

ÉLABORATION D'UN SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT DU SITE DE FORT-BARRAUX



Avril 2014
Rapport Final



Préambule

Commanditaire :

Commune de Barraux (38)

Partenaires :

Communauté de communes du Grésivaudan

Conseil Général de l'Isère

Equipe constituée des bureaux d'études :

Médiéval - AFDP ingénierie et faisabilité de projet – Mandataire de la mission

Michel Trubert - architecture du patrimoine

CM Economistes - économie du patrimoine



Sommaire

| | |
|--|-------------|
| Préambule | p 2 |
| Sommaire | p 3 |
| Introduction | p 5 |
| <u>I – Rappel du diagnostic</u> | p 6 |
| <u>II – Besoins induits par type d’occupation</u> | p 12 |
| 2.1 Axe Patrimoine | p 15 |
| 2.2 Axe Tourisme-Culture | p 19 |
| 2.3 Axe Economie | p 24 |
| 2.4 Axe Résidentiel | p 29 |
| 2.5 Axe services publics | p 31 |
| 2.6 Récapitulatif | p 33 |
| <u>III– Potentialités du site pour répondre à ces besoins</u> | p 38 |
| <u>IV - Enjeux paysagers</u> | p 48 |
| 4.1 Végétation | p 49 |
| 4.2 Stationnements | p 52 |
| 4.3 Cheminements | p 57 |
| 4.4 Coûts estimatifs | p 59 |
| 4.5 Accessibilité/sécurité | p 60 |



Sommaire

| | |
|--|-------|
| <u>V– Planification des occupations</u> | p 62 |
| 5.1 Planification | p 63 |
| 5.2 Cartes récapitulatives | p 76 |
| 5.3 Récapitulatif des surfaces | p 84 |
| 5.4 Détails par bâtiment | p 89 |
| 5.5 Objectifs estimés | p 124 |
| <u>VI– Interventions architecturales</u> | p 126 |
| 6.1 Travaux de restauration d’urgence | p 127 |
| <u>VII- Valorisation et communication de projet</u> | p 140 |
| <u>VIII- Indicateur de coûts</u> | p 156 |
| 8.1 Viabilisation | p 157 |
| 8.2 Entretien | p 161 |
| 8.3 Aménagements potentiels | p 176 |
| 8.4 Total pré-estimation | p 186 |
| <u>IX - Préconisations juridiques</u> | p 187 |
| 9.1 Maitrise foncière | p 188 |
| 9.2 Maitrise d’ouvrage | p 203 |
| 9.3 Gestion du site | p 206 |
| Conclusion | p 223 |
| Annexe | p 227 |
| Annexe 1 : liste des personnes contactées | p 228 |



Introduction

Outre les spécificités patrimoniales du site et le contexte dans lequel il s'inscrit, le diagnostic a révélé la nécessité d'envisager un projet pluridisciplinaire pour le Fort Barraux.

Il a également mis en exergue l'importance de ne pas cantonner le schéma d'aménagement à des affectations trop strictes afin de favoriser la rencontre entre les porteurs de projet et le site et de lui laisser, ainsi, la latitude d'évoluer selon les besoins du territoire et les opportunités qui s'offriront à lui.

Ce document propose notamment une planification des activités dans l'espace, une estimation des objectifs qui peuvent être atteints ainsi que des éléments de méthodologie pour mener le projet à bien dans le domaine de la communication et du montage juridique.



Rappel du diagnostic

Les enjeux à placer au cœur du schéma directeur d'aménagement du Fort Barraux sont :

- Valoriser ce patrimoine exceptionnel pour des raisons patrimoniales et économiques
- Recréer un lien entre le Fort et les habitants de Barraux
- S'inscrire dans le contexte économique, touristique, paysager et démographique local

L'objectif de la présente étude :

- Proposer un plan de requalification cohérent qui permettra aux futurs usagers de cohabiter sur le site en évitant les conflits d'usage
- Proposer un zonage d'occupation permettant de répondre aux demandes ponctuelles d'installation
- Proposer une planification attractive susceptible d'accueillir durablement de futurs occupants
- Proposer une planification « plurielle » qui mélange différents usages et différentes catégories sociales, qui permette au site de vivre en journée et en soirée et en toute saison (par exemple éviter site dortoir ou qui se vide à 17h00)
- Bâtir un schéma d'aménagement qui ne privatise pas le site tout au moins ses éléments patrimoniaux majeurs
- Bâtir un schéma qui puisse se réaliser progressivement
- Trouver les solutions juridiques permettant à la collectivité de maîtriser au mieux le foncier et les aménagements réalisés tout en ne décourageant pas l'investissement privé

Le document produit doit toutefois garder un certain niveau de réversibilité et rester souple afin de permettre d'intégrer les évolutions et des propositions à venir y compris celles non-identifiables aujourd'hui. Prévoir une planification révisable (comme un PLU)

En terme de segments :

- La population locale désireuse de s'approprier le Fort
- Les habitants de la communauté de communes pour lesquels le Fort représente un site important au niveau patrimonial
- De nouveaux habitants cherchant des appartements spacieux et de caractère, à la campagne
- Les acteurs économiques locaux ou extérieurs désireux de s'installer dans le territoire et dans un site hors normes
- Les touristes déjà présents sur le territoire et de nouveaux :
 - Clientèle des amateurs de découverte culturelle et de sites pittoresques
 - Clientèle des amateurs de patrimoine fortifié
 - Clientèle des randonneurs (notamment cyclo)

En terme de cibles touristiques :

- La clientèle familiale

Le public familial est à la recherche d'activités conviviales permettant de rassembler tous ses membres en répondant aux envies et besoins de chacun (parents et enfants).

- Les scolaires

Ce marché représente en effet un potentiel important, tant au niveau des groupes (voyages scolaires, classes découvertes, ateliers pédagogiques) qu'au niveau des individuels (part importante du public familial). La clientèle enfantine doit donc être prise en compte au même titre que celle des adultes (voire même plus encore), car elle apparaît comme un acteur économique à part entière. L'enfant est en effet reconnu comme le principal prescripteur en matière de choix des loisirs familiaux (de façon directe ou indirecte), les parents privilégiant le bien-être de leurs enfants et préférant les occuper intelligemment. De même, la venue des enfants par le biais des visites scolaires est importante car elle conditionne la venue des familles dans un second temps. En effet, il existe un lien entre la venue d'un enfant dans le cadre scolaire et son retour sur ce même site dans le cadre familial lorsqu'il a gardé un bon souvenir de son passage avec sa classe. D'autant que les périodes historiques traversées par le site et les témoignages qu'il a gardés font écho à de nombreux points du programme scolaire.

- **Les randonneurs** (jeunes, adultes, seniors « actifs ») qui cherchent des étapes alliant hébergements et activités culturelles

Le schéma d'aménagement se décline autour de 5 axes :

- Un axe patrimonial
- Un axe touristique et culturel avec des déclinaisons loisirs et événementielles
- Un axe économique
- Un axe résidentiel
- Un axe « espaces et services publics »

1. Rappel du diagnostic

Rappel des conclusions du diagnostic

Il est nécessaire de garder à l'esprit que le site du Fort Barraux est, dans son usage premier, un site militaire avec un habitat que l'on pourrait qualifier de communautaire. L'architecture et l'organisation « urbaine », telles qu'elles sont, déterminent un mode de vie qui nécessite d'accepter le voisinage, loin des principes du lotissement individuel.

On ne peut pas plaquer un esprit différent dans un type d'architecture aussi spécifique.

Par conséquent, les usages doivent être pensés comme tels et les futurs usagers doivent adhérer à un certain modèle sociétal correspondant.

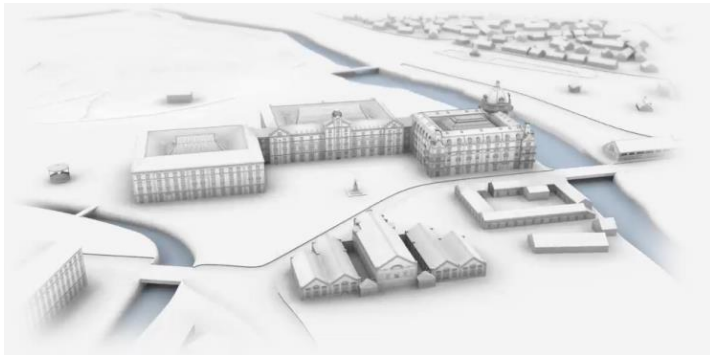
1. Rappel du diagnostic

Rappel des conclusions du diagnostic

Quartier Vauban de
Freiburg
(Allemagne)



Le familistère
de Guise (02)



Ste Croix en Jarez
(42)





Besoins induits par type d'occupation

Le site, par son ampleur et ses caractéristiques, autorise l'accueil d'usages diversifiés.

Rappelons que **cette diversité d'usages est souhaitée pour que le site vive le plus possible toute la journée et en toute saison et qu'il soit ainsi davantage porteur d'une dynamique et de développement local.**

Pour autant, ces différents usages doivent prendre place de façon la plus rationnelle possible dans l'espace. En effet, certains espaces se prêtent davantage au résidentiel, d'autres à des activités tertiaires, d'autres encore à du commerce ou à des activités artisanales.

Pour définir les localisations les plus appropriées à tel ou tel usage, nous avons donc procédé :

- D'abord par l'identification de ces activités,
- Pour chacune, nous avons ensuite détecté les besoins induits, les surfaces nécessaires.
- Nous avons défini les spécificités, opportunités et contraintes de chaque bâtiment
- Ce n'est qu'ensuite que nous avons scénarisé la planification de ces activités dans l'espace et dans les étages.

Le projet développera différentes activités, à savoir :

➤ Axe « Patrimoine » :

- Centre d'interprétation (CIAP) – visites du site (libre ou accompagnée) – visites de chantier

➤ Axe « Tourisme, loisirs et événementiel » :

- Espace d'accueil du site – bar/snack –
- Espace randonneur
- Fabrique culturelle
- Espace événementiel
- Gîte touristique
- Hôtel – Restaurant

➤ Axe « Economie » :

- Boutiques – ateliers (arts/artisanat)
- Showroom – location d'espaces commerciaux/bureaux

➤ Axe « Résidentiel » :

- Location de logements d'habitation
- Locaux d'appoint pour des habitants de proximité (« une pièce de plus », une chambre d'amis, une cave, un grenier...)

➤ Axe « Espaces associatifs et espaces et services publics » :

- Espaces des associations
- Espaces communs à l'ensemble des équipements et activités développés sur le site (chaufferie, toilettes,...).

2.1 Axe Patrimoine

Interventions urgentes de conservation

Bien que la première étape est nécessairement **une phase de restauration et de mise en sécurité** des bâtiments, ces travaux peuvent être mis en scène soit en valorisant le travail des professionnels sur le site (visites de chantiers, ateliers...), soit en **provoquant la participation des visiteurs**.

Il s'agit de les impliquer dès la phase de sauvegarde du site en leur permettant de mettre la main à la pâte (dans le cadre de journées organisées et de travaux spécifiques : **chantiers participatifs**, formation suivie d'une application sur le site) ou de **parrainer le site restauré** en « adoptant » un dessin ou une pierre.

En plus de **créer une animation sur le site**, cette démarche permet à la population locale de **s'approprier le projet dès sa genèse**, ce qui représente une garantie de son développement futur.





Vente d'ardoises à Vaux le Vicomte (77)



Château de Guédelon (89)



2.1 Axe Patrimoine

Un centre d'interprétation « éclaté »

La monumentalité du site et le dimensionnement des espaces imposent des interventions ponctuelles et d'intensités différentes

Au regard des surfaces (intérieures et extérieures) disponibles sur le site, il est inconcevable d'envisager une valorisation scénographique globale des espaces. D'une part, un tel aménagement conduirait à des coûts d'investissements et de maintenance démesurés. Et, d'autre part, une valorisation totale du site n'apparaît pas nécessaire, certains espaces étant redondants, et une visite totale du site serait trop longue, trop riche et trop complexe pour le (grand) public. Il convient donc de définir un mode de valorisation scénographique qui soit satisfaisant pour le visiteur et gérable pour les porteurs du projet, tant en matière d'investissement que de fonctionnement.

Il s'agit de maintenir des espaces d'exposition permanente mais surtout de valoriser certains espaces du Fort comme des « **espaces témoins** » (d'une particularité architecturale, d'une fonction, d'un type d'occupation...).

La visite est donc véritablement dynamique et sur l'ensemble du site, ce qui favorise la circulation des publics et par conséquent la valorisation potentielle d'autres activités sur le site (commerciales, loisirs...).

Le Fort doit être présenté comme un site global qui vit et non comme un « musée ». Les extérieurs et les ambiances intérieures doivent être soignés. Il faut favoriser les approches visuelles, mettre en scène plutôt qu'expliquer, **s'adresser aux émotions plutôt qu'à l'intellect d'autant que le site possède d'importantes potentialités pour permettre une approche sensible de son Histoire** (graffitis, paysages, monumentalité...).

2.1 Axe Patrimoine

Un centre d'interprétation « éclaté »

Besoins induits par ce type d'utilisation :

- Accès de plain-pied et facile pour les visiteurs
- Espaces de visite représentatifs sur l'ensemble du site

Espace dévolu nécessaire à l'exposition permanente : environ 250 m²

Espace dévolu à la visite éclatée du site : à des endroits clés, sur l'ensemble du site et de quoi permettre des visites à géométrie et durée variable de 1h30 à 3h00

Besoins induits par ce type d'utilisation :

- Accès de plain-pied et facile pour les visiteurs
- Situé sur le cheminement naturel des visiteurs quand ils pénètrent dans le fort mais aussi en cohérence spatiale avec l'activité événementielle du site
- Afin d'optimiser le rôle et la fréquentation de cet espace, envisager la création d'un espace plurifonctionnel en groupant l'accueil, un espace rafraîchissement, vente de souvenirs, sanitaires.

Espace dévolu nécessaire à l'accueil :

- Environ 80 m² (avec des sanitaires)
- Environ 150 m² avec également un espace rafraîchissement/boutique

2.2 Axe Tourisme et Culture

Fabrique culturelle

Besoins induits par ce type d'utilisation :

- Espace scénique et accueil d'un public de 50 personnes, espace de stockage de décors et costumes, loges, sanitaires soit des espaces différents séparés donc certains avec des grands surfaces
- Si possible, une situation en retrait ou du moins qui ne crée pas de conflit avec les autres usages diurnes comme nocturnes du site
- Espace de représentation avec accès de plain-pied pour les visiteurs
- Accès possible à proximité de l'espace stockage avec des véhicules utilitaires

Espace dévolu nécessaire à la fabrique culturelle :

- Environ 90 m² minimum (salle/espace scénique/sanitaires/entrée-accueil)
- Environ 60 m² minimum pour les loges (3 loges de 20 m² . Équipements : tables, chaises, miroirs, portants)
- Environ 80 m² minimum stockage de décor et costumes

Besoins induits par ce type d'utilisation :

- Surfaces importantes et de plain-pied
- Accès facile pour le public

Espace dévolu nécessaire à l'espace évènementiel:

- Selon le type de manifestations accueillies
- Plus l'espace sera grand, plus il offrira des possibilités
- En intérieur et en extérieur

2.2 Axe Tourisme et Culture

Gîte de groupe

Besoins induits par ce type d'utilisation :

- Coin cuisine-séjour proportionnel en espace au nombre de couchages, salles d'eau, couchages individuels ou en dortoir
- Créer un nombre de lits suffisant pour intéresser des utilisateurs de la salle Vauban
- Le niveau de confort doit être correct sans chercher à être haut de gamme. L'intention n'est pas de créer un gîte de séjour mais plutôt un gîte d'étape
- Puisque ce type implique des espaces de sommeil, privilégier un emplacement calme la nuit
- Accès indépendant

Espace dévolu nécessaire au gîte de groupe :

- Environ 150 m² minimum pour 20 personnes* (dont 42 m² d'espace couchage, 46 m² d'espace de vie + salles d'eau, toilettes et cuisine)

** En se basant sur les critères Gîtes de France, niveau 1 épi*

2.2 Axe Tourisme et Culture

Services spécifiques au randonneur

Besoins induits par ce type d'utilisation :

- Grande amplitude d'ouverture
- Accès facile par le public et de plain-pied
- Espace atelier et sanitaires (voire douches)
- Il peut être annexé à un autre équipement d'accueil pour optimiser les coûts de fonctionnement et l'amplitude des horaires d'ouverture

Espace dévolu nécessaire par espace randonneurs : 50 m² minimum



Analogie :
la Bicycletterie, cyclo-café
(Lyon)



Besoins induits par ce type d'utilisation :

- Ateliers pouvant accueillir au moins 10 personnes
- Sanitaires et kitchenette indépendants ou communs aux ateliers des artisans
- L'organisation de stages suppose la présence d'hébergements à proximité pour les stagiaires et les artisans ainsi que des possibilités de restauration ou épicerie
- Accès indépendant et de plain pied
- Accès possible à proximité de l'espace stockage avec des véhicules utilitaires
- Plus-value si espace pour exposition en extérieur
- Plus-value d'un espace avec du cachet

Espace dévolu nécessaire par atelier/boutique : 50 m² minimum (+ 50 m² d'espace partagé (kitchenette, sanitaires...))

Besoins induits par ce type d'utilisation :

- Espace d'exposition ouvert au public et espace de stockage
- Accès possible à proximité de l'espace stockage avec des véhicules utilitaires
- Espace avec du cachet
- Accès indépendant et de plain-pied
- Kitchenette et sanitaires

Espace dévolu nécessaire par showroom : 90 m² minimum

Quelques données de cadrage :

Selon les données de la FNAIM, on note en 2013 :

- « - Une demande atone sur l'ensemble de l'agglomération sur les créneaux de surfaces de 300 à 600 m².
- Une demande dynamique pour les demandes inférieures à 100 m².
- Pré-commercialisation très difficile des nouveaux programmes tertiaires.
- Grenoble intramuros a représenté 51 % des surfaces transactées et reste le 1^{er} marché de l'agglomération
- Meylan concentre la majorité des commercialisations.
- 72 % des transactions de bureaux se concentrent sur Grenoble et Meylan.
- De nombreux arbitrages d'immeubles anciens à Meylan qui bénéficient de rénovation.
- Les critères principaux de recherche des entreprises sont : la localisation, les transports en commun et accès routiers, les loyers, l'image, les stationnements, les prestations et des immeubles performants au niveau énergétique et accessibilité.
- La location a représenté 62 % des transactions contre 38 % seulement à la vente. Les ventes auraient pu être plus nombreuses s'il y avait eu plus de biens à la vente.
- Du fait de la crise, les entreprises ont privilégié les immeubles qualitatifs, bien placés et récents au détriment des bâtiments neufs plus onéreux et aux stationnements contraints. »

La demande (prospectives 2014)

- Toujours des demandes à l'acquisition par les utilisateurs notamment secteur Grésivaudan.
- Le niveau faible des taux d'intérêt favorisera de plus en plus les ventes (attention aux difficultés de financement qui peuvent limiter les transactions.)
- Toujours des renégociations de baux et des accompagnements.

La nature-même du site et ce qu'il offre en terme d'espace et d'accessibilité démontre que le Fort n'est pas optimal pour accueillir des bureaux en lien avec une activité industrielle, ni une très grosse entreprise tertiaire qui chercherait de grands espaces de travail ouverts.

- L'esprit de communauté du site et la distribution des espaces invitent à proposer des espaces de **coworking** en son sein.

Le coworking est un type d'organisation du travail qui regroupe deux notions : un espace de travail partagé, mais aussi un réseau de travailleurs encourageant l'échange et l'ouverture*.

Certaines entreprises favorisent cette forme de travail pour des raisons d'économie, de flexibilité, mais aussi pour dynamiser la créativité de leurs employés à travers les contacts et rencontres facilités dans un tel espace.

Le co-working permet notamment aux travailleurs indépendants de ne pas rester isolés et de bénéficier à la fois de services partagés, de conditions d'occupation très flexibles qui s'adaptent aux aléas et qui leur permet de bénéficier d'une dynamique de réseau. Le système favorise en effet les échanges entre coworkers (disposition des postes de travail, espace communs, temps d'échange hebdomadaire ou mensuel...)

Exemples de services partagés : matériel (informatique, reprographie, visio-conférence, cuisine et sanitaires, parc automobile...), réception, secrétariat, comptable ou RH, Wifi, formations groupées, base de données commune, incentive...

- Des **espaces de bureaux fonctionnant en toute individualité** peuvent également être proposés.

* Wikipédia

Besoins induits par un espace de coworking :

- Espace de travail (soit en open space, soit en bureaux séparés)
- Espaces de services partagés :
 - Salles de réunion et service de visioconférence (lieu, matériel...)
 - Matériel de reprographie
 - Assistance informatique
 - Service réception, secrétariat ou comptable ou RH
 - Eventuellement parc automobile
- Accès indépendant
- Calme en journée

Espace dévolu nécessaire pour le coworking : 150 m² minimum pour 10 co-workers (espace détente, kitchenette, salle de réunion fermée et un open space avec une partie fixe et une partie mobile personnalisée).

Besoins induits des bureaux traditionnels :

- Accès indépendant
- Calme en journée

Espace dévolu nécessaire : 80 m² minimum par entreprise

Quelques données de cadrage :

Pour rester dans l'esprit du lieu, nous conseillons de proposer une logique d'habitats partagés avec des logements séparés qui se partagent des espaces (garage à vélo, buanderie, local poubelles...).

Surfaces minimum conseillées par pièce :

Cuisine : 8 m² soit (3,30 × 2,30)

Salle de bain : 3 m² (1,60 × 1,90)

WC : 1 m² soit (1,25 × 0,80) (Attention aux normes handicapés - un fauteuil doit pouvoir se placer à côté de la cuvette)

Chambre enfant : 9 m² (2,7 × 3,40)

Chambre parentale : 12 m² (4.0 x 3.0)+ taille 1 lit pour bébé

Des logements traditionnels peuvent également être proposés.

Surfaces minimales des logements
financés à l'aide de prêts
conventionnés⁴ en fonction du
nombre de pièces

| type | Nb pièces | surface mini. neuf | surface mini. rénovation |
|------|--------------|-----------------------|-----------------------------|
| T 1 | 1 | 30 m ² | 27 m ² |
| T 2 | 2 | 46m ² | 41m ² |
| T 3 | 3 | 60m ² | 54m ² |
| T 4 | 4 | 73m ² | 66m ² |
| T 5 | 5 | 88m ² | 79m ² |
| T 6 | 6 | 99m ² | 89m ² |
| T 7 | 7 | 114m ² | 103m ² |

Besoins induits pour l'espace résidentiel partagé :

- Facilité de stationnement ou du moins d'accès ponctuel au domicile
- Lumière naturelle
- Espaces de sommeil qui ne doivent pas pâtir des autres activités nocturnes sur le site
- Accès indépendant
- Si possible, ouverture des logements vers l'extérieur (terrasse, jardin...)
- Si possible, à situer de préférence hors de vue du passage piétonnier (étage ou situation à l'arrière)
- Espaces partagés facilement accessibles à l'ensemble des habitants concernés

Espace dévolu nécessaire pour l'espace résidentiel partagé : 300 m² minimum pour les appartements et 150 m² d'espace partagé.

Besoins induits par des logements traditionnels :

- Facilité de stationnement ou du moins d'accès ponctuel au domicile
- Lumière naturelle
- Espaces de sommeil qui ne doivent pas pâtir des autres activités nocturnes sur le site
- Accès indépendant
- Si possible, ouverture des logements vers l'extérieur (terrasse, jardin...)
- Si possible, à situer de préférence hors de vue du passage piétonnier (étage ou situation à l'arrière)

Espace dévolu nécessaire : selon le type d'appartements proposés sachant qu'il est nécessaire de proposer des formules différentes

Besoins induits par ce type d'utilisation :

- Espaces « polyvalents »
- Sanitaires

Espace dévolu nécessaire pour les associations : environ 560 m² (maintien d'Artis : 360 m² + 1 salle de réunion et 2 à 3 salles de travail)

La piste de la chaudière bois a déjà été envisagée pour le site. Bien que l'investissement paraisse important, ce système de chauffage semble malgré tout adapté au site si l'ensemble des espaces doivent être chauffés. En effet, tout devoir chauffer à l'électrique ou entreposer des cuves de propane de partout semble difficilement imaginable.

Espace dévolu nécessaire pour la chaudière : environ 200 m² (chaudière + silo)

2.6 Récapitulatif

Besoins induits par chaque type d'utilisation

| Fonctions | Espaces et capacité | Indication de surfaces nécessaires minimum | Rappel surfaces actuelles |
|--------------------------|-------------------------------------|--|---|
| 1. Axe Patrimoine | | | |
| Découverte, visite | Exposition permanente | 250 m ² | 250 m ² + espace visite cachots 160 m ² |
| | Parcours extérieur (cour et fossés) | | - |

2.6 Récapitulatif

Besoins induits par chaque type d'utilisation

| Fonctions | Espaces et capacité | Indication de surfaces nécessaires minimum | Rappel surfaces actuelles |
|---|---|--|--|
| 2. Axe Tourisme, Culture et évènementiel | | | |
| Accueil/visite | Accueil touristique Espace rafraîchissement Boutique du site Sanitaires | 150 m ² | 30 m ² accueil + sanitaires séparés |
| Fabrique culturelle | Salle de travail/spectacle | 90 m ² | - |
| | Loges | 60 m ² | - |
| | Espace de stockage matériel | 100 m ² | |
| Evènementiel | | | |
| Gîte de groupe | | 150 m ² | - |
| Services spécifiques au randonneur | Salle d'activités (une vingtaine de personnes) | 50 m ² | - |

2.6 Récapitulatif

Besoins induits par chaque type d'utilisation

| Fonctions | Espaces et capacité | Indication de surfaces nécessaires minimum | Rappel surfaces actuelles |
|--|------------------------------------|--|---------------------------|
| 4. Axe Economie | | | |
| Boutiques de produits du terroir ou d'artisans d'art | Espace Atelier/exposition/boutique | 50 m ² par artisan | - |
| | Espace partagé | 50 m ² en tout (+ ou – selon nombre d'artisans concernés) | - |
| Showroom | | 90 m ² | |
| Coworking | | 150 m ² | - |
| Bureaux | | 80 m ² par entreprise | 190 m ² |

2.6 Récapitulatif

Besoins induits par chaque type d'utilisation

| Fonctions | Espaces et capacité | Indication de surfaces nécessaires minimum | Rappel surfaces actuelles |
|---------------------------|-------------------------|--|---------------------------|
| 5. Axe Résidentiel | | | |
| Logements | Espaces habités | 300 m ² | - |
| | Espaces partagés | 150 m ² | - |
| | Logements traditionnels | Selon le type d'appartement | - |

2.6 Récapitulatif

Besoins induits par chaque type d'utilisation

| Fonctions | Espaces et capacité | Indication de surfaces nécessaires minimum | Rappel surfaces actuelles | Remarques |
|---|---------------------|--|---|-----------------------------------|
| 6. Espaces et services publics | | | | |
| Salles de réunion pour les associations | | 560 m ² | 670 m ² | Dont 360 m ² par Artis |
| Chaufferie | | 200 m ² | | |
| Espaces techniques | | 70 m ² | 70 m ² salle de premiers secours et wc | |

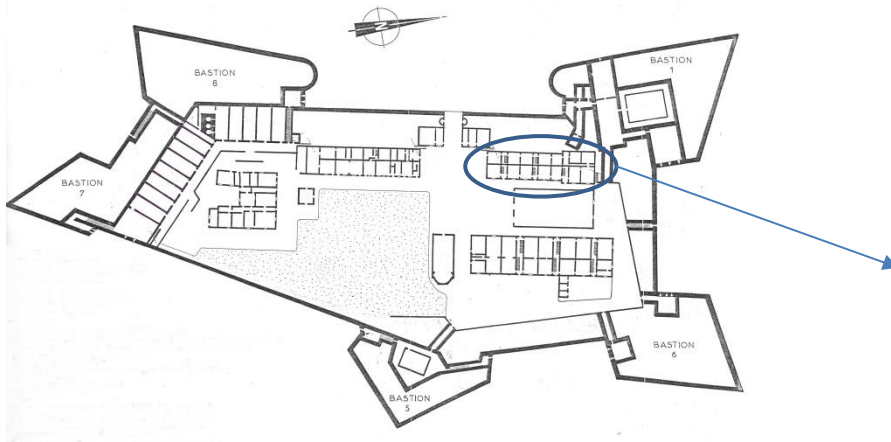


Potentialités du site pour répondre à ces besoins

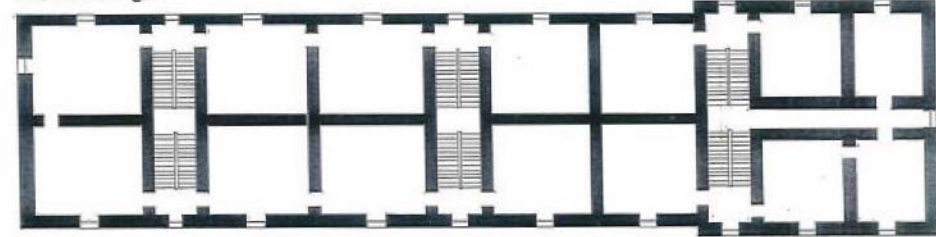
Avant d'attribuer des affectations aux espaces, il convient de bien étudier la variété des espaces offerts par les bâtiments du Fort-Barraux. Il faut parvenir à faire coïncider au mieux les nouvelles vocations aux utilisations anciennes, aux typologies constructives, à la situation générale au sein du site, aux expositions, aux vues et à la luminosité offertes...

3.1 Potentialités du site

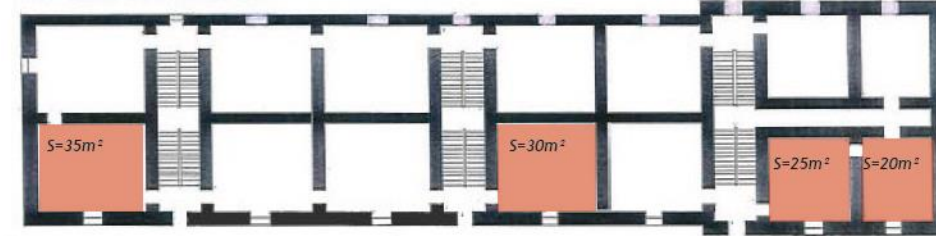
Caserne 17B



Plan de l'étage



Plan du Rez-de-Chaussée

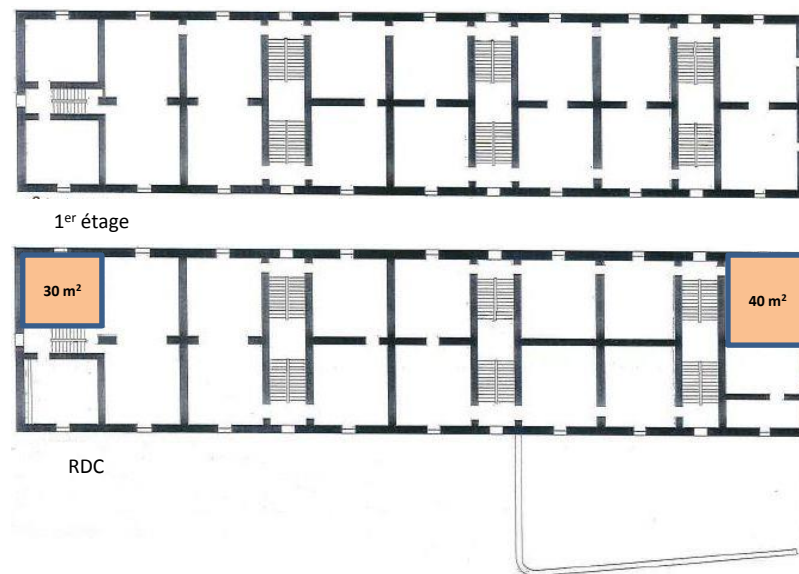
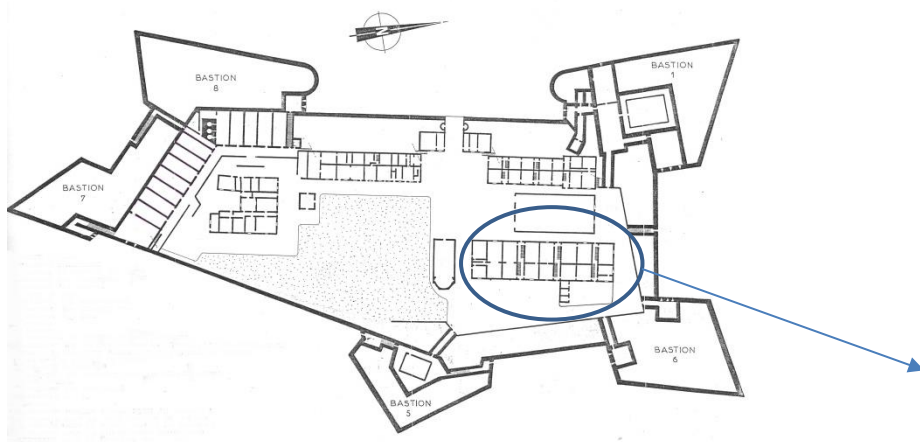


- Edifice cloisonné (tous les murs sont porteurs : modifications structurelles difficiles)
- Peintures murales (nécessité de maintenir les murs concernés)
- Peu de lumière en rez-de-chaussée
- De belles vues dans les étages notamment sur le massif de la Chartreuse.



3.1 Potentialités du site

Caserne 17C

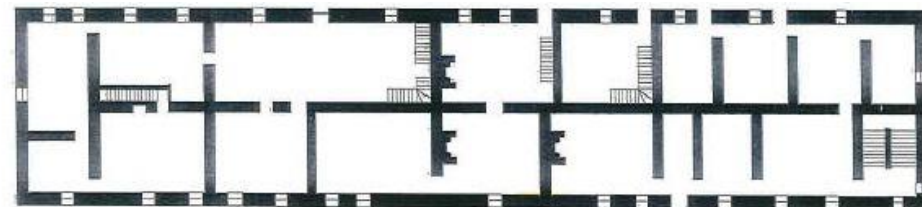
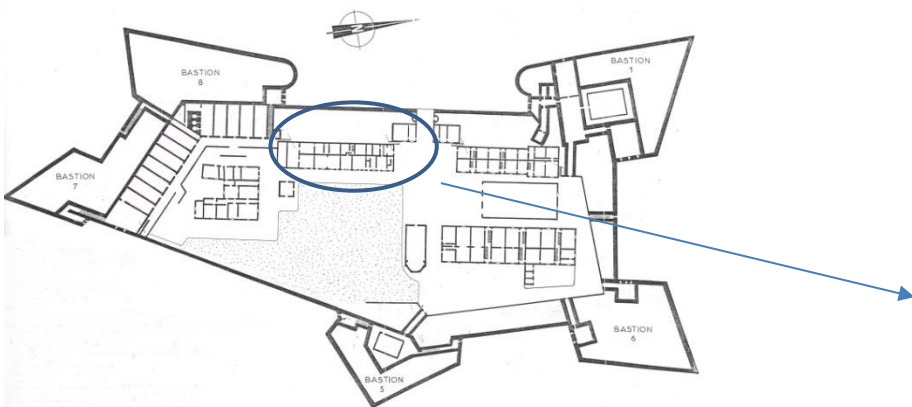


- Edifice cloisonné
- Peintures murales réalisées par les soldats (nécessité de maintenir les murs concernés)
- Au RDC, certains espaces doivent être maintenus en espaces de visite du fait de leur valeur patrimoniale.
- Lumière à tous les niveaux et vue sur le massif de Belledonne.
- Maintien du cabinet d'architectes et de l'association Artis à favoriser si en adéquation avec le nouveau projet.

