

Accusé de réception en préfecture : 006-220600019-20231215-lmc134154-DE-1-1

Date de télétransmission : 28 décembre 2023

Date de réception : 28 décembre 2023

DEPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES

République Française

COMMISSION PERMANENTE

Séance du 15 DÉCEMBRE 2023

DELIBERATION N° 13

OPÉRATIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DU DÉPARTEMENT

⌘⌘⌘⌘

La commission permanente,

Vu le code général des collectivités territoriales dans ses 1ère et 3ème parties ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de la voirie routière ;

Vu le décret du 25 mars 2007 régissant les modalités de paiement des acquisitions foncières :

- pour les acquisitions amiables, le prix d'acquisition sera payable avant l'accomplissement des formalités légales de publication si le bien est libre de toute hypothèque ou si la rédaction de l'acte est confiée à un notaire ;

- pour les acquisitions après déclaration d'utilité publique, le prix d'acquisition sera payable après publication de l'acte au fichier immobilier ;

Vu les avis établis par les domaines sur les opérations foncières et immobilières du Département objets du présent rapport ;

Considérant que la consultation des domaines est obligatoire pour toute cession de

droits réels immobiliers dès le premier euro, pour toute acquisition amiable supérieure à 180 000 € hors droits et taxes et pour toute prise à bail dont le loyer annuel est supérieur à 24 000 € charges comprises ;

Vu la délibération prise le 29 octobre 2010 par l'assemblée départementale décidant de renoncer à la purge préalable des droits immobiliers lorsqu'ils n'excèdent pas :

- 7 700 € dans le cadre d'acquisitions classiques ;
- 7 600 € dans le cadre d'acquisitions après déclaration d'utilité publique et pour le paiement des indemnités d'expropriation ;

Vu la délibération prise le 6 octobre 2023 par la commission permanente autorisant l'acquisition auprès de l'Association diocésaine de Nice d'une maison sur un terrain de 10 927 m² pour 1 145 000 € et d'une autre maison sur un terrain de 5 818 m² pour 1 115 000 €, à Carros, pour l'accueil des mineurs non accompagnés ;

Considérant la volonté de la commune de Carros de se porter acquéreur en lieu et place du Département de ces biens immobiliers sur le territoire de sa commune ;

Vu les baux emphytéotiques administratifs (BEA) concernant la construction de six gendarmeries, signés :

- le 26 octobre 2007 avec AUXIFIP pour la gendarmerie de Villeneuve-Loubet,
- le 26 octobre 2007 avec AUXIFIP pour la gendarmerie de Vence,
- le 26 octobre 2007 avec AUXIFIP pour la gendarmerie de Peymeinade,
- le 22 décembre 2009 avec AUXIFIP pour la gendarmerie de Saint-Vallier-de-Thiey,
- le 28 décembre 2007 avec AUXIFIP pour la gendarmerie de Menton,
- le 16 novembre 2007 avec la SCI Gaillon Partenariat Immo pour la gendarmerie de Pégomas ;

Considérant qu'au terme de ces contrats :

- le terrain propriété du Département a été donné à bail emphytéotique à une société privée en charge de la construction ;
- l'emphytéote a construit la gendarmerie et l'a mise à disposition du Département ;
- le Département sous-loue à l'Etat ;
- pendant la durée de ce bail emphytéotique administratif, l'emphytéote réalise les travaux du propriétaire et a souscrit pour cela un contrat de maintenance, annexé au BEA, dont le titulaire est TRIVERIO ;

Considérant que la qualité d'intervention et la réactivité des prestataires de la gendarmerie, en charge de la maintenance locative, ne sont pas satisfaisantes, notamment pour la partie chauffage, ventilation et climatisation (CVC), entraînant une insatisfaction des gendarmes mais également de l'emphytéote et de son mainteneur qui doivent réaliser des réparations de façon prématurée ;

Considérant que si le mainteneur de l'emphytéote prend en charge la maintenance locative pour le CVC, il n'y aurait qu'un seul interlocuteur à la fois pour les gendarmes et pour le Département ;

Vu la convention du 9 juillet 2013 au terme de laquelle le Département a consenti au

Conservatoire départemental de musique la mise à disposition de locaux situés au 7ème étage du bâtiment Ariane, sis 27 boulevard Paul Montel à Nice ;

Considérant la réorganisation des services départementaux au sein du bâtiment Ariane ;

Considérant que de nouveaux locaux ont été proposés au Conservatoire départemental de musique au sein du Palais Sarde, situé 8 rue de la Préfecture à Nice, d'une superficie totale brute de 380,31 m², pour une durée de neuf ans ;

Considérant que le collège Simone Veil à Nice se situe dans le périmètre du plan de prévention des risques mouvements de terrains (PPRMVT) des cavités souterraines de Cimiez ;

Considérant que, conformément au cahier des charges de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), une étude doit être lancée pour identifier les éventuelles cavités souterraines et évaluer l'aléa effondrement dû à la dissolution du gypse sur l'ensemble du terrain d'assiette dudit collège ;

Considérant que cette étude a pour but :

- de préciser les limites des zones soumises aux effondrements et affaissements ;
- d'analyser et apprécier la stabilité du site sur une échelle de temps supérieure à 100 ans ;
- d'établir l'origine des désordres ;
- de proposer des solutions de confortement ;

Considérant qu'une subvention du Fonds Barnier à hauteur de 50 % du montant de l'étude, estimé à 42 000 € HT, peut être sollicitée ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite « loi NOTRe » ;

Vu la délibération prise le 8 décembre 2017 par l'assemblée départementale portant création de la régie à simple autonomie financière des ports de Villefranche-sur-Mer et adoptant les statuts de la régie ;

Considérant le programme pluriannuel d'investissement de ladite régie et plus particulièrement les actions portant sur la rénovation des infrastructures portuaires ;

Considérant que l'ancienne caserne Dubois a été intégrée dans sa globalité dans le port départemental de la Darse suite à la révision du procès-verbal de mise à disposition des dépendances du domaine public maritime en date du 21 décembre 2017 ;

Vu l'Inventaire général du patrimoine régional de la Région Sud PACA référençant le Port royal de la Darse sous le numéro IA06002587 ;

Vu l'arrêté n°91-56 du 11 février 1991 portant inscription du Port royal de la Darse sur la liste supplémentaire des Monuments Historiques (référence dossier MH : PA00080960) ;

Vu le programme d'appui et de financement de la Direction régionale des affaires culturelles portant sur la réhabilitation des Monuments Historiques classés ou inscrits ;

Vu le programme d'appui et de financement de la Région Sud PACA intitulé « chaîne patrimoniale » dédié à la rénovation des édifices répertoriés sur l'Inventaire général du patrimoine régional de la Région ;

Considérant le travail de concertation piloté par la régie des ports de Villefranche-sur-Mer avec l'ensemble des parties prenantes, ayant permis de définir les orientations d'aménagement générales de la réhabilitation des voûtes et du jardin Beaudouin sur le port de Villefranche-sur-Mer ;

Vu le rapport établi en février 2023 présentant le programme technique détaillé dressé par le bureau d'étude SAMOP portant sur la réhabilitation de l'ancienne caserne Dubois et du jardin Beaudouin ;

Considérant le montant total de la phase 1 s'élevant à 406 065 € HT (487 278 € TTC) et son plan de financement ;

Vu la délibération prise le 1^{er} juillet 2021 par l'assemblée départementale donnant délégation à la commission permanente ;

Vu le rapport de son président proposant dans le cadre d'opérations d'aménagement menées par le Département la réalisation de :

- 12 acquisitions dont un échange ;
- 3 ventes dont un échange ;
- 5 rectificatifs à de précédentes délibérations ;
- une constitution de servitude ;
- 2 retraits dans une précédente délibération ;
- 6 avenants à des baux emphytéotiques pour les gendarmeries ;
- une convention de mise à disposition ;
- une autorisation pour solliciter une subvention pour le collège Simone Veil à Nice au titre du Fonds Barnier ;
- une approbation de dossier technique et la sollicitation de subvention pour le port de Villefranche-sur-Mer ;

Après avoir recueilli l'avis favorable de la commission Finances, interventions financières, administration générale et SDIS ;

Après en avoir délibéré ;

Décide :

1°) Au titre des acquisitions foncières :

- de constater la désaffectation et de prononcer ensuite le déclassement d'une partie du domaine public de voirie départementale située :

- le long de la RD 217 à Pierrefeu, au droit de la propriété de Mme L. ;
- de donner un avis favorable aux acquisitions justifiées dans les fiches jointes en annexe et concernant :
 - la RD 809 à Mougins : acquisition à l'euro symbolique de 277 m² du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « La Florentine » ;
 - la RD 9 à Grasse : acquisition à l'euro symbolique de 97 m² de la SCI Aigue marine ;
 - la RD 9 à Grasse : acquisition à l'euro symbolique de 8 m² du Syndicat des copropriétaires de la parcelle cadastrée section EK n° 115 ;
 - la RD 6098 à Villeneuve-Loubet : acquisition à l'euro symbolique de 53 m² du Syndicat de copropriétaires de la copropriété Marina Bay ;
 - les RD 6007 et 6098 à Villeneuve-Loubet : acquisition à l'euro symbolique de 5 149 m² de SNCF Réseau ;
 - la RD 115 à Contes : acquisition à l'euro symbolique de 14 m² de M. et Mme B. ;
 - la RD 98 à Biot : acquisition à l'euro symbolique de 527 m² de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis ;
 - la RD 29 à Guillaumes : acquisition de 515 m² de M. B. au prix de 407 € ;
 - la RD 217 à Pierrefeu : échange foncier concernant une acquisition de 80 m² et une cession de 3 m² à Mme L. pour un montant de 1 924 € comprenant une indemnité de nuisance pour travaux ;
 - la RD 6204 - tunnel des gorges de Paganin à Tende : acquisition à l'euro symbolique d'un lot volume limité en hauteur et de 134 m² de superficie, en tréfonds de la parcelle de Mme G. ;
 - la RD 6204 - tunnel des gorges de Paganin à Tende : acquisition à l'euro symbolique de plusieurs lots volume en tréfonds limités en hauteur et de superficie totale de 625 m², ainsi que de 39 434 m² de la commune de Tende ;
 - la Maison de l'environnement et de l'observation à Guillaumes : acquisition à l'euro symbolique de 446 m² du Syndicat intercommunal de Valberg ;
- de donner un avis favorable à la rectification de l'emprise concernant l'acquisition auprès de M. L., à Saint Auban, approuvée par délibération de la commission permanente du 2 juin 2023, d'une superficie de 232 m² au prix de 365 €, en précisant que, par suite d'une nouvelle étude du géomètre, l'emprise à acquérir est désormais de 316 m² au prix de 533 €, conformément à la fiche

jointe en annexe ;

- de donner un avis favorable à la rectification de l'emprise concernant l'acquisition auprès de l'indivision B. à Saint Auban, approuvée par délibération de la commission permanente du 2 juin 2023, d'une superficie de 27 m² au prix de 54 €, en précisant que, par suite d'une nouvelle étude du géomètre, l'emprise à acquérir est désormais de 20 m² au prix de 40 €, conformément à la fiche jointe en annexe ;
- de donner un avis favorable à la rectification de l'emprise concernant l'acquisition à Mougins auprès du SYMISA, approuvée par délibération de l'assemblée départementale du 1^{er} septembre 2017, d'une superficie totale de 68 132 m² à l'euro symbolique, en précisant que, par suite d'une division de la parcelle AA 99 d'une superficie de 13 581 m², l'emprise à acquérir issue de cette parcelle est désormais de 10 230 m² représentant la régularisation du tracé de la RD 98 ainsi que celui du périmètre du parc naturel départemental de la Valmasque, conformément à la fiche jointe en annexe ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes correspondants et tous documents y afférent ;
- de prélever les crédits nécessaires sur les programmes « Aménagement du territoire et du cadre de vie », « Plan environnemental GREEN Deal » et « Acquisitions foncières et études » du budget départemental ;

2°) Au titre des ventes foncières :

- de constater la désaffectation et de prononcer ensuite le déclassement d'une partie du domaine public de voirie départementale située :
 - le long de la RD 2204 à Blausasc, au droit de la propriété de la commune de Blausasc ;
 - le long de la RD 4 à Grasse, au droit de la propriété de M. et Mme M. ;
 - le long de la RD 2566 à Menton au droit de la propriété du syndicat des copropriétaires des parcelles AE 154-155-156 représenté par la SCI Samantha ;
- de donner un avis favorable aux ventes et échange détaillés dans les fiches jointes en annexe et concernant :
 - la RD 2204 à Blausasc : cession de 307 m² environ à la commune de Blausasc, au prix de 15 964 € ;
 - la RD 4 à Grasse : cession de 362 m² environ à M. et Mme M. au prix de 72 400 € ;

- la RD 2566 à Menton : échange concernant une cession de 230 m² au syndicat des copropriétaires des parcelles AE 154-155-156 représenté par la SCI Samantha et d'une acquisition auprès de ce syndicat de 25 m² au prix de 55 000 € ;
- de donner un avis favorable à l'ajout d'une servitude de tour d'échelle sur le fonds vendu à la commune de La Brigue au bénéfice du fonds restant propriété du Département, afin de permettre l'entretien du bâti, concernant la cession à l'euro symbolique à la commune de La Brigue d'une emprise de 7 504 m², approuvée par délibération de la commission permanente du 6 octobre 2023, conformément à la fiche jointe en annexe ;
- de donner un avis favorable à la modification de l'assiette foncière du lot volume d'une superficie de 182 m² dont la cession par le Département au Parc national du Mercantour a été approuvée par délibération de la commission permanente du 6 octobre 2023, en précisant que ce lot volume repose également sur une parcelle se trouvant sur le territoire de Guillaumes, conformément à la fiche jointe en annexe ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes correspondants et tous documents y afférent ;
- d'imputer les recettes correspondantes sur le programme « Bâtiments destinés à l'infrastructure routière » du budget départemental ;

3°) Au titre de la constitution d'une servitude :

- de donner un avis favorable à la constitution d'une servitude d'utilité publique pour l'établissement d'une canalisation souterraine, pour enfouissement d'une ligne électrique 400 volts, au profit d'ENEDIS, sur la parcelle départementale cadastrée section BK n° 185 à Villeneuve-Loubet, fonds servant départemental, pour une recette de 297 €, conformément à la fiche jointe en annexe ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, les actes administratifs correspondants et tous documents y afférent ;
- d'imputer les recettes correspondantes sur le programme « Bâtiments sièges et autres » du budget départemental ;

4°) Au titre de retraits dans une précédente délibération :

- de rapporter la délibération prise le 6 octobre 2023 par la commission permanente concernant l'acquisition à Carros, auprès de l'Association diocésaine de Nice, d'une maison sur un terrain de 10 927 m² pour 1 145 000 € et d'une autre maison sur un terrain de 5 818 m² pour 1 115 000 €, pour l'accueil des mineurs non accompagnés ;

- de prendre acte de la volonté de la commune de Carros de se porter acquéreur en lieu et place du Département ;
- 5°) Au titre des avenants aux baux emphytéotiques administratifs pour les gendarmeries :
- d'approuver la conclusion d'avenants aux baux emphytéotiques administratifs intervenus entre le Département et :
 - AUXIFIP pour les gendarmeries de Villeneuve-Loubet, Vence, Peymeinade, Saint-Vallier-de-Thiey et Menton,
 - la SCI Gaillon Partenariat Immo pour la gendarmerie de Pégomas, afin d'inclure dans la maintenance réalisée par l'emphytéote la partie chauffage, ventilation et climatisation (CVC) relevant du locataire, le Département ;
 - de prendre acte que le coût correspondant sera répercuté par le Département à son sous-locataire, la gendarmerie, sous la forme de charges, au travers d'avenants aux baux liant le Département et l'Etat pour ces six gendarmeries ;
 - d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, lesdits avenants aux baux emphytéotiques administratifs ainsi que tous documents y afférent ;
- 6°) Au titre de la convention avec le Conservatoire départemental de musique à Nice :
- d'approuver les termes de la convention à intervenir avec le Conservatoire départemental de musique concernant la mise à disposition de locaux meublés situés au sein du Palais Sarde, situé 8 rue de la Préfecture à Nice, d'une superficie de 380,31 m², moyennant une redevance annuelle, charges comprises, de 35 925,96 € et dont le projet est joint en annexe ;
 - d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, ladite convention pour une durée de 9 ans ;
 - de prendre acte que cette convention se substitue à la convention du 9 juillet 2013 ;
 - d'imputer les recettes correspondantes sur le programme « Bâtiments sièges et autres » du budget départemental ;
- 7°) Au titre de l'étude de détection des cavités souterraines pour le collège Simone Veil à Nice :
- d'autoriser le président du Conseil départemental à solliciter, au nom du Département, une subvention au titre du Fonds Barnier pour cette étude ;
- 8°) Au titre de la réhabilitation des voûtes et du jardin Beaudouin sur le port de Villefranche-sur-Mer :

- d'approuver le contenu du programme technique établi par la société SAMOP portant sur la réhabilitation de l'ancienne caserne Dubois, joint en annexe ;
- de prendre acte que le montant global des dépenses de la phase 1 « Etudes opérationnelles de maîtrise d'œuvre, contrôle technique » s'élève à 406 065 € HT (487 278 € TTC) ;
- de solliciter une dérogation auprès de la Région Sud PACA au titre des articles 48.2, 65, 66.4, 68 de son règlement financier et budgétaire afin de pouvoir notifier le marché de maîtrise d'œuvre et les ordres de services associés dans le délai inférieur à 3 mois suivant la date de dépôt du présent dossier de demande de subvention ;
- d'autoriser le président du Conseil départemental à solliciter, au nom du Département, l'aide financière de l'Etat au titre des Monuments Historiques et de la Région Sud PACA au titre du programme « chaîne patrimoniale », conformément au plan de financement joint en annexe, et de signer tout document y afférent.

Signé

Charles Ange GINESY
Président du Conseil départemental



D É P A R T E M E N T D E S A L P E S - M A R I T I M E S

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Entre

Le Département des Alpes Maritimes, représenté par Monsieur Charles Ange GINESY, Président du Conseil Départemental, agissant au nom et pour le compte du Département des Alpes Maritimes, domicilié en cette qualité au centre administratif départemental, 147 boulevard du Mercantour, B.P. 3007, 06201 Nice cedex 3, en vertu d'une délibération de la commission permanente en date du

D'une part,

Et

Le Conservatoire départemental de musique domicilié dans le bâtiment Ariane, 27 boulevard Paul Montel à Nice, représentée par son Président, Monsieur Jean THAON,

D'autre part.

Il est exposé :

Par convention du 9 juillet 2013, le Département a mis à disposition du Conservatoire départemental de musique des locaux situés au 7^{ème} étage du bâtiment Ariane, sis 27 boulevard Paul Montel à Nice.

Le Département ayant restructuré ses services au sein de ce bâtiment, de nouveaux locaux ont été proposés au Conservatoire départemental de musique au sein du Palais Sarde situé 8 rue de la Préfecture à Nice.

La présente convention a pour objet de fixer les clauses et conditions d'occupation de ces locaux. Elle se substitue purement et simplement à la convention précitée du 9 juillet 2013.

Il est convenu :

ARTICLE 1 - OBJET

Le Département met à la disposition du Conservatoire départemental de musique des locaux situés au RDC du Palais Sarde, sis 8 rue de la Préfecture, 06300 Nice, d'une superficie totale brute de 380,31 m², dont 154,62 m² de locaux accessoires pondérés à 0,2, tel que figurant au plan joint en annexe.

ARTICLE 2 - DUREE

La présente convention est consentie pour une durée de 9 ans à compter du 27 novembre 2023. Elle sera ensuite reconduite tacitement par périodes annuelles.

Chacune des parties pourra dénoncer la convention à tout moment, en prévenant l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de six mois.

ARTICLE 3 – REDEVANCE ET CHARGES

Cette convention est consentie moyennant une redevance annuelle de 35 925,96 € pour les locaux correspondant à la redevance et aux charges (fluides et nettoyage des locaux).

Cette redevance est payable semestriellement à terme échu sur présentation d'un titre de recettes établi par la Paierie départementale des Alpes-Maritimes.

ARTICLE 4 - REVISION DE LA REDEVANCE

La redevance sera révisée à chaque date anniversaire de la convention en fonction de la valeur de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, indice de référence 2123, du 2^{ème} trimestre 2023.

ARTICLE 5 - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

Le Conservatoire départemental de musique prendra les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exercer aucun recours contre le propriétaire.

Il est précisé que les locaux mis à disposition ont été entièrement rénovés par le Département et qu'ils sont loués meublés, seul le rayonnage a été mis en place par le Conservatoire départemental de musique.

Le Conservatoire départemental de musique sera tenu de procéder aux réparations locatives ou de menu entretien telles qu'elles sont définies par les articles 1754 et 1720 du Code civil et la liste publiée en annexe du décret n° 87-712 du 26 août 1987, à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil, qui demeureront à la charge du Département.

Le Conservatoire départemental de musique ne pourra exercer aucun recours contre le Département en cas de vol, de cambriolage ou d'acte délictueux dont il pourrait être la victime dans les lieux mis à disposition et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet ; l'entrée dans les lieux vaudra acceptation sans réserve du règlement intérieur de l'immeuble en matière de sécurité et de sûreté. Le Conservatoire départemental de musique fera son affaire des abonnements téléphonique et informatique.

Le Conservatoire départemental de musique devra laisser le Département ou son mandataire accéder aux lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour toutes interventions techniques sur les équipements du bâtiment.

De même le Conservatoire départemental de musique s'engage à aviser le Département, sans délai, de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués et qui nécessiteraient des réparations à la charge du Département.

Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité de quelque sorte que ce soit pour le préjudice qui résulterait pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il l'a constaté.

Protection des données : Le Conservatoire départemental de musique s'engage à respecter les mesures de confidentialité, de protection des données à caractère personnel et formalités CNIL, de sécurité des données à caractère personnel qui s'applique à la convention :

Confidentialité :

Les informations fournies par le Département des Alpes-Maritimes et tous documents de quelque nature qu'ils soient résultant de leur traitement par le cocontractant restent la propriété du Département des Alpes-Maritimes.

Tous les documents et les données récoltées via tous les logiciels, emails, fiches de liaison sont strictement couverts par le secret professionnel (article 226-13 du code pénal). Les parties sont tenues, ainsi que l'ensemble de leur personnel, à l'obligation de discrétion et à l'obligation de confidentialité durant toute l'exécution de la présente convention et après son expiration.

Conformément aux articles 34 et 35 de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le Conservatoire départemental de musique s'engage à prendre toute précaution utile afin de préserver la sécurité des informations et notamment, d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées.

Le Conservatoire départemental de musique s'engage à respecter, de façon absolue, les obligations suivantes et à les faire respecter par son personnel et ses sous-traitants :

- ne prendre aucune copie des documents et supports d'informations confiés, à l'exception de celles nécessaires pour les besoins de l'exécution de sa prestation, objet du présent contrat ;
- ne pas utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées dans le cadre du contrat ;
- ne pas divulguer ces documents ou informations à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques en cours d'exécution du contrat ;
- prendre toute mesure, notamment de sécurité matérielle, pour assurer la conservation des documents et informations traités tout au long de la durée du présent contrat.
-

En fin de convention, et conformément à la durée légale de conservation des documents, il s'engage à :

- procéder à la destruction de tous fichiers manuels ou informatisés stockant les informations saisies, sauf en cas de continuité de l'action ;
- ou à restituer intégralement les supports d'informations selon les modalités prévues au présent contrat.

Si, pour l'exécution de la présente convention, les parties ont recours à des prestataires de services, ceux-ci doivent présenter des garanties identiques pour assurer la mise en œuvre des mesures et des règles de confidentialité sus-énoncées.

