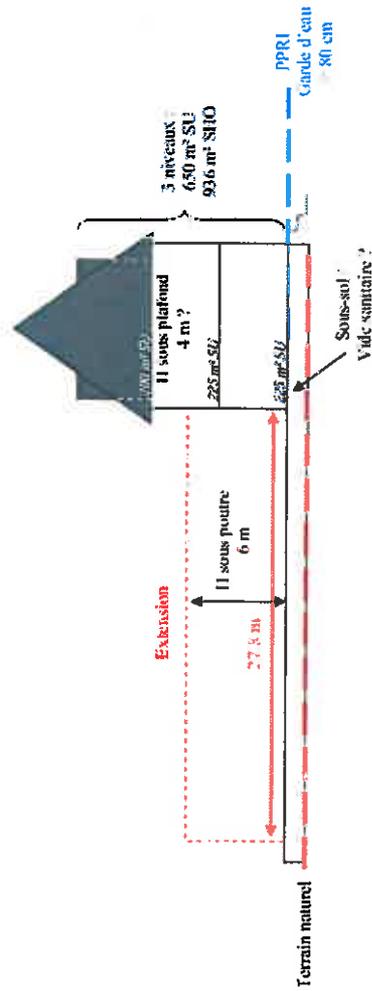


Tableau Pré-dimensionnement Scénario Réhabilitation-Extension du Bâtiment 10

	Nb	Surface Unitaire (m²)	Réhabilitation (m² Surface Utile)	Extension (m² Surface Utile)	Parking (m²)
Salle de danse	2	100		200	
Gymnastique et escrime	5	50		250	
Bureau (associations et sièges)	5	15	75		
Bureaux (LOU)	5	15	75		
Reunions individuelles	3	20	60		
• Visio conférence (LOU)					
Amphi et grands mobiles	1	200		200	
Nœud et stockage	1	100		100	
Loges et annexes	4	10		40	
Travail et cantine	1	50	50		
Salle de restaurant	25	1.3		33	
LOU					
Hall mini Expo (LOU)	1	100		100	
Hébergement (LOU)	25	15	375		
Sanitaires - LT	1	50		50	
Parking	100	25			2500
Soit: Total (m² Surface utile)			635	973	2500
Total (m² SU)			1608		2500
Total (m² SDO)			1929		
TOTAL (m² SHO)			2315		

BATIMENT N°10

Surface Hors Oeuvre (SHO) : 936 m² SHO

Surface Dans Oeuvre totale (SDO) : 780 m² SDO

Surface Utile totale: 650 m² SU

Niv. 0 = 225 m² SU

Niv. 1 = 225 m² SU

Niv. 2 = 200 m² SU (niveau sous combles)



Nous abordons notre réflexion avec un regard nouveau, compte tenu de la complexité de la problématique, nous pensons qu'il faut d'abord et avant tout REVER le site, au-delà de toute préoccupation financière, administrative, opérationnelle, afin de libérer notre créativité et celle de tous les acteurs du projet.

De manière intuitive, une première approche nous amène donc à considérer que l'ensemble des bâtiments de l'hôpital sont à démolir, sauf les bâtiments 6 et 10, qui sont remarquables du point de vue des monuments historiques car :

- Ils sont obsolètes et à bout de cycle du point de vue structure et normatif.
- Ils sont « hors d'échelles » vis-à-vis du paysage naturel et urbain.



LE SCENARIO IDEAL

Nous avons dénommé ce scénario, le scénario idéal, c'est pour nous le schéma qui :

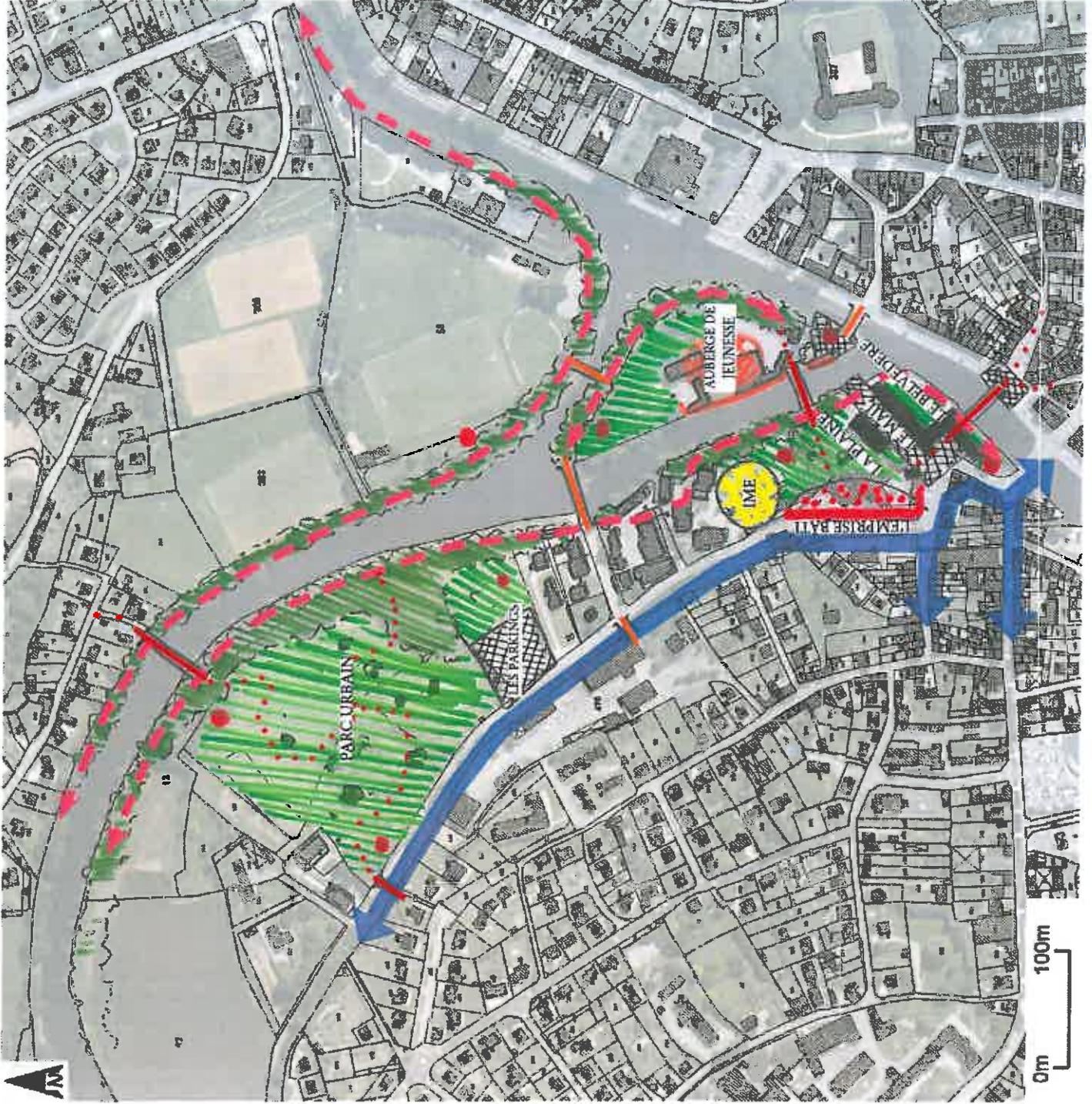
- modifie en profondeur la physionomie du site en libérant le maximum de terrain, en répondant à une dé-densification maximum du site vis-à-vis du PPRI.
- libère du foncier pour offrir des opportunités de logements, propre à restructurer le site vis-à-vis de la rue, et vis-à-vis du cœur d'îlot.
- met en valeur le patrimoine immobilier de qualité.
- offre aussi le maximum d'espace libre, avec la plaine inondable.
- permet une mise en scène optimum des œuvres d'art monumentales réparties sur l'ensemble du site via la session annuelle de « MONUMENTA ».
- permet à l'IME de se restructurer sans contrainte particulière sur place en offrant une nouvelle façade sur la plaine inondable dans la continuité de la zone dédiée au logement
- Offre une importante zone sans voiture en profitant des espaces en enrobés existants sur le site, parking existant, piste de l'hélicoptère.
- Permet de retrouver partout la continuité des cheminements sur les berges.
- Crée des passerelles pour désenclaver le site, et :
 - oUne passerelle vers le centre-ville au sud.
 - o Une passerelle vers l'îlot des récollets à l'est mettant également l'auberge de jeunesse et des nouveaux ateliers de création en résonnance avec le projet.
 - o Une passerelle vers la campagne au nord pour boucler les circuits de promenade.
- Créer au nord du site un parc urbain pour mettre en relation la ville à l'ouest et la rivière à l'est.



