



BUREAU DE COMMUNAUTÉ
SÉANCE DU 8 SEPTEMBRE 2020 À 18H00,
Au siège de GRAND LAC

Présents :

AIX-LES-BAINS	Renaud BERETTI	
AIX-LES-BAINS	Michel FRUGIER	
AIX-LES-BAINS	Thibaut GUIGUE	
AIX-LES-BAINS	Marie-Pierre MONTORO-SADOUX	
LA BIOLLE	Julie NOVELLI	
BOURDEAU	Jean-Marc DRIVET	Pouvoir de Bruno MORIN
LE BOURGET DU LAC	Nicolas MERCAT	
BRISON SAINT INNOCENT	Jean-Claude CROZE	
CHANAZ	Yves HUSSON	
CHINDRIEUX	Marie-Claire BARBIER	
CONJUX	Claude SAVIGNAC	
DRUMETTAZ-CLARAFOND	Danièle BEAUX-SPEYSER	
DRUMETTAZ-CLARAFOND	Nicolas JACQUIER	
ENTRELACS	Jean-François BRAISSAND	
GRESY-SUR-AIX	Florian MAITRE	
MERY	Nathalie FONTAINE	
LE MONTCEL	Antoine HUYNH	
MOTZ	Daniel CLERC	
ONTEX	Jacques CURTILLET	
RUFFIEUX	Olivier ROGNARD	
SAINT OFFENGE	Bernard GELLOZ	
SAINT OURS	Louis ALLARD	
SERRIERES-EN-CHAUTAGNE	Brigitte TOUGNE-PICAZO	
TRESSERVE	Jean-Claude LOISEAU	
TREVIGNIN	Gérard GONTHIER	
VIVIERS-DU-LAC	Robert AGUETTAZ	
VOGLANS	Yves MERCIER	

Absents excusés :

PUGNY-CHATENOD	Bruno CROUZEVALLE
VIONS	Jean-Pierre SAVIOZ-FOUILLET

Autres présents non votants :

Frédéric GIMOND	Directeur général des services
Laurent LAVAISIERE	Directeur général adjoint des services
Christophe PIRAT	Directeur des services à la population
Estelle COSTA de BEAUREGARD	Responsable juridique et des assemblées
Matilde HABOUZIT	Responsable du pilotage de la performance

L'assemblée s'est réunie sur convocation du 1^{er} septembre 2020 à laquelle était joint un dossier de travail comprenant ordre du jour, notes de synthèse et 8 projets de délibérations. Le quorum est atteint : la séance est ouverte avec 27 présents, et 28 votants (présents et représentés).



DÉLIBÉRATION

N° : 6 Année : 2020
Exécutoire le : **15 SEP. 2020**
Affichée le : **15 SEP. 2020**
Visée le : **15 SEP. 2020**

TOURISME Camping de Chindrieux – Rénovation du bloc sanitaire Dépôt d'une déclaration préalable

Monsieur le Président rappelle que Grand Lac est, depuis le 1er janvier 2019 et aux termes de ses statuts approuvés par arrêté préfectoral en date du 2 juillet 2018, compétente pour l'aménagement et la gestion du camping public existant situé sur la commune de Chindrieux.

Pour rappel, le camping des Peupliers est classé en 2 étoiles. Ouvert d'avril à octobre, il s'étend sur 2,3 ha et compte 113 emplacements (83 emplacements tentes, 26 résidents, 4 HLL Habitations Légères de Loisirs et 14 emplacements camping-cars).

La gestion de ce camping a été confiée à l'Office de Tourisme Intercommunal (OTi) via une convention de mandat. Ainsi l'OTi assure l'exploitation (dépenses et recettes) et la collectivité finance les investissements.

L'unique bloc sanitaire du camping est vieillissant et nécessite une rénovation complète.

Le coût des travaux est estimé à 161 000 € HT (solution 2 présentée en annexe).

