

Parc national
de La Réunion

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 9 MARS 2017

DÉLIBÉRATION N°CA-2017-018 : PROJET D'IMPLANTATION DE L'ANTENNE OUEST DU PARC NATIONAL DE LA RÉUNION DANS LA MAISON BENARD APPARTENANT AU TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST

Le Conseil d'administration du Parc national de La Réunion,

- Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.331-1 et suivants et R.331-34,
- Vu le décret n°2007-296 du 5 mars 2007 créant le Parc national de La Réunion,
- Vu la Charte du parc national, approuvée par le décret n°2014-49 du 21 janvier 2014,
- Vu la délibération N°CA-2011-021 du 02 décembre 2011 relative au Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière,
- Vu l'étude de programmation Maison du Parc - Antenne Ouest réalisée par le cabinet d'architecture Antoine PERRAU

- Considérant que l'implantation du secteur Ouest dans les nouveaux locaux du TCO permettra une amélioration de la visibilité de l'établissement, un gain en terme de fonctionnalité et en terme de confort de travail pour les personnels,

après en avoir valablement délibéré à l'unanimité des membres présents ou représentés, le conseil d'administration :

DÉCIDE

ARTICLE 1 :

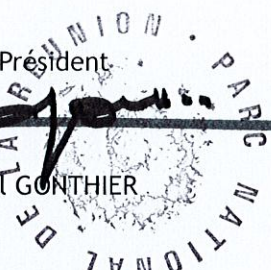
Les membres du conseil d'administration expriment leur préférence pour le scénario n°2 de l'étude de programmation Maison du Parc - Antenne Ouest. Ce scénario consiste une réhabilitation révisant l'ambition architecturale et les volumes par une reprise complète de l'étage, privilégiant un fonctionnement et une image optimisés. Il est demandé d'orienter la suite des études, échanges et négociations avec les partenaires en ce sens.

ARTICLE 2 :

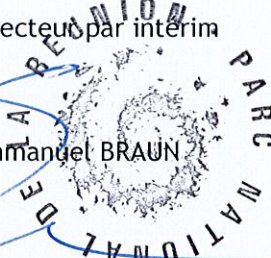

Le Directeur de l'établissement public est chargé de l'exécution de la présente délibération qui entre en vigueur à la date de sa publication au recueil des actes administratifs du Parc national de la Réunion et conformément au délai fixé par l'article R331-44 du Code de l'environnement.

Fait à la Plaine-des-Palmistes, le 9 mars 2017

Le Président
Daniel GONTHIER



Le Directeur par intérim
Emmanuel BRAUN



REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA RÉUNION
25 AVR. 2017
ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

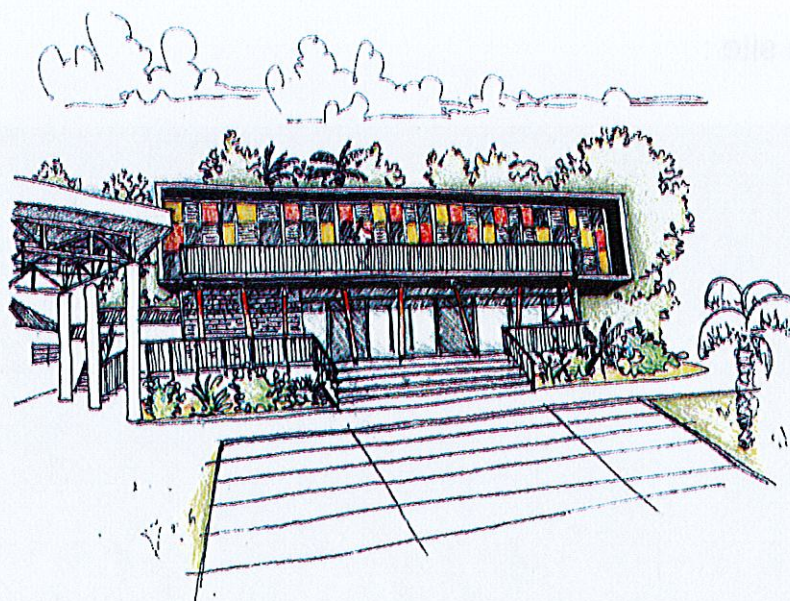
Diffusion et publication :
Recueil des actes administratifs du Parc national de La Réunion
Affichage siège (2 mois)

