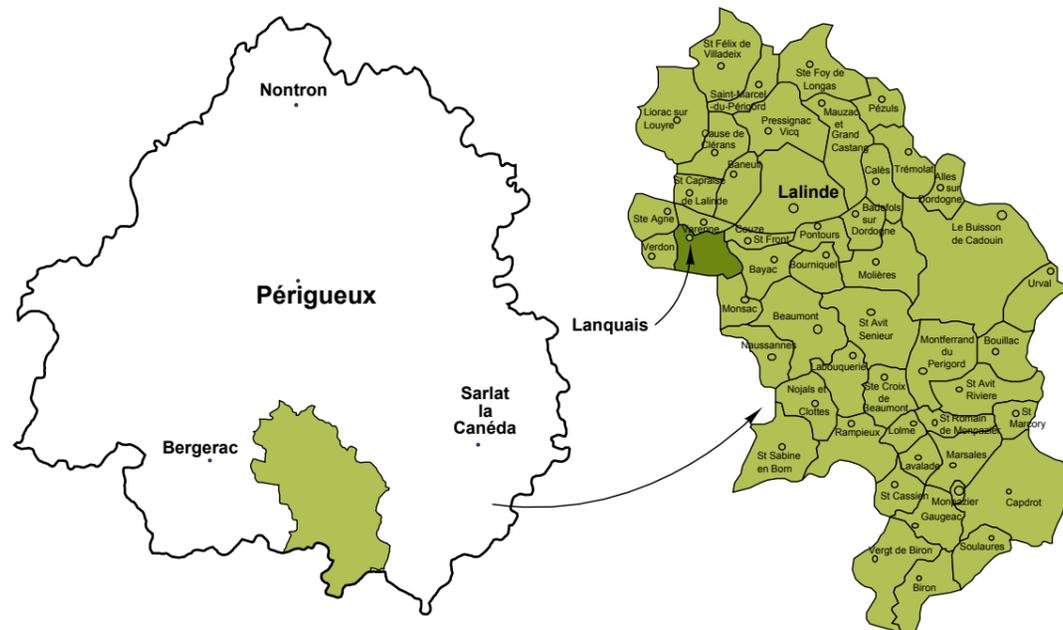


## Etude de faisabilité

Août 2021

Ensemble  
construisons nos territoires





**Situation administrative et géographique**

La commune de Lanquais est située dans la partie Sud du département, dans la vallée de la Dordogne, à environ 20 km à l'Est de Bergerac. Elle est accessible par la RD 37, axe Est-Ouest qui suit le tracé de la rivière, et la RD 22 qui traverse le bourg du Nord au Sud. Petite commune rurale d'environ 500 habitants, elle fait partie de la Communauté de communes Bastides Dordogne-Périgord, dépend de l'arrondissement de Bergerac et du canton de Lalinde.

**Identité paysagère et vie locale**

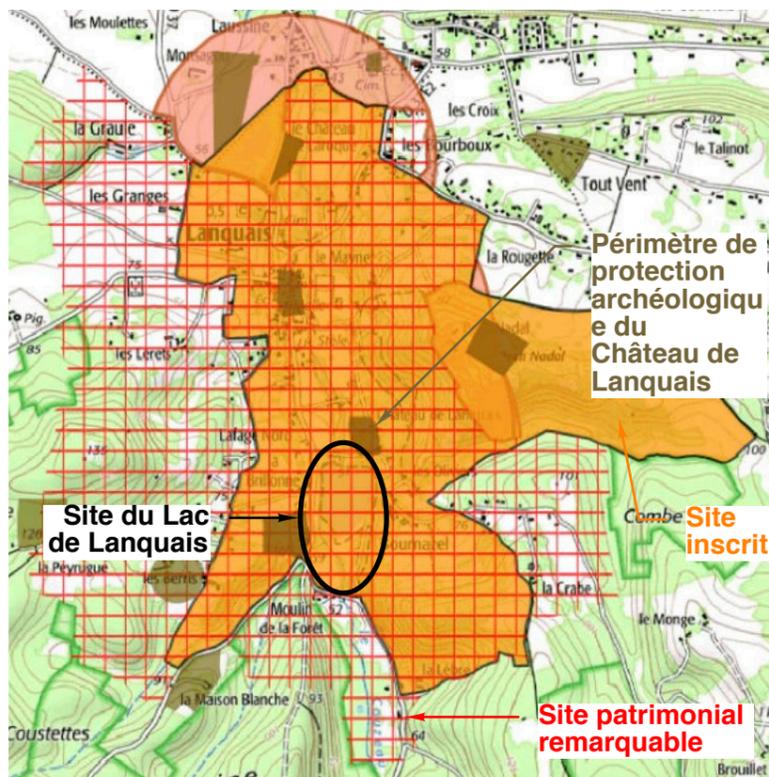
Sur les hauteurs de la vallée de la Dordogne, le territoire communal est très largement boisé de feuillus. Quelques clairières s'ouvrent sur les plateaux, habitées sous la forme de hameaux et de propriétés isolées. Le bourg de Lanquais est lui-même implanté dans le fond de la vallée du Couzeau, petit affluent de la Dordogne, et sur son coteau Ouest. Le paysage de Lanquais est ainsi rythmé par l'alternance de vues ouvertes ou fermées au gré du relief et de la végétation.

La situation de Lanquais, à proximité de Bergerac et de grands pôles d'activités économiques, permet à la commune de maintenir une certaine attractivité, qui se lit à travers la dynamique de construction du territoire communal. La plupart des habitations récentes se développent le long des voies de communication (en particulier la RD 37) sous la forme d'habitat pavillonnaire de faible densité.

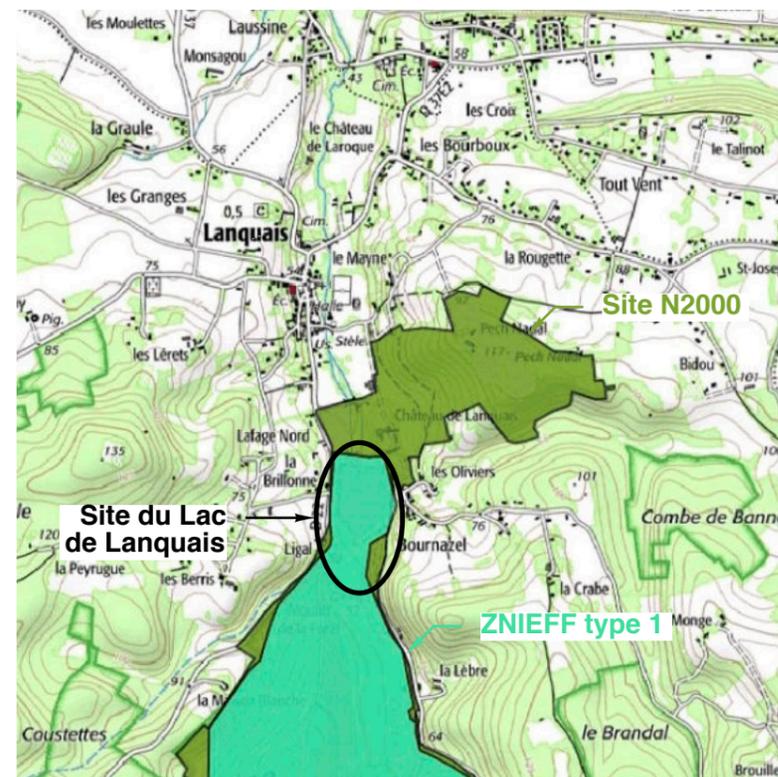
**Un riche patrimoine architectural, paysager et environnemental**

La commune dispose de plusieurs sites remarquables, notamment, un peu à l'écart du bourg, un ensemble constitué du château de Lanquais et d'une grange, protégés au titre des Monuments Historiques. La spécificité patrimoniale et paysagère du bourg de Lanquais est reconnue et protégée par l'existence d'un Site Inscrit, mais également d'un Site Patrimonial Remarquable (ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager). Plus ponctuellement, certains secteurs sont protégés par des périmètres de protection archéologique. D'un point de vue environnemental, la Carrière de Lanquais - Les Roque fait l'objet de plusieurs périmètres de protection et d'inventaire : Site Natura 2000 (ZSC) et ZNIEFF de type 1.

Situation de Lanquais à l'échelle du département de la Dordogne et de la Communauté de communes Bastides Dordogne Périgord.



Superposition des périmètres de protection patrimoniale et localisation du projet - 1/25000ème.



Superposition des périmètres de protection environnementale et localisation du projet - 1/25000ème.



Eglise de Lanquais.