Nous savons pertinemment que ce « scénario idéal » ne pourra résister longtemps à des principes de réalité inélectable, comme l'estimation du bâti existant, le coût des équipements programmés, la logique implacable du PPRI et de l'Etat qui tend à considérer que l'hôpital ayant quitté les lieux, il est difficile d'y faire revenir des habitants de façon permanente...

L'étude des scénarios suivants et l'analyse fine du PPRI et de ses évolutions possibles nous amènerons à amender, voir à améliorer le scénario idéal au travers un projet ouvert et évolutif, afin de lui offrir une résistance maximum aux différents aléas, afin de dégrader le moins possible ce projet idéal.

IL FAUT REVER LE SITE



Le schéma montre l'intention d'une nouvelle organisation du site :

- en renforçant la trame végétale pré existante
- en l'intégrant dans un circuit de promenade existant sur le site
- en renforçant le réseau de passerelles et de connexions vers le centre ville, vers le secteur de Toulbou, vers l'hôtel des Recollets
- en rétablissant les circulations douces au fil de l'eau, aujourd'hui bloquées par les bâtiments de l'hôpital
- en démolissant les bâtiments, soit parcequ'ils sont devenus obsolètes et sont non transformables du fait de leur structure, soit parceque c'est rendu nécessaire par la logique de dédensification du PPRI
- en renforçant l'attractivité du site au travers de la transformation des bâtiments remarquables (bâtiment10)
- en requalifiant la façade urbaine en lien avec le quartier rue des trois Frères Cornec
- en proposant une réflexion sur le devenir de l'IME dont les bâtiments ne sont plus aux normes
- en fédérant l'ensemble par :

- + un espace public de qualité
- + un parc urbain inondable participant à la gestion des inondations
- + des parkings sur les zones déjà imperméabilisées





Ce schéma montre une première répartition spatiale qui met en œuvre :

- La stratégie du paysage,
- La stratégie immobilière,
- La stratégie culturelle,
- La stratégie de communication.

1. IME

Un nouveau bâtiment d'hébergement de l'IME serait réalisé pour structurer le côté nord de l'espace central.

En même temps la démolition du petit bâtiment permettrait de libérer la berge et d'assurer la continuité du cheminement. (Une discussion sera engagée plus loin, sur la pertinence du maintien de l'IME sur site.)

2. LA PLAINE INONDABLE

Cet espace libéré devient le cœur du projet en mettant en scène l'ensemble de ces composantes.

3. LES LOGEMENTS

Trois bâtiments d'environ 15 logements constituent la nouvelle façade de l'îlot le long de la rue des 3 Frères Cornec, côté ouest, comme ils structurent la plaine côté est. En ordre discontinu, ils offrent des transparences et une perméabilité du regard vers l'espace central. Ces bâtiments seront sur pilotis avec les 1ers logements au R+1 et le stationnement à rez-de-chaussée. (Une étude approfondie sera proposée plus loin, vis-à-vis du PPRI et du plan d'évaluation en cas de crue).

En fonction de l'enquête de programmation réalisée, un des plots pourra être dédié aux logements étudiants appelés logements CAMPUS.

4. EQUIPEMENT POLYVALENT

L'enquête de programmation a mis en avant un besoin de différents locaux d'une surface totale d'environ 1 600 m² de surface utile.

L'ensemble se développerait dans et autour du bâtiment 10 en ouvrant les locaux principaux sur la plaine centrale.

5. LA CHAPELLE

La chapelle en lien avec l'ancienne porte de l'hôpital et la nouvelle passerelle « centre-ville » serait transformée en lieu d'exposition dédié à l'art contemporain et aux sessions MONUMENTA TA.

6. LES ATELIERS D'ARTISTES

En appui sur l'auberge de jeunesse, le site des récollets devient « la base logistique » des opérations « MONUMENTA » en offrant un lien d'hébergement, de résidence et de création aux artistes sélectionnés.

Sa proximité avec le palais des Congrès peut également offrir des opportunités et des interactions.



Ce schéma montre la cohérence spatiale du concept, mixant patrimoine et architecture contemporaine et durable, dans laquelle le bois aurait la part belle, pour mettre en avant un projet urbain éco responsable et novateur, parsemé d'œuvres d'art contemporaines.

PREMIERE VOLUMETRIE



< Charlotte Garden Copenhagen >



Jardin Erevan Lyon ^



Île de Nantes ^

Parc Balzac - Angers >



IMAGES DE REFERENCE: PARC URBAIN / PARC INONDABLE



Parc de la Vilette, Paris, Bernard Tchumi Architecte

IMAGES DE REFERENCE: PARC PASSERELLE²⁴



Bureaux ramifiés Epône - Agence PROJECTILES



EHAD Grainville La Teinturière - François PACCARD



Groupe scolaire Limeil-Brévannes - Agence r2k



68 logements à Neuilly-sur-Marne - Gaëtan Le PENHUEL



ESTUAIRES NANTES / ST NAZAIRE
Biennale d'art contemporain 2007,2009,2012



JEFF KOONS



Une résidence pour artistes utilise des containers

Construit par 2 Architectes, l'ensemble est composé de 10 modules habitables, adaptés à leur destination. Il regroupe une vingtaine de studios, complétés par un espace commun. L'ensemble est conçu pour accueillir des artistes en résidence. L'ensemble est composé de 10 modules habitables, adaptés à leur destination. Il regroupe une vingtaine de studios, complétés par un espace commun. L'ensemble est conçu pour accueillir des artistes en résidence.