Date de publication :	26/04/17
Date d'affichage	26/04/17
Date de retrait	

ETUDE DE PROGRAMMATION MAISON DU PARC – ANTENNE OUEST

PHASE : DEMARCHE PROSPECTIVE ET PRE PROGRAMMATION

REFERENCEMENT PROJET	
Maître d'ouvrage	Parc National de La Réunion
Projet	Etude de programmation Maison du parc – antenne ouest
Étude	Phase : Démarche prospective et pré programmation
Nature du document	Rapport final
Date	07/02/2017
Nombre de pages	23



1- Contexte :

Contexte géographique :



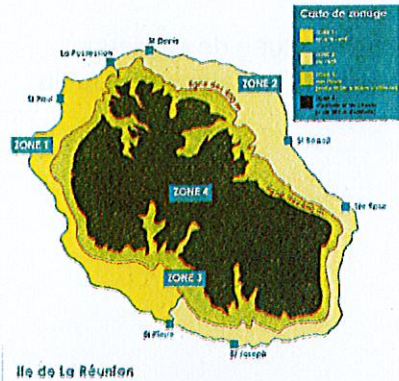
Le projet est situé au Sud du centre bourg de Trois Bassins, juste en aval de la route Hubert Delisle.

Altitude : environ 750m.

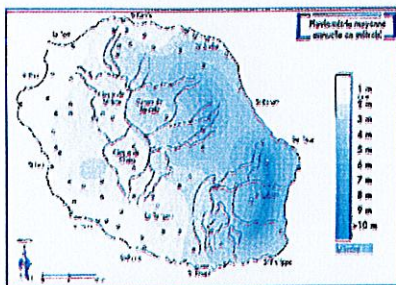
Photos du site :



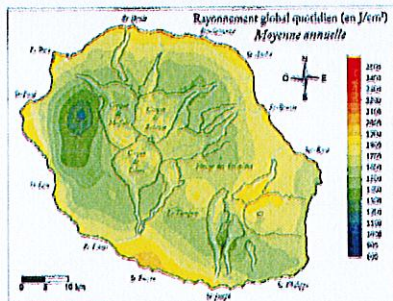
Contexte climatique :



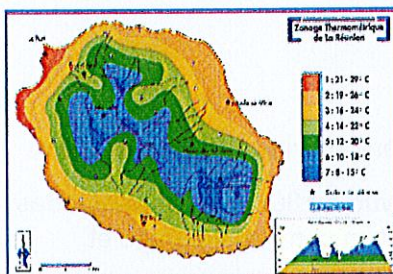
Le projet se trouve en zone climatique 3 des Hauts



Le site est marqué par une pluviométrie annuelle de 2 à 3m.



L'insolation est pondérée par une nébulosité marquée dans l'après-midi.



Zonage thermique de 14° à 22°

Le contexte climatique du projet est donc différent des bas de l'île. Le confort thermique d'été n'est pas problématique pour peu que l'on limite les apports sur les baies (protections solaires). Le confort en saison fraîche nécessite une attention plus marquée. Des apports en solaire passif le matin sont donc à privilégier pour limiter voire supprimer le recours à un chauffage.

Contexte fonctionnel :

L'assiette foncière du projet englobe aujourd'hui trois entités distinctes :

Domaine de LENA :

Espace Numérique et Artistique du TCO. Il s'agit d'une structure constituée de plusieurs bâtiments à rez de chaussée qui développe les activités décrites ci-dessus à destination du public de la commune.



La « maison Bénard » :



Ancienne maison du domaine aujourd'hui désaffecté. Sa dernière activité a été des bureaux. Située au centre de la parcelle, elle domine le site et offre une vue à 180° sur le paysage des pentes de l'Ouest. Elle est constituée d'un rez de chaussée et d'un comble aménagé et éclairé par de grandes lucarnes.