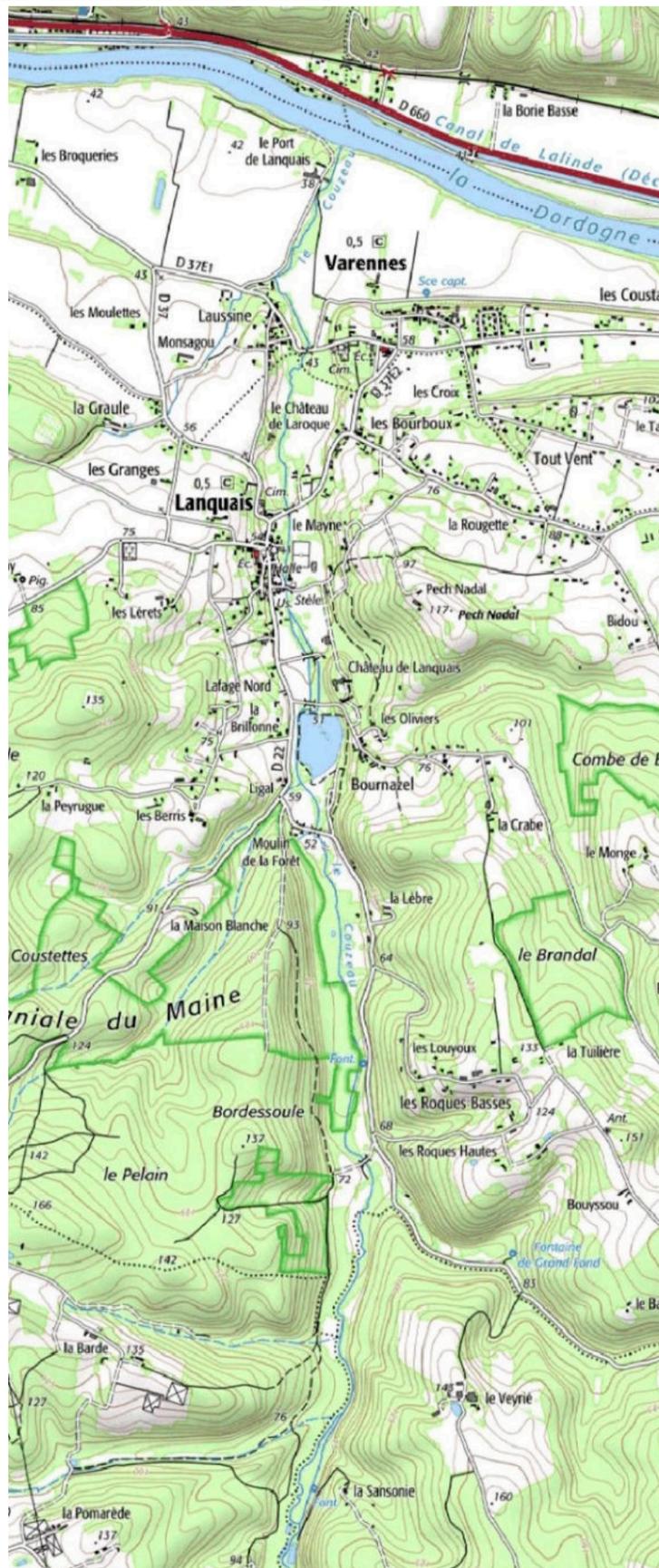
Grange dimière.



Château de Lanquais.



Château de Laroque.



Vallée du Couzeau (partie aval) - 1/25000ème.

Le lac de Lanquais est un plan d'eau communal à vocation de loisirs, créé en 1987 en dérivation du ruisseau du Couzeau. Il se trouve au pied du Château de Lanquais, dans un environnement patrimonial sensible.

Ce plan d'eau d'une surface d'environ 3,2 ha s'intègre dans un vaste espace paysager communal d'environ 11,3 ha, correspondant aux parcelles cadastrales C0728 et C0729. Le site, initialement aménagé pour permettre des activités de loisirs, avec notamment zone de baignade, snack, aire de jeux et toboggan aquatique, fût également pendant des années le support d'activités piscicoles.

Ces activités furent compromises à partir de 2014, suite à la présence récurrente d'algues vertes, et le site a été mis en sommeil. Bien qu'il reste accessible au public dans sa majorité, la plage a été clôturée, le snack fermé, les équipements dégradés et tombés en désuétude. Depuis lors, avec le soutien de divers partenaires techniques, la commune de Lanquais a mené de nombreuses réflexions, questionnant le devenir du site, les besoins de restauration du plan d'eau, de réhabilitation du bâti, les futurs usages possibles...

**Aujourd'hui, la commune souhaite amorcer le projet de réaménagement du site du Lac de Lanquais, avec la définition précise d'un programme d'aménagement. Dans ce cadre, le présent dossier constitue l'étude de faisabilité de ce projet. Son objectif est de définir le cadrage technique et financier du projet, préalable nécessaire à l'engagement de la phase opérationnelle (recrutement d'une équipe de maîtrise d'oeuvre, conception et travaux).**



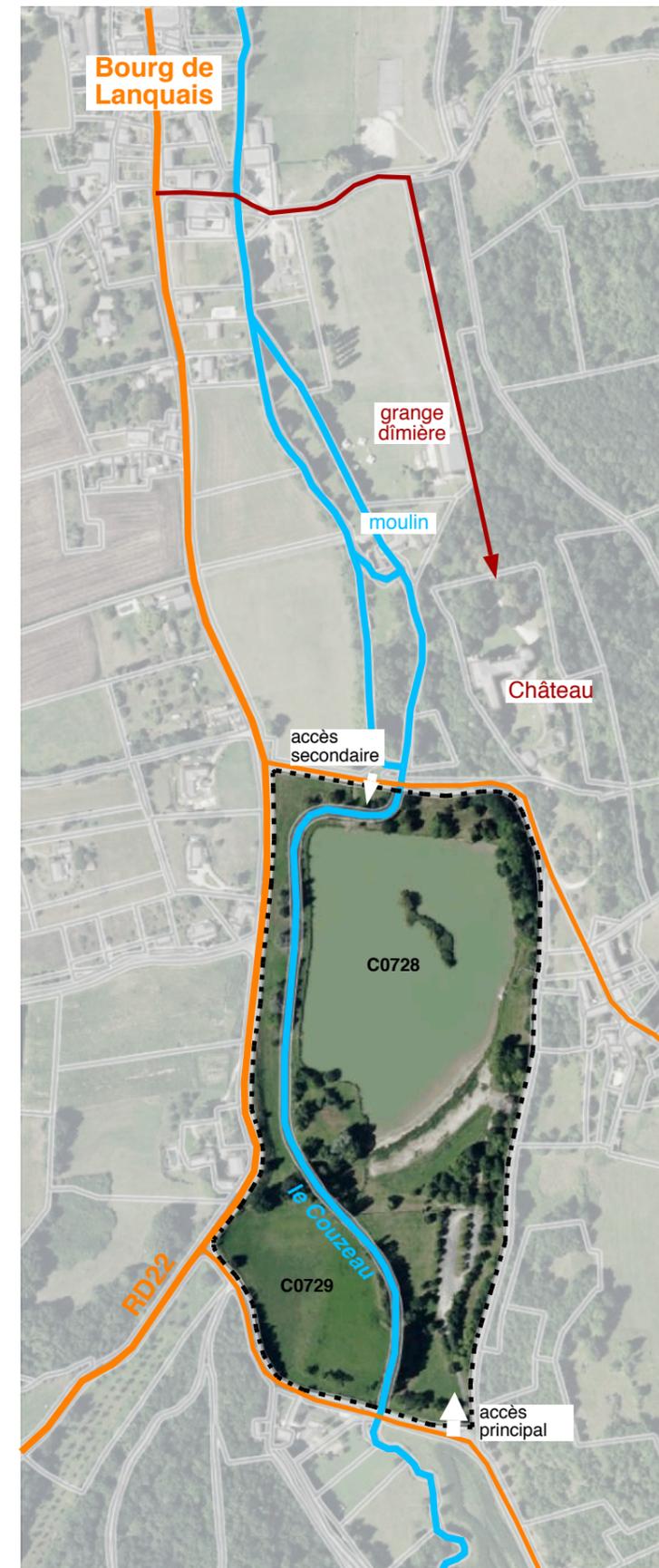
Vue générale : plage clôturée et envahie par la végétation pionnière, structures de jeux obsolètes, bâtiment d'accueil / snack fermé... l'ancien site de loisirs est aujourd'hui en sommeil.



Vue sur le château de Lanquais depuis la berge Ouest.



L'ancien bâtiment d'accueil construit dans un style traditionnel.



Localisation et emprise du site communal - 1/5000ème.

1987

**Création du plan d'eau** sur l'emplacement du Couzeau, préalablement dérivé.  
Entre 1987 et 2010 : un curage et quelques vidanges  
Apparition progressives d'algues gênant la baignade  
> Réalisation de traitements chimiques autorisés.

2010

**1ère alerte sur la présence de cyanobactéries.**  
Concertation entre la municipalité et les différents partenaires (RVPB, ARS, DDT, ONEMA, etc.), et mise en place d'un protocole de vidange régulière sur la base d'une étude du Syndicat de rivière RVPB.  
La gestion est confiée à un pisciculteur, via une convention.

2011

**Construction d'une pêcherie**  
L'objectif est de faciliter la récupération du poisson et d'éviter la dissémination d'espèces piscicoles dans le Couzeau lors des opérations de vidange.  
Réalisation de vidanges annuelles avec périodes d'assecs de 3 mois.

2012

**Elaboration du profil de baignade**  
L'étude est réalisée par le BE GEONAT dans le cadre d'un marché groupé à l'échelle du bassin de la Dordogne, porté par EPIDOR. Elle permet l'identification des sources de pollutions pouvant affecter la qualité de l'eau de baignade et présenter un risque pour la santé des baigneurs. Elle conclut à une bonne qualité bactériologique, avec un niveau de risque très faible. Cependant, un apport très important de phosphore induit un risque important de bloom de cyanobactéries. Ce phénomène, dû à une forte concentration en phosphore pourrait apparaître du fait de la faible profondeur du plan d'eau, couplée à la présence de sédiments, mais également à des apports au niveau du bassin versant (assainissements non conformes, pratiques agricoles...)  
> Le BE élabore une procédure de gestion de crise définie dès l'observation d'une situation anormale, et recommande une vidange régulière du plan d'eau, avec période d'assèchement d'environ 3 mois.  
> Des préconisations d'actions sur le bassin versant : sensibilisation et amélioration des pratiques agricoles, vérification et mise aux normes des ANC défectueux, vérification des raccordements à la station d'épuration de Faux...