Dans ce cas, les parties s'engagent à faire souscrire à ces prestataires de services les mêmes engagements que ceux figurant dans le présent article. A défaut, un engagement spécifique doit être signé par lesdits prestataires mettant à la charge de ces derniers les obligations sus-énoncées.

Le Département des Alpes-Maritimes se réserve le droit de procéder à toute vérification qui lui paraîtrait utile pour constater le respect des obligations précitées par le Conservatoire départemental de musique. Il est rappelé qu'en cas de non-respect des dispositions précitées, la responsabilité du titulaire peut également être engagée sur la base des dispositions des articles 226-17 et 226-5 du code pénal.

Le Département des Alpes-Maritimes pourra prononcer la résiliation immédiate de la convention, sans indemnité en faveur du titulaire, en cas de violation du secret professionnel ou de non-respect des dispositions précitées.

Protection des données à caractère personnel et formalités CNIL :

Le Conservatoire départemental de musique de la convention s'engage à respecter les dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la loi n° 2004-801 du 6 août 2004, le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 et la nouvelle réglementation sur la protection des données personnelles.

Droit d'information des personnes (en cas de collecte des données personnelles entrant dans le champ de la convention)

Le signataire de la convention s'engage à fournir aux personnes concernées par les opérations de traitement et de collecte de données, l'information liées à leurs droits.

Exercice des droits des personnes (en cas de gestion de données personnelles entrant dans le champ de la convention)

Dans la mesure du possible, le signataire de la convention doit aider le Département des Alpes-Maritimes à s'acquitter de son obligation de donner suite aux demandes d'exercice des droits des personnes concernées : droit d'accès, de rectification, d'effacement et d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit de ne pas faire l'objet d'une décision individuelle automatisée (y compris le profilage).

Délégué à la protection des données

Le signataire de la convention communique au Département des Alpes-Maritimes le nom et les coordonnées de son délégué à la protection des données, s'il en a désigné un, conformément à l'article 37 du règlement européen sur la protection des données.

Registre des catégories d'activités de traitement

Le signataire de la convention (qu'il soit considéré comme responsable de traitement ou sous-traitant), déclare tenir par écrit un registre de toutes les catégories d'activités de traitement conformément à l'article 30 du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016.

Sécurité des données à caractère personnel : annexe 1 jointe à la présente convention.

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DU DEPARTEMENT

Le Département s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité.

Il assurera au Conservatoire départemental de musique une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée de la convention.

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 606 du Code civil.

Il s'engage à accomplir les obligations qui lui incombent dans le cadre du décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION

La présente convention est consentie à titre exclusivement personnelle. La sous-location même partielle est interdite.

En cas de cession ou de sous-location non autorisée, le Département se réserve le droit de prononcer la révocation de la présente convention.

En outre, jusqu'à la date de résiliation ou de régularisation, le Conservatoire départemental de musique restera responsable de toutes les conséquences de l'occupation.

ARTICLE 8 - ASSURANCES

Le Conservatoire départemental de musique fera son affaire pendant toute la durée de la convention des assurances qui lui incombent, notamment l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, le recours des voisins.

Une copie de la police en cours sera adressée chaque année au Département.

ARTICLE 9 - LITIGES

Tout litige susceptible de survenir entre les parties, à l'occasion de l'application des présentes, fera l'objet d'une tentative de règlement amiable. En cas d'insuccès, la partie la plus diligente pourra saisir le tribunal de Nice.

Fait à Nice, en deux exemplaires, le

Le Département des Alpes-Maritimes

Le Conservatoire départemental de musique

ANNEXE 1

ANNEXE A LA CONVENTION PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Entrée en vigueur du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données)

Cette annexe a pour objectif, sans que cela ne soit exhaustif, de balayer les obligations liées à l'entrée en vigueur du Règlement 2016/679 et de rappeler les éléments majeurs à prendre en compte par le partenaire qui porte également une responsabilité (article 82 et suivants du règlement).

Le Département, ainsi que le partenaire, signataire de la convention (dont les obligations sont visées au considérant (1) et à l'article 28 du Règlement), doivent prendre toutes les précautions utiles au regard des risques présentés par les traitements pour préserver la sécurité des données à caractère personnel (Section 2, article 32 à 34 du Règlement). Ils doivent, notamment au moment de leur collecte, durant leur transmission et leur conservation, empêcher que les données soient déformées, endommagées ou que des tiers non autorisés y aient accès. Ils s'engagent à présenter les garanties suffisantes quant à la mise en œuvre des mesures techniques et organisationnelles appropriées de manière à sécuriser le traitement. Il appartient en particulier au partenaire, signataire de la convention d'engager d'ores et déjà le « Privacy by Design » afin de se mettre en conformité.

Les impacts de ce règlement sont majeurs en termes de droits pour l'utilisateur et en termes d'organisation et d'actions liées à la sécurité des traitements.

A cet égard, le partenaire dont les obligations sont édictées par l'article 28 du Règlement 2016/679, doit notamment s'assurer que :

- toute transmission d'information via un canal de communication non sécurisé, par exemple internet, s'accompagne de mesures adéquates permettant de garantir la confidentialité des données échangées, telles qu'un chiffrement des données ;
- les personnes habilitées disposant d'un accès aux données doivent s'authentifier avant tout accès à des données à caractère personnel, au moyen d'un identifiant et d'un mot de passe personnels respectant les recommandations de la CNIL voire de l'ANSSI, ou par tout autre moyen d'authentification garantissant au moins le même niveau de sécurité ;
- un mécanisme de gestion des habilitations doit être mis en œuvre et régulièrement mis à jour pour garantir que les personnes habilitées n'ont accès qu'aux seules données effectivement nécessaires à la réalisation de leurs missions. Le partenaire, signataire de la convention, s'engage à définir et formaliser une procédure permettant de garantir la bonne mise à jour des habilitations ;
- des mécanismes de traitement automatique garantissent que les données à caractère personnel seront systématiquement supprimées, à l'issue de leur durée de conservation, ou seront renvoyées au responsable de traitement ou feront l'objet d'une procédure d'anonymisation rendant impossible toute identification ultérieure des personnes concernées et ce en fonction de la réglementation en vigueur et des délais de conservation en lien avec le traitement et le Département. Concernant les mécanismes d'anonymisation, il conviendra de s'assurer que les statistiques produites ne permettent aucune identification, même indirecte, des personnes concernées ;
- les accès à l'application (par exemple en télémaintenance) doivent faire l'objet d'une traçabilité afin de permettre la détection d'éventuelles tentatives d'accès frauduleux ou illégitimes. Les accès aux données considérées comme sensibles, au regard de la loi du 6 janvier 1978 modifiée et du règlement européen relatif à la protection des données, doivent quant à eux être spécifiquement tracés en incluant un horodatage, l'identifiant de l'utilisateur ainsi que l'identification des données concernées, et cela pour les accès en consultation, modification ou suppression. Les données de journalisation doivent être conservées pendant une durée de six mois glissants à compter de leur enregistrement, puis détruites ;
- le partenaire s'interdit de recourir à des sous-traitants (article 28 – 2° du Règlement) sauf cas prévu dans le cadre du marché passé avec la collectivité. Il s'engage, en recourant à un sous-traitant, au nécessaire maintien de la sécurité et de la confidentialité des données qui lui ont été confiées par le Département.

Concernant la détermination du niveau de sécurité requis en fonction du traitement

Le partenaire s'engage à mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir un niveau de sécurité adapté au risque, avec en particulier la mise en œuvre des moyens nécessaires permettant de garantir la confidentialité, l'intégrité, la disponibilité et la résilience constante des systèmes et des services de traitement.

Lorsque la finalité du traitement est susceptible d'engendrer un risque élevé pour les droits et les libertés des personnes physiques, le partenaire fournit une aide au responsable de traitement (article 28-3° -f) en aidant à la réalisation d'une analyse d'impact sur la vie privée (art. 35 du règlement) : évaluation globale du risque présenté par le traitement pour les droits et libertés des personnes.

Concernant les failles de sécurité, physiques ou logiques (articles 33 et 34 du Règlement)

Le partenaire s'engage à communiquer au responsable de traitement, dans les plus brefs délais et au maximum dans les quarante-huit (48) heures après en avoir pris connaissance, la survenance de toute faille de sécurité ayant des conséquences directes ou indirectes sur le traitement des données transmises par le Département des Alpes-Maritimes.

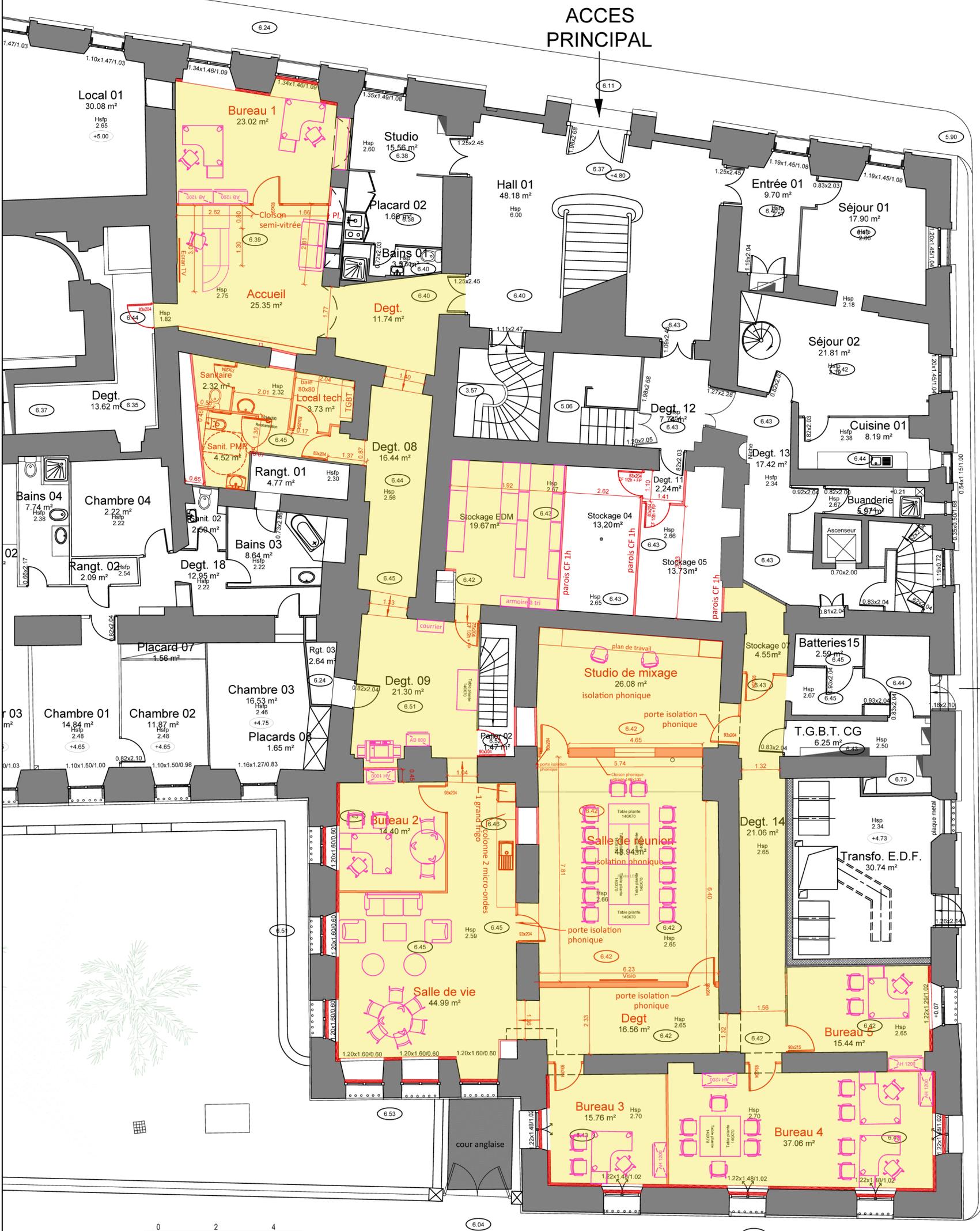
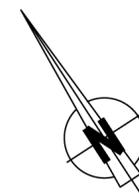
Le partenaire documentera le plus précisément possible la faille de sécurité en indiquant les faits concernant la violation des données à caractère personnel, ses effets et les mesures prises pour y remédier.

Concernant la conformité des traitements

Le partenaire met à la disposition du Département des Alpes-Maritimes toutes les informations nécessaires pour démontrer le respect des obligations prévues par le Règlement 2016/679 relatif à la protection des données des personnes physiques et pour permettre la réalisation d'audits.

RUE DE LA PREFECTURE

ACCES PRINCIPAL



ISSUE DE SECOURS

RUE SAINT GAETAN

AVENUE ALEXANDRE MARI



Locaux mis à disposition du Conservatoire Départemental de musique

RDC_TRA_CVC-PLM.dwg				
PALAIS DES ROIS SARDE				
6 à 10 Rue de la Préfecture - 06000 Nice				
Bâtiment Principal Rez-de-chaussée		Aménagement bureaux Ecole de musique		
 Tél : 04 97 18 76 46 Fax : 04 97 18 64 08 fhasaneil@departement06.fr		Projet		
		Conçu par O. T-L.	Echelle 1/100	
Direction de la Construction, de l'Immobilier et du Patrimoine Service Études Préables 147 boulevard du Mercantour - B.P. 3007 - 06201 Nice - Cedex 3		Dessiné par kkirkorian	Date 22.11.2023	MOB



Régie des Ports de Villefranche sur Mer

Réhabilitation des voutes et du jardin Beaudouin (ex Caserne Dubois)

Phase 1: Etudes opérationnelles

Nov 2023 à Déc 2024, de l'APS jusqu'au PC/Pro

Plan de financement prévisionnel

(voir proposition financière équipe de Moe)

Dépenses		Recettes	
Diagnostic	78 000,00	DRAC (1)	20 000,00
Mission de Maîtrise d'œuvre			
de l'APS au PRO	172 000,00	Région Sud (2)	100 000,00
DQE	12 500,00	Service Patrimoine culturel "chaîne patrimoniale"	
Géomètre	25 000,00		
Diagnostic immobilier	5 600,00		
Contrôle technique	20 000,00		
CSPS	10 000,00		
OPC	30 000,00		
Divers et imprévus	52 965,00		
Total Ht	406 065,00	Autofinancement/emprunt	286 065,00
TVA	81 213,00	Retour TVA	81 213,00
Total TTC	487 278,00	Total	487 278,00

(1) 20% études plafonnées à 100 K€

(2) 50% aide plafonnée à 100K€



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Maitre d'ouvrage : Régie des Ports de Villefranche sur Mer

MISSION DE PROGRAMMATION

RESTAURATION ET MISE EN VALEUR DE L'ANCIENNE CASERNE DUBOIS ET DU JARDIN BEAUDOUIN A VILLEFRANCHE SUR MER



PHASE 3 : Programme Technique Détaillé

Version V04 – Février 2023

1. PREAMBULE	4
2. LE CONTEXTE	6
3. OBJECTIFS DE L'OPERATION	7
4. DONNEES ET CONTRAINTES DU SITE	9
4.1. LOCALISATION	9
4.2. PERIMETRE	11
4.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	12
4.4. PLANS DES NIVEAUX	14
4.5. VUE 3D DU SITE	20
4.6. BILAN DES SURFACES EXISTANTES	21
4.7. CONTRAINTES	23
4.7.1. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES – PLU	23
4.7.2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	26
4.7.3. PRESCRIPTIONS LIEES AUX RISQUES	27
4.7.4. PRESCRIPTIONS LIEES AUX SITES INSCRITS AU TITRE DES MOMUNEMENTS HISTORIQUES	28
5. L'ANCIENNE CASERNE DUBOIS	30
5.1. ACCESSIBILITE ET LIEN AVEC LA MER	30
5.2. SCENARIO ENVISAGE	32
6. PROGRAMME TECHNIQUE DETAILLE	38
6.1. CONTRAINTES ET EXIGENCES REGLEMENTAIRES	38
6.1.1. REGLEMENTATION GENERALE	38
6.1.2. REGLES RELATIVES AUX MATERIAUX ET MATERIELS	39
6.1.3. ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES	39
6.1.4. SECURITE INCENDIE	40
6.2. CONTRAINTES ET EXIGENCES OPERATIONNELLES	40
6.2.1. ACCESSIBILITE ET SECURITE	40
6.2.2. CONTRAINTES TECHNIQUES	41
6.2.3. CONTRAINTES DE TRAVAUX EN SITE OCCUPE – PHASAGE	42
6.3. CONTRAINTES ET EXIGENCES DE CONCEPTION	43
6.3.1. PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	43
6.4. DURABILITE, ENTRETIEN ET MAINTENANCE	45
6.5. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES	46
6.5.1. DEMOLITION	46
6.5.2. GROS ŒUVRE	46
6.5.3. CLOS ET COUVERT	47
6.5.4. AMENAGEMENTS INTERIEURS	50
6.5.5. COURANTS FORTS	53
6.5.6. COURANTS FAIBLES	56

6.5.7. CVC	57
6.5.8. APPAREILS ELEVATEURS	60
6.5.9. SIGNALÉTIQUE INTERIEURE ET EXTERIEURE	60
6.5.10. EQUIPEMENTS COMPRIS DANS L'OPERATION	61

1. PREAMBULE

La société SAMOP a été missionnée par le département des Alpes-Maritimes afin de réaliser une mission de programmation relative au projet de restauration et mise en valeur de l'ancienne caserne Dubois et du Jardin Beaudouin à Villefranche-sur-Mer.

L'ancienne caserne Dubois et le Jardin Beaudouin ^{sont situés} est située sur le port de Villefranche-Darse. Ce dernier a été transféré au Département dans le cadre de la loi de décentralisation de 1984, en qualité de port de commerce et de pêche. Conformément aux dispositions de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite "loi NOTRe", le port de Villefranche-Darse demeure départemental.

L'ancienne caserne Dubois a été intégrée dans sa globalité dans le port départemental de la Darse suite à la révision du procès-verbal de mise à disposition des dépendances du domaine public maritime en date du 21 décembre 2017.

Cette nouvelle acquisition est une opportunité pour le département Alpes-Maritimes de maîtriser le devenir de l'ancienne caserne Dubois, inscrite au titre des monuments historiques par arrêté le 11 février 1991, et d'autre part de réaliser une opération de valorisation du patrimoine et de dynamisme urbain en lien avec le port de la Darse.

Préalablement au lancement de cette étude, le Département Alpes-Maritimes a mené plusieurs réflexions. Des audits patrimoniaux et des audits structure et sécurité ont été réalisés.

Propos introductifs :

Le Port Royal de la Darse de Villefranche sur Mer n'est pas le simple port de plaisance qu'il paraît être aujourd'hui, mais avant tout un ancien port historique et militaire édifié par les souverains de la Maison de Savoie quand le comté de Nice appartenait à cet Etat.

L'histoire est bien présente, elle se voit, elle se ressent dès que l'on franchit l'entrée du Port. Ce site a une « âme ».

Le port de la Darse a été un Arsenal de construction des galères au XVI et XVIIème siècle, puis reconstruit et étendu au XVIII siècle afin d'abriter et entretenir la flotte des frégates des rois de Sardaigne, Duc de Savoie.

La succession d'aménagements effectués tout au long de ces siècles et remarquablement conservés, confère au Port royal de la Darse son aspect d'aujourd'hui.

Si le Port de la Darse n'a pas échappé dans les années 50 à l'essor du nautisme de loisir affirmant son statut de port de plaisance, il a su conserver son caractère historique remarquable quasi unique qui lui a permis d'être inscrit en 1991 à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Le Port de la Darse est également un lieu de vie dynamique, une véritable « ruche » mêlant activités artisanales dont certaines de renommée internationale, scientifiques avec la présence de l'Institut Océanographique de Villefranche, nautiques et touristiques contribuant ainsi à créer une ambiance singulière.

Parmi les éléments remarquables du patrimoine bâti, figure un édifice qui attire l'attention du visiteur, non seulement en raison de la majesté de ses voûtes mais surtout en raison de son état de vétusté : l'ancienne caserne Dubois et le jardin Baudouin.

Cet ensemble de 8 arcades en belle pierre de taille constitue la façade de huit doubles voûtes dont 5 se prolongent par de profondes galeries souterraines. Servant à l'origine pour la construction des mâts et rames des galères, elles abritent aujourd'hui des artisans spécialisés dans la construction, la maintenance et la réparation navale.

Au-dessus, à l'imposante caserne Dubois déconstruite en 1942, a succédé de 1957 à 1983 le jardin Baudouin surplombant la mer, que tente de sauvegarder depuis 2011 l'Association de Sauvegarde du Patrimoine Maritime de Villefranche sur Mer installée dans le pavillon aux volets bleus.

L'absence de l'élément protecteur constituée par la caserne, le manque d'entretien du jardin et le temps ont progressivement eu raison de l'édifice sans pour autant le mettre en péril de façon irrémédiable. Preuve de la qualité de sa construction pour partie en pierre de taille et en brique de terre cuite.

Pour des questions de sécurité, le site est fermé au public depuis 1983. Seuls les membres de l'association y sont autorisés afin d'assurer l'entretien vital des végétaux installés par la famille Baudouin.

Depuis 2005, les études et investigations géotechniques se sont succédées.

En 2020, le Conseil départemental a commandé au bureau d'étude SAMOP une étude de programmation visant en la réhabilitation et la mise en valeur complète du site.

Le succès de la restauration de ce site suppose d'adopter une approche globale et cohérente.

Les services du département au travers la Direction des Routes et des Infrastructures de Transport, la Direction de la Construction de l'Immobilier et du Patrimoine, la Direction de la Culture sont à l'œuvre sur ce projet et accompagnent la Régie des Ports Maître d'ouvrage de l'opération.

Un vaste travail de concertation a été piloté par la Régie des Ports avec l'ensemble des parties prenantes et a permis de définir les orientations d'aménagement générales, véritable file rouge qui guidera tout au long de sa mission l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Ces grandes orientations d'aménagement garantissent la restauration de l'intégrité de l'édifice, sa mise en valeur et accordent une place prioritaire aux usagers déjà présents et à venir.

Il s'agit bien d'en faire un lieu vivant, multifonctionnel, où pourront se croiser artistes, passionnés de botanique et d'histoire maritime, architectes, grand public, professionnels qui sont présents sur ce site et dont le savoir-faire reconnu, constitue une vitrine pour les Ports de Villefranche et en font sa renommée.

Les idées maîtresses de cette réhabilitation ont été définies et constituent « l'esprit » de ce que devra être le site réhabilité.

Au côté des démarches de conservation et de mise en valeur, il est attendu une approche de création et d'innovation par les équipes candidates.