Au sud de la maison, se trouve un bâtiment appelé le poulailler, ancienne dépendance de la maison Bénard.

Les bungalows :



En amont de la parcelle, dans une forêt de filaos et d'eucalyptus se trouvent plusieurs bungalows de vacance désaffectés.

La buanderie garage :

A l'opposé de LENA, encadrant la maison Bénard, on trouve une ancienne buanderie bâtie sur deux niveaux, désaffecté elle aussi.



Nous allons ici nous intéresser plus spécifiquement à la maison Bénard et ses dépendances, objet de l'étude.

La « maison Bénard » :

L'examen sur site et des plans de la maison, laisse supposer que la construction initiale était une maison à rez de chaussée avec toiture terrasse et qu'elle a fait l'objet d'une surélévation avec la création de combles habités ultérieurement. Il s'agit d'un bâtiment à R+ combles aménagés en béton sous toiture tôle.

Diagnostic visuel :

Structure : le bâtiment est dans un bon état général. Pas de fissures apparentes, pas de traces de remontées d'humidité ou de fuites par la couverture.

La charpente en bois a l'air saine, un diagnostic parasitaire en complément pourrait être utile au cas où une conservation ou réutilisation serait envisagée.

Second œuvre : La totalité de second œuvre est à reprendre, peintures, menuiseries intérieures et extérieures, sols, électricité, plomberie que ce soit du fait de l'état général ou de l'inadaptation aux usages et normes en vigueur.

Nota : un diagnostic joint en annexe a été élaboré par le TCO dans le cadre de la gestion technique de son patrimoine. Il corrobore notre analyse visuelle.

La buanderie garage :

Cette construction est sans doute contemporaine de la construction initial de la case. Il s'agit d'un bâtiment sur deux niveaux, un à rez de chaussée, l'autre partiel à rez de jardin un niveau plus bas Il s'agit d'un bâtiment en dur sous dalle, en béton armé.

Le gros œuvre est visuellement sain.

Une réfection totale du second œuvre est à envisager (étanchéité, peintures, électricité, plomberie, sols).

2- Objet de l'étude :

Le projet d'aménagement du site de la « maison Bénard » a pour objet l'implantation de l'antenne Ouest du Parc National de La Réunion ainsi que des équipements et locaux complémentaires pour le TCO et la mairie de Trois Bassins. L'ambition est ici de développer un lieu d'animation polyvalent, valorisant un site remarquable, dans une démarche environnementale exemplaire.

Définitions des besoins et objectifs :

Définition des espaces intérieurs et extérieurs

Parc National de La Réunion :

Espaces intérieurs :

L'activité de l'antenne Ouest se décompose en deux fonctions distinctes :

- Un espace administratif regroupant les bureaux des agents du Parc.

- Un espace d'accueil du public extérieur.

Espaces extérieurs :

Les espaces extérieurs sont partie intégrante et essentielle du projet, ils auront pour fonctions :

- Des aménagements liés au fonctionnement du bâtiment : parking, accès/

- Des aménagements liés à la fonction du Parc :

 - Lieu de ressource (pépinière).

 - Lieu pédagogique et de visite (parc botanique) pour le public.

TCO

Espaces intérieurs :

La demande est ici moins précise dans sa définition programmatique, elle procède d'une volonté d'accompagner le projet du parc et d'améliorer et d'accompagner, autant que possible, les fonctions déjà existantes sur le site pour la structure LENA. Les demandes exprimées sont : deux bureaux, une salle de répétition, un studio d'enregistrement lié, des sanitaires, un local de stockage pour les instruments de musique.

La salle de spectacle évoqué un temps n'a pas été retenue, compte tenu de la difficulté de la faire fonctionner dans le même espace que l'espace dédié par le PNRUn aux expositions.

Espaces extérieurs :

Le TCO souhaite développer la possibilité de spectacles et concerts en extérieurs en relation avec la structure LENA. Un espace extérieur devra donc pouvoir accueillir une scène avec un espace dédié au public et les possibilités de raccordements fluides (Cf-cf) liés.