Festival des jardins de Chaumont sur Loire



REFERENCE : EVENEMENTS MELANT ART CONTEMPORAIN, VILLE ET PAYSAGE



ETUDE PREALABLE POUR LE RÉAMÉNAGEMENT DU SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL

COPIE DU 2 DECEMBRE 2014



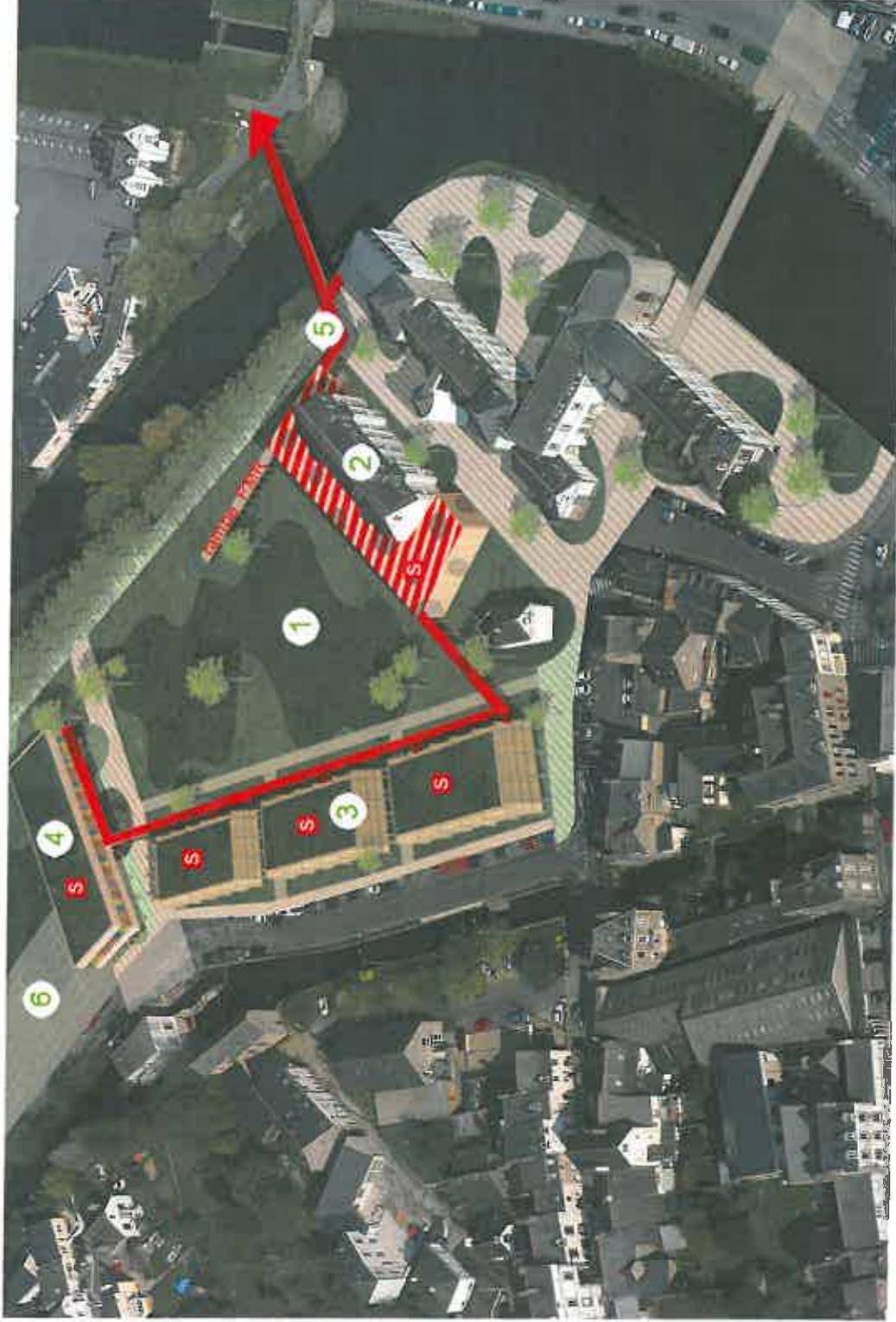


I DEMOLITION

Démolition des bâtiments 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25

II REALISATIONS

- 1** Parc Urbain Inondable
 - mise en valeur du paysage au coeur de la cité
 - mise en scène de la gestion de l'eau
 - désenclavement de l'îlot, liaisons piétonnes, passerelles
- 2** Réhabilitation et extension du bâtiment 10 pour la création d'un pôle culturel et social (1500m²) comprenant :
 - un service associatif
 - des équipements polyvalents : danse, bureaux, amphithéâtre
 - un club house
 - une toiture refuge
- 3** Hébergement : Création de logements, répartis sur trois plots en R+3 pour un total de 30 logements 30 chambres d'étudiants
- 4** Hébergement : Création d'un nouvel IME
- 5** Création d'un réseau de passerelles et de zones refuge accessible au PMR pour l'évacuation des personnes
- 6** Création de parking sur l'emplacement de l'IME existant.



Niveau crue centennale 57.42 NGF

Nouveau Seuil de niveau de plancher minimum 57.62 NGF

Gestion du risque d'inondation / schéma de mise en sécurité des personnes

 sortie en toiture

 toiture refuge

 accès passerelle pour tous les bâtiments - Niveau 58.60 NGF

 rampe d'accès PMR

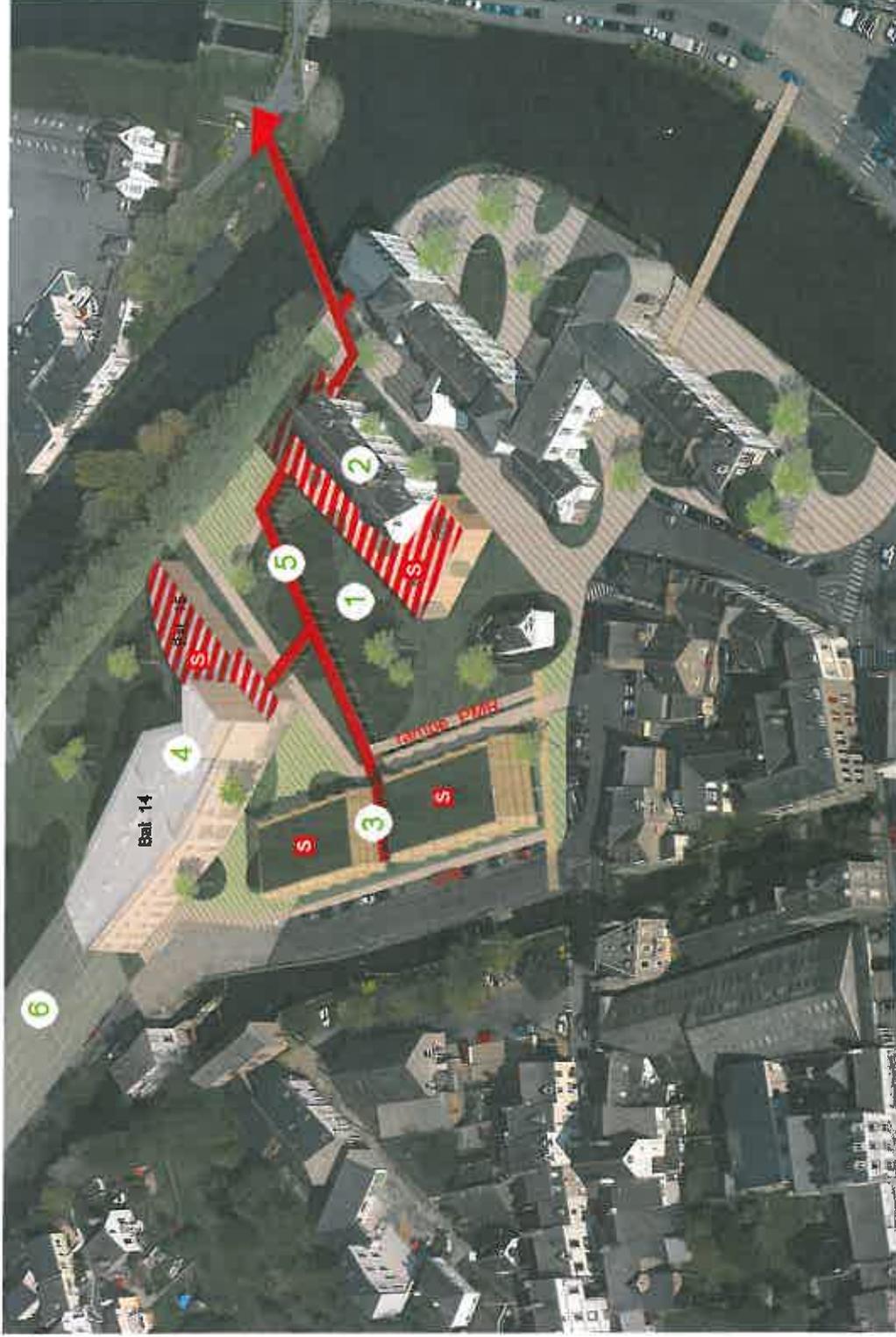
 Evacuation par l'îlot des Recoillets, hors d'eau en état de crue

I DEMOLITION

Démolition des bâtiments 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25

II REALISATIONS

- 1 Parc Urbain Inondable**
 - mise en valeur du paysage au coeur de la cité
 - mise en scène de la gestion de l'eau
 - désenclavement de l'îlot, liaisons piétonnes, passerelles
- 2 Réhabilitation et extension du bâtiment 10 pour la création d'un pôle culturel et social (1500m²) comprenant**
 - un service associatif
 - des équipements polyvalents : danse, bureaux, amphithéâtre
 - un club house
 - une toiture refuge
- 3 Hébergement / Campus** : Création de logements étudiants répartis sur deux plots.
- 4 Réhabilitation des bâtiments 14 et 15 pour l'IME** : hébergement + services 3295m² utile / 63 chambres
- 5 Création d'un réseau de passerelles et de zones refuge accessible au PMR pour l'évacuation des personnes**
- 6 Création de parking à l'emplacement de l'IME existant**



Niveau crue centennale 57.42 NGF
Nouveau Seuil de niveau de plancher minimum 57.62 NGF