Ces travaux comprennent notamment le remplacement du système d'eau chaude/VMC, l'isolation thermique des murs et toitures, la création d'une zone PMR et d'une zone "famille", ainsi que la reprise totale du carrelage / faïence / appareillages de sanitaires.

Le chantier pourrait être réalisé durant la période de fermeture annuelle du camping (entre novembre 2020 et mars 2021).

Pour cela, il convient d'autoriser Monsieur le Président à déposer une déclaration préalable de travaux.

Les crédits nécessaires sont régulièrement inscrits au budget Camping de Chindrieux (budget n°52) et seront imputés sur la section d'investissement.

Le Bureau de Communauté, après en avoir délibéré :

- APPROUVE le présent rapport,
- AUTORISE Monsieur le Président à déposer la déclaration préalable de travaux et à signer tous les documents afférents à la réalisation de cet aménagement.

- Délégués en exercice : 32
- Présents et représentés: 28
- Votants : 28
- Pour : 28
- Contre : 0
- Abstentions : 0
- Blancs : 0

Aix-les-Bains, le 8 septembre 2020

Le Président,
Renaud BERETTI



ETUDE DE FAISABILITE

Rénovation sanitaires Camping des Peupliers



Etabli par	Observations	Date
Christophe LAUGIER	Rapport initial	14/10/2019

SOMMAIRE

1. CONTEXTE ET MISSION	3
2. LOCALISATION	3
3. ETAT DES LIEUX ET PRECONISATIONS TECHNIQUES	4
a) Plan de l'existant avec les différentes zones	4
b) Quelques chiffres de l'existant	5
c) Eléments structurels	5
d) Cloisons, menuiseries intérieures, carrelages et peintures	6
e) Réseaux	6
f) Chauffage /plomberie / ventilation	7
g) Extérieurs	8
4. PROJETS	9
a) Solution 1 : Rénovation limitée de l'existant	9
b) Solution 2 : Rénovation optimisée et agrandissement de l'existant	11
5. BUDGET ET CALENDRIER	13
a) Enveloppe financière	13
b) Calendrier prévisionnel (base solution 2)	14

1. CONTEXTE ET MISSION

La société alpec a été missionnée le 19 septembre 2019 par Grand Lac pour réaliser une étude de faisabilité pour la rénovation des sanitaires du camping des Peupliers, à Chindrieux. Cette étude portera sur une rénovation complète de l'existant et proposera une variante pour un projet d'extension.

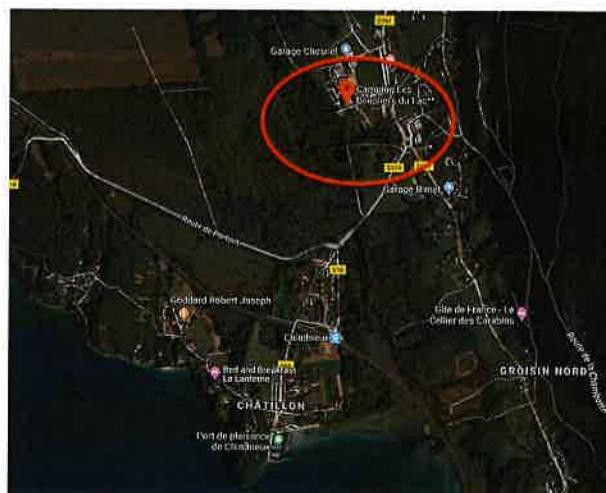
Les sanitaires sont décomposés en plusieurs zones :

- Zone bacs à laver, sur la partie avant du bâtiment. Cette zone n'est que partiellement close (murets de 1m40 de haut environ) mais présente l'avantage d'être sous l'emprise de la toiture.
- Zone hommes
- Zone femmes et PMR
- Zone machine à laver, à l'arrière du bâtiment
- Zone technique, à l'arrière du bâtiment
- Zone stockage, accessible par l'extérieur et dans l'emprise de la zone hommes

Les objectifs de la mission sont de :