Le corollaire de cette demande est la possibilité de stationnement des véhicules privés du public. Ces stationnements pourront être mutualisés avec les autres structures étant donné la non concomitance des usages.

Mairie de Trois Bassins

Espaces intérieurs :

La demande exprimée est celle d'une salle polyvalente orientée plus spécifiquement vers la pratique des arts martiaux et en particulier le Moringue, art martial traditionnel réunionnais.

Cette salle sera accompagnée de vestiaires et sanitaires liés aux pratiques.

Espaces extérieurs :

Le Moringue nécessite une aire extérieure de pratique avec des reculs pour les spectateurs.

Il pourra se pratiquer dans le jardin créole, réalisé en contre bas du terrain.

Aménagement de stationnement véhicules particuliers liés à l'activité décrite ci-dessus, elle sera mutualisée avec le stationnement des bureaux, n'ayant pas les mêmes horaires de fréquentation.

Tableau de surface

TABLEAU DE SURFACE								
LOCAL	EFFECTIF	NOMBRE	S UTILE	SU TOTALE	S EXTERIEURES	commentaire	SCENARIO 1	SCENARIO 2
MAISON DU PARC OUEST				362			5830	5505
ESPACES DEDIES				126			138	126
Bureau cadres A	2	2	12	24			32	24
Bureau individuel cadres B	2	2	12	24			24	24
Bureau groupé cadres B	2	1	18	18			19	18
Local agents de terrain	8	1	60	60			63	60
ESPACES COMMUNS				102			86	88
stockage		1	20	20		répartis par bureaux	2	6
Sanitaires		2	4	8		Selon normes	8	8
local rangement		1	4	4			6	6
Local informatique		1	10	10			7	10
atelier scientifique		1	30	30			30	30
sas agents		1	5	5		Permet de ne pas souiller les locaux	3	3
espace détente cafétéria		1	20	20			18	20
reprographie		1	5	5			12	5
ESPACES PUBLICS				100		mini 50m ²	101	96
Salle d'exposition		1	100	100			101	96
ESPACES EXTERIEURS				34	5505		5505	5505
Jardin pédagogique - arboretum						3350	3350	3350
Pépinière de production						1250	1250	1250
Stationnement personnel		22				425	425	425
Terrasse pédagogique						180	180	180
Stationnement public		18				300	300	300
Local rangement pépinière				34			34	34

TCO								
EXTENSION LENA				57			63	131
Bureau gestionnaire et agent	1	1	18	18				18
Salle entretien réunion	5	1	20	20		pour réunions de concertation avec les prestataires REA et autres partenaires	32	32
stockage	0	1	15	15		pour instruments de musique et matériel	21,5	21,5
sanitaires	1	1	4	4		WC, douches	9,5	9,5
studio enregistrement	6	1						24
cabine enregistrement	2	1						17
dégagement								9
ESPACES EXTERIEURS				0			0	0
scène extérieure		1		0		prévoir équipements électriques	460	460
stationnement				0		visiteurs spectacles mutualisés avec parking parc		
MAIRIE								
ESPACE POLYVALENT				77		RDC buanderie	111	111
Salle polyvalente		à préciser par m ouv	1	50	50	art martiaux à privilégier : moringue. Attention présence d'un poteau	50	50
vestiaires			1	13	13		13	13
sanitaires			1	14	14		14	14
ESPACES EXTERIEURS								
aire extérieure de pratique						rond de Moringue inclus dans jardin créole		
stationnement						véhicules privés mutualisé avec parc - horaires différents		
TOTAL BATI NEUF							0	214
TOTAL BATI A RENOVER							533	372
TOTAL SU							533	586