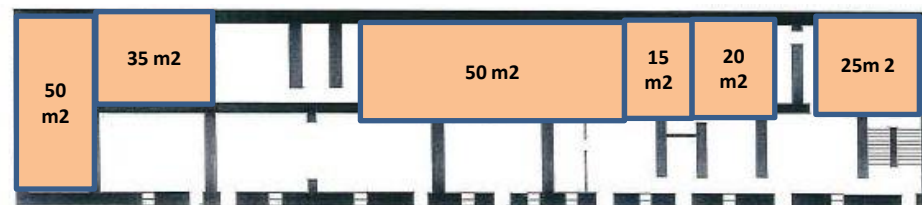


3.1 Potentialités du site

Caserne 28



1^{er} étage



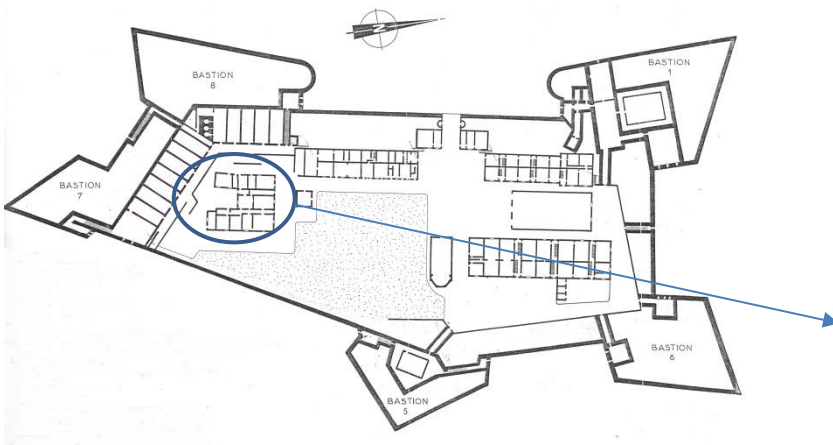
RDC

- Moins marquée par le caractère régulier des aménagements militaires.
- Peintures murales (nécessité de maintenir les murs concernés)
- Situation directement sur la place d'armes et proche de l'entrée, ce qui représente un emplacement stratégique au sein du Fort.
- La partie du rez-de-chaussée qui donne vers l'Ouest (Chartreuse) est à même la roche donc aucune lumière naturelle et la desserte des pièces reste peu fonctionnelle.
- Au 1^{er} étage, l'organisation actuelle de l'espace différente des deux autres casernes.
- Possibilité d'accès par l'arrière côté fortification.
- 1^{er} étage lumineux et belle vue sur le massif de la Chartreuse.

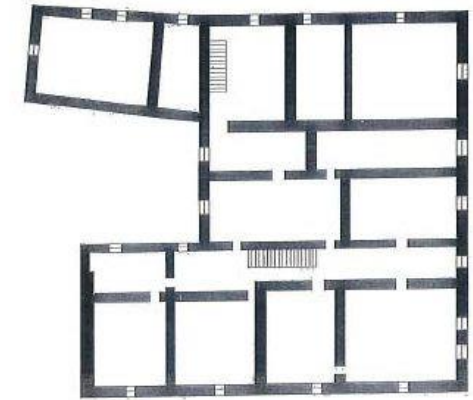


3.1 Potentialités du site

L'hôtel du gouverneur



RDC



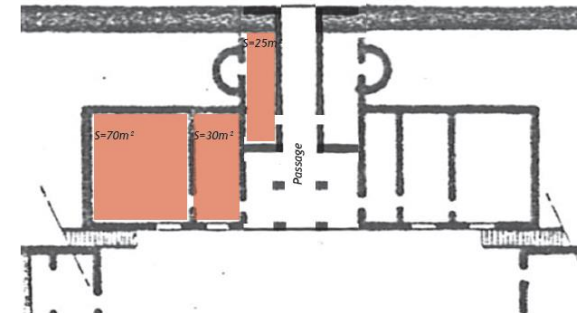
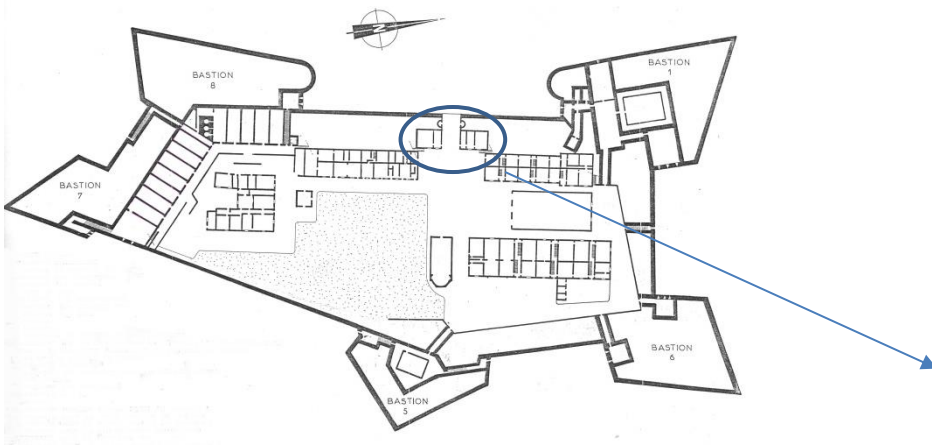
1^{er} étage

- Variété d'espaces en nombre et en taille dévolus dès l'origine à l'habitation et à la réception.
- Remarquable par son style dauphinois. C'est le bâtiment le plus intéressant d'un point de vue patrimonial.
- Vues à la fois sur Belledonne et la Chartreuse.
- Travaux de rénovation importants.



3.1 Potentialités du site

Le bâtiment d'entrée

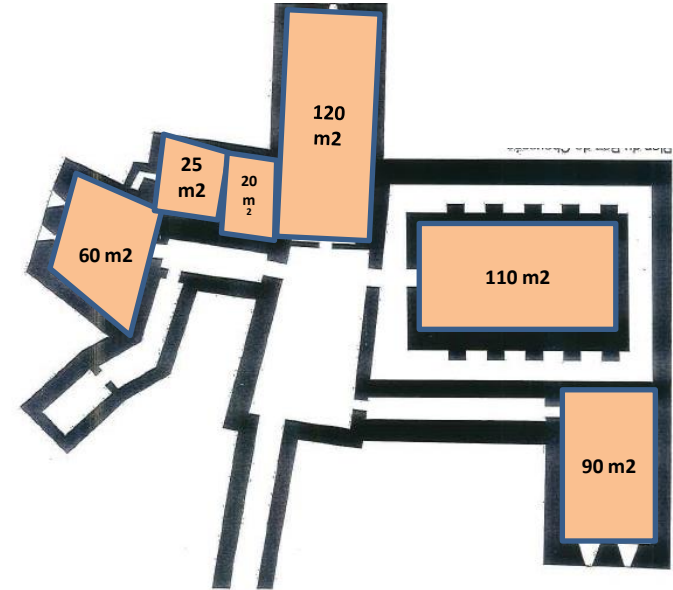
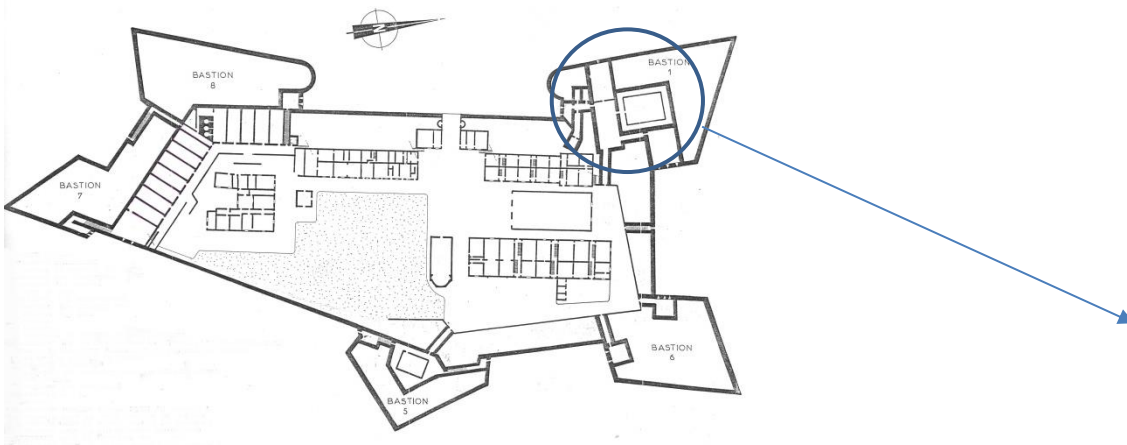


- Au rez-de-chaussée, pièces de petite taille.
- Premier étage plus lumineux et accès par l'arrière (côté fortification).
- Belles vues côté Ouest et Est.
- Cet emplacement à l'entrée du bâtiment et son architecture confèrent un côté « noble » au bâtiment.

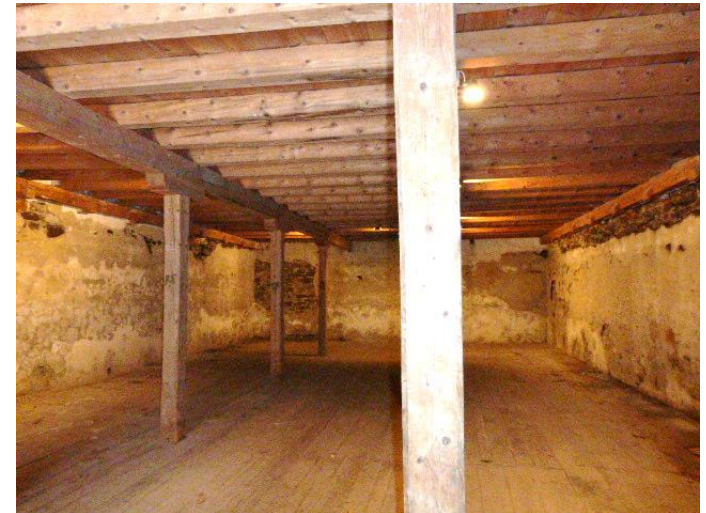
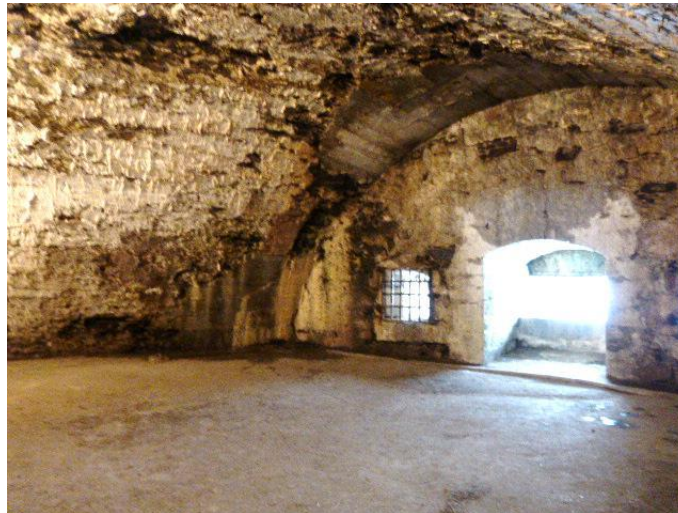


3.1 Potentialités du site

La grande poudrière

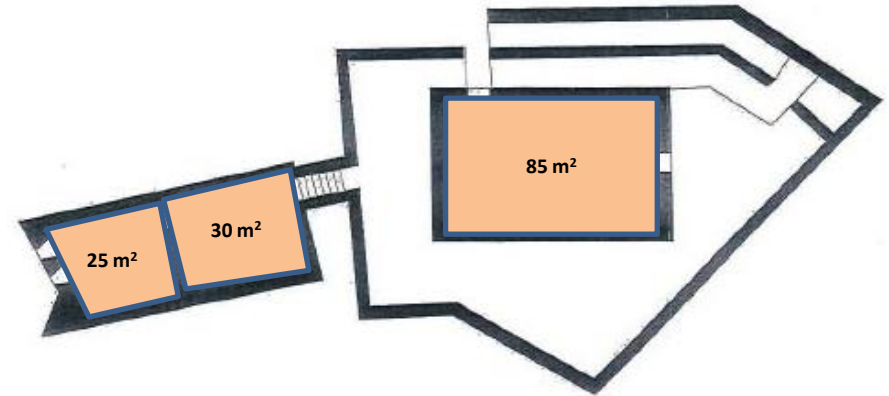
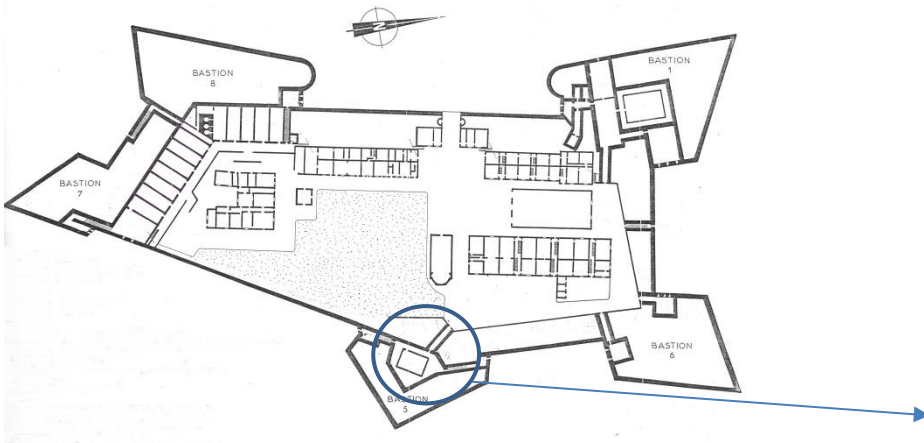


- Différents espaces reliés de manière complexe.
- Grand volume qui mériterait d'être restitué par la suppression de l'entresollement.
- Pas éclairage naturel.
- Situation du bâtiment assez isolée au sein du Fort.



3.1 Potentialités du site

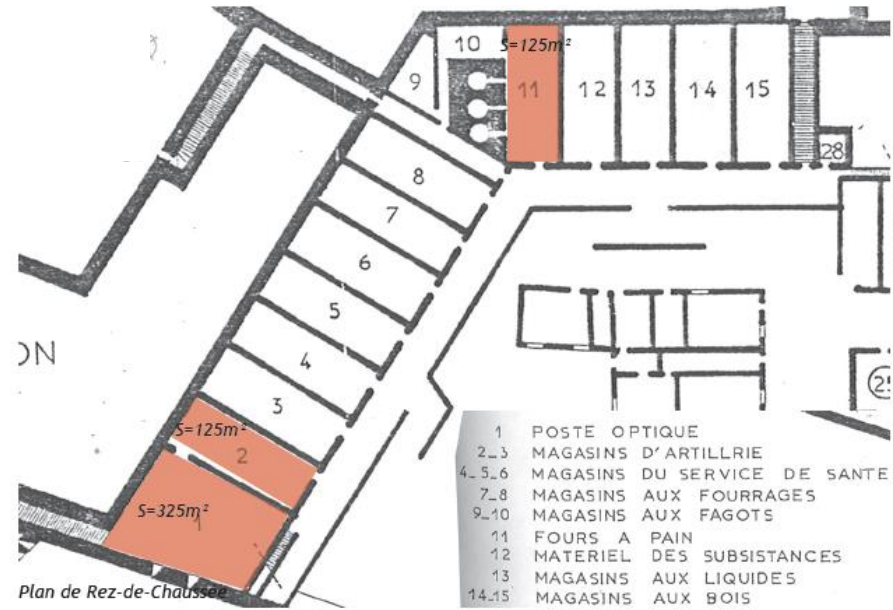
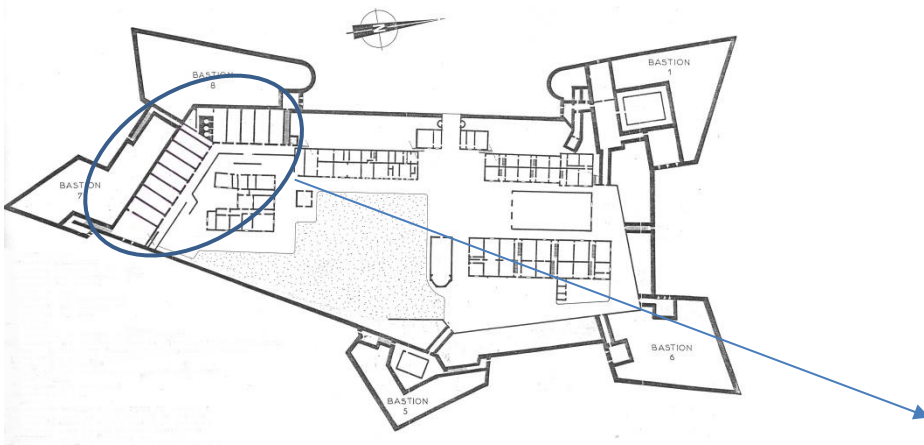
La petite poudrière



- Volumes intéressants mais difficiles d'accès.
- Absence quasi totale d'ouvertures soit peu d'éclairage naturel.
- Graffitis et traces de présence intéressants.
- Etages inférieurs difficilement exploitables (humidité...).



3.1 Potentialités du site Le cavalier casematé



- Les salles voûtées facilement exploitables de manière indépendante ou conjointe.
- Bâtiment remarquable par ses voûtes d'arrêtes.
- Cachet intérieur mais aussi de l'ensemble en extérieur.





Enjeux paysagers – orientations d'aménagements

Bien que construite pour la guerre, la citadelle était le lieu de vie des soldats et des officiers dans un contexte de paix la majeure partie du temps. De ce fait, elle était agrémentée de jardins compartimentés plantés et de potagers vivriers.

Ces carrés plantés étaient positionnés à des endroits spécifiques, les jardins d'agrément se situant à proximité des bâtiments d'habitat et de la chapelle, et les potagers se situant fréquemment dans les fossés.

Le plan d'état des lieux de 1776 fait état de carrés compartimentés et plantés tant sur le corps de place, à proximité de la chapelle et de l'hôtel du gouverneur, que dans les fossés et les ouvrages de fortifications (fossé du front de Savoie, bastions de Créqui et de Morges).

Cette répartition dans et hors du corps de place est traditionnelle dans la construction fortifiée, comme en témoignent les jardins restitués dans les fossés de la place forte de Briançon.



Plan d'état des lieux de 1776.



Exemple de restitution d'aménagement de jardin compartimenté dans les fossés de la place forte de Briançon.

4.1 Végétation

Arbres à haute tige

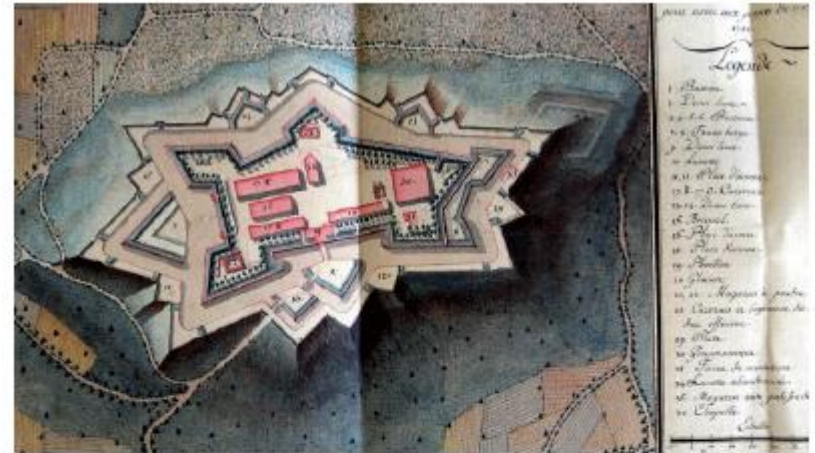
L'impact de la citadelle dans le grand paysage a été modifié par la disparition des arbres de haute tige historiquement présents à l'intérieur des ouvrages et par l'implantation d'arbres de haute tige sur le glacis à une période récente.

Le plan de 1787 fait en effet état d'une implantation régulière des arbres le long des parapets du corps de place.

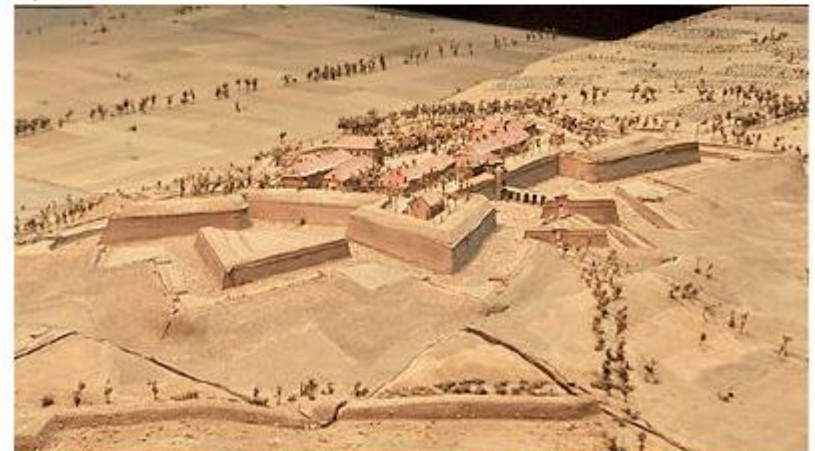
Leur rôle premier était de constituer un écran pour dissimuler l'organisation constructive et stratégique du corps de place. Ainsi, l'implantation des bâtiments, les manœuvres des troupes et les fumées des canons étaient à l'abri des regards ennemis. Enfin, le bois était à disposition en cas de siège.

Par ailleurs, à l'époque moderne, la maîtrise de la nature participe de la maîtrise du territoire. La mise en valeur de la citadelle par la végétation se prolongeait à l'extérieur par la plantation régulière des allées menant à l'ouvrage défensif, comme l'indique le plan-relief de 1693 conservé au Musée de l'Armée aux Invalides.

Ces considérations sur les jardins et les arbres, constituées de la réalité historique des places fortes, amènent à proposer une fonction globale de Fort-Barraux et de ses glacis comme un véritable jardin public, lieu de promenade à se réapproprier.



Plan d'état des lieux de 1787. L'alignement d'arbres en bordure du corps de place est représenté.



Pla-relief de la citadelle de 1693 (musée de l'armée, Invalides). Les routes autour de la citadelle sont bordées d'alignements d'arbres réguliers.

4.2 Stationnements

Situation actuelle

Le fort est partiellement utilisé par les services techniques de la mairie, un atelier d'architecture, une association et un petit musée de la fortification.

De ce fait, un minimum d'aires de stationnement est donc nécessaire actuellement.

Aujourd'hui, le stationnement est situé à l'entrée de la citadelle, au revers du bâtiment d'entrée, sur le corps de place entre les différentes casernes et à proximité de l'hôtel du gouverneur, ces espaces étant goudronnés. Par ailleurs, les fossés autour du bastion du roi sont utilisés en parc de stationnement anarchique en terre battue.



En ce qui concerne le **revêtement de sol**, la solution à privilégier est le pavage et elle reste onéreuse. Toutefois, un pavage en pierre doit probablement exister encore sous l'enrobage de bitume. Des sondages préalables doivent être prévus avant tous travaux, ils permettront d'estimer si une simple redécouverte avec reprises selon l'état est suffisante. En son absence, un béton désactivé peut être une solution alternative à l'asphalte actuel.

Dans la perspective d'un renforcement de l'activité du site, une **réorganisation et une extension des espaces de stationnement** est à envisager.

Quatre types d'accès et de stationnement sont à distinguer :

- l'accès aux véhicules pompier / secours et le stationnement de livraison ;
- l'accès et le stationnement quotidien des usagers ;
- l'accès et le stationnement occasionnel pour des événements ponctuels mais réguliers.
- l'accès et le stationnement permanent (visiteurs, touristes...)

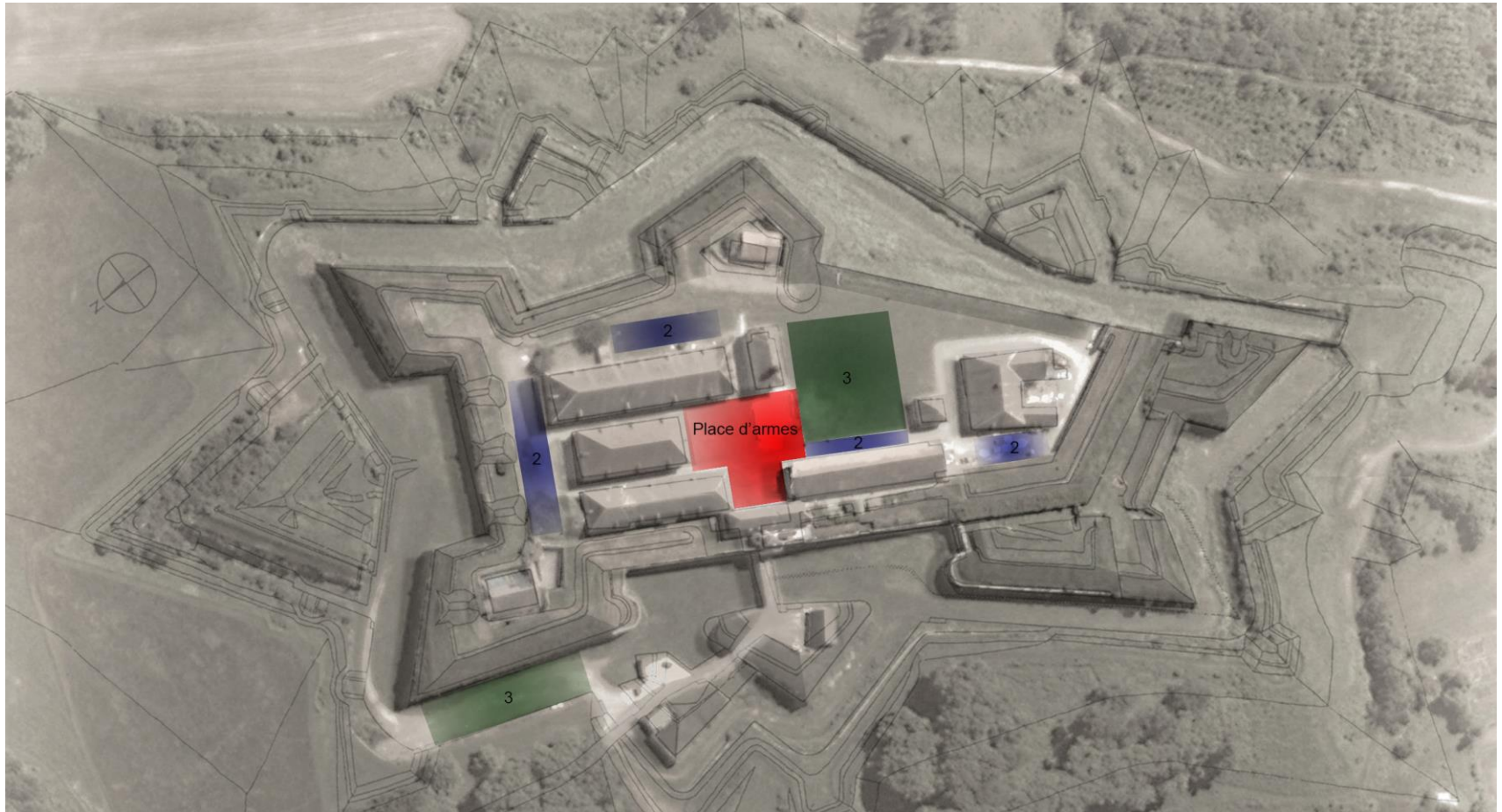
Pour le premier cas, l'ensemble des bâtiments devra être accessible par une voie carrossable pour pouvoir être livré et desservi par les engins de secours.

Pour le stationnement quotidien, il devra être conservé sur le corps de place pour assurer un confort d'usage. Plusieurs sites sont possibles. Les stationnements pourront être aménagés entre les bastions Nord et l'arsenal, à l'Ouest de la caserne 17C, à proximité de l'hôtel du gouverneur et au Sud de la chapelle. La place d'armes serait ainsi dégagée de tout stationnement.

Leur aménagement pérenne et esthétique peut être réalisé de manière simple par la mise en œuvre d'un sol carrossable engazonné de type Evergreen et accompagné d'un mail planté, évitant ainsi l'engoudronnement des espaces extérieurs.

Pour le stationnement exceptionnel, les fossés sont à privilégier car ils possèdent une grande capacité d'accueil. Nous ne préconisons cependant pas leur usage quotidien pour ne pas détériorer leur image.

Pour le stationnement des visiteurs et touristes, des stationnements doivent être aménagés en contrebas pour éviter une occupation trop fréquente des fossés et parce que la visite du site démarre dès les ouvrages avancés.



*Proposition d'aménagement des stationnements quotidiens de la place forte - échelle 1/4000e.
En rouge, le stationnement à supprimer (place d'armes).
En bleu, les espaces possibles de stationnement à créer (2).
En vert, le stationnement à utiliser uniquement en cas d'affluence exceptionnelle (3).*

*Exemple de mise en oeuvre
d'une couverture de parc de
stationnement en lattis de bois.*



*Exemples de mise en oeuvre de
végétation sur câbles inox.*



Exemples de mise en oeuvre de dalles de béton engazonnées carrossables.



4.3 Stationnements Projet

Option 1 :

La mise en place d'un parking en contrebas, non visible par la route d'arrivée "classique" et toujours situé sur la parcelle du fort est envisageable. Il se situe au pied d'une butte donc peu visible.

De là, le piéton monte la butte (l'effort fait partie de l'appropriation du Fort et de sa spécificité architecturale) et découvre le fort avec la demi-lune de Savoie au premier plan, image du tout premier fort lorsque la porte était à cet emplacement.

Option 2 : Cet emplacement également à l'écart de l'arrivée classique présente l'inconvénient de ne pas se situer sur la parcelle communale du Fort. La mise en place d'une convention avec le propriétaire ou l'acquisition des parcelles concernées seraient nécessaires.

Une fois garé, le visiteur prend ensuite la route normale ou le chemin qui lui permet d'appréhender le Fort par le front de Savoie.

Un stationnement en contrebas côté Barraux doit être évité pour des raisons notamment esthétiques, d'autant qu'on ne pourra pas « cacher » le parking dans un écrin végétal puisqu'il a été préconisé que la végétation devait être limitée de ce côté du Fort.



4.3 Cheminement piétons Projet

Le parcours extérieur proposé reprend simplement le chemin couvert, dominant les fossés et le corps de place d'un côté, la vue dominante sur les vallées, de l'autre. Il emprunte les pas de souris pour descendre dans les fossés, sur le front d'Isère, les talus du chemin couvert étant raides sur ce tronçon. Cela permet en outre d'apprécier la réelle hauteur des escarpes et contre-escarpes ainsi que les vues cadrées dans les fossés.

A hauteur de l'entrée, le visiteur pour toujours pénétrer dans la place-forte s'il le désire.



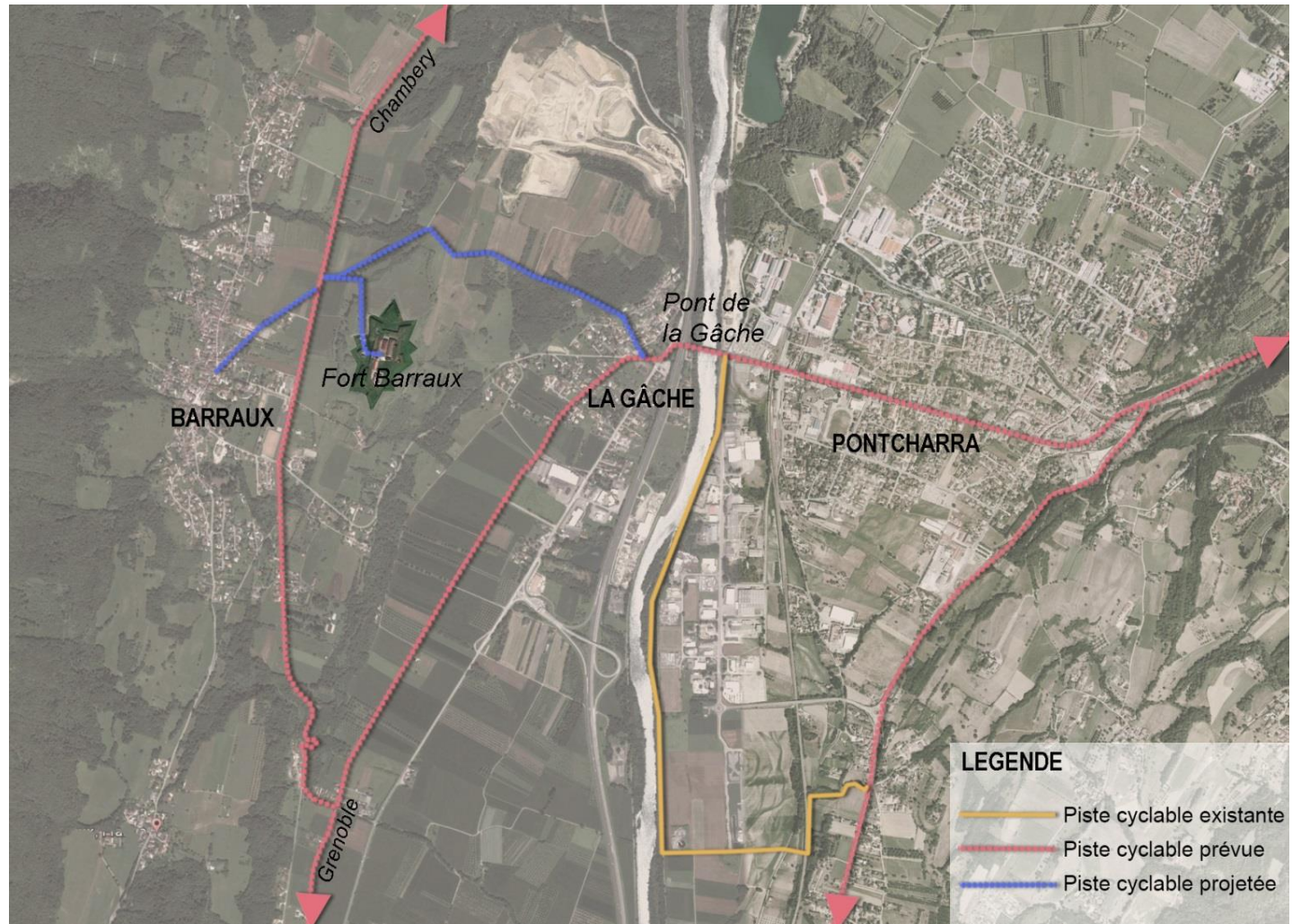
4.3 Cheminements cyclistes Projet

Sur ce plan, figurent les pistes cyclables existantes et projetées en cours. Nous proposons l'ajout d'un cheminement qui permettrait la liaison entre La Gâche et le village de Barraux, en passant en contrebas du fort (Front de Savoie), sur un chemin relativement confortable et peu fréquenté par l'automobile.

