



PROJET

La transformation du gymnase Beausoleil en un centre unique de pratique des Arts Martiaux (Dojo)



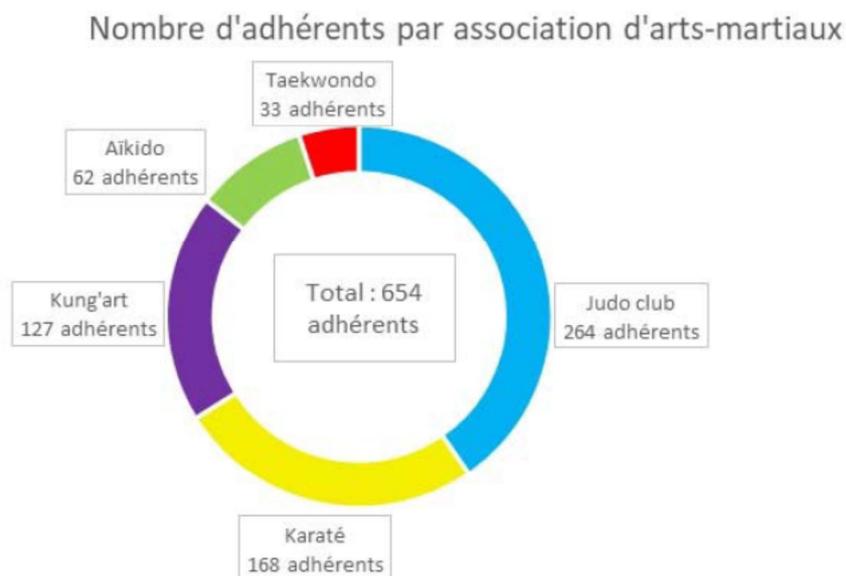
LA TRANSFORMATION DU GYMNASSE BEAUSOLEIL EN UN CENTRE UNIQUE DE PRATIQUE DES ARTS MARTIAUX (DOJO)

Si Combs-la-Ville est une ville qui possède un bon niveau d'équipements, elle doit néanmoins veiller à maintenir celui-ci en adaptant son offre aux évolutions de la population ainsi qu'aux nouvelles attentes. Sa forte implication dans la transition écologique et énergétique l'amène à réfléchir ses projets en « réutilisant l'existant » pour la création d'équipements sobres, évolutifs dans une logique intégrée d'équipements polyvalents et mutualisés. Après la réhabilitation-extension de la piscine Tournesol devenue Centre Aquatique Camille Muffat, la ville affiche maintenant son identité territoriale en souhaitant transformer le gymnase Beausoleil en un centre unique de pratique des Arts Martiaux. Cet équipement dédié aux associations d'arts martiaux offrira néanmoins une polyvalence d'emploi aux différents publics (associations, scolaires...).