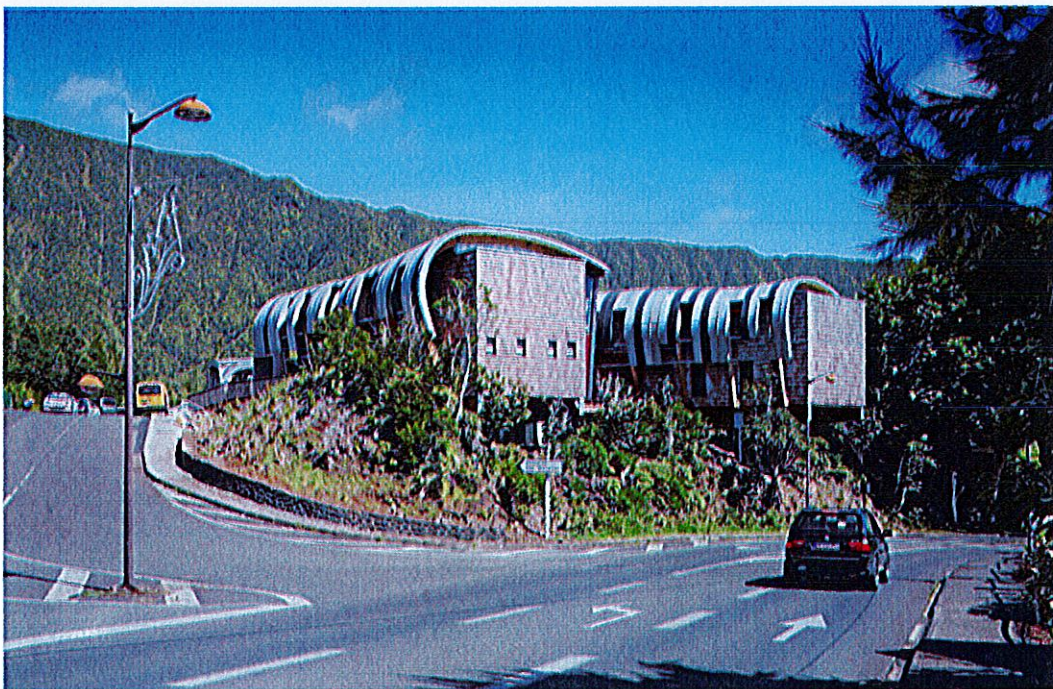
3-Définition de l'image architecturale :

La demande clairement affichée par le PNRun est un rappel stylistique direct ou une référence au bâtiment du siège du Parc situé à La Plaine des Palmistes. Il convient toutefois d'intégrer les disparités climatiques et donc l'influence de ce contexte différent sur la forme architecturale qui doit apparaître compte tenu de la volonté de produire une architecture bioclimatique.

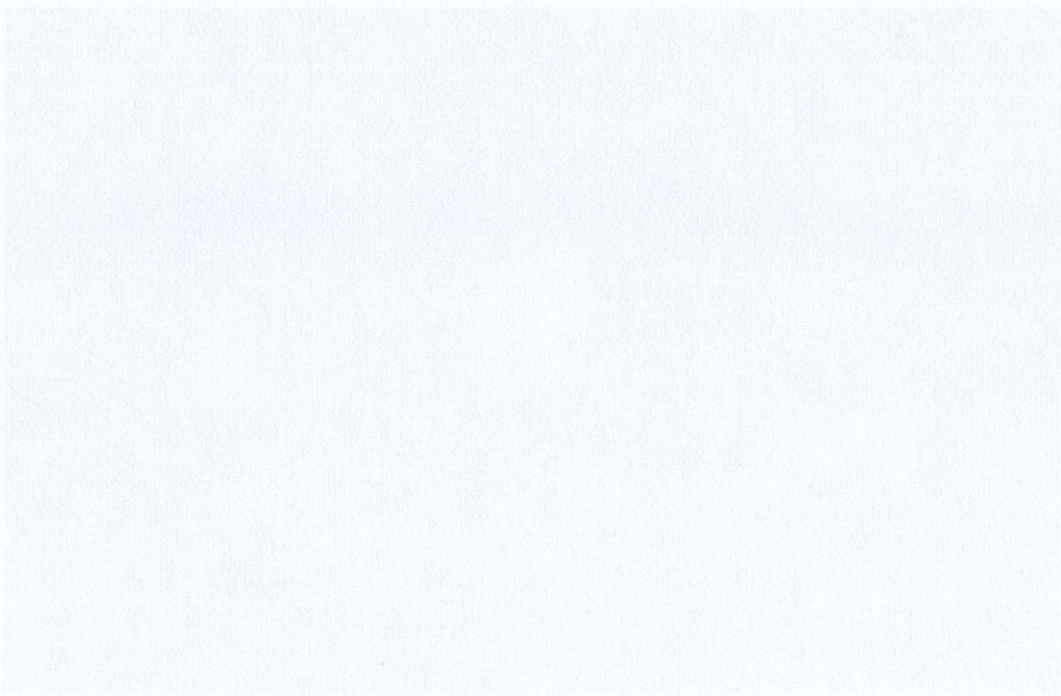
La dimension symbolique du bâtiment devra aussi transparaître dans son architecture. Le projet devra exprimer, d'une certaine manière, les valeurs du PNRun :