2. LE CONTEXTE

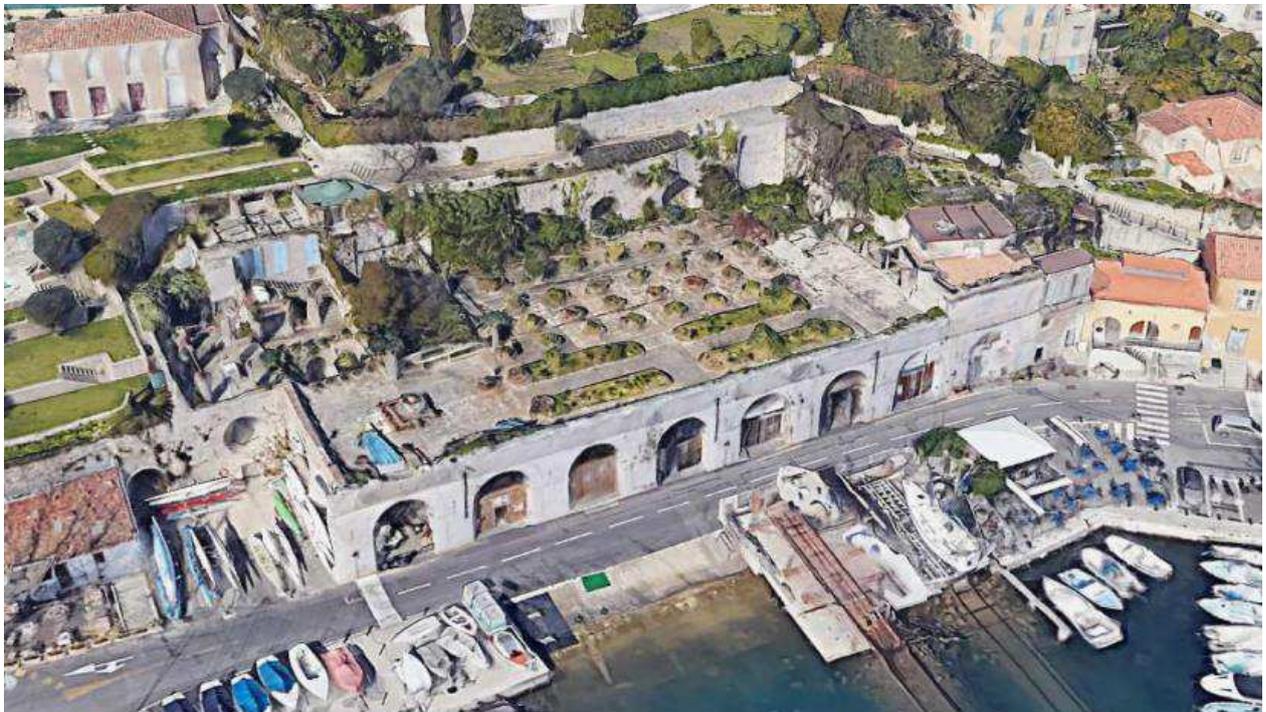
L'ancienne caserne Dubois est un bâtiment composé de huit voûtes prolongées pour quatre d'entre elles par quatre galeries particulièrement profondes.

Ces voûtes qui datent des années 1720 sont des anciens magasins sur lesquels ont été construits trois étages de bâtiment constituant ladite caserne Dubois. Cette dernière ayant été démolie durant la dernière guerre mondiale, à l'exception de ses voûtes qui ont été épargnées.

Le jardin en terrasse qui couvre le soubassement de cette ancienne caserne est un jardin d'agrément connu sous le nom de « jardin Beaudouin » du nom d'un architecte très célèbre qui l'a aménagé. Celui-ci est vétuste, aujourd'hui quasi abandonné, seules les jardinières sont entretenues gracieusement par l'association de sauvegarde du patrimoine maritime villefranchois (ASPMV).

Le soubassement de l'ancienne caserne Dubois ainsi que le jardin en terrasse qui le couvre présentent des fragilités structurelles et d'étanchéités importantes. Il a été également identifié des problématiques d'accessibilité au public et de lien fonctionnel entre les différents locaux.

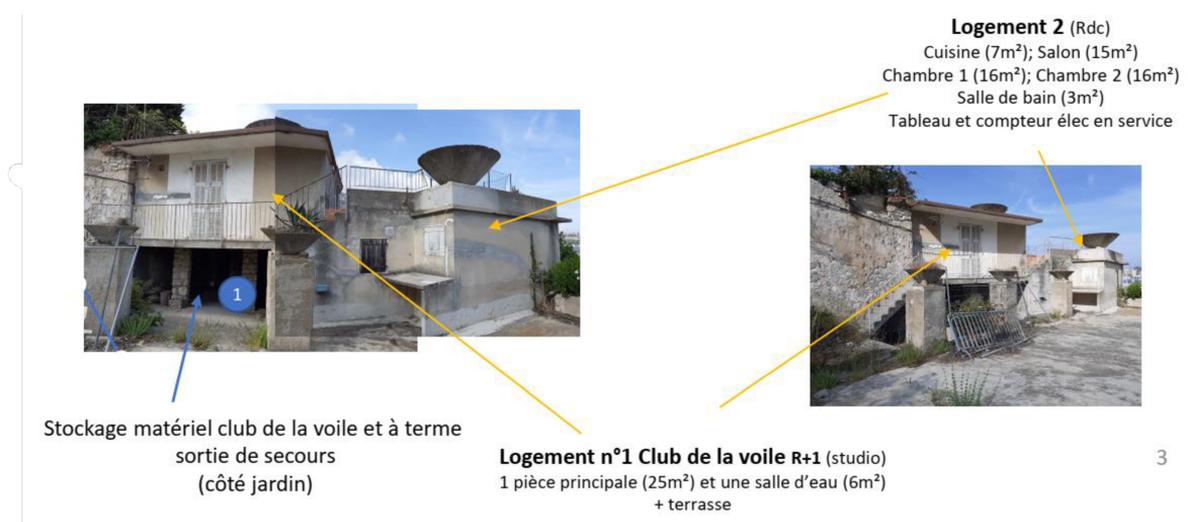
Le département des Alpes-Maritimes souhaite à travers cette étude de programmation formaliser un projet de sauvegarde et de mise en valeur de l'ancienne caserne Dubois.



3. OBJECTIFS DE L'OPERATION

La réhabilitation et le confortement de l'ancienne caserne Dubois s'inscrivent dans la politique d'accroissement de l'attractivité touristique et économique du port de la Darse mais aussi dans la valorisation du patrimoine existant. Dans ce cadre, la maîtrise d'ouvrage a décidé de retenir les axes suivants :

- Concevoir un site culturel et patrimonial par la mise en valeur du jardin Beaudouin qui sera réhabilité et ouvert au public.
- Reconstruire la serre d'hiver en ruine et créer un jardin de plantes méditerranéennes afin de retrouver la vocation initiale de celle-ci.
- Réhabiliter l'ensemble des locaux en fonction de leurs usages (existants et futurs).
- Faire de la salle du gouverneur un lieu de convivialité, favorisant les expositions temporaires des « artistes en herbe » territoriaux. La salle du gouverneur permettra également l'accueil ponctuel des séminaires et des réunions diverses des associations locales présentes sur site ainsi que la résidence d'artiste en lien avec le grand logement. Il faudra veiller à la mise en accessibilité de cet espace.
- Créer un espace d'accueil du public centré sur les deux premières voûtes dont une qui abrite un baptistère. Cet espace muséographique présentera la Darse et ses vestiges et sera centré sur le XVII^e siècle avec la première marine italienne. Cet espace sera un centre d'interprétation du port de la Darse retraçant l'histoire du port depuis 1750
- Une buvette/restauration légère (thématique culinaire éventuelle en lien avec le jardin/le végétal) ainsi qu'une terrasse buvette ombragée seront situées à proximité du Jardin Beaudouin. Selon le choix du maître d'ouvrage cette buvette pourra être ouverte au public, accueillie à la salle du gouverneur lors des séminaires / visites ou privatisée pour le personnel.
- Aménager un espace partagé bureaux, associations ASPVM/Yole avec extension éventuelle à l'ancienne chambre de M. BEAUDOUIN (actuellement inoccupée). Pour mémoire, cet espace était initialement la chambre de Madame Beaudouin.
- Le logement 1 sera occupé par le club de la voile avec le local de stockage situé sous le logement 1. Le logement 2 accueillera des artistes en résidence.



- Mettre en accessibilité PMR les espaces accueillant du public et défini dans ce programme technique
- Répondre aux problématiques d'étanchéités et de renouvellement d'air pour les ateliers.
- Le local en surplomb du jardin Beaudouin (ancienne chambre du fils Beaudouin) peut être démolé. En effet, au regard de son état structurel qui représente des désordres importants et de son intérêt patrimonial minimum (selon avis de l'ABF).
- Le confortement structurel de l'ensemble du site, en particulier, les huit voûtes, la salle du gouverneur, le logement, le jardin Beaudouin, l'ensemble des façades du bâtiment de l'ancienne caserne Dubois, le traitement de l'étanchéité des locaux, le mur de soutènement à l'arrière. Le jardin Beaudouin sera traité en priorité.
- Mettre en sécurité le site

- Maintenir les artisans et chantiers navals sur site dans les voûtes.
- Aménagement d'un espace lounge dédié à la détente/aux manifestations extérieures à l'emplacement de l'ancienne cuisine effondrée et des citernes d'eau situées à l'extrémité Nord-ouest du jardin Beaudouin
- Remise en état des citernes (ou intégration de nouvelles citernes dans les cavités) pour collecter les eaux pluviales.



Créer des sanitaires pour le public et des douches pour les associations présentes

4. DONNEES ET CONTRAINTES DU SITE

4.1. LOCALISATION



L'ancienne caserne Dubois est située dans le périmètre du port de la Darse à Villefranche-sur-Mer.

Ce port est un trésor maritime connu sous le nom du « Port Royal » au XVIIe siècle.

L'ancienne caserne Dubois est positionnée au Sud-Ouest du centre-ville de Villefranche-sur-Mer et bordée par le Quai de la Corderie et un ensemble d'habitation.

Plus globalement, l'ancienne caserne Dubois est entourée :

- Au Nord : par un ensemble d'habitation
- Au Sud-Est : par le port de la Darse et la mer Méditerranée

Le voisinage immédiat est fortement marqué par la présence des activités de plaisance. Celles-ci consistent en grande partie à l'amarrage et à l'entretien de bateaux destinés à la navigation de loisir.



Carte de situation, source : Département des Alpes-Maritimes

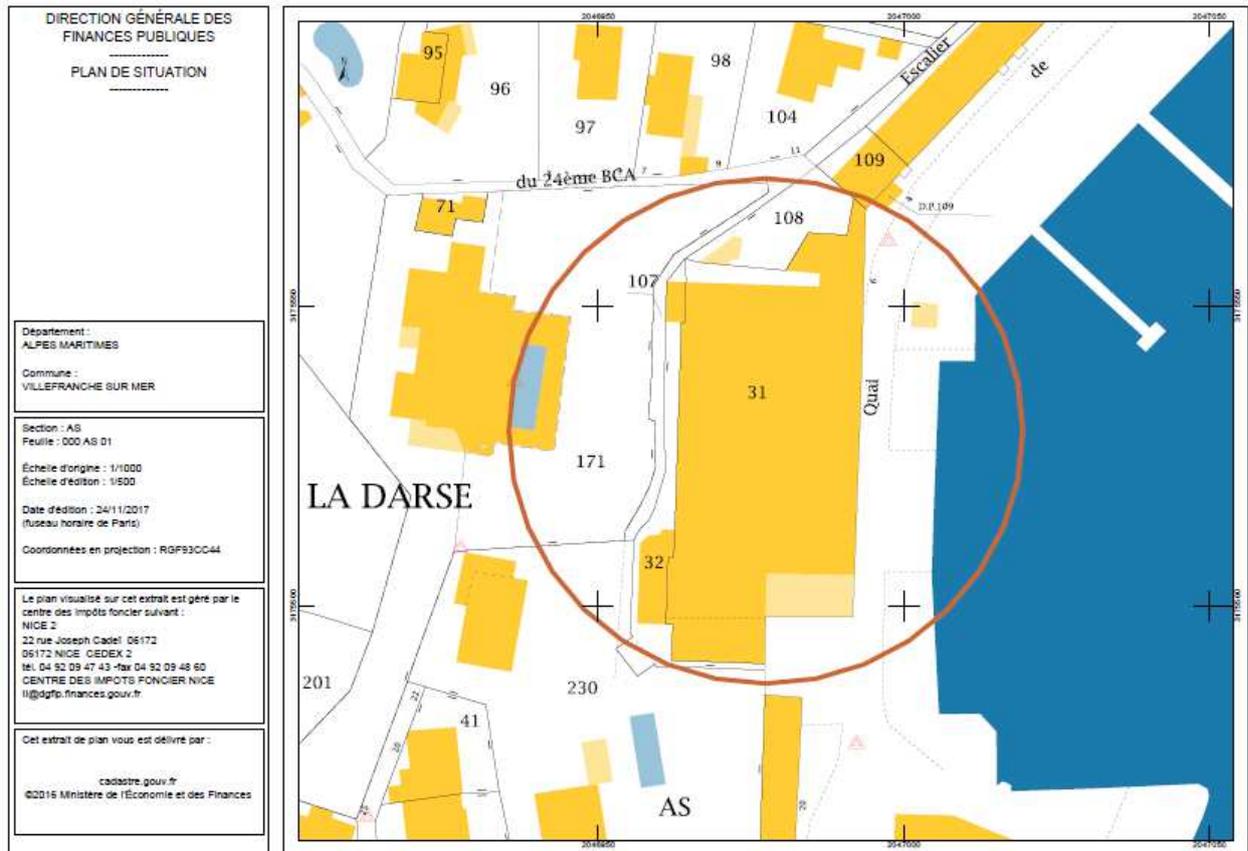
Le périmètre de l'ancienne caserne Dubois concerne trois parcelles cadastrales dont la surface globale est d'environ 2 217 m², les parcelles sont référencées comme suit :

La parcelle n°31 section AS, dont la surface est d'environ 1 913 m²

La parcelle n° 32 section AS, dont la surface est d'environ 282 m², propriété de la commune de Villefranche-sur-Mer

La parcelle n° 108 section AS, dont la surface est d'environ 221 m², propriété de l'état avec un transfert partiel au conseil départemental du 06.

La réutilisation de l'ancienne caserne Dubois et du foncier sont intégrés dans la réflexion globale de l'étude, et elle est placée sous la Maitrise d'Ouvrage du Département Alpes-Maritimes.



Carte de situation cadastrale, source : Département des Alpes-Maritimes

4.2. PERIMETRE

L'ancienne Caserne Dubois regroupe un ensemble de locaux dont le Département des Alpes-Maritimes et la ville de Villefranche-sur-Mer sont propriétaires. Le périmètre de l'étude concerne initialement les ateliers de chantiers navals, la salle du gouverneur, le jardin Beaudouin, les voûtes, la voierie attenante et les galeries, propriétés du Maître de l'Ouvrage Département des Alpes-Maritimes. Dans le périmètre du projet sont également intégrés les locaux/ouvrages suivants : le logement appartenant à la commune de Villefranche-sur-Mer, le logement appartenant au Département des Alpes-Maritimes (anciennement ASCEE), l'ancienne chambre du fils Beaudouin.

4.3.REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Reportage photographique du site



Voûtes au-dessous du jardin Beaudouin et vue sur le Quai de la corderie



Voûtes au-dessous du jardin Beaudouin et vue sur le Quai de la Corderie



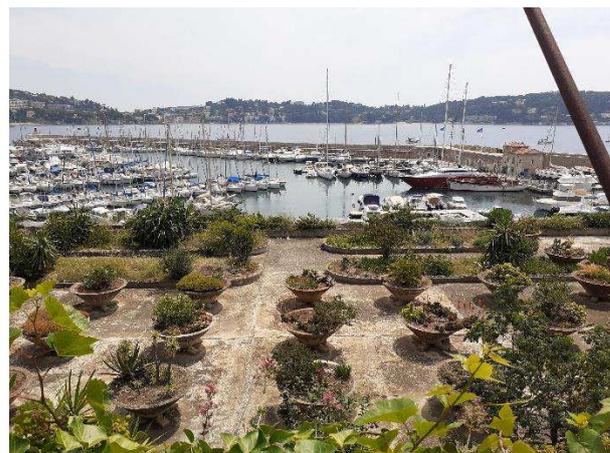
Accès à la salle du Gouverneur et au jardin Beaudouin



La salle du gouverneur



Accès au jardin Beaudouin



Le jardin Beaudouin



La villa – Niveau 2 locaux occupés par l'ASPMV et la YOLE



La villa – Niveau 1 Locaux de stockage club de la voile



Jardin Beaudouin et logement de l'ASCEE



Terrasse logement du département 06 et studio 1^{er} étage

4.4. PLANS DES NIVEAUX

L'ancienne Caserne Dubois est aménagée sur plusieurs niveaux différents.

L'accessibilité à la salle du gouverneur et au jardin Beaudouin est complexe. Dans le cadre d'une mission de Maitrise d'œuvre, ces espaces seront rendus accessibles pour les personnes en situation de handicaps.

Le RDC abrite sous ses voûtes un ensemble d'ateliers de chantier naval, club de la voile, charpenterie marine, etc. Ces ateliers sont accessibles aisément, de plain-pied depuis le Quai de la Corderie.

La salle du gouverneur ainsi que le jardin Beaudouin sont accessibles depuis la première arcade sud, un premier palier d'escalier permet de desservir la salle du gouverneur. Un second escalier prend place pour desservir le jardin Beaudouin, suspendu au-dessus des travées voutées et des ateliers du RDC.

Le logement de l'ASCEE, propriété du département des Alpes-Maritimes, est accessible depuis le Quai de la Corderie par le biais d'un escalier privatif et étroit. Il est également accessible depuis le jardin Beaudouin.

La villa appartenant à la ville de Villefranche-sur-Mer est répartie sur deux niveaux. Son premier niveau sert d'espace de stockage pour le club de la voile et de la Yole, quant à son second niveau il est occupé par l'Association pour la Sauvegarde du Patrimoine Maritime Villefranchois. La villa est accessible depuis le jardin Beaudouin par un escalier.

Enfin, le local qui surplombe le jardin Beaudouin, propriété de la ville de Villefranche-sur-Mer est accessible depuis un petit cheminement en pente. Ce local est l'ancienne chambre du fils Beaudouin.

Niveau 1 : RDC – Ateliers (propriété du département des Alpes-Maritimes)

Ancienne caserne DUBOIS



Niveau 1- Existant RDC Ateliers



Mission de programmation relative au projet de réhabilitation / confortement de l'ancienne caserne Dubois à Villefranche-sur-Mer - Département des Alpes-Maritimes

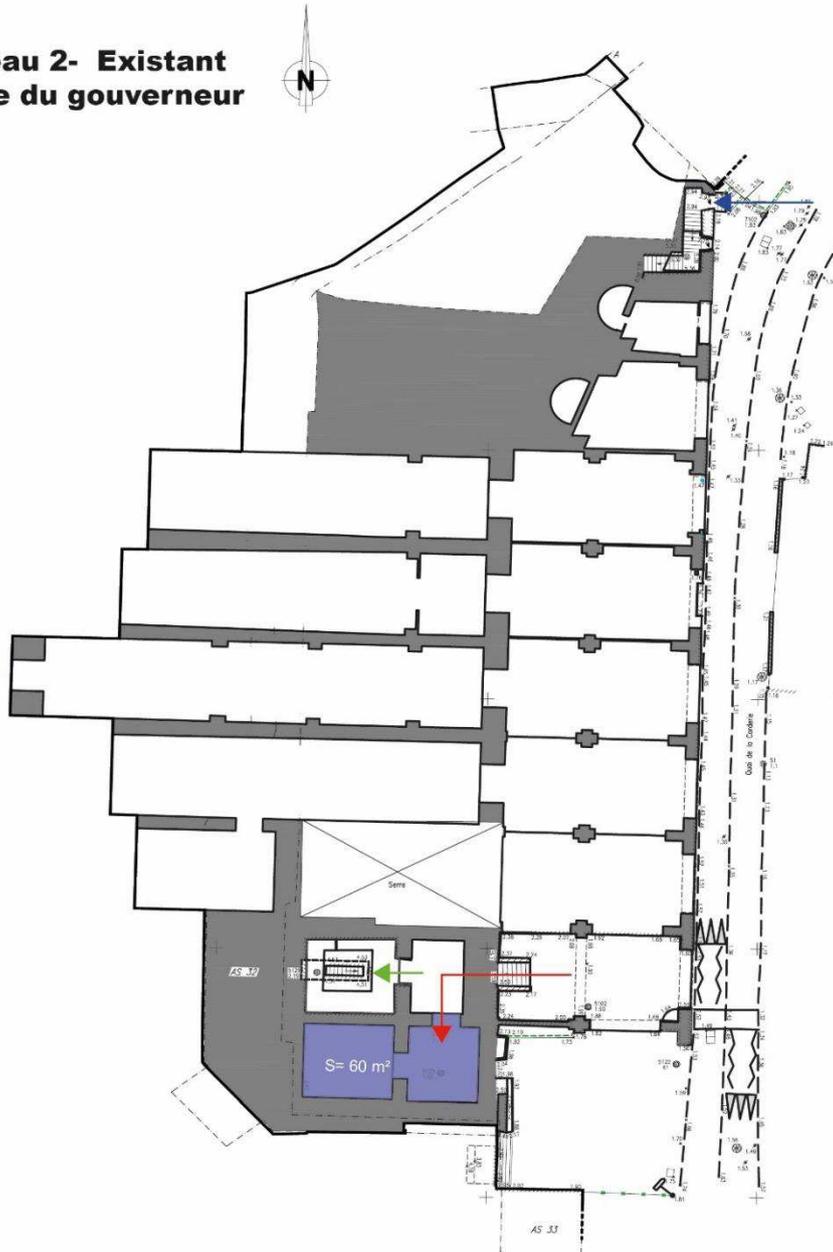
Juillet 2020

Niveau 2 : Salle du gouverneur (propriété du département des Alpes-Maritimes)

Ancienne caserne DUBOIS



Niveau 2- Existant
Salle du gouverneur



faire figurer le jardin d'hiver qui se situe au même niveau que la salle du gouverneur



Mission de programmation relative au projet de réhabilitation / confortement de l'ancienne caserne Dubois à Villefranche-sur-Mer - Département des Alpes-Maritimes

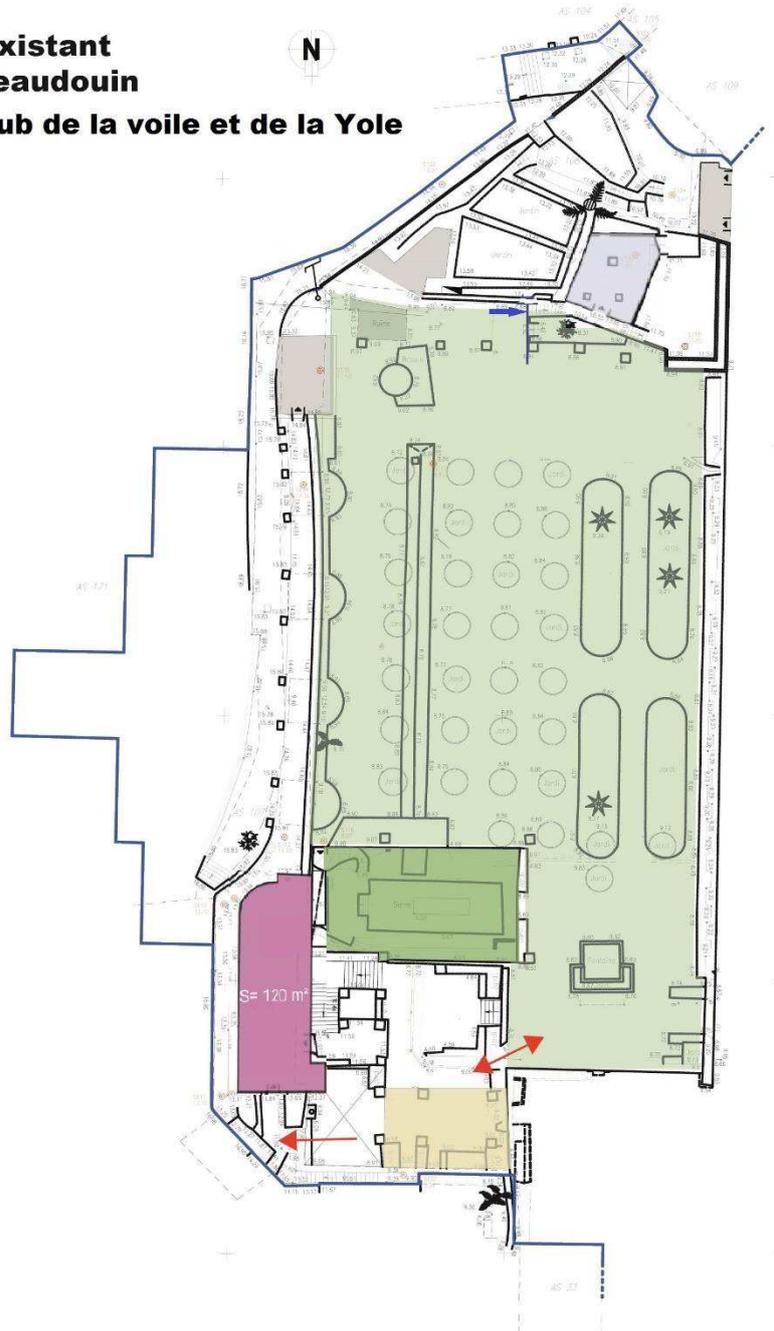
Juillet 2020

Niveau 3 : Le jardin Beaudouin et logement ASCEE (propriété du département des Alpes-Maritimes)