A) L'ANALYSE DES BESOINS

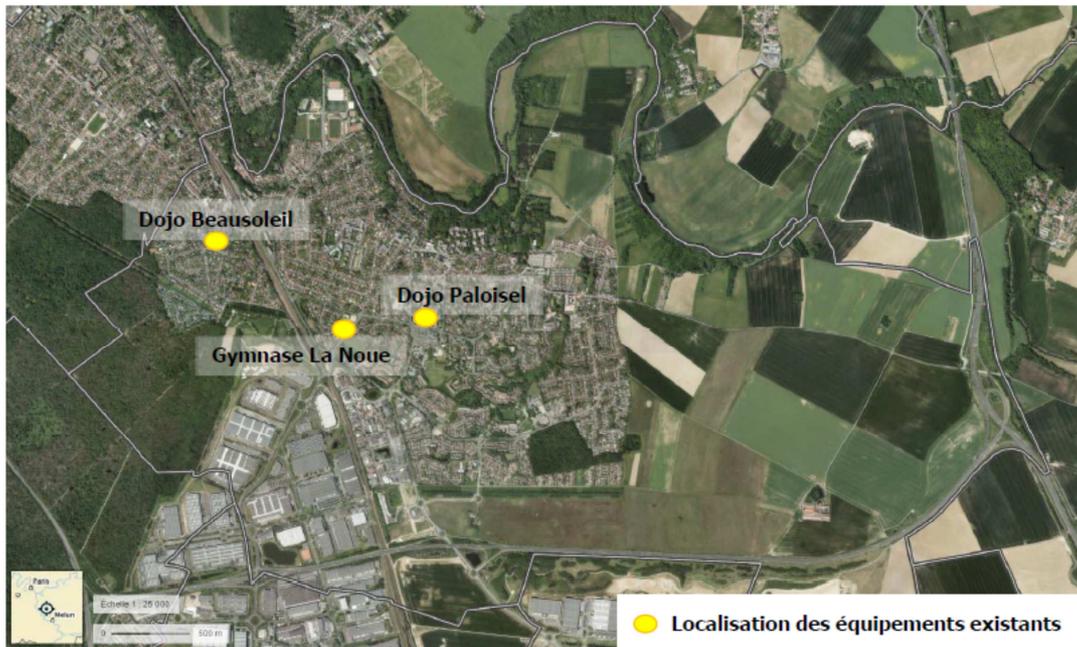
1. La pratique des arts martiaux à Combs-la-Ville

Cinq associations sportives d'arts martiaux, regroupant **654 adhérents**, officient aujourd'hui sur le territoire communal avec des niveaux allant du niveau départemental au niveau international.



On observe une **surreprésentation par rapport à la moyenne régionale** : 175 licenciés dans 3 fédérations les plus représentées en Ile-de-France (judo, karaté, taekwondo) contre 52 en Ile-de-France, soit + **15%**.

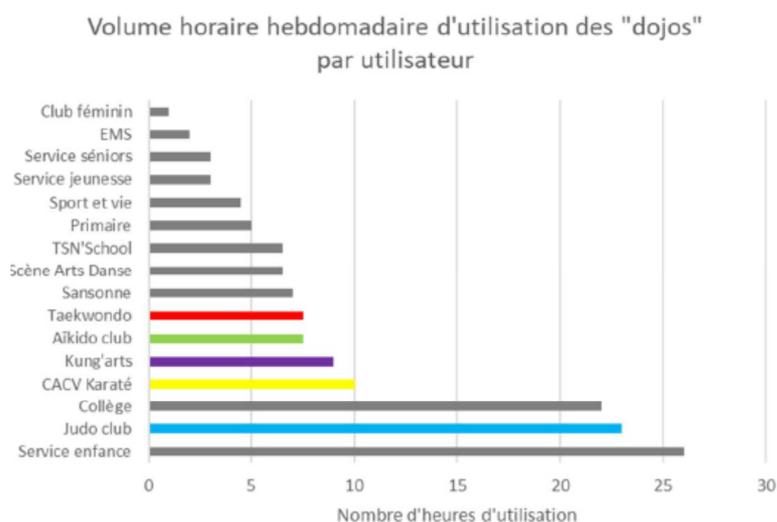
Actuellement trois lieux de pratique sont destinés aux arts martiaux :



	Surface de la salle	Surface de tapis
Dojo Paloisel	175m ²	132m ²
Dojo Beausoleil	230m ²	180m ²
Gymnase de la Noue	300m ²	/

Ces équipements sont aujourd'hui inadaptés ou devenus trop vétustes pour accueillir les associations sportives de façon satisfaisante. De plus, ces associations sont en plein essor, tant au niveau de la pratique, que sur le nombre d'adhérents, la construction d'un nouveau équipement dédié aux arts martiaux apparaît, de fait, opportun.

Les utilisateurs des différents sites



Les différents dojos sont également utilisés par les services municipaux et les scolaires.

Le taux d'occupation des différentes salles est correct. En semaine, il atteint : 69% pour le gymnase Paloisel, 62% pour le gymnase La Noue et 57% pour le gymnase Beausoleil. En moyenne, les 3 équipements sont utilisés à hauteur de 62%.