- Rénover complètement les sanitaires qui sont vétustes
- Adapter les sanitaires pour un camping 2 étoiles
- Faciliter l'entretien en modifiant le type de cloisonnement, limitant les regards au sol ou encore en utilisant un carrelage plus facile d'entretien
- Mettre en œuvre des systèmes peu onéreux en fonctionnement (éclairage, robinetterie, production eau chaude sanitaire, ...)
- Permettre de chauffer à moindre coût les locaux en période d'inter saison
- Etudier une possibilité d'agrandissement des espaces sanitaires

2. LOCALISATION



**Adresse : Camping des Peupliers
 Chemin des Choîtres
 73310 Chindrieux**

b) Quelques chiffres de l'existant

	Zone Hommes	Zone Femmes	Zone bacs à laver	TOTAL
Surface au sol	26 m2	30 m2	20 m2	76 m2
Urinoirs	2			2
WC	2	2		4
WC PMR		1		1
Douches	2	2		4
Douches PMR		1		1
Lavabos	4	4		8
Lavabo PMR				0
Table à langer				0
Bacs à laver			8	8

c) Eléments structurels

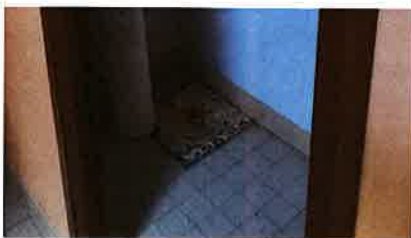
Murs extérieurs :

Les murs porteurs sont en agglo de 20cm revêtu d'un enduit extérieur. L'ensemble des enduits est en bon état et ne nécessite pas de réfection.

Les menuiseries extérieures sont dans un bon état général et ne nécessitent pas de remplacement.



Sol :



Le sol est en bon état mais présente deux problèmes majeurs :

- Le carrelage anti dérapant présente un relief important qui rend l'entretien compliqué
- Les nombreux regards d'eau usée sont autant d'obstacles et de points singuliers qui ne facilitent pas l'entretien

Lors d'une rénovation, il sera nécessaire de reprendre l'ensemble des réseaux d'eau usée pour s'adapter à une nouvelle implantation des différents équipements. A cette occasion, le nombre de regards au sol

sera réduit au maximum.

Enfin, le carrelage qui sera installé permettra un entretien simple et rapide.

Dalle pour ballons d'eau chaude :



Une imposante dalle béton située au centre des sanitaires permet de recevoir les deux ballons de stockage de l'eau chaude sanitaire, d'une capacité de 1000 litres chacun.

Cette dalle est en bon état structurel.

L'absence de garde-corps et l'absence de moyen d'accès pour les opérations de maintenance sont un problème majeur de sécurité.

Lors d'une rénovation, une mise en sécurité des moyens d'accès à la dalle sera nécessaire.

Toiture

La toiture n'est pas isolée et ne s'appuie pas sur les murs périphériques de façade. En conséquence, aucune étanchéité à l'air n'est effective entre la toiture et les murs extérieurs. Ce défaut d'isolation et d'étanchéité rend les sanitaires difficilement exploitables en période d'inter saison.

La charpente est en parfait état et peut être conservée en l'état.

La couverture remplit son rôle d'étanchéité à l'eau (aucune fuite n'a été détectée) mais son état général est moyen (tuiles cassées, tuiles déplacées, présence de mousse).

Lors d'une rénovation, plusieurs travaux sont envisageables :

- Réaliser une étanchéité à l'air entre la toiture et les murs.
- Isoler thermiquement la toiture
- Réaliser un nettoyage et une remise en état de la toiture



d) Cloisons, menuiseries intérieures, carrelages et peintures



L'ensemble des cloisons, portes de distribution et carreaux de faïence sont globalement usés mais encore en bon état grâce à deux facteurs :

- Les matériaux installés sont de bonne qualité
- Un entretien régulier a été réalisé

Dans le cadre d'une rénovation, il ne sera pas possible de conserver la distribution existante.