Valorisation du patrimoine naturel, culturel et paysager.

Réponse aux grands enjeux de notre temps, diminution des émissions de gaz à effet de serre, usage de matériaux réversibles, traitement des déchets, optimisation thermique et énergétique, bio climatisme.



L'objectif sera donc bien ici de proposer une image architecturale pour **un bâtiment bioclimatique en milieu tropical des hauts de l'Ouest** de l'île de la Réunion.



4- Définition du profil environnemental du projet

Le profil environnemental est issu directement des ambitions affichées par le PNRUN. Il doit donc être le reflet d'un bâtiment exemplaire à ce niveau. Aucune des cibles ne sera donc traitée avec un niveau de base.

Le choix de travailler en rénovation totale ou en rénovation surélévation est déjà un signal fort de la volonté de limiter l'impact bâti en n'aggravant pas une situation d'emprise au sol bâties préexistante.

THEMATIQUE	ENJEUX	DESCRIPTION
TRAITEMENT TRES PERFORMANT		
Energie et bioclimatisme	qualité de vie, de travail, maîtrise de la ressource en énergie, lutte contre les dérèglements climatiques	Choix d'une architecture et de concepts prioritairement passifs (orientation, traitement de l'enveloppe et de la ventilation).
traitement de l'enveloppe		Choix d'un niveau d'isolant correspondant à la zone 3 PERENE. Protéger en été, profiter des apports en hiver.
énergies et systèmes		Privilégier une déshumidification par systèmes passifs ou faiblement consommateurs. Optimiser les apports solaires passifs, les ENR, l'ECS, pour le chauffage et le cas échéant la déshumidification
Végétalisation des aménagements extérieurs	Préservation et renforcement de la biodiversité. Pédagogie.	Prévoir une zone de restauration écologique en amont du terrain, à des fins de préservation et pédagogiques (sentier botanique, arboretum). Intégrer une zone de pépinière comme ressource pour le Parc, en aval du terrain.
Aménagement des espaces extérieurs	qualité de vie. Pédagogie, culture.	Améliorer le traitement des parkings existants et soigner ceux à créer par des traitements arborés. Prévoir un jardin créole représentatif des pratiques culturelles de la "case des hauts".
TRAITEMENT PERFORMANT		
Déplacements	Limiter les emprises imperméabilisées et ducifiées	Travailler sur la mutualisation des places en fonctions des usages et horaires (bureaux, soirées, week-end)
Eau potable	Maîtrise de la ressource et des coûts	Prévoir des systèmes robustes et hydroéconomes
Eau pluviale	Maîtrise des risques, pollutions et ressource	Prévoir des systèmes de récupération (arrosage) et de temporisation (trajet de la goutte d'eau).
Eau usées	Maîtrise des pollutions	Envisager systèmes de Phytoremédiation ou pour le moins d'assainissement autonome efficace et maîtrisé (pollutions)
Acoustique	Qualité de vie	Porter une attention particulière au traitement acoustique (isolation et qualité) de la cabine et son studio. Gérer les espaces ouverts de bureaux et autres espaces.
Cout global	Maîtrise des ressources, économie, durabilité	Privilégier une réflexion en coût global ou le coût d'investissement initial pourrait être infléchi par une réflexion sur le coût sur la durée de vie d'exploitation. (Choix des matériaux et systèmes)
matériaux et techniques	Santé des matériaux, risques environnementaux	Privilégier, dans un contexte de forte hygrométrie, les matériaux renouvelables, recyclés, à faible impact environnemental et santé.
Chantier	Nuisance voisinage et pollution	Mise en place d'une charte de chantier vert avec maîtrise des mises en décharge ou recyclage (en particulier tri des démolitions), procédure de gestion des nuisances sonores et poussières...