Le fort se trouvant sur ce parcours, sera desservi par la voie existante et les nouveaux occupants pourront se rendre aisément aux 2 villages les plus proches. De là, la piste se reconnecte aux réseaux.

Pour des raisons notamment de pente, il semble complexe de sortir des voies déjà en place. Toutefois, la voie peut être élargie d'1 mètre (dans un esprit « piste cyclable »).

L'ensemble de la piste cycliste projetée compte approximativement 2500 mètres.



4.3 Cheminements et stationnement

Chiffrage estimatif

Quelques données indicatives

- Création de sentier : environ 38 € du m² (auxquels s'ajoute ensuite l'entretien des sentiers)
 - Le cheminement piéton proposé représente 1500 mètres linéaires environ
- Création d'une piste cyclable en stabilisé
 - Préparation, fond de forme, bordurage en volige de bois et stabilisé : 65 euros/m²
 - Le cheminement cycliste proposé représente 2500 mètres linéaires environ
- Mobilier de repos (bancs, poubelles..) : entre 3000 € et 5000 € par station à multiplier selon le nombre de stations désirées
- Création d'un parking :
 - Dimensions à prévoir (à titre indicatif) : 25 m² par voiture, 110 m² pour un bus
 - Sur la base d'un parking de 500 m² : environ 30 000 €

L'étude programmatique ne peut envisager la reconversion de la place forte sans soulever les questions de mise aux normes en matière de sécurité et d'accessibilité. Même si à ce stade, compte tenu du fait que le programme n'est pas formalisé, nous ne pouvons définir précisément les conclusions en matière de réglementation, nous sommes cependant en mesure d'en donner les principes généraux.

Sécurité pompier / secours

1 - accès au fort :

Rendre possible l'accès pompier à la place forte : un soin tout particulier devra être porté à l'étude de la capacité portante du pont (voir l'annexe du rapport d'inspection ERP du fort sur le pont de 2013) et aux gabarits nécessaires pour le passage d'un véhicule pompier (dimensions de la porte d'entrée du fort, rayon de giration du véhicule pompier à l'intérieur du corps de place).

La porte d'entrée ne pouvant être modifiée, il faudra adapter les engins de secours au passage.

2 - accès aux bâtiments :

Chaque bâtiment devra faire l'objet d'une réflexion spécifique pour rendre possible l'accès pompier à au moins une façade avec accès aux étages.

3 - évacuation des bâtiments :

Les questions de mise aux normes de chaque bâtiment seront étudiées au cas par cas dans le cadre de projets de réutilisation. Il s'agira de recenser les issues de l'édifice et de les confronter avec sa catégorie et son effectif admissible. Par exemple, un édifice de type L à usage multiple pouvant compter jusqu'à une personne par m² devra nécessiter un nombre d'unité de passage en conséquence.

En fonction des programmes retenus, toutes les améliorations compatibles avec le statut de Monument Historique classé du site devront être apportées.

Ce même statut autorise un régime dérogatoire et permet d'envisager le cas échéant des mesures compensatoires.



Accès unique à la place forte par la lunette et la demi-lune d'entrée puis par le pont dormant.



Complexité du passage carrossable du bâtiment d'entrée avec une porte cintrée et une succession de portes à deux vantaux.