La solution technique préconisée est l'installation de cabines en stratifié massif tel que présenté sur la photo ci contre. Ce type de matériel présente de nombreux avantages :

- Faible encombrement
- Parois lisses et faciles d'entretien au jet
- Pas de joints au sol et contre les murs, facilitant l'entretien
- Pas de risque de personne enfermée dans une cabine



e) Réseaux

Réseau d'eaux usées

Le réseau d'eaux usées est en bon état fonctionnel et présente des fils d'eau entre 50 et 80 centimètres sous le niveau du carrelage. Un tampon extérieur est situé à l'EST du bâtiment. Comme mentionné plus haut dans le rapport, le nombre de regards est trop important et rend le nettoyage complexe.

Lors d'une rénovation, une nouvelle disposition des équipements nécessitera une refonte complète des réseaux. A cette occasion, il sera intéressant de limiter le nombre de regards.

Enfin, il sera important de réaliser une inspection télévisée du réseau pour s'assurer l'état structurel de ce qui sera conservé.

Réseau d'eaux pluviales

Le réseau d'eau pluviales est opérationnel. Chaque angle du bâtiment est équipé d'une descente d'eau pluviale et d'un regard de visite. Des travaux de rénovation de ces éléments ne sont pas nécessaires.

Toutefois, une inspection télévisée du réseau pour s'assurer de son état structurel serait pertinente.

Réseau électrique

Le réseau électrique est vétuste mais opérationnel. Toutefois, une rénovation des blocs sanitaires nécessitera obligatoirement une refonte complète de la distribution électrique.

A cette occasion, une réflexion sur la limitation des coûts de fonctionnement sera menée avec la mise en place de matériels tels que :

- Eclairage LED
- Commande par détecteur ou par interrupteur temporisé

Le tableau est globalement en bon état mais ne dispose plus de sa porte de façade. Une remise en état sera nécessaire.



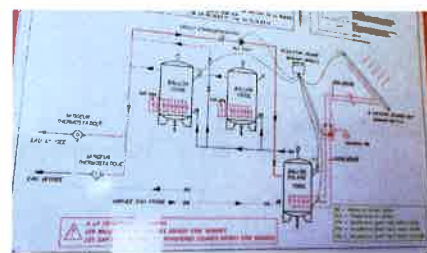
f) Chauffage /plomberie / ventilation

Eau chaude

L'eau chaude sanitaire est assurée par une installation composée des éléments suivants :

- 6 capteurs solaires
- 1 ballon solaire de 1000 litres
- 2 ballons de stockage de 1000 litres chacun

Cette installation n'est plus opérationnelle et nécessite son remplacement.



Dans le cadre de cette faisabilité, nous avons pris l'hypothèse que le matériel en place était correctement dimensionné pour répondre aux besoins du camping.

Chauffage

Dans la configuration actuelle, le bloc sanitaires n'est pas chauffé. Lors de la visite initiale des installations, la volonté d'installer un chauffage couplé au système de panneaux solaires a été évoqué. Cette solution a été intégrée dans le chiffrage de la solution 2 présentée en fin de rapport.

Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC)

La ventilation est assurée par un réseau collectif composé des éléments suivants :

- Groupe de ventilation dont le fonctionnement n'a pas été contrôlé
- Réseau de gaines couvrant l'ensemble des sanitaires

Son fonctionnement n'a pas pu être testé et compte tenu des ventilations naturelles présentes entre les murs et la toiture, aucun problème de condensation n'a été observé par les responsables du camping.

Lors des travaux de rénovation, une étude de dimensionnement du système de VMC et une remise en état du système actuellement en place sera à prévoir.

Plomberie / sanitaire

Les appareils sanitaires sont très vétustes et ne peuvent être conservés.