5- Définition des objectifs pédagogiques

Parc National de La Réunion

L'ambition clairement affichée par le Parc sur ce projet est de plusieurs ordres :

Permettre un usage pédagogique du projet. Ceci pourra se faire à plusieurs niveaux

Création d'une salle d'exposition permanentes et /ou temporaires, utilisées par le public, scolaires ou visiteurs.

Utiliser le projet comme support pédagogique :

Communiquer avec une architecture démonstrative des objectifs environnementaux du PNRun.

Proposer des jardins pédagogiques, botaniques évoquant la biodiversité végétale et son étagement dans la pente.

Utiliser les vues et le grand paysage des pentes comme support à l'explicitation de la constitution de l'île du « battant des lames au sommet des montagnes ». Proposer à cet effet une terrasse extérieure et éventuellement une table d'orientation pédagogique.

TCO

Mettre en place une synergie TCO/PNRun permettant de valoriser ce site et son attractivité. Renforcer et compléter les besoins de LENA.

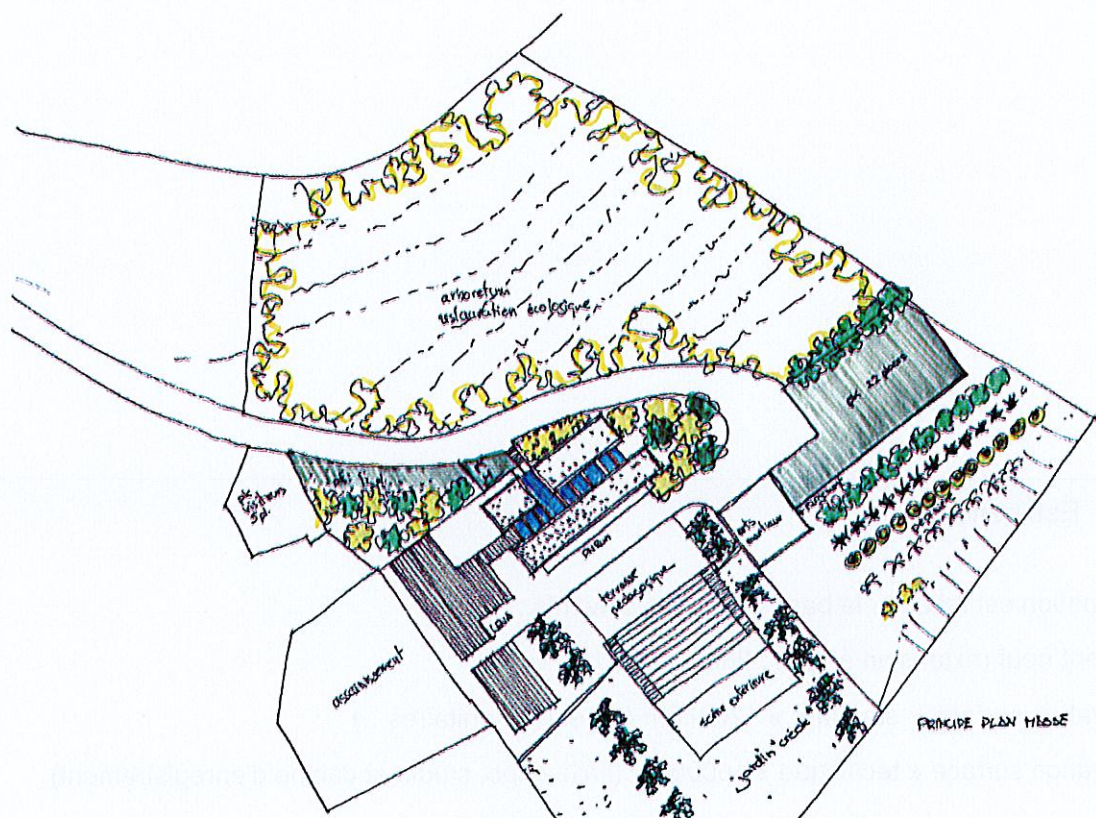
Commune de Trois Bassins

Proposer des activités ouvertes à la population sur le site, en particulier répondre à une demande d'une structure pouvant accueillir des activités de type arts martiaux et plus spécifiquement le moringue, lié à la culture réunionnaise.

7-Scénarii (schémas d'organisation et estimation)

Les présents scénarii s'appuient sur le programme, la visite du site et l'évaluation de l'état de la structure.

Les variantes proposées concernent davantage les bâtiments que l'organisation des aménagements extérieurs. Ceux-ci relèveront plus de choix de maîtrise d'œuvre et n'impacteront pas de manière aussi significative le projet.



Scénario 1

Description

Option cout optimisés, conservation de la structure existante

Dans une optique d'optimisation maximale des couts du projet, il apparait, à quelques adaptations programmatiques près, à préciser ci-après, de proposer une solution générant un minimum de travaux et donc un cout optimisé.

Adaptation programmatiques :

Mutualiser le bureau du gestionnaire avec la salle de réunion.

