

Interreg
POCTEFA



Cofinanciado por
la UNIÓN EUROPEA

Cofinancé par
l'UNION EUROPÉENNE

Réhabilitation des espaces réceptifs du Jaï Alai de Biarritz

Préprogramme



BIARRITZ

SPL

des Pyrénées Atlantiques

09/07/2024

SOMMAIRE

- 1 Rappel du contexte et expression du besoin
- 2 Etat des lieux et analyse du bâtiment
- 3 Faisabilité
- 4 Budget et planning prévisionnel

1 Rappel du contexte et expression du besoin

1 Rappel du contexte

- Le Biarritz Athletic Club a été créé en 1951. Initialement fondé dans l'optique de la pratique du Rugby XIII, il accueille dans un premier temps diverses pratiques (Athlétisme, natation, boxe...) dont la pelote basque, qui devient en 1956 la seule activité du club.
- Cette association propose de multiples activités de pelote basque (cesta punta, chistera, main nue, xare, pala, paleta ...) et a formé plusieurs champions de ces disciplines.
- Elle organise et reçoit dans ses infrastructures des compétitions majeures en Cesta Punta (Gant d'Or, Cesta Punta Pro Tour...), pour certaines bénéficiant d'une diffusion télévisuelle nationale.
- Le BAC occupe le bâtiment dit Jaï Alai de Biarritz, ouvert en 1977.
- Ce bâtiment, globalement vieillissant, ne répond par ailleurs plus aux attentes en terme :
 - De qualité des espaces de réception du public.
 - D'espaces dédiés aux partenaires et aux joueurs.
 - D'équipements techniques dédiés à l'organisation des compétition et à la télédiffusion.

1 Expression du besoin général

A – Le clos-couvert et les installations techniques du Jaï Alai

- Prévoir la révision complète du clos-couvert (toitures, bardages et façades, remplacement portes et menuiseries...) pour pérenniser le bâtiment dans le temps.
- Créer une terrasse Sud en étage, permettant d'améliorer l'offre d'accueil du public.
- Proposer un traitement de façade permettant d'offrir une nouvelle image à cette « cathédrale » du plateau Aguiléra.
- Reprendre l'ensemble des installations électriques, de traitement d'air et de chauffage pour mise aux normes.

B – Les infrastructures d'accueil du public

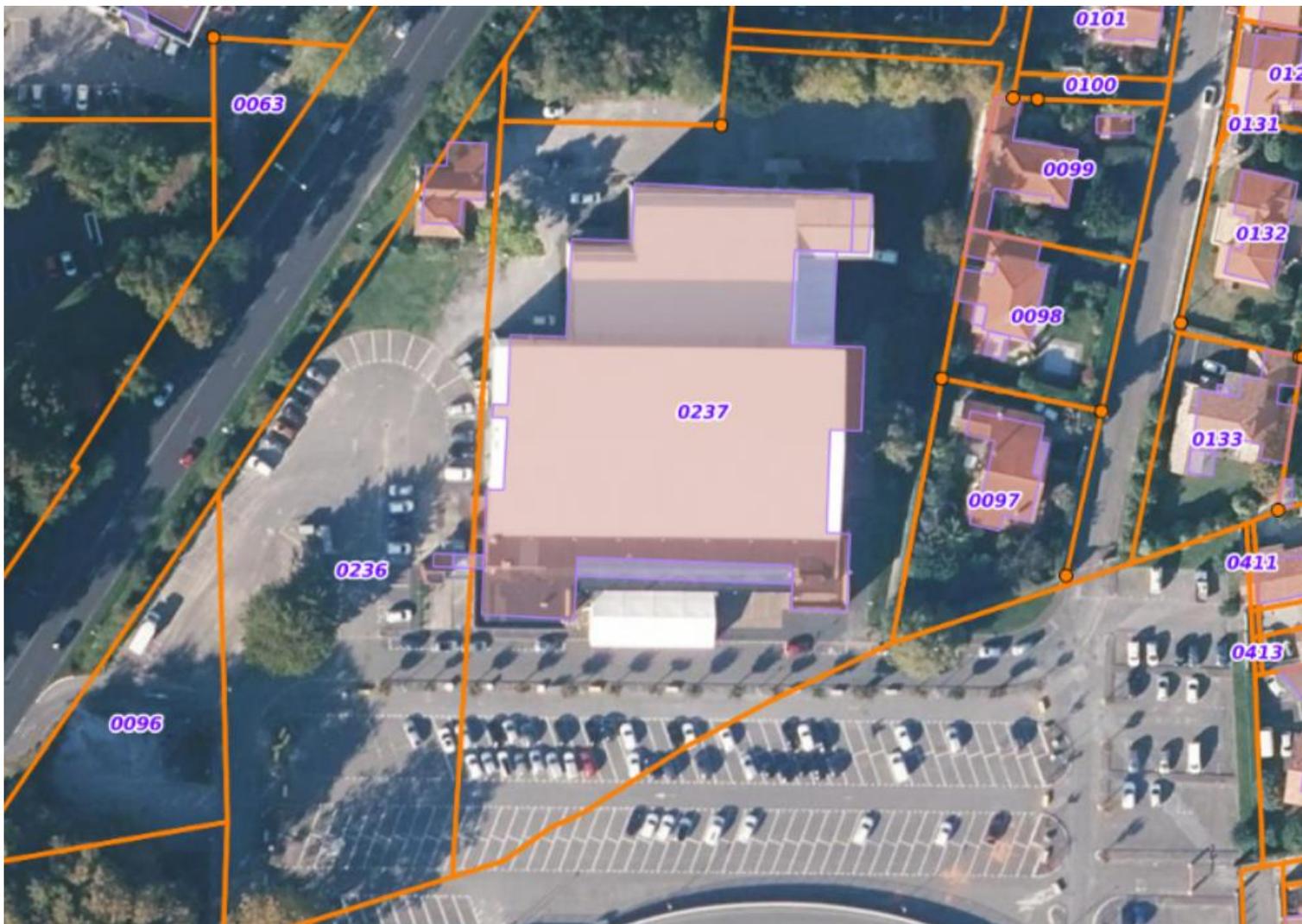
- En rez-de-chaussée, rénover l'accueil et la billetterie et créer un espace « Sociedad » ainsi qu'un espace réception.
- Rénover le restaurant existant pour améliorer ses conditions et ses capacités d'accueil.
- A l'étage, créer un espace partenaire ouvert sur la cancha permettant d'élargir l'offre d'accueil lors des compétitions.