Il est préconisé de remettre à neuf l'ensemble des appareils sanitaires :

- WC
- Douches
- Lavabos
- Bacs extérieurs



Dans cette étude de faisabilité, une refonte de la distribution est proposée pour répondre aux demandes formulées lors de la visite des installations le 13 septembre 2019, et notamment :

- Augmenter la capacité des installations
- Prévoir des espaces familles (avec table à langer)

De la même façon que pour les installations électriques, une attention particulière devra être portée sur la limitation des consommations. Pour cela, les matériels suivants pourront être installés :

- Robinetterie temporisée, de type Presto
- Chasses directes pour les WC

g) Extérieurs

Zone machine à laver

Cette zone n'est pas très vaste mais est fonctionnelle. Aucune modification n'est envisagée dans cette étude.

Zone vidange camping-car

Cette zone n'est pas particulièrement bien adaptée aux besoins.

Dans le cadre d'une rénovation, un système de borne spécifique pour les campings car pourra être installée. Par ailleurs, il sera nécessaire de vérifier à quel réseau d'eaux est raccordée le caniveau pour s'assurer de ne pas mélanger des eaux propres et des eaux usées.

4. PROJETS

a) Solution 1 : Rénovation limitée de l'existant

Description sommaire des travaux :

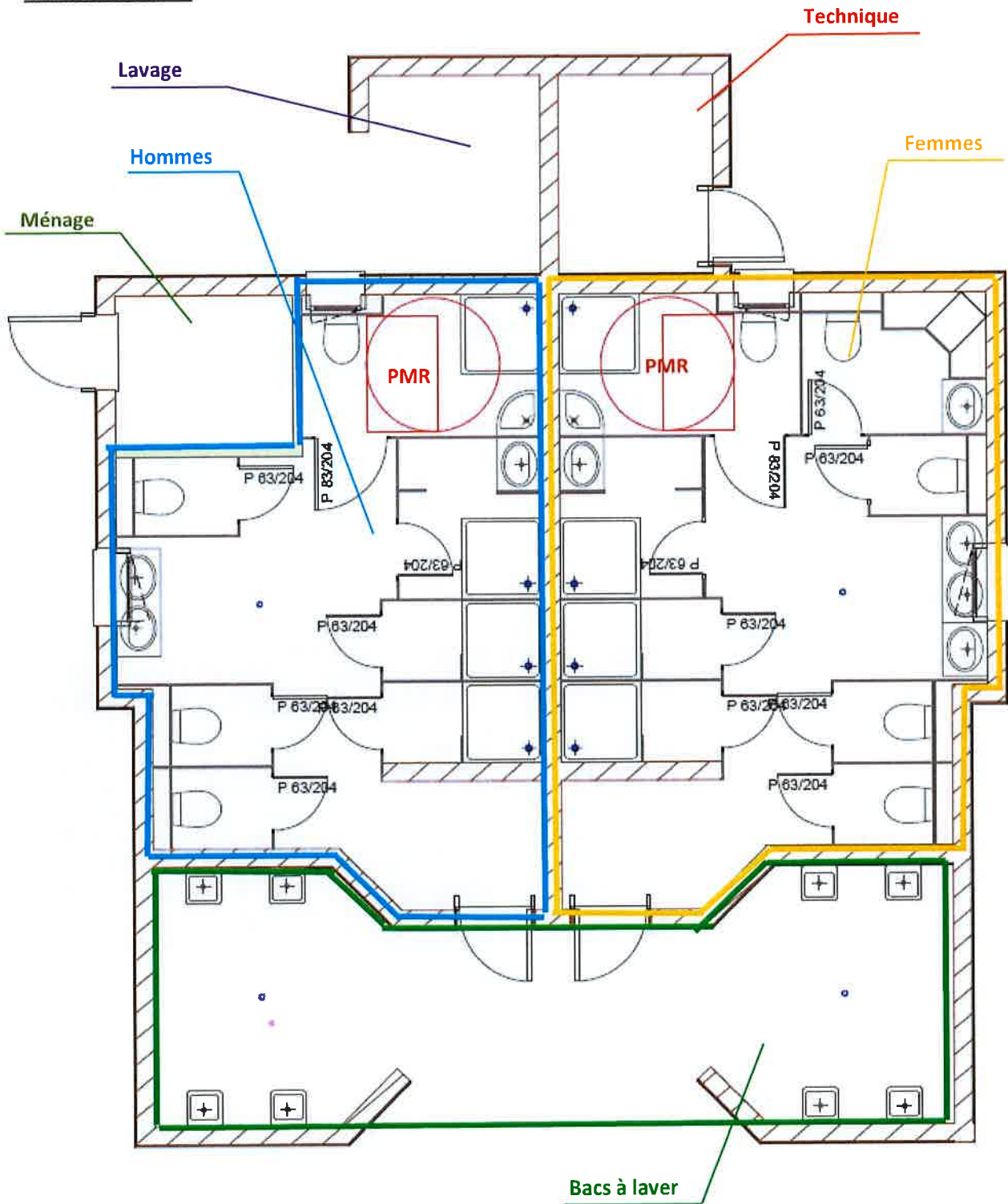
Cette version vise à limiter les coûts tout en rénovant complètement le bloc sanitaire. Les travaux à réaliser seraient :