Ancienne caserne DUBOIS



Niveau 3- Existant
Le jardin Beaudouin
Stockage club de la voile et de la Yole



- Stockage club de la voile et de la Yole
- le jardin d'hiver se trouve au niveau de la salle du gouverneur, à reporter sur le plan précédent
 Jardin d'hiver
- Jardin Beaudouin
- Terrasse Sud
- ^{privatif} Accès logement ASCCE
- Accès à la Villa VFM
- Accès Jardin / Terrasse Sud

Mission de programmation relative au projet de réhabilitation / confortement de l'ancienne caserne Dubois à Villefranche-sur-Mer - Département des Alpes-Maritimes

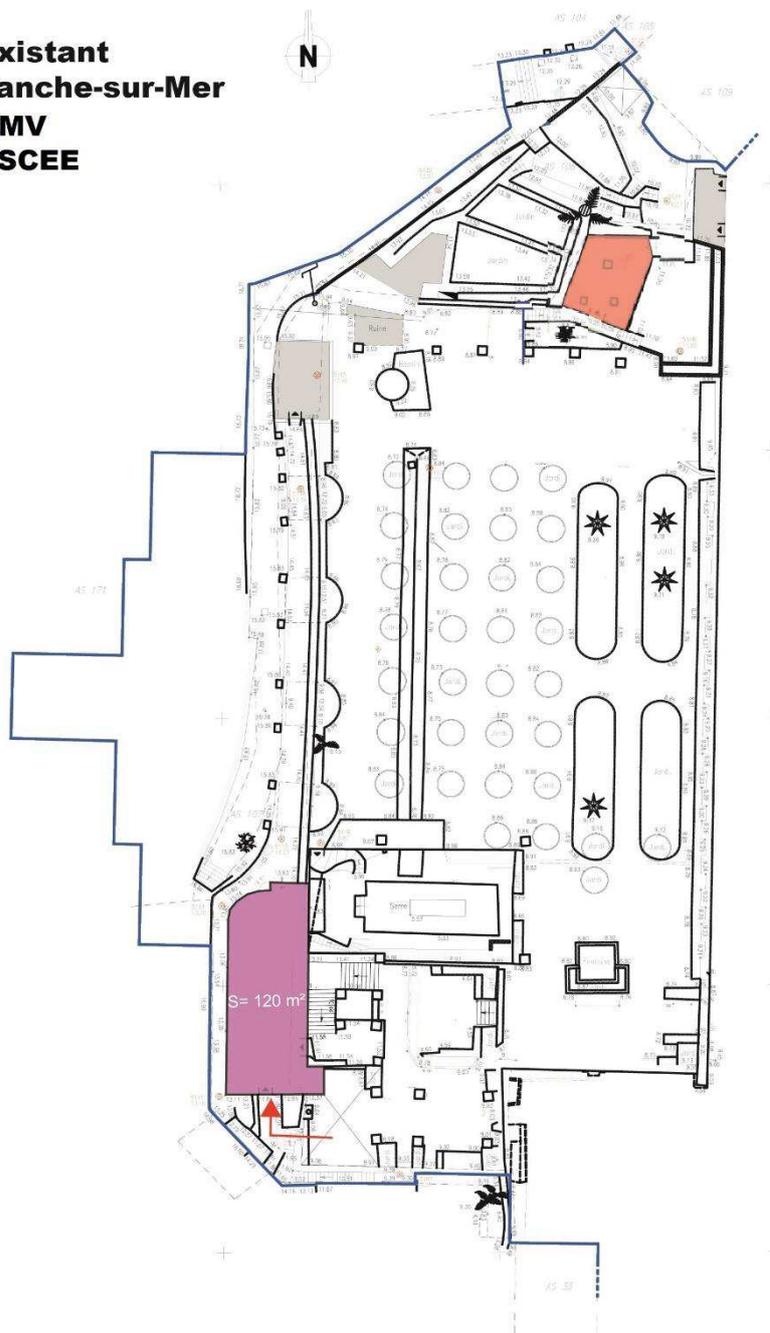
Juillet 2020

Niveau 4 : La Villa de Villefranche-sur-Mer (propriété de la commune de Villefranche-sur-Mer)

Ancienne caserne DUBOIS



Niveau 4- Existant
Villa Villefranche-sur-Mer
Locaux ASPMV
Logement ASCEE



 Locaux ASPMV

 Accès à la Villa VFM

 Logement ASCEE

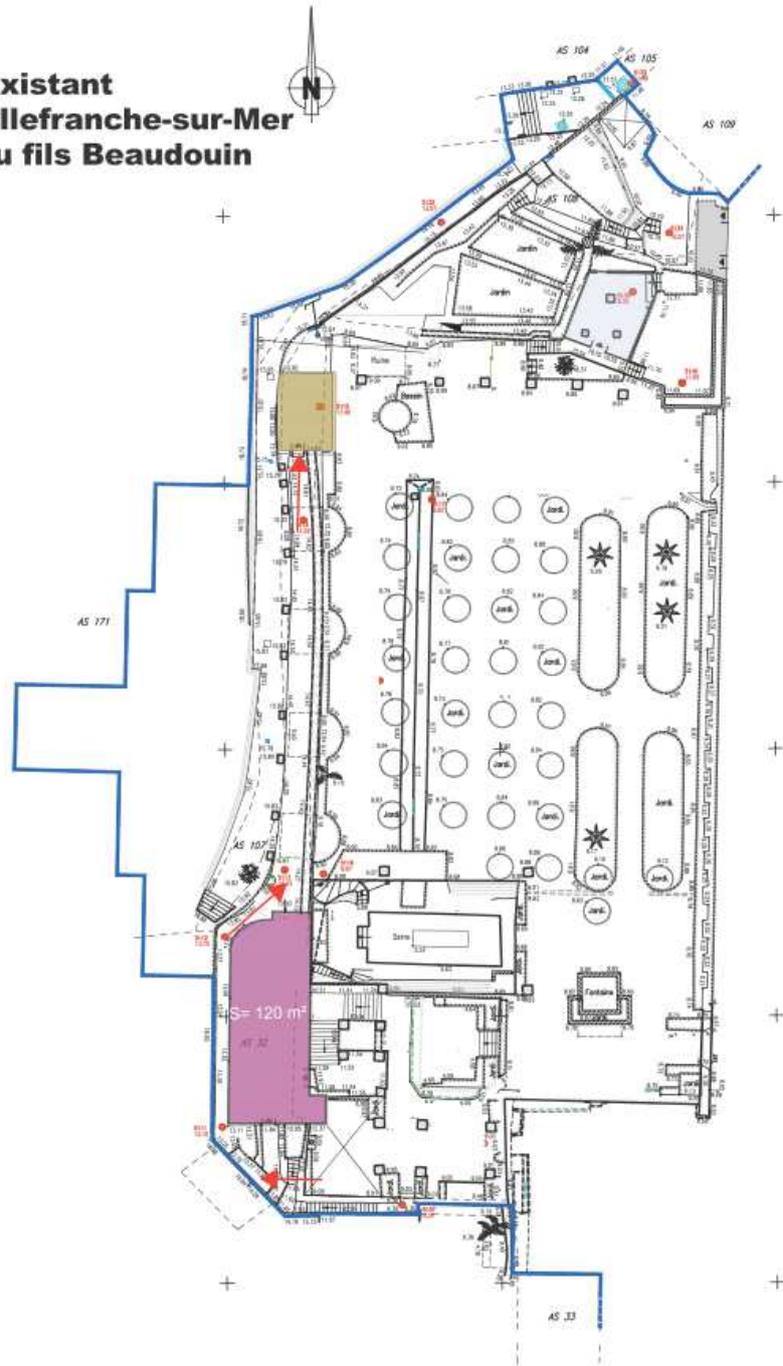
Mission de programmation relative au projet de réhabilitation / confortement de l'ancienne caserne Dubois à Villefranche-sur-Mer - Département des Alpes-Maritimes

Juillet 2020

Niveau 5: La Villa de Villefranche-sur-Mer (propriété de la commune de Villefranche-sur-Mer)

Ancienne caserne DUBOIS

Niveau 5- Existant
Local de Villefranche-sur-Mer
Chambre du fils Beaudouin



- Local à l'abandon (propriété VFM)
- Chambre du fils Beaudouin
- Accès au local et à la chambre du fils Beaudouin

Mission de programmation relative au projet de réhabilitation / confortement de l'ancienne caserne Dubois à Villefranche-sur-Mer - Département des Alpes-Maritimes

Juillet 2020

4.5.VUE 3D DU SITE



4.6.BILAN DES SURFACES EXISTANTES

SURFACES DES LOCAUX

Local / fonction	Surface Utiles m ²
Niveau 1	
N° 01 - Club de la Voile et de la Yole (dont 18 m ² en mezzanine)	48
N° 02- Stockage Schipmate office	60
N° 03, 06, 05, 09,10 - Chantier naval PASQUI	710
N° 04 et 07 - Aventure Côte d'Azur	268
N° 04 Bis et 08 - Claude Marine Service	311
SURFACE TOTALE Niveau 1	1397
Niveau 2	
Salle du gouverneur	80
SURFACE TOTALE Niveau 2	80
Niveau 3	
Locaux de stockage Club de voile	120
SURFACE TOTALE Niveau 3	120
Niveau 4	
Logements (propriété du département des Alpes-Maritimes)	60
locaux ASPMV	120
SURFACE TOTALE Niveau 4	180
Niveau 5	
Chambre fils beaudouin	50
SURFACE TOTALE Niveau 5	50

Les surfaces des locaux sont à titre indicatif.

Un relevé de l'existant est nécessaire dans le cadre d'une mission de Maitrise d'œuvre.

SURFACES DES ESPACES EXTERIEURS :

espace/ fonction	espaces extérieurs m ²	
Niveau 1 (propriété du département des Alpes-Maritimes)		
Serre	119	
SURFACE TOTALE Niveau 1	119	
Niveau 3 (propriété du département des Alpes-Maritimes)		
Jardin terrasse	1300	
Terrasse Sud	55	
Patio	90	
Jardin d'hiver	130	
SURFACE TOTALE Niveau 3	1575	
SURFACE TOTALE DES ESPACES EXTERIEURS		1694

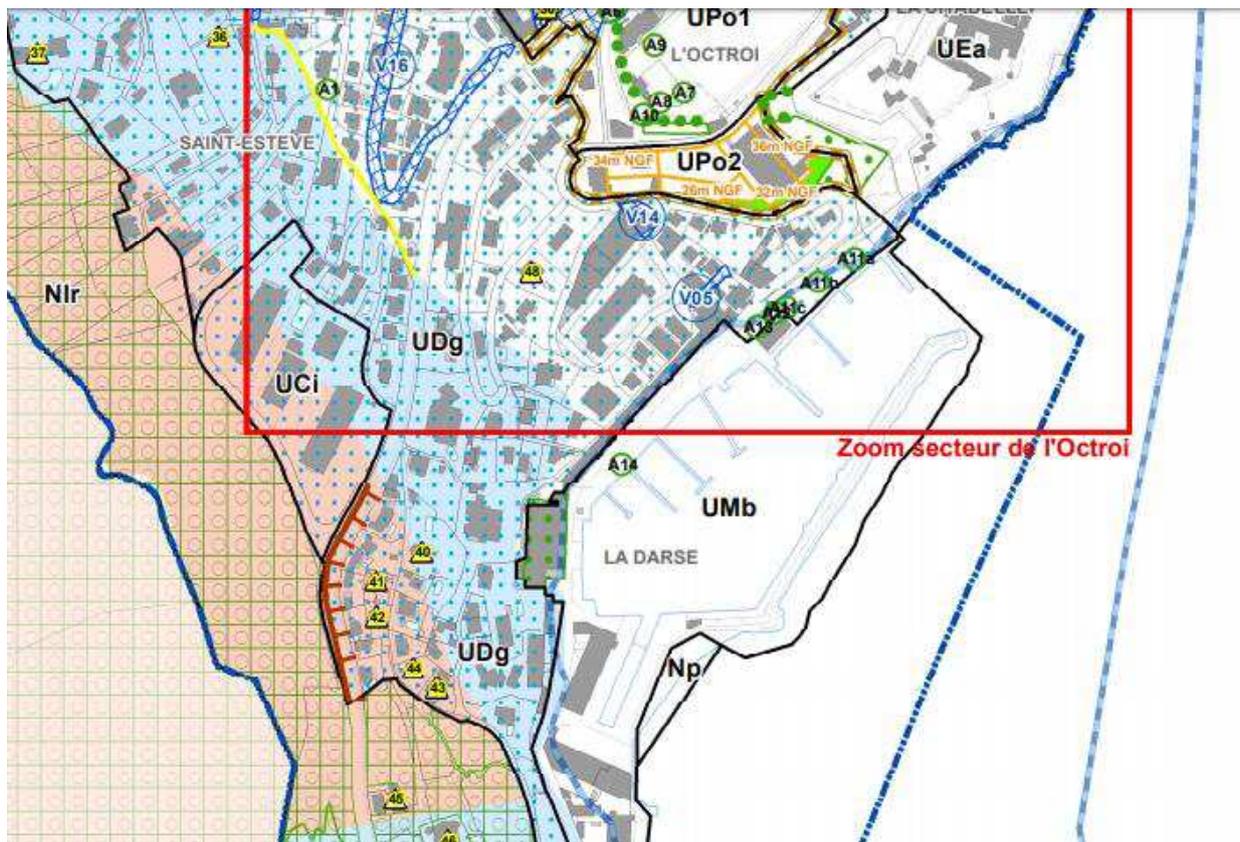
4.7. CONTRAINTES

4.7.1. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES – PLU

La Ville de Villefranche-sur-Mer est incluse dans le périmètre du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain Nice Côte d'Azur approuvé le 25 octobre 2019. Les règles d'urbanisme applicables pour notre site d'intervention sont donc celles décrites dans le PLUM de la ville Villefranche-sur-Mer.

L'ancienne caserne Dubois est située en zone UMb. Celle-ci est une sous zone UMb destinée aux équipements portuaires et balnéaires. Le Jardin de l'ancienne Caserne Dubois est qualifié dans le PLUM de jardin d'intérêt majeur.

La parcelle n°108 est située en zone UMb.



Extrait de la carte de zonage PLUm Villefranche-sur-Mer, source : <https://villefranche-sur-mer.fr/plum-25102019/>

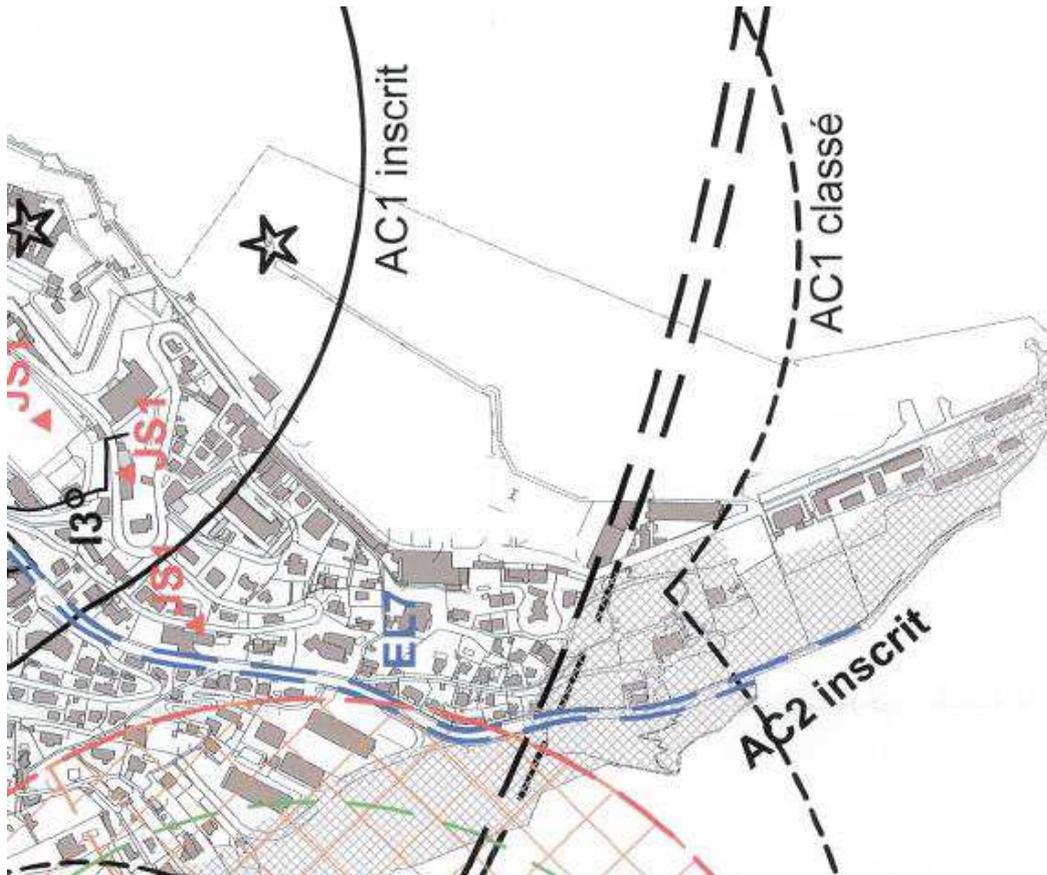
Le règlement applicable à la zone UMb est le suivant :

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Articles	Règlements
2.1 volumétrie et des implantation constructions	<p>Hauteur des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale lorsque cette hauteur apparente excède 2 m. - La hauteur frontale maximale est fixée à 9 m.
	2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

2.1.3 Implantation des constructions	<p>non réglementé</p> <p>2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives Non réglementé</p> <p>2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives Non réglementé</p>
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.	<p>2.2.1 Dispositions générales :</p> <p>L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis. La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales. Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche. L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.</p>
2.2.2 Annexes et locaux techniques	<p>Les annexes, locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.</p>
2.2.3 Façades	<p>Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales. Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.</p> <p>les fermetures de balcons sont interdites.</p>
2.2.4 Toitures	<p>Les toitures terrasses sont autorisées, leur construction peut être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparente. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures).</p> <p>L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.</p> <p>Le nombre de pentes et /ou le pourcentage imposé ainsi que les matériaux peuvent être précisés dans le cahier des prescriptions architecturales.</p>
2.2.5 Les menuiseries :	<p>Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique démontrée dans le cas de réhabilitation.</p>
2.2.6 Colorimétrie :	<p>Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Sont</p>

	interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
2.2.7 Superstructures et installations diverses	<p>Les installations en superstructure sont autorisées au-delà de l'égout du toit sans le dépasser de plus de 3 mètres de hauteur.</p> <p>Elles doivent être regroupées autant que possible, être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.</p> <p>Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux différentes façades.</p>
2.2.8 Murs de soutènement	<p>Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre. Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.</p>
2.5 Stationnement	Non réglementé
Chapitre 3. Équipements et réseaux	
Articles	Règlements
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	<p>Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre</p>
3.2 Conditions de desserte par les réseaux.	<p>3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant. – Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. – Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie. – Assainissement : toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune. En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.</p>
	<p>3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement. La gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la propriété devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Métropolitain et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur dans le secteur du projet.</p>

4.7.2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

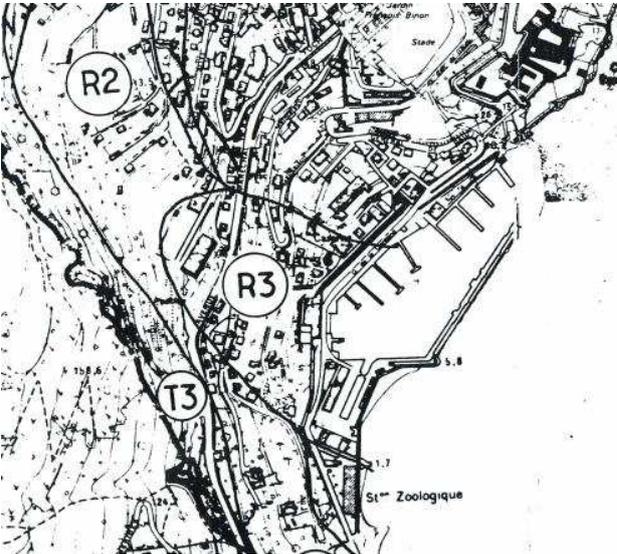


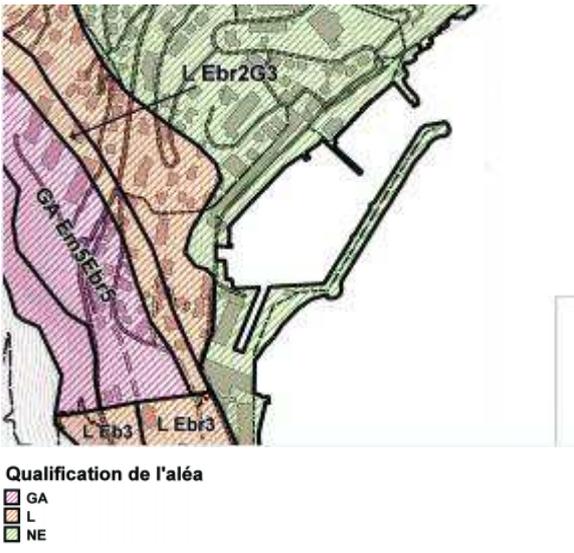
Extrait du plan des servitudes d'utilité publique de Villefranche-sur-Mer, source : <https://villefranche-sur-mer.fr/plum-25102019/>

Le site est impacté par plusieurs monuments historiques inscrits ou classés.

Nous rappelons que le soubassement de l'ancienne caserne Dubois ainsi que le jardin d'agrément qui le couvre sont inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 11 février 1991. A ce titre l'Architecte des Bâtiments de France ainsi que la direction régionale des affaires culturelles sont à consulter dans le cadre de l'opération.