Les utilisateurs recensés du futur équipement sont les associations d'arts-martiaux, les scolaires et les services municipaux

2. Les besoins exprimés

Il ressort de cette analyse les besoins suivants :

Un Dojo comprenant 2 aires de combat, une salle d'activités mixtes en parquet, dotée de fourreaux pour un éventuel ring de boxe et un tatami amovible. L'équipement devra être attractif et convivial, durable dans le temps et construit dans une démarche environnementale affirmée.

B) LE PROGRAMME

Décomposition du programme :

Cette opération consiste à la réhabilitation du gymnase Beausoleil, au désamiantage de ce dernier.

A la création d'une extension avec une salle de 200 m² environ,

De 4 blocs de vestiaires et de sanitaires hommes et femmes.

Chaque vestiaire sera d'une surface de 50m², de deux réserves de 35 m² environ.

Ces éléments seront implantés dans la continuité du gymnase existant afin de favoriser les accès, le principe du pied chaussé en arrivant et du pied déchaussé pour l'accès aux salles sera intégré.

Des bancs et patères seront implantés dans les vestiaires.

Une cabine adulte et PMR dans chaque élément devra être prévue.

La grande salle existante sera dédiée à la pratique des arts martiaux.

L'extension sera elle, plus polyvalente, avec la pratique de sports du type :

Karaté, boxe. Elle sera également mise à disposition des scolaires.

La salle existante de 230 m² équipée à ce jour de 2 aires de combat type judo, sera, après réhabilitation, consacrée uniquement à la pratique des arts martiaux.

Les équipements pour la pratique de ces sports devront être intégrés à cette salle.

Il sera privilégié des protections murales amovibles, des tapis sur sous face souple constituée d'une ossature en plancher bois sur lambourdes avec sous couche amortissante.

Cette structure recouverte d'une résine antidérapante afin de fixer les tatamis.

Les vestiaires et douches actuels du 1^{er} étage seront désaffectés.

Cette surface sera réaménagée en bureaux (3) pour accueillir les associations sportives.

Un sanitaire mixte sera créé à cet étage.

La destination de la pièce réserve du RDC actuel plus ou moins équipée en salle de musculation doit retrouver sa destination initiale de réserve.

Le bureau du RDC peut être aménagé en pièce d'accueil et d'échanges pour les PMR et le monde associatif.

Le sanitaire existant sera conservé et réhabilité.

Envoyé en préfecture le 16/06/2021

Reçu en préfecture le 16/06/2021

Affiché le 16/06/2021

SLOW

ID : 077-217701226-20210614-DEL_14JUN21__2-DE

Analyse et perspective_:

Il est souhaité dans cette phase de réhabilitation de cette salle de sports de la fin des années 60 de procéder à une mise à nue des supports, de faire réapparaître cette charpente intéressante sur le plan architectural.

La dépose de l'ensemble des faux plafonds 2 nappes, doit donner à l'ensemble de cette salle une hauteur sous charpente « un bel aspect » le traitement des fers doit être réalisé, et faire ressortir ce côté post industriel.

Il en est de même pour les façades qui, à une époque, ont été couvertes de tuiles amiantées.

La toiture, après désamiantage, sera composée de bac acier isolés.

L'ensemble du programme essaiera de tendre vers la RT2012 plus.

Les façades après la dépose des tuiles et le désamiantage seront isolées par l'extérieur.

Les châssis bas sont récents et seront dans la mesure du possible conservés et complétés en fonction du projet architectural, afin de créer de la transparence.

Dans le cadre de la réhabilitation, le maître d'œuvre se réserve le droit de création et de modification des trames de châssis.

Le local réserve existant sera remanié. Sa destination de réserve doit être retrouvée. Il devra impérativement avoir des portes ajourées.

L'ensemble des portes devra être remplacé afin de s'assurer de l'accessibilité sur l'ensemble de l'équipement. Elles seront équipées de serrure JPM KESO 2000, sur l'organigramme de la ville de Combs-la-Ville.