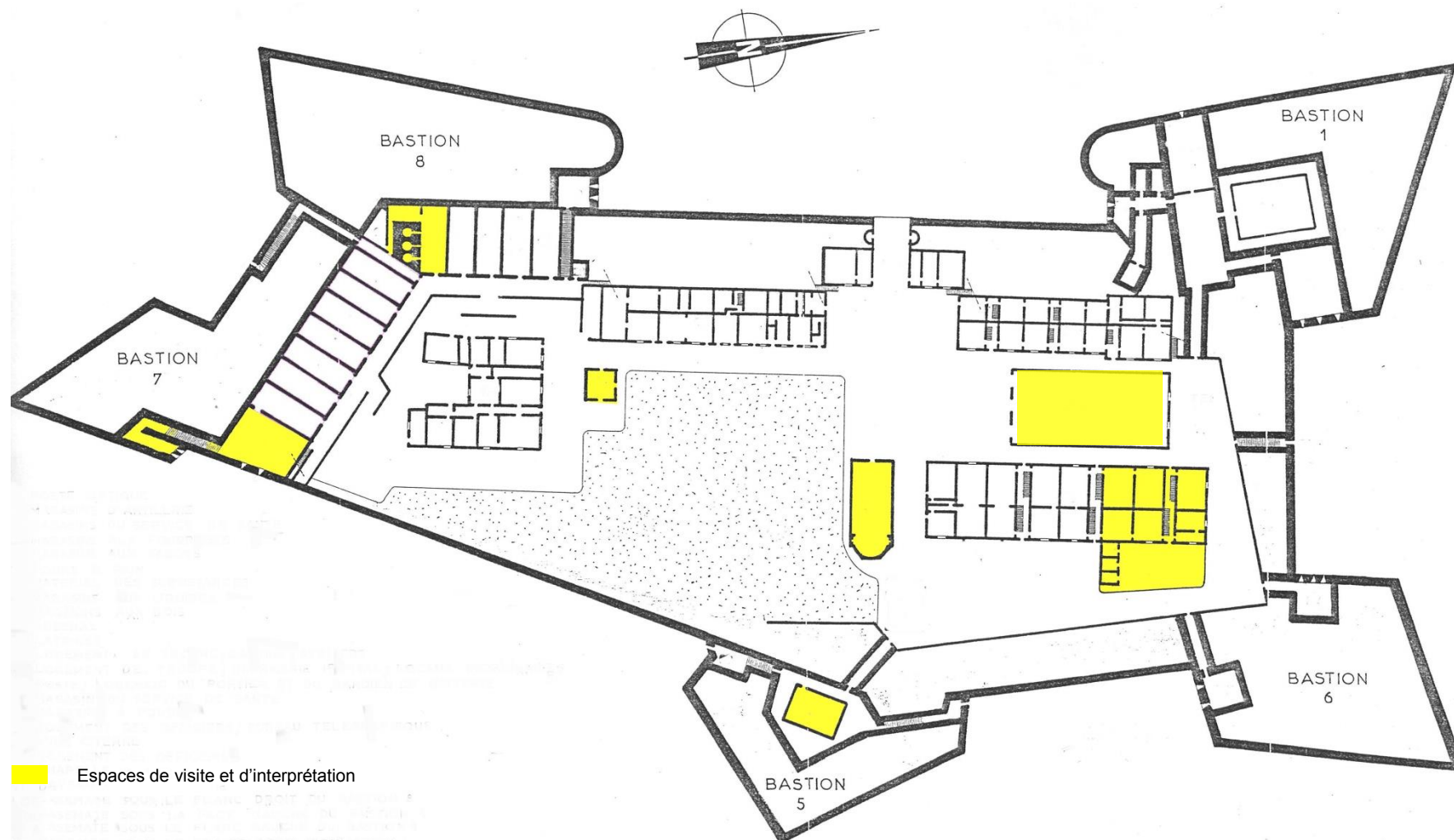


Planification des occupations

5. 1 Planification

Axe Patrimoine

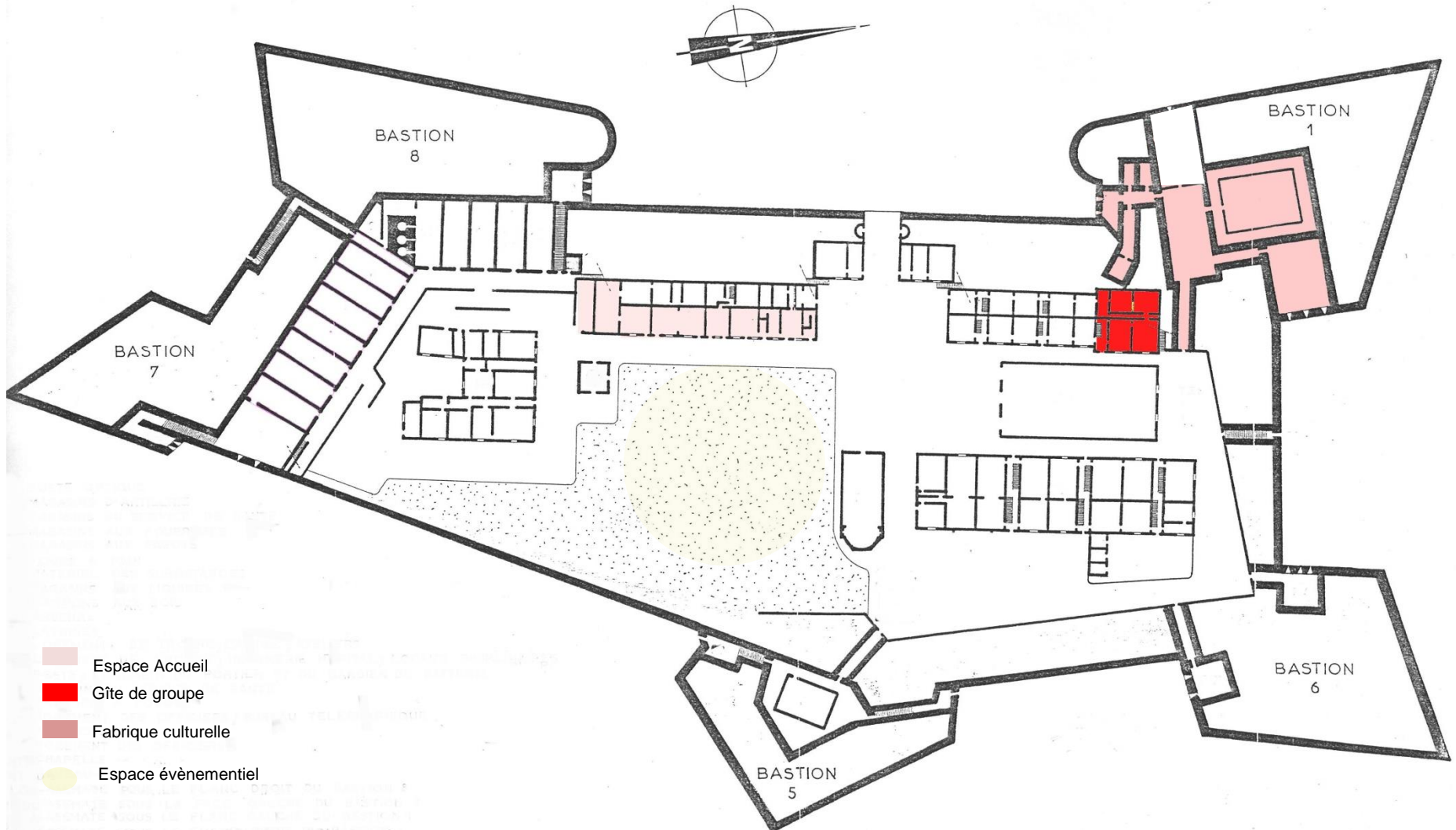
Rez-de-chaussée



5.1 Planification

Axe Tourisme, loisirs et événementiel

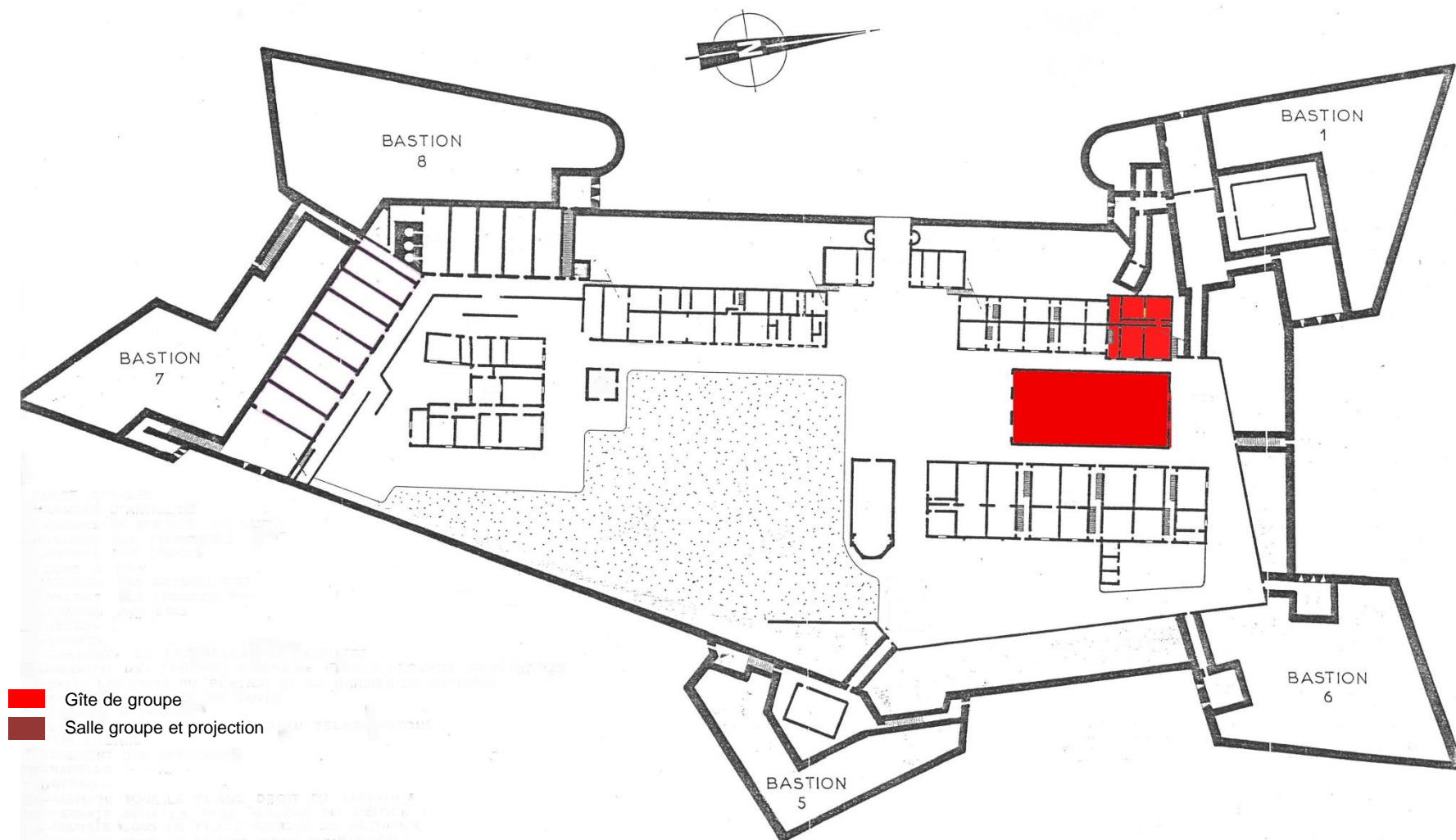
Rez-de-chaussée



5.1 Planification

Axe Tourisme, loisirs et événementiel

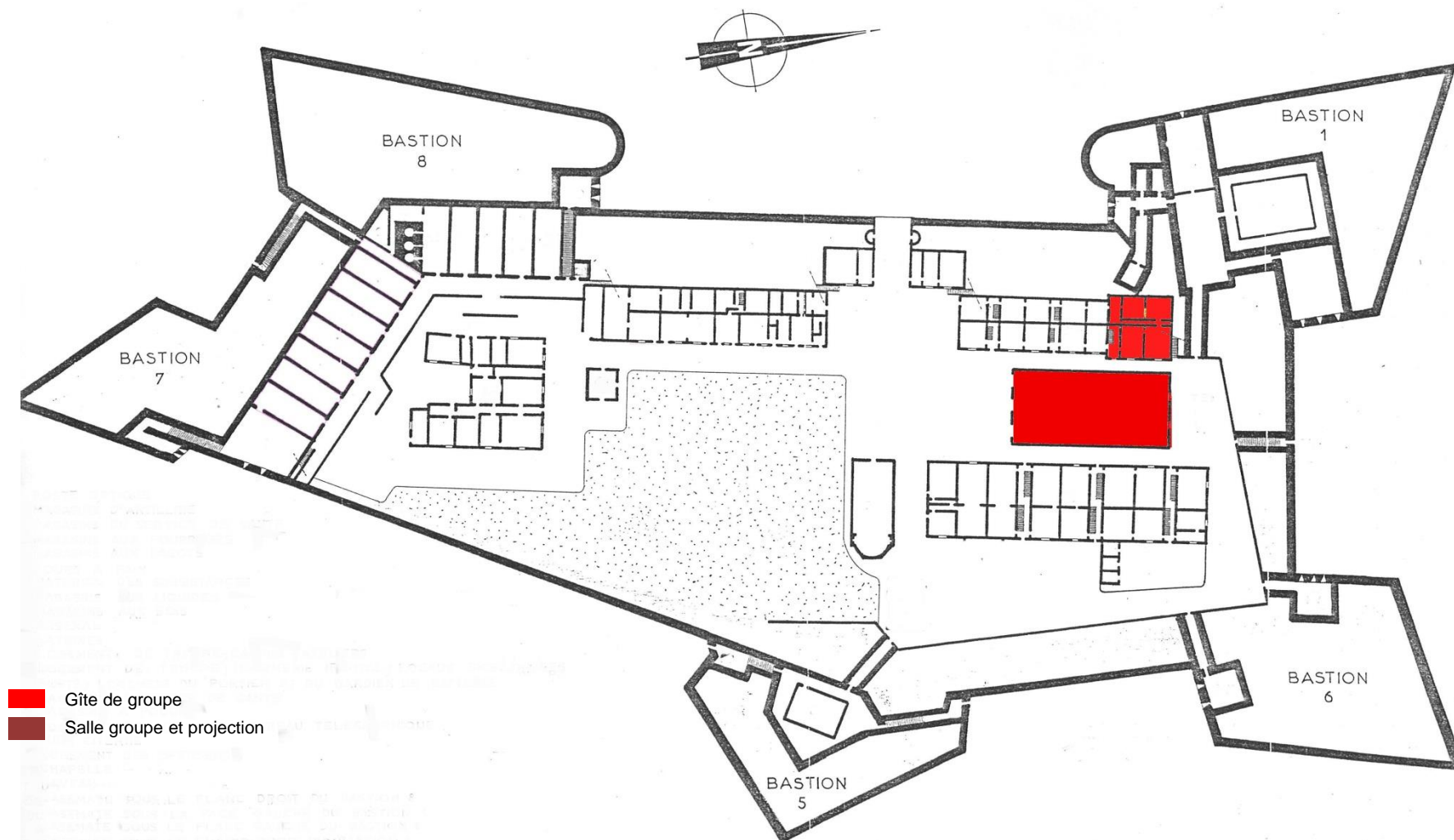
1^{er} étage



5.1 Planification

Axe Tourisme, loisirs et événementiel

2^{ème} étage

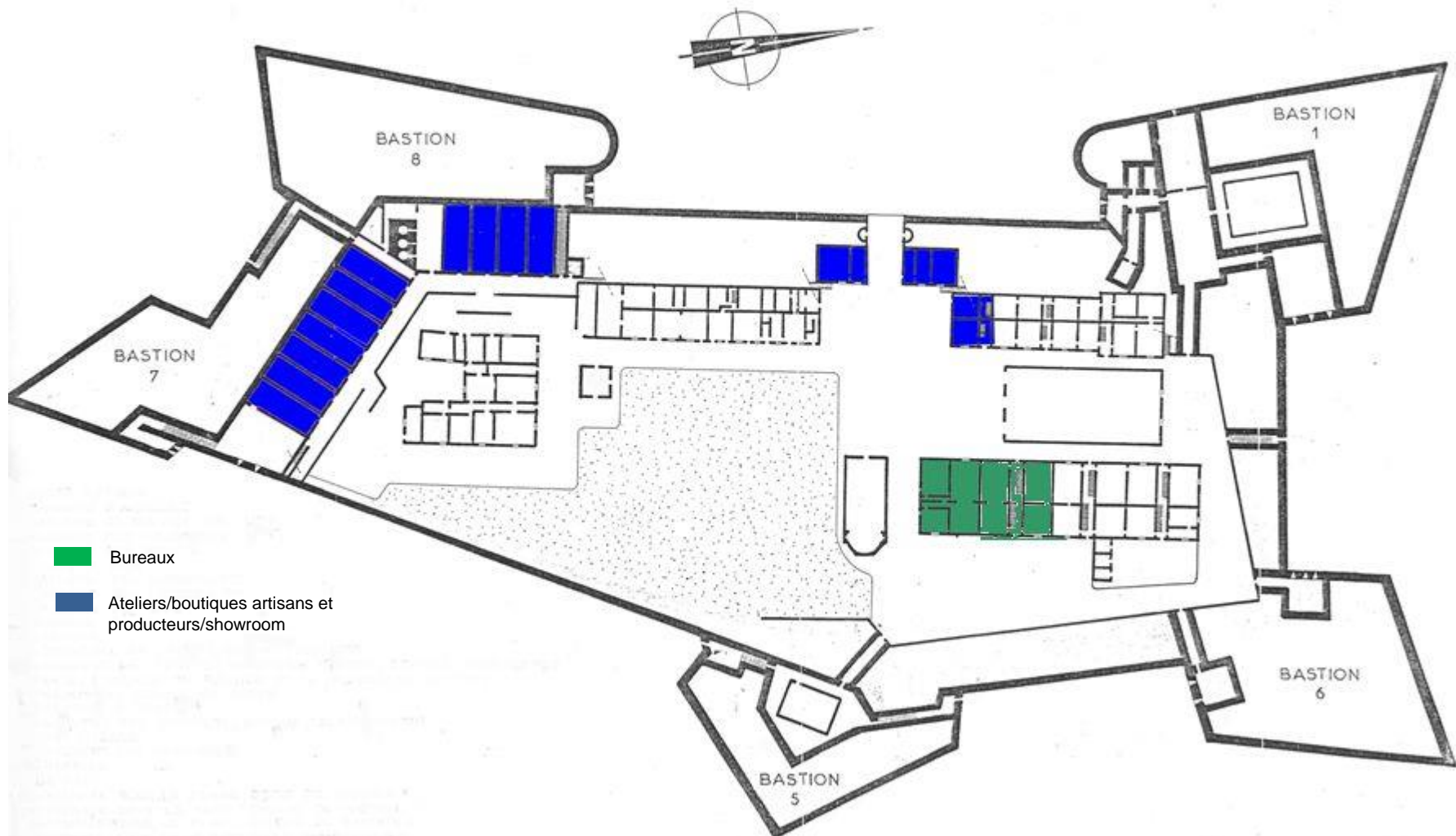


5.1 Planification

Axe Economie

Rez-de-chaussée

Scénario 1

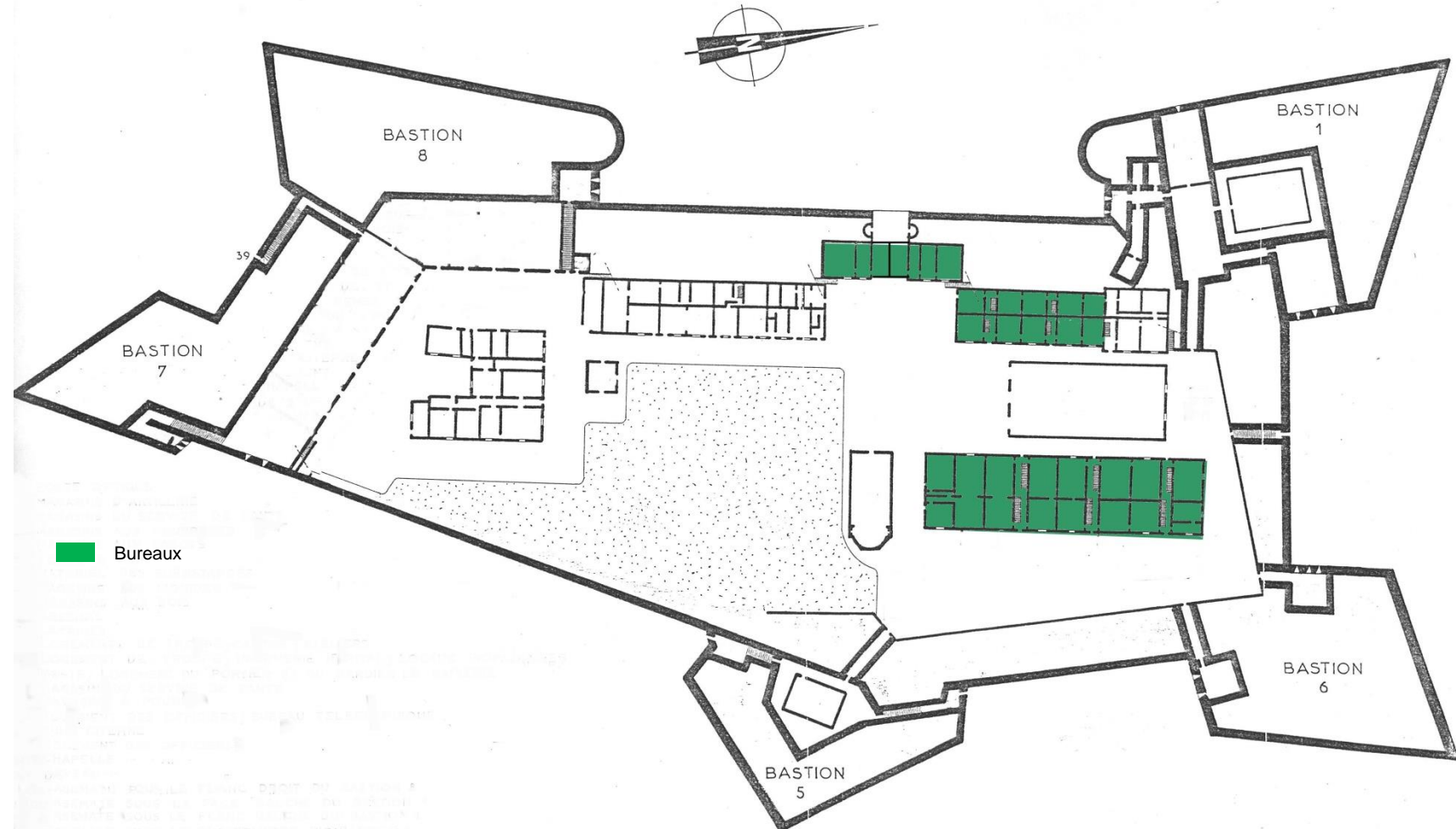


- Bureaux
- Ateliers/boutiques artisans et producteurs/showroom

5.1 Axe Economie

1er étage

Scénario 1

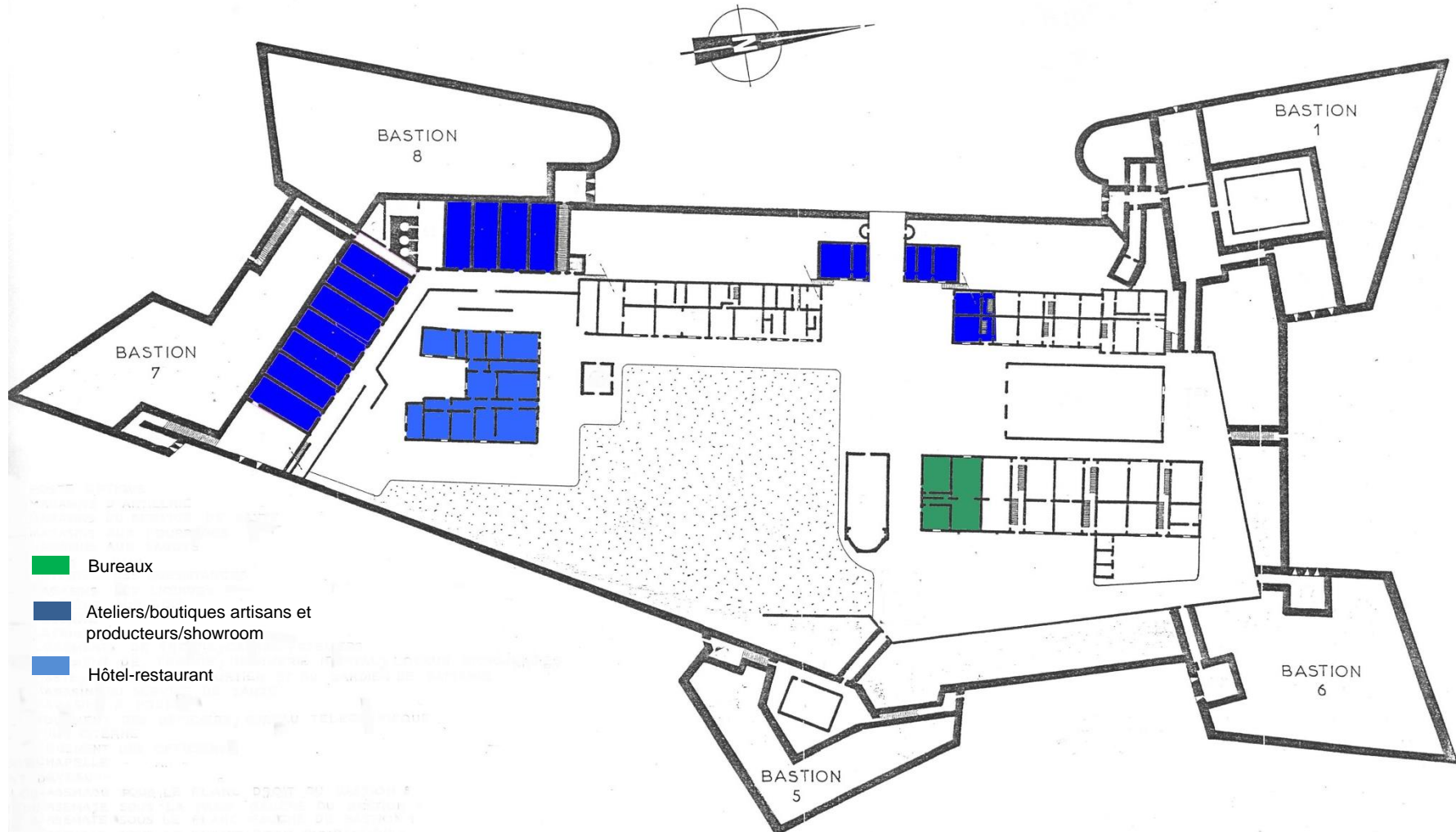


5.1 Planification

Axe Economie

Rez-de-chaussée

Scénario 2

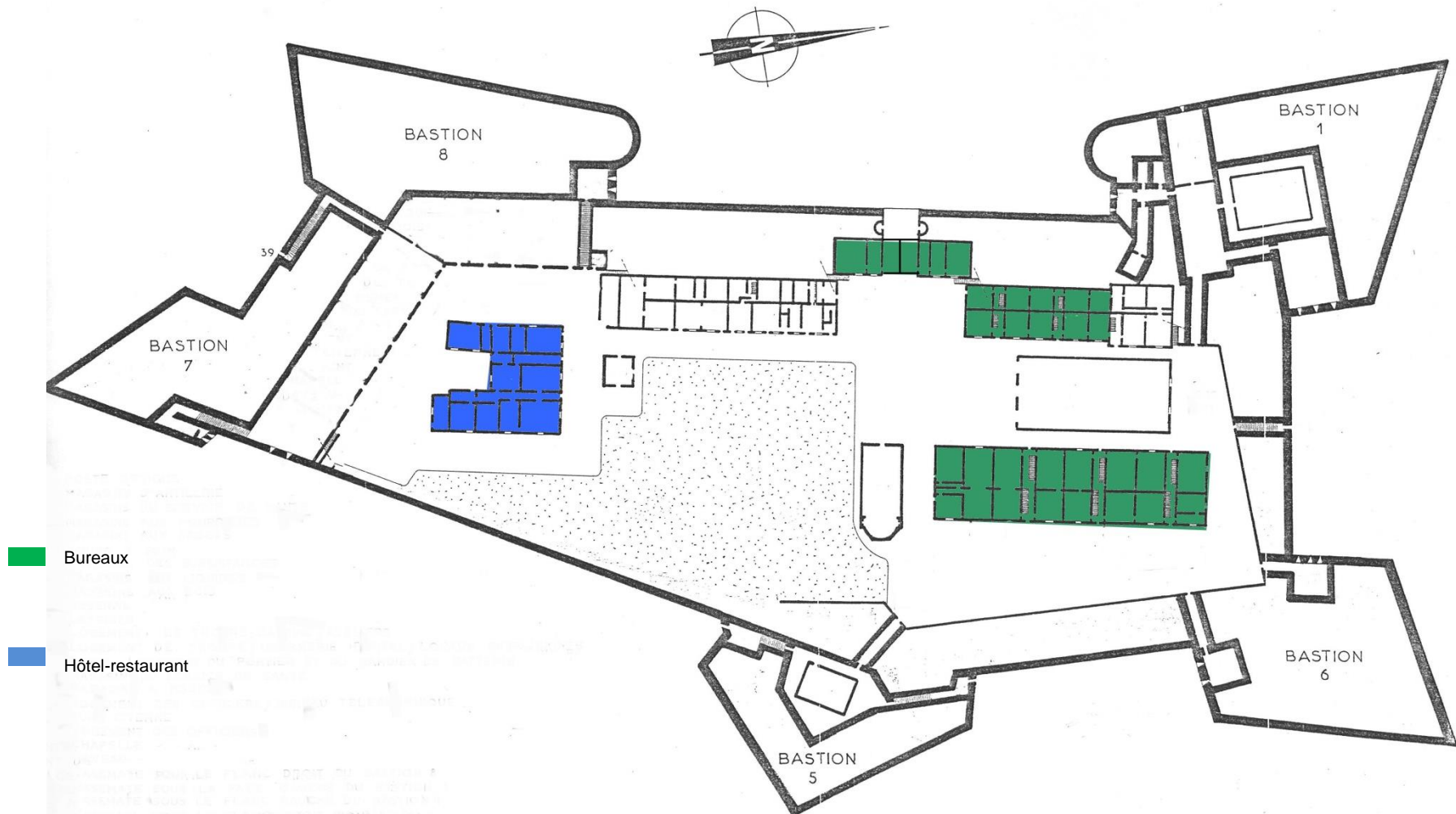


5.1 Planification

Axe Economie

1er étage

Scénario 2

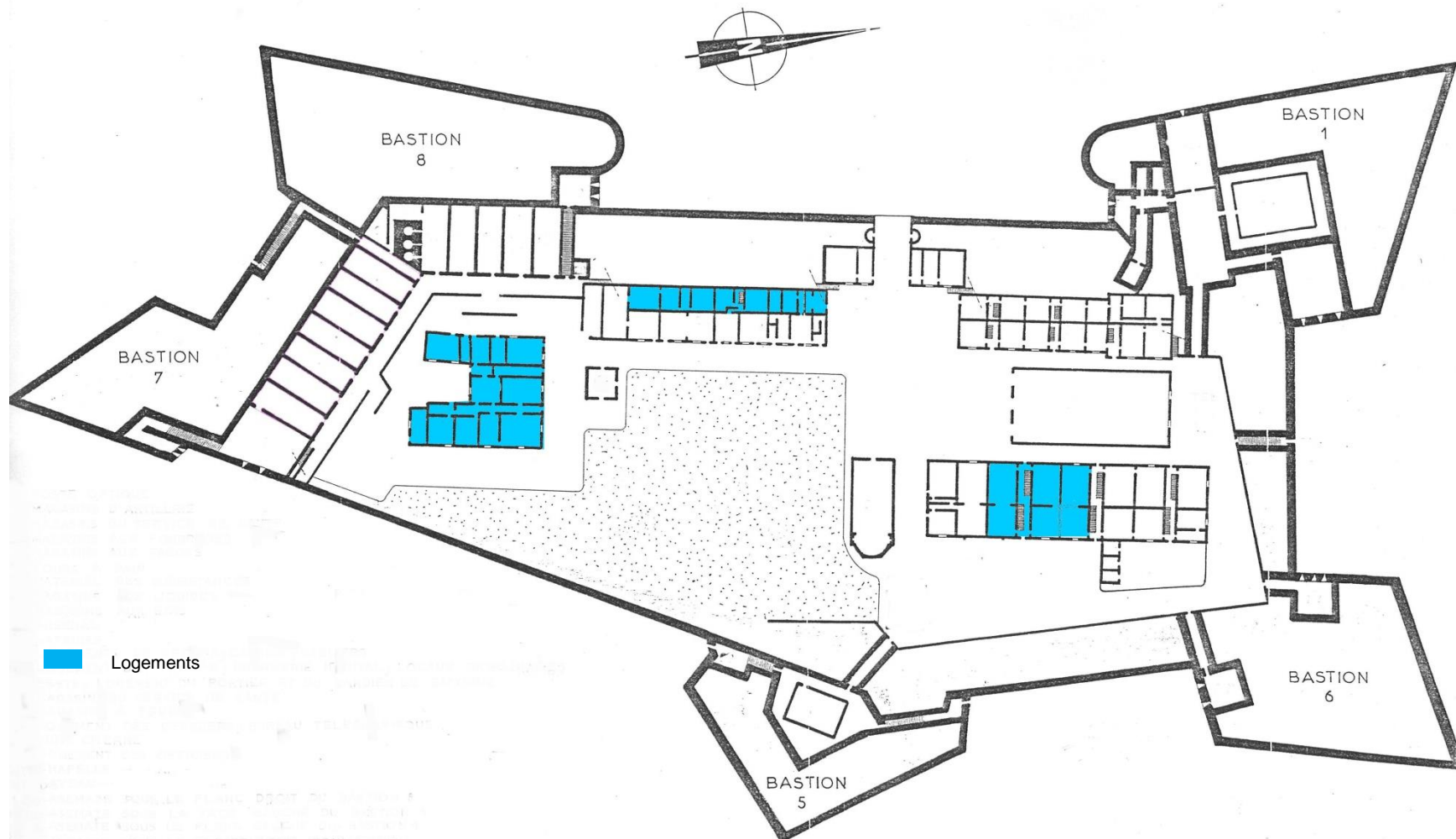


5.1 Planification

Axe résidentiel

Rez-de-chaussée

Scénario 1

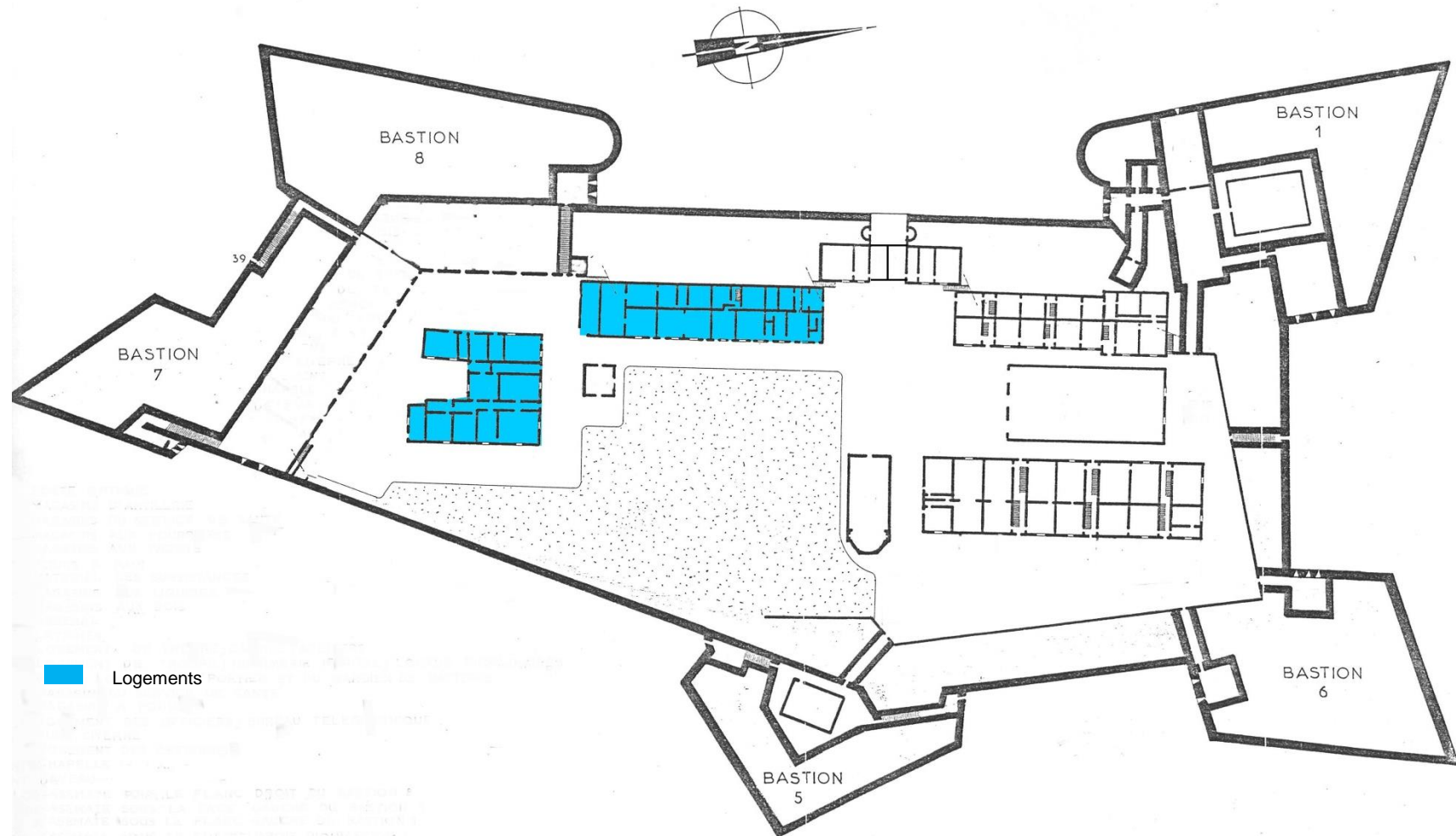


5.1 Planification

Axe résidentiel

1^{er} étage

Scénario 1

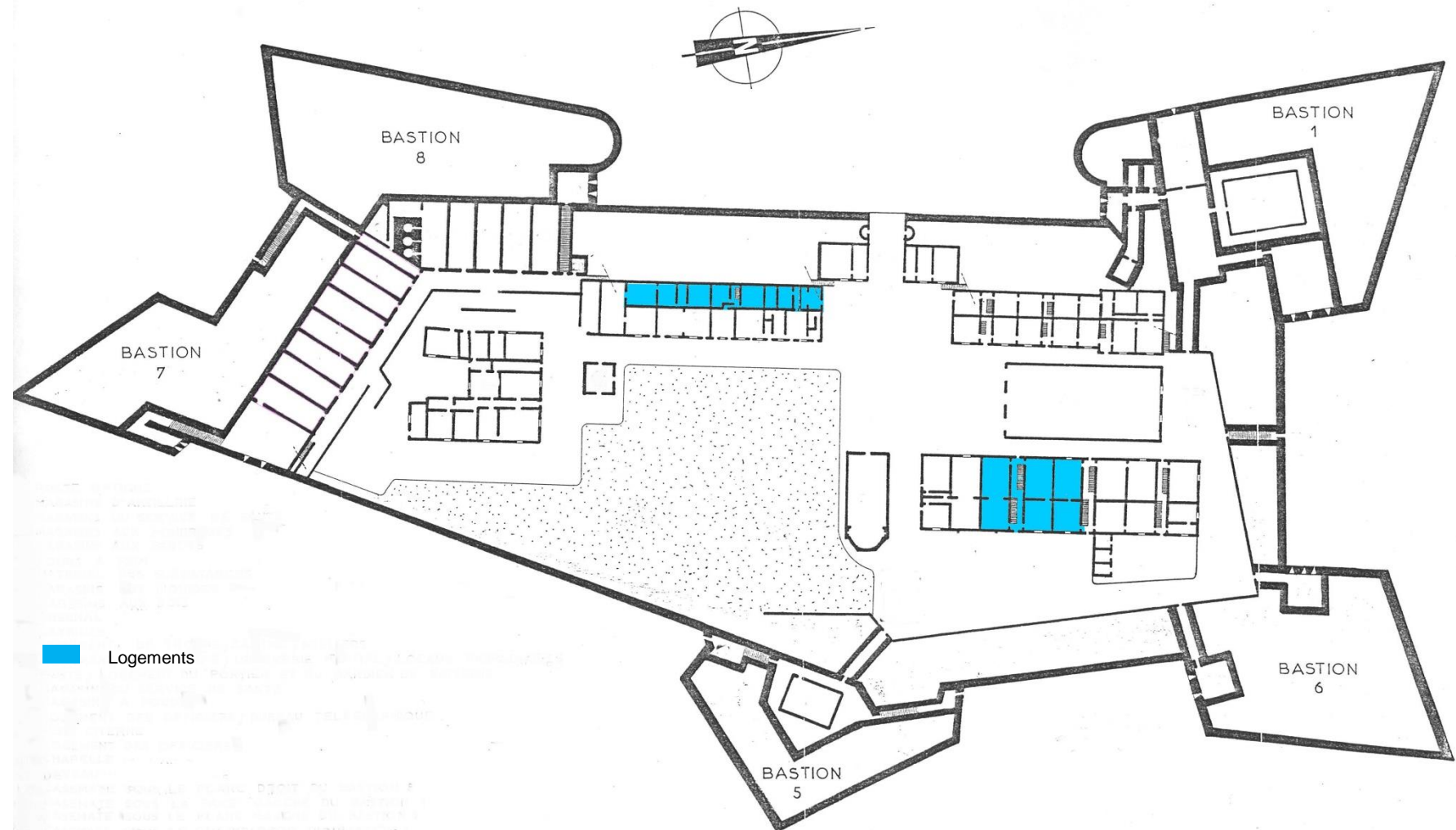


5.1 Planification

Axe résidentiel

Rez-de-chaussée

Scénario 2



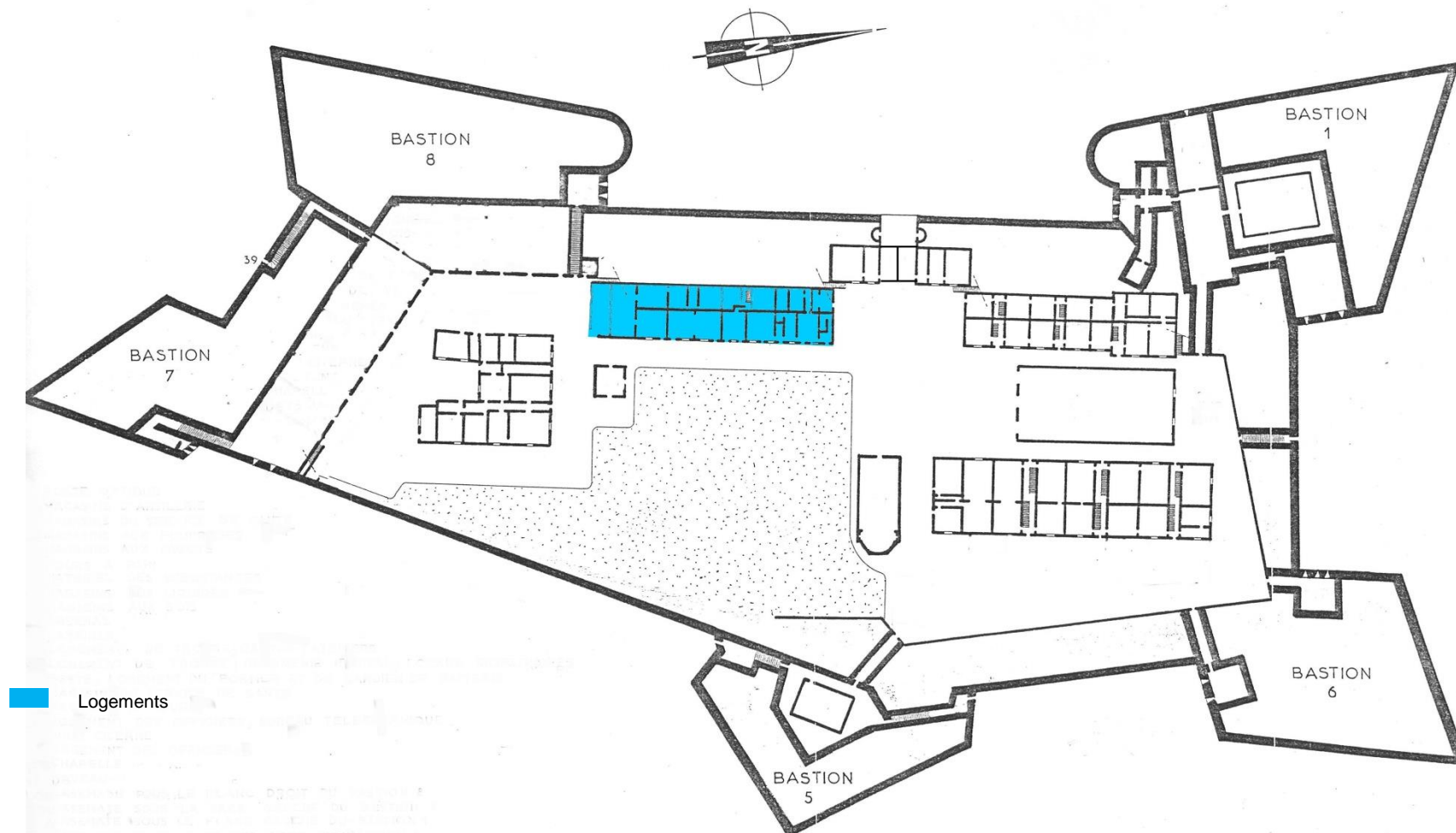
■ Logements

5.1 Planification

Axe résidentiel

1^{er} étage

Scénario 2

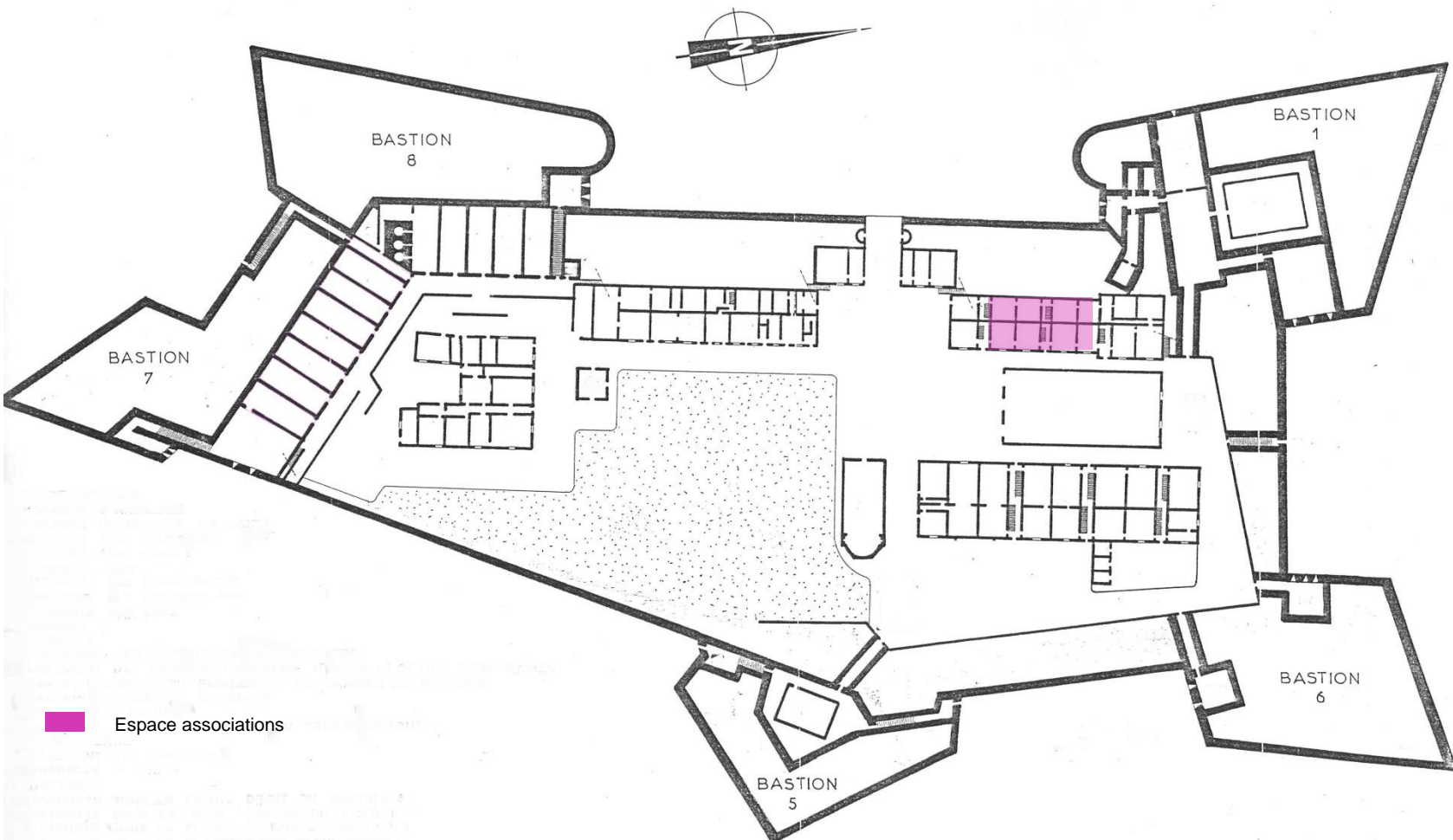


Logements

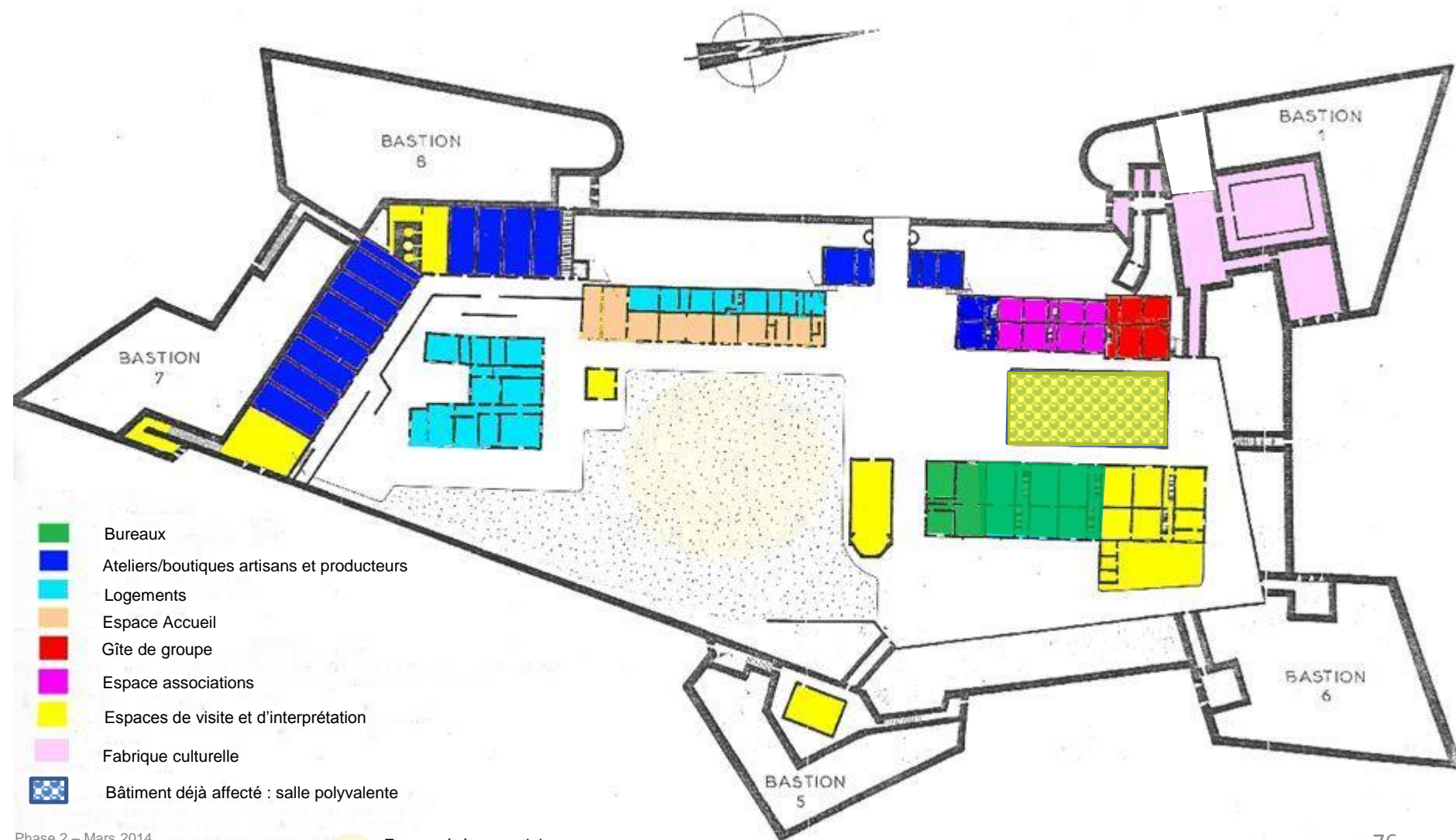
5.1 Planification

Axe Espaces et services publics

Rez-de-chaussée

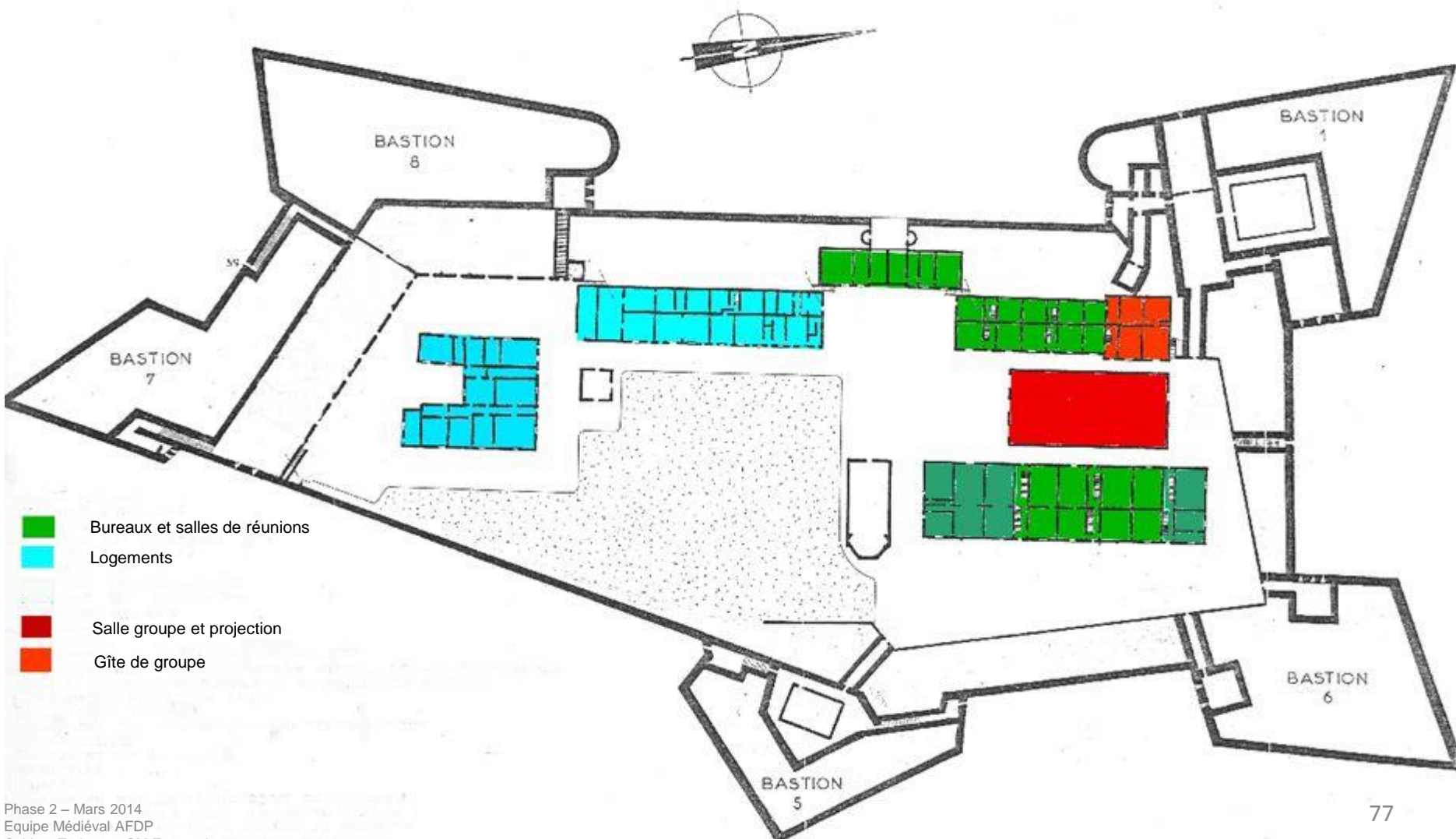


5.2 Carte récapitulative Rez-de-chaussée Scénario 1

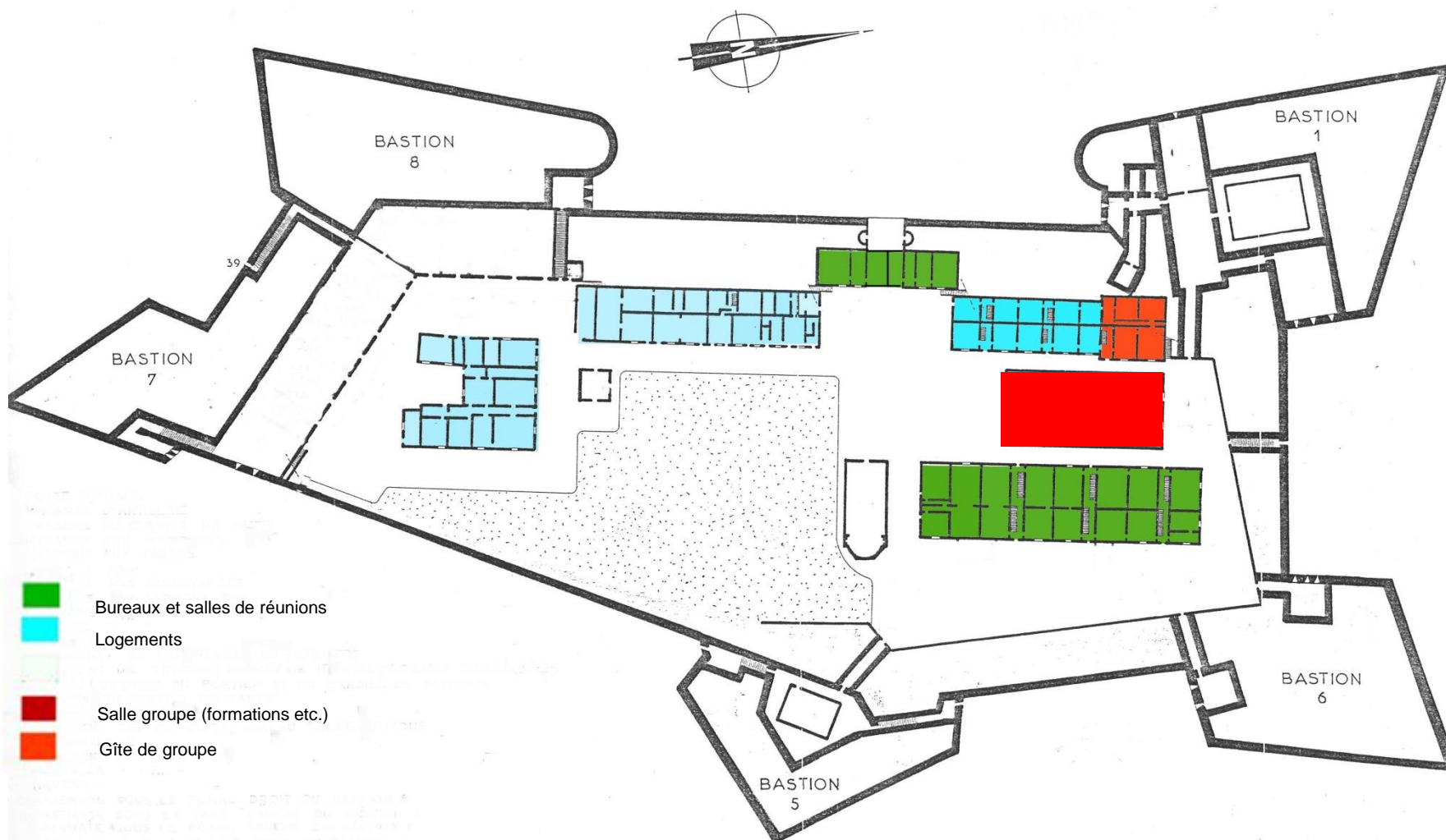


5.2 Carte récapitulative

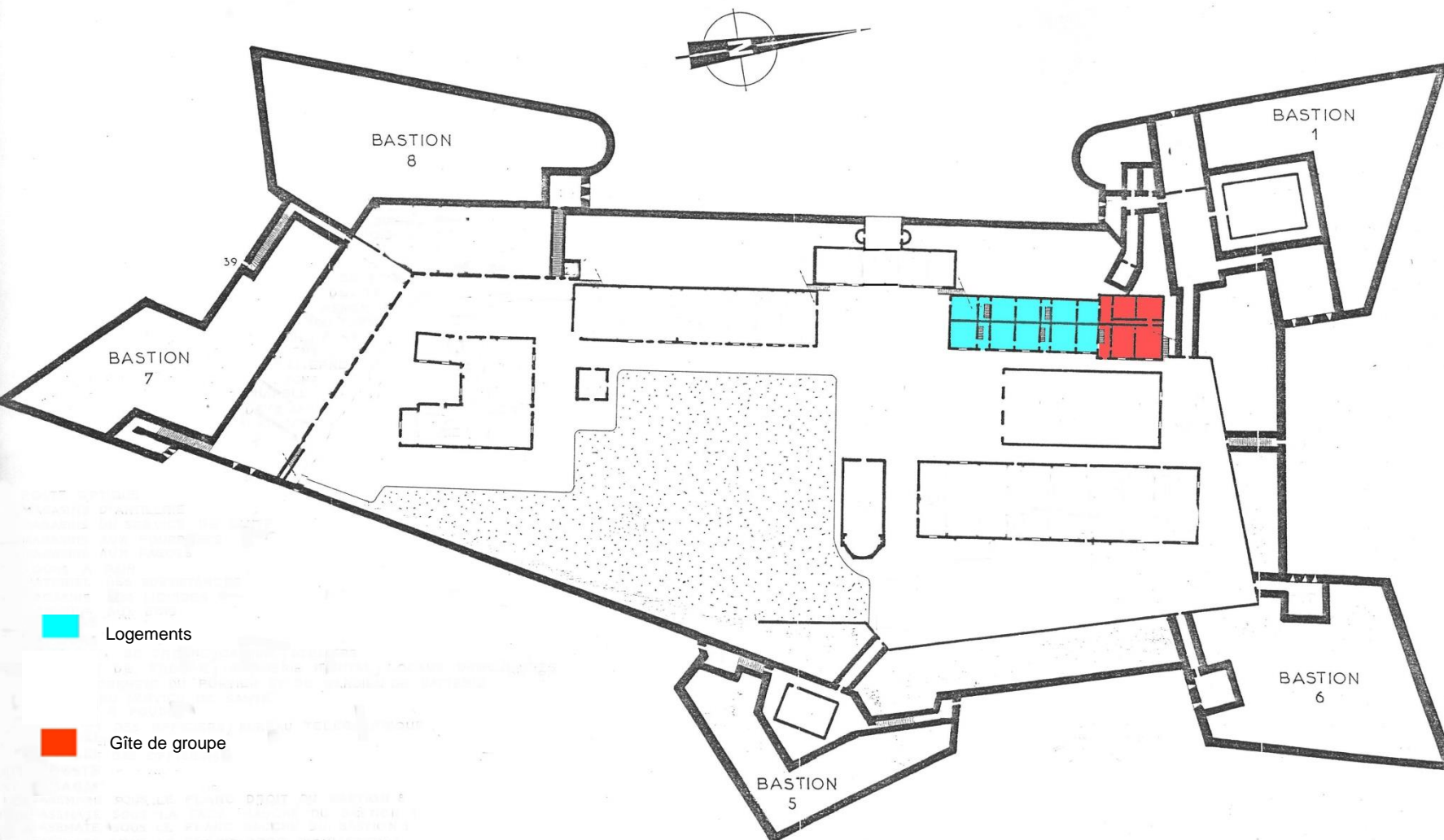
1^{er} étage
Scénario 1



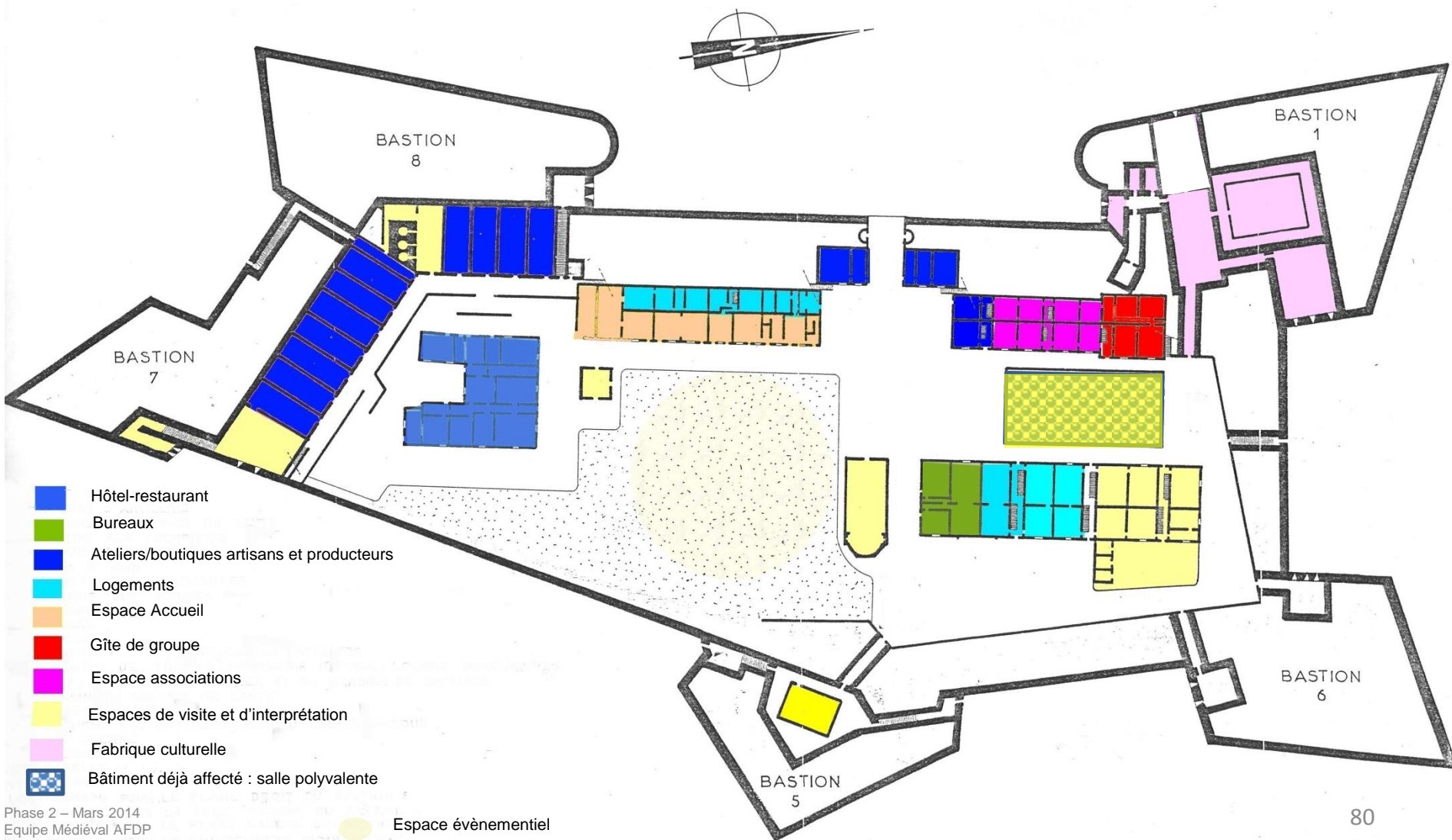
5.2 Carte récapitulative 2ème étage Scénario 1