2014

**1er bloom de spirogyres**  
(variété d'algues vertes) en juillet et présence de cyanobactéries en grand nombre.  
La qualité du plan d'eau et du Couzeau est fortement impactée, induisant également une baisse de la fréquentation du site de baignade et une perte de productivité pour l'activité piscicole.  
> La Police de l'eau recommande une vidange plus précoce du plan d'eau

2015

**2ème bloom de spirogyres plus précoce**  
> Vidange du plan d'eau fin juin  
> EPIDOR établit une note concernant la gestion du plan d'eau : curage du plan d'eau, poursuite des vidanges annuelles et assecs hivernaux, aménagement de zones humides épuratrices au niveau des prises d'eau de l'étang, ajustement de la gestion piscicole, réglementation de la pratique de la pêche. Egalement, la mise en place d'actions à l'échelle du bassin versant est préconisée : réduction des apports en provenance des parcelles agricoles, poursuite de l'action sur les ANC, reconstitution de ripisylves  
> Le site de baignade est fermé et la commune est alors contrainte de questionner le devenir du lieu et les usages : uniquement pêche ou uniquement baignade dans le plan d'eau existant, ou création d'un plan d'eau déconnecté du Couzeau ?

2016

**3ème bloom de spirogyres encore plus précoce**  
> Vidange du plan d'eau précoce

2018

**Etude de scénarii réalisée par le Syndicat mixte RVPB**  
Présentation de 3 options et enquête auprès de la population :  
- maintien du plan d'eau et amélioration, mise aux normes  
- effacement du plan d'eau  
- réduction du plan d'eau, déplacement du lit du cours d'eau et création d'une zone humide  
> L'option retenue est celle d'une amélioration, avec la création d'une zone de filtration naturelle en amont du plan d'eau et la création d'une nouvelle prise d'eau.  
> Demande de classement du lac en pisciculture d'eau douce.

**2020** La municipalité relance le projet de réaménagement du site du Lac. Lors de deux réunions, les 1/06/2020 et 29/08/2020, les élus font émerger de nouvelles idées de programmation. Sont évoqués notamment : la restauration de la buvette et son exploitation sous la forme d'une guinguette, l'aménagement de pontons de pêche, la mise à disposition d'embarcations pour des promenades sur le lac, l'aménagement d'un parcours santé, d'une aire de jeux, d'un terrain de pétanque, d'un parcours découverte de la biodiversité, d'une aire d'accueil camping-car, ainsi que la nécessité de gardiennage et d'entretien du site. Le site pourrait être exploité de façon touristique sur la période estivale, soit environ 4 mois de juin à septembre, et investi par les associations locales et le public scolaire le reste de l'année. L'animation du site par une association environnementale est suggérée.  
**La baignade est définitivement abandonnée au profit d'une requalification environnementale, avec une ambition de valorisation éco-touristique et pédagogique. La mise en valeur du caractère naturel du site et l'amélioration de la biodiversité deviennent ainsi la nouvelle ligne directrice du projet d'aménagement. Le maintien des activités de pêche est souhaité.**

De nombreux partenaires administratifs, techniques et financiers sont associés au projet lors du Comité de Pilotage du 16/10/2020 :  
L'accent est porté sur la valorisation de la zone humide dont l'intérêt écologique pourrait être amélioré : transformation en marais de type roselière, zone tampon favorable à la qualité des eaux et à la biodiversité...  
De nombreux dysfonctionnements sont soulevés : problèmes d'effondrements de berges, manque de solidité d'enrochements existants, rupture de la continuité écologique du Couzeau due à la présence d'un barrage au niveau de la prise d'eau du lac...

**Le réaménagement du site doit intégrer des problématiques diverses et fait donc appel à des domaines variés et complémentaires :**

- renaturation, valorisation écologique
- aménagement paysager et récréatif
- architecture
- mise en valeur pédagogique et touristique

Création du lac en 1987



source : commune de Lanquais

Activités de loisirs dans les années 2010



source : <https://lacedelanquais.weebly.com>

Episodes de pollution en 2014, 2015 et 2016



sources : Syndicat mixte RVPB / EPIDOR

Aujourd'hui, un site en sommeil





*Un cadre naturel agréable*



Promenade sur la digue entre l'étang et le Couzeau avec vue sur le Château de Lanquais à préserver.

*mais...*



Entrée principale du site dans un environnement arboré.

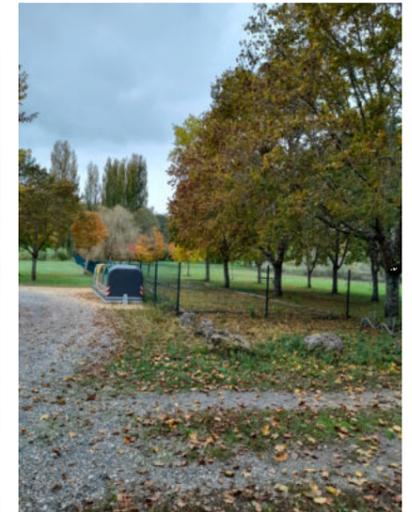
*des accès peu accueillants et zones de stationnements mal définies*



Voie d'accès au Sud du site.



Parking principal.



Conteneurs à déchets.

*un fonctionnement hydraulique à améliorer et des ouvrages à sécuriser*



Barrage et prise d'eau sur le Couzeau.



Prise d'eau et pompe d'alimentation du toboggan aquatique.



Débouché de la prise d'eau amont sur le plan d'eau.



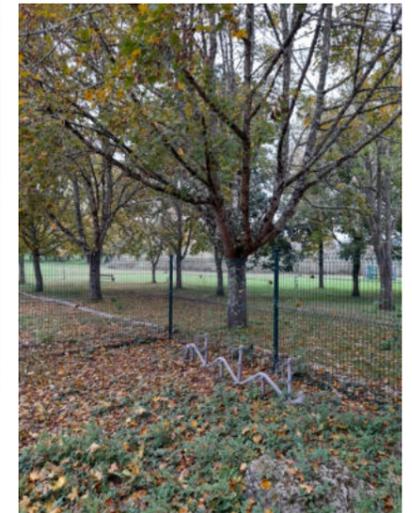
Parking secondaire au Nord du site.



Pont sur le Couzeau et accès piéton au Nord du site.



Entrée principale.



Accroche-vélos et clôture métalliques.

*des éléments de mobiliers hétérogènes et dégradés*



Vue vers le bassin de décantation depuis la digue Nord.



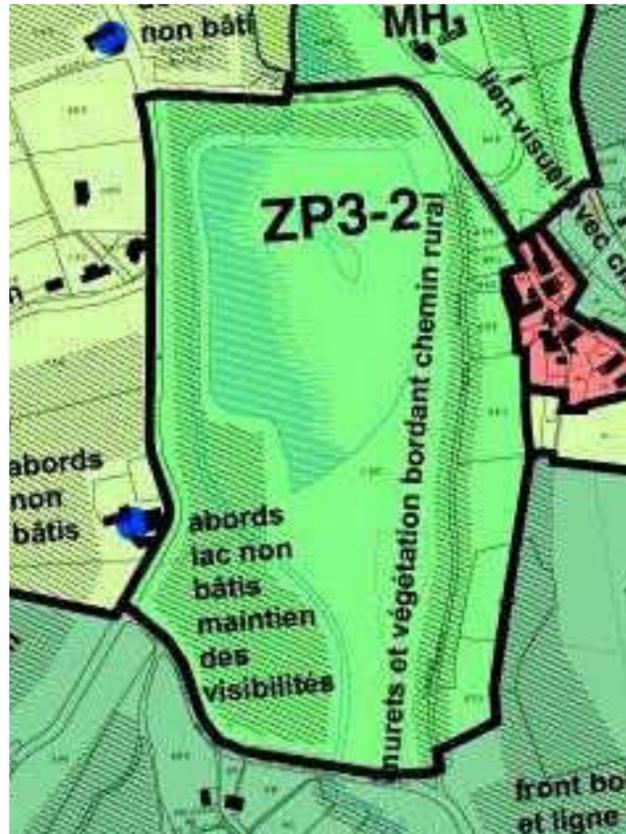
Passage sur la digue au niveau du système de vidange.



Mobiliers d'accueil en béton (tables, bancs et poubelles).



Table de pique nique et ponton flottant.



Zonage du Site Patrimonial Remarquable.



Zonage d'urbanisme.

### Site Patrimonial Remarquable

Le projet est situé au sein du Site Patrimonial Remarquable de Lanquais (SPR / ancienne ZPPAUP).

Toutes les parcelles incluses ou partiellement incluses à l'intérieur de ce périmètre sont soumises aux règles définies dans le règlement. Ce dernier définit différents secteurs, auxquels correspondent un ensemble de règles.

Le projet de réaménagement du lac se situe en Secteur ZP3, qui comprend les secteurs à dominante naturelle constituant la Vallée du Couzeau et du Plateau de la Gaillardie.

Le sous-secteur ZP3-2 correspond aux espaces liés au site du Lac de Lanquais, il a pour vocation d'encadrer le développement de ce secteur faisant partie intégrante de l'environnement du Château de Lanquais.

Ci-dessous quelques règles générales :

- **Structure végétale** : respect de la structure végétale dite « ripicole » du ruisseau et du caractère naturel ou agricole du fond de vallée, les alignements ou écrans végétaux perpendiculaires à la vallée du Couzeau sont à limiter, la plantation de masses végétales fera l'objet de l'approbation du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, liste des essences végétales à respecter.

- **Restauration et intervention sur des immeubles existants** : Respect des volumes (grand volume de forme géométrique simple...), respect des rythmes et proportions des percements (portails, percements répétitifs en général de proportion verticale...), utilisation de matériaux traditionnels ou ayant une bonne similitude d'aspect et de teinte.

- **Intégration des constructions neuves** : adopter une architecture inspirée des modèles traditionnels des environs comme les habitations rurales et annexes, dépendances et bâtiments agricoles, bâtir en respectant l'orientation et le recul par rapport aux voies des constructions voisines, implanter les constructions sans modification importante du profil naturel du terrain, adopter des pentes de couvertures identiques à celles des constructions anciennes des environs, adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faitage au plus, utilisation de matériaux traditionnels ou ayant une bonne similitude d'aspect et de teinte.