Un point d'accueil spécifique devra être créé au RDC afin de favoriser les échanges avec les associations et les PMR.

L'éclairage sur l'ensemble de l'équipement devra être remanié.

Il doit correspondre aux normes pour la pratique des arts martiaux.

Des prises devront être complétées, voire installées au niveau des bureaux.

Des gaines, des fourreaux devront être passés, afin de pouvoir assurer une distribution en courant faible.

Des allumages par détection automatique seront prévus dans les circulations, sanitaires, vestiaires, réserves y compris dans l'extension.

Au regard de la réhabilitation et de l'extension, les unités de sortie de secours devront être adaptées et recalculées.

L'extension d'une salle de 200 m² aura une vocation polyvalente, mais avec une priorité donnée à la pratique du karaté. Pour la pratique de cet art martial, des tatamis seront implantés et posés.

Le sol sera plutôt parqueté, des réservations seront prévues pour la pose d'un ring de boxe anglaise ou française.

Des supports pour des sacs de frappe seront prévus. Le calcul de cette surcharge doit être fait au regard de l'extension.

Sur un mur, des miroirs seront disposés.

Cette salle pourra être également utilisée par les scolaires.

Les vestiaires et sanitaires seront différenciés homme et femme.

Une douche et un sanitaire PMR seront prévus afin de desservir les deux parties de l'équipement.

Des bancs et patères seront posés dans chaque vestiaire.

Soit au total 4 blocs vestiaires de 50 m² deux vers l'équipement rénovés, deux vers l'extension.

L'accès du nouvel équipement remanié :

Il se fera par le parking existant, et, par une nouvelle entrée créée.

Le cheminement se fera sur le principe des pieds chaussés (accès vestiaire) et déchaussés pour l'accès aux salles de pratique des arts martiaux ou de la salle parquetée.

Les réserves de 35 m² communiqueront directement sur la salle polyvalente.

Elles seront équipées d'une porte ajourée conformément à la réglementation.

Sur le plan général :

Le chauffage se fera au départ de la chaufferie existante en accord avec l'exploitant de la ville.

Les extensions électriques se feront au départ du tableau existant.

Les alimentations eau chaude sanitaire eau froide se feront en prolongation des réseaux existants.

Les raccords sur les réseaux EP / EU devront être calculés avec l'extension et se feront sur l'existant ou au plus proche,

Le principe de la rétention à la parcelle pour les EP devra être abordé.

Une centrale d'air devra être mise en œuvre afin de faciliter le renouvellement d'air de l'équipement et des vestiaires. Cette dernière devra être positionnée le plus loin possible des habitations.

L'approche des performances acoustiques devra être donnée.

Il sera prévu ou pas en fonction du classement de l'ERP de l'équipement dans son unité, l'installation d'une alarme incendie.

Les équipements de premiers secours, les plans d'évacuations, la reposition du défibrillateur et la signalisation de ces dispositifs doivent être intégrés.

Une alarme anti-intrusion avec report à notre télésurveilleur sera installée sur l'ensemble de l'équipement.

Sur le volet environnemental il est souhaité :

- L'isolation favorisée par des matériaux bio-sourcés type chanvre,
- une structure bois envisagée pour l'ensemble de l'extension.
- Un éclairage adapté et modulable à très faible consommation privilégié.
- De la détection automatique généralisée dans les lieux peu utilisés vestiaires, sanitaires, circulations.
- La réglementation thermique 2012 plus si possible déployée au regard de la réhabilitation du gymnase existant.