4.7.3. PRESCRIPTIONS LIEES AUX RISQUES

Type de risques	Règlements et Prescriptions								
<p>Submersion marine :</p>  <p>Zones potentiellement submersibles Niveaux marins : Actuels -- Horizon 2100 exprimés en mètre NGF</p> <ul style="list-style-type: none"> zones portuaires niveaux marins 1,29 -- 1,69 zones de falaises niveaux marins : 1.09 -- 1.49 <p>Source : Extrait de la carte des niveaux marins du littoral des Alpes-Maritimes</p>	<p>Le site est situé en zone portuaire susceptible d’être inondée par une submersion marine.</p> <p>Des prescriptions sont décrites dans le cahier des recommandations du PACA submersion marine établi en novembre 2017. Ce document est annexé au PLUm de la ville de Villefranche-sur-Mer</p> <p>Les hauteurs de submersion sont définies selon le schéma ci-dessous :</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $\text{hauteur de submersion } h = \text{côtes du niveau marin données dans le PAC (transects)} - \text{côtes du projet (relevé topographique précis)}$ </div> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Zones de prescriptions définies selon la valeur de la hauteur de submersion pour le niveau marin de référence et pour le niveau marin horizon 2100</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">$h_{ref} > 1 \text{ m}$</td> <td style="padding: 2px;">zone de hauteur de référence de niveau fort</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">$0,5 \text{ m} < h_{ref} < 1 \text{ m}$</td> <td style="padding: 2px;">zone de hauteur de référence de niveau moyen</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">$0 \text{ m} < h_{ref} < 0,5 \text{ m}$</td> <td style="padding: 2px;">zone de hauteur de référence de niveau faible</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">$h_{ref} < 0 \text{ et } h_{2100} > 0$</td> <td style="padding: 2px;">zone soumise à l'horizon 2100 et hors zone soumise la hauteur de référence</td> </tr> </table> <p>Source : Cahier des recommandations, caractérisation des niveaux marins actuels / horizon 2100</p>	$h_{ref} > 1 \text{ m}$	zone de hauteur de référence de niveau fort	$0,5 \text{ m} < h_{ref} < 1 \text{ m}$	zone de hauteur de référence de niveau moyen	$0 \text{ m} < h_{ref} < 0,5 \text{ m}$	zone de hauteur de référence de niveau faible	$h_{ref} < 0 \text{ et } h_{2100} > 0$	zone soumise à l'horizon 2100 et hors zone soumise la hauteur de référence
$h_{ref} > 1 \text{ m}$	zone de hauteur de référence de niveau fort								
$0,5 \text{ m} < h_{ref} < 1 \text{ m}$	zone de hauteur de référence de niveau moyen								
$0 \text{ m} < h_{ref} < 0,5 \text{ m}$	zone de hauteur de référence de niveau faible								
$h_{ref} < 0 \text{ et } h_{2100} > 0$	zone soumise à l'horizon 2100 et hors zone soumise la hauteur de référence								
<p>Sismique :</p>  <p>Source : carte effets des sites en risque de sismique de Villefranche-sur-Mer</p>	<p>L’ensemble du territoire de Villefranche-sur-Mer est concerné par le risque sismique. Le niveau de sismicité est qualifié moyen, de niveau 4.</p> <p>Dans le cadre de cette opération, il convient de se référer au règlement de plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain et de séisme, approuvé le 13 juin 2012. Ce document est annexé au PLUm de la ville de Villefranche-sur-Mer.</p> <p>Sont recommandés :</p> <ul style="list-style-type: none"> La réalisation de chaînages périphériques permettant de répartir les efforts horizontaux sur les éléments porteurs Le renforcement des ouvrages en porte-à-faux (terrasses, balcons, ..) L’encrage dans des éléments rigides, des superstructures La solidarisation des cloisons de distribution intérieure avec les éléments de gros œuvre <p>Ces orientations ne sont pas exhaustives, il est conseillé de consulter la commission d’analyse des cas du groupe d’études et de proposition pour la prévention du risque sismique en France ou les documents d’informations publiés.</p>								

<p>Mouvement de terrain :</p>  <p>Qualification de l'aléa</p> <ul style="list-style-type: none"> GA L NE <p>Source : PPRN, carte de qualification de l'aléa mouvement de terrain de Villefranche-sur-Mer</p>	<p>Le site est situé en zone non exposée au risque de mouvement de terrain. L'aléa est de niveau 1 sans contrainte particulière</p>
--	---

4.7.4. PRESCRIPTIONS LIEES AUX SITES INSCRITS AU TITRE DES MOMUNEMENTS HISTORIQUES

L'ancienne caserne Dubois, ainsi que le jardin en terrasse qui le couvre, sont inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 11 février 1991. **Dans le cadre d'une mission de Maitrise d'œuvre, la direction régionale des affaires culturelles (la DRAC) ainsi que l'architecte des bâtiments de France seront associées à l'ensemble des phases de l'étude.**

Les solutions techniques relatives à la structure et à la mise en valeur du site qui seront proposées par l'équipe de Maitrise d'œuvre seront soumises pour avis de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) ainsi que l'architecte des bâtiments de France. Quant au traitement des abords du site, celui-ci est soumis pour avis de l'architecte des bâtiments de France. Enfin, l'ensemble des propositions liées à l'opération sont sous la validation du Maitre d'ouvrage de l'opération.

Dans ses grandes lignes, ci-dessous quelques prescriptions liées au site. Celles-ci sont issues des échanges avec la DRAC (réunions du 8 juin et 10 juillet 2020, réunion du 24 juin 2021) :

Le projet de « Réhabilitation / Confortement de l'ancienne Caserne Dubois » devra respecter la valeur patrimoniale et architecturale du site. Le niveau de finition sera identique à l'existant.

Le percement de la dalle, permettant la création d'une circulation verticale (ascenseur) peut être envisagé sous réserve du respect de la cohérence architecturale de l'ensemble du site et des mesures compensatoires proposées.

Les traitements liés à la structure et à la qualité de l'air devront mesurer les incidences patrimoniales et réduire au maximum l'impacts sur le bâtiment.

En complément des nombreuses études historiques disponibles, la maîtrise d'œuvre aura dans le cadre de sa mission diag à les compléter sur la partie « matériel végétal » et « baptistère » et indiquer à cet effet le type d'intervention nécessaire (quels éléments historiques sont à conserver, à restituer).

Le logement de l'ASCEE, propriété du département des Alpes-Maritimes devra, dans le cadre de l'opération, retrouver son aspect d'origine. Les menuiseries extérieures sont à conserver.

La villa appartenant à la ville de Villefranche-sur-Mer devra conserver son enduit coloré.

Concernant les voûtes, il faut dégager l'intrados et l'extrados pour un traitement conséquent afin de les assainir. Il ne faudra pas faire d'injection généralisée sur les voûtes. Il faudrait recréer de la compression sur l'extrados des voûtes en briques par du remblai par exemple.

Cette liste n'est pas exhaustive.

Elle fera l'objet de compléments et clarifications dans le cadre de la mission de Maitrise d'œuvre.

QUALITE DE LA STRUCTURE ET SECURITE DU BATIMENT

L'ancienne Caserne Dubois souffre de désordres structurels et de fuites qui portent atteinte à son usage actuel.

De nombreuses interventions à très court terme sont nécessaires pour garantir la stabilité de l'ouvrage.

Le département des Alpes-Maritimes a réalisé les audits suivants :

- Un audit sécurité et structurel de la caserne Dubois, le 14 octobre 2015
- Un audit patrimonial, restauration et mise en valeur du jardin Beaudouin darse de Villefranche-sur-Mer, le 17 mars 2017
- Diagnostic visuel de solidité de la salle du gouverneur et ses accès, le 03 juillet 2020
- Rapport de diagnostic AIA ingénierie, 02 avril 2021

Ces audits sont annexés au présent document.

Conclusions du diagnostic AIA :

L'ouvrage étudié présente les pathologies assez courantes d'un ouvrage du XVIIIème siècle. La particularité réside essentiellement sur le fait que les voutes du niveau 0 sont mal protégées contre la pluie depuis les années 40, ce qui conduit à une dégradation lente de leurs joints, et un « alourdissement » du remblai. Comme présenté dans le rapport, l'ouvrage présente 6 éléments particuliers avec un mode constructif, une résistance, et une pathologie différente :

- Les arcs en pierres dures, résistants, et pouvant servir de support à la terrasse moyennant de conserver et de remplacer les tirants.
- Les voutes croisées en briques, peu résistantes du fait de leur faible épaisseur et dégradées par le passage de l'eau. Elles sont fortement sollicitées en compression. Elles restent stables en l'état mais incompatibles avec un changement de destination de la terrasse. Celles-ci nécessitent soit un renforcement lourd, soit de ne plus être porteuses par la mise en œuvre d'un plancher portant sur les arcs.
- La terrasse dont l'étanchéité est à refaire.
- La salle du gouverneur pour laquelle la voute en brique épaisse ne présente pas de désordres, mais qui s'appuie sur un mur coté mitoyen dégradé dans les 2 directions et pour lequel une réfection est nécessaire (vis-à-vis du passage d'eau et du déversement coté place).
- Le mur de soutènement sur lequel il n'y a pas de désordres graves avec risques à court terme mais qui souffre à la fois d'un manque d'entretien (végétation, barbacanes bouchées), et sur lequel, comme c'est souvent le cas pour les murs de soutènement dans les zones dénivelées, il est compliqué de déterminer les efforts engendrés par la poussée des terres.
- Des investigations complémentaires géotechniques sont à envisager, ou bien partir sur une stabilisation par tirants scellés dans le rocher en partie arrière.
- Les galeries, celles-ci sont difficilement observables du fait des bâches et protections mises en œuvre qui ne permettent pas une observation de l'intrados. Il semble que celles-ci ont été creusées dans le rocher, et plus ou moins maçonnées en moellons en sous face. Une stratégie d'observation complémentaire est nécessaire afin de vérifier le risque éventuel de chutes de pierres, fissures, et la nécessité éventuelles de cloutage.

Les travaux entrepris en urgence (cf 3 du diagnostic – annexe 1 de AIA – page ¾) sont les suivants : étude géotechnique, grattage enduit salle du gouverneur, entretien du mur soutènement extérieur.

Il sera demandé à l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue, dans le cadre de la mission DIAGNOSTIC, de s'approprier et synthétiser les diagnostics réalisés.

L'ensemble des désordres structurels devront être traités par le maître d'œuvre.

5. L'ANCIENNE CASERNE DUBOIS

5.1. ACCESSIBILITE ET LIEN AVEC LA MER

L'ancienne Caserne Dubois est située au sein du Port de la Darse.

Son usage actuel s'insère parfaitement dans son environnement immédiat. En effet, les activités abritées telles que la charpenterie marine, la voile et la Yole, Aventures Côte d'Azur, sont en lien direct avec la mer et ne peuvent se détacher de cette dernière. Le jardin Beaudouin, situé au-dessus de voûtes, bénéficie d'une vue dégagée sur la mer et permet ainsi à ses usagers de profiter du paysage naturel.

L'ancienne Caserne Dubois est accessible depuis le Quai de la Corderie. Celui-ci constitue son unique accès à la fois véhicule et piéton.

Autres accès :

Le Quai de la Corderie est une voirie étroite permettant la circulation des véhicules à un seul sens. La circulation est difficile, et plus particulièrement en période estivale compte tenu de l'attractivité importante du port de la Darse et globalement de la ville de Villefranche-sur-Mer et de son afflux touristique.

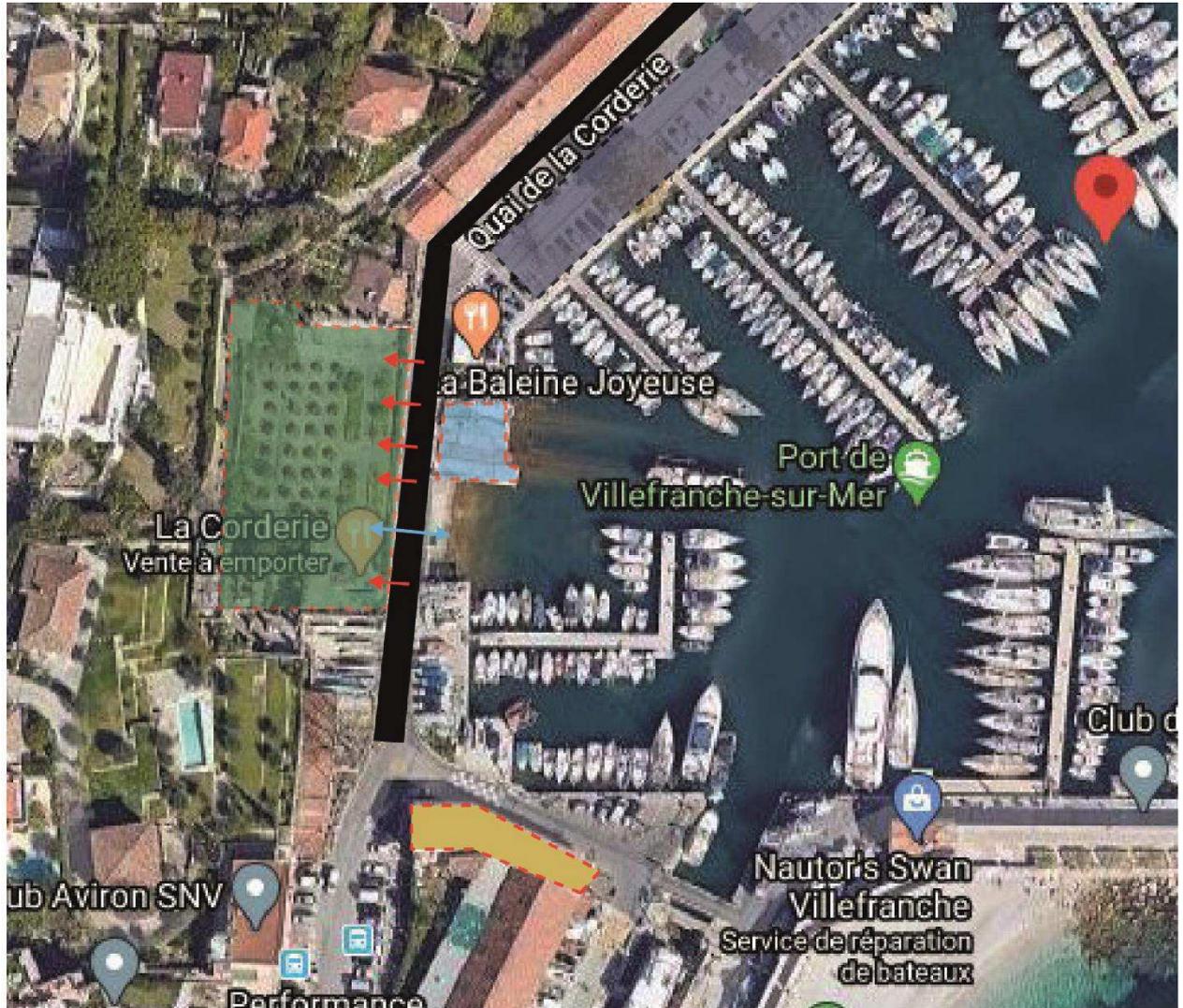
Un parking réservé aux plaisanciers est situé à proximité de l'ancienne Caserne Dubois mais celui-ci atteint rapidement sa capacité maximale. Les places de stationnements libres aux abords du port et de l'ancienne Caserne Dubois sont peu présentes. Cette difficulté de stationnement sera sans doute accentuée dans le cadre du projet de valorisation du patrimoine de l'ancienne Caserne Dubois, la visite du jardin Beaudouin et la création d'espaces recevant du public.

Le trottoir est inexistant aux abords des voûtes de l'ancienne Caserne Dubois. Les chantiers navals possèdent un accès aisé et fonctionnel à la mer. Le maintien de cet accès direct à la mer dans le cadre des travaux est primordial pour le bon déroulement des activités sur site.

La dimension de la voirie, ainsi que la configuration urbaine du site et de ses abords sont une contrainte forte en termes d'accessibilité piétonne. L'accessibilité aux voûtes et aux niveaux supérieurs de l'ancienne caserne Dubois, abritant la salle du gouverneur et le jardin Beaudouin, nécessite de longer le Quai de Corderie. L'aménagement d'un trottoir ou d'un cheminement piéton sécurisé ne peut être envisagé en l'état actuel. Il nécessite une réflexion à l'échelle urbaine, telle qu'une requalification au droit des voûtes jusqu'au rond-point de la capitainerie. Il faudra donc envisager 2 alternatives :

Alternative n°1 : cheminement piéton sous les arcades sur un espace d'1m/1,50m pourrait être étudié avec les professionnels.

Alternative n°2 : faire une voie piétonne sur toute la largeur (voiture autorisée, vitesse max 10 km/h, revêtement adapté, suppression marquage horizontal, ...).



- Quai de la Corderie
- Parking
- Ancienne Caserne Dubois
- Masnata Plateforme chantier naval
- Capitainerie du Port
- Accès unique aux locaux depuis le Quai de la Corderie
- Accès direct des chantiers navals à la mer

5.2.SCENARIO ENVISAGE

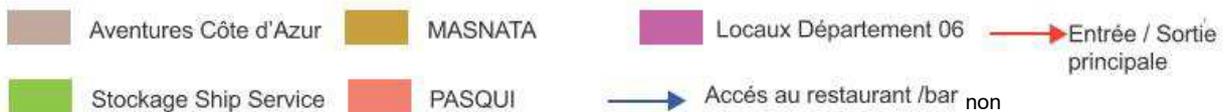
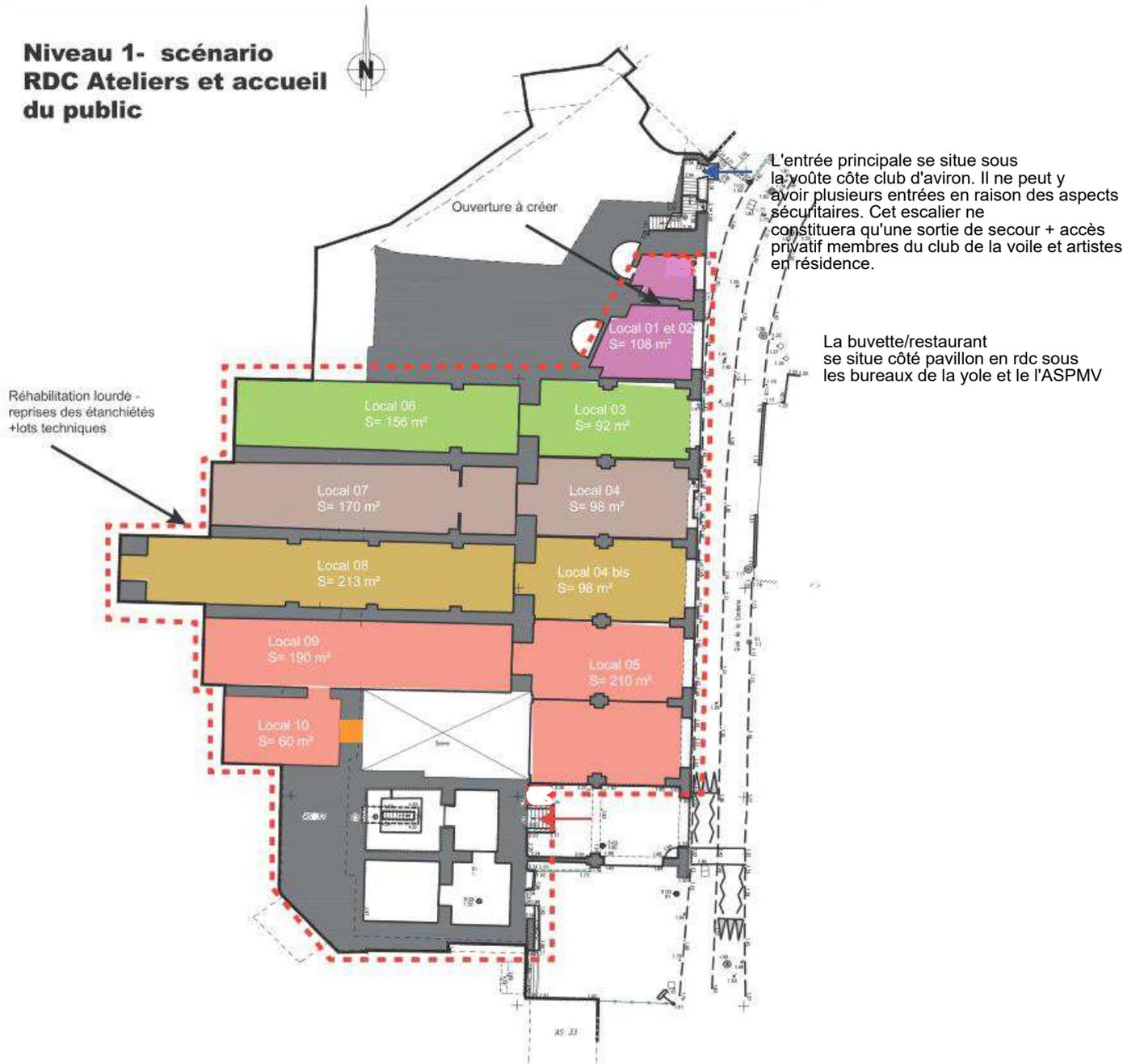
Un projet lors de la phase de faisabilité et de pré-programmation a été élaboré par la Maîtrise d'ouvrage en lien étroit avec les parties prenantes du projet.

Celui-ci a été présenté à toutes les parties prenantes en séance pour ultime validation le 03/11/2022.