- Reprise de l'ensemble du réseau d'eau usées
- Démolition de l'ensemble des éléments non porteurs situés dans le bâtiment
- Remplacement du système de production d'eau chaude par un système équivalent
- Remplacement de la VMC
- Mise en place d'une borne spécifique pour vidange des camping cars
- Mise en place d'un garde-corps pour sécuriser l'accès aux ballons d'eau chaude
- Remise à neuf de toutes les installations intérieures :
 - Carrelage
 - Faiences
 - Cloisonnement
 - Electricité
 - Appareillages sanitaires

Solution 1 en quelques chiffres :

	Zone Hommes		Zone Femmes		Zone bacs à laver		TOTAL	
	Existant	Solution 1	Existant	Solution 1	Existant	Solution 1	Existant	Solution 1
Surface au sol	26 m2	26 m2	30 m2	30 m2	20 m2	20 m2	76 m2	76 m2
Urinoirs	2						2	
WC	2	3	2	4			4	7
WC PMR		1	1	1			1	2
Douches	2	3	2	3			4	6
Douches PMR		1	1	1			1	2
Lavabos	4	3	4	5			8	8
Lavabos PMR		1		1				2
Table à langer				1				1
Bacs à laver					8	8	8	8

Plan de la solution 1



b) Solution 2 : Rénovation optimisée et agrandissement de l'existant

Description sommaire des travaux :

Cette version vise à optimiser l'espace disponible et à permettre une utilisation en période d'inter saison. Les travaux à réaliser seraient ceux de la solution 1 à laquelle seraient ajoutés les **prestations soulignées et en gras** :