Sur la partie fonctionnement

- De l'eau chaude sanitaire sur mitigeur sera installée, des boutons poussoir seront mis en œuvre sur l'ensemble des équipements.
- Il sera étudié, la possibilité d'une production d'eau chaude sanitaire solaire sur la partie rénovée. Avec la possibilité d'un ballon au niveau de la chaufferie existante et appoint gaz.
- Un point d'eau froide de puisage sera installé dans chaque vestiaire.
- Il sera privilégié l'utilisation après diagnostic des réseaux existants.
- Les réseaux de distribution des fluides au départ de la chaufferie existante devront eux aussi, après analyse être privilégiés.
- Pour les EP, la rétention à la parcelle devra être favorisée dans la mesure du possible.
- Un balisage extérieur par éclairage à détection sera proposé sur les façades.
- La règlementation des ERP et l'accessibilité devront être totalement en adéquation avec ce programme.

Implantation

La partie à rénover devra être intégrée à l'extension proposée.

L'extension sera construite en prolongement du gymnase actuel.

Il est possible de construire en limite séparative au regard du PLU, cependant les hauteurs devront être maîtrisées, afin de ne pas dénaturer les perspectives et la jouissance du voisinage.

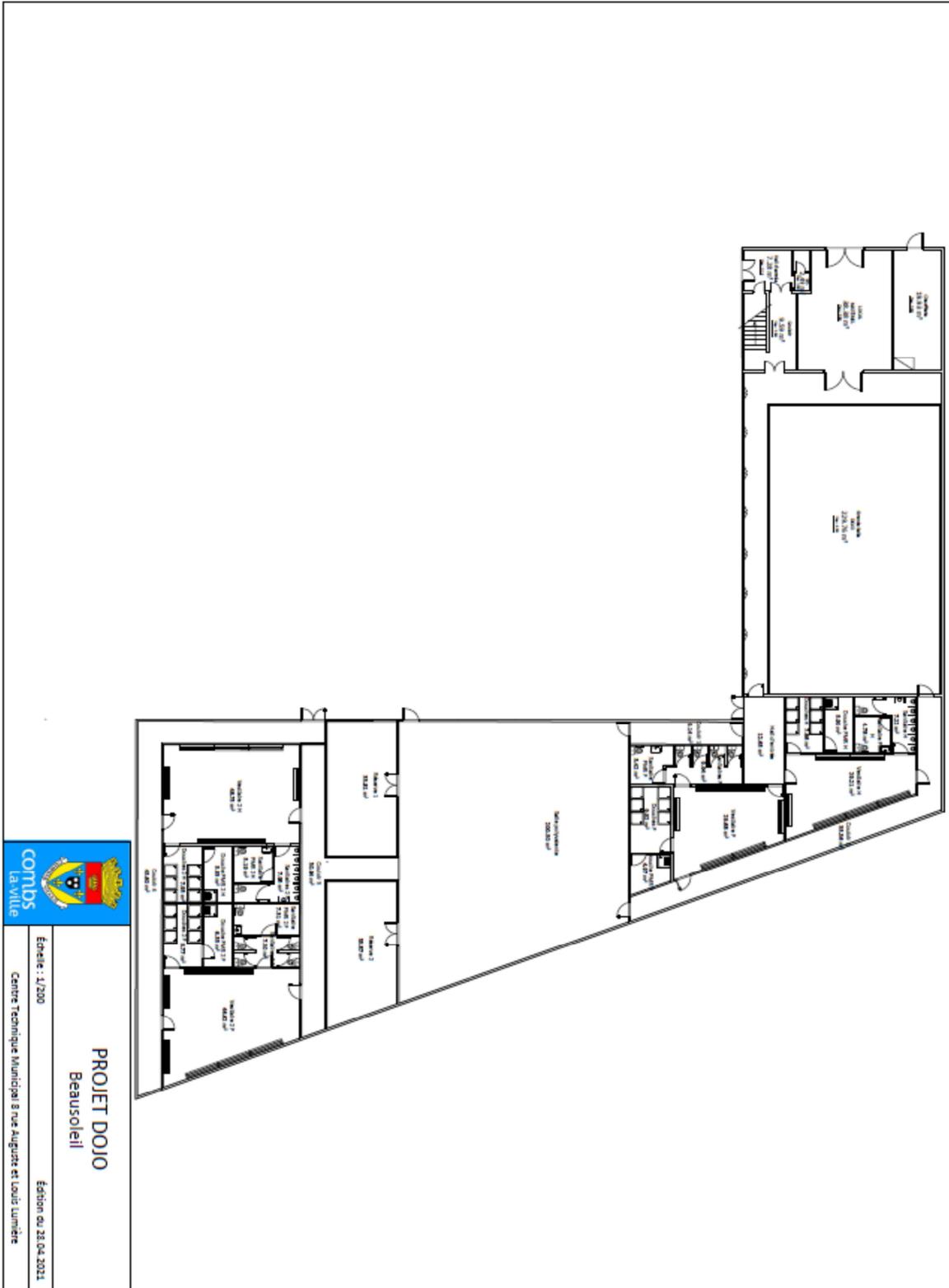
L'intégration dans le site doit se faire de façon douce au regard des zones pavillonnaires, avec un geste fort sur le plan environnemental.