Niveau 1 : Espace d'accueil du public et Ateliers

Ancienne caserne DUBOIS

Niveau 1- scénario RDC Ateliers et accueil du public



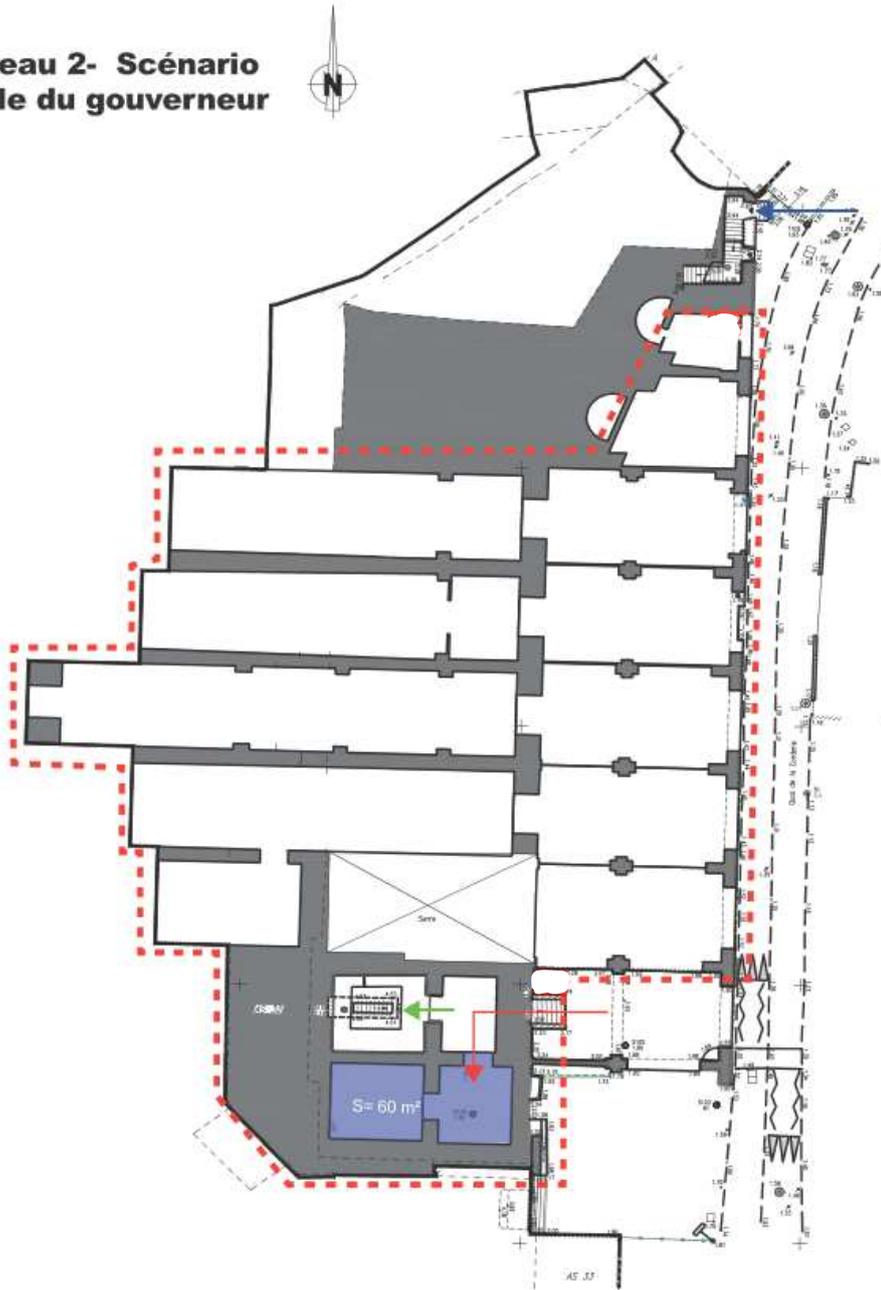
Mission de programmation relative au projet de réhabilitation / confortement de l'ancienne caserne Dubois à Villefranche-sur-Mer - Département des Alpes-Maritimes

Novembre 2022

Niveau 2 : la salle séminaire

Ancienne caserne DUBOIS

Niveau 2- Scénario Salle du gouverneur



Représenter la serre d'hiver qui est au même niveau que la salle du gouverneur

Salle du gouverneur « exposition / séminaire » plateau pour les artistes en résidence

Accès au restaurant / bar
non

Accès au jardin

Accès à la salle du gouverneur

Mission de programmation relative au projet de réhabilitation / confortement de l'ancienne caserne Dubois à Villefranche-sur-Mer - Département des Alpes-Maritimes

Novembre 2022

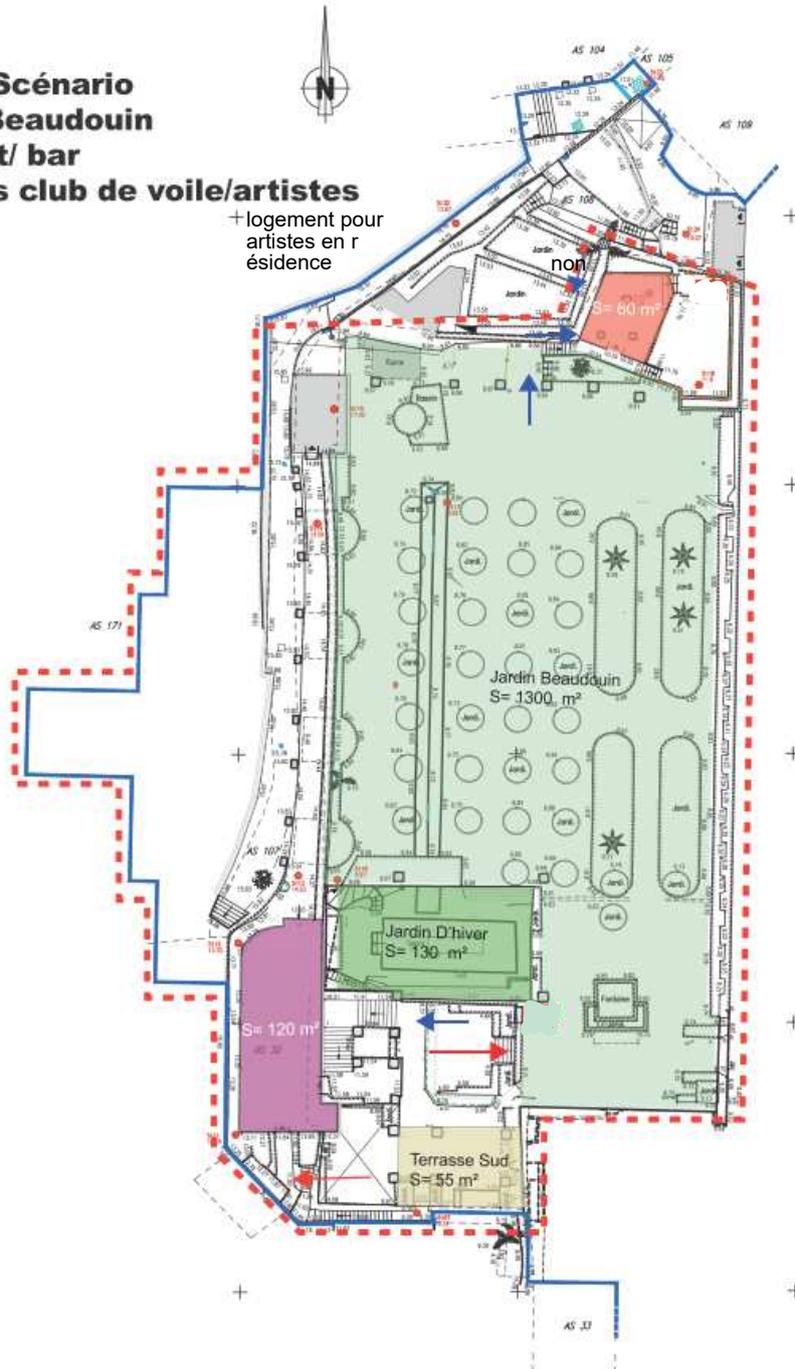
Niveau 3 : Jardin Beaudouin, logements club de voile/artistes et le restaurant/bar

Ancienne caserne DUBOIS

Niveau 3- Scénario
Le jardin Beaudouin
Restaurant/ bar
Logements club de voile/artistes

bureau

+ logement pour artistes en r
 résidence



non car sur le niveau inférieur



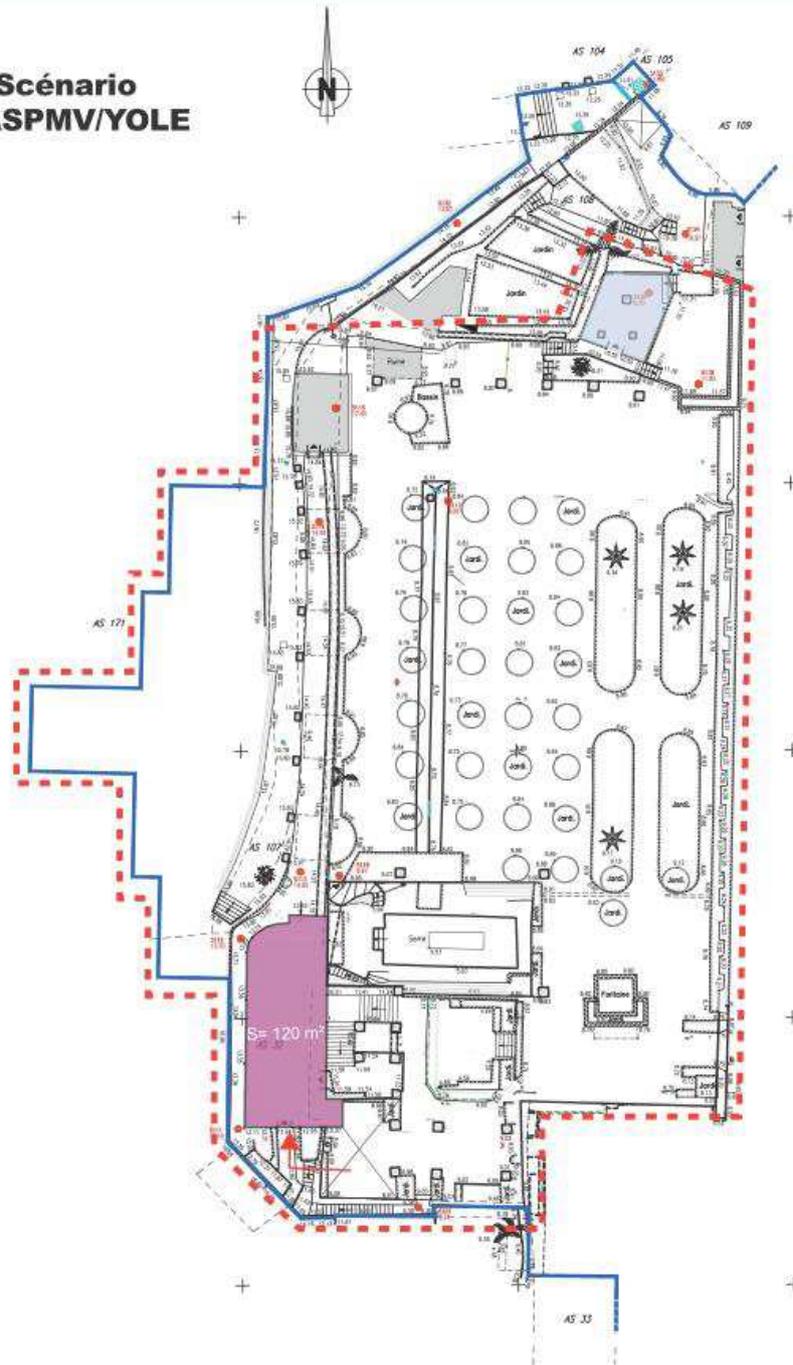
Mission de programmation relative au projet de réhabilitation / confortement de l'ancienne caserne Dubois à Villefranche-sur-Mer - Département des Alpes-Maritimes

Novembre 2022

Niveau 4 : Bureaux ASPMV/Yole (propriété de la commune de Villefranche-sur-Mer)

Ancienne caserne DUBOIS

Niveau 4- Scénario Bureaux ASPMV/YOLE



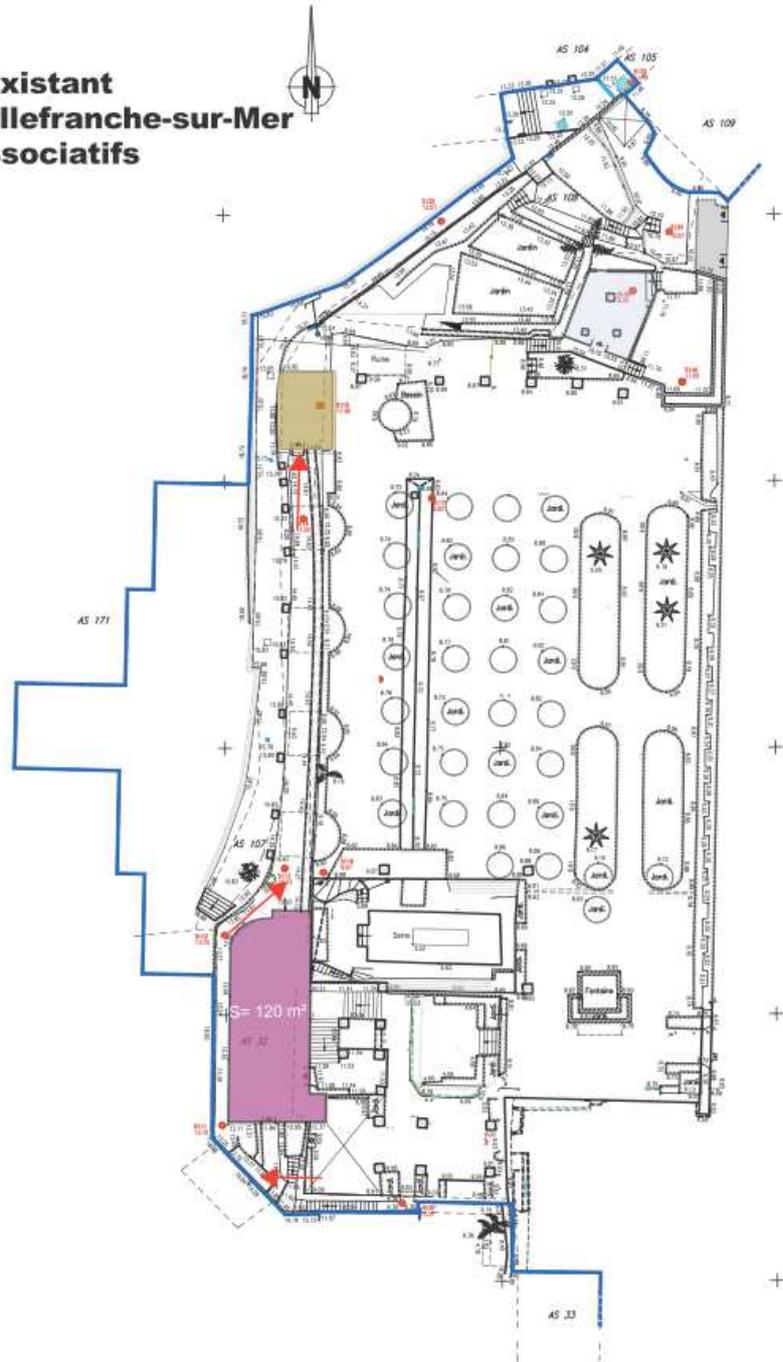
Mission de programmation relative au projet de réhabilitation / confortement de l'ancienne caserne Dubois à Villefranche-sur-Mer - Département des Alpes-Maritimes

Novembre 2022

Niveau 5 : Local à l'abandon/Bureaux associatifs (propriété de la commune de Villefranche-sur-Mer)

Ancienne caserne DUBOIS

Niveau 5- Existant
Local de Villefranche-sur-Mer
Bureaux associatifs



- Local à l'abandon (propriété VFM)
- Bureaux Associatifs
- Accès au local et bureaux associatifs (3ème niveau)

Mission de programmation relative au projet de réhabilitation / confortement de l'ancienne caserne Dubois à Villefranche-sur-Mer - Département des Alpes-Maritimes

Novembre 2022

6. PROGRAMME TECHNIQUE DETAILLE

Le présent chapitre précise sur le plan constructif les dispositions souhaitées par le Maître d'ouvrage.

Le Maître d'œuvre conserve toute sa liberté et sa responsabilité de conception tant du point de vue du respect des normes et réglementations européennes, nationales ou départementales en vigueur, que de celui des Règles de l'Art et des D.T.U.

En cas de contradiction entre deux ou plusieurs prescriptions issues des différents documents réglementaires, il conviendra de retenir la plus contraignante.

Ces éventuelles contradictions relevées ainsi que les solutions adoptées, devront être systématiquement signalées par le Maître d'œuvre et soumises à l'accord préalable du maître d'ouvrage « Département des Alpes-Maritimes ».

Le choix des technologies et des matériaux est laissé à l'appréciation de l'équipe de Maître d'œuvre, en accord avec les prescriptions du présent Programme Technique Détaillé.

Ces propositions techniques et de matériaux seront présentées par la maîtrise d'œuvre au Maître d'Ouvrage « département des Alpes-Maritimes » et à l'Architecte des bâtiments de France pour validation.

Les travaux de toute nature visée par le Programme Technique Détaillé seront exécutés d'une façon générale conformément aux spécifications et prescriptions des textes réglementaires applicables au moment du dépôt des permis de construire.

6.1.CONTRAINTES ET EXIGENCES REGLEMENTAIRES

6.1.1. REGLEMENTATION GENERALE

Il est bien entendu que les ouvrages constitutifs de la construction devront satisfaire aux règles administratives et techniques suivantes :

- Réglementation de Sécurité contre les risques d'incendie dans les Etablissements Recevant du Public ;
- Réglementation concernant les handicaps ;
- Règlement Sanitaire Départemental ;
- Code du Travail ;
- Code de l'urbanisme et plan local d'urbanisme ;
- Code de la construction et de l'habitation ;
- Code de la santé publique ;
- Code de l'environnement ;
- Cahier des Clauses Techniques Générales ;
- Cahier des Clauses Spéciales des Documents Techniques Unifiés (DTU) ;
- Eurocodes ;
- Règles de calcul pour le dimensionnement des ouvrages ;
- Règles et normes parasismiques ;
- Cahiers du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) concernant la notice sur le classement UPEC et classement UPEC.A+ des locaux ;
- Arrêté réglementant l'hygiène des aliments remis directement au consommateur ;

Toutes normes réglementaires concernant la protection des personnes contre les risques (courants électriques, chutes, etc...), notamment la protection des personnes durant le chantier ;

Etc.

Cette liste n'est pas exhaustive. En cas de contradiction entre les documents, le niveau de performance le plus élevé sera retenu.

Pour tous ces documents, le maître d'œuvre tiendra compte des éventuelles évolutions réglementaires édictées depuis leur parution. Le maître d'œuvre ne pourra se prévaloir d'un défaut d'information ou d'une méconnaissance de la réglementation.

6.1.2. REGLES RELATIVES AUX MATERIAUX ET MATERIELS

Les matériaux, éléments ou procédés nouveaux non homologués ne seront admis que s'ils ont fait l'objet d'un avis technique de la part du CSTB, sans aucune réserve ni avis défavorable ou d'un cahier des charges approuvé par le bureau de contrôle.

Le maître d'œuvre peut, s'il le souhaite, suggérer des propositions différentes en termes de spécifications techniques ou de traitement des locaux, sous réserve que les performances ne soient pas inférieures à celles indiquées dans le présent programme et que ces propositions soient justifiées.

Les textes normatifs spécifient les caractéristiques des produits ainsi que les règles de conception et d'exécution des ouvrages sont principalement les DTU, les Avis Techniques, les Appréciations Techniques d'Expérimentation (ATEX).

6.1.3. ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

La loi 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps qu'ils soient d'ordre physique, visuel, auditif ou mental.

La loi prévoit notamment la mise en accessibilité du cadre bâti, de la voirie, des espaces publics et des transports.

Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou aménagement permettant, dans des conditions normales de fonctionnement, à des personnes handicapées, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux, d'utiliser des équipements, de se repérer, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles cet établissement a été conçu.

Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des personnes valides ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

La volonté de la loi est de faire respecter la continuité de la chaîne de déplacement afin de permettre aux personnes handicapées et à mobilité réduite de se déplacer et d'utiliser l'ensemble des services à leur disposition avec la meilleure autonomie.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures du bâtiment et concerne les circulations, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements. Les espaces accessibles PMR comprennent également l'espace d'exposition des voûtes 1 et 2. Les espaces réservés à l'ASPMV et à la Yole sont des locaux en accès restreint.

Le présent projet comprendra :

- La mise en accessibilité de la salle du gouverneur
- Une terrasse avec les commodités PMR
- La mise en accessibilité des espace expo des voûtes 1 et 2
- La mise en accessibilité du jardin Beaudouin (y compris le jardin d'hiver)
- La mise en accessibilité des logements 1 et 2 + celui de l'ASPMV

La maitrise d'œuvre sera en charge d'étudier l'accessibilité PMR avec la DRAC et l'ABF.

6.1.4. SECURITE INCENDIE

Le projet sera conforme aux dispositions du règlement de sécurité contre les risques d'incendie sachant que les objectifs à atteindre en matière de prévention et de lutte contre les incendies sont les suivants :

- Assurer la protection des personnes, celles directement menacées et celles du public extérieur soumises à un risque indirect, ainsi que la protection des sapeurs-pompiers,
- Éviter les pertes en biens, pertes directes par l'action du feu et pertes indirectes liées au sinistre,
- Faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers de l'ensemble ou d'une partie du bâtiment concerné.
- Tous les dispositifs de protection contre l'incendie prévus par la Commission de Sécurité seront prévus (extincteurs, signalétique, plan de sécurité et d'intervention...)

Le projet sera soumis dès la phase APS à l'accord du contrôle technique et à la Commission de Sécurité.

Une mission de contrôle technique sera confiée par le maître de l'ouvrage à un contrôleur technique qui vérifiera la conformité des ouvrages.

6.2.CONTRAINTES ET EXIGENCES OPERATIONNELLES

Le projet consiste à réutiliser la Darse de Villefranche-sur-Mer sans modifier sa volumétrie.

A ce titre, il n'est pas prévu d'extension sur le site, y compris pour les locaux techniques.

6.2.1. ACCESSIBILITE ET SECURITE

- **CHEMINEMENT PIETONS**

La Darse de Villefranche-sur-Mer est accessible depuis le quai de la Corderie qui constitue son unique accès.

Cette voirie étroite permettait la circulation des véhicules à doubles sens.

L'aménagement d'un cheminement piéton sur cette voirie d'environ 3,5 à 4 m de largeur réduirait significativement sa largeur. Cette voirie pourrait être un espace partagé traversant VL/piétons avec grand plateau, bénéficiant d'un aménagement qualitatif.

L'aménagement d'un cheminement piéton sécurisé (trottoir, barrière de ville, garde-corps, etc...) est incompatible avec l'usage du chantier naval, qui nécessite un accès direct et de plain-pied à la mer.

La curiosité des passants pour découvrir au travers des portes à claire-voies, les ateliers des chantiers navals est réelle et milite pour regrouper les 2 voies piétonnes sur le côté de la caserne (mais ne règle pas la vitesse excessive des véhicules).

Il est donc proposé 2 alternatives qui seront étudiées par la maîtrise d'œuvre :

Alternative n°1 : Cheminement piéton sous les arcades sur un espace d'1m/1,50m pourrait être étudié avec les professionnels (mais ne règle pas la vitesse excessive des véhicules).

Alternative n°2 : Faire une voie piétonne sur toute la largeur (voiture autorisée, vitesse max 10 km/h, revêtement adapté, suppression du marquage horizontal, etc ...).

- **JARDIN BEAUDOUIN**

L'ouverture du jardin Beaudouin au public implique la mise en accessibilité et en sécurité de ce dernier. En effet, la mise en place de garde-corps ou des dispositifs de sécurité compensatoire et le positionnement des appareils élévateurs notamment, devront faire l'objet d'une clarification auprès de la DRAC et de l'ABF au regard de la classification de ce patrimoine.

- **ESPACE D'EXPOSITION CULTUREL**

L'espace d'exposition culturelle sera situé dans les actuelles voutes 1 et 2 où sont actuellement le club de voile ainsi que le stockage shipmate office. Cet espace sera rendu accessible aux personnes handicapées.

- **ESPACE buvette/restauration légère**

Il faudra aménager l'ancien local de stockage du club de la voile, appartenant au département, en espace buvette / restauration légère comprenant douches et sanitaires.

Celui-ci bénéficiera d'une terrasse extérieure. Il faudra rendre en accessibilité PMR cet espace.

- **SALLE DU GOUVERNEUR**

La salle du gouverneur sera un lieu de convivialité. Il y aura des expositions temporaires des artistes en résidence sur thématique forme urbaine et lien entre la ville et le végétal en région méditerranéenne (Direction de la culture), des expositions temporaires (Direction de la culture), des réunions diverses des associations locales présentes sur la caserne Dubois ainsi que des séminaires. Il faudra rendre en accessibilité PMR cet espace.

6.2.2. CONTRAINTES TECHNIQUES

- **INTERVENTIONS SUR OUVRAGES EXISTANTS**

Le site comprend des ouvrages, qui par la nécessité du projet, seront à modifier.

Il revient à l'équipe de Maitrise d'œuvre de reconnaître ces ouvrages et de s'assurer que les travaux de modification et d'adaptation ne dégradent pas leur stabilité et n'entraînent pas directement ou indirectement des désordres rendant les locaux et espaces impropres à remplir les fonctions pour lesquelles ils sont destinés.

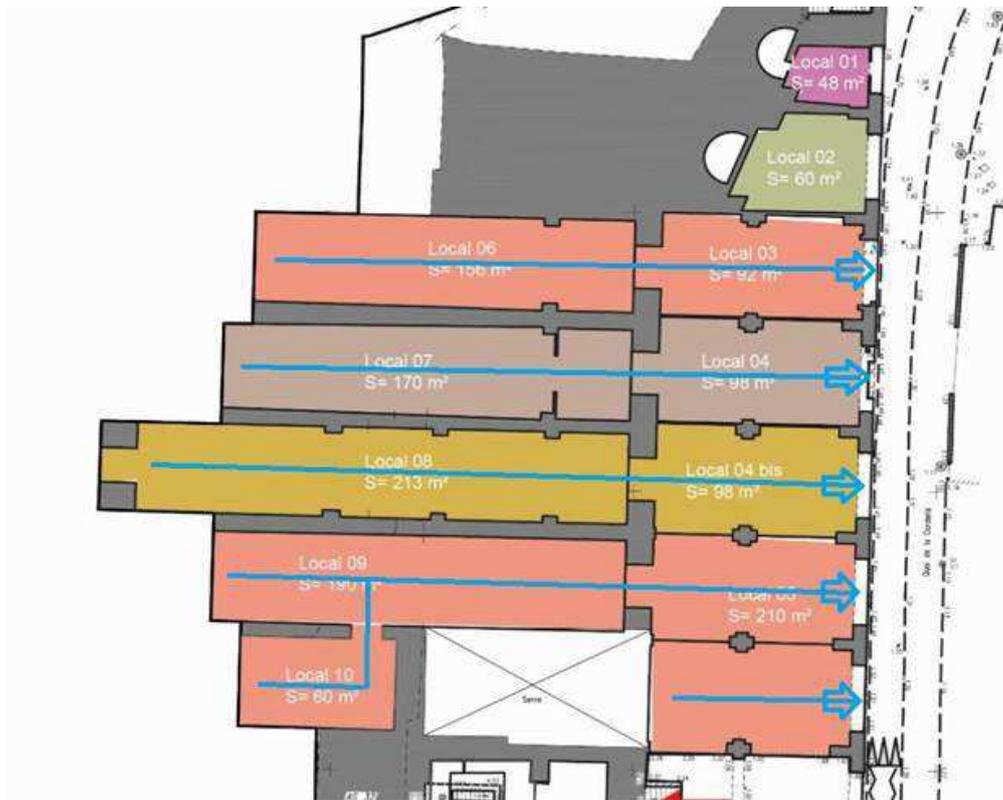
En aucun cas, le site en exploitation ne devra être privé de fluides ou d'énergies. L'équipe de Maitrise d'Œuvre devra prendre toutes les dispositions pour assurer la continuité des alimentations.