5.2 Carte récapitulative 3ème étage Scénario 1



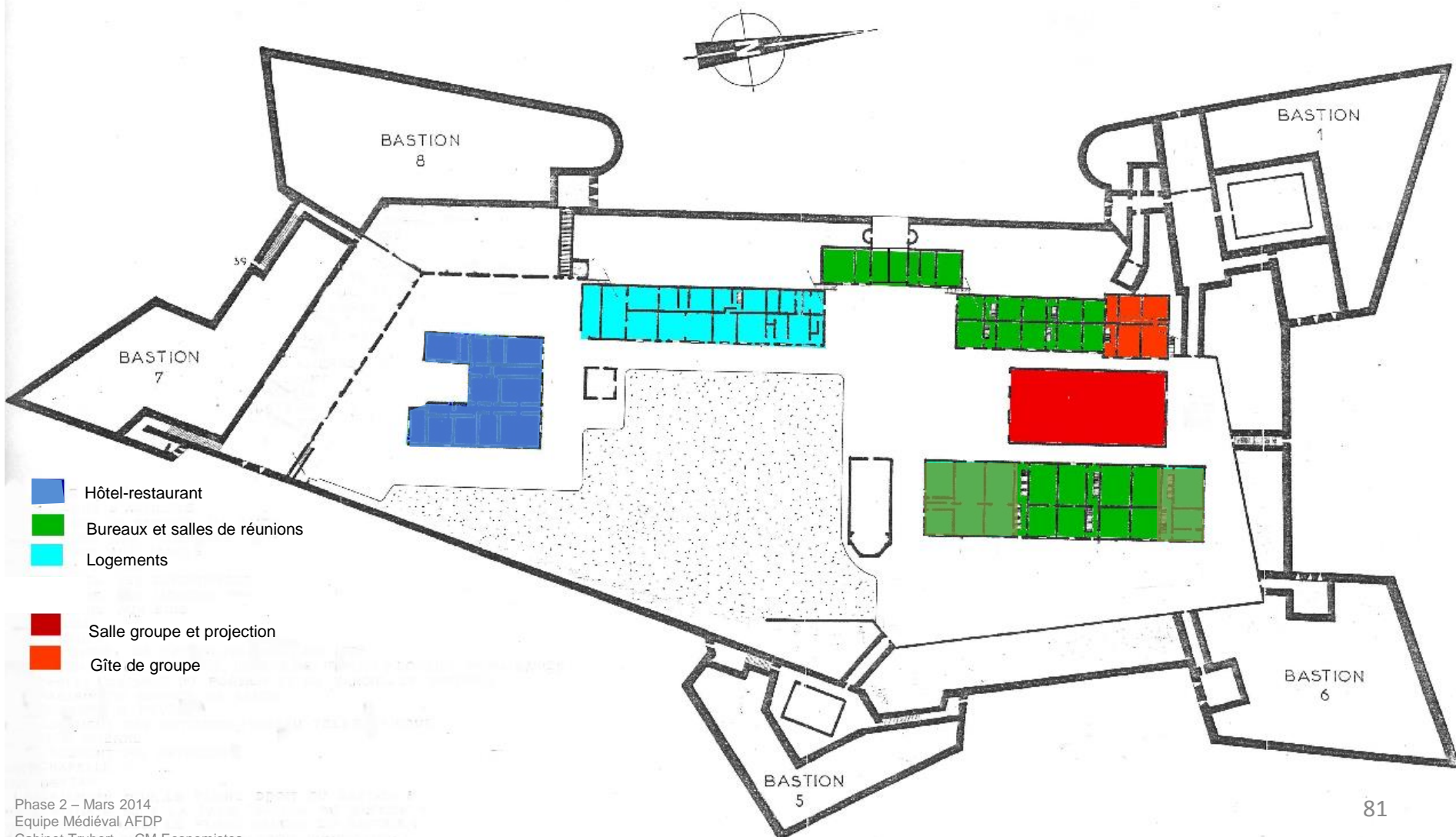
5.2 Carte récapitulative Rez-de-chaussée Scénario 2



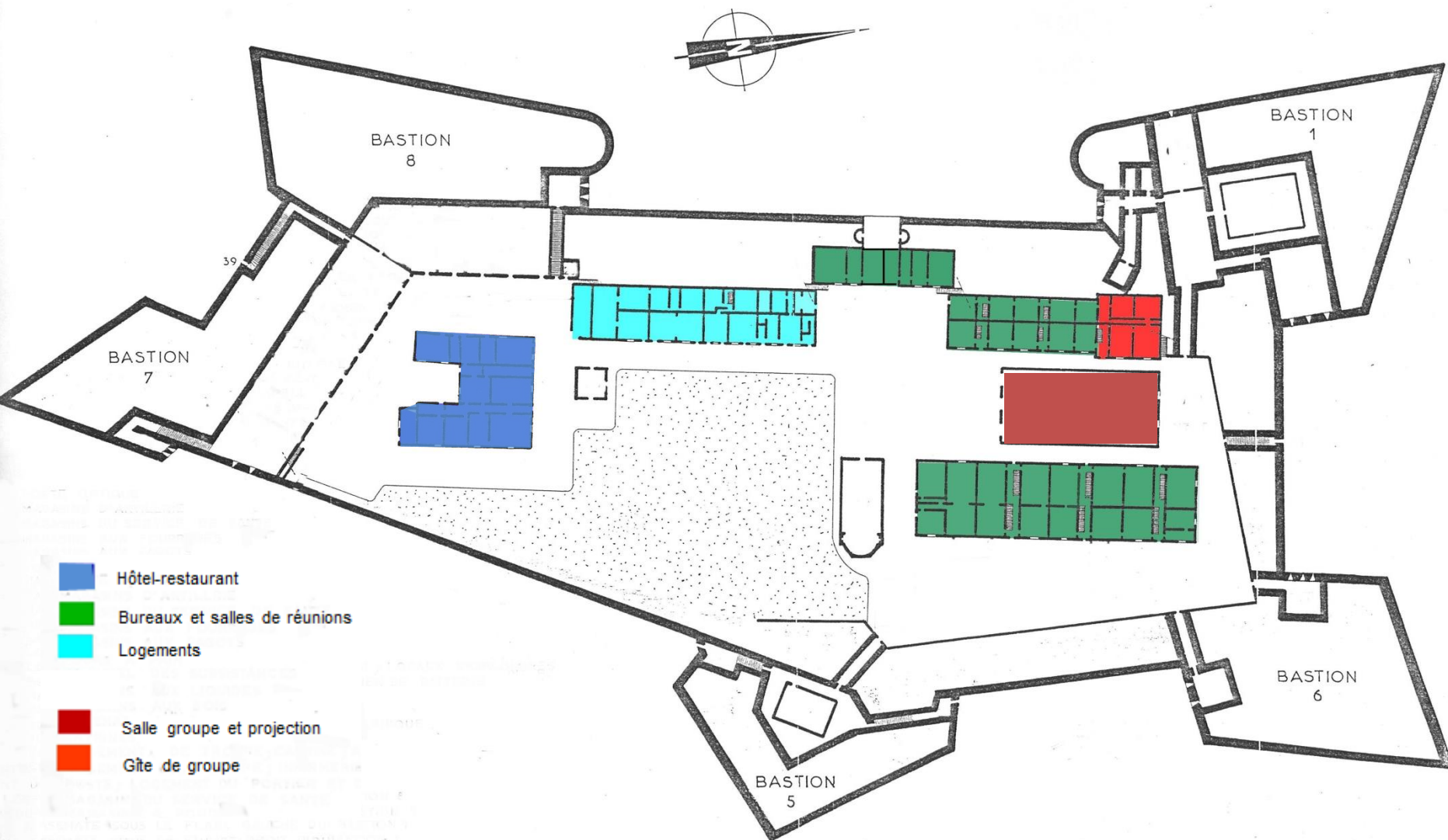
5.2 Carte récapitulative

1^{er} étage

Scénario 2



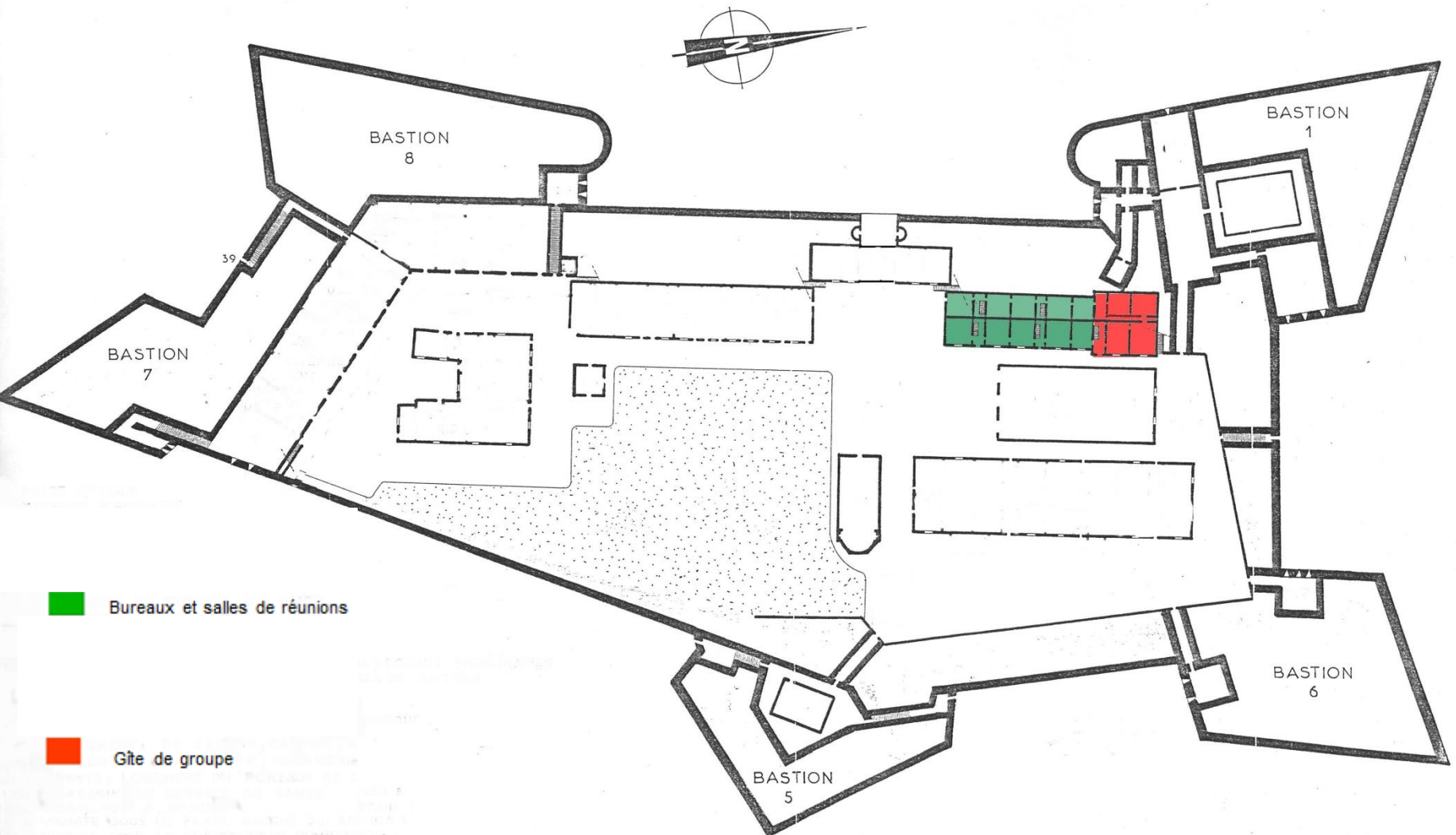
5.2 Carte récapitulative 2ème étage Scénario 2



5.2 Carte récapitulative

3ème étage

Scénario 2



5.3 Récapitulatif Scénario 1

| Fonctions | | Indication de surfaces nécessaires minimum | Rappel surfaces actuelles | Surfaces futures |
|---------------------------------------|--|--|---|---|
| Espaces de visite et d'interprétation | | 250 m ² | 240 m ² + espace visite cachots 160 m ² | 1160 m² dont 240 m² d'exposition |

| | | | | |
|--|-----------------------------|---|--|--|
| | | | | |
| Accueil sur le site Espace rafraichissement Boutique du site Sanitaires Espace randonneurs | | 150 m ² 50 m ² | 30 m ² accueil + sanitaires séparés | 255 m² |
| Fabrique culturelle | Salle de travail/spectacle | 90 m ² | - | Entre 90 m² et 110 m² |
| | Loges | 60 m ² | - | Entre 90 et 110 m² |
| | Espace de stockage matériel | 100 m ² | | 100 m² soit entre 280 et 320 m² en tout |
| Evénementiel | | | | 1600 m² en extérieur (place d'armes) Salle Vauban +Salles d'exposition Artis +Fabrique |
| Gîte de groupe | | 150 m ² | - | 180 m² dont 90m² min de couchage |

5.3 Récapitulatif Scénario 1

| Fonctions | | Indication de surfaces nécessaires min | Rappel surfaces actuelles | Surfaces futures | |
|--|-------------------------------------|---|---------------------------|--|--|
| Boutiques de produits du terroir ou d'artisans d'art | Espace Atelier/exposition /boutique | 50 m ² par artisan | - | 125 m ² par cellule (9 cellules) | |
| | Espace partagé | 50 m ² en tout (+ ou – selon nombre d'artisans concernés) | - | 125 m ² sanitaires kitchenette 125 m ² de stockage | |
| Showroom | | 90 m ² | - | 125 m ² par cellule (9 cellules à partager avec les artisans/producteurs) | |
| | | | | Hypothèse basse 2 niveaux | Hypothèse haute 3 à 4 niveaux |
| Coworking | | 150 m ² pour 10 coworkers | - | 310 m ² | 310 m ² |
| Bureaux et salles de réunion | | 80 m ² (pour Atelier 17c) 80 m ² pour une entreprise supp. | 190 m ² | 790 m ² | 1540 m ² |

5.3 Récapitulatif Scénario 1

| Fonctions | | Indication de surfaces nécessaires minimum | Rappel surfaces actuelles | Surfaces futures selon schéma proposé | |
|-------------------------|------------------|--|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| | | | | Hypothèse basse 2 niveaux | Hypothèse haute 3 à 4 niveaux |
| Habitats partagés | Espaces habités | 300 m ² | - | 460 m ² | 920 m ² |
| | Espaces partagés | 150 m ² | - | 205 m ² | 205 m ² |
| Logements traditionnels | | | | 1120 m ² | 2050 m ² |

5.3 Récapitulatif Scénario 1

| Fonctions | | Indication de surfaces nécessaires minimum | Rappel surfaces actuelles | Surfaces futures selon schéma proposé |
|--|-----------|--|--|--|
| Salles de réunion pour les associations | | 510 m ² | 670 m ² dont 360 m ² par Artis | 600 m ² dont 360 m ² par Artis |
| Salle groupes (projections, formations, espaces modulables...) | 50 p. min | 90 m ² | | 1360 m ² |
| Chaufferie | | 200 m ² | | A préciser selon étude technique complémentaire. |
| Espaces techniques | | | 70 m ² salle de premier secours et wc | |

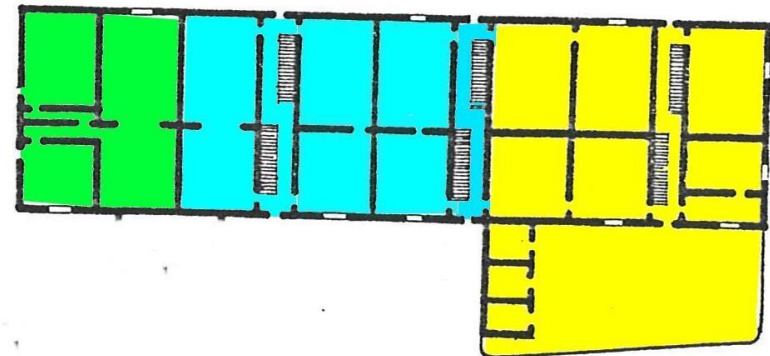
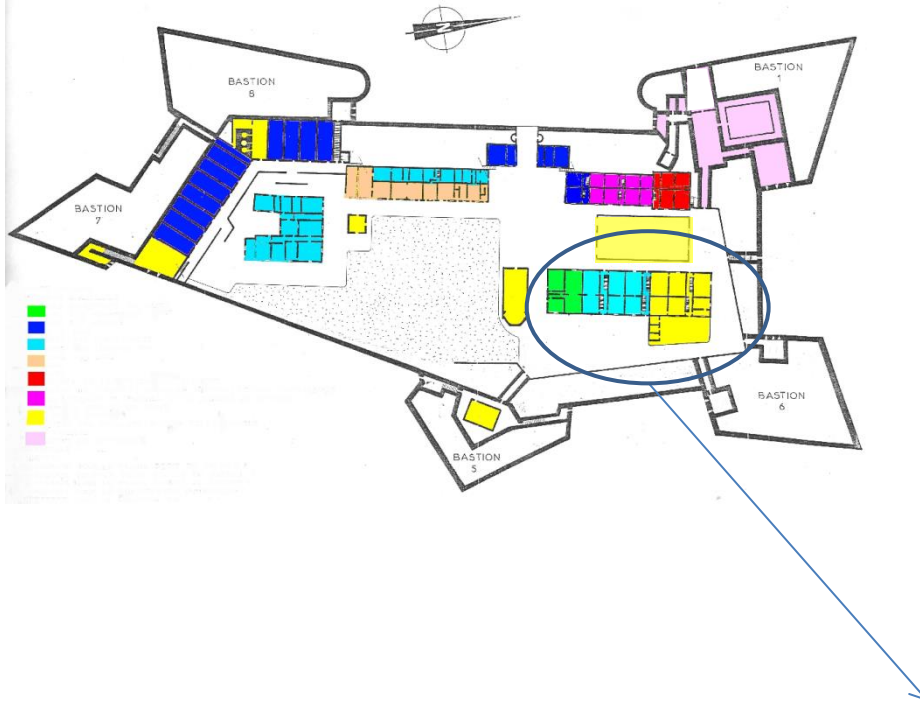
5.3 Récapitulatif Scénario 2

| Fonctions | | Indication de surfaces nécessaire | Rappel surfaces actuelles | Surfaces futures | |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | | | | Hypothèse basse 2 niveaux | Hypothèse haute 3 à 4 niveaux |
| Co-working | | | | 310 m ² | 930 m ² |
| Bureaux /salles de réunion | | | | 590 m ² | 1540 m ² |
| Habitats partagés | Espaces habités | 300 m ² | - | 460 m ² | 920m ² |
| | Espaces partagés | 150 m ² | - | 205 m ² | 205m ² |
| Logements traditionnels | | | | 240 m ² | 240 m ² |
| | | | | | |
| Hôtel- Restaurant | | | - | 1000 m ² | 1500 m ² |
| | | | | | |

5.4 Détails des bâtiments

La caserne 17C

RDC

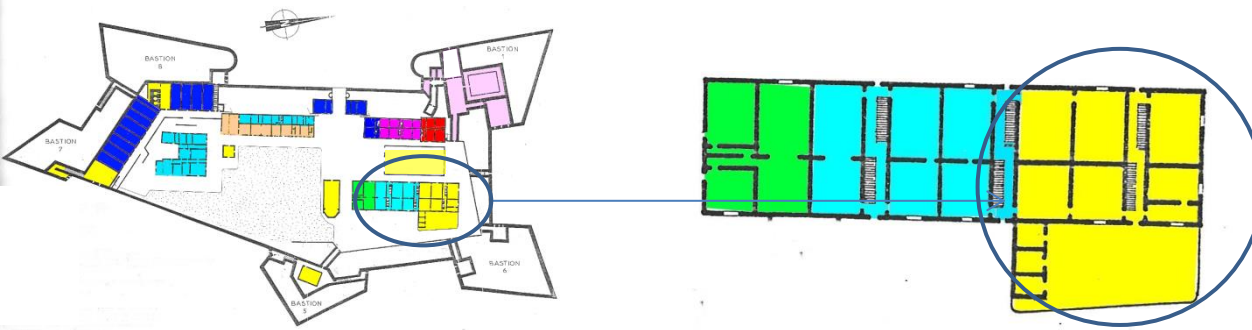


5.4 Détails des bâtiments

La caserne 17C

RDC

Le centre d'interprétation éclaté



La force du monument impose une scénographie empreinte de sobriété et de lisibilité

Le premier principe, à placer au cœur du programme de valorisation repose sur la sobriété des aménagements qui seront opérés. L'idée est véritablement que la scénographie soit au service de l'architecture, des traces de vie et de tout ce qui compose l'âme du monument. En effet, **ces éléments se suffisent en eux-mêmes et ne nécessitent pas la superposition d'éléments scénographiques parasites qui viendraient polluer la perception générale du monument.**

Toutefois, pour permettre une découverte satisfaisante du site, il convient de fournir des clés de lecture au visiteur, afin de lui permettre de se placer dans les pas de l'histoire et ainsi de comprendre le monument dans lequel il évolue. Le premier objectif à poursuivre est donc de privilégier un parcours conduisant l'interrogation et invitant à la contemplation du monument.

Il faut donc limiter son habillage à **des jeux de lumière et des ambiances sonores** (variables selon l'endroit où le visiteur se trouve et ce qu'il peut voir) évoquant des faits historiques (bruits de bottes, rumeurs des prisonniers...) ou les anciens usages de lieux (bruits de la vie quotidienne du fort...).

Des supports d'interprétation, type cartons-jeu ou tablettes, peuvent apporter des niveaux de lecture et d'information supplémentaires, tout en évitant la multiplication de panneaux sur le site.

Les espaces témoins proposés tiennent compte des graffitis les plus significatifs afin que les visiteurs puissent autant que possible les voir in situ. Ceux qui seront cachés au grand public peuvent être reproduits ou moulés puis montrés dans les espaces d'exposition permanente.

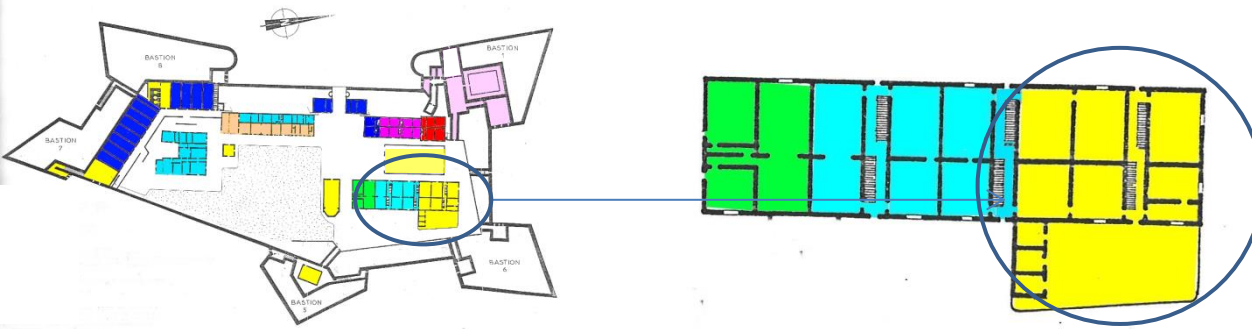
Il est nécessaire d'établir un **partenariat avec l'association de sauvegarde du Fort**, précieux relais dans la conception puis dans le fonctionnement de ces espaces d'interprétation.

5.4 Détails des bâtiments

La caserne 17C

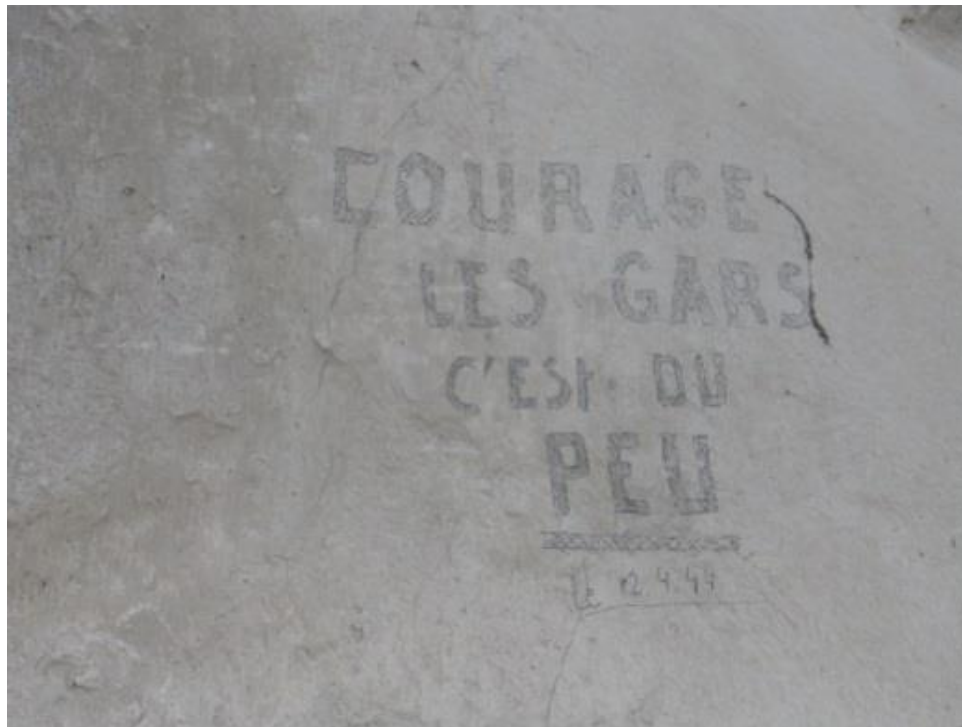
RDC

Le centre d'interprétation éclaté



Comme cela a été souligné en phase diagnostic de cette étude, les particularités du Fort-Barraux résident notamment dans son occupation quasi constante au fil des siècles et l'ensemble de témoignages écrits et picturaux qui en résultent.

Se balader dans le Fort incite à écouter ce que les murs nous racontent, sur les anecdotes, les histoires individuelles qui renvoient pourtant directement à la grande Histoire dans un rapport presque intime avec le visiteur d'aujourd'hui. Ce qui pourrait être décliné ainsi : *Fort Barraux, le fort des murmures*.



Analogies Centre des visiteurs de la Redoute Marie Thérèse à Avrieux (73)

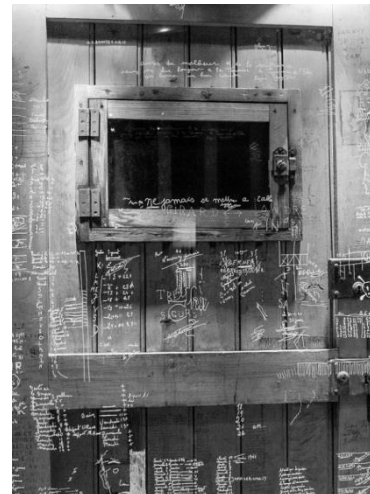
Le Puy



Redoute Marie Thérèse à Avrieux (73) (réalisation Médiéval-AFDP)



Charlieu (42) (réalisation Médiéval-AFDP)



Musée de la résistance de
Grenoble



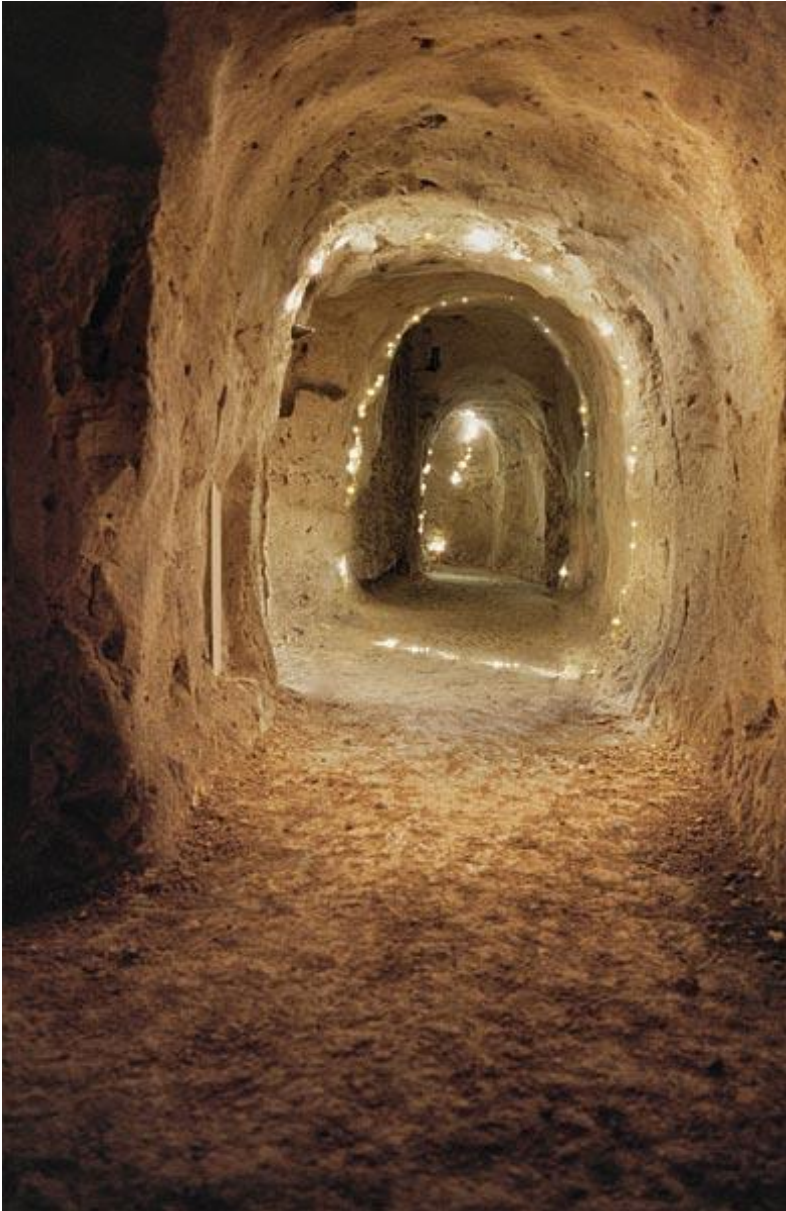
Mémorial de la Shoa à Paris

Analogies

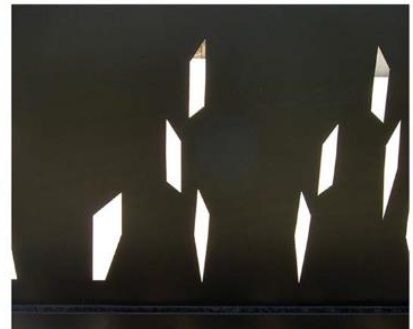
La citadelle de Provins (Seine et marne)

Saint Sulpice La Pointe (Tarn)

Mise en lumière par fibres optiques



Exemples de grilles, balises et garde-corps adaptés du fait de leur dimension paysagère.





Le mot mystère

Mot mystère à reconstituer à partir des lettres se trouvant dans les cases rouges.

| <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> </div> | |
|---|--|
| <p><i>Après les escaliers, tu traverseras la galerie de contrescarpe et tu prendras la direction du nord. Tu te rendras dans l'avant-dernière salle voûtée, une meurtrière te livrera la réponse.</i></p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: red; margin: 0 auto;"></div> <div style="border-top: 1px dashed black; width: 100px; margin: 5px auto;"></div> </div> <p>Indice : Chapeau !</p> | <p><i>Observe les graffiti sur les murs de la dernière salle voûtée, et relève l'erreur.</i></p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: red; margin: 0 auto;"></div> <div style="border-top: 1px dashed black; width: 100px; margin: 5px auto;"></div> </div> <p>Indice : Ta lampe te sera d'un précieux secours...</p> |
| <p><i>Plusieurs caisses de munitions dans le souterrain. L'une d'elles contient un symbole. Quel est ce symbole ?</i></p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: red; margin: 0 auto;"></div> <div style="border-top: 1px dashed black; width: 100px; margin: 5px auto;"></div> </div> <p>Indice : Ce symbole à la même forme que La Redoute. Bonne chance !</p> | <p><i>Dans la caponnière, trouve qui se cache dans le fossé.</i></p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: red; margin: 0 auto;"></div> <div style="border-top: 1px dashed black; width: 100px; margin: 5px auto;"></div> </div> <p>Indice : Face à la lanterne.</p> |
| <p><i>Tu traverseras la caponnière dans le sens montant, puis tu emprunteras l'escalier. Tu découvriras alors le secret des meurtrières.</i></p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: red; margin: 0 auto;"></div> <div style="border-top: 1px dashed black; width: 100px; margin: 5px auto;"></div> </div> <p>Indice : Il est indispensable aux soldats.</p> | <p><i>Depuis l'entrée de la galerie souterraine, trente cinq pas tu feras. Les yeux tu leveras. Ébloui, le message t'apparaîtra.</i></p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: red; margin: 0 auto;"></div> <div style="border-top: 1px dashed black; width: 100px; margin: 5px auto;"></div> </div> <p>Indice : Code : A = 1, B = 2, C = 3...</p> |
| <p><i>Dans la salle du corps de garde, décrypte le message codé.</i></p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: red; margin: 0 auto;"></div> <div style="border-top: 1px dashed black; width: 100px; margin: 5px auto;"></div> </div> <p>Indice : Rase les murs !</p> | <p><i>Au milieu des souterrains, un intrus t'attend.</i></p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: red; margin: 0 auto;"></div> <div style="border-top: 1px dashed black; width: 100px; margin: 5px auto;"></div> </div> <p>Indice : Repos !</p> |

Phase 2 – Mars 2014
Equipe Médiéval AFDP
Cabinet Trubert – CM Economistes

Analogies

Tablettes interactives et réalité augmentée



Abbaye de Fontevraud
HISTOIRE IDÉES CRÉATION

Téléchargez le programme 2013



CONTACT ARTISTES EN RÉSIDENCE PROFESSIONNELS SÉMINAIRES ET RÉCEPTIONS PRESSE

HISTOIRE IDÉES CRÉATION

Rechercher une information

Accueil » Jeu de piste sur iPad

VISITE
Horaires et Tarifs
Comment venir à l'Abbaye ?
Visites
PASS FONTEVRAUD
Pass Fontevraud
Événements Pass Fontevraud
Partenaires Pass Fontevraud
Communauté Pass Fontevraud
Retour sur la soirée des Passeurs
RESTAURANTS
Aliénor Café
Brunchs du dimanche à l'Aliénor Café
Les rendez-vous à l'Aliénor Café
Orangerie
HÔTELS
Hôtel Saint-Lazare
Autres hébergements
BILLETTERIE EN LIGNE
JEU DE PISTE SUR IPAD
Jeu de piste dans l'Abbaye sur iPad
iPad dans l'Abbaye : une visite ludique et éducative
Vidéos sur la réalisation du jeu de piste
CUVÉE DE L'ABBAYE 2012
ABBAYE BOX
ÉVÉNEMENTS
Visite l'Abbaye la nuit

JEU DE PISTE DANS L'ABBAYE SUR IPAD

Jame 0 Tweeter +1



Jeu de piste dans l'Abbaye sur iPad | © Darrault

L'abbaye de Fontevraud offre à son jeune public une nouvelle façon de la découvrir à partir de la rentrée grâce à une application sur iPad. Visitez l'Abbaye de Fontevraud de façon pédagogique et ludique avec vos enfants (de 8 à 14 ans).