Il faut imaginer cette réalisation avec la refonte, la perméabilisation et la végétalisation du parking actuel.

Cette refonte du parking fera partie d'une tranche optionnelle, qui n'est pas intégrée au projet.

Au cours de l'opération, ce programme est susceptible d'être modifié ou complété.

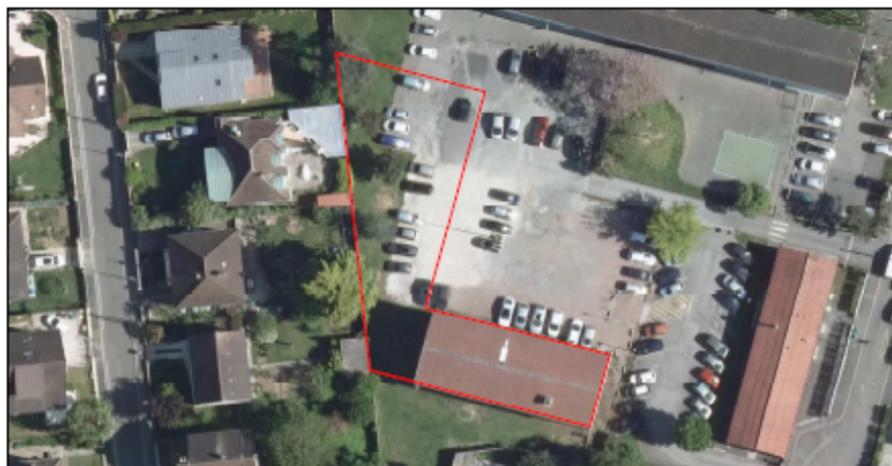
Projection du programme



Plan de situation



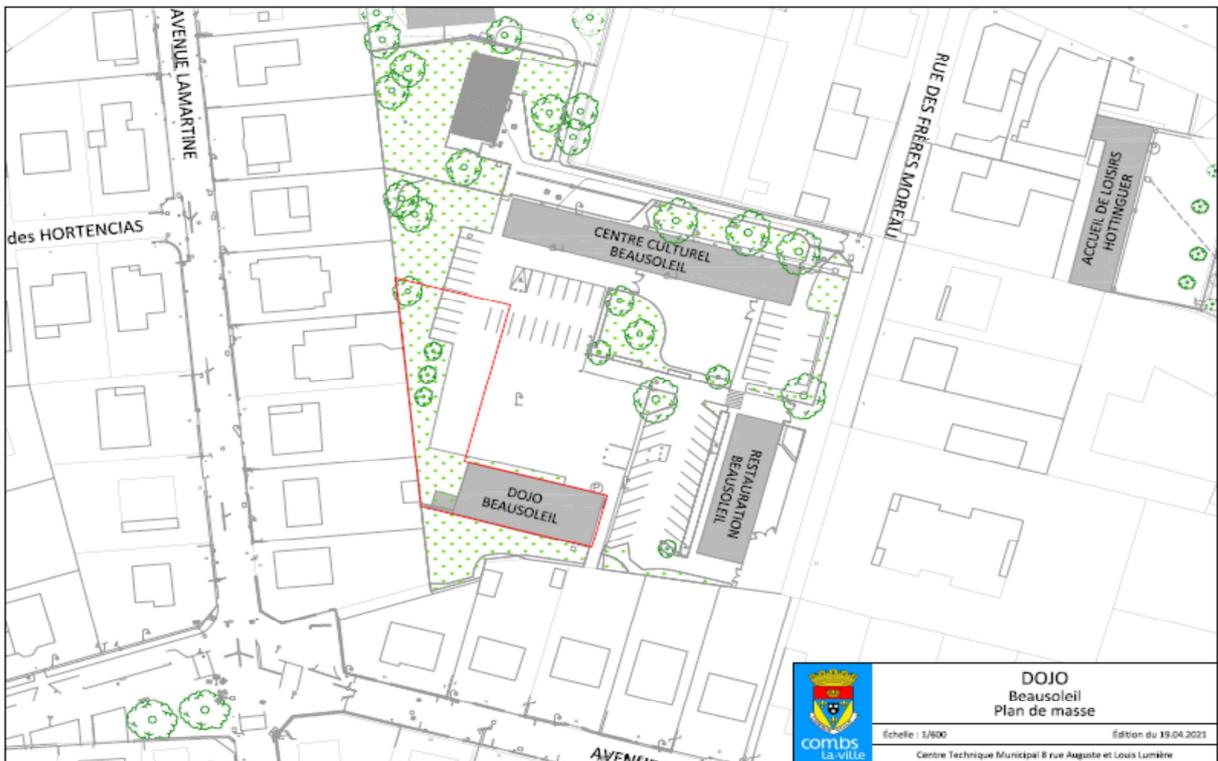
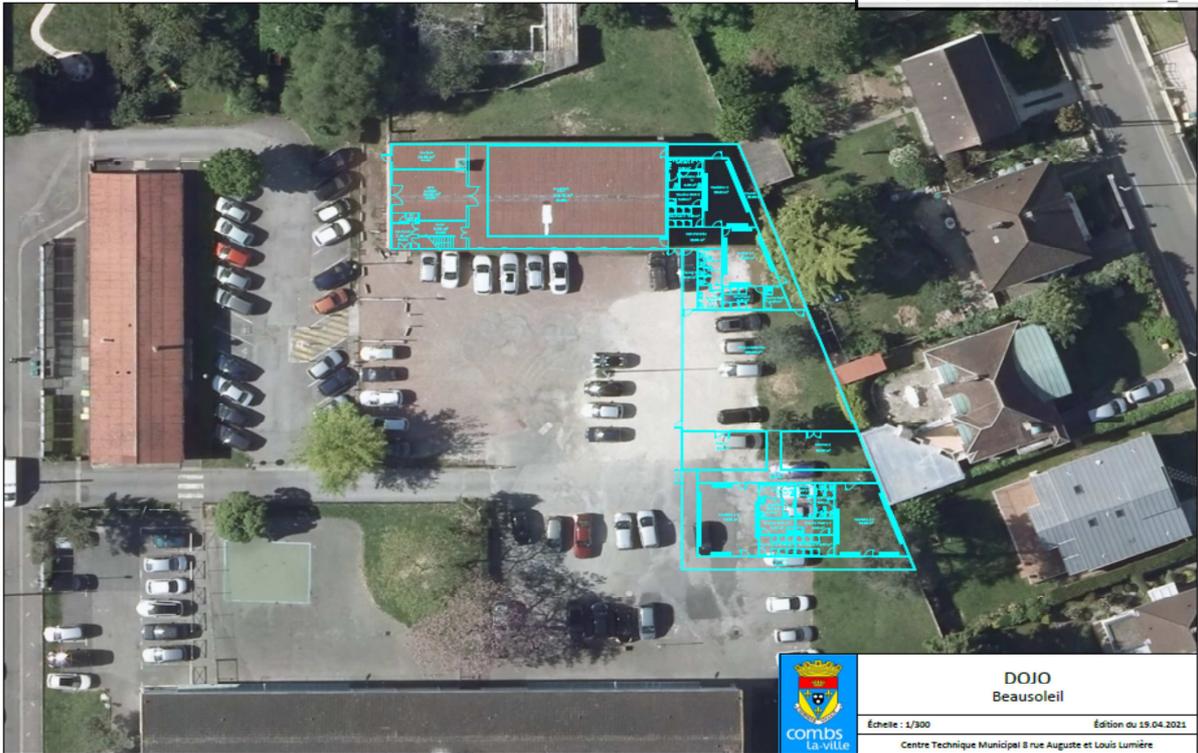
Plan de situation Dojo Beausoleil