- **VENTILATION**

Afin de préserver au maximum le patrimoine existant, la solution d'une ventilation indépendante par local est retenue par le Maître d'Ouvrage.

La gaine cheminerait de préférence en partie haute.

Les bouches de ventilation donnant sur l'extérieur seront harmonieusement intégrées aux éléments bâtis. Celles-ci seront de couleur proche de l'imposte de chaque porte d'accès afin de conserver au maximum l'aspect architectural.



En ce qui concerne les locaux autres que les ateliers, il est demandé au concepteur d'étudier à la fois les solutions passives de ventilation mais aussi actives en respectant les débits d'air réglementaires par locaux. En fonction du retour du concepteur sur les faisabilités techniques, le Maître d'ouvrage arbitrera sur le dispositif à mettre en place.

A noter que le concepteur devra tenir compte de la Réglementation Thermique Existante (par éléments). Celle-ci fixe la consommation maximale admise pour les ventilateurs de système simple-flux à 0.25 Wh/m³ et de 0.40 Wh/m³ pour les systèmes double-flux disposant de filtre F5 à F9. La puissance des ventilateurs ne devra pas excéder 30 W.

6.2.3. CONTRAINTES DE TRAVAUX EN SITE OCCUPE – PHASAGE

- **PERIMETRE**

Le périmètre opérationnel de l'étude intègre les locaux et espaces qui appartiennent à la commune de Villefranche-sur-Mer (logement situé au sud du site, côté salle du gouverneur et le local surplombant le jardin « ancienne chambre du fils Beaudouin ») Parcelle A032.

Les modalités de mise à disposition et d'usage de ces locaux font l'objet d'un accord commun entre le Maître d'Ouvrage département des Alpes Maritimes et la Commune de Villefranche-sur-Mer.

- **TRAVAUX EN SITE OCCUPE**

Les utilisateurs occupent le domaine portuaire par le biais d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT).

Au regard des activités existantes, les chantiers navals (PASQUI, MASNATA) seront maintenus pendant la durée des travaux. Des opérations tiroirs seront nécessaires pour réaliser les travaux.

L'équipe de Maitrise d'œuvre devra étudier le phasage de l'opération et l'organisation du chantier avec soin, elle prendra notamment en compte :

- Les travaux seront réalisés en site occupé. Les chantiers navals (MASNATA et PASQUI) seront maintenus à proximité du port pendant les travaux. Le phasage intégrera les impératifs des activités des chantiers navals avec accès direct à la mer. Les travaux des chantiers navals devant être réalisés de fait en phases.
- L'aménagement des zones de chantier (stockages matériels et matériaux, installations de chantier)
- Les installations provisoires liées aux phasages, notamment les stockages temporaires de mobilier, équipements, ...
- Les temps de déménagement entre les différentes phases de chantier (*nota* : les déménagements de matériel ne sont pas à la charge de la maîtrise d'œuvre)
- Le confinement et l'isolement des zones de chantier par rapport aux zones en activités, travaux en horaires décalés si nécessaire, accès spécifiques aux zones chantier, ...
- La signalétique de chantier (mise à jour de la signalétique autant que de besoin en cours de chantier)
- Le concepteur doit proposer des solutions pour **réduire au maximum les nuisances de chantier**. Il veillera tout d'abord à limiter autant que possible la durée du chantier et à proposer un phasage opérationnel optimisé en accord avec les contraintes de l'existant.
- Il garantira également **la sécurité des personnes** tout au long du chantier et permettra l'intervention des services de secours en cas de besoin. Il prévoira des accès spécifiques aux zones de chantier (pas de croisement de flux).

- **DUREE DES TRAVAUX**

Au regard de la complexité de l'opération, la durée prévisionnelle des travaux est envisagée sur 26 mois dont 2 mois de période de préparation.

- **ENVELOPPE PREVISIONNELLE**

L'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux est de 5 000 000 euros HT (valeur novembre 2021).

6.3.CONTRAINTES ET EXIGENCES DE CONCEPTION

6.3.1. PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

La rénovation thermique du site est assujettie à la réglementation RT Existant par élément.

Les ateliers ne sont pas concernés par la réglementation RT Existant.

L'arrêté du 22 mars 2017 modifiant l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants s'applique. Le projet se situe en zone climatique H3.

Enveloppe du bâtiment :

Résistance thermique minimale (valeurs valables du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2022) :

Type de paroi opaque	Résistance thermique minimale R de l'ensemble paroi + isolant en m ² .K / W		
	zone climatique H1	zone climatique H2 (H3 à plus de 800 m d'altitude)	Zone climatique H3 (à moins de 800 m d'altitude)
Mur extérieur, toiture de pente > 60°	2,9	2,9	2,2
Mur en contact avec un volume non chauffé	2	2	2
Plancher bas donnant sur l'extérieur ou sur un local non chauffé	2,7 *	2,7	2,1
Planchers de combles perdus	4,8	4,8	4,8
Toiture de pente < 60°	4,4 **	4,3	4
Toiture terrasse	3,3 ***	3,3 ***	3,3 ***

Source : Guide « Rénover sans se tromper » du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, de Cohésion des Territoires et de l'ADEME

- **PAROIS VITREES**

Coefficient de transmission thermique U :

Type de paroi vitrée	Performance thermique
Fenêtre de surface supérieure à 0,5 m ² , porte fenêtre, double fenêtre, façade rideau	$U_w \leq 1,9 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$
Porte d'entrée de maison individuelle	$U_d \leq 2 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$
Verrière	$U_{cw} \leq 2,5 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$
Veranda	$U_{veranda} \leq 2,5 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$

Source : Guide « Rénover sans se tromper » du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, de Cohésion des Territoires et de l'ADEME

Le concepteur devra tenir compte du facteur solaire de la menuiserie avec sa protection solaire. Une valeur inférieure à 0.15 est attendu afin de limiter la hausse de la température en période estivale et d'éviter les surchauffes en limitant les apports solaires.

Cas particulier :

Les fenêtres ayant une surface inférieure à 0.5 m², les vitrages et non la totalité de la menuiserie doivent respecter une exigence : Ug (coefficient thermique du vitrage) < 1.5 W/m².K,

Les menuiseries équipées d'une fermeture, l'exigence réglementaire peut être satisfaite en prenant compte de la résistance additionnelle de celle-ci. Uw < 1.5 W/m².K.

- **CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE**

La production de chauffage et d'ECS étant réalisée indépendamment dans chaque local, le concepteur veillera à utiliser des équipements de production nécessitant peu/ou pas de réseau de distribution de chaleur.

En ce qui concerne le chauffage électrique, le règlement Européen « Eco-conception » impose aux radiateurs électriques une efficacité énergétique saisonnière équivalente à :

38% au minimum pour les radiateurs d'une puissance > 250W,

37% au minimum pour les radiateurs d'une puissance ≤ 250W.

Il est demandé dans la réglementation que les radiateurs électriques à action directe (convecteur, radiant, etc..) ou à accumulation disposent d'une régulation par un dispositif électronique intégré dont la variation temporelle est < 0.6K (pour les radiateurs à action directe) et 1.8K (radiateurs à accumulation), et au moins 4 niveaux de fonctionnement. Les 4 niveaux de fonctionnement doivent moduler le fonctionnement du système de chauffage.

Pour la production d'eau chaude sanitaire, le règlement européen « Eco-conception » impose que les ballons d'eau chaude et les chauffe-eaux électriques disposent d'une efficacité énergétique saisonnière de 36 à 37% à minima selon leur profil de puisage. Les chauffe-eaux doivent afficher une étiquette énergie avec un niveau réglementaire de classe C.

Remarque : les locaux concernés par la Réglementation Thermique Existante sont l'espace muséographique, les actuels salle du gouverneur, logement de la ville de Villefranche-sur-Mer et le logement du département des Alpes-Maritimes. Etant donné la valeur architecturale et historique du site, le périmètre de rénovation thermique sera amené à évoluer selon les avis du Maître d'ouvrage, de la DRAC et de l'Architecte des bâtiments de France.

6.4. DURABILITE, ENTRETIEN ET MAINTENANCE

- **DURABILITE**

Les locaux devront être pérennes et de qualité.

Ils doivent permettre un usage durable en fonction des évolutions.

Pour répondre à ces objectifs, une attention particulière doit être portée sur :

- le choix des matériaux,
- la facilité d'entretien et de fonctionnement,
- la standardisation des fournitures,
- un recours limité au « sur mesure » pour une maintenance et un entretien plus économique.
- les matériaux doivent résister à un milieu marin.

- **ENTRETIEN ET MAINTENANCE**

Le maître d'œuvre veillera lors de la conception des installations techniques et du choix des matériaux, à proposer des solutions performantes en matière de coût global (investissement + fonctionnement + maintenance) :

Le nombre de références différentes sera réduit autant que possible.

Les qualités architecturales devront être durables et ne pas dépendre de matériaux ou de dispositifs fragiles ou d'entretien coûteux. Le choix des matériaux doit tenir compte de leur résistance aux dégradations.

Tous les revêtements muraux, les sols, les plafonds, les appareils sanitaires, les équipements immobiliers, devront être accessibles au nettoyage et permettre un entretien aisé. D'une façon générale, les surfaces et équipements devront être d'un entretien facile pour les locataires occupant les locaux.

6.5. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES

Les spécifications techniques sont données à titre indicatif dans ce chapitre afin de situer le niveau d'exigence du Maître d'ouvrage en matière de prestations et d'équipements.

Elles constituent une approche que le Maître d'œuvre devra réajuster au fur et à mesure de l'avancement du projet, cela pour répondre aux exigences susceptibles d'être exprimées par le maître d'ouvrage.

Pour rappel, le soubassement de l'ancienne caserne Dubois ainsi que le jardin en terrasse qui le couvre, sont inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 11 février 1991. A cet effet, les solutions techniques relatives à la structure, et à la mise en valeur du site qui seront proposées par l'équipe de Maitrise d'œuvre sont soumises pour avis de l'ABF, quant au traitement des abords du site, celui-ci est soumis pour avis de l'architecte des bâtiments de France, enfin l'ensemble des propositions liées à l'opération sont sous la validation du département des Alpes-Maritimes, Maître d'ouvrage de l'opération.

Des « Fiches par local », jointes en annexe au présent document, préciseront, à titre indicatif, les performances et caractéristiques à atteindre pour chaque local.

6.5.1. DEMOLITION

Le projet prend en compte toute démolition, décapage, démontage nécessaire à la réalisation du projet ainsi que l'évacuation des déchets et la mise en décharge.

Les ouvrages destinés à être conservés seront protégés et la circulation des divers fluides maintenue.

6.5.2. GROS ŒUVRE

- **FONDATION**

Les équipements concourant à recevoir du public devront faire l'objet d'une ou plusieurs note(s) de calcul structurel afin de vérifier le bon dimensionnement de l'assise.

- **STRUCTURE**

La structure existante sera conservée en fonction du diagnostic et de l'état de celle-ci, la dalle pourra être reconstruite, le cas échéant.

Elle sera reprise et renforcée en fonction de son état et de la destination envisagée des locaux.

Le traitement de la structure devra mesurer les incidences patrimoniales et réduire au maximum l'impact sur le bâtiment.

Des diagnostics faisant état de la structure et de la sécurité du bâtiment ont été demandés par le Maître d'Ouvrage, ils sont joints en annexe du présent programme.

- Un audit sécurité et structurel de la caserne Dubois, le 14 octobre 2015
- Un audit patrimonial, restauration et mise en valeur du jardin Beaudouin darse de Villefranche-sur-Mer, le 17 mars 2017
- Diagnostic visuel de solidité de la salle du gouverneur et ses accès, le 03 juillet 2020
- Rapport de diagnostic AIA ingénierie, 02 avril 2021

Le maître d'œuvre devra décrire les diagnostics structurels complémentaires lui permettant de vérifier que les activités envisagées sont en adéquation avec les charges admissibles des ouvrages existants.

En règle générale, les planchers seront calculés pour supporter les charges d'exploitation dont les valeurs sont définies par la norme NF P 06-001.

Les charges d'exploitation données ci-après sont des performances minimales.

Les charges statiques et dynamiques des matériels lourds éventuels, sont à ajouter à ces valeurs.

Nature du local	Charge d'exploitation
Salles avec assistance debout : circulations, escaliers, surfaces de regroupement, d'abri, de détente et de jeux,	4 KN/m ²
Salle de réunion avec tables, salle d'ordinateur,	2,5 KN/m ²
Bureaux, salle d'exposition de moins de 50 m ²	2,5 KN/m ²
Salles de restaurants, cafés, cantines de dimension réduites (places assises<100), sanitaires collectifs	2,5 KN/m ²
Salle d'exposition de 50 m ² et plus	3,5 KN/m ²
Dépôts et magasins, atelier	3,5 à 6 KN/m ²

6.5.3. CLOS ET COUVERT

○ TOITURE ET ETANCHEITE (JARDIN BEAUDOUIN)

Le jardin Beaudouin présente de nombreuses fissures, affaissements, et infiltrations sur la dalle béton (cf rapport de diagnostic AIA ingénierie, annexé au présent programme).

- Les travaux de réfection de l'étanchéité et de la couverture devront :
 - Être réalisés de façon à permettre un entretien facile et sûr,
 - Durer 20 ans au minimum dans des conditions normales d'entretien,
 - Respecter les recommandations de l'ABF
 - Retrouver l'aspect d'origine du site

Le concepteur doit proposer des solutions techniques permettant de **réduire au maximum l'impact sur le bâtiment**. Il veillera tout d'abord à **limiter autant que possible les incidences patrimoniales et à retrouver l'aspect d'origine du site**.

Un audit patrimonial a été réalisé par le Maître d'Ouvrage. Il est joint, à titre d'information, en annexe du présent programme.

Lors de la phase diagnostic, le concepteur prendra connaissance de l'ensemble des données documentaires et s'attachera dans la mesure du possible à les compléter ponctuellement sur les points suivants :

- Patrimoine végétal originel et récent
- Baptistère (y compris les fresques)

En effet, la présente opération s'inscrit dans une politique de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine. L'objectif est de retrouver l'aspect d'origine du site en assurant la sécurité des usagers. Le jardin Beaudouin est un exemple rare de jardin moderne en lien direct avec son environnement dont la restitution et l'ouverture au public s'impose.

Le jardin Beaudouin est composé d'une dalle béton qui couvre les voutes en pierres et en briques croisées sur une surface d'environ 1600 m². Il se développe depuis le mur de soutènement Ouest dans lequel sont aménagées quatre voutes en cul-de-four, jusqu'à la façade Est qui ouvre sur le port de la Darse.

On retrouve en façade Est :

- 7 rangées de 4 vasques espacées irrégulièrement de 3,4 à 4,4 ml entre axe, posées directement sur une chape ciment
- Des jardinières en plate-bande
- Un mur Bahut sur toute la longueur de la façade

On retrouve côté Sud :

- Des vasques dont certaines posées sur des poteaux rectangulaires
- Une fontaine construite sur place
- Une autre terrasse dénommée « terrasse sud », également aménagée par Eugène Beaudouin, dotée d'un mobilier fixe en ciment (table, banc) posées à même sur la chape ciment.

On retrouve côté Nord :

- Un bassin en grande partie envahi par la végétation
- Une clôture grillagée pour limiter l'accès depuis le bâtiment communal voisin

On retrouve côté Ouest :

- Un jardin d'hiver, dont la majorité des éléments ont disparus. Ce jardin était couvert d'une toiture en verre et poutrelles.
- Le jardin d'hiver était doté de deux bassins et d'un mobilier identique à celui de la terrasse sud ou de la salle du Gouverneur (table en ciment sur pieds en balustres)

Cette liste d'éléments particuliers qui compose le jardin Beaudouin n'est pas exhaustive, elle sera complétée et clarifiée par l'équipe de Maitrise d'œuvre dans le cadre de la mission diagnostic.

L'équipe de Maitrise d'œuvre devra étudier la remise à l'aspect d'origine du jardin Beaudouin avec soin, elle prendra notamment en compte :

- La dépose de l'ensemble des éléments (vasques, fontaines, mobiliers,) nécessaire à la réalisation des travaux d'étanchéité et de couverture.
- La restauration et la mise en valeur des éléments justifiant d'un intérêt patrimonial. Ces éléments sont définis par le maître d'œuvre en phase diagnostic et sont soumis pour avis de la direction régionale des affaires culturelles et approbation du Maître de l'Ouvrage.
- Le stockage en atelier de l'ensemble des éléments destinés à être restaurés
- La repose des éléments (vasques, fontaines, mobilier, etc...) après travaux de réfection de l'étanchéité et de couverture.
- La rénovation du jardin d'hiver et de sa serre

- La dépose, la remise en état ainsi que la repose des massifs de plantes, de végétaux, hors vasques composant le jardin Beaudouin.

Par ailleurs, lors de l'élément de mission DIAGNOSTIC, le maître d'œuvre devra un inventaire sanitaire botanique des espèces végétales du jardin Beaudouin et une recherche en archives du jardin originel.

○ FAÇADES

L'ensemble des façades sera restauré et devra respecter la valeur patrimoniale et architecturale du site.

L'équipe de Maitrise d'œuvre veillera à ce que le niveau de finition soit identique à l'origine.

A titre d'exemple, la villa appartenant à la commune de Villefranche-sur-Mer devra conserver son enduit coloré.

De manière générale, le concepteur proposera des pistes d'amélioration pour se rapprocher le plus possible des standards concernant :

- Respect de la Réglementation thermique et environnementale en vigueur,
- Isolation phonique
- Performance de l'étanchéité à l'air et à l'eau dans un souci de durabilité des ouvrages,
- Respect des réglementations et en particulier incendie,
- Nécessiter un entretien aisé et dont le coût est maîtrisé.

○ MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures sont à remplacer car leur état de dégradation est avancé. Leur emplacement actuel sera conservé. Celles-ci seront robustes, étanches à l'eau et à l'air et adaptées à leur fonction.

Globalement, les menuiseries extérieures ne pourront être ouvertes que de l'intérieur. Elles seront de type antieffraction, à condamnation ou à ouverture partielle.

Les blocs-portes d'accès seront résistants aux chocs et aux tentatives d'intrusion, surtout pour ceux donnant directement sur le domaine public et les portes des locaux renfermant des matériels coûteux (informatique, vidéo,)

La nature et le type de menuiseries seront définis en cours d'étude et en accord avec Maitre d'Ouvrage et la direction régionale des affaires culturelles.

➤ **Logement du département et villa de la commune de Villefranche-sur-Mer**

L'ensemble des menuiseries extérieures est à conserver.

Elles sont restaurées et remises en place conformément à leur origine.

Les menuiseries extérieures existantes présentant un état de dégradation avancée seront à remplacer. Celles-ci seront robustes, étanches à l'air et à l'eau et munies de vitrages isolants thermiquement performants en conformité avec la réglementation thermique.

○ PROTECTIONS SOLAIRES - OCCULTATIONS

➤ **Protection solaire**

Les ouvertures vitrées défavorablement exposées par rapport au soleil quant aux apports lumineux et thermiques seront équipées de protections solaires demandant le moins de manipulation et d'entretien possible. Cette

protection devra être obtenue par des systèmes passifs et devra être validée par le Maître d'ouvrage et de la direction régionale des affaires culturelles.

Les 2 terrasses devront être ombragées à l'aide d'un système en parfait adéquation avec l'environnement et respectant l'architecture du lieu.

➤ **Occultations**

Le choix des éléments d'occultation des menuiseries extérieures et la gestion de ceux-ci seront à l'appréciation du Maître d'ouvrage et de la direction régionale des affaires culturelles.

6.5.4. AMENAGEMENTS INTERIEURS

Le maître d'œuvre intégrera dans l'opération l'ensemble des travaux de finition intérieure et extérieure nécessaire à un parfait achèvement des espaces à créer.

Le choix des couleurs et des matériaux sera réalisé en concertation avec l'ABF et le Maître d'Ouvrage.

Les critères suivants seront toutefois à prendre en compte :

- La durabilité,
- la facilité d'entretien,
- la résistance aux dégradations

Ces éléments devront être déterminants dans le choix des matériaux et leur mise en œuvre.

Tous les matériaux mis en œuvre et tous les matériels utilisés devront avoir fait l'objet d'un agrément selon les normes et règles françaises.

De manière générale, on choisira les produits et procédés permettant de limiter les émissions nocives (COV, formaldéhydes, phtalates, éthers de glycol...).

○ **CLOISONNEMENT**

La présente opération prévoit la possibilité de cloisons intérieures.

○ **MENUISERIES INTERIEURES**

Les menuiseries intérieures seront refaites à neuf dans les zones concernées par les travaux de restructuration.

La solidité et la qualité de fixation des menuiseries feront l'objet d'un soin particulier (résistance à l'arrachage et aux détériorations), surtout dans les locaux accessibles au public.

○ **METALLERIE - QUINCAILLERIE**

Le maître d'œuvre prévoira l'ensemble des ouvrages nécessaires à la bonne finition des espaces tels que :

- les mains courantes,
- les garde-corps d'escaliers
- les garde-corps
- les grilles de ventilation,
- les grilles gratte-pied au droit de l'entrée extérieure,
- les ouvrages de serrurerie dans les locaux,

Le traitement des ouvrages extérieurs sera réalisé en concertation avec la direction régionale des affaires culturelles et le Maître d'Ouvrage. Toutefois, le traitement des ouvrages de métallerie sera pensé pour résister à l'environnement marin.

Tous les ouvrages de menuiseries métalliques seront traités contre la corrosion : protection anticorrosion.

Les lisses, les mains courantes et garde-corps seront en matériaux résistants et ne nécessitant pas d'entretien, de même que tout élément d'ouvrage métallique (grilles de ventilation, barreaudage, ...).

Les efforts horizontaux quasi-statiques sur les garde-corps et leurs ancrages sont de 1 KN / m pour les bâtiments recevant du public.

Les garde-corps, les mains-courantes, etc. seront extrêmement robustes et solidement ancrés dans les parois ou sur une lisse métallique.

Des renforts seront prévus au niveau des fixations.

Serrurerie et quincaillerie

Les locaux seront condamnables par un ensemble de clefs sur organigramme ; les cylindres seront de type européen, de haute sûreté (A2P).

Les accès dans le bâtiment seront hiérarchisés avec passes partiels. Toutes les serrures seront accessibles par une passe générale. Les locaux techniques seront munis de passes spécifiques identiques.