À la recherche des «boZZons» pour découvrir l'Abbaye
Les familles, les écoles et les centres de loisirs peuvent partir à la recherche de petites créatures, « les boZZons », cachées un peu partout.
Cette quête est l'occasion de découvrir l'histoire des personnes qui ont vécu à Fontevraud, en suivant au choix la journée d'une religieuse ou d'un prisonnier.

Captures d'écran du jeu de piste



Château de Falaise Calvados



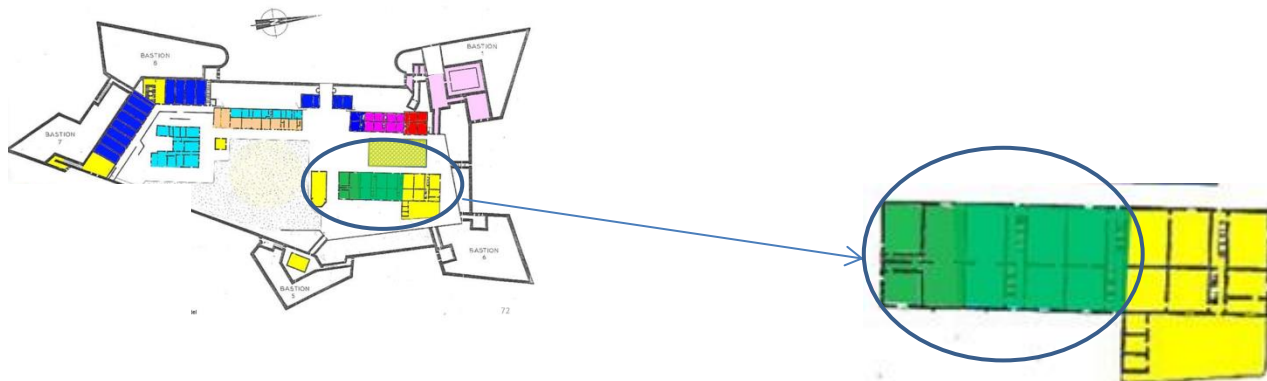
Abbaye de Cluny

5.4 Détails des bâtiments

La caserne 17C

RDC

**Le maintien d'Artis et/ou la
création d'espaces de bureaux**



L'association Artis, qui a œuvré pour l'amélioration des pièces lui étant allouées et pour l'animation du fort depuis son installation, peut trouver sa place dans le nouveau projet.

Son activité rentre en résonance avec d'autres activités du site (artisans d'art/fabrique culturelle/événementiel...).



Le projet peut prévoir la création de bureaux au rez-de-chaussée de ce bâtiment dans ce bâtiment et/ou l'extension éventuelle de l'espace d'interprétation.

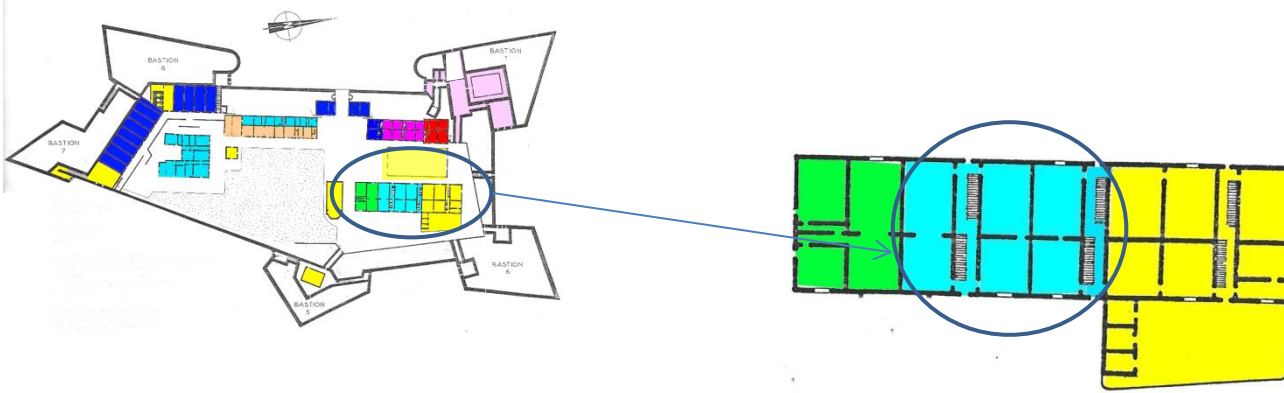
5.4 Détails des bâtiments

La caserne 17C

RDC

Logements

Scénario 2



Il est nécessaire de prévoir quelques espaces de logements de plain-pied pour une catégorie de population qui ne peut ou ne veut avoir à monter des étages. Ce niveau est très lumineux avec un accès à un espace extérieur côté Est qui peut devenir un petit jardin.

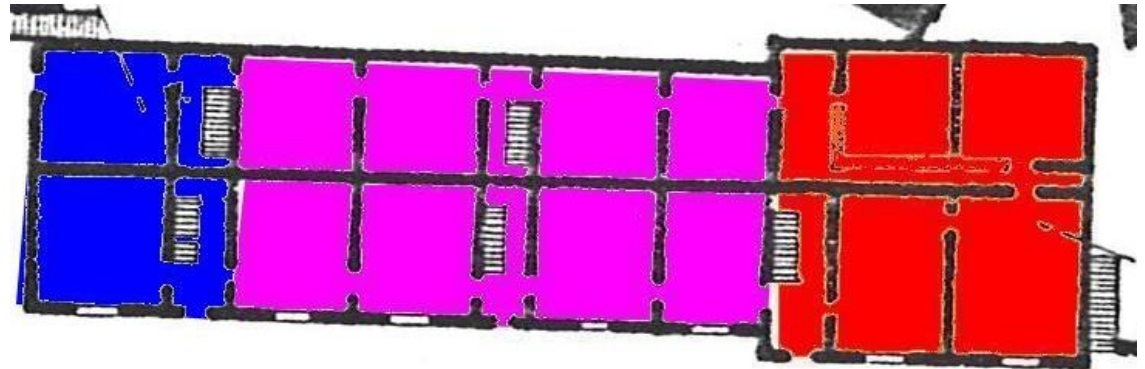
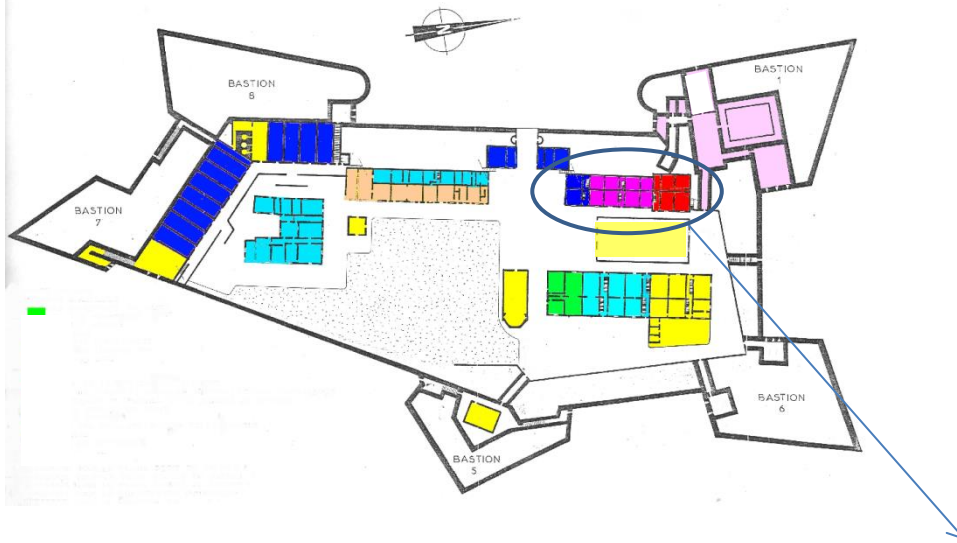
Attention de bien veiller à encadrer l'aspect des extérieurs afin d'éviter la prolifération de nuisances visuelles devant le Fort.



5.4 Détails des bâtiments

La caserne 17B

RDC

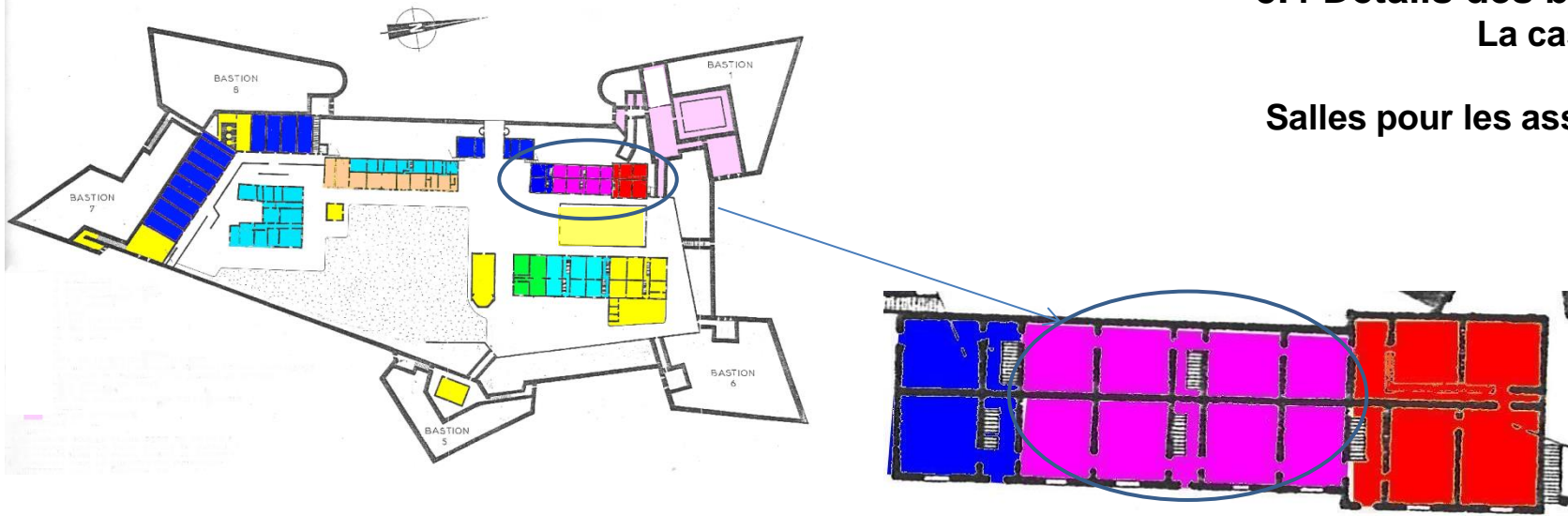


5.4 Détails des bâtiments

La caserne 17B

RDC

Salles pour les associations



Il a été souligné dans le diagnostic que l'accès de la population locale devait être favorisé. Prévoir des espaces de réunions pour les associations y contribuer.

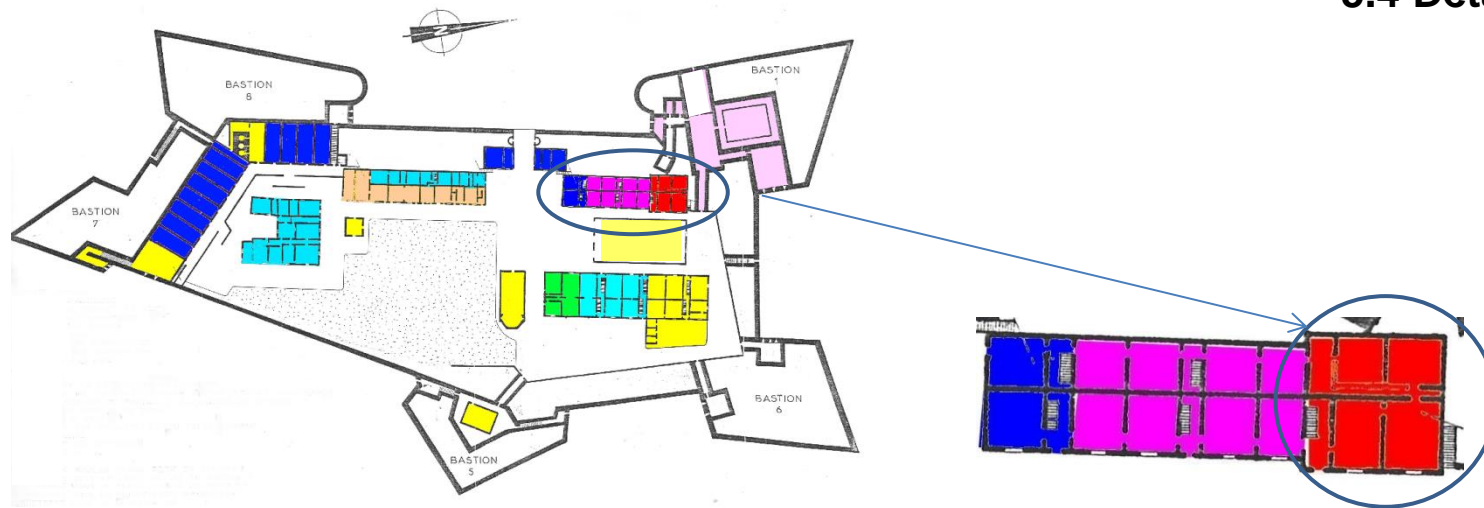
Les espaces proposés déploient de beaux volumes mais peu de lumière.

5.4 Détails des bâtiments

La caserne 17B

RDC

Gîte de groupe



La proximité de cet équipement avec la salle Vauban est nécessaire car leur fonctionnement sera parfois lié. Son accès est indépendant et le fait de bénéficier d'au moins un niveau de plain-pied permet l'installation des espaces partagés et d'au moins une chambre en RDC côté Ouest.

Les espaces les moins lumineux doivent être réservés aux espaces de couchage. La situation du gîte, légèrement en retrait, favorise la tranquillité des usagers.

L'équipement doit être pensé non comme un lieu de séjour mais comme un gîte d'étape où l'on vient dormir après une randonnée, un spectacle ou une soirée.

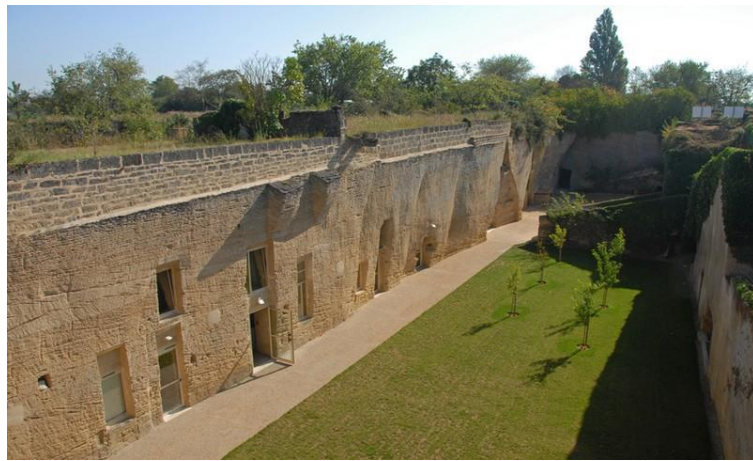
5.4 Détails des bâtiments

La caserne 17B

RDC

Gîte de groupe

Analogies



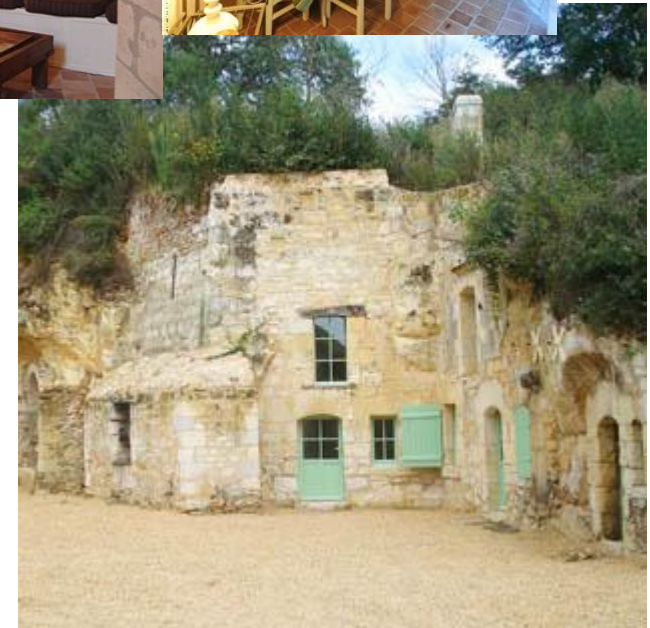
Centre de séjour des Perrières de Doué-La-Fontaine (49)



Ottawa Jail Hostel
(USA)



Hôtel La Clastra
(Suisse)



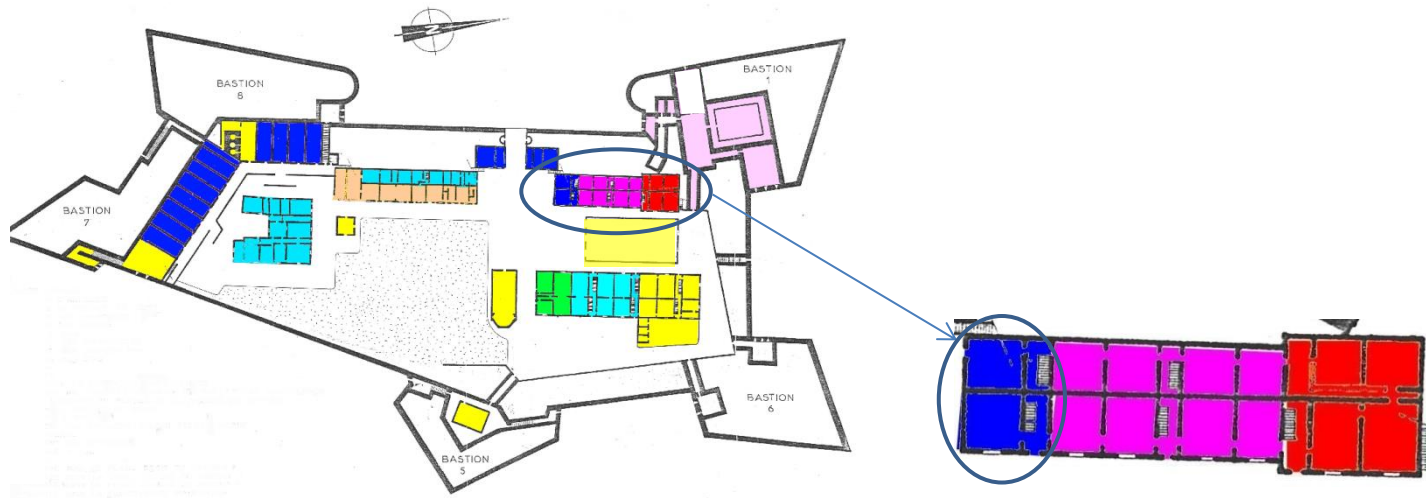
Gîte troglodytique à La Roche
d'Etiau (49)

5.4 Détails des bâtiments

La caserne 17B

RDC

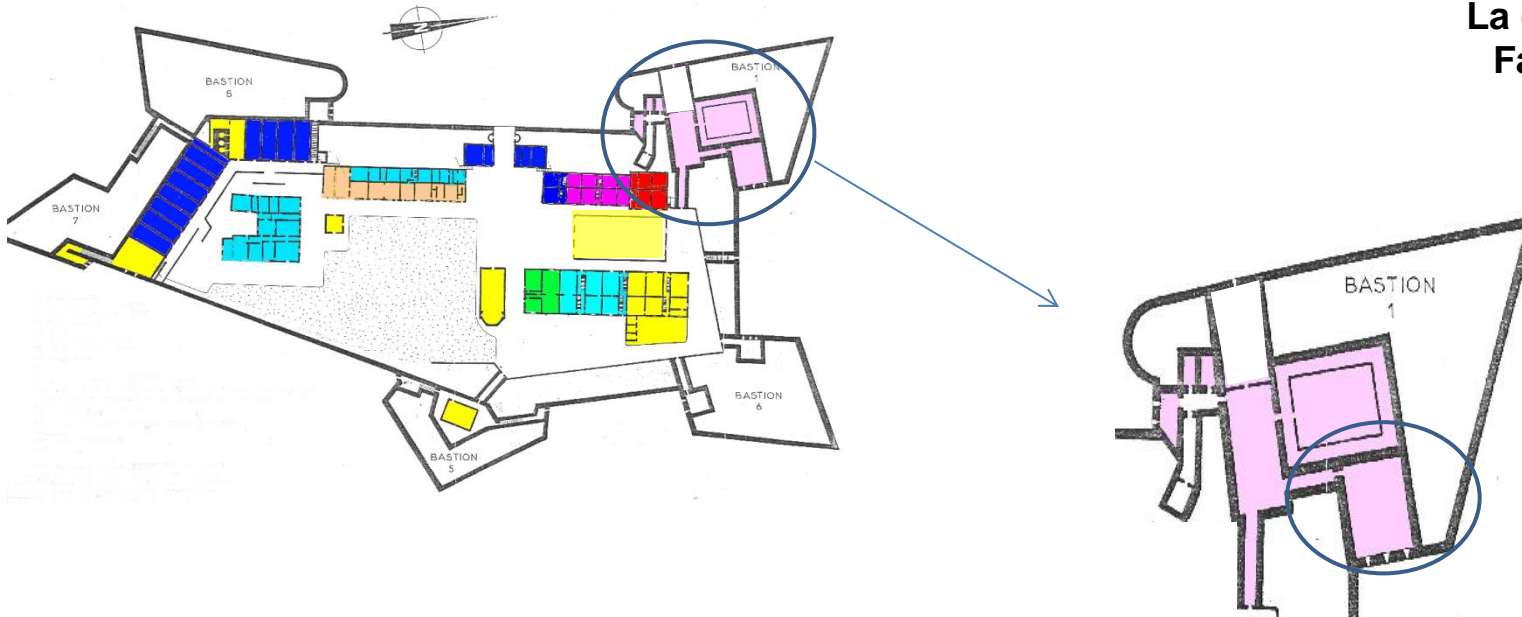
Ateliers/boutiques



L'emplacement de ces espaces est stratégique dans la dynamique du site et peut intéresser des privés pour leur accessibilité et leur visibilité. La proximité directe avec la salle Vauban n'implique pas de conflits (activité diurne de l'un / activité nocturne de l'autre) et ne peut que bénéficier à la présence de commerces sur le site (passage...).

5.4 Détails des bâtiments

La grande poudrière Fabrique culturelle



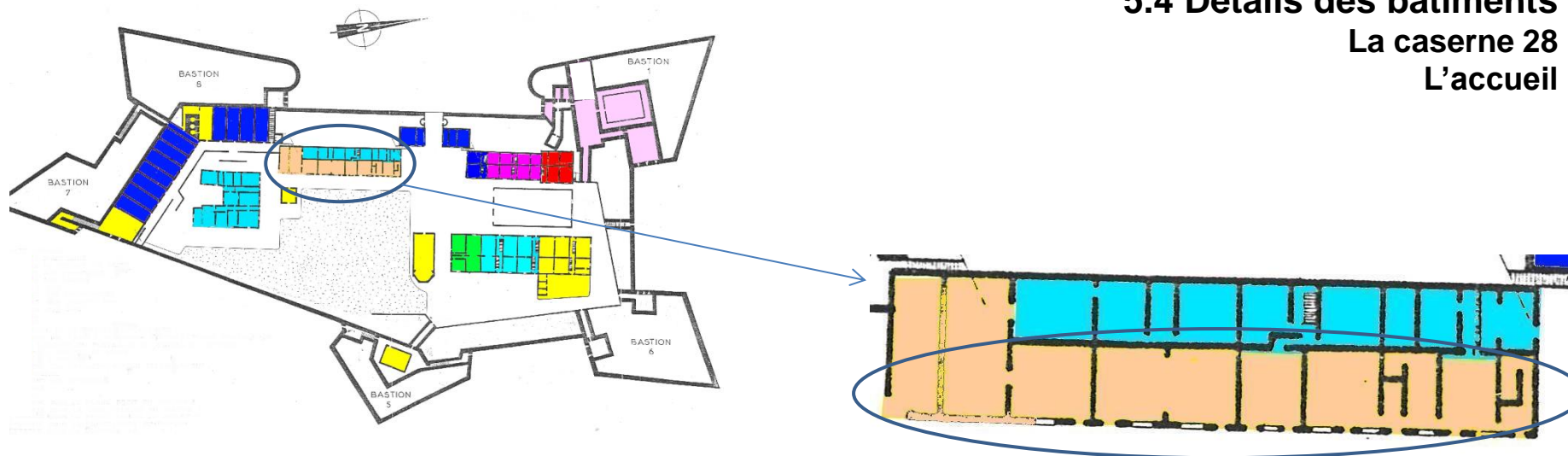
Bien que la pièce principale soit plus grande et possède des qualités esthétiques supérieures, des problématiques de réglementation ERP peut contraindre à privilégier l'autre pièce (orientée Est-Ouest) pour y créer un petit lieu de travail/représentation.

L'ensemble assez autonome de la poudrière propose des volumes suffisants pour un fonctionnement optimal du type « fabrique culturelle » qui nécessite aussi des espaces de stockage et de loges. Sa situation légèrement en retrait est propice à la tranquillité nécessaire à la création artistique et limite les conflits éventuels avec les autres usagers, et ce de jour comme de nuit.

5.4 Détails des bâtiments

La caserne 28

L'accueil



Il a été souligné en phase de diagnostic la nécessité de créer un point d'accueil afin de guider les visiteurs sur le site.

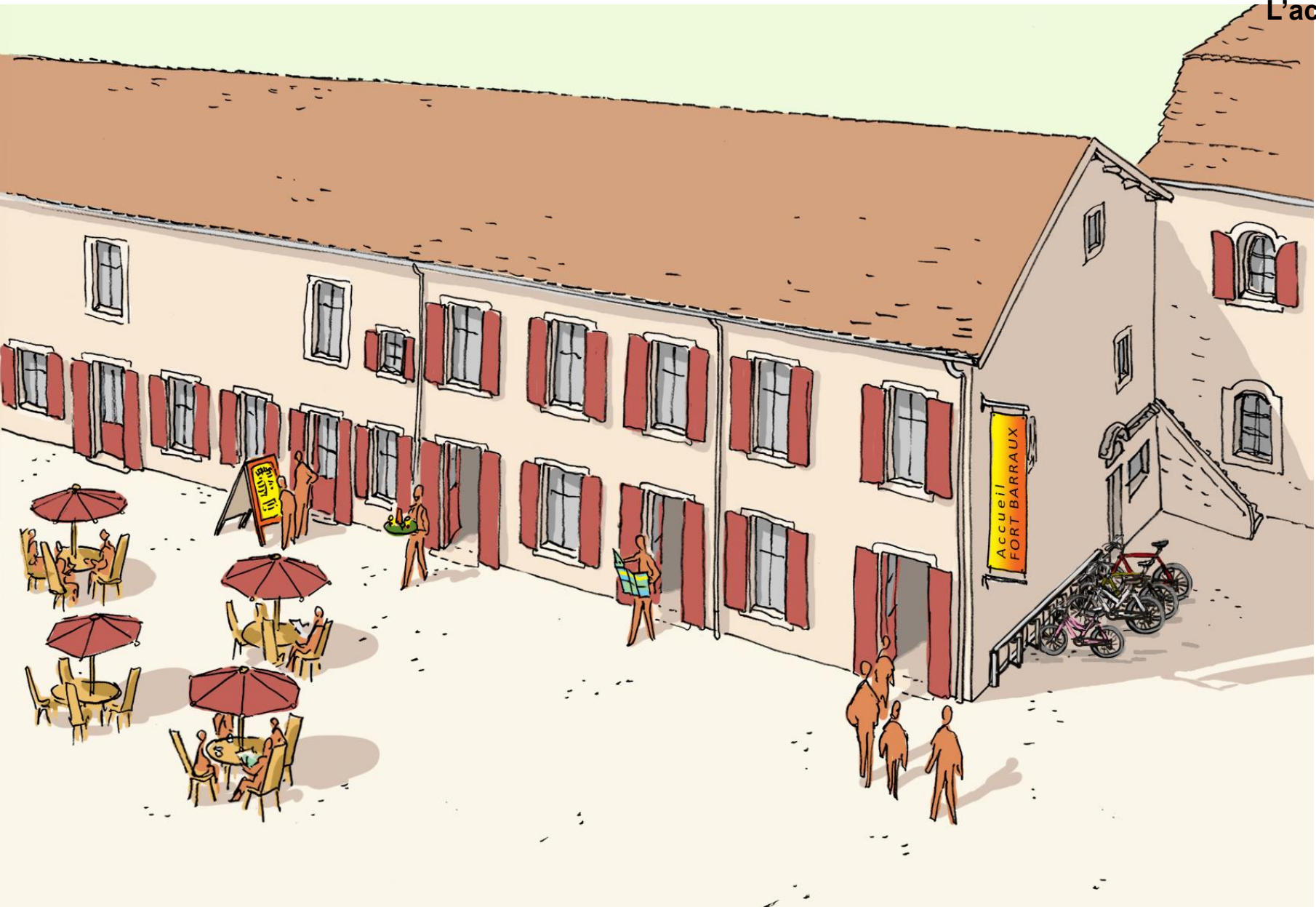
Afin d'optimiser le coût de fonctionnement (personnel) et le temps de présence, cet espace d'accueil peut être polyvalent : lieu où l'on distribue des renseignements sur le site, ce que l'on peut y faire et son fonctionnement mais aussi lieu de repos et convivialité où l'on peut prendre un rafraîchissement. Dans le même bâtiment, l'espace randonneurs trouverait ainsi naturellement sa place. Les espaces sanitaires et l'espace Plan Communal de Sauvegarde pourraient s'intégrer dans cet ensemble.

Son emplacement stratégique sur la place en fait le centre névralgique du site tout en étant immédiatement visible et accessible par les visiteurs et le place en lien direct avec l'activité événementielle du site sur la place d'armes.

5.4 Détails des bâtiments

La caserne 28

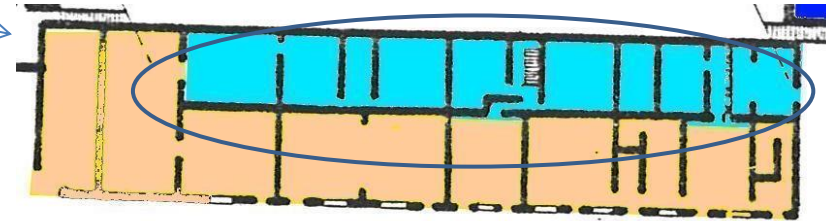
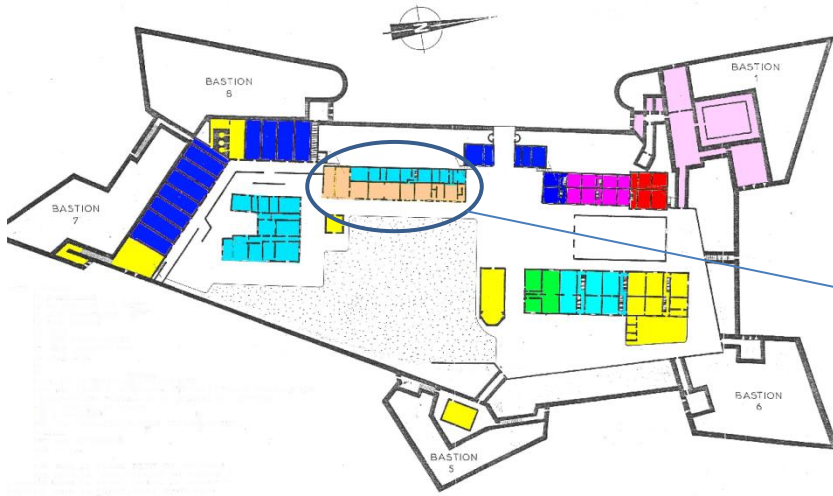
L'accueil



5.4 Détails des bâtiments

La caserne 28

L'accueil



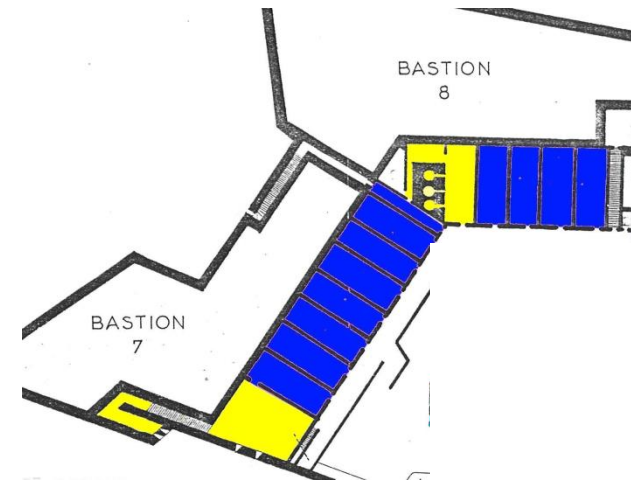
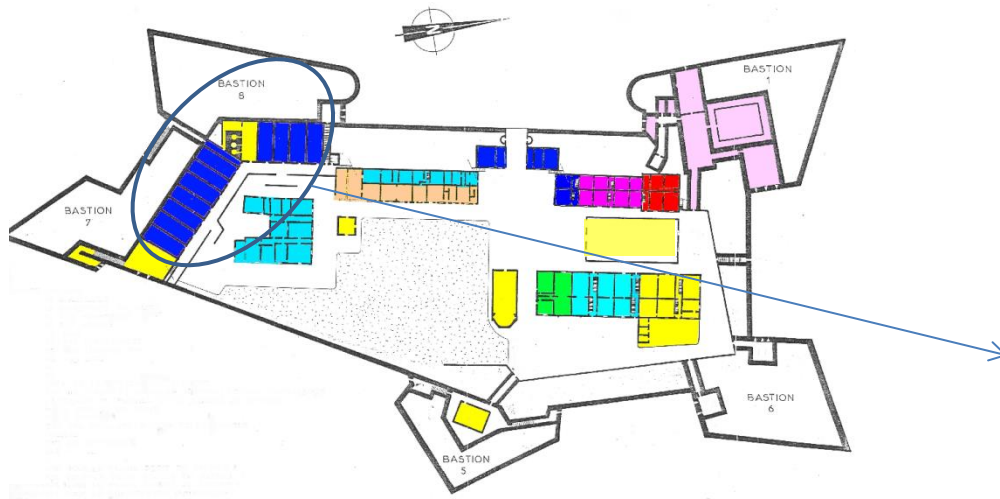
Cet espace est en lien direct avec le premier étage

A première vue difficile à exploiter à cause de l'absence de lumière et de la distribution des pièces en enfilade, il semble idéal, grâce à son accès indépendant, pour recevoir les espaces de vie partagés des logements du 1^{er} étage : buanderie, garage à vélo, cave, stockage...