C – Les autres infrastructures

- Prévoir la rénovation des vestiaires et la création d'une loge pour les compétiteurs à proximité de la cancha.
- Repositionner le pôle administratif et améliorer les conditions d'accueil du diffuseur télévision.
- Améliorer le fonctionnement du mur à gauche et rénover le trinquet.

2 Etat des lieux et analyse du bâtiment

2 Etat des lieux – Localisation des bâtiments et accès

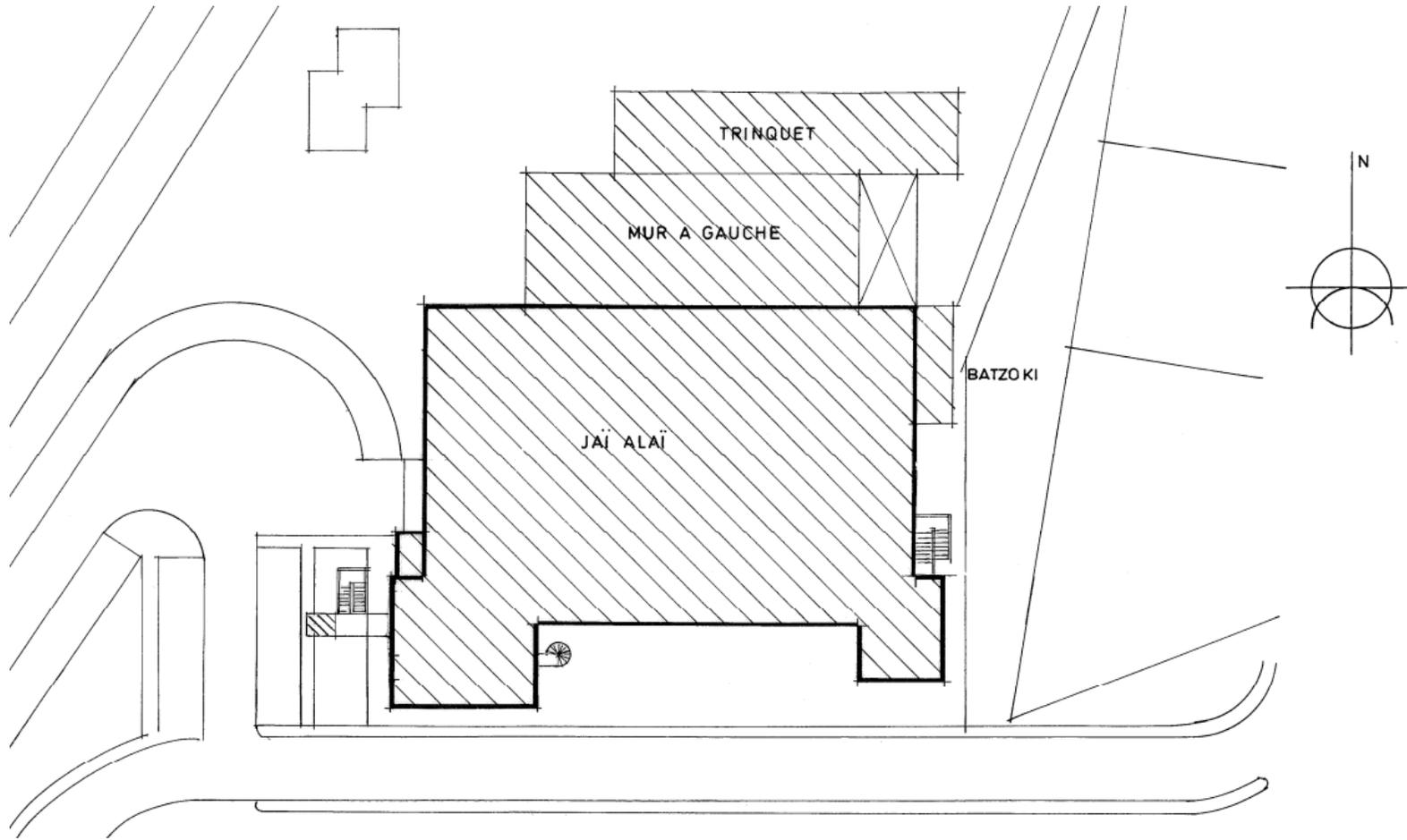


Analyse :

- Bâtiment principal construit en 1977, dimensionné pour un effectif maximum accueilli de 2145 personnes.
- Mur à gauche et trinquet construits en 1993, dimensionnés pour 409 personnes.
- Etablissement classé 1^{ère} catégorie type X, N, R et L.
- Parcelle cadastrale représentant 8 293 m² référencée 000AH237.
- Accès principal rue Cino del Duca et proximité immédiate du parking principal du site.