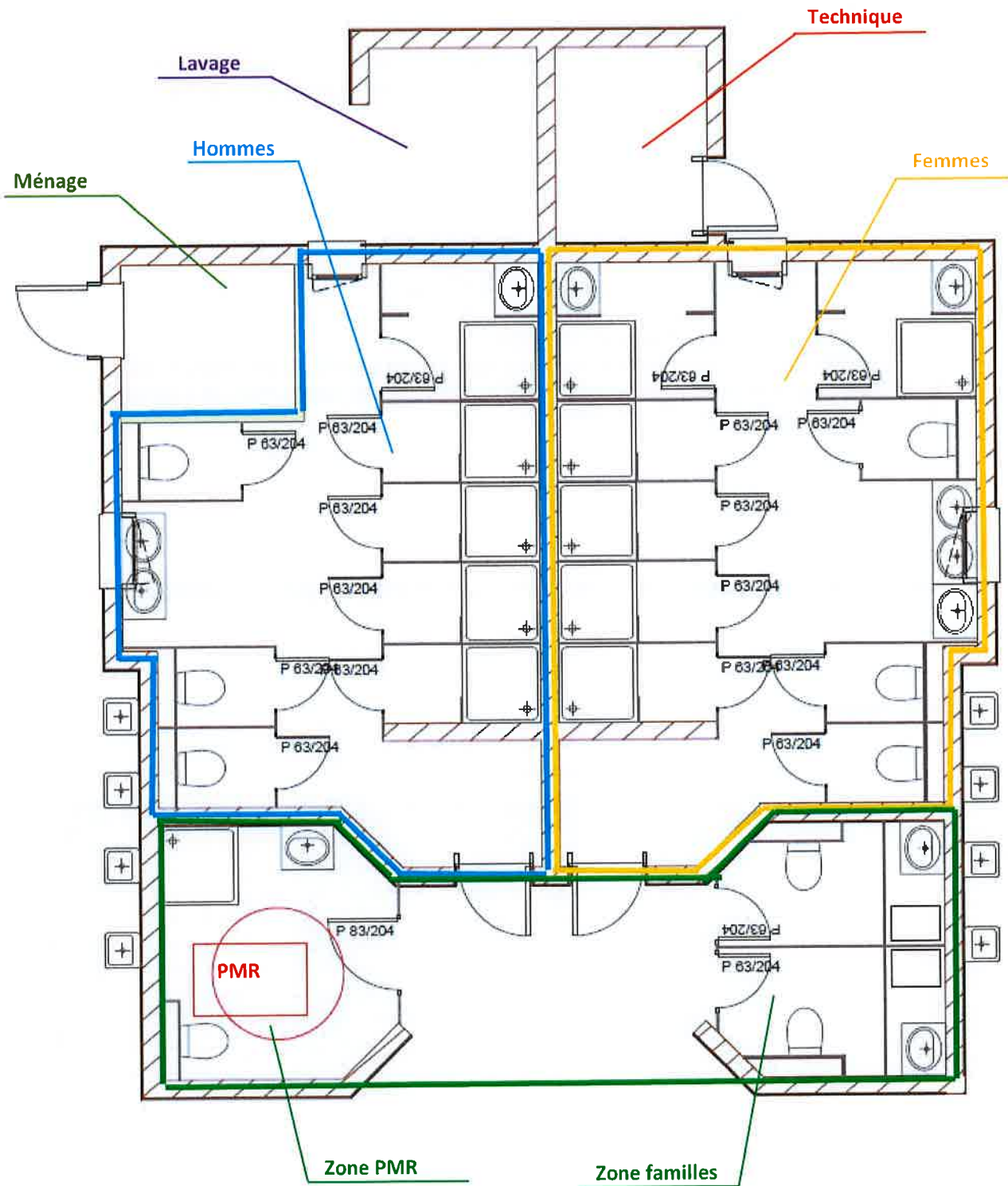
- Reprise de l'ensemble du réseau d'eau usée
- Démolition de l'ensemble des éléments non porteurs situés dans le bâtiment
- Remplacement du système de production d'eau chaude par un système équivalent
- Remplacement de la VMC
- Mise en place d'une borne spécifique pour vidange des camping cars
- **Installation d'éléments chauffants raccordés au ballon solaire**
- **Isoler thermiquement et étancher les murs extérieurs et la toiture**
- Mise en place d'un garde-corps pour sécuriser l'accès aux ballons d'eau chaude
- **Déplacer les bacs à laver sur les façades EST et OUEST**
- **Fermer par des agglos les zones des bacs à laver pour créer une zone « PMR » et une zone « Famille »**
- **Pose d'un bardage bois pour habiller les agglos installés pour fermer les zones « PMR » et « Famille»**
- Remise à neuf de toutes les installations intérieures :
 - Carrelage
 - Faïences
 - Cloisonnement
 - Electricité
 - Appareillages sanitaires

Cette solution touche à l'aspect extérieur de l'ouvrage. Une Déclaration Préalable devra être déposée.