- **REVETEMENTS SOLS – MURS- PLAFONDS**

- **REVETEMENTS DE SOL**

De manière générale, les revêtements de sol seront appropriés à la destination des locaux et feront l'objet d'un agrément CSTB.

Afin d'en faciliter l'entretien et le remplacement au cas par cas, les types de revêtements différents seront à limiter. L'aspect ainsi que la couleur de tous les revêtements sont conformes à l'aspect d'origine du site et seront choisis en concertation avec la direction régionale des affaires culturelles et le Maître d'Ouvrage.

A noter qu'il sera prévu des barres de seuil vissées à chaque changement de revêtement de sol ainsi que des profils au droit des joints de dilatation.

Classement UPEC

Le classement UPEC à obtenir pour les revêtements de sol est indiqué dans le tableau ci-dessous.

L'objectif du classement est d'obtenir, moyennant un entretien normal, que les revêtements se conservent de manière satisfaisante (c'est-à-dire sans détérioration notable et avec un changement progressif et limité d'aspect), pendant une durée raisonnable et suffisante qui ne sera pas inférieure à dix ans.

Locaux : Particularités de classement	désignation et caractéristiques	Classement
Locaux communs		
Hall d'entrée, aire d'accueil et de détente		U4 P3 E2 C1
Escaliers et paliers		U4 P3 E2 C1
Circulations, dégagements à rez-de-chaussée		U4 P3 E2 C0
Circulations, dégagements en étage		U3s P3 E1 C0 Nota 1
Local ouvert : rassemblement		U4 P4 E3 C2
Bureaux, salle de réunion, exposition		U3 P2 E1 C0
Sanitaires n'ouvrant pas sur l'extérieur		U3 P2 E2 C2
Sanitaires ouvrant sur l'extérieur		U4 P4 E3 C2
Restaurant – Bar		
Restaurant y compris comptoir de distribution		U4 P3 E2 C2
Sanitaires ouvrant sur l'extérieur		U4 P4 E3 C2
Local de réchauffage des plats avec zone de lavage		U4 P4 E3 C2

Plinthes

Les plinthes seront déterminées en corrélation avec les revêtements de sols.

Entrées des bâtiments

Afin de limiter les apports extérieurs de salissures dans le bâtiment, un dispositif sera prévu à chaque entrée. Ce dispositif doit présenter la dureté nécessaire pour ne pas gêner la progression d'un fauteuil roulant. L'aspect ainsi que la couleur seront choisis en concertation avec l'ABF et le Maître d'Ouvrage.

○ REVETEMENTS MURAUX

Les revêtements muraux seront appropriés à la destination des locaux. Ils participeront pleinement à l'ambiance des locaux grâce à l'utilisation judicieuse des matériaux, des textures et des couleurs.

L'aspect ainsi que la couleur seront choisis en concertation avec l'ABF et le Maître d'Ouvrage.

De manière générale, les revêtements muraux seront peu salissants, lessivables et résistants aux chocs. Dans les locaux humides, ils devront limiter la croissance fongique.

○ PLAFONDS

A l'issu du diagnostic patrimonial qui sera à réaliser par le concepteur, la nature et l'aspect des plafonds seront choisis en concertation avec l'ABF et le Maître d'Ouvrage.

6.5.5. COURANTS FORTS

L'ensemble des installations électriques sera réalisé dans les règles de l'art et conformément aux règlements généraux.

○ ELECTRICITE

Le concepteur aura à sa charge l'ensemble des démarches y compris l'assistance administrative du Maître d'ouvrage avec la société concessionnaire pour l'adaptation de l'alimentation en énergie du site existante.

Il est rappelé que le site continue de fonctionner pendant toute la durée des travaux.

Il prendra intégralement à sa charge les frais liés aux raccordements ou modifications des branchements existants.

Onduleur

Général pour secourir les bandeaux de prises embarqués dans les baies VDI.

Puissance de l'installation

L'alimentation en courants forts sera calculée suivant le besoin de puissance estimée avec une réserve de puissance de 30%.

L'ensemble de la distribution électrique (TGBT, TD, canalisations principales et secondaires) seront dimensionnées avec 30% de réserves de place et de puissances.

Afin de limiter les percements, chaque local sera traité individuellement par un tableau divisionnaire

Mise à la terre

Respect de la réglementation : NFC 15-100. Le projet devra vérifier et étendre la mise à la terre de l'ensemble des bâtiments.

Tableaux divisionnaires

Indice de service 211-forme 2a.

Indice de mobilité FFF. -IP2xB

Personnel habilité impliqué : B1/B0 (exploitation), B2/BR (maintenance), B2V/BR (évolution).

Temps d'intervention supérieur à 1 heure.

Il sera prévu des tableaux divisionnaires regroupant tous les organes de protection, de coupure et de commande des circuits secondaires de distribution ainsi que des compteurs défalcatours.

Ils seront installés par zone de projet (1 / atelier, 1 pour le logement du département 06, 1 salle du gouverneur, 1 villa de la ville de Villefranche-sur-Mer. Les tableaux doivent être et facilement accessible au personnel de maintenance.

Chaque tableau sera équipé :

- d'un appareil de coupure générale,
- des protections des circuits lumière, prise de courant, force motrice.

La protection des circuits divisionnaires de distribution doit être assurée par des disjoncteurs magnétothermiques avec protection thermique et/ou magnétique, et différentiels si nécessaire, et équipés d'une commande manuelle permettant la mise hors ou sous tension du circuit protégé. Ces protections sont regroupées dans des coffrets ou des armoires fermées inaccessibles au public.

Distribution

Les distributions secondaires seront issues des tableaux divisionnaires. La nature et l'aspect de celle-ci seront choisis en concertation avec l'ABF et le Maître d'Ouvrage.

Néanmoins, les distributions seront conçues de façon à faciliter la souplesse d'exploitation et la facilité de modifications ultérieures, mineures, des réseaux. A cet effet, les distributions principales et secondaires seront facilement accessibles.

Le dimensionnement des distributions devra permettre une réserve d'utilisation de 30%.

Les circuits lumière seront indépendants des circuits force.

La nature et l'aspect de l'alimentation terminale seront choisis en concertation avec le Maître d'Ouvrage.

Appareillage

La nature et l'aspect des interrupteurs, organes de commande et prises de courant, etc., des locaux seront choisis en concertation avec la direction régionale des affaires culturelles et le Maître d'ouvrage.

Les commandes d'éclairage situées dans des locaux ne bénéficiant pas d'éclairage seront équipées d'un témoin lumineux intégré.

Les prises de courant à éclipses, fixation à vis, seront d'un type normalisé avec mise à la terre. Leur hauteur minimale par rapport au sol sera de 25 cm.

Toutefois, les équipements devront être robustes, de remplacement facile, très accessibles et en même temps à l'abri des chocs.

Tous les appareils seront d'un type normalisé portant le label USE ou UTE et standardisés.

Comptages – sous comptages

Seuil de comptage des usages suivants sont à réaliser :

- électricité,
- chauffage,
- éclairage,
- ventilation,
- ECS (restauration/ bar café).

Les comptages seront réalisés au niveau des tableaux divisionnaires de chaque local.

○ PROTECTION CONTRE LA Foudre

Les effets directs (protection incendie) et indirects (protection des biens) de la foudre sur l'établissement seront évalués dans une analyse du risque foudre suivant les normes NF EN 61 643-11, UIE C15-443 et la note de calcul sera remise avec l'offre.

Cette installation assurera la couverture totale du site (bâtiments et espaces extérieurs)

○ ECLAIRAGE ARTIFICIEL INTERIEUR

L'éclairage devra respecter les règles de l'Association Française de l'Éclairage (AFE) et de la norme EN 12 464-1.

L'éclairage intérieur sera basse consommation, le nombre de sources de type différents sera le plus limité possible afin d'éviter la multiplication des références à stocker pour pallier les pannes.

Il sera recherché un éclairage de qualité et le positionnement des sources de lumière fera l'objet d'une étude approfondie.

Tous les appareils d'éclairage et de distribution de courant, y compris lampes ou tubes lumineux proposés devront être remplaçables facilement, sans besoin de « formation » préalable.

Il sera prévu deux circuits d'éclairage :

- l'éclairage normal,
- l'éclairage de sécurité (ambiance et balisage), réalisé par blocs autonomes (type LED adressable avec test à distance).

A noter que la nature et l'aspect des équipements d'éclairage intérieur seront choisis en concertation avec le Maître d'Ouvrage.

➤ **Eclairage normal**

Sources d'éclairage

L'éclairage normal sera réalisé par des lampes à LED. Les lampes halogènes et à incandescence sont interdites.

Les lampes à LED respecteront les caractéristiques suivantes :

Durée de vie > 35000h à 70% de maintien du flux

Efficacité lumineuse > 55lm/W.

Commandes d'éclairage

L'éclairage sera sur horloge asservi à la luminosité sauf pour l'éclairage des locaux de stockage, sanitaires qui sera assuré par un système d'éclairage économique sur détection de présence avec extinction temporisée (ou sur minuterie).

Indice de rendu des couleurs

L'indice de rendu des couleurs (IRC) sera au moins égal à 85.

Température de couleur

La température de couleur sera comprise entre 4 000 et 6 000 K.

Taux d'éblouissement

Les valeurs limites du taux de l'éblouissement unifié (UGR) et de l'indice de rendu des couleurs (IRC) n'étant pas indiqués dans les fiches techniques par local, les valeurs à retenir pour chaque type de local sont les valeurs de l'UGR & de l'IRC de la norme EN 12464-1.

➤ **Eclairage de sécurité**

L'éclairage de sécurité sera réalisé par des blocs autonomes (type SATI avec tests automatiques à distance). Il se mettra en service dès que l'alimentation générale sera interrompue ; il assurera un éclairage permettant de circuler sans difficulté et de regagner les sorties. Une mise au repos par secteur devra être prévue.

Les blocs autonomes seront à minima avec éclairage de veille réalisé par diodes électroluminescentes pour réaliser des économies d'énergie et allonger les interventions de maintenance de remplacement des lampes.

L'éclairage de sécurité sera constitué de l'éclairage d'évacuation (balisage) et de l'éclairage anti-panique (ambiance).

○ **ECLAIRAGE ARTIFICIEL EXTERIEUR**

L'éclairage artificiel extérieur devra permettre de sécuriser le site et de baliser les obstacles tout en permettant le cheminement des personnes présentant un déficit sensoriel. L'ensemble des sources utilisées seront basse consommation. Les éclairages seront sous l'horizontal afin de limiter la pollution lumineuse.

Cet éclairage sera commandé sur plusieurs zones un système composé d'une inter-crêpusculaire ; un by-pass manuel permettra de forcer l'éclairage pour effectuer les opérations de maintenance.

A noter que la nature et l'aspect des équipements d'éclairage extérieur seront choisis en concertation avec le Maître d'Ouvrage.

6.5.6. COURANTS FAIBLES

○ PRE-CABLAGE VOIX DONNEES IMAGES

Les câblages et équipements VDI ont pour objectif de distribuer de façon banalisée sur un support unique les voix-données-images sans affectation spécifique des connecteurs et des éléments de transport. Le pré câblage a pour objectif :

- L'universalité vis-à-vis des constructeurs et des systèmes
- La performance
- La simplicité d'usage et de modification
- La banalisation des supports de transmission et de la connectique
- La standardisation des distributions.

Les locaux : la salle du gouverneur, espace d'exposition, le restaurant disposeront de points de connexion banalisés par prises RJ45.

L'évolution des équipements informatiques nécessite, sur le plan de la conception du bâtiment, la mise en place d'un outil performant et évolutif.

Il permettra aux utilisateurs d'envisager l'avenir, sans travaux complémentaires, de multiples configurations possibles en matière de réseaux de télécommunication, informatique et vidéo.

Source

L'espace accueil muséographique sera doté d'un réseau banalisé VDI de catégorie 6-Classe Ea- PoE zéro halogène, réalisé suivant la norme ISO 11 801.

Le réseau capillaire sera issu d'une baie RG-VDI 800x800-42U irrigant des sous-répartiteurs VDI si nécessaire.

Distribution

Le bâtiment sera équipé d'un précâblage disposé en étoile à partir du RG-VDI vers les SR-VDI installés dans des locaux prévus à cet effet. Le réseau sera sécurisé par un anneau rebouclant les rocares.

Le local VDI pourra recevoir des équipements actifs.

Les rocares entre armoires de brassage seront réalisées en câbles multi paires et fibres optiques zéro halogène traitées anti-rongeurs.

Réserve de puissance et de place

Les chemins de câbles VDI seront en dalles pleines suivant guide 15-900 et disposeront d'une réserve de place de 30%. Les câbles VDI seront disposés sur une seule couche dans les chemins de câbles.

Points d'accès

Les besoins en prises informatiques sont définis en concertation avec le Maître d'ouvrage.

○ TELEPHONIE SUR IP

Uniquement salle du gouverneur.

○ TELEPHONIE GSM

Afin de limiter les percements et l'acheminement de liaisons électriques, le restaurant et l'espace buvette/restauration légère recevront uniquement une couverture par GSM.

○ COUVERTURE WIFI

Une borne WIFI sera disposée dans les logements, l'espace buvette/restauration légère, les locaux ASCEE, l'espace muséographique des 2 premières voûtes et la salle du gouverneur pour permettre une couverture WIFI de ceux-ci. L'étude de couverture est à réaliser au titre du projet.

○ VIDEOSURVEILLANCE

Le maître d'ouvrage souhaite installer un système de vidéosurveillance dans le cadre du projet. Le système sera full IP.

Le projet doit prévoir le nombre de caméras nécessaire mais optimisé pour garantir la surveillance des entrées des différents bâtiments et la surveillance des chemins de circulation existants. Chaque caméra répondra aux caractéristiques suivantes :

- zoom panoramique et numérique
- mémoire d'image interne 64 Mo
- capteur intégré de mouvement
- taux de transfert 1Mbit/s (640x480)
- fonction horodatage
- Alimentation via câble réseau PoE.

Le report des images sera réalisé sur un moniteur 17" permettant la visualisation des caméras et un serveur RAID 5. Ce serveur sera embarqué dans la baie VDI de la salle du gouverneur.

La localisation des caméras sera validée avec le Maître d'ouvrage.

○ CONTROLES D'ACCES

Un système de contrôle d'accès par badge sera installé sur toutes les portes du bâtiment hors Locaux sous les voûtes et galeries (chantiers navals, etc) dédiés aux artisans. Celui-ci sera étudié avec le service sécurité sureté prévention de la Direction de la construction, de l'immobilier et du patrimoine et sera identique à celui existant pour l'accès aux installations portuaires (à valider en cours de projet par le Maître de l'Ouvrage en fonction du projet).

Le logiciel de contrôle d'accès sera simple d'usage et permettant une exploitation aisée.

6.5.7. CVC

Se référer à l'article 7.3.1 Performance énergétique et environnementale.

○ PLOMBERIE – SANITAIRE

Les installations seront calculées et exécutées suivant les normes en vigueur.

Quelles que soient la pression et la dureté de l'eau du réseau public, tous les équipements nécessaires à une distribution normale (surpresseur, détendeur, adoucisseur...) seront dus au titre de la présente consultation.

Sont à prévoir ou à adapter selon les cas, dans le cadre de la présente opération :

- L'arrivée et la distribution générale d'eau froide,
- La production décentralisée et la distribution d'eau chaude sanitaire,
- Des réducteurs de pression pourront être installés,
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes sanitaires vers les réseaux de rejet,
- L'évacuation des eaux pluviales avec prise en compte des contraintes de site, en fonction du projet et de l'imperméabilisation des sols, y compris rétention et contrôle des débits de fuite,

- Les avaloirs,

Alimentation en eau

Alimentation

Le branchement sur le réseau public existant est à maintenir dans le cadre de l'opération.

Distribution

La configuration des réseaux sera la plus simple et la plus courte possible afin d'éviter la stagnation et l'élévation de la température de l'eau froide, ainsi que pour permettre des traitements de désinfection efficaces et rapides.

Les réseaux répondront aux exigences suivantes :

Tous les réseaux Eau froide et Eau chaude sanitaire seront construits à l'intérieur des bâtiments,

Les canalisations du circuit d'eau froide seront distantes du réseau d'eau chaude (minimum 10cm),

Toutes les canalisations d'eau froide seront calorifugées afin d'éviter les risques de condensation. La continuité du calorifugeage devra être garantie dans le but d'éviter toute possibilité d'élévation de température,

On évitera tant que possible le passage de réseaux humides dans les locaux dits « secs »,

Les colonnes verticales de distribution devront être rectilignes sur toute la hauteur du bâtiment (selon faisabilité technique à la suite de l'audit patrimonial),

Les extrémités des colonnes montantes seront équipées de dispositifs anti-béliers et de purgeurs,

La distribution ne devra pas comporter de bras morts,

Les réseaux seront correctement identifiés.

Des vannes de coupure et des robinets de vidange des réseaux seront prévus pour chaque appareil sanitaire et seront facilement accessibles, afin que chaque appareil puisse être coupé individuellement. Des clapets anti-pollution seront également prévus en amont de chaque appareil.

○ EAU CHAUDE SANITAIRE

Production

La production d'eau chaude sanitaire existante sera adaptée au projet et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évaluation des besoins en ECS sera établie suivant les normes en vigueur selon les types de locaux.

Se référer à [l'article 7.3.1 Performance énergétique et environnementale](#).

Distribution

Une réflexion sur la conception et les bonnes pratiques d'entretien du réseau d'eau sera faite par le concepteur, conformément aux circulaires n° 97-311 du 24 avril 1997 et n° 98-771 du 31 décembre 1998, afin de prévenir et de surveiller les risques de légionellose.

Toutes les canalisations d'eau chaude sanitaire seront calorifugées.

Température de l'ECS

L'eau chaude sanitaire sera distribuée à 60°C minimum pour diminuer les risques de légionellose (minima 55°C) et le mitigeage de l'eau sera réalisé au niveau des robinetteries des appareils sanitaires.

La température de distribution sera en tout point supérieure à 50°C.

Le réseau ECS sera maintenu en température afin que le temps d'attente (arrivée d'eau chaude) soit inférieur à 5 secondes même en période de faible tirage.

Décontamination des réseaux

Le réseau ECS sera équipé d'un dispositif préventif et curatif de désinfection pour lutter contre les légionnelles (dispositif chimique ou thermique).

Traitement d'eau

L'opportunité de prévoir un traitement de lutte contre le tartre dépend des caractéristiques de l'eau qui est véhiculée mais également de la conception de l'installation. Lorsque l'eau est particulièrement dure (à partir de 30°F), il peut être nécessaire de l'adoucir afin de limiter l'entartrage du réseau de distribution d'eau chaude. En outre, certains usages techniques peuvent nécessiter une eau adoucie.

○ EVACUATIONS

Réseaux EU EV

Les réseaux EU / EV seront du type séparatif jusqu'aux collecteurs en limite de propriété.

Les réseaux seront traités acoustiquement pour limiter les nuisances dans les locaux traversés.

Les diamètres des canalisations des eaux usées et eaux vannes seront largement dimensionnés.

La pente d'écoulement des réseaux d'évacuation en parcours horizontal, dans le bâtiment ne devra pas être inférieure à 2%.

Réseaux EP

La récupération des EP du site sera réalisée conformément à la réglementation.

Les chutes d'eaux pluviales du bâtiment seront de type gravitaire.

Le collecteur aboutira à un regard, à partir duquel les EP seront évacuées vers le collecteur public.

Equipements sanitaires

Les appareils sanitaires et leurs accessoires seront caractérisés par leur robustesse, leur simplicité de fonctionnement et la facilité de leur entretien.

Les appareils seront choisis dans une même gamme de matériel, afin d'éviter les dispersions entre plusieurs marques. Ils seront suspendus afin de faciliter l'entretien des sols des locaux.

Les équipements terminaux seront de bonne qualité et disposeront d'un marquage NF-sanitaire.

Robinetterie

L'ensemble des robinetteries sera équipé de limiteurs de température, de limiteurs de débit (système de butée fictive) et de mousseurs ou de brise-jets.

Le réglage des limiteurs de température sera fonction du lieu d'installation du robinet suivant les réglementations en vigueur.

Equipements sanitaires

Lave mains

Ces appareils seront à commande manuelle.

WC suspendus

Les WC seront toujours de type suspendu, et répondront aux caractéristiques suivantes :

Support sans dommage d'une charge d'au moins 150 kg

Espace sous cuvette d'au moins 10 cm afin de rendre possible le nettoyage

Dimensions : hauteur fixe à 46cm du sol, longueur de 70cm (utilisation de chaise d'hygiène)

Les chasses d'eau seront équipées d'un économiseur d'eau.

Les WC comporteront des lave-mains à commande manuelle.

Accessoires sanitaires

Les appareils sanitaires seront équipés d'un miroir et d'une barre d'appui avec béquille de renfort de part et de d'autre de la cuvette du WC

L'ensemble des distributeurs de savon, distributeurs de papier hygiénique, essuie-mains, ... associés aux lave-mains, points d'eau et sanitaires sont à prévoir par le concepteur.

6.5.8. APPAREILS ELEVATEURS

La présente opération prévoit la mise en place d'appareils élévateurs nécessaires à la mise en accessibilité de l'ensemble du site :

- La salle du gouverneur
- Le jardin Beaudouin
- La serre d'hiver
- Les logements non car il s'agit d'espaces non accessibles au grand public

Cet appareil sera utilisé pour les livraisons du matériel pour le restaurant, bar / café et notamment la salle d'exposition.

L'appareil élévateur sera justement dimensionné pour être conforme à la réglementation d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Il sera de type électrique et à faible consommation d'énergie.

Le positionnement de l'appareil sera défini en accord avec le Maître d'ouvrage et la direction régionale des affaires culturelles

6.5.9. SIGNALÉTIQUE INTERIEURE ET EXTERIEURE

La circulation des personnes à l'intérieur des bâtiments recevant du public est une des réflexions à mener par le Maître d'œuvre. La signalétique sera intégrée dans une réflexion globale esthétique et fonctionnelle afin de faciliter l'orientation et le repérage des espaces et des différentes zones.

La signalétique devra s'adresser aux personnes valides et aux personnes handicapées. Elle sera particulièrement bien traitée car elle participe à la qualité de l'accueil.

Une signalétique fixe générale sera prévue :

- **A L'EXTERIEUR**
- Identification de l'équipement
- Identification des accès et des voies, plan d'orientation
- Identification et marquage des places de stationnement PMR
- Mise en valeur du site
- Signalisation directionnelle et d'orientation

- **A L'INTERIEUR**
- plans d'orientation généraux
- flèches directionnelles
- tableau général de renseignements
- désignation des locaux (logos et intitulés de local)
- panneaux et consignes de sécurité incendie
- signalisation des locaux et équipements techniques.

6.5.10. EQUIPEMENTS COMPRIS DANS L'OPERATION

Tous les équipements prévus dans le programme doivent être opérationnels lors de la livraison du bâtiment. Tous les équipements seront particulièrement robustes et traités "anti-vandalisme" aussi bien au niveau de leur solidité propre qu'au niveau de la solidité de leur mode d'accrochage.

Tout équipement ou appareillage non cité dans ce chapitre et nécessaire à la réalisation des exigences exprimées est considéré comme compris dans le coût des travaux.

- **EXTINCTEURS**

Les extincteurs sont compris dans le marché de maîtrise d'œuvre.

Ils seront disposés de façon visible dans les circulations mais ne feront pas saillie. Leur nombre sera conforme aux dispositions de la réglementation ERP. La mise en place de boîtiers anti-vandalisme est obligatoire pour éviter tout abus.

- **EQUIPEMENTS IMMOBILIERS**

Il s'agit des équipements intégrés, fixes par destination, et en particulier :

- l'équipement scellé au sol et aux murs : tableaux, écrans, accessoires sanitaires, ..
- le mobilier fixe destiné à structurer l'espace,
- les appareils sanitaires et leurs accessoires fixes
- etc...