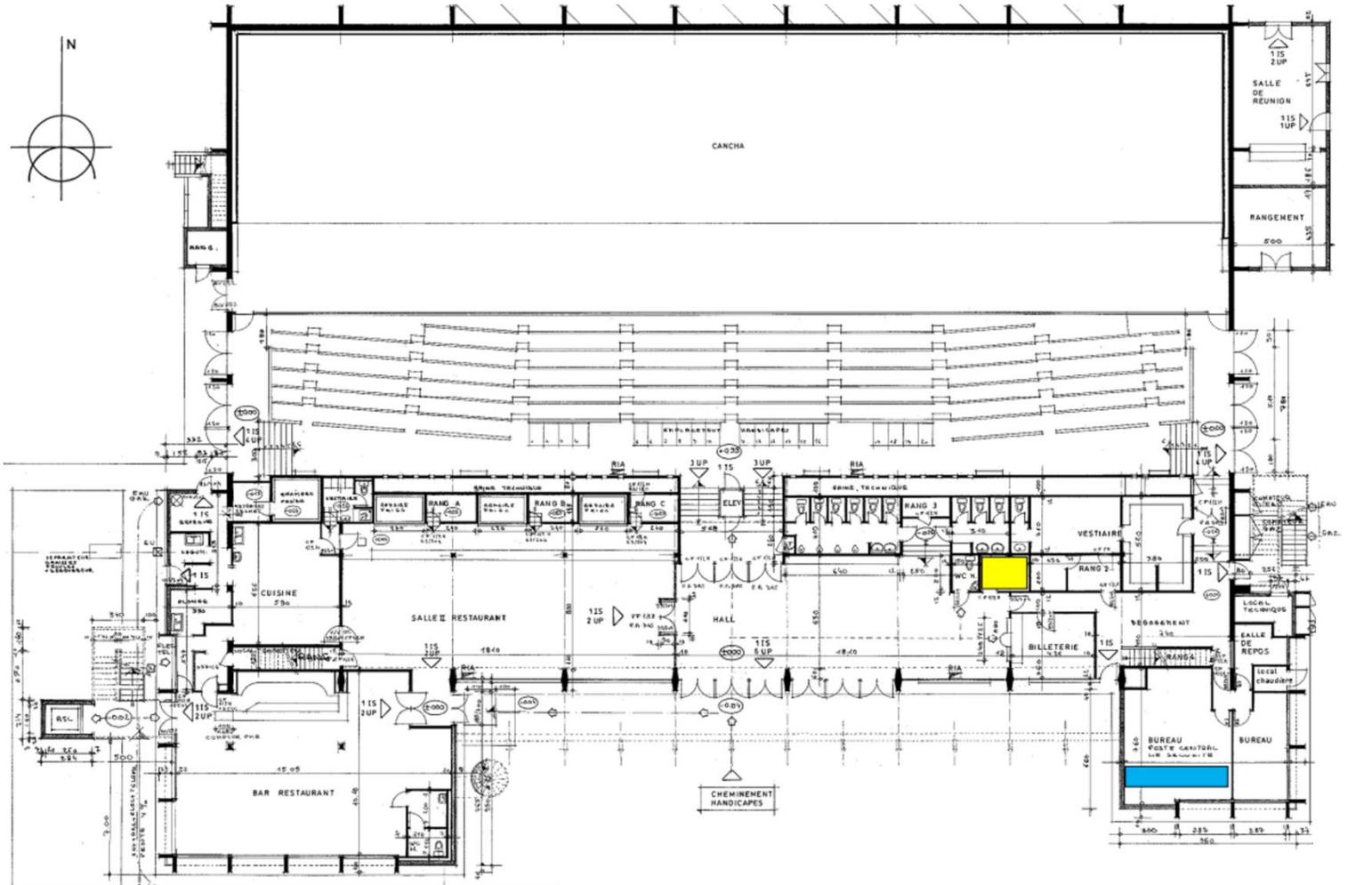
2

Etat des lieux – Organisation générale des bâtiments

Analyse :

- Bâtiment Jaï Alaï mis en valeur par sa position et facilement identifiable.
- Relative compacité et proximité directe des différentes composantes.
- Mur à gauche et trinquet cachés par le Jaï Alaï, desservis par une ruelle piétonne étroite.
- Recoin couvert complexe à surveiller devant l'entrée du mur à gauche.