### Urbanisme

La commune de Lanquais possède une Carte Communale approuvée le 11/12/2007, et donc régie par le Règlement National d'Urbanisme.

La partie Nord de la parcelle C0728 et la parcelle C0729 sont situées en Zone N. Ce secteur est non ouvert à la construction, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

La partie Sud de la parcelle C0728 est située en zone UT. Ce secteur est ouvert à la construction. C'est une zone U spécifique permettant la construction de bâtiments liés à l'activité touristique du Lac de Lanquais.

### Règle applicable au secteur ZP3-2 – Espaces liés au Lac de Lanquais

#### Z3-2.1 : Site du Lac de Lanquais :

Le site du Lac de Lanquais situé au pied du Château de Lanquais conservera l'aspect d'un espace naturel suffisant où la constructibilité sera limitée.

Limiter la constructibilité de fond de vallée non bâtie :

Les sites permettant une visibilité du Lac et du Château depuis la Route Départementale 22 demeureront libres de construction (zones repérées par un hachurage complémentaire).

Dans le site correspondant à l'accès au Lac (façade Sud du Lac), des constructions isolées seront autorisées (équipements liés par exemple au fonctionnement du site du Lac). L'architecture sera inspirée des modèles traditionnels ponctuant les paysages ruraux environnant Lanquais, comme les corps de ferme formant des ensembles cohérents avec leurs annexes, dépendances etc

Dans le site correspondant aux bas de pente du coteau Est, des bâtiments d'hébergement n'excédant pas une surface de plancher d'environ 70,00 m2 chacun pourront être implantés en bas de pente derrière l'écran végétal accompagnant le muret de pierre longeant le chemin rural. Le muret sera conservé et restauré. Des accès piétonniers sous forme d'escaliers pourront être aménagés pour permettre l'accès aux bâtiments d'hébergement. Un traitement végétal devra permettre une bonne intégration des hébergements sous la forme d'écran arbustif accompagnant les arbres du chemin rural et un traitement du fond des parcelles surplombés par le hameau de Bournazel.

Les bâtiments à usage d'hébergement seront réalisés avec des matériaux de teinte sombre et non réfléchissante, par exemple un bardage bois lasuré.

Les matériaux plastiques ou les matériaux clairs sont interdits pour la réalisation des bâtiments construits dans le secteur : hébergement, bungalows, blocs sanitaires, locaux techniques, etc...

Les aires de stationnement feront l'objet d'une implantation et d'un traitement paysager permettant de limiter la perception dans le paysage de la vallée d'espaces minéralisés de grande emprise (qui de plus ne sont utilisés qu'en haute saison).

Tout projet d'éclairage doit être réalisé de manière discrète en intégrant les éclairages de type lampadaires à la végétation et en utilisant le plus possible des éclairages au sol (bornes, éclairage encastré) ou des éclairages équipés d'appareillages réfléchissant le flux lumineux vers le sol (éviter la pollution lumineuse).

#### Z3-2.2 : Devantures commerciales et enseignes :

De manière générale, pour l'implantation de toute signalétique, enseignes et aménagement des terrasses se reporter au Règlement de la zone ZP1, article Z1-10 Devantures Commerciales et Enseignes.

La signalisation des accès au lac et l'information concernant le site touristique et les activités qui s'y implantent sera discret :

marquage aux carrefours aux gabarits des panneaux de signalisation routière, panneau d'information de gabarit réduit, de préférence implanté au niveau du sol et ne dépassant pas une hauteur de 1,50 mètres par rapport au niveau du sol.

Le nombre de teintes sera limité à deux couleurs, en évitant les couleurs vives ou fluorescentes

Le projet de réaménagement du site du Lac de Lanquais doit permettre d'améliorer l'attractivité du site et sa fonctionnalité, tout en préservant son caractère naturel et en limitant l'impact environnemental des aménagements. Il doit également permettre la restauration écologique et l'amélioration du fonctionnement hydraulique du plan d'eau et du Couzeau.

Pour remplir ces objectifs, le projet comprendra les volets suivants :

- construction et rénovation de bâtiments
- renaturation et valorisation écologique
- aménagement d'espaces récréatifs et de découverte
- aménagement d'espaces d'accueil et services
- mise en valeur pédagogique et touristique

## ● Construction et rénovation de bâtiments

### Rénovation de la Guinguette

- Le bâtiment existant sera rénové, mis au normes et fera l'objet d'une extension permettant d'améliorer sa fonctionnalité.

### Construction d'un logement pour gardien

- Une habitation de type 4 (3 chambres) sera construite pour loger le gardien du site. Ce logement pourra être construit à l'entrée du site pour permettre au gardien d'accueillir et informer les visiteurs.
- Un local de stockage du matériel sera également bâti à proximité du logement.

-> cf. éléments détaillés en pages 13 à 16.

## ● Mise en valeur pédagogique et touristique

### Promotion touristique et pédagogique

- Communication sur l'aménagement du site (non chiffré) : création d'un feuillet de présentation du site, maquette pédagogique pour le sentier d'interprétation, nouveau site internet...

- Implication des écoles du secteur dans la démarche d'aménagement (phases de conception et travaux)

- Information et concertation avec la population locale

## ● Renaturation et valorisation écologique

### Curage du plan d'eau (option)

- Extraction et évacuation des sédiments accumulés, selon relevés bathymétriques

### Transformation de la zone humide en amont du plan d'eau en marais de type roselière d'environ 5000 m2

- Suppression de la prise d'eau amont existante
- Création d'une nouvelle prise d'eau environ 100 ml plus en amont
- Création d'un merlon et terrassement de la zone humide en pente douce pour favoriser un étagement de la végétation
- Plantation d'hélophytes et hydrophytes

### Restauration de la continuité écologique du Couzeau

- Suppression du barrage existant
- Reconstitution d'un lit "naturel" à l'aide des déblais issus de la création de la zone humide et d'enrochements issus des berges du lac.

### Mise en place d'enrochements, stabilisation de berges

- Reconstitution des enrochements effondrés (avec ancrage / fondation) sur environ 250 ml, à préciser selon étude géotechnique.

### Végétalisation des berges

- Terrassement des berges en pente douce pour plantation / génie végétal
- Plantation d'hélophytes et hydrophytes
- Suppression des peupliers existants sur la digue et le long du Couzeau

### Définition d'un protocole de gestion et d'entretien

- Rédaction d'un "cahier de gestion" intégrant les actions régulières à mener pour une bonne gestion du plan d'eau (vidanges, curages...) et des "espaces verts" associés (méthodes d'entretien des berges, gestion différenciée, récurrence des tontes et fauchages, sélection et entretien de la végétation...).

## ● Espaces récréatifs et de découverte

### Suppression d'équipements existants

- Démolition du toboggan
- Suppression de la structure de jeux et du terrain de pétanque
- Suppression des bancs, tables, poubelles...
- Suppression de la clôture du site

### Aménagement d'un espace d'animation

- Aménagement d'un espace ouvert polyvalent en lien direct avec la guinguette : espace repas, festivités, animations, jeux de boules...
- Aménagement d'un espace de jeux pour enfant, à proximité de la guinguette et de l'espace pique-nique
- Mise en valeur paysagère, plantation d'arbres d'ombrage

### Aménagement d'un espace pique-nique et détente

- Mise en place de mobilier d'accueil : table-banc, bancs,...
- Extension de la zone arborée, plantation d'arbres d'ombrage

### Aménagement de pontons et structures sur berges

- Création, dans le prolongement de l'espace d'animation, d'une grande plateforme sur pilotis pouvant servir d'embarcadère.
- Création d'environ 4 installations ponctuant le tour du plan d'eau et offrant des accès à l'eau diversifiés : pontons sur pilotis, descentes aménagées, abris, belvédère...

### Création de cheminements et mise en accessibilité

- Aménagement d'un cheminement stabilisé autour du lac
- Création de platelages sur pilotis au sein de la zone humide

### Création d'un sentier pédagogique

- Définition d'un parcours de découverte et mise en place de signalétique : le projet intégrera la mise en place d'environ 6 stations d'interprétation

## ● Espaces d'accueil et services

### Aménagement des aires d'accueil et de stationnement

- **Aménagement d'une zone de stationnement principale au Sud** : restructuration / délimitation d'environ 45 places de stationnement avec emplacements réservés PMR, emplacement Bus et accroche-vélos. Intégration paysagère / végétalisation.
- **Aménagement d'une zone de stationnement secondaire au Nord** : délimitation d'environ 4 places de stationnement VL uniquement, et création d'un nouvel accès piéton. Restriction du stationnement et de l'accès au site par la mise en place de barrières le long de la voie communale.

### Aménagement d'une aire camping-cars

- **Espaces de stationnement** : comprenant une zone aménagée pour 4 véhicules avec voie d'accès empierrée et emplacements doubles délimités (espace de stationnement et espace d'agrément permettant l'installation d'un auvent), une zone de stationnement naturelle pour 10 emplacements simples non délimités sur prairie stabilisée, et 2 bornes de branchement électrique (4 prises par bornes).
- **Aire technique camping-car** : un espace de stationnement avec grille d'évacuation des EU reliée à une fosse étanche, et une borne de distribution d'eau et d'électricité.

### Accessibilité aux secours et SDIS

- **Deux points d'aspiration**, équipés de colonnes fixes d'aspiration, devront être aménagés :
  - au niveau de l'espace d'animation, un point d'aspiration sera intégré au ponton principal.
  - au niveau de l'entrée Nord, une aire d'aspiration sera aménagée pour assurer la défense du Château de Lanquais et du hameau de Bournazel.
- Les voies d'accès, aires de retournement et aires d'aspiration devront répondre aux normes d'accès des engins d'incendie et de secours.

### Signalétique et information

- Mise en place de panneaux de pré-signalisation aux embranchements de la RD22 et de la voie communale
- Mise en place de panneaux d'information et d'accueil à chaque entrée du site / zone de stationnement (Nord et Sud)
- Mise en réseau avec les parcours de randonnée existants : ouverture du site sur le chemin en limite Est, suppression de la clôture.