Solution 2 en quelques chiffres :

	Zone Hommes		Zone Femmes		Zone bacs à laver + extérieur		TOTAL		
	Existant	Solution 2	Existant	Solution 2	Existant	Solution 2	Existant	Solution 1	Solution 2
Surface au sol	26 m2	26 m2	30 m2	30 m2	20 m2	20 m2	76 m2	76 m2	76 m2
Urinoirs	2						2		
WC	2	3	2	3		2	4	7	8
WC PMR			1			1	1	2	1
Douches	2	5	2	6			4	6	11
Douches PMR			1			1	1	2	1
Lavabos	4	3	4	5		2	8	8	10
Lavabos PMR						1		2	1
Table à langer						2		1	2
Bacs à laver					8	8	8	8	8

Plan de la solution 2



5. BUDGET ET CALENDRIER

a) Enveloppe financière

Les enveloppes budgétaires des deux projets proposés sont les suivantes :

Lots	Coût HT en €	
	Solution 1	Solution 2
Gros œuvre / Démolition	14 000	17 000
Charpentier		5 000
Plâtrerie / Peinture	3 000	15 000
Cabines en stratifié massif (voir photo ci-dessous)	16 500	18 000
Electricité	4 500	5 000
Plomberie	20 000	22 000
Chauffage / Ventilation / Eau chaude sanitaire	34 000	38 000
Carrelage / Faiences	15 000	20 000
Serrurerie	4 000	4 000
Nettoyage de chantier	500	500
TOTAL DES TRAVAUX	111 500	144 500
Equipe de maîtrise d'œuvre et économie de la construction	14 000	16 000
Bureau de contrôle technique	1 000	1 000
Coordinateur SPS	500	500
Diagnostics obligatoires avant travaux	1 000	1 000
COUT ESTIME TOTAL	128 000	161 000

Ces estimations sont à pondérer selon la qualité des matériaux mis en œuvre et la gamme des équipements installés. Cela est particulièrement vrai pour les postes :

- Cloisons modulables
- Plomberie
- Carrelage

Pour une analyse du coût des travaux ramené à la superficie, il est nécessaire d'isoler le coût du poste CVC qui est très lourd. Sans ce poste important, les ratios sont les suivants :

	Coût des travaux HT (hors CVC)	Surface des travaux	Ration coût HT (€ / m2)
Solution 1	77 500 €	76 m2	1 020 €/m2
Solution 2	106 500 €	76 m2	1 400 €/m2

b) Calendrier prévisionnel (base solution 2)

ETUDES ET PREPARATION		Temps incompressible	Temps masqué (pendant instruction DP et recours tiers)
ETUDES	Avant Projet Détaillé (APD)	4 semaines	
	Validation APD	2 semaines	
	Déclaration préalable (DP)	2 semaines	
	Instruction DP	2 mois	
	Recours des tiers	2 mois	
PREPARATION CHANTIER	Dossier de Consultation des Entreprises (DCE)		1 mois
	Validation DCE		2 semaines
	Consultation des entreprises		1 mois
	Analyse des offres		2 semaines
	Notification des marchés de travaux		2 semaines
	Préparation de chantier		1 mois

		Mois 1				Mois 2				Mois 3				Mois 4			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
TRAVAUX	Gros Œuvre																
	Charpentier																
	Plaquiste																
	Plomberie																
	Chauffage / CVC																
	Electricité																
	Carrelage																
	Cloisons modulables																
	Serrurerie																
	Nettoyage de chantier																
	Levée des réserves																

GLOBAL	Mols 1	Mols 2	Mols 3	Mols 4	Mols 5	Mols 6	Mols 7	Mols 8	Mols 9	Mols 10
Etudes										
Préparation chantier										
Travaux										

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Tourisme - Camping de Chindrieux - Rénovation du bloc sanitaire - Dépôt d'une demande préalable

Date de transmission de l'acte : 15/09/2020

Date de réception de l'accusé de réception : 15/09/2020

Numéro de l'acte : d3379 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 073-200068674-20200908-d3379-DE

Date de décision : 08/09/2020

Acte transmis par : Estelle COSTA DE BEAUREGARD

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 8. Domaines de competences par themes
8.4. Amenagement du territoire