Gestion du risque d'inondation / schéma de mise en sécurité des personnes

 sortie en toiture

 toiture refuge

 accès passerelle pour tous les bâtiments - Niveau 53,80 NGF

 rampe d'accès PMR

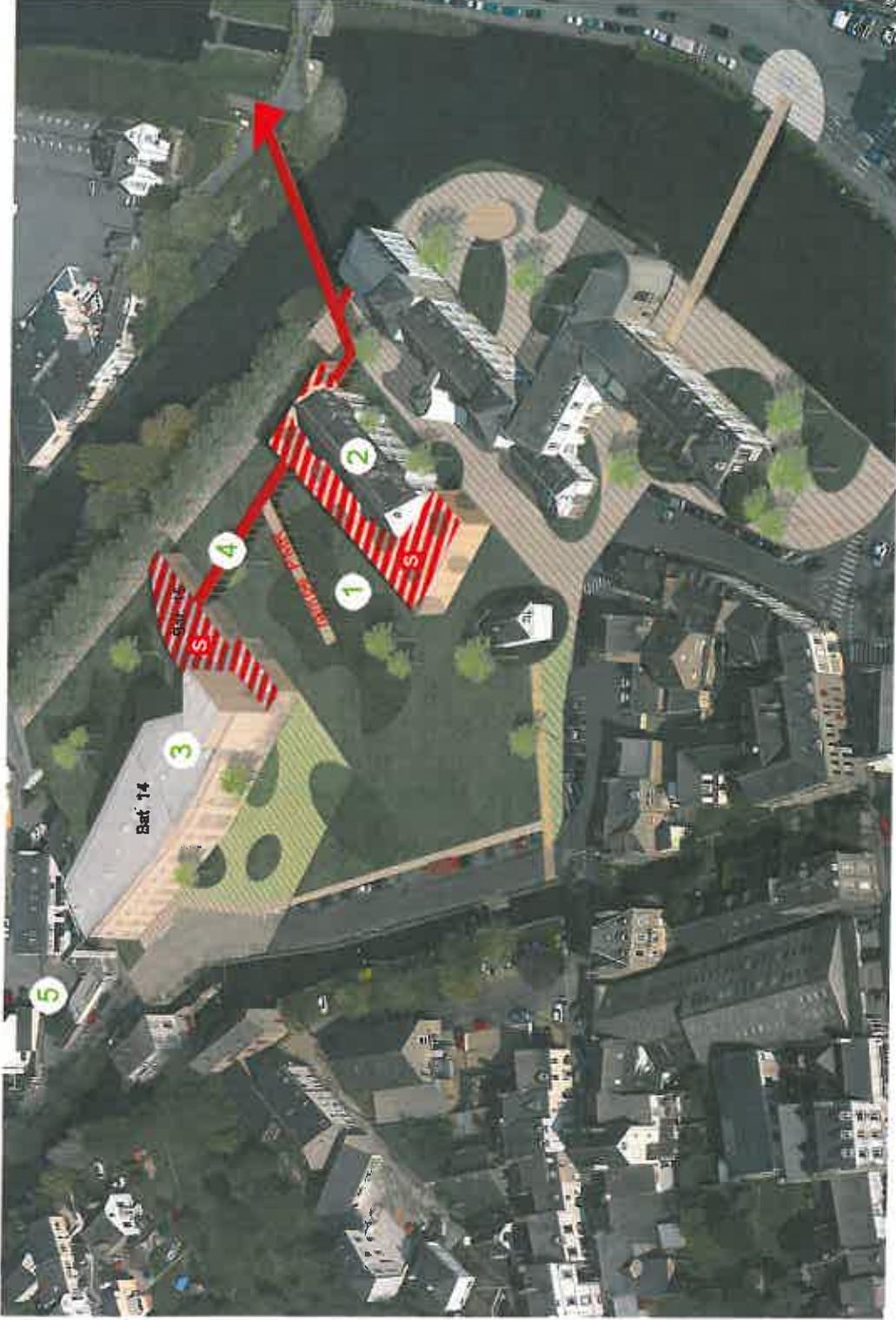
 Evacuation par l'îlot des Recollets, hors d'eau en état de crue

I. DEMOLITION

Démolition des bâtiments 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25

II. REALISATIONS

- 1** Parc Urbain Inondable
 - mise en valeur du paysage au coeur de la cité
 - mise en scène de la gestion de l'eau
 - désenclavement de l'îlot, liaisons piétonnes, passerelles
- 2** Réhabilitation et extension du bâtiment 10 pour la création d'un pôle culturel et social (1500m²) comprenant:
 - un service associatif
 - des équipements polyvalents : danse, bureaux, amphithéâtre
 - un club house
 - une toiture refuge
- 3** Campus : Réhabilitation des bâtiments 14 et 15 en logements étudiants 3295m² utiles / 63 chambres
- 4** Création d'un réseau de passerelles et de zones refuges accessibles au PMR pour l'évacuation des personnes
- 5** IME existant conservé



Niveau crue centennale 57.42 NGF
Nouveau Seuil de niveau de plancher minimum 57.62 NGF

Gestion du risque d'inondation / schéma de mise en sécurité des personnes

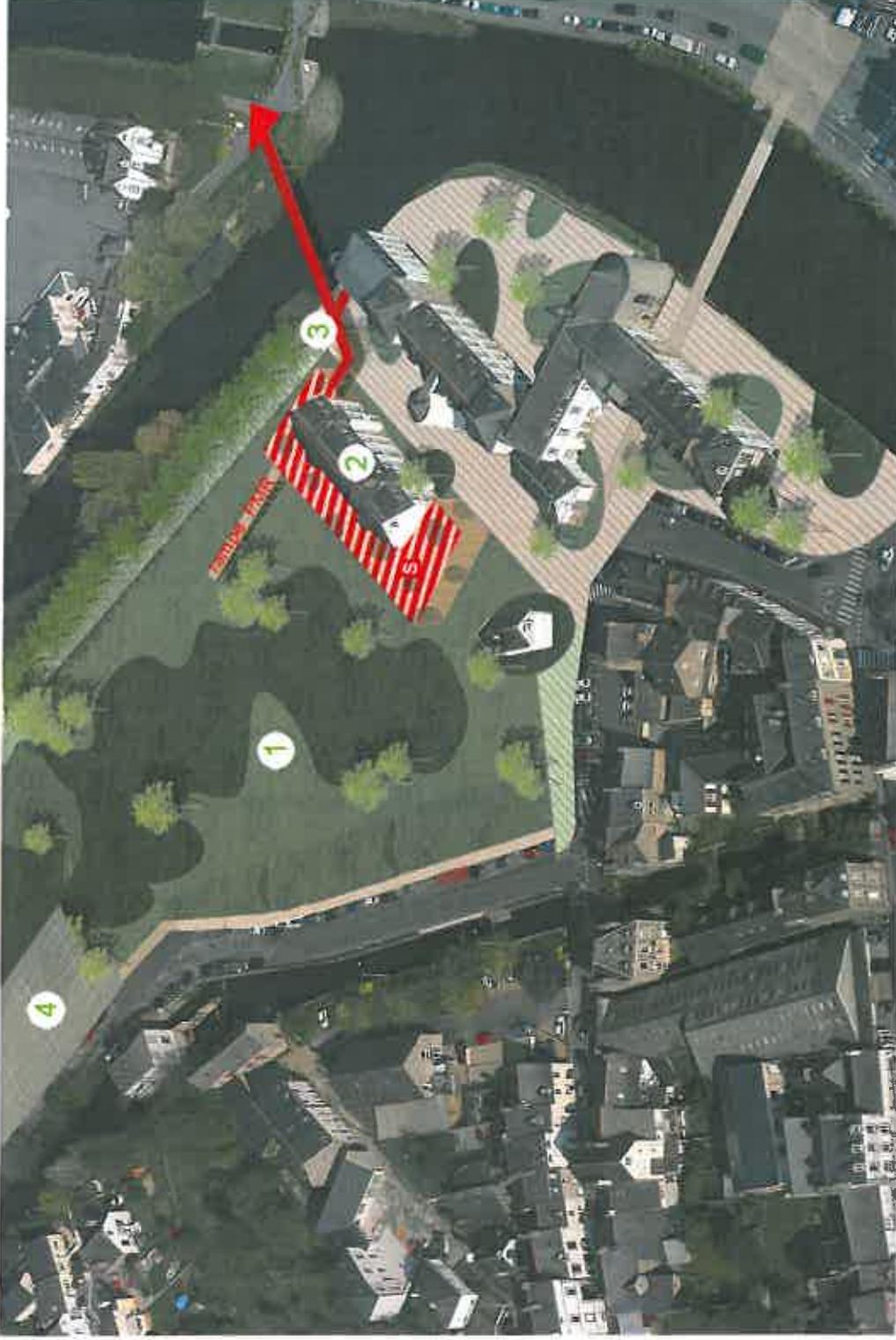
-  sortie en toiture
-  toiture refuge
-  accès passerelle pour tous les bâtiments - Niveau 58.80 NGF
-  rampe d'accès PMR
-  Evacuation par l'îlot des Recollets, hors d'eau en état de crue

I DEMOLITION

Démolition des bâtiments 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25

II REALISATIONS

- 1 Parc Urbain Inondable**
 - mise en valeur du paysage au coeur de la cité
 - mise en scène de la gestion de l'eau
 - désenclavement de l'îlot, liaisons piétonnes, passerelles
- 2 Rehabilitation et extension du bâtiment 10 pour la création d'un pôle culturel et social (1500m²) comprenant :**
 - un service associatif
 - des équipements polyvalents danse, bureaux, amphithéâtre
 - un club house
 - une toiture refuge
- 3 Création d'un réseau de passerelles et de zones refuge accessible au PMR pour l'évacuation des personnes**
- 4 Creation de parking à l'emplacement de l'IME existant**



Niveau crue centennale 57.42 NGF
Nouveau Seuil de niveau de plancher minimum 57.62 NGF