**Espace d'animation**  
guinguette, espace ouvert polyvalent, jeux, agrès...

**Parc arboré**  
espace pique-nique, détente

**Espaces d'accueil**  
zones de stationnement, aire camping-cars, logement du gardien,...

**Autour du lac**  
parcours de promenade, pontons, installations, végétalisation des berges...

**Aménagement du Couzeau**  
suppression du barrage, restauration de la continuité écologique, reconstitution d'un lit "naturel"

**Zone humide**  
zone de filtration naturelle en amont du plan d'eau

L'objectif est de rendre le site accessible aux personnes en situation de handicap, en proposant une offre touristique adaptée, réellement ouverte à tous, donnant ainsi le choix à la personne en situation de handicap (handicap auditif, mental, moteur ou visuel) de découvrir le site en autonomie, seule ou en groupe.

Pour remplir cet objectif, le projet devra se conformer aux exigences du Label Tourisme & Handicap, et donc se référer aux différents cahiers des charges concernés :

- "Caractéristiques générales"
- "Restauration" pour la guinguette,
- "Itinéraires de promenades et de randonnées" pour les cheminements,
- "Poste de pêche" pour les pontons,
- "Activités nautiques" (le cas échéant, si mise à disposition de barques).

On peut noter, entre autres, les exigences techniques suivantes :

### Des cheminements confortables

- Les cheminements devront respecter le cahier des charges "Itinéraires de promenade et de randonnée" du Label Tourisme & Handicap, notamment :
  - une boucle de promenade adaptée à tous les handicaps, y compris aux PMR : sur terrain plat, ce parcours devra présenter un revêtement non meuble, des pentes conformes à la réglementation d'accessibilité PMR et une largeur minimum de 1,60 m, idéalement 1,80 m.
  - Afin de permettre le repérage des personnes aveugles et mal-voyantes, plusieurs dispositifs pourront être mis en place pour assurer un cheminement contrasté, en couleurs et en relief : la mise en place d'un fil d'ariane, de bandes podotactiles à l'approche de mobilier ou autre point d'intérêt, de bandes de guidage au niveau des intersections, etc.
  - des zones de repos : tous les 200 m maximum, des zones d'assise seront aménagées (bancs, assis/debout,...).
  - un éclairage suffisant et adapté sera nécessaire, à minima autour de la zone d'animation (guinguette, aire de jeux, aire de pique-nique, aire de fitness).



Un cheminement de largeur suffisante (1,80 m), un sol stabilisé, non meuble, et de couleur contrastée avec l'environnement permet une accessibilité du parcours à tous. Une bordure en bois, sert de guide aux personnes aveugles et mal-voyantes (fil d'ariane).

### Un site sécurisé et dédié aux modes doux

- La fonction du site comme espace de loisirs dédié en priorité aux piétons devra être affirmée.
  - des barrières de restriction et une signalétique réglementaire seront installées au niveau de chaque accès, de façon à interdire l'accès au site aux véhicules à moteur. Une information devra également être donnée aux autres usagers, tels que les VTTistes ou les cavaliers, de façon à ce que ceux-ci respectent la vocation du site.
  - des dispositifs de protection (barrières, haies denses, végétalisation...) seront mis en place autour des zones présentant un danger (berges, pontons, etc.).

### Des équipements adaptés

- Les différents équipements récréatifs devront être adaptés au public en situation de handicap.
  - l'aire de jeux proposera des structures de jeux adaptées aux enfants en situation de handicap. Idéalement, les structures de jeux seront inclusives, conçues de manière à encourager tous les enfants à jouer ensemble, qu'ils soient en situation de handicap ou non.
  - l'aire de fitness extérieure proposera des agrès adaptés
  - l'aire de pique-nique, devra comporter plusieurs tables accessibles aux PMR
  - les pontons les plus proches des zones de stationnement devront respecter le cahier des charges "Postes de pêche" du Label Tourisme & Handicap.



Bornes explicatives tactiles avec pictogrammes en relief permettant aux personnes aveugles et mal-voyantes de "lire" les consignes.



Table de pique-nique adaptée aux PMR (accessible en fauteuil roulant).

### Une signalétique spécifique

- La signalétique devra être renforcée et comprendre :
  - des panneaux d'accueil au niveau des deux entrées : Ces panneaux devront afficher les informations essentielles au repérage sur le site et à l'accueil des personnes en situation de handicap telles que :
    - un plan général du site figurant le tracé des cheminements, le positionnement des équipements bâtis et mobiliers (guinguette, pontons, tables de pique-nique, jeux), et bien sûr la localisation du panneau lui-même.
    - la durée moyenne pour effectuer le parcours.
    - la longueur et la largeur des cheminements.
    - les réglementations particulières (interdiction de fumer, ramenez-vos déchets...) et numéros d'appel d'urgence.
  - une signalétique de guidage : des panneaux directionnels permettront le repérage du parcours et des équipements.
- La signalétique sera adaptée aux personnes en situation de handicap :
  - les informations principales, et notamment le plan, seront en relief.
  - les textes seront rédigés de façon à être "faciles à lire et à comprendre" (FALC), et également codés en braille.
  - l'utilisation de pictogrammes facilitera également la lisibilité des informations.

- Un dispositif d'information sonore décrivant les aménagements (borne sonore ou application pour smartphone par exemple) et/ou une maquette tactile du site pourront être proposés (mise à disposition à la maison du gardien).



Plan en braille.



Panneau d'information générale comprenant un plan et les informations essentielles.



*Cheminement stabilisé et gestion différenciée.*

*Aires de jeux en bois.*



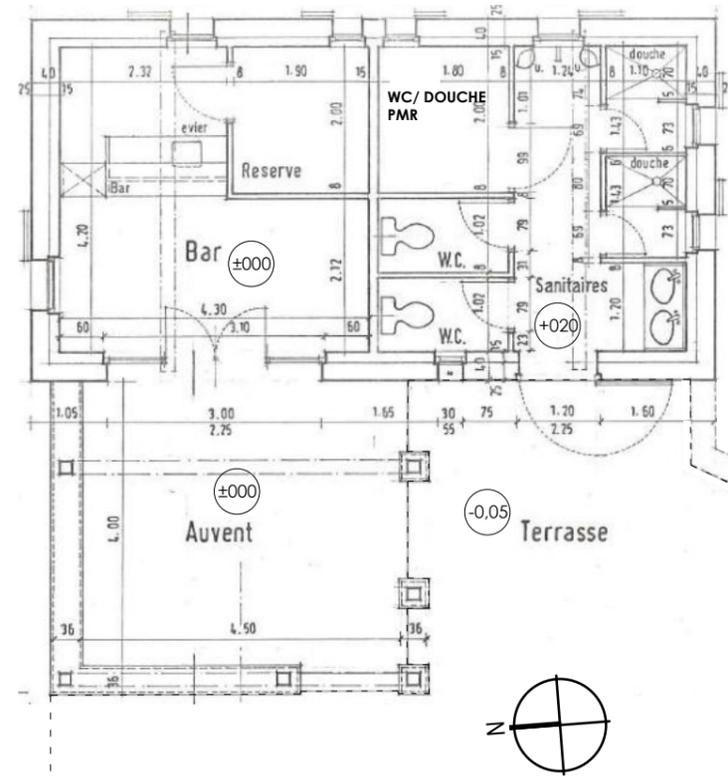
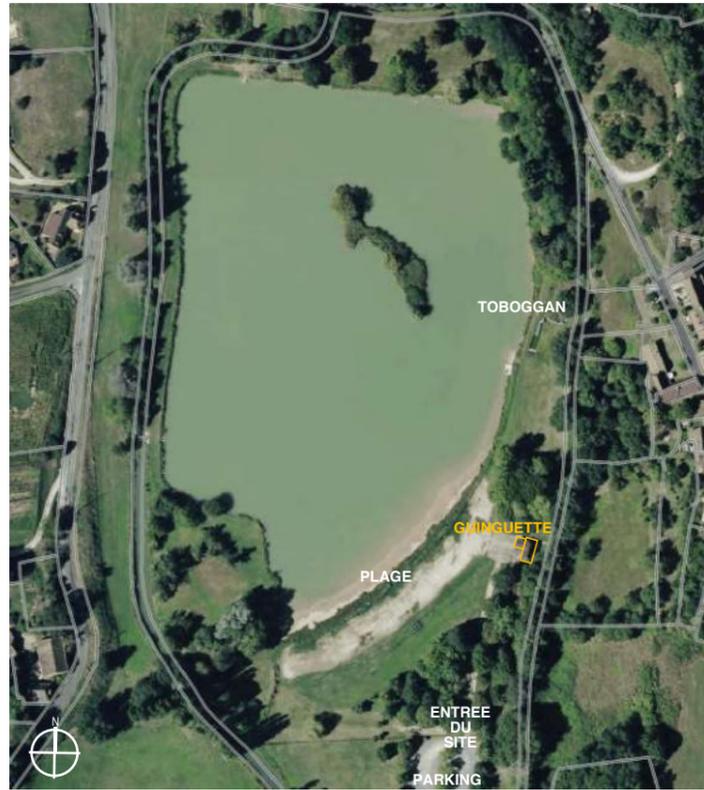
*Platelage bois sur pilotis traversant une zone humide.*

*Espace pique-nique ombragé.*



*Installations ponctuant le parcours autour du lac : plateforme, pontons, descentes aménagées, belvédères....*





**PLAN GUINGUETTE**

ETAT DES LIEUX

J.-L. DAELE Architecte - 1989



Perspective du dossier de demande de permis de construire  
J.-L. DAELE Architecte - 1989

Le lac de Lanquais, ouvrage artificiel creusé en 1988, et sa plage ont été dotés, en 1989/1990, d'un bâtiment abritant à la fois des sanitaires et douches pour les utilisateurs de la plage, et une petite salle de préparation de snacking/buvette associée à une terrasse couverte en prolongement direct. Une aire revêtue d'enrobé, destinée à accueillir des manifestations plus importantes, a été aménagée entre le bâtiment et la plage.