5.4 Détails des bâtiments

Le cavalier casematé

Ateliers et boutiques d'artisans
d'art et de producteurs



Le cavalier casematé offre une série de pièces indépendantes de taille suffisante mais qui sont reliées les unes aux autres. Les artistes qui y installeraient leur atelier, les producteurs leur boutique ou les entreprises leur showroom partageraient des locaux communs (sanitaires, kitchenette, stockage...).

La situation du cavalier casematé au sein du Fort permet un balade type hameau d'artistes.

L'attribution ou le nom des casemates peut s'inspirer des anciens usages connus (ex : magasin aux liquides, magasins au bois...).

Nb : la plus grande casemate et les locaux de la boulangerie sont conservés à des fins d'interprétation patrimoniale et de valorisation événementielle.

5.4 Détails des bâtiments

Le cavalier casematé

Ateliers et boutiques d'artisans d'art et de producteurs



St Paul de Vence



Porto Vecchio



Ateliers d'artistes
Bastion 14 à Strasbourg

5.4 Détails des bâtiments

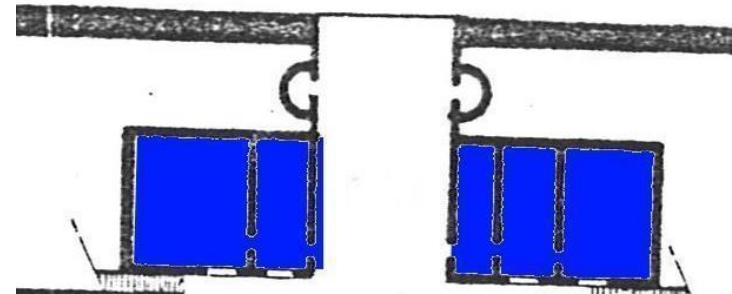
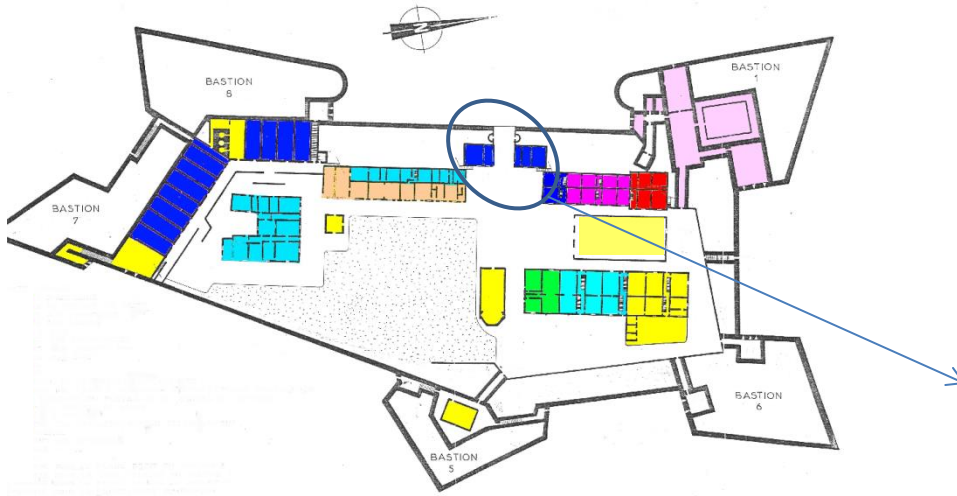
Le cavalier casematé

Ateliers et boutiques d'artisans d'art et de producteurs



5.4 Détails des bâtiments

Le bâtiment d'entrée Ateliers et boutiques

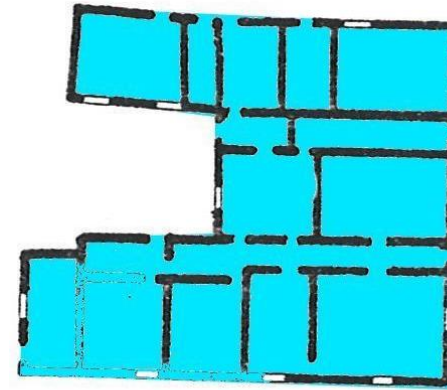
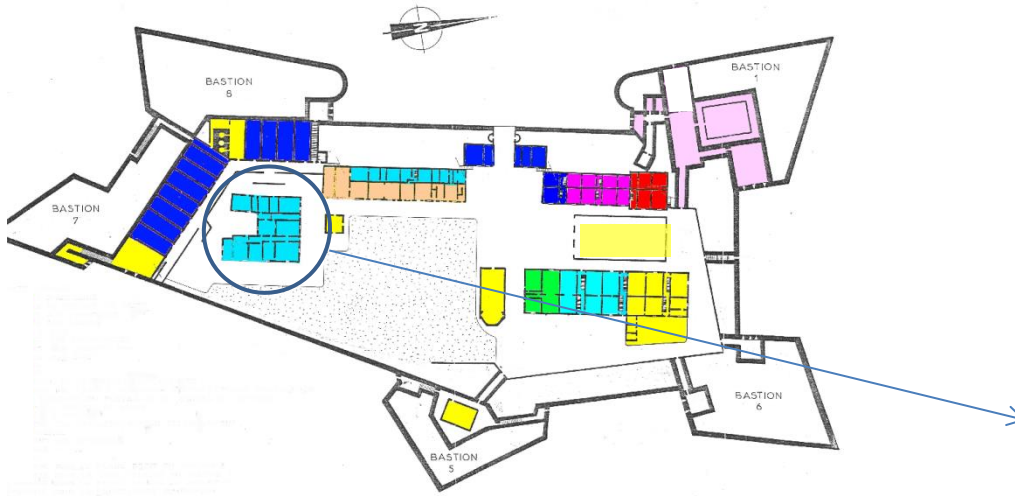


Les volumes de ces espaces sont relativement modestes mais leur situation est bonne car il sont facilement accessibles et donnent la touche attractive et vivante dès l'entrée du Fort.
Attention toutefois de bien veiller à encadrer les aspects des devantures, vitrines et marchandises proposées.

5.4 Détails des bâtiments

L'hôtel du gouverneur

Scénario 1 : logements

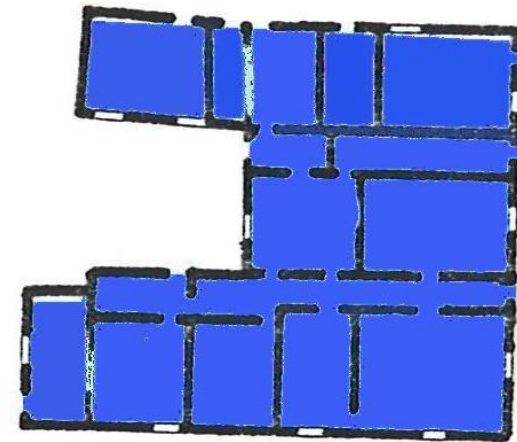
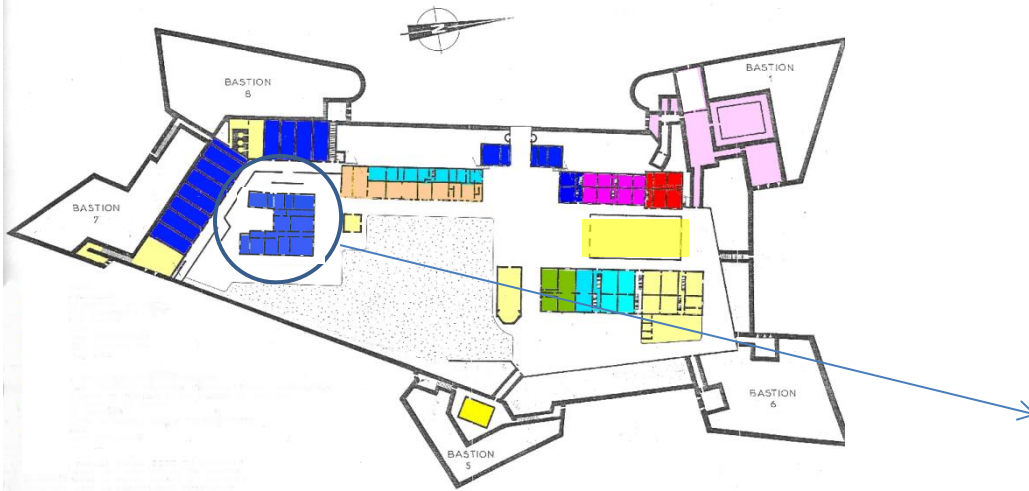


Si la commune souhaite privilégier les logements dans le Fort, l'hôtel du gouverneur, dont c'était l'usage premier, s'y prête bien.

5.4 Détails des bâtiments

L'hôtel du gouverneur

Scénario 2 : hôtel-restaurant



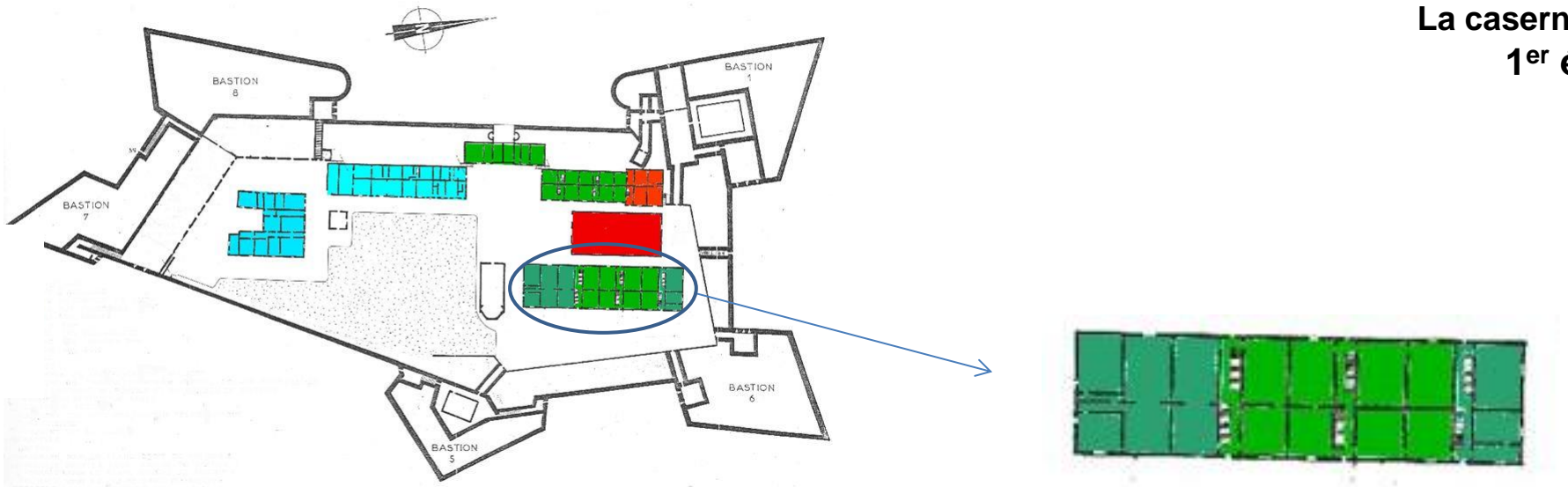
Selon l'orientation donnée par la Maître d'ouvrage et les opportunités qui se présenteront en termes d'investissements privés, l'hôtel du gouverneur se prête également à l'installation d'un hôtel-restaurant qui s'intégrerait dans l'offre globale du site.

Valoriser la vue, notamment côté Belledonne, en créant un restaurant panoramique, amènerait une plus-value à ce type d'établissement.

5.4 Détails des bâtiments

La caserne 17C

1^{er} étage

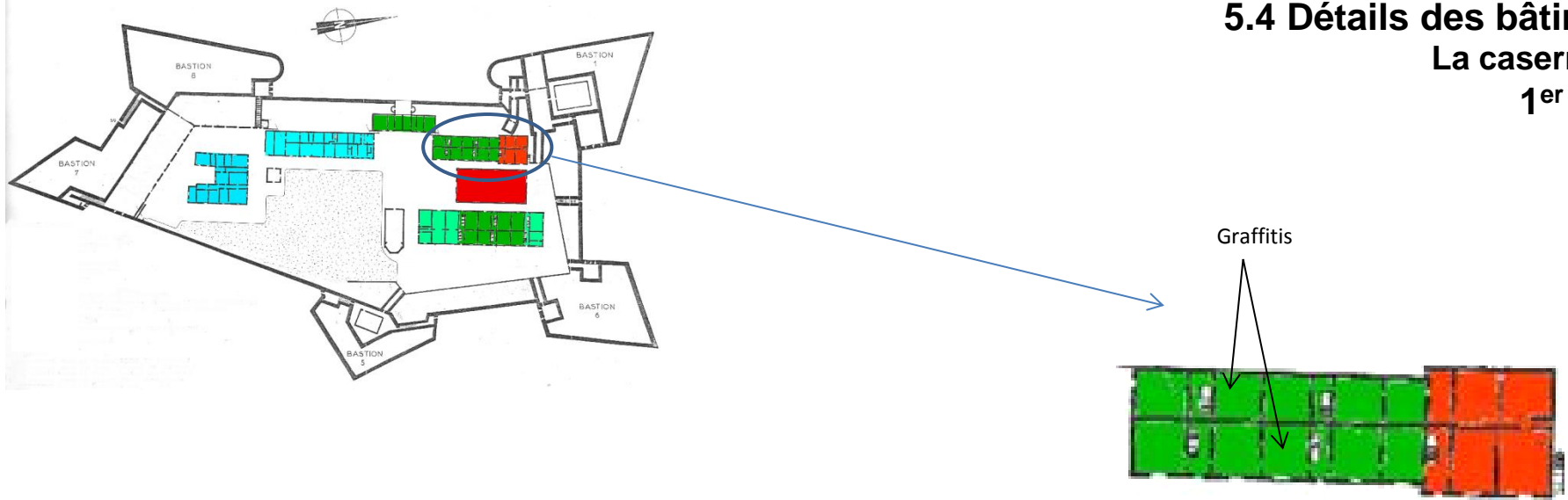


Les espaces dévolus à Artis et à l'atelier 17c sont maintenus. Le reste de l'étage se prête à une activité de bureaux traditionnels du même ordre.

5.4 Détails des bâtiments

La caserne 17C

1^{er} étage

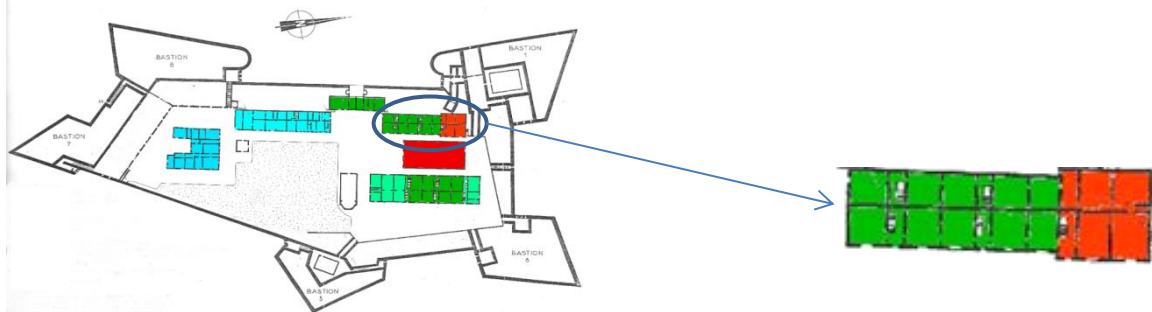


Le premier étage accueille à la fois une partie gîte de groupe et des espaces de bureaux plutôt dans un esprit « co-working » dont la philosophie trouvera plus sa place entre un gîte de groupe et des espaces associatifs.

5.4 Détails des bâtiments

La caserne 17C

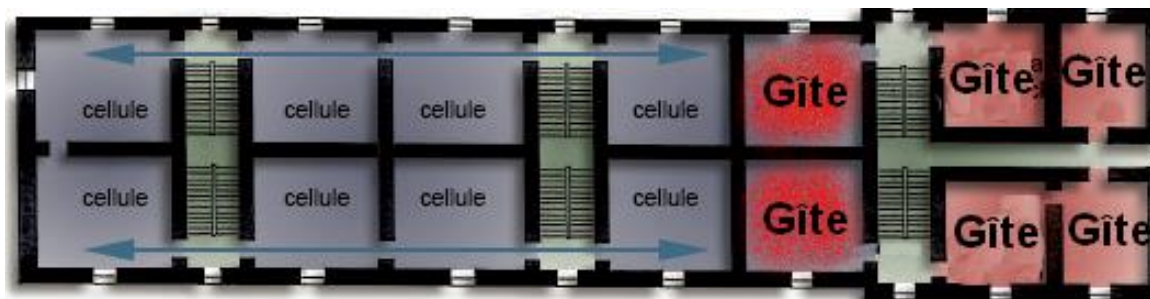
1^{er} étage



Réelle démonstration de discipline et d'efficacité, le logement de soldats suit une logique de modules répétitifs constitutifs des casernes «Vauban». Le module de base est constitué d'une travée d'escaliers rampe sur rampe distribuant quatre chambrées par niveau. L'assemblage de ces modules constitue la caserne «Vauban» type qui peut faire l'objet de modifications ponctuelles pour s'adapter au programme ou à la topographie. Cette construction systématique offre des espaces ayant hérité de ce caractère régulier et martial que les aménagements proposés cherchent à préserver.

Ce systématisme est propice à un programme d'espace de travail tertiaire ouvert dont la distribution conserverait les dispositions d'origine. Chacune de ces cellules, éclairée par une fenêtre centrale, est desservie par les escaliers qui les séparent deux à deux. L'enfilade des portes, le long des façades offre une facilité de distribution tout en conférant des perspectives agrémentées d'alternance régulière de jeux d'ombre et de lumière. Enfin, la présence de peintures murales souligne le passé carcéral des lieux et empêche tout aménagement irréversible des murs (Il sera nécessaire de veiller à encadrer les aménagements afin qu'ils respectent les graffitis remarquables.)

Les espaces proposés en co-working peuvent être sectorisés à la demande et seuls les espaces utilitaires (sanitaires, reprographie, cafétéria...), communs à tous, sont regroupés à l'extrémité du bâtiment.



Analologies Coworking



Mosaik (Paris)



Lieux d'intelligence collective où différentes compétences se côtoient de façon informelle : les valeurs partagées comptent plus que les métiers exercés.

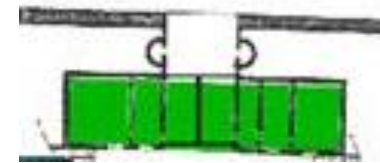
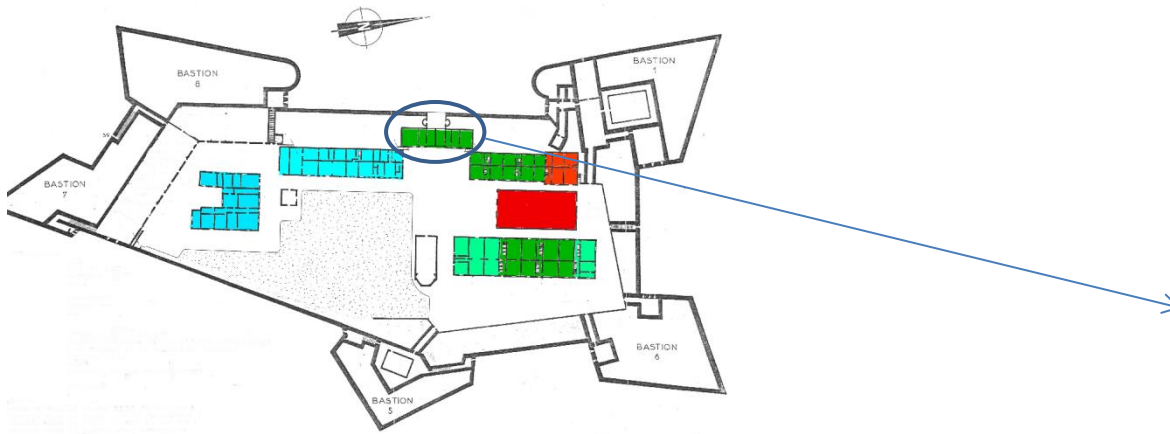


Berlin



5.4 Détails des bâtiments

Le bâtiment d'entrée 1^{er} étage

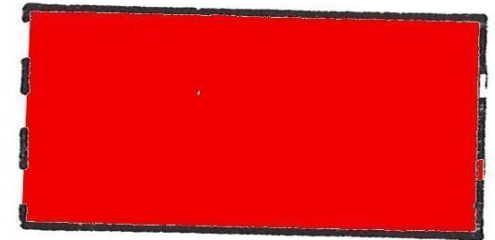
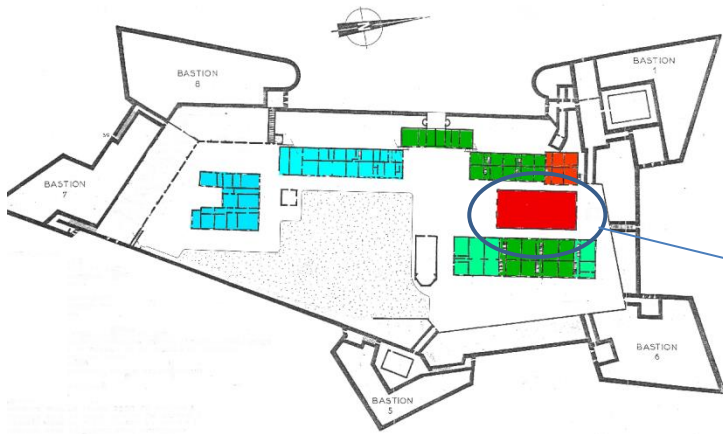


L'étage supérieur du bâtiment d'entrée pourrait faire bénéficier aux entreprises de son emplacement et de la noblesse de son architecture en proposant des espaces de bureaux haut de gamme et des salles de réunion.

5.4 Détails des bâtiments

La salle Vauban

1^{er} étage



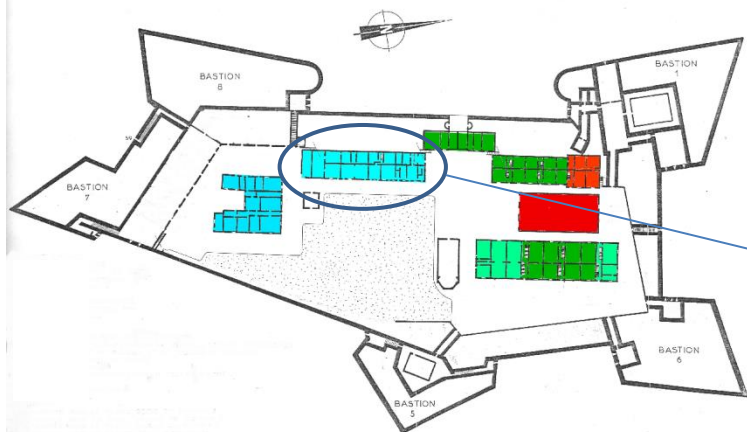
Le premier étage de la salle Vauban peut proposer un espace polyvalent qui offre la possibilité d'accueillir des groupes (classes...) et d'y réaliser des projections.

Un tel espace serait utile pour un certain nombre d'usagers du site (centre d'interprétation/salle Vauban/fabrique culturelle/salle des associations...). Il pourrait être subdivisé en espaces modulables.

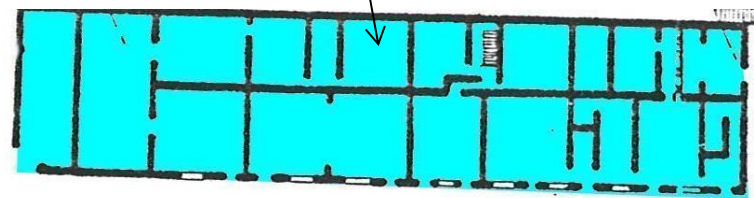
5.4 Détails des bâtiments

La caserne 28

1^{er} étage



Graffitis

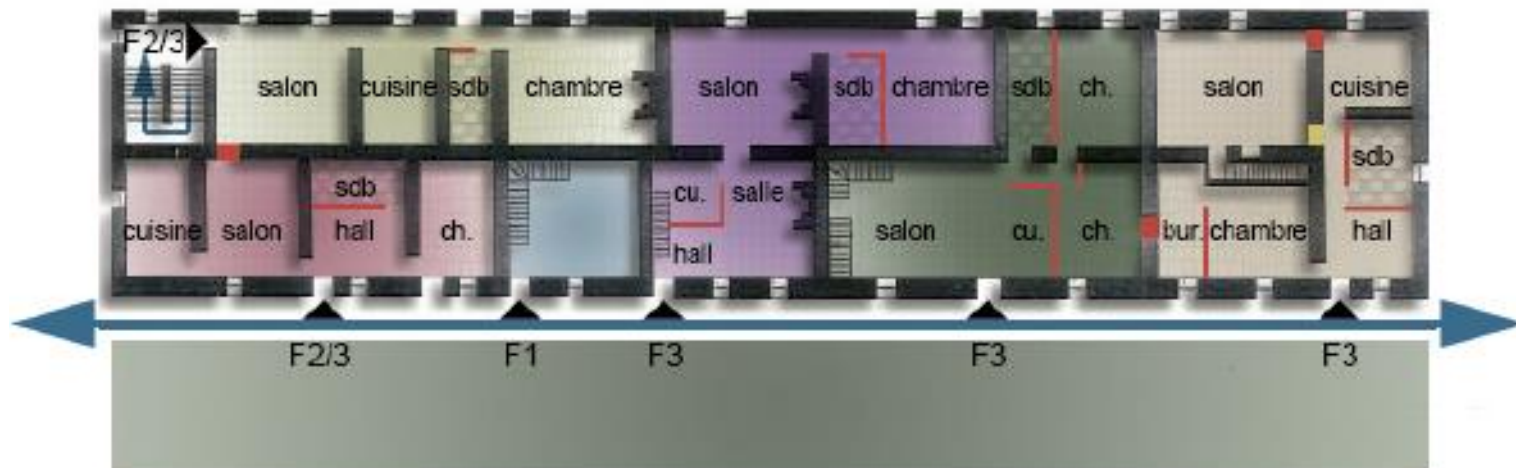


Le premier étage de la caserne 28 pourrait être réservé à la partie Habitat des logements partagés.
Il sera nécessaire de veiller à encadrer les aménagements afin qu'ils respectent les graffitis remarquables.



Courserie desservant l'étage de la caserne 28

L'aménagement proposé de logements restitue à ces lieux son caractère de diversité de volumes tout en offrant à ses occupants les vues dégagées. La plupart traversants, les appartements sont desservis à l'Ouest depuis la courtine par des entrées individuelles agrémentées de jardins. Les aménagements résultent en outre des compartiments existants, des orientations, d'un souci d'intervention *a minima* sur les maçonneries et d'un respect des salles majeures équipées de cheminée.



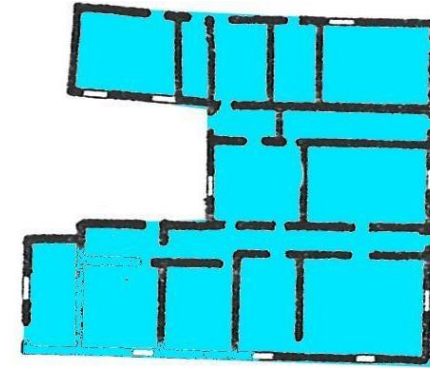
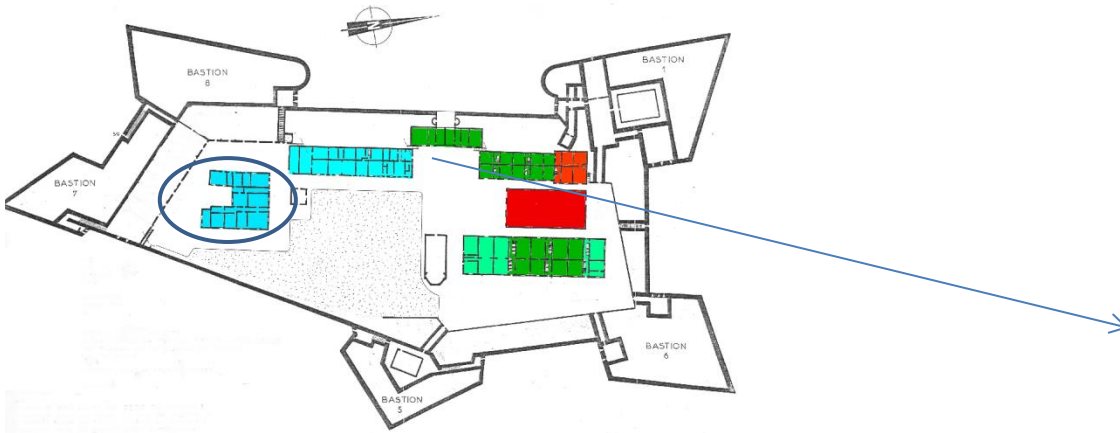
Proposition d'aménagement schématique



5.4 Détails des bâtiments

L'hôtel du gouverneur

1^{er} étage



Selon le scénario : logements ou hôtel restaurant en harmonie avec l'aménagement du rez-de-chaussée

Des usages qui s'alimentent les uns les autres

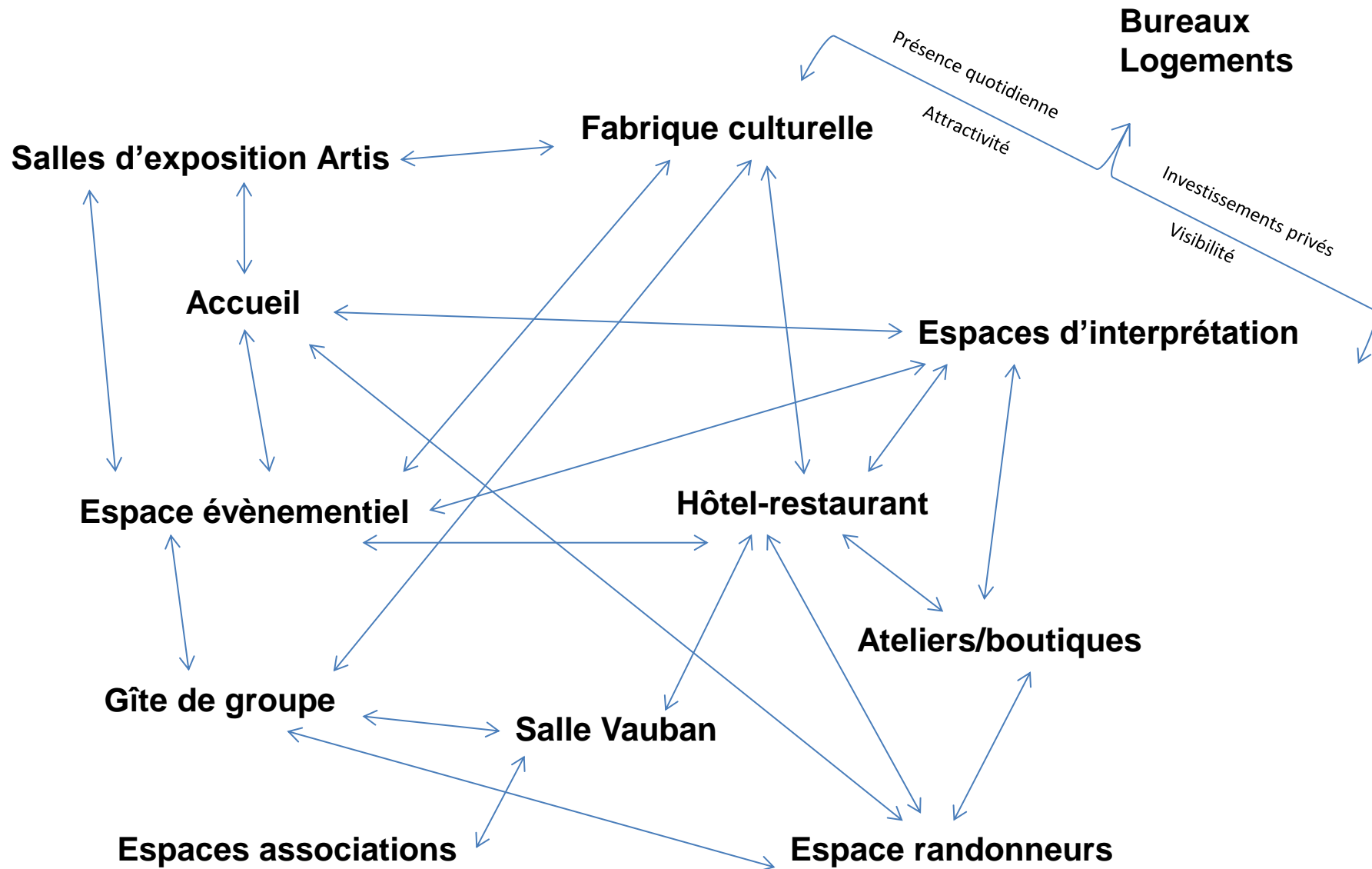


Tableau récapitulatif des objectifs estimés (selon schéma proposé)

| | Estimation basse (démarrage) | Estimation haute (Après montée en puissance) | Avec évènementiel |
|--|--|---|------------------------------|
| Visiteurs (touristes et locaux) | 5 000 / an | 30 000 / an | + 15 000 |
| Habitants | 50 | 200 | |
| Personnes travaillant sur le site | 10 entreprises / TPE (de 1 à 20 salariés) Une vingtaine d'emplois | 30 entreprises TPE Une cinquantaine d'emplois | |
| Artistes accueillis en résidence | 3 | 10 | |
| Artisans d'art, producteurs et showroom | 5 | 15 | |

Ce schéma se base sur les constatations faites lors de la phase de diagnostic, les réalités de la demande actuelle dans les types d'usages concernés et sur ce que le site de Fort Barraux représente comme opportunités et comme contraintes.