Gestion du risque d'inondation / schéma de mise en sécurité des personnes

 sortie en toiture

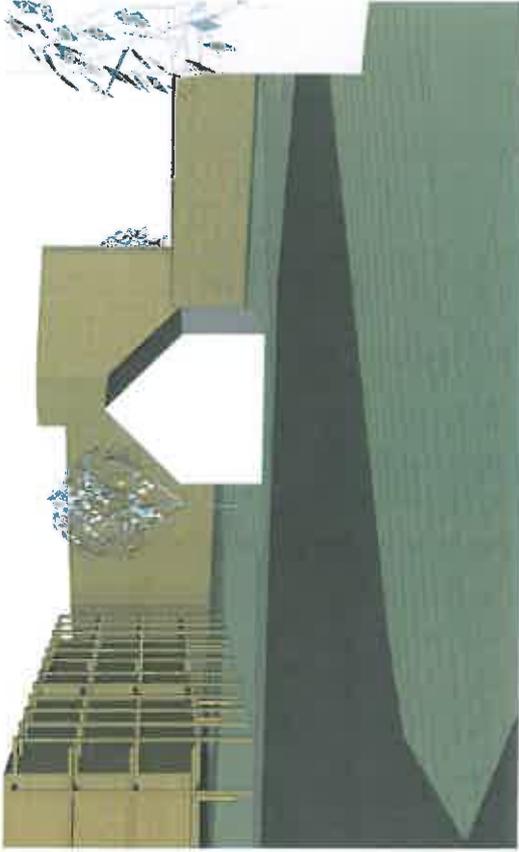
 toiture refuge

 accès passerelle pour tous les bâtiments - Niveau 58.80 NGF
rampe d'accès PMR

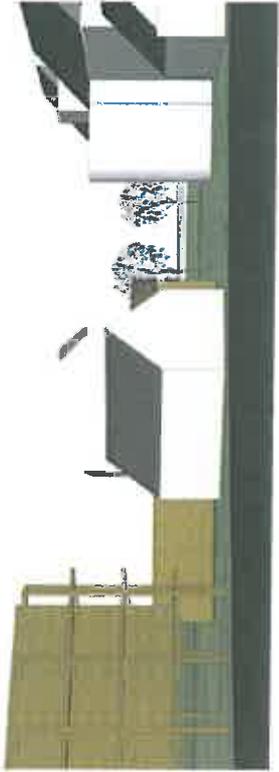
 Evacuation par l'îlot des Recollets, hors d'eau en état de crue