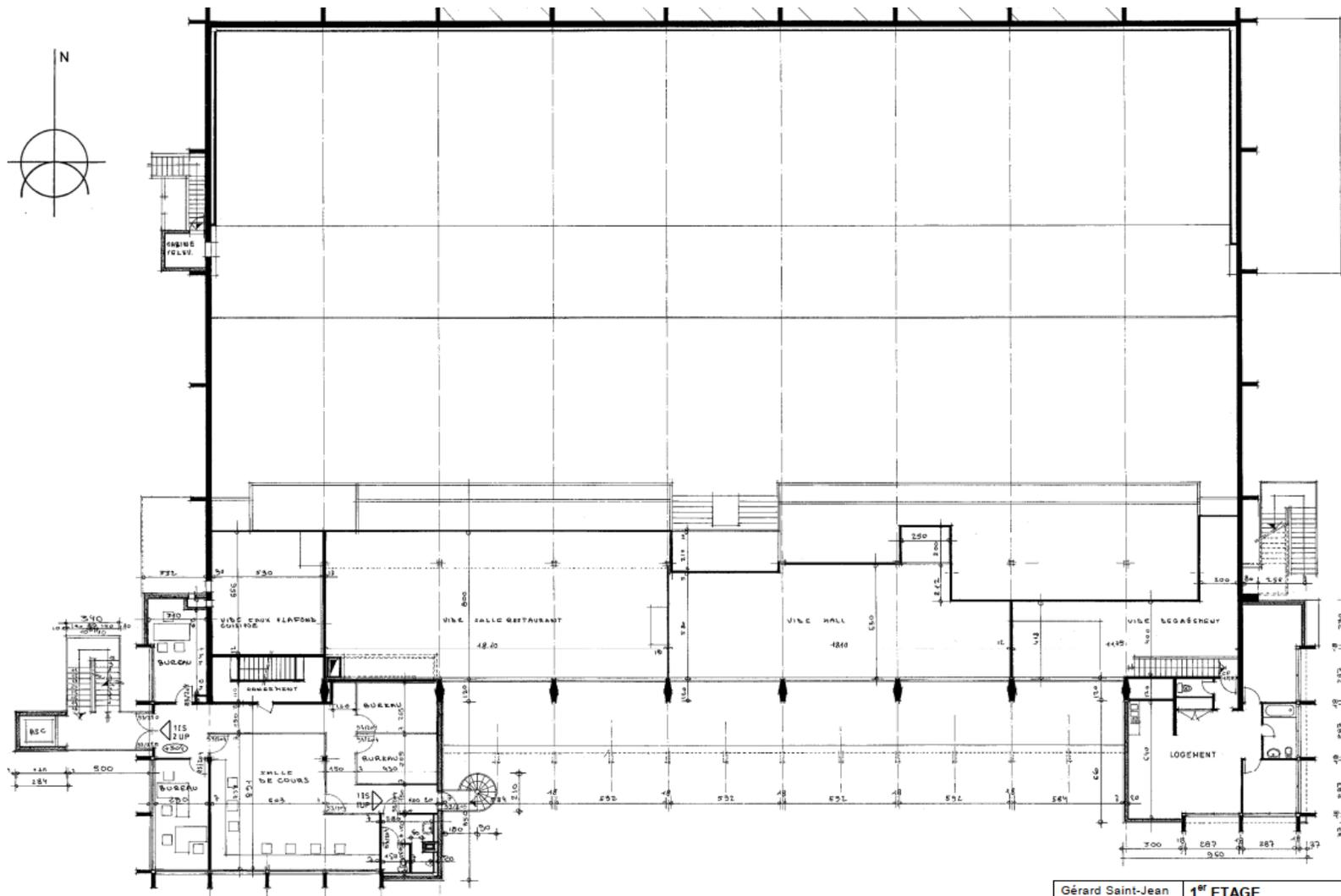
2 Etat des lieux – Plan RDC Jai Alai



Analyse :

- Positionnement central de l'entrée et des espaces d'accueil.
- Nombre de sorties cohérent avec les effectifs accueillis.
- Présence de marches isolés complexifiant l'accessibilité.
- Absence d'espaces dédiés aux joueurs pour se reposer lors des compétitions.
- Sanitaires et vestiaires positionnés sous rampant, impactant les hauteurs libres disponibles.

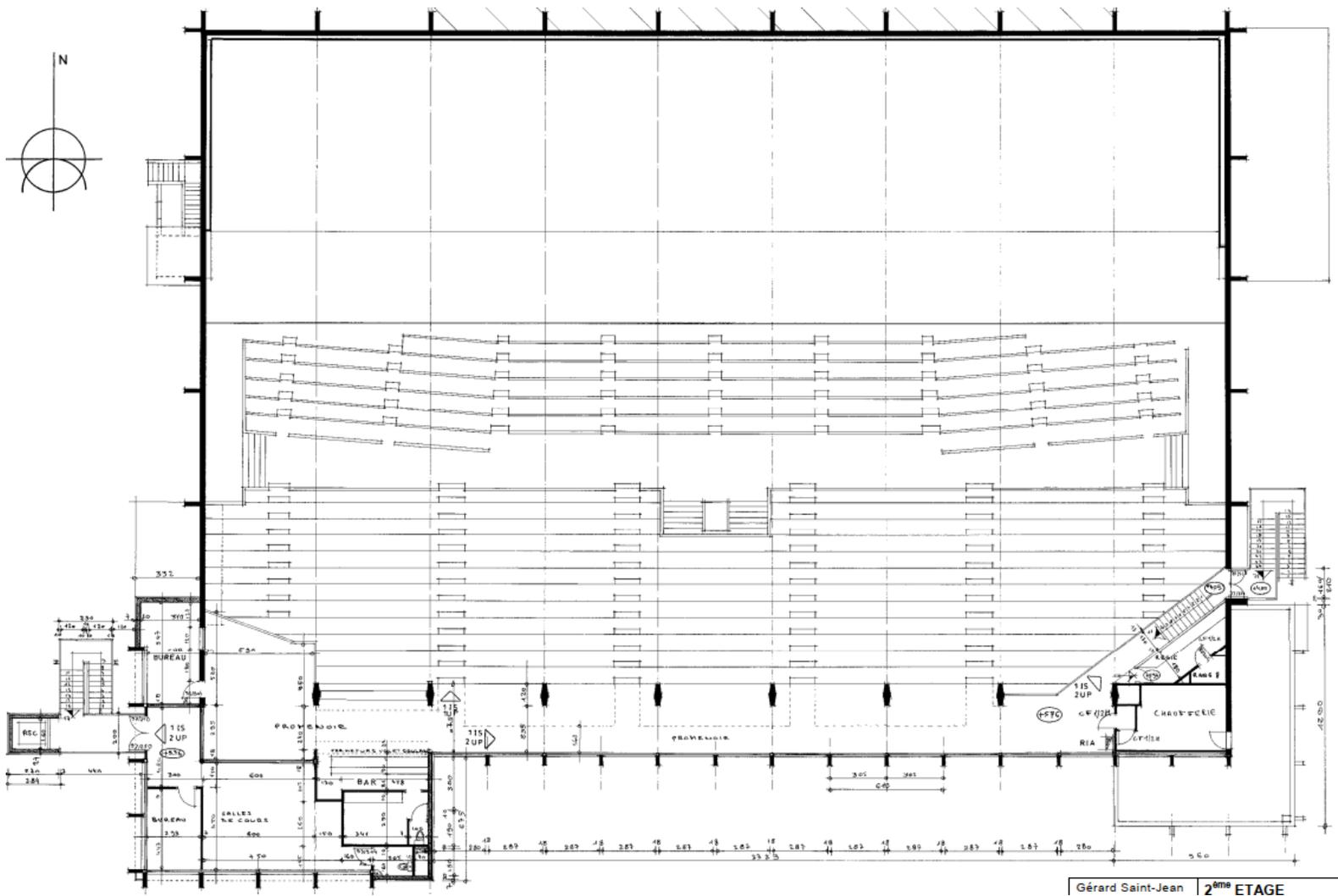
2 Etat des lieux – Plan R+1 Jai Alai



Analyse :

- Présence d'un niveau accessible par un ascenseur.
- Locaux vitrés et présentant une exposition Sud favorable.
- Logement et bureaux assez isolés du reste du site.
- Présence d'un local caméra très peu accessible et inutilisable du fait de sa trop faible dimension.