Il s'agit d'un bâtiment dont l'architecture emprunte aux constructions traditionnelles avec un parement pierre, des encadrements de baies et chaînes d'angles marqués par des pierres de taille, une génoise 2 rangs périphérique, et une toiture 4 pans à forte pente, en tuiles plates. La terrasse couverte est ceinte par un muret en pierre et couverte d'une toiture 2 pans en tuiles canal sur charpente traditionnelle apparente et poteaux bois.

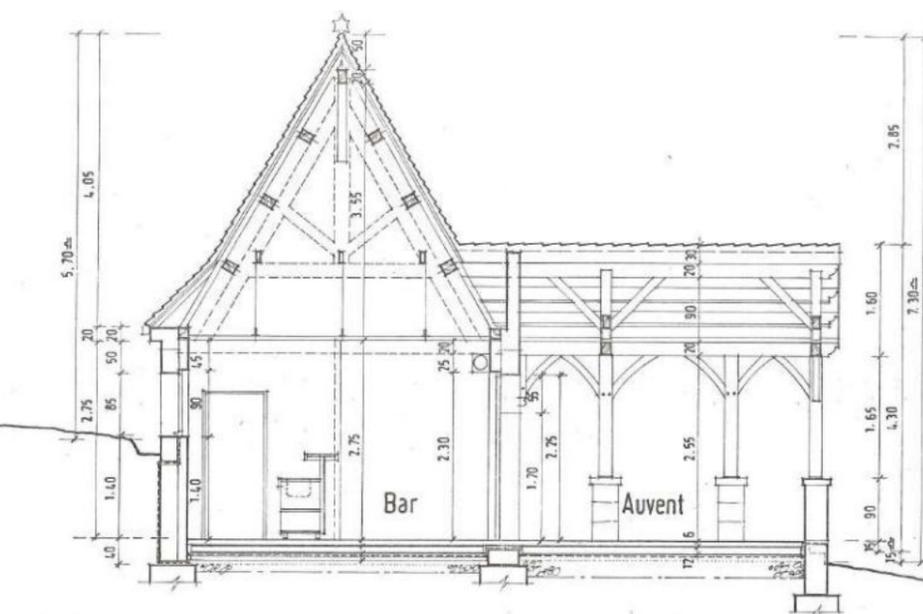
Ce bâtiment, appelé la "Guinguette", est emblématique du lac en raison de son utilisation fréquente pour des évènements associatifs très fréquentés et appréciés par les habitants de la commune.

Pourtant, avec le temps et l'évolution des réglementations, il est devenu obsolète sur certains points, notamment l'accessibilité PMR et les règles d'hygiène dans la préparation de nourriture. Pour le premier point, de multiples différences de niveau empêchent l'accès au niveau des sanitaires et l'aménagement intérieur n'est plus conforme aux règles en vigueur. Il n'existe pas de douche accessible.

Concernant la zone préparation de snacking, la surface très réduite autorise peu de stockage et une zone de préparation très exiguë. Cette configuration ne permet pas de préparer puis de stocker des ingrédients et des produits finis en nombre suffisant, ni de séparer les zones préparation et vente.

Enfin, la zone enrobée, situé côté Est et d'une surface d'environ 150 m<sup>2</sup>, est dégradée et ne convient plus pour accueillir des manifestations importantes.

Le bâtiment est en covisibilité avec le château de Lanquais et donc particulièrement sensible au niveau de son impact visuel.



**COUPE GUINGUETTE**

ETAT DES LIEUX

J.-L. DAELE Architecte - 1989



L'ambition de la commune pour la "guinguette" est de la dédier à un usage festif, à destination des 23 associations de la commune.

La rénovation de la "guinguette" portera sur plusieurs aspects :

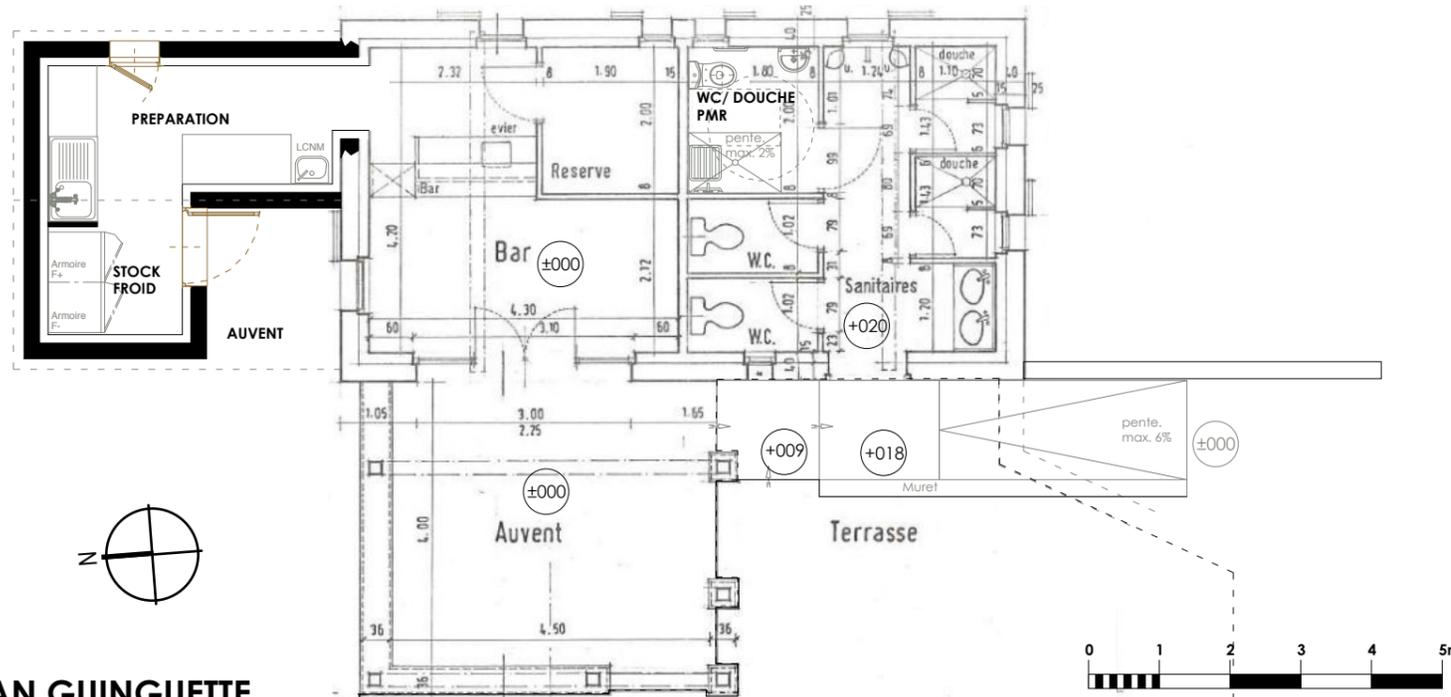
A/ la mise aux normes des sanitaires :

- Création d'une rampe répondant aux normes afin de permettre l'accès aux sanitaires pour tous.

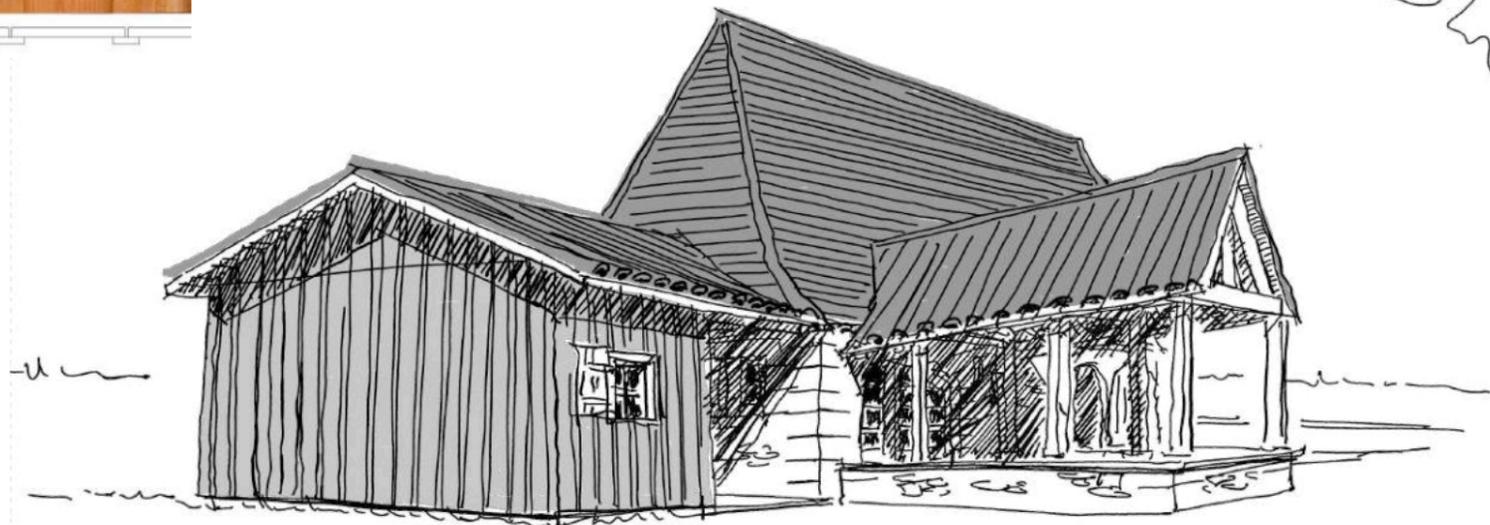
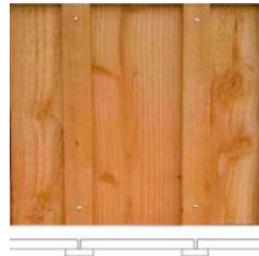
B/ L'extension du bâtiment :

- La construction d'une extension, qui accueillera une zone de stockage froid (froid positif et froid négatif) pour le snack, et une zone préparation plus confortable que celle existante. Le gain de surface permettra également une meilleure séparation des zones afin de respecter le principe de "la marche en avant".
- Cette extension pourra être réalisée en ossature bois, revêtue d'un bardage bois à couvre-joint fin vertical et couverte d'une toiture deux pans en tuiles canal. Son volume sera limité pour ne pas concurrencer celui du bâtiment existant, à la manière d'une annexe de ferme ajoutée au volume principal. Un auvent pourra être ménagé pour marquer la distinction des volumes existant/extension et conserver un éclairage Nord pour le bar.