Parc Inondable à grande échelle / occupation du dite non permanente

SCENARIO 3



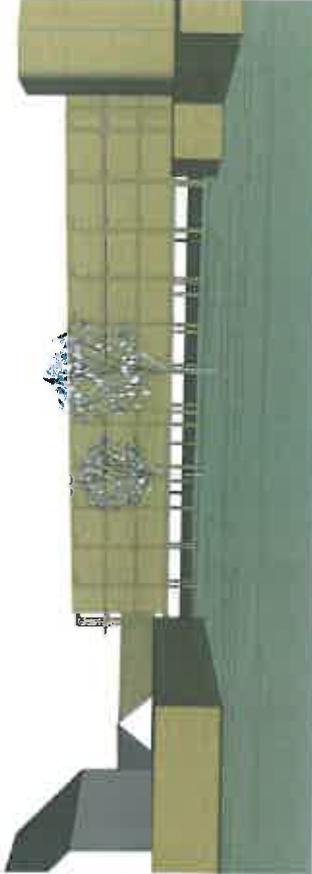
vue Place Ernest Jaan



vue depuis rue des Moulins



vue depuis rue des trois frères Comec



vue du Blavet



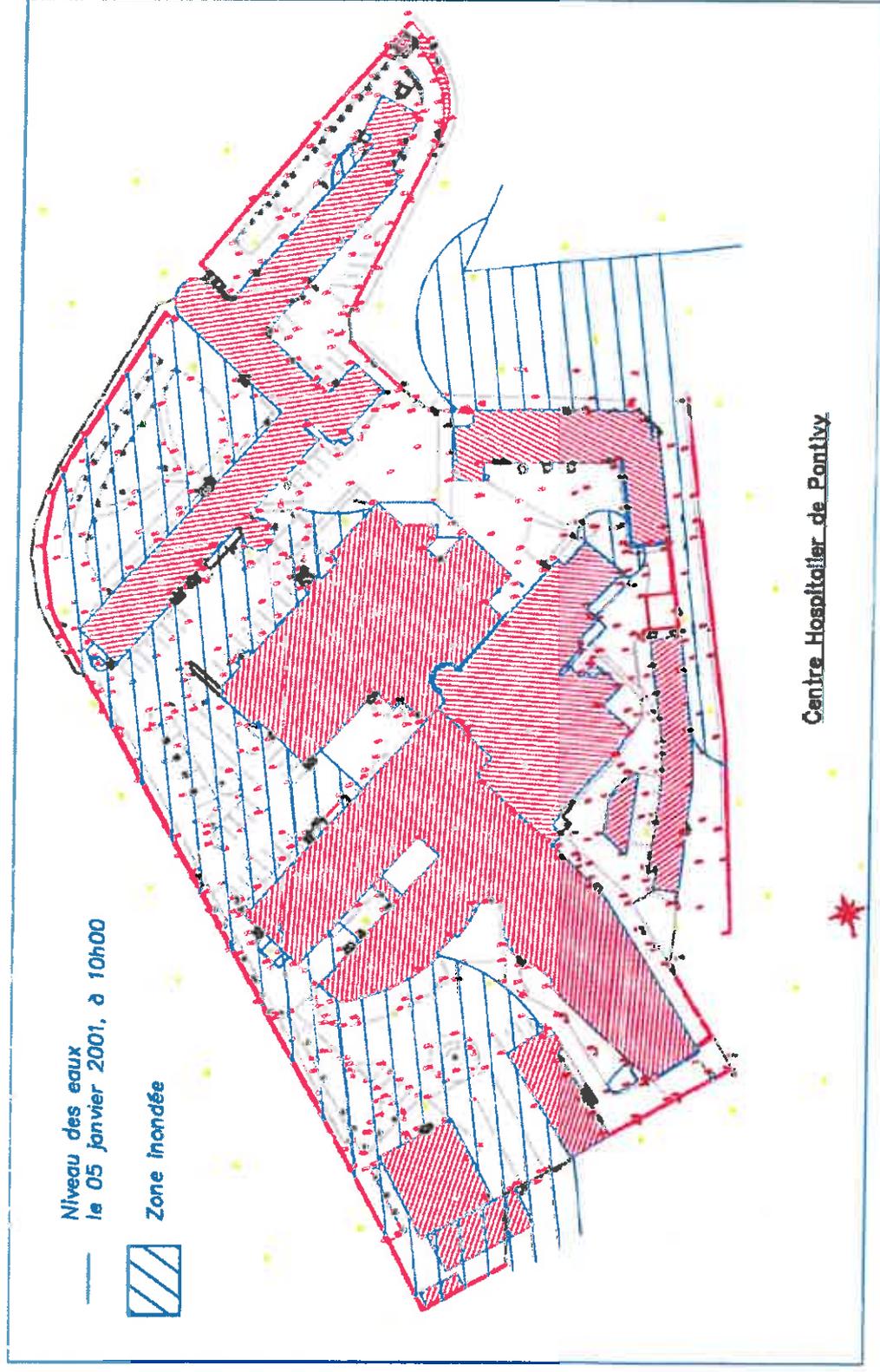


ETUDE PREALABLE POUR LE RÉAMÉNAGEMENT DU SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL

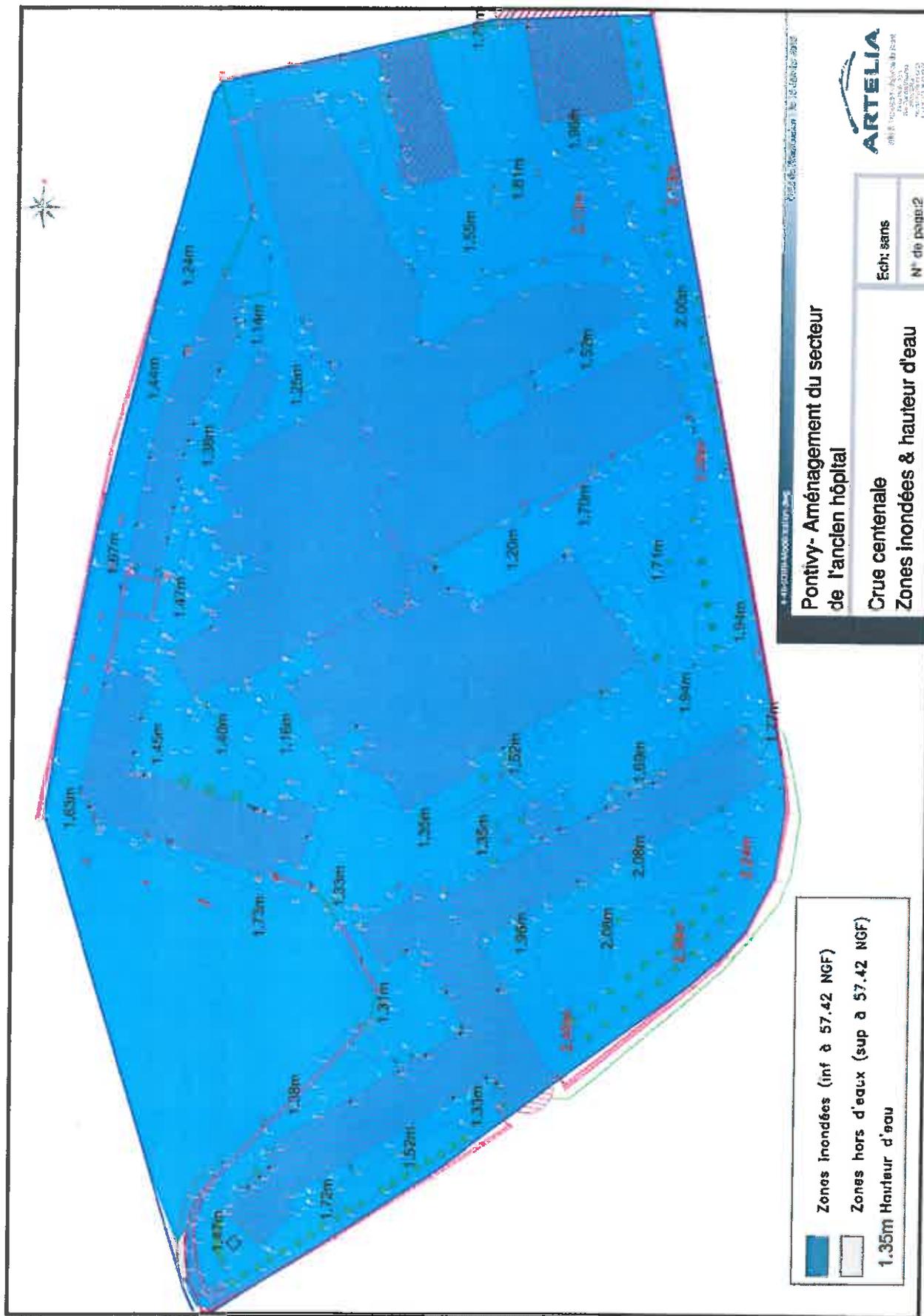


I -- Zones inondables en fonction des différentes crues

Crue de type Décennale (Période de retour 10 ans) => Inondation du 05 Janvier 2001



Crue de type centennale (Période de retour 100 ans) => Niveau de référence PPRi



Hauteurs d'eau à l'intérieur des bâtiments suivant l'occurrence de la crue

	niveau plancher le plus bas (m NGF IGN 69) <small>hauteur de référence pour le nombre d'étages, autres points clés</small>	Crue de Janvier 1995 (m NGF IGN 69)	Hauteur d'eau potentielle en mètre pour crue 30 ans (de type Janvier 1995) dans bâtiment
Bâtiment 5	56,43	56,33	0,00
Bâtiment 10	56,63	56,33	0,00
Bâtiment 14	56,63	56,33	0,00
Bâtiment 15	56,62	56,33	0,00

Remarque : On notera que l'intérieur des bâtiments n'est pas ou peu touché par la présence d'eau dans le cadre d'une crue trentenaire.

	niveau plancher le plus bas (m NGF IGN 69) <small>hauteur de référence pour le nombre d'étages, autres points clés</small>	PPRI Blavet Montant actuel (m NGF IGN 69)	Hauteur d'eau potentielle en mètre pour crue 100 ans dans bâtiment
Bâtiment 5	56,43	57,42	0,99
Bâtiment 10	56,63	57,42	0,79
Bâtiment 14	56,63	57,42	0,79
Bâtiment 15	56,62	57,42	0,80

Remarque : L'ensemble des bâtiments subirait une hauteur d'eau intérieure importante en cas de crue centennale.

Légende des couleurs :

Bâtiment situé hors zone d'étude
Bâtiment conservé en Solutions 1 et 2
Bâtiments conservés en Solution 2 uniquement



⇒ **MISE EN PLACE DE BATARDEAUX ANTI-INONDATION
AU NIVEAU DES OUVRANTS POUR LES CAS COURANTS**
(Pour une crue centennale, il faudra considérer que le Rdc
des bâtiments réhabilités sera inondé)

⇒ **REMONTER OU BOUCHER LES OUVERTURES EN PIED
DE FACADE (VENTILATIONS, ECOUILLES, Etc....)**



II – Interprétation des dispositions du PPRI Blavet Amont en lien avec le projet d'aménagement

EXTRAITS PPRI BLAVET AMONT (PONTIVY) : Dispositions Applicables en Zone Rouge

Chapitre 1 – Dispositions applicables en zone rouge

La zone rouge rassemble l'ensemble des secteurs jouant un rôle important pour l'urbanisme : des zones, quelle que soit l'intensité de risque.

Article 1 – Constructions, travaux et installations interdits

- Tout(e) construction, remblais, travaux, plantations et installations de quelque nature qu'ils soient, sont interdits à l'exception de ceux mentionnés aux articles 2 et 3 ci-après.

Article 2 – Constructions, travaux et installations autorisés sous réserve du respect de prescriptions particulières

Sont autorisés, les projets suivants, moyennant les prescriptions et recommandations figurant au titre V du présent Règlement et sous réserve qu'ils n'aient aucune aggravaation du risque par ailleurs, ni augmentation de ses effets (à l'exception des levés d'eau, ni entrave supplémentaire à l'écoulement des crues, ni modification des périmètres exposés) :

a) Les aménagements de terrain de sports et de loisirs de plein air, (hors camping-caravaning) et parcs résidentiels de loisirs) y compris les équipements liés aux activités nautiques, sous réserve :

- De ne pas aggraver la tâche,
- De ne pas être obstacle à l'évacuation des eaux,
- D'implanter les éventuelles constructions nécessaires à l'exploitation hors zone inondable ou sur pilotis, dans ce cas le dalle devra être situé à 0,20 m au-dessus du niveau de référence,
- De réaliser les équipements fixes (coffret de raccordement électrique, éclairage...) sensibiles à l'eau au-dessus du niveau de référence (augmenté de 0,20 m,
- De prévoir les dispositions pour que le stockage des équipements mobiles soit effectué hors d'attente des crues (au-dessus du niveau de référence ou hors champ d'inondation) pour la période courant du 1er octobre au 31 mars.

b) Les câbles dont le réseau (câble grillage, à fils or, hâre végétale) ne fait pas obstacle au libre écoulement de l'eau

- Les plantations arborescentes et arbustives dans une bande de 10 m des bords des cours d'eau, à l'exception des espèces à enracinement superficiel, tels que les pommiers qui sont interdits.

b) L'aménagement des aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve :

- Qu'il soit directement affiché sur place le risque encouru par les usagers, cet affichage devra être permanent,
- Que l'espacement et la proximité par rapport aux dispositions pour interdire l'accès et organiser l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte de crue,
- Que des mesures compensatoires soient prises au cas d'incompatibilité avec les dispositions des sols,
- Qu'elles soient réalisées au niveau du terrain naturel (sans remblaiement).

- Cet article indique donc qu'il est possible d'envisager des aménagements de type Parc paysager et stationnements publics moyennant des dispositions spécifiques.

Article 3 – Prescriptions applicables aux travaux sur les biens et activités existants à la date d'approbation du PPRI

Sont admis sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les travaux, seuls, d'entretien et de gestion, certains des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent document, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la refaçon des toitures,

- La rénovation ou l'aménagement des constructions existantes, ainsi que leur remplacement, sur place, sans destruction totale et à l'abri notamment sous réserve de l'application de l'article L.1113 du Code de l'habitat et d'en réduire la vulnérabilité, d'assurer la sécurité des occupants et sous conditions que :

- Le premier niveau de plancher sera défini à 0,20m au-dessus de la cote de référence
- Le nombre de résidents exposés au risque d'inondation ne sera pas augmenté par rapport à la situation initiale,
- L'emprise au sol des nouveaux bâtiments sera au plus égale à l'emprise initiale.

- Cet article indique que lorsqu'il est envisagé une rénovation de bâtiment existant, le 1^{er} niveau de plancher devra se trouver 20cm au-dessus de la cote de crue centennale (57.42 NGF dans le cas présent), soit un niveau de plancher à 57.62 NGF minimum.

- De plus, le nombre de personnes utilisant le bâtiment après rénovation ne devra pas être supérieur à l'état initial.

- De-même, la création de nouveaux bâtiments devra s'effectuer en lieu et place d'anciennes constructions sans en dépasser l'emprise.

f) Les changements de destination sans extension des bâtiments existants, motivés par la conservation d'un patrimoine bâti de caractère, sous réserve :

- D'être réalisés dans le volume existant,
- De la possibilité de créer un niveau habitable au-dessus du niveau de référence augmenté de 0,20 m et accessible par l'extérieur.