Il est toutefois **nécessaire de ne pas le figer afin de ne pas bloquer des initiatives éventuelles**.

Ce schéma, et les outils qu'il donne à la collectivité, permettra alors d'inviter ces initiatives à se développer à l'endroit le plus adéquat, même si ce n'était pas l'usage premier préconisé.

Certains types d'usage ne sont pas incompatibles et la collectivité est libre de bouger le curseur pour s'adapter aux opportunités qui vont s'offrir à elle.

Il est primordial toutefois de considérer l'aménagement du Fort comme un tout qui doit fonctionner en harmonie. Toutes les interactions, dans ce qu'elles présentent de productif ou au contraire, dans ce qu'elles entraînent de nuisances, doivent être soigneusement étudiées au préalable.



Interventions architecturales

La Grande Poudrière nécessite une intervention rapide. Les maçonneries sont très dégradées (absence d'enduit, déjointoiement, végétation parasite favorisant la désorganisation du mur) et l'étanchéité de la couverture n'est plus assurée. La charpente est dégradée au droit de ce désordre dû aux infiltrations.

Installations de chantier

- Installations de chantier, clôtures, panneau de chantier, protection et sécurisation de la zone d'intervention, rampe d'accès, moyens d'acheminement, échafaudages de pieds, moyens de levage (sapine ou grue suivant configuration), remise en état en fin de chantier, enlèvement des gravois.

Dévégétalisation

- Dévégétalisation des parements et des couronnements des murs.

Restauration des parements des ouvrages

- Restauration des ouvrages en pierre de taille (couvertines), comprenant les étalements et purges des parties instables, la fourniture, taille et pose de pierres neuves, la récupération de pierres de taille pour réutilisation, les recalages, le rejointoiement en recherche, les injections de coulis de chaux, le nettoyage.
- Restauration des maçonneries de moellons comprenant les étalements, les purges préalables, la dépose partielle avec soin par parties des parements instables avec calepinage précis pour repose (photos, relevés graphiques et numérotation des pierres), le piquage des joints, la fourniture et pose de moellons neufs équarris à 1 face, la fourniture et pose de moellons en complément, pour la reconstitution des maçonneries de blocage intérieures, la fourniture et pose de pierres formant boutisses, le remaillage des fissures, les confortements internes par coulis d'injection au mortier de chaux, le refichage profond au mortier de chaux, les reprises de maçonneries déstabilisées, les reprises en sous-œuvre, les badigeons et patines d'harmonisation.



Forte dégradation de la maçonnerie extérieure de la Grande Poudrière.

6.1 Travaux de restauration d'urgence

Bâtiments

La grande poudrière

Restauration de la couverture

- Dépose soignée des tuiles au droit du désordre
- Bâchage de l'ensemble et remaniage journalier
- Remplacement ponctuel d'un lattelage à l'identique si nécessaire
- Mise en œuvre ponctuelle de la couverture avec les matériaux d'origine, fourniture des éléments manquants

Restauration de la charpente

- Calepinage complet et précis des pièces de bois avec repérage des marques de charpente
- Restauration ponctuelle de la charpente, comprenant :
 - le remplacement à l'identique des pièces pourries
 - le confortement des assemblages
 - le remaniage journalier du bâchage
 - les travaux annexes

6.1 Travaux de restauration d'urgence

Bâtiments

La petite poudrière

Le plancher haut a subi les infiltrations de la toiture et est partiellement effondré, le couvert n'est donc pas assuré et une intervention d'urgence est préconisée en toiture.

Dégradation du plancher haut de la poudrière suite à des infiltrations en couverture.

Installations de chantier

- Installations de chantier, clôtures, panneau de chantier, protection et sécurisation de la zone d'intervention, rampe d'accès, moyens d'acheminement, échafaudages de pieds, moyens de levage (sapine), remise en état en fin de chantier, enlèvement des gravois.

Restauration de la couverture

- Dépose soignée des tuiles au droit du désordre
- Bâchage de l'ensemble et remaniage journalier
- Remplacement ponctuel d'un littelage à l'identique si nécessaire.
- Mise en oeuvre ponctuelle de la couverture avec les matériaux d'origine. Fourniture des éléments manquants.

Restauration de la charpente

- Calepinage complet et précis des pièces de bois avec repérage des marques de charpente.
- Restauration ponctuelle de la charpente, comprenant :
 - le remplacement à l'identique des pièces pourries
 - le confortement des assemblages
 - Le remaniage journalier du bâchage
 - Les travaux annexes.



Dégradation du plancher haut de la poudrière suite à des infiltrations en couverture.

6.1 Travaux de restauration d'urgence

Bâtiments

L'hôtel du gouverneur

Intervention d'urgence à prévoir sur la couverture et la charpente : fuites actives avec dégradation de la charpente et développement de champignons lignivores et effondrement partiel du plancher bas du comble.
Enduit extérieur dégradé en pignons Sud, fuites actives du réseau EP en élévations Sud et Ouest.
Intérieur vétuste dégradé par la couverture fuyarde.
Menuiseries dégradées voire disparues par endroits.



Forte dégradation de la charpente par des infiltrations en couverture.

Installations de chantier

- Installations de chantier, clôtures, panneau de chantier, protection et sécurisation de la zone d'intervention, rampe d'accès, moyens d'acheminement, échafaudages de pieds, moyens de levage (sapine), remise en état en fin de chantier, enlèvement des gravois.

Restauration des parements des ouvrages

- Restauration des maçonneries de moellons, comprenant les étalements, les purges préalables, la dépose partielle avec soin par parties des parements instables avec calepinage précis pour repose (photos, relevés graphiques et numérotation des pierres), le piquage des joints, la fourniture et pose de moellons neufs équarris à 1 face, la fourniture et pose de moellons en complément, pour la reconstitution des maçonneries de blocage intérieures, la fourniture et pose de pierres formant boutisses, le remaillage des fissures, les confortements internes par coulis d'injection au mortier de chaux, le refichage profond au mortier de chaux, les reprises de maçonneries déstabilisées, les reprises en sous-œuvre, les badigeons et patines d'harmonisation.

En outre, fourniture et pose de la maçonnerie manquante en arase jusqu'à la toiture.

6.1 Travaux de restauration d'urgence

Bâtiments

L'hôtel du gouverneur

Restauration de la couverture

- Dépose soignée des tuiles au droit du désordre
- Bâchage de l'ensemble et remaniage journalier
- Remplacement ponctuel d'un littelage à l'identique si nécessaire
- Mise en œuvre ponctuelle de la couverture avec les matériaux d'origine. Fourniture des éléments manquants

Restauration de la charpente

- Calepinage complet et précis des pièces de bois avec repérage des marques de charpente.
- Restauration ponctuelle de la charpente, comprenant :
 - le remplacement à l'identique des pièces pourries
 - le confortement des assemblages
 - le remaniage journalier du bâchage
 - les travaux annexes.

Restauration des menuiseries

- Restauration des menuiseries existantes comprenant notamment le remplacement des pièces endommagées et des vitres cassées.
- Fourniture et pose des menuiseries manquantes en bois à l'identique de celles existantes.

6.1 Travaux de restauration d'urgence

Ouvrages fortifiés

Corps de place

Pathologies et causes

Les poussées hydrostatiques, résultant des modifications successives des systèmes d'évacuation, ont favorisé les dégradations des maçonneries (fragilisation, instabilité, voire la disparition des parements).

En outre, les maçonneries constamment imbibées sont sujettes au gel-dégel ainsi qu'au lessivage régulier des maçonneries qui fragilisent davantage les murs.

Les parements sont déjointoyés dans les parties contiguës aux éboulements.

Le bastion du Roi a fait l'objet de mesures d'urgence (cintrage de l'orillon et étaieement métallique de stabilisation de la face gauche) et les parements de la courtine nord et ouest ainsi que le bastion de la Reine ont été consolidés au béton. De ce fait, ils n'entrent pas dans le cadre des travaux d'urgence détaillés ci-dessous.



Face droite du bastion des Morges: maçonnerie instable et lessivée. Parements imbibés

Programme des travaux

Installations de chantier

- Installations de chantier, clôtures, panneau de chantier, protection et sécurisation de la zone d'intervention, rampe d'accès, moyens d'acheminement, échafaudages de pieds, moyens de levage (sapine), remise en état en fin de chantier, enlèvement des gravois.

Dévégétalisation

- Dévégétalisation des parements et des couronnements des murs.

Restauration des parements des ouvrages

- Restauration des ouvrages en pierre de taille (couvertines), comprenant les étalements et purges des parties instables, la fourniture, taille et pose de pierres neuves, la récupération de pierres de taille pour réutilisation, les recalages, le rejointoiement en recherche, les injections de coulis de chaux, le nettoyage.
- Restauration des maçonneries de moellons, comprenant les étalements, les purges préalables, la dépose partielle avec soin par parties des parements instables avec calepinage précis pour repose (photos, relevés graphiques et numérotation des pierres), le piquage des joints, la fourniture et pose de moellons neufs équarris à 1 face, la fourniture et pose de moellons en complément, pour la reconstitution des maçonneries de blocage intérieures, la fourniture et pose de pierres formant boutisses, le remaillage des fissures, les confortements internes par coulis d'injection au mortier de chaux, le refichage profond au mortier de chaux, les reprises de maçonneries déstabilisées, les reprises en sous-œuvre, les badigeons et patines d'harmonisation.

Mise en oeuvre de barbacanes

- Création de barbacanes dans les zones de réfection des maçonneries (les barbacanes sont préconisées sur l'ensemble des remparts mais dans le cadre des travaux d'urgence, leur pose s'effectuera d'abord dans les zones restaurées), comprenant :
 - le forage 100 mm diamètre dans le blocage interne des remparts.
 - la mise en place de tubage par buses perforées.
 - le scellement de grillage 20 x 20 cm en inox, maille 10 x 10 x 3 mm.

6.1 Travaux de restauration d'urgence

Ouvrages fortifiés extérieurs

Fossés, contrescarpes et glacis

Pathologies et causes

Le manque d'entretien, les poussées hydrostatiques et la colonisation végétale ont favorisé les dégradations des maçonneries (fragilisation, instabilité voire la disparition des parements).

Les parements sont déjointoyés dans les parties contiguës aux éboulements.



*Contrescarpe Ouest du front de Barraux :
parements éboulés et envahis par la végétation.
Maçonnerie contiguë instable.*

6.1 Travaux de restauration d'urgence

Ouvrages fortifiés extérieurs

Fossés, contrescarpes et glacis

Programme des travaux

Installations de chantier

- Installations de chantier, clôtures, panneau de chantier, protection et sécurisation de la zone d'intervention, rampe d'accès, moyens d'acheminement, échafaudages de pieds, moyens de levage (sapine), remise en état en fin de chantier, enlèvement des gravois.

Dévégétalisation

- Dévégétalisation des abords immédiats : abattage et suppression des souches des arbustes à proximité des murs, débroussaillage des talus, fossés et pieds de façades. Précautions nécessaires pour ne pas dégrader davantage les murs.
- Dévégétalisation des parements et des couronnements des murs.

Restauration des parements des ouvrages

- Restauration des ouvrages en pierre de taille (couvertines), comprenant les étaitements et purges des parties instables, la fourniture, taille et pose de pierres neuves, la récupération de pierres de taille pour réutilisation, les recalages, le rejointoiement en recherche, les injections de coulis de chaux, le nettoyage.
- Restauration des pas-de-souris en pierre de taille (escaliers), comprenant les étaitements et purges des parties instables, la fourniture, taille et pose de pierres neuves, la récupération de pierres de taille pour réutilisation, les remontages, les recalages, le rejointoiement en recherche, les injections de coulis de chaux, le nettoyage.
- Restauration des maçonneries de moellons, comprenant les étaitements, les purges préalables, la dépose partielle avec soin par parties des parements instables avec calepinage précis pour repose (photos, relevés graphiques et numérotation des pierres), le piquage des joints, la fourniture et pose de moellons neufs équarris à 1 face, la fourniture et pose de moellons en complément, pour la reconstitution des maçonneries de blocage intérieures, la fourniture et pose de pierres formant boutisses, le remaillage des fissures, les confortements internes par coulis d'injection au mortier de chaux, le refichage profond au mortier de chaux, les reprises de maçonneries déstabilisées, les reprises en sous-oeuvre, les badigeons et patines d'harmonisation.

6.1 Travaux de restauration d'urgence

Ouvrages fortifiés extérieurs

Fossés, contrescarpes et glacis

Mise en œuvre de barbicanes

- Création de barbicanes dans les zones de réfection des maçonneries (les barbicanes sont préconisées sur l'ensemble des remparts mais dans le cadre des travaux d'urgence, leur pose s'effectuera d'abord dans les zones restaurées), comprenant :
 - le forage 100 mm diamètre dans le blocage interne des remparts.
 - la mise en place de tubage par buses perforées.
 - le scellement de grillage 20 x 20 cm en inox, maille 10 x 10 x 3 mm.
 - l'exutoire de barbacane par joint large (4 à 5 cm) sur une hauteur d'assise, lors du remontage du parement.

Mise en œuvre de tirants

- Mise en place de tirants pour renforcement de stabilisation dans les maçonneries aux endroits le nécessitant, comprenant :
 - le forage de 50 mm diamètre dans la profondeur du blocage.
 - la mise en place d'épingles métalliques de 20 mm diamètre, longueur 2,50 m, y compris façon de queue de carpe à son extrémité pour scellement et filetage à l'autre extrémité.
 - la mise en place de platines de scellement 0,15 x 0,15 x 0,01 m, y compris écrou long de serrage et contre écrou de blocage.
 - le scellement au mortier de chaux.
 - le percement de trous, y compris fourniture et scellement de goujons inox à la résine 12mm diamètre.
 - le coulage d'un dé de béton dans la cavité, en retrait des parements, y compris treillis de répartition.

6.1 Travaux de restauration d'urgence

Ouvrages fortifiés extérieurs

Fossés, contrescarpes et glacis

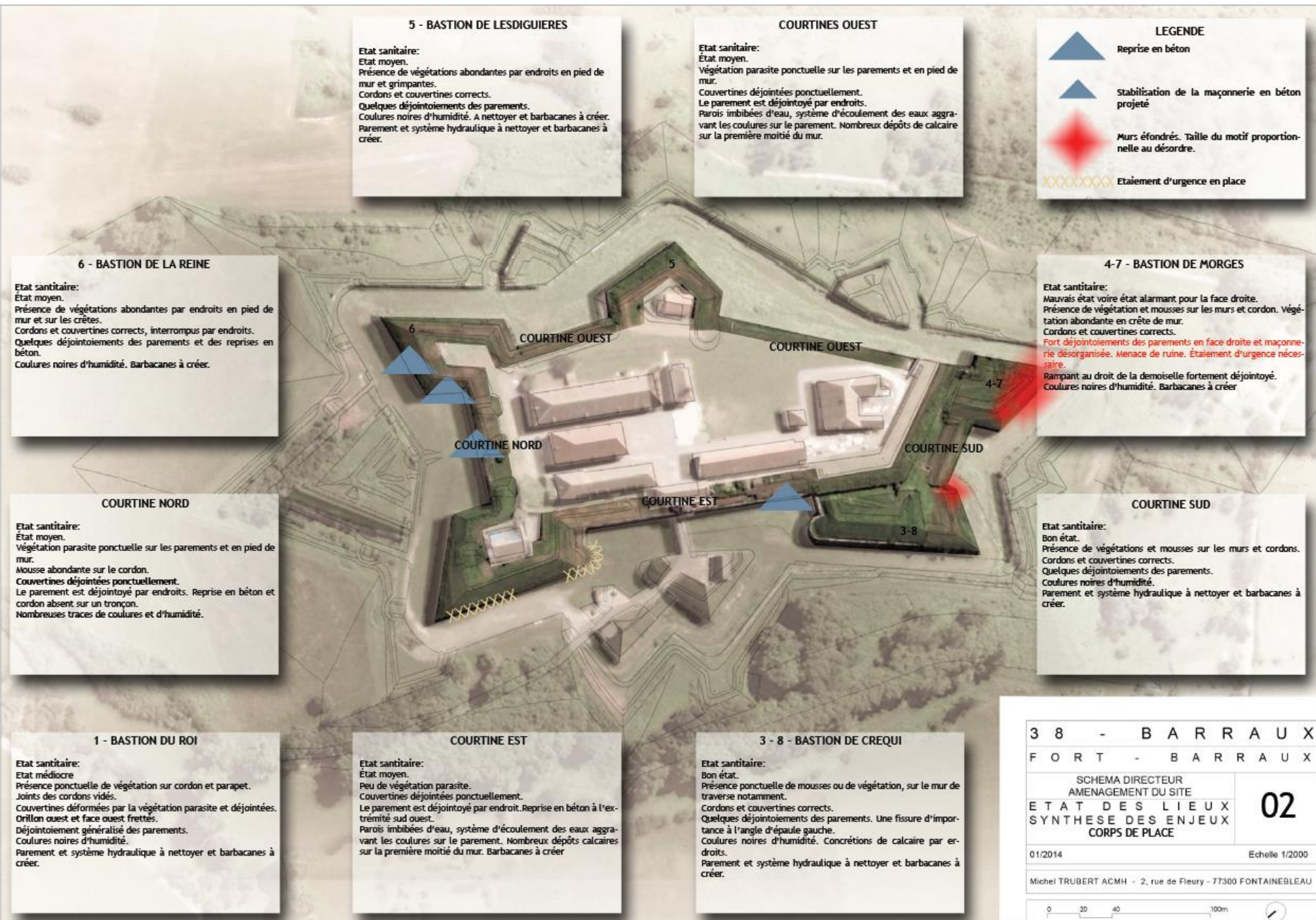
Restauration du chemin couvert

- Restauration des maçonneries de moellons du mur de défilement, comprenant les étaitements, les purges préalables, la dépose partielle avec soin par parties des parements instables avec calepinage précis pour repose (photos, relevés graphiques et numérotation des pierres), le piquage des joints, la fourniture et pose de moellons neufs équarris à 1 face, la fourniture et pose de moellons en complément, la fourniture et pose de pierres formant boutisses, le remaillage des fissures, les confortements internes par coulis d'injection au mortier de chaux, le refichage profond au mortier de chaux, les reprises de maçonneries déstabilisées, les reprises en sous-oeuvre, les badigeons et patines d'harmonisation.
- Reprofilage de la banquette de tirs, des traverses et du terre-plein en arrière du mur restauré.

Restauration du glacis

- Reprofilage du glacis en arrière du mur restauré si nécessaire.

6.1 Travaux de restauration d'urgence



6.1 Travaux de restauration d'urgence

GLACIS

Etat sanitaire:
Bon état général des dénivellements avec une certaine unité
Très mauvais état des murs de traverse et chemins couverts au droit des éboulements de la contrescarpe.
Végétation parasite ponctuelle. Aménagement tardif d'alignement d'arbre sur le front Barraux perturbant la lecture des glacis.
La dénivellation des glacis est bien conservée sur l'ensemble des fronts.
Des reprofilages de terres sont à prévoir (banquette de tir du chemin couvert).





14 - DEMI-LUNE NORD EST

Etat sanitaire:
Mauvais état.
Présence de végétation abondante voire envahissante par endroits en pied de mur et sur les crêtes, à l'origine de dégradation des maçonneries.
Couvertines déformées par la végétation parasite et déjointées.
Le parement est déjointoyé, voire ruiné par endroits. Parapets et plongées de tirs en moellon éboulés par endroit.
Problème d'évacuation des eaux, à l'origine des désordres importants des parements.
Etat correct des escaliers mais envahis par la végétation et mousses.

FOSSES ET CONTRESCARPES FRONT D'ISERE

Etat sanitaire:
Mauvais état et ponctuellement ruinés (contrescarpes des bastions des Morge et de Lesdiguières).
Présence de végétation abondante par endroits.
Couvertines déformées par la végétation parasite et déjointées.
Le parement est déjointoyé, voire ruiné par endroits.
Forte humidité, aucun système d'écoulement des eaux, jaillissement des eaux d'écoulement.
Escaliers envahis par la végétation.
Vestige d'une tenaille à reprofiler. Talus envahi par la végétation.
Jaillissement des eaux dans la pente des fossés par endroits, notamment au droit du bastion de Lesdiguières.

LEGENDE

-  Reprise en béton
-  Stabilisation de la maçonnerie en béton projeté
-  Murs éfondrés. Taille du motif proportionnelle au désordre.
-  Etalement d'urgence en place

FOSSES ET CONTRESCARPES FRONT DE SAVOIE

Etat sanitaire:
Très mauvais état général des fossés et contrescarpes.
Le parement est déjointoyé, voire ruiné par endroits.
Présence de végétation envahissante aggravant la ruine des ouvrages.
Couvertines déformées par la végétation parasite, déjointées et parfois ruinées.
Forte humidité, aucun système d'écoulement des eaux.

13 - DEMI-LUNE SUD EST

Etat sanitaire:
Mauvais état.
Présence de végétation abondante voire envahissante par endroits en pied de mur et sur les crêtes. Présence de lichens et mousses.
Couvertines déformées par la végétation parasite et déjointées.
Le parement est déjointoyé, voire ruiné par endroits. Parapets et plongées de tirs en moellon localement éboulés.
Problème d'évacuation des eaux, à l'origine des désordres importants des parements.
Etat correct des escaliers mais envahis par la végétation.

FRONT DE SAVOIE

9 - DEMI-LUNE DE SAVOIE

Etat sanitaire:
Très mauvais état.
Le parement en moellon est en mauvais état, voire ruiné à de nombreux endroits.
Présence de végétation abondante voire envahissante par endroit en pied de mur et sur les crêtes, aggravant les dégâts causés par les éboulements.
Couvertines déformées par la végétation parasite et déjointées.
Problème d'évacuation des eaux, à l'origine des désordres importants des parements.

FRONT DE GRENOBLE

FOSSES ET CONTRESCARPES FRONT GRENOBLE

Etat sanitaire:
Mauvais état des contrescarpes, bon état des fossés.
Présence de végétation abondante voire envahissante au droit des murs.
Couvertines déformées par la végétation parasite et déjointées.
Le parement est déjointoyé, voire ruiné par endroits.
Forte humidité, aucun système d'écoulement des eaux.
Etat correct des escaliers mais envahis par la végétation et les mousses.

FRONT BARRAUX

10 - LUNETTE D'ENTREE

Etat sanitaire:
Etat moyen.
Présence ponctuelle sur le parement et en crête de mur.
Joints des couvertines vidés par endroits.
Déjointoiement généralisé des parements. Eboulement du flanc droit au nord et mur d'entrée instable.
Coulures noires d'humidité et problème d'évacuation des eaux.
Pont réaménagé pour accès aux fossés à l'Est et maçonnerie en très mauvais état à l'Ouest. Chaussée en bitume.

FOSSES ET CONTRESCARPES FRONT BARRAUX

Etat sanitaire:
Mauvais état et ponctuellement ruinés des maçonneries (contrescarpes bastion du roi et de Crequi notamment). Nivellement remanié pour accès aux fossés au droit de la lunette d'entrée et aménagement d'un parking sur terre battue.
Présence de végétation abondante voire envahissante par endroits au droit des murs.
Couvertines déformées par la végétation parasite et déjointées.
Forte humidité, aucun système d'écoulement des eaux impliquant des stagnations de celles-ci aux points bas.
Etat dégradé des pas de souris, désorganisés et envahis par la végétation.
Aménagement d'un parking, dépôts de remblais et stagnation d'eau en point bas des fossés.

2 - DEMI-LUNE D'ENTREE

Etat sanitaire:
Etat moyen.
Présence ponctuelle de végétation sur le cordon, aux endroits d'éboulement de parement et dans certains joints évidés.
Joints des cordons parfois évidés, disparition au droit de l'éboulement.
Eboulement conséquent entraînant la disparition des parements d'une partie de la face droite.
Déjointoiement généralisé des parements. Passages de câbles inesthétiques et fissures sur les murs d'entrée.
Coulures noires d'humidité et barbacanes à créer.
Les pas de souris semblent en bon état.
Arcades des ponts remplis de terre ou de maçonneries.
Chaussée en bitume.

3 8 - BARRAUX
FORT - BARRAUX

SCHEMA DIRECTEUR
AMENAGEMENT DU SITE
ETAT DES LIEUX
SYNTHESE DES ENJEUX
OUVRAGES AVANCES

03

01/2014

Echelle 1/2000

Michel TRUBERT ACMH - 2, rue de Fleury - 77300 FONTAINEBLEAU

0 20 40 100m



Valorisation et communication de projet

Pour trouver des partenaires privés dans le cadre de la démarche proposée par l'étude, il est nécessaire de mettre en place un appel à projets dont l'efficacité dépendra de la communication opérée autour.

Une campagne de communication adaptée et attractive devra être mise en place. Pour toucher les porteurs de projets potentiels, il conviendra en effet de communiquer aux échelles adéquates auprès des cibles pertinentes au regard de l'esprit du lieu et du projet.

Des outils spécifiques devront être mis en place et notamment :

- Un livret d'accompagnement du candidat à l'appel à projets
- Une campagne de communication et de presse

Les étapes et besoins de la démarche à mettre en place :

- Définir précisément les objectifs pour ce lieu et les capacités / limites d'engagement de la commune
- Etablir un cahier des charges et un règlement d'occupation indiquant les cadres d'occupation permettant la conservation de l'esprit du lieu et du projet
- Se doter des outils de communication adéquats pour lancer l'appel à projets et assurer leur diffusion à différentes échelles
- Organiser l'ouverture et l'animation ponctuelles du lieu

► SE Doter des outils de communication de projet adéquats

Livrets, dépliants et dossier de presse,
sont à diffuser en version papier et via Internet.

Ils doivent comprendre :

- Présentation du lieu et de l'environnement
- Présentation des cadres et des objectifs du projet
- Chiffres estimatifs engagés par la collectivité
- Projections d'affectations possibles : croquis et photographies
- Contact référent pour les porteurs de projet

La diffusion doit toucher :

- Au niveau local : habitants, passants et utilisateurs de la commune
- Le territoire (communauté de communes)
- Les partenaires économiques et touristiques
- Les professionnels relais : Conseil Général, CCI (Isère et Savoie), chambre d'agriculture, chambre des métiers, OT, collectivités, etc.



► SE DOTER DES OUTILS DE COMMUNICATION DE PROJET ADEQUATS

Livrets, dépliants et dossier de presse

La Bretonnière :
Le Manoir des Saveurs

APPEL À PROJETS
La Communauté de communes du Coglais recherche
un exploitant pour prendre en charge la gestion du site dans le cadre d'une délégation de service Public. Elle s'engage à prendre en charge les investissements pour un montant de 3 millions d'euros HT et à finaliser le programme d'aménagement avec le futur gestionnaire.

Celui-ci assurera l'accueil du public, la gestion des postes de profit, les animations, le nourrissage et les soins aux animaux et la culture des potagers et vergers. Il assurera également les travaux d'entretien et de maintenance. Il se rémunérera sur les droits d'entrée au Parc et sur les activités proposées. Il acquittera les charges résultant de l'exploitation et versera une redevance à la Communauté de communes négociée suivant le chiffre d'affaires.

*Cette aventure vous intéresse ?
Vous souhaitez apporter votre contribution en vue de l'exploitation du projet ? Contactez la Communauté de communes !*

Communauté de communes du Coglais
45 rue Charles de Gaulle 35460 ST ETIENNE EN COGLÉS
Contact : Fabrice FOUREL 02 99 18 40 69
developpement.coglais@wanadoo.fr

VILLE du CANNET

Le Musée - maison de Pierre Bonnard

UN MUSÉE Bonnard au Cannet

Un musée Bonnard au Cannet

En 1925, à la suite de nombreux séjours dans le Midi, Pierre Bonnard achète au Cannet une petite maison qu'il baptise La Bisquit, où il se retire en 1929 jusqu'à sa mort.

Beaucoup estiment que c'est pendant cette période qu'il a réalisé ses plus belles œuvres. Le Cannet est à l'origine de Bonnard ce que Giverny est à celle de Monet ou la Mougne Saint-Victor à celle de Cézanne.

La ville du Cannet a décidé de relever le défi de créer un musée Bonnard, avec l'aide du ministère de la Culture et de la communication qui a attribué au projet l'appellation « musée de France ».

2007 : début du chantier

Le Musée Bonnard - 1 route de Bisquit - 06100 411 411
06100, une ville riche de traditions, d'art, de culture et de Cannet

Le Musée Bonnard au Cannet

VILLE du CANNET

Le Musée - maison de Pierre Bonnard

UN MUSÉE Bonnard au Cannet

...une identité originale.

Tout en préservant l'esprit des lieux, le parti architectural est affirmé : une expression forte et claire est donnée à l'édifice muséal.

La mise en valeur de la villa Adolphe Spitz-Koenig est très soignée : d'une part, une construction discrète est entreprise, et d'autre part, une colonne en superstructure est accolée harmonieusement au bâtiment principal.

Le parti du musée s'inscrit largement sur le boulevard Cannet, les jardins de la villa Adolphe Saint-Alary sont directement reliés aux jardins de l'hôtel de ville et une faison pittoresque est établie entre la Place Bellecour (quartier historique) et le musée.

Le Musée Bonnard au Cannet

► SE Doter des outils de communication de projet adéquats

A l'attention des investisseurs



Réhabilitation d'une friche militaire
Nouveau quartier, cœur de vie en centre-ville

Territoire de la Communauté d'Agglomération Dracénoise



Ville de Draguignan



ESPACE C#ABRAN

en 2010



Un espace privilégié au cœur de la ville de Draguignan

- 11 ha
- 64 320 m² de SHON total
- Un parc paysager de 28 500 m²
- 50 % logement (500), 25 % équipements, 25 % activités
- Un aménageur: la SAEM de construction de Draguignan

Une vitrine environnementale pour la Dracénie

Un engagement au respect de l'environnement grâce à :

- Des exigences de qualité architecturale
- Une charte de « chantier vert »

PÔLE CULTUREL :
Médiathèque
Conservatoire de musique
Auditorium et café culturel
Archives départementales

Logements sociaux
(dont 50 % Armée)

Le parc

Commissariat de police

Les Colivettes

École Primaire

Projet BETRIM
Logements seniors
Résidence seniors

Gymnase Régional

Entrée principale du Parc

Hôtel d'entreprises et services de la CAD

Centre de rééducation fonctionnelle

Activités Économiques et de loisirs

Projet ICADÉ
Logements
Activités commerciales

Projet BOUYQUES
Logements

EOOPARC
Maison de l'Emploi et de l'Économie

Pépinière d'entreprises et services de la CAD

Activité économique
(en cours de définition)

Avenue de la 1^{ère} Armée

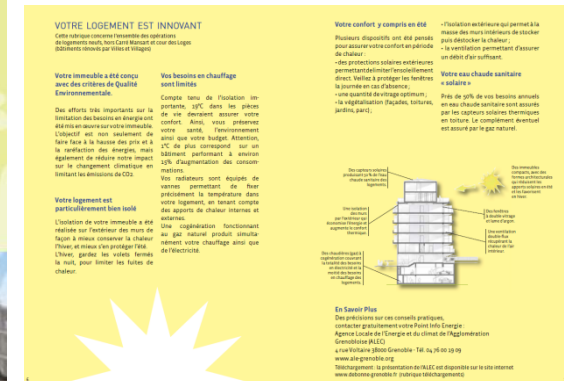
Avenue de Verdun

Développons ensemble la Dracénie

Développons ensemble la Dracénie

► SE DOTER DES OUTILS DE COMMUNICATION DE PROJET ADEQUATS

A l'attention des occupants



► SE Doter des outils de communication de projet adéquats

Le site lui-même doit être le support d'une communication adéquate.

Des bâches imprimées pourraient être implantées, notamment sur le mur de fortification visible depuis l'autoroute. Elles évoqueraient par des visuels grand format l'intérieur du site et les futurs aménagements (croquis...).



► ORGANISER L'OUVERTURE ET L'ANIMATION PONCTUELLE DU LIEU

- Profiter des manifestations qui ont déjà lieu sur le site pour faire connaître le projet
- Organiser des événements culturels, des marchés de producteurs, des journées portes-ouvertes...
- Créer des rendez-vous en lien avec l'actualité et la programmation locale et territoriale
 - Ateliers, rencontres avec les artistes de la saison culturelle avant ou après leur prestation
 - Concerts intimistes
 - Cafés histoire ou philo, conférences



PORTES OUVERTES

1^{er} et 2 juin 2012

vendredi de 9h à 20h / samedi de 9h à 18h



L'Espace Lefebvre ouvre ses portes au public les 1er et 2 juin prochains.

Actualité parue le 29 mai 2012

Portes ouvertes rue d'Illzach à Mulhouse vendredi 1er juin de 9h à 20h et samedi 2 juin de 9h à 18h

DEVENEZ LOCATAIRE D'UN LOGEMENT NEUF DE CARACTÈRE À MULHOUSE.

L'Espace Lefebvre, ensemble résidentiel d'exception, vous propose des appartements neufs du T2 au T4 d'une surface de 64 à 97m² en moyenne, avec des prestations de qualité : *logements lumineux et traversants, système de chauffage innovant, balcons côté jardin ou terrasses couvertes, patios végétalisés, ascenseurs, caves, parkings en sous-sol.*

Ce programme labellisé HP&E Option Effinergie Rénovation vous permet aussi de bénéficier de logements respectueux de l'environnement avec des charges « énergétiques » réduites.



Nos + location :

- > pas de frais de dossier, ni de frais d'agence
- > logements conventionnés ouvrant droit à l'APL, sous conditions de ressources
- > seulement un mois de caution
- > possibilité de prise en charge du dépôt de garantie par l'avance Loca-Pass sans aucun frais
- > paiement de loyer à terme échu
- > une agence de proximité
- > un service de permanence 7j/7 en dehors des heures d'ouverture de notre agence



Batigère proposera à la location, à partir du mois d'octobre, de nouveaux logements du T2 au T4 au cœur de Mulhouse dans une ancienne caserne militaire entièrement rénovée.

Une opération « portes ouvertes » permettra au public de découvrir ce monument chargé d'histoire et ses logements de caractère. Par ailleurs, un logement témoin aménagé et décoré permettra au public de découvrir et de se projeter dans l'univers de l'Espace Lefebvre.

A partir du 6 juin, de 13h à 18h, les mercredis, vendredis et samedis, un bureau de location est ouvert sur site rue d'Illzach.

Pour tout renseignement :

Agence de Mulhouse - 18 place de la Concorde - 68100 MULHOUSE - 03 89 36 06 35

Retrouvez tous les articles de **BATIGERE NORD-EST** sur www.batigere-nord-est.fr



Accès rapide

Portes ouvertes rue d'Illzach à Mulhouse vendredi 1er juin de 9h à 20h et samedi 2 juin de 9h à 18h

► ORGANISER L'OUVERTURE ET L'ANIMATION PONCTUELLE DU LIEU

Organiser des événements culturels de petite envergure, destinés à des publics en petit nombre à l'occasion ...

- de rendez-vous nationaux :