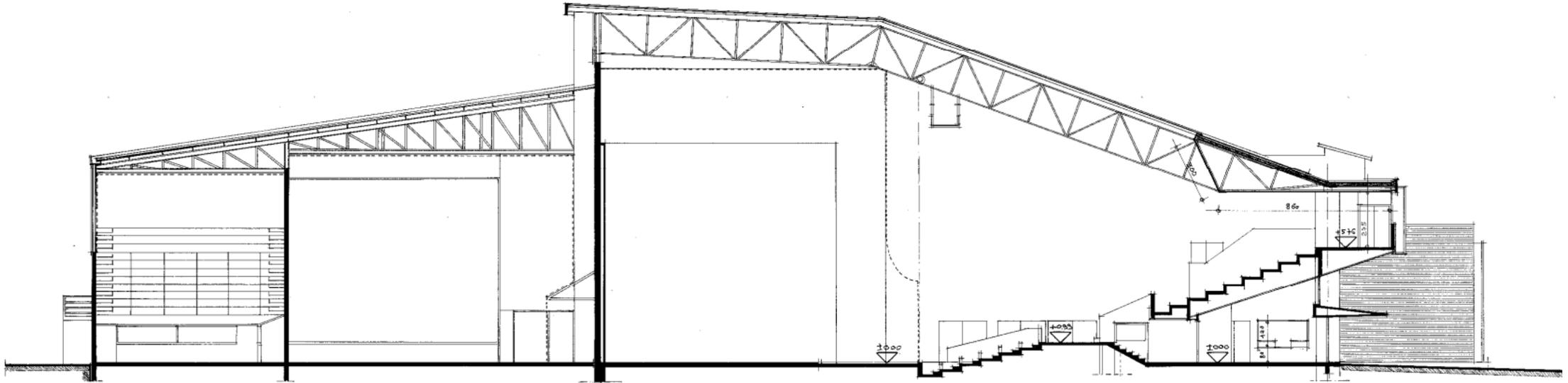
2 Etat des lieux – Plan R+2 Jai Alai



Analyse :

- Des gradins bien dimensionnés (1460 places environ) et offrant une bonne visibilité du jeu.
- Une coursive supérieure offrant un beau potentiel de valorisation.
- Un espace réceptif sous-dimensionné en partie haute.
- Une chaufferie positionnée de façon peu favorable.
- Des bureaux mal positionnés, et peu valorisables.

2 Etat des lieux – Coupe Jai Alai



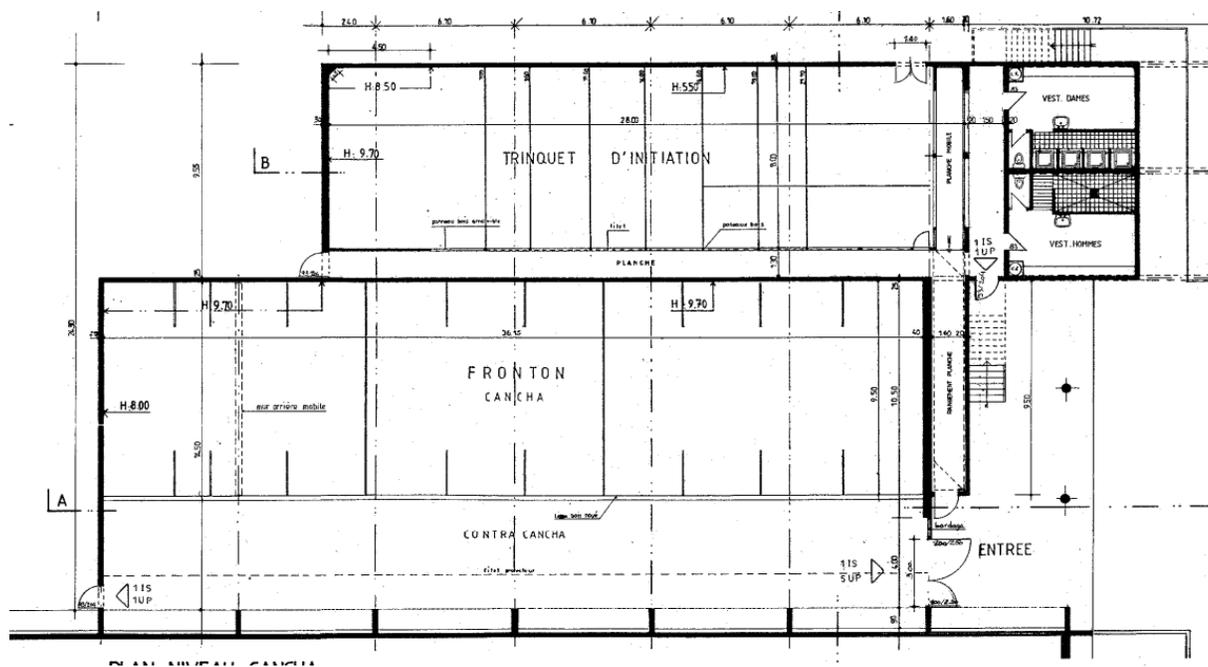
COUPE TRANSVERSALE

Analyse :

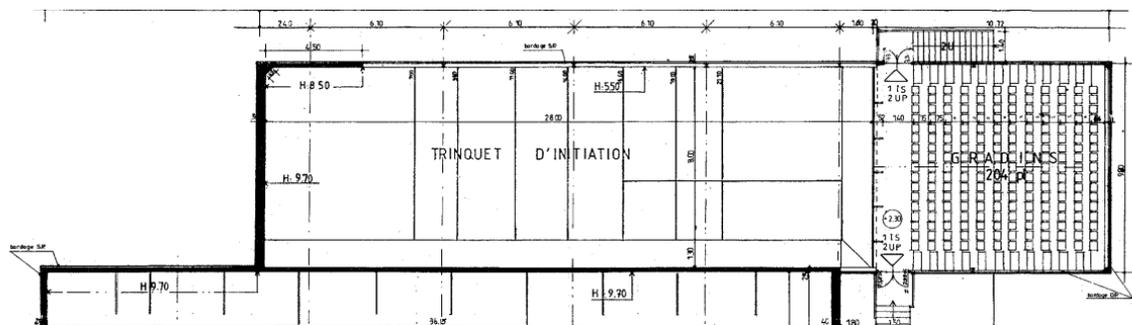
- Un volume cohérent pour les pratiques sportives et des gradins offrant une très bonne visibilité.
- Un complexe de toiture offrant un éclairage naturel de qualité sans surchauffe ou éblouissement.
- Des locaux sous gradins contraints par des altimétries faibles.