- Cet article indique que lorsqu'il est envisagé un changement de destination de bâtiment existant, le 1^{er} niveau de plancher devra se trouver 20cm au-dessus de la cote de crue centennale (57.42 NGF dans le cas présent), soit un niveau de plancher à 57.62 NGF minimum et ce dans le volume existant.

III – Dispositions d'évacuation en cas de crue

Il y a 3 niveaux d'évacuation envisagés par les secours en cas de crue, à savoir :

- Niveau 1 : par la terre
- Niveau 2 : par bateau
- Niveau 3 : par les airs (hélicoptère)

Le Niveau 1 est applicable lorsqu'une crue est prévisible et annoncée à l'avance (prévision Météo-France notamment)

Le niveau 2 est, dans le cas présent, peu envisageable du fait des forts courants dans le secteur.

Le niveau 3 est envisageable, notamment en cas de rupture du barrage (zone de l'ancien hôpital inondée en 1h00). Il faudra donc prévoir une zone de refuge sur site situé au-dessus du niveau de référence pouvant accueillir l'ensemble des usagers (toiture terrasse, passerelle, etc...)

NOTA : Le bureau d'étude SAFEGE a déjà réalisé un projet de passerelle entre l'hôpital et l'impassé de Porlorino. Il s'avère que cette passerelle ne serait utilisable que jusqu'à une crue trentennale.

IV – Données à prendre en compte dans le cadre du projet

Il est avéré que le site sera entièrement inondé en cas de crue centennale (hauteur d'eau sur site située entre 1.00m et 2.00m). L'ensemble des voiries d'accès et des réseaux seront donc hors service.

Un certain nombre de mesures prioritaires seront donc à intégrer dans le cadre du projet :

1- Tout nouveau seuil recevant des personnes (réhabilitation du bâti et nouvelle construction) devra avoir une surcote de 20cm par rapport au niveau de référence identifié dans le PPRi, à savoir une crue centennale dont le niveau dans le secteur de l'ancien hôpital est de 57.42 NGF
⇒ **Seuil fixé à 57.62 NGF minimum**

2- Création de zone de refuge extérieure à la cote 57.62 NGF minimum (type passerelle, toiture de bâtiment...) pouvant accueillir le nombre total de personnes présentes sur le site (à définir) et accessible aux PMR.

3- Le dimensionnement des infrastructures devra résister au débit d'une crue centennale
⇒ **Débit estimé à 300 m³/s**

4- Limiter le risque d'embâcles.

V – Remarques techniques du SAGE Blavet suite au COPIL du 20/01/15

Les évacuations vers les rues suivantes étant impossibles dès une crue trentennale, où la voirie se retrouve sous les eaux (Rue des Moulins, Place Ernest Jean, Rue des 3 Frères Cornec), le prestataire a donc envisagé la mise en place d'une passerelle reliant l'îlot des Récollets.

1/ Toute l'évacuation repose sur la faisabilité d'une passerelle traversant le Blavet. A ce propos, il serait nécessaire de prendre l'avis de la Région Bretagne – voies navigables, afin de prendre en considération les contraintes éventuelles car ce tronçon de Blavet est toujours navigable (question du niveau de 58,20 m NGF suffisant pour navigation ? Car cela modifiera la projection de l'architecte qui doit respecter une certaine pente pour l'accès PMR..)

Effectivement, l'avis de la Région pourrait éventuellement être intéressant mais il semble prématuré de les consulter. Pour rappel, le secteur le plus bas du site de l'hôpital en rive du Blavet oscille entre 55.10 et 55.33 (pignon du bâtiment 5). Le Blavet en situation normale est au moins 50 cm en dessous de ce niveau. Il y a donc une hauteur théorique minimale de 3,40m (hors structure passerelle) dans le cas le plus défavorable. S'il s'agit d'un trafic de type péniche, cela devrait passer sans difficulté, surtout vue la faible hauteur du pont des Récollets à proximité.

Dans tous les cas, il est difficile de répondre à cette question sans avoir la hauteur exacte du cours d'eau au niveau de la passerelle et sans avoir une étude approfondie de cette même passerelle (hauteur de la structure), ce qui ne peut pas être réalisé dans le cadre de la présente étude (pour rappel, il s'agit d'une étude préliminaire)

2/ Evacuation par la passerelle « ile » pour passage vers le pont des Récollets (non inondable pour une crue centennale) : dans ce scénario, la passerelle permettrait d'évacuer les personnes sur l'îlot des Récollets entre l'ancien lavoir et le bâtiment de l'auberge de jeunesse en photo ci-dessous (+ cf. document joint LIDAR voirie évacuation par ile recollés.pdf) : il apparaît que la voirie serait encore inondable à l'endroit de l'arrivée de la passerelle, pour une quarantaine de centimètres dans le cas d'une crue centennale sur une quinzaine/vingtaine de mètres en direction du pont. Il faudrait voir techniquement la possibilité de prolonger la passerelle d'une quinzaine de mètres en direction du pont des Récollets . Ce point nécessite d'avoir quelques points topographiques pour s'en assurer.

De plus, concrètement, les personnes évacuées arriveraient au point C (cf. document joint LIDAR voirie évacuation par ile recollés.pdf) en zone inondable, mais en direction du point D ou du Qual des Récollets avec la jonction de la Rue des 3 Frères Forestier : la route sera totalement inondée pour une crue centennale. La suite de l'évacuation des personnes au point C nécessite d'être étudiée plus avant (PCS ?)

Concernant la modification de la passerelle, 2 nouvelles options sont proposées : Pour la suite de l'évacuation au point C, on sort du périmètre de l'étude. La problématique n'est pas limitée au secteur de l'ancien hôpital mais bien à l'ensemble la zone rouge. Il n'est pas possible de régler l'ensemble des problèmes d'évacuation de la ville dans ce projet.

3/ Evacuation par la passerelle « ville » pour le bâtiment où siège Pontivy Communauté : cette passerelle semble prendre pour point de départ le niveau 0 du bâtiment n°5.

Cette passerelle ne peut donc pas être une passerelle pour l'évacuation des personnes (cf. topographie de la voirie sur le document LIDAR passerelle Ville.pdf).

Remarque pertinente, cette passerelle est inutilisable pour une évacuation en crue centennale, d'ailleurs l'autre extrémité (quai du Couvent) serait également sous les eaux.

4/ Le chiffrage de la partie VRD / réseau (non chiffré ce stade de l'étude en cours qui est une étude préalable) sera un foyer de dépense à prendre en compte, car il faudrait mettre en place toutes les mesures adéquates pour réaménager certains réseaux (pluvial, eaux usées, électrique (notamment la présence de 3 transformateurs sur le secteur qui sont inondables) . les rendre étanches, les rehausser au-dessus de la cote de crue centennale, mettre en place des systèmes de batardeaux (dans la littérature scientifique, la hauteur maximale conseillée est d'un mètre car la stabilité des murs en maçonnerie de qualité courante peut être menacée dès lors que la différence de hauteur d'eau entre l'intérieur et l'extérieur atteint un mètre et de manière plus pratique, il s'agit d'une hauteur encore franchissable par enjambement pour un adulte), des systèmes d'occultation des entrées d'air, etc... sur les éventuels bâtis qui seront réhabilités. La planche n°3 remis en comité de pilotage révèle d'ailleurs que pour une crue centennale, les hauteurs d'eau sur voirie atteignent entre 1,2 et 2,9 mètres d'eau tout autour des bâtiments.