C/ L'espace aménagé devant la guinguette verra son revêtement enrobé décapé et recevra une aire stabilisée polyvalente susceptible d'accueillir des tables et chaises pour des banquets, un parquet de danse amovible le cas échéant, une scène démontable pour de petits spectacles, etc...

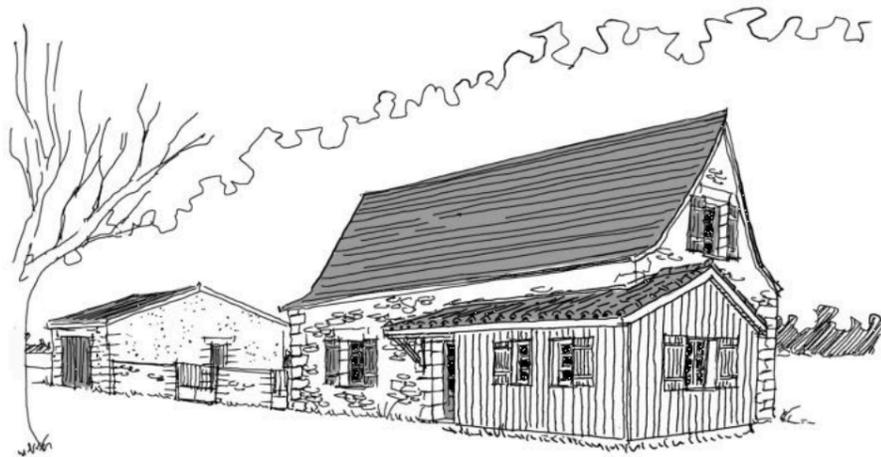


PLAN GUINGUETTE  
PROPOSITION



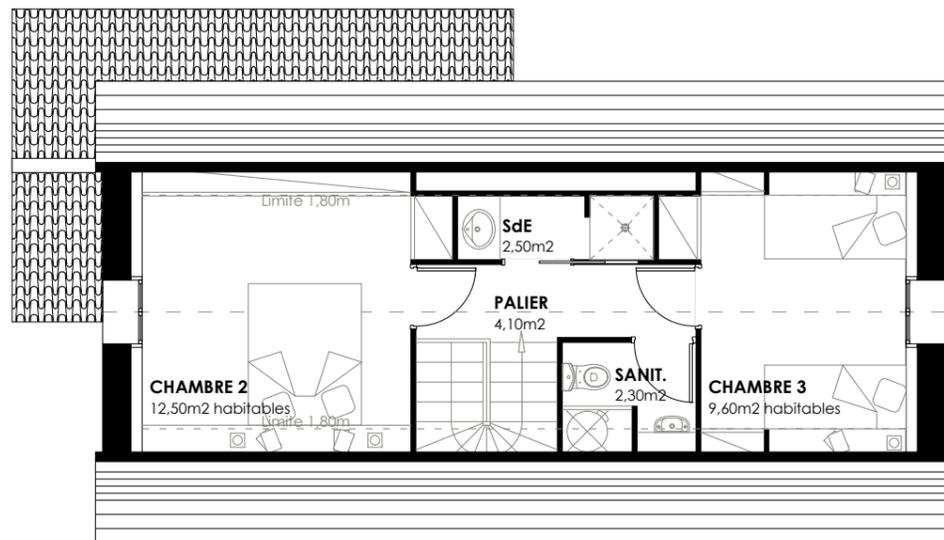
CROQUIS VOLUMETRIQUE  
(VUE NORD-OUEST)  
PROPOSITION





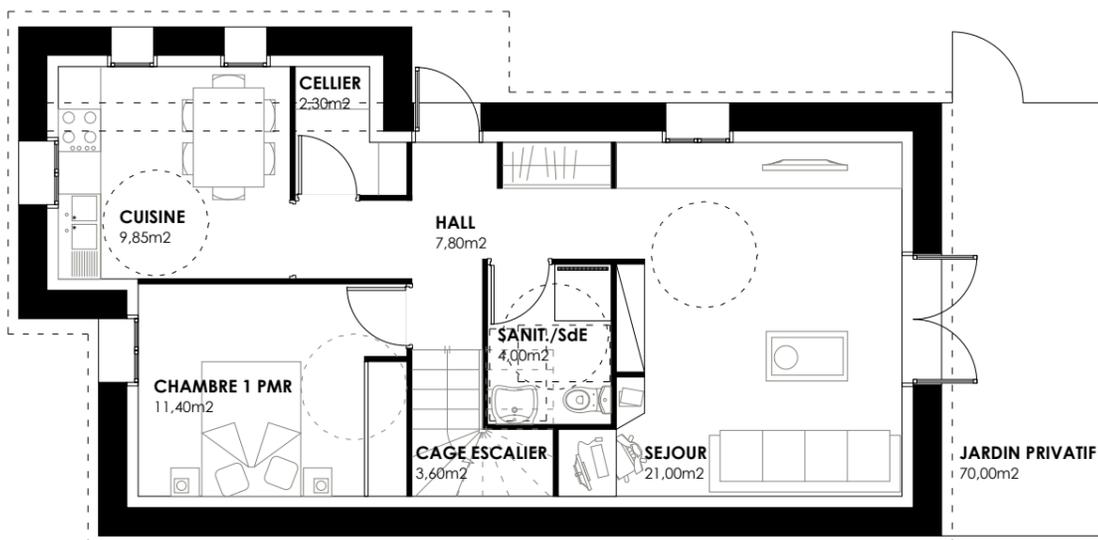
**CROQUIS VOLUMETRIQUE (VUE NORD-OUEST)**

PROPOSITION



**PLAN ETAGE**

PROPOSITION



**PLAN REZ-DE-CHAUSSEE**

PROPOSITION

La commune prévoit de confier la surveillance et l'entretien du site à un gardien (à priori salarié), qui devra être logé sur place. Il manque également sur le site un local de remisage du matériel d'entretien.

Le logement devra pouvoir accueillir également la famille du gardien et devra donc être un type 4 (3 chambres). Celui-ci devra disposer d'un prolongement extérieur sous la forme d'un jardin privatif. En fonction de l'implantation préconisée par le règlement du Site Patrimonial Remarquable de Lanquais, le bâtiment projeté sera situé à flanc de talus et adossé au chemin longeant le site côté Est. La surface au sol sera donc limitée et un bâtiment à étage semble approprié pour réduire l'emprise au sol du logement.

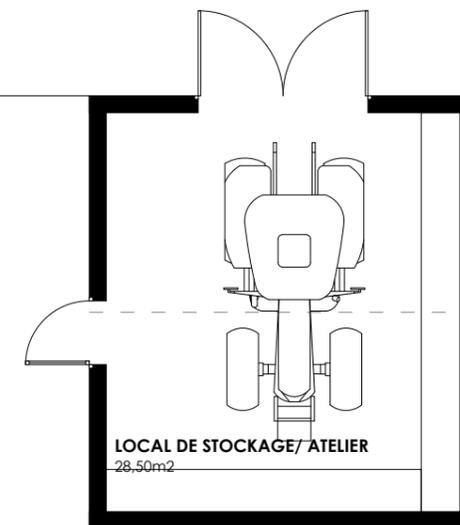
L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (même si un handicap physique paraît incompatible avec la fonction de gardien, la famille de celui-ci peut comporter une personne en situation de handicap) pourra être atteinte par la surface de cuisine et de séjour (permettant d'organiser un coin chambre accessible le cas échéant) et par l'aménagement d'un sanitaire/salle d'eau au rez-de-chaussée, équipé d'une douche à l'italienne.

Dans ce cadre contraint (château, bourg de Lanquais, ...) une typologie de périgourdine vernaculaire semble indiquée. Celle-ci permet également la création d'un étage tout en limitant la hauteur de façade grâce à l'habitabilité de ses combles (toiture à forte pente). Dans le prolongement de la ligne de faîtage du logement, pourront se développer un jardin clos privatif puis un bâtiment de stockage du matériel et des véhicules d'entretien. Afin de conserver une hiérarchie des volumes traditionnelles, ce dernier bâtiment pourra recevoir une toiture à faible pente en tuiles canal et un simple enduit traditionnel, tandis que le logement pourra recevoir un doublage pierre intégral des façades.

Les équipements techniques pourront être logés en façade Est, comme les groupes de Pompe à chaleur air/eau pour assurer le chauffage. La production ECS pourra être confiée à un chauffe-eau thermodynamique et un système de ventilation double flux permettra de diminuer les pertes de calories.