Centre Technique Municipal

8 rue Auguste et Louis Lumière

Édition du 19.04.2021



C) L'ESTIMATION FINANCIERE

Réhabilitation Gymnase BEAUSOLEIL				
	M ²	HT/M ²	Total HT	TTC
Amiante				
Pignon 2	100	200	20 000	24 000
toiture	310	300	93 000	111 600
façades 2	30	200	6 000	7 200
Traitement /T	12	500	6 000	7 200
			125 000	150 000
Réhabilitation				
électricité	310	250	77 500	93 000
isolation Pignons	160	150	24 000	28 800
toiture	310	300	93 000	111 600
1er étage	50	800	40 000	48 000
Isolation façades	400	150	60 000	72 000
Peinture	1000	21	21 000	25 200
Plomberie	1	30 000	30 000	36 000
Châssis	60	4 300	258 000	309 600
Ventilation	1	35 000	35 000	42 000
			638 500	766 200
Agrandissement				
Salle	200	2 200	440 000	528 000
Parquet	200	280	56 000	67 200
vestiaires H	120	2 200	264 000	316 800
vestiaires F	120	2 200	264 000	316 800
Equipements vestiaires		1	40 000	48 000
Circulation	120	2 000	240 000	288 000
Réserve	70	1 600	112 000	134 400
Hall	12	2 000	24 000	28 800
Assainissement	1	45 000	45 000	54 000
	843	0	1 485 000	1 782 000
Travaux			2 248 500	2 698 200
Mo / BE/ BC				
Mo 10%			224 850	269 820
Etude de sol	1	12 000	12 000	14 400
BE structure 0			0	0
Be Fluide 0			0	0
SPS 1%			13 747	16 496
BC 1,5%			20 621	24 745
total Mo BE BC			271 218	325 461
Total			2 519 718	3 023 661

Réhabilitation Gymnase BEAUSOLEIL Parking

	M ²	HT/M ²	Total HT	TTC
Circulation				
Chaussée	1380	50	69 000	82 800
parking perméable	1000	150	150 000	180 000
			219 000	262 800
Plantations				
	0	0	0	0
fosses d'arbre	10	300	3 000	3 600
	0	0	0	0
Plantations	1	6 000	6 000	7 200
	0	0	0	0
	0	0	0	0
			9 000	10 800
Perméabilisation des sols				
	0	0	0	0
	0	0	0	0
débourbeur déshuileur	1	20 000	20 000	24 000
		0	0	0
	0	0	0	0
	1	0	20 000	24 000
Clôture				
bornes d'accès	1	50 000	50 000	60 000
clôture, mobilier urbain	1	25 000	25 000	30 000
			75 000	90 000
			323 000	387 600

D) PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Réhabilitation et extension Gymnase Beausoleil	DEPENSES HT		RECETTES HT
MO/BE/BC	271 218,00	ETAT	
		Agence National du Sport	
Travaux Bâtiment	2 248 500,00	Plan de relance (dsil)	
1 ^{er} Equipements	35 000,00	REGION	100 000,00
Réhabilitation du Parking	323 000,00	DEPARTEMENT	1 000 000,00
		COMMUNE (Fonds propres)	1 777 718,00
COUT HT DE L'OPERATION	2 877 718,00		2 877 718,00