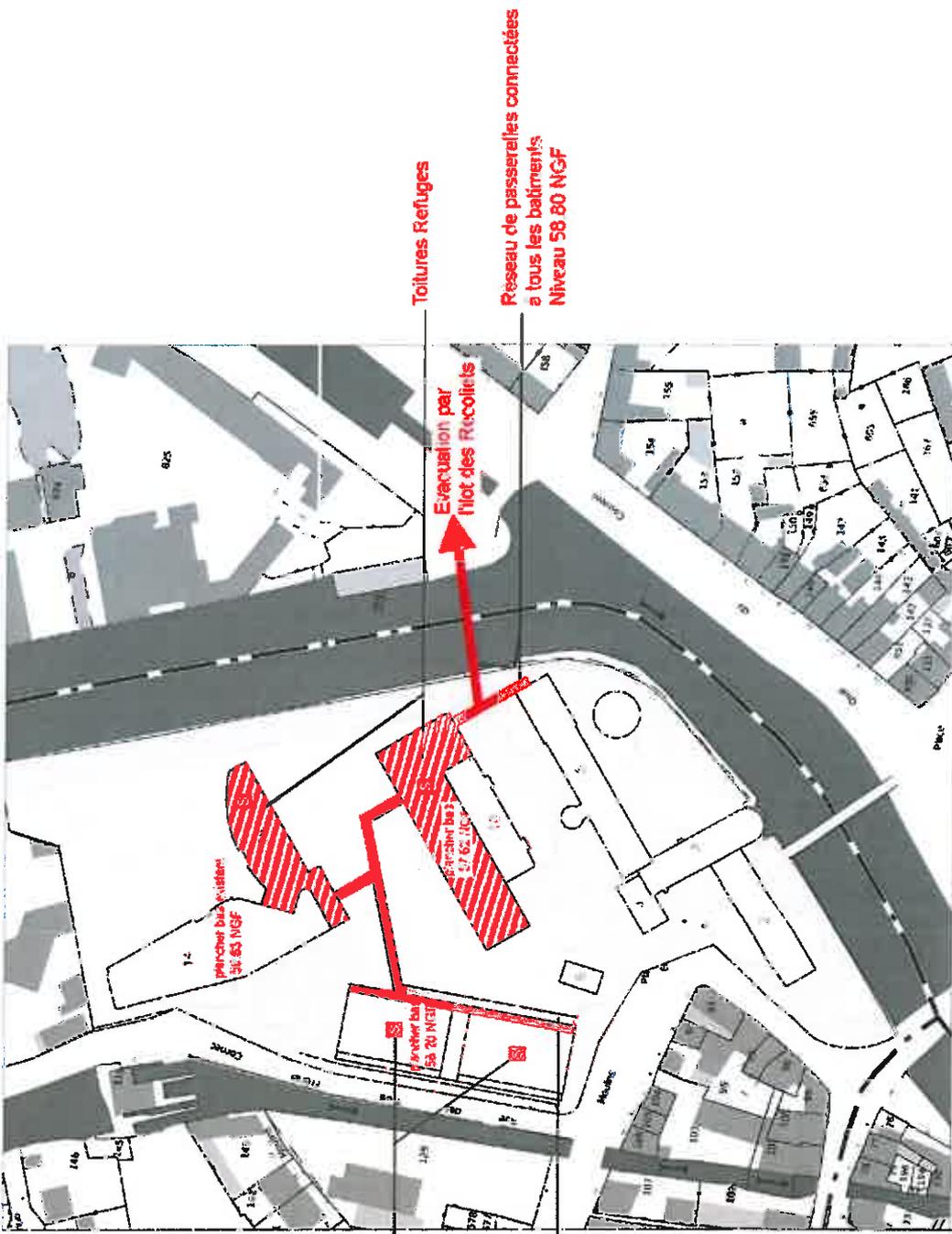
Il est difficile voire impossible de chiffrer les VRD à ce stade puisque cela dépendra du projet final (y compris niveaux topo projets...)

Il serait nécessaire de réaliser un diagnostic réseaux (EP/EU) par passage caméra pour en vérifier l'état. (Cette prestation est plutôt à réaliser dans le cadre d'une MOE)

Pour éviter les remontées d'eau dans les réseaux, il pourra être envisagé la mise en place de clapets anti-retours, mais l'incidence financière est minime voire nulle au regard de la précision de l'enveloppe financière (pour mémoire, il s'agit d'une étude préliminaire).

En ce qui concerne les transformateurs, malheureusement il n'y a pas de solution. En effet les transformateurs étanches n'existent pas (les transformateurs EDF sont normés et ventilés en 2 points donc perméables à l'air et à l'eau dans le cas d'une immersion).

Pour ce qui est de les placer au-dessus de la cote de référence centennale, c'est également impossible. Un transformateur doit être accessible en permanence depuis le domaine public. On remarquera d'ailleurs que tous les transformateurs de France se trouvent au RDC, donc les placer à 2 ou 3m de hauteur est inenvisageable).



Sorties en Toitures

Rampes d'accès PMR

Toitures Refuges

Evacuation par l'ilot des Recollets

Réseau de passerelles connectées à tous les bâtiments Niveau 58.80 NGF

Niveau crue centennale 57.42 NGF
 Nouveau Seuil de niveau de plancher minimum 57.62 NGF



ETUDE PREALABLE POUR LE RÉAMÉNAGEMENT DU SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL

9 MARS 2015





I Coût estimatif des Espaces Verts

- Espace minéral/vert principal = 150€/m²
- Espace minéral/vert secondaire = 100€/m²
- Espace vert = 50€/m²
- Espace minéral/vert principal : minif
- 5700 m² x 150 € = 570 000 €
- Espace minéral/vert secondaire : abords du site
- 1700 m² x 100€ = 255 000 €

Espace vert Plaine inondable

- Scenario 1 = 340 000€
- Scenario 2 = 330 000€
- Scenario 2bis = 360 000€
- Scenario 3 = 500 000€

Abords Passerelle Sport = 100 000€

Parking : site de l'ancien IME

1400m² x 100€ = 140 000€

II Coût estimatif des passerelles

4500 €/m pour une passerelle terrestre
 5500 €/m pour le franchissement du feuve

- Passerelle Ili = 320 000 €
- Passerelle Ville = 200 000 €
- Passerelle Sport = 200 000 €
- Rampe accès PMR = 250 000€

Passerelle Parcelées au Balis

- Scenario 1 = 675 000€
- Scenario 2 = 450 000€
- Scenario 2bis = 270 000€
- Scenario 3 = 135 000€

Conseil		ARTELIA		Le 20 04 2015		PONTIVY	
ETUDE PREALABLE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE DE L'ANCIEN HOPITAL DE PONTIVY							
Elements du Projet		Nb	surface unit	surface	ratio	Budget d'investissement	
contenu						Scenario 1	Scenario 2
						Scenario 3	Scenario 4
Bâtiments Démolition hôpital IME (suppression)	port bat N°10		15000		1,00 €	1 500 000 € 300 000 €	1 000 000 € 500 000 €
	IMTE restant à sa surface						
Rénovation Bâtiments Historiques par la Communauté de Communes	batiment N° 2, 3 et 5		2000				
	IMTE restant à sa surface						
Création bâtiments Investisseur N°1	IMTE						
	IMTE						
Logements	type T2 à T4	30	80	2400	1,300 €	3 120 000 €	3 120 000 €
	logement	45	25	1125	50 €	56 250 €	56 250 €
Investisseur N°3	chambres étudiants	30	20	600	1,300 €	780 000 €	780 000 €
	logement	15	25	375	50 €	18 750 €	18 750 €
Equipement Public Polyvalent	partie associative						
	partie sportive						
Partie culturelle	partie associative						
	partie sportive						
Investisseur N°4	club house						
	club house						
TOTAL BATIMENTS							
Extérieurs Plateformes et sauteres	partie associative						
	partie sportive						
Piscines	partie associative						
	partie sportive						
VRD	partie associative						
	partie sportive						
Bâtiments IMTE	partie associative						
	partie sportive						
TOTAL EXTERIEURS							
GRAND TOTAL							

ETUDE PREALABLE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE DE L'ANCIEN HOPITAL DE PONTIVY

ECHANGEANCIER D'INVESTISSEMENT

Scénarios	Éléments du Projet	Investissement total	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Scénario 1	Bâtiments												
	Démolition hôpital	1 900 000 €											
	AVZ (suppression)		300 000 €										
	Rénovation												
	Bâtiments historiques	3 000 000 €											
	Création bâtiments AVZ (extension)	1 237 500 €	200 000 €	900 000 €	100 000 €								
	Logements	3 420 200 €	250 000 €	1 500 000 €	1 500 000 €								
	campus	940 300 €	250 000 €	1 500 000 €	1 500 000 €								
	services enfance	1 500 000 €	1 500 000 €	1 500 000 €	1 500 000 €								
	club house	237 500 €	1 000 000 €	250 000 €	250 000 €								
TOTAL BÂTIMENTS	11 967 500 €	1 000 000 €	2 900 000 €	2 900 000 €	2 900 000 €	2 900 000 €	2 900 000 €	2 900 000 €	2 900 000 €	2 900 000 €	2 900 000 €	2 900 000 €	
Scénario 2	Équipements polyvalent												
	AVZ (extension)	1 000 000 €											
	Logements	3 000 000 €											
	services enfance	1 940 200 €											
	Équipements polyvalent	234 200 €											
	club house	237 500 €											
	TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €											
	Équipements polyvalent												
	AVZ (extension)	1 000 000 €											
	Logements	3 000 000 €											
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												
Équipements polyvalent	234 200 €												
club house	237 500 €												
TOTAL BÂTIMENTS	7 311 900 €												
Équipements polyvalent													
AVZ (extension)	1 000 000 €												
Logements	3 000 000 €												
services enfance	1 940 200 €												