Bâtiment	Local	Surf. Utile
Logement	Hall	7,80 m <sup>2</sup>
	Cuisine	9,85 m <sup>2</sup>
	Cellier	2,30 m <sup>2</sup>
	Sanitaire/SdE RdC	4,00 m <sup>2</sup>
	Séjour	21,00 m <sup>2</sup>
	Palier	4,10 m <sup>2</sup>
	Chambre 1 PMR	11,40 m <sup>2</sup>
	Chambre 2	12,50 m <sup>2</sup>
	Chambre 3	9,60 m <sup>2</sup>
	Salle d'eau	2,50 m <sup>2</sup>
Sanitaire Etage	2,30 m <sup>2</sup>	
Total surf. Utiles logement		87,35 m <sup>2</sup>
Cage d'escalier (surf. Bâtie mais non habitable)		3,60 m <sup>2</sup>
Local de stockage		28,50 m <sup>2</sup>
Jardin privatif (murets+portails)		70,00 m <sup>2</sup>



Compte tenu de l'ampleur du projet, celui-ci pourra être réalisé en tranches successives. Ainsi, on pourra envisager le phasage suivant :

- Tranche 1 : Rénovation et extension de la Guinguette, construction du logement du gardien et stockage
- Tranche 2 : Renaturation et valorisation écologique
- Tranche 3 : Aménagement des espaces récréatifs et de découverte
- Tranche 4 : Aménagement des espaces d'accueil et services

**TRANCHE 1 :**
**Rénovation / extension de la Guinguette**

OUVRAGES	en € HT
V.R.D. / GROS-ŒUVRE / MACONNERIE	31 000 € HT
CHARPENTE / OSSATURE BOIS / COUVERTURE / ZINGUE	13 800 € HT
MENUISERIES EXTERIEURES BOIS	3 300 € HT
PLATRERIE / ISOLATION	2 200 € HT
CARRELAGE / FAÏENCE	3 800 € HT
PEINTURE	2 000 € HT
ELECTRICITE / VENTILATION / CHAUFFAGE	4 600 € HT
PLOMBERIE / SANITAIRE	6 400 € HT
<b>MONTANT TOTAL HT DES TRAVAUX</b>	<b>67 100 € HT</b>
<b>MAITRISE D'ŒUVRE FORFAIT</b>	<b>7 000 € HT</b>
Mission SPS 1 %	671 € HT
ATMO	PM
<b>MONTANT TOTAL HT DE L'OPERATION</b>	<b>74 771 € HT</b>
<b>MONTANT TOTAL TTC DE L'OPERATION</b>	<b>89 725 € HT</b>

**Construction du logement du gardien et local de stockage**

OUVRAGES	en € HT
V.R.D. / GROS-ŒUVRE / MACONNERIE	92 600 € HT
CHARPENTE / COUVERTURE / ZINGUERIE	35 100 € HT
MENUISERIES EXTERIEURES / SERRURERIE	18 600 € HT
MENUISERIES INTERIEURES	14 200 € HT
PLATRERIE / ISOLATION	7 900 € HT
CARRELAGE / FAÏENCE	6 700 € HT
PEINTURE	13 700 € HT
ELECTRICITE / VENTILATION / CHAUFFAGE	22 000 € HT
PLOMBERIE / SANITAIRE	23 400 € HT
<b>MONTANT TOTAL HT DES TRAVAUX</b>	<b>234 200 € HT</b>
<b>MAITRISE D'ŒUVRE 12 %</b>	<b>28 104 € HT</b>
Mission SPS 1 %	2 342 € HT
Mission Contrôle technique construction 1,5 %	3 513 € HT
ATMO	PM
<b>MONTANT TOTAL HT DE L'OPERATION</b>	<b>264 646 € HT</b>
<b>MONTANT TOTAL TTC DE L'OPERATION</b>	<b>317 575 € HT</b>

**TRANCHE 2 :**
**Renaturation et valorisation écologique**

comprenant la suppression des prises d'eau et du barrage existants, la création d'une zone humide en amont du plan d'eau, la reconstitution d'un lit "naturel" pour le Couzeau.

OUVRAGES	en € HT
TRAVAUX PREPARATOIRES	15 000
TERRASSEMENTS GENERAUX	80 000
PLATELAGES	75 000
PLANTATIONS	34 000
<b>MONTANT TOTAL HT DES TRAVAUX</b>	<b>204 000,00</b>
<b>MAITRISE D'ŒUVRE 15%</b>	<b>30 600</b>
(y compris études et dossier Loi sur l'Eau)	
Mission SPS 1 %	2 040
ATMO	PM
<b>MONTANT TOTAL HT DE L'OPERATION</b>	<b>236 640</b>
<b>MONTANT TOTAL TTC DE L'OPERATION</b>	<b>283 968</b>

**TRANCHE 3 :**
**Aménagement des espaces récréatifs**

comprenant la suppression d'équipements existants, l'aménagement d'un espace d'animation, d'un espace pique-nique et détente, d'une aire de jeux, d'un espace sportif avec agrès dynamiques, la création de cheminements, l'aménagement de platelages en bois, pontons et structures sur berges, la création d'un sentier pédagogique

OUVRAGES	en € HT
TRAVAUX PREPARATOIRES	30 000
TERRASSEMENTS GENERAUX	16 000
ECLAIRAGE PUBLIC	27 000
SOLS	69 000
MOBILIER	69 500
PLATELAGES / PONTONS	137 500
PLANTATIONS	10 500
<b>MONTANT TOTAL HT DES TRAVAUX</b>	<b>359 500,00</b>
<b>MAITRISE D'ŒUVRE 9 %</b>	<b>32 355</b>
Mission SPS 1 %	3 595
ATMO	PM
<b>MONTANT TOTAL HT DE L'OPERATION</b>	<b>395 450</b>
<b>MONTANT TOTAL TTC DE L'OPERATION</b>	<b>474 540</b>

**TRANCHE 4 :**
**Aménagement des espaces d'accueil et services**

comprenant l'aménagement des deux zones de stationnement et la création d'une aire d'accueil pour camping-cars

OUVRAGES	en € HT
TRAVAUX PREPARATOIRES	23 000
TERRASSEMENTS GENERAUX	38 000
ECLAIRAGE PUBLIC	20 500
SOLS	57 000
AIRES D'ASPIRATION DECI	19 000
AIRE TECHNIQUE CAMPING-CAR	31 500
MOBILIER	33 500
PLANTATIONS	27 000
<b>MONTANT TOTAL HT DES TRAVAUX</b>	<b>249 500,00</b>
<b>MAITRISE D'ŒUVRE 9 %</b>	<b>22 455</b>
Mission SPS 1 %	2 495
ATMO	PM
<b>MONTANT TOTAL HT DE L'OPERATION</b>	<b>274 450</b>
<b>MONTANT TOTAL TTC DE L'OPERATION</b>	<b>329 340</b>

**RECAPITULATIF DE L'OPERATION**

OUVRAGES	en € HT
RENOVATION / EXTENSION DE LA GUINGUETTE	67 100
CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT + LOCAL STOCKAGE	234 200
RENATURATION ET VALORISATION ECOLOGIQUE	204 000
AMENAGEMENT DES ESPACES RECREATIFS	359 500
AMENAGEMENT DES ESPACES D'ACCUEIL ET SERVICES	249 500
<b>MONTANT TOTAL HT DES TRAVAUX</b>	<b>1 114 300,00</b>
<b>MAITRISE D'ŒUVRE</b>	<b>120 514</b>
Mission SPS 1 %	11 143
Mission Contrôle technique construction 1,5 %	3 513
ATMO	PM
<b>MONTANT TOTAL HT DE L'OPERATION</b>	<b>1 249 470</b>
<b>MONTANT TOTAL TTC DE L'OPERATION</b>	<b>1 499 364</b>

L'exemple de composition d'aménagement figurant au présent dossier est uniquement destiné à vérifier la satisfaction des besoins et le fonctionnement général. Il doit permettre de faciliter l'appropriation du projet par le maître d'ouvrage et ainsi compléter utilement le programme de l'opération (Document nécessaire à la consultation d'un maître d'œuvre).

En conséquence, les engagements ultérieurs pris par le maître d'ouvrage dans le prolongement de cette étude restent de sa pleine responsabilité ou de celle du maître d'œuvre auquel il aura confié la réalisation de son projet.

**Le déroulement de cette opération devra tenir compte des contraintes et pré-requis suivants :**

- Le plan de financement du projet. Il peut être établi avec l'assistance du conseiller de développement du Conseil Départemental.
- Le phasage du projet en tranches d'aménagement.
- Le projet devra faire l'objet d'un Permis d'Aménager. Il devra recevoir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la demande d'autorisation, en référence à l'article L621-32 du Code du Patrimoine (projet compris dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable et d'un Site Inscrit).
- Le projet sera soumis à Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du Code de l'Environnement. Il devra recevoir l'avis favorable de la DDT.
- L'avis du SPANC concernant les modalités de réalisation des systèmes d'assainissement autonomes.

**Choix d'une équipe de maîtrise d'oeuvre et bureaux d'études techniques :**

**En préalable au projet :**

- Géomètre : le relevé topographique complet du site sera nécessaire pour obtenir la configuration exacte des lieux, ainsi qu'un relevé bathymétrique du plan d'eau.
- Bureau d'étude Géotechnique : une étude de la stabilité des digues existantes sera nécessaire en préalable. Des sondages devront également être effectués au droit des bâtiments à construire pour le dimensionnement des fondations (étude G2 AVP+PRO).

**Le maître d'ouvrage devra procéder à une consultation pour le choix de bureaux d'études afin de mener à bien l'opération :**

- Equipe de maîtrise d'oeuvre composée des compétences suivantes : paysagiste concepteur, VRD, et BE environnement pour les aménagements, architecte pour les bâtiments
- Coordonnateur SPS (Sécurité, Protection de la Santé) : Le coordonnateur SPS prévient les risques d'accidents de chantier liés à l'intervention de plusieurs (au moins deux) entreprises et vérifie que la sécurité des personnes est assurée durant toute la durée des travaux et en prévision des interventions ultérieures (maintenance, ...).

**Une assistance technique de l'ATD 24** est possible pour la mise en concurrence de ces bureaux d'études : courrier de consultation, liste des bureaux d'études à consulter, adaptation de l'étude de faisabilité, assistance à la passation de marché de maîtrise d'oeuvre.