2

Etat des lieux – Plan mur à gauche et trinquet



RDC



R+1

Analyse :

- Des aires de jeu conformes.
- Des tribunes conformes et bien dimensionnées pour le trinquet.
- Un positionnement approprié des vestiaires trinquet.
- Une absence de possibilité de recevoir le public dans de bonnes conditions pour le mur à gauche.
- Un positionnement du public peu favorable au niveau du trinquet.
- Une absence de local de stockage suffisamment dimensionné pour site.

2 Etat des lieux – Analyse du bâti



Principes constructifs :

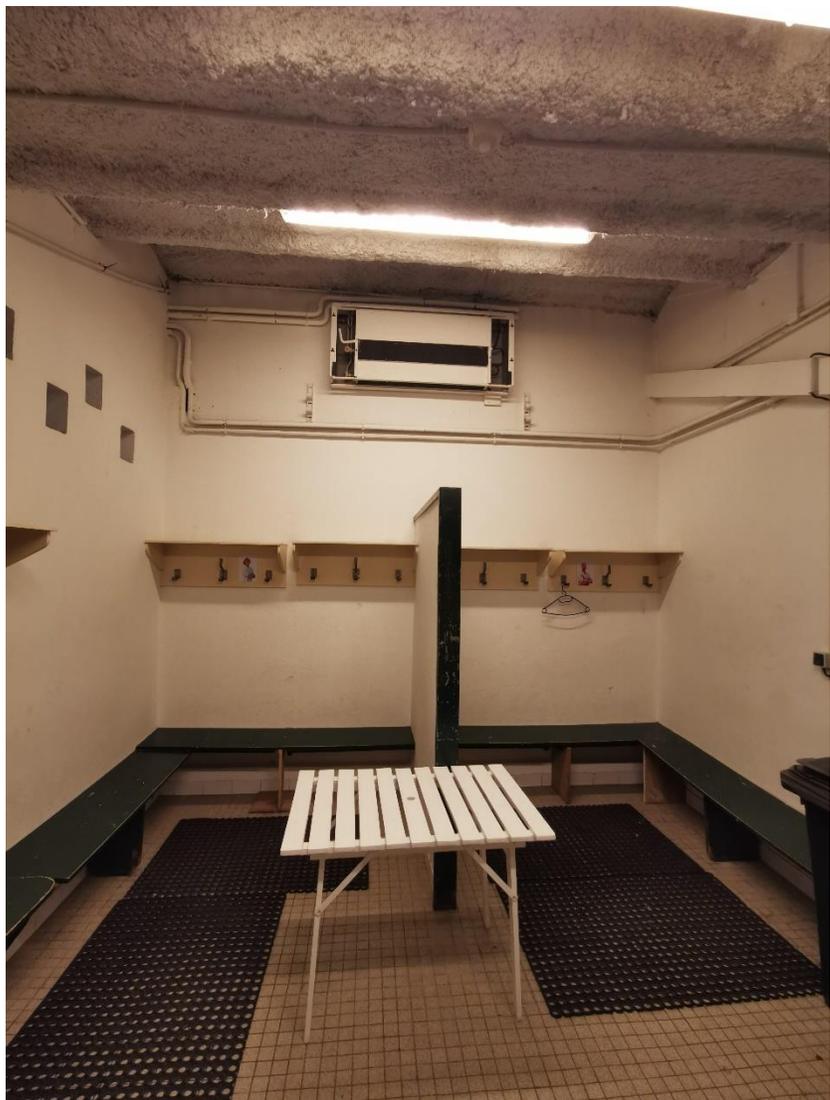
- Structure principale poteau / charpente métallique à grande portée. Poteaux possiblement réalisés avec un profilé métallique enrobé de béton. Mur de la cancha en béton, panneaux de toiture translucides.
- Menuiseries simples et doubles vitrages.

Analyse :

- Etat général du bâti correct bien que défraîchi.
- Structure nécessitant un diagnostic détaillé pour déterminer la présence éventuelle de pathologies lourdes (corrosion, défaut des bétons...)
- Qualité thermique du bâti inexistante.



2 Etat intérieurs – Perception générale



Analyse :

- Jaï Alaï – Zones d'accueil du public : état général convenable bien que vieillissant.
Zone vestiaires, administratives et dédiées aux joueurs: très délabrées.
Cancha: en bon état général. Filet sur poulie ancien mais pouvant être conservé.
- Mur à gauche en état convenable, trinquet à rénover (y compris zone vestiaire).

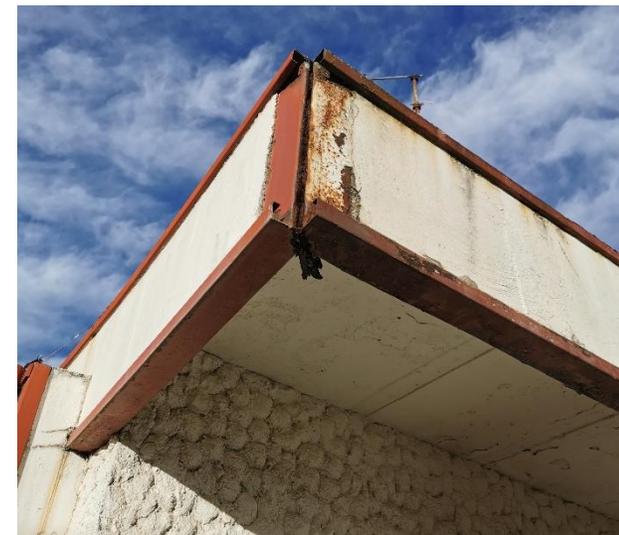


2 Etat intérieur – Installations techniques et pathologies



Analyse :

- Les réseaux électriques et fluides présentent à plusieurs endroits des caractères anarchiques et des non conformités sont suspectées.
- Quelques fissures et dégradations de la structure laissent penser à un vieillissement du système constructif.
- Chauffage assuré par 2 chaudières gaz (une pour logement / ECS et une à air pulsé pour le volume principal Jaï Alaï peu utilisée).



3

Faisabilité

3 Rappel du contexte POCTEFA

Interreg
POCTEFA



Cofinanciado por
la UNIÓN EUROPEA
Cofinancé par
l'UNION EUROPÉENNE

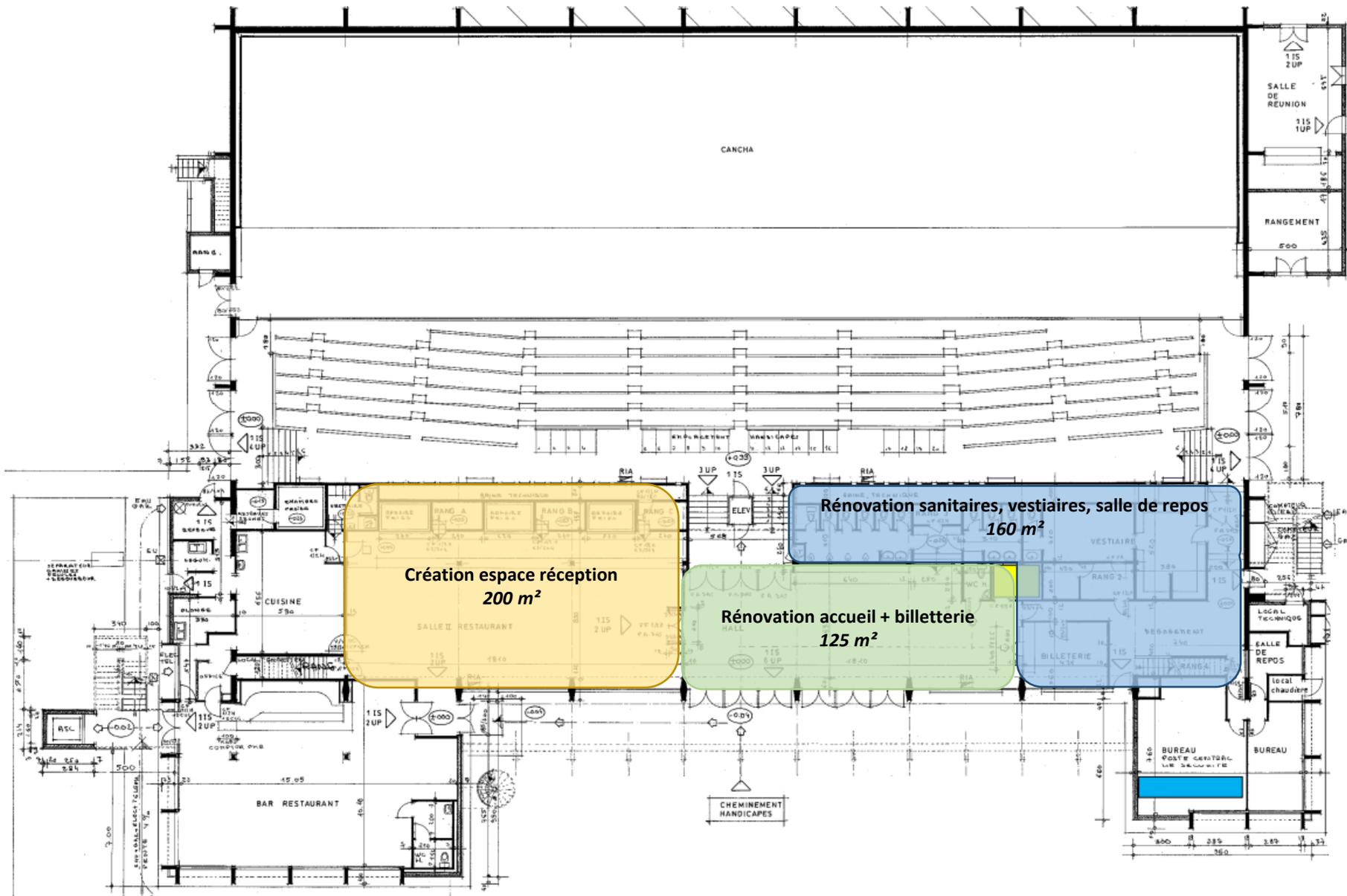
Programme POCTEFA 2021 - 2027:

- POCTEFA est un programme européen de coopération transfrontalière créé pour promouvoir le développement durable du territoire frontalier de l'Espagne, de la France et de l'Andorre. Ce programme cofinance des projets de coopération transfrontalière conçus et gérés par des acteurs des deux côtés des Pyrénées.
- Le projet « IRHUBI PILOTA » a été retenu dans le cadre de ce programme, au titre de la priorité 5.
- Ayant comme partenaires la Commune de Biarritz, le BAC et le Comité de pelote Pays Basque, il fait l'objet d'une subvention FEDER, ayant pour objectifs de renforcer l'attractivité de la Pelote à travers la création d'un Réseau de Coopération Transfrontalier, améliorer les relations sociales transfrontalières et développer un Produit Touristique Transfrontalier autour de la Pelote.
- La durée du projet ne doit pas dépasser 3 ans et **les dépenses doivent être effectivement payées avant la date de fin du projet.**

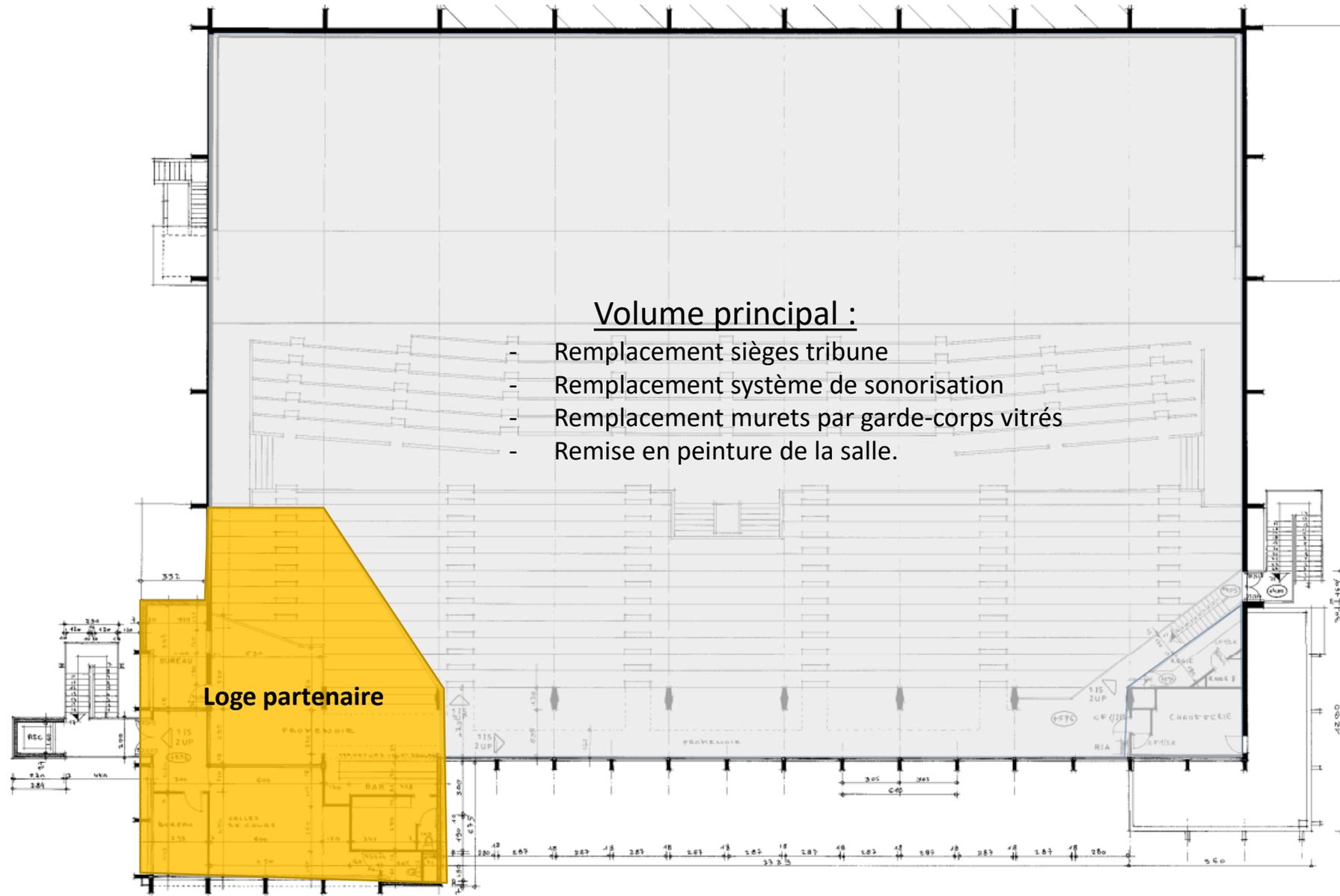
Conclusion :

Le projet doit être phasé autour de cette contrainte, le délai de 3 ans pour consommer les fonds étant relativement faible à l'échelle d'une opération de travaux.

3 Faisabilité - RDC



3 Faisabilité – R+2



3 Faisabilité – Détail du besoin

A – Espaces réceptifs en rez-de-chaussée

- Rénover l'accueil et la billetterie (3 guichets individuels à prévoir) – *Surface estimée 125 m²*
- Créer un espace polyvalent pouvant servir comme salle d'appoint pour le restaurant ou comme espace réceptif lors des évènements pelote – *Surface estimée 200 m²*
- Créer 2 vestiaires indépendants pour les compétiteurs disposant de douches et WC et reprendre les sanitaires publics.

B – Création d'un loge en mezzanine R+2

- Créer un espace partenaire ouvert sur la cancha permettant d'élargir l'offre d'accueil lors des compétitions.

Cet espace, à étendre via une mezzanine dans la continuité du club house , doit garantir une vue privilégiée sur l'aire de jeux et sera ouvert sur la salle de cours attenante – *Surface estimée : 130 m² dont 30 m² d'extension*

- Remettre en valeur le bar et le WC PMR présent dans la zone – *Surface estimée : 30 m²*

C – Amélioration de la salle

- Remplacer les sièges des tribunes vieillissants.
- Remplacer le système de sonorisation pour améliorer l'acoustique et les possibilités d'animation en présence du public.
- Remplacer les murets formant garde-corps par des systèmes offrant plus de transparence.
- Prévoir une remise en peinture de l'ensemble.

3

Faisabilité – Objectifs généraux

A – Accessibilité et gestion des flux

- Les zones réhabilitées devront garantir un parfait respect des règles d'accessibilité pour les ERP.
- Les choix de matériaux devront garantir une grande résistance et un entretien simple.
- Les espaces devront être conçus de façon à garantir une gestion optimale des flux, tant sur les aspects fonctionnels (séparation des flux joueurs / publics, logistique...) que sur les aspects sécurité (cheminements et issues de secours...).

B – Confort des espaces

- Un objectif de confort d'ambiance global est recherché sur l'ensemble des espaces d'accueil et de réception.
- Les espaces en rez-de-chaussée devront être isolés thermiquement pour permettre un chauffage efficace du volume.
- Les espaces devront faire l'objet d'un traitement acoustique de qualité pour améliorer le confort d'accueil.

C – Maintenance et aspects techniques

- Les équipements techniques mis en œuvre seront retenus de façon à minimiser les coûts d'exploitation et de maintenance.
- Les réseaux devront permettre des interventions sans rupture de fonctionnement et être facilement accessibles.
- Les équipements de sécurité devront être mis en œuvre en cohérence avec les règles et avec les installations existantes (centrale SSI...)

4 Budget et planning prévisionnel

4

Budget et planning prévisionnel

A – Budget prévisionnel : 830 000 € HT

- Estimation accueil et la billetterie : 100 000 € HT
- Estimation espace polyvalent : 160 000 € HT
- Estimation vestiaires et sanitaires publics : 160 000 € HT
- Estimation loge R+2 : 200 000 € HT
- Estimation amélioration salle : 210 000 € HT

B – Planning prévisionnel

- Notification marché MOE : début Novembre 2024
- Validation APD et dépôt PC : Avril 2025
- Lancement de la consultation travaux : Juin 2025
- Démarrage des travaux : Octobre 2025
- Réception des travaux : Mai 2026