Proposer le local agents de terrain au RDC de la structure, non regroupé avec le reste des locaux du Parc.

Supprimer le studio et la cabine d'enregistrement.

Proposer une image moins innovante, même si un travail de dessin de façade de requalification devra être mené par la maitre d'œuvre et devrait renouveler l'image du bâtiment.

Estimation

L'estimation est faite sur la base des ratios suivants :

Bâtiment neuf (extension étage) : 2600€/m²SU

Rénovation surface « standard » 1200€/m² (bureaux, sanitaires...)

Rénovation surface « technique » 1500€/m² (salle expo, studio et cabine d'enregistrement)

Aménagements extérieurs :

Restauration écologique : arboretum 40€/m²

Pépinière : 30€/m²

Jardin créole : 50€/m²

Terrasse pédagogique : 150€/m²

Amphithéâtre : 500€/m²

Estimation bâtiment : 685 000€HT

Estimation aménagements : 470 000€HT

Scénario 2

Options fonctionnement et images optimisés, conservation du RDC, reprise totale de l'étage.
Sans les adaptations proposées ci-dessus.

L'ensemble des locaux du Parc, hormis la salle d'exposition, seront regroupés à l'étage.

La salle d'exposition, ou LENA, bénéficieront d'une réserve/extension d'environ 40m².

La refonte de l'image globale sera plus significative du fait de la dépose totale de la charpente couverture et de la création d'un étage totalement nouveau.

Estimation

L'estimation du scénario 2 s'est faite sur la base des mêmes ratios que pour le scénario 1.

Estimation bâtiment : 1 050 000HT

Estimation aménagements : 470 000€HT

Il y a donc un différentiel d'environ 365 000€ entre les deux scénarii.

TABLEAU DE SURFACE				
LOCAL	SCENARIO 1	estim scénario 1	SCENARIO 2	ESTIM SCENARIO 2
MAISON DU PARC OUEST	5830		5505	
ESPACES DEDIES	138	165600	126	327600
ESPACES COMMUNS	86	103200	88	228800
ESPACES PUBLICS	101	151500	96	144000
ESPACES EXTERIEURS	5505	230000	5505	230000
TCO				
EXTENSION LENA	63	114000	131	
ESPACES EXTERIEURS	460	467000	460	467000
MAIRIE				
ESPACE POLYVALENT	111	133200	111	133200
ESPACES EXTERIEURS				
TOTAL BATI NEUF	0		214	
TOTAL BATI A RENOVER	533		372	
TOTAL SU	533		586	
Cout total		1151500		1487100
Cout bâtiment		684500		1020100
Cout aménagements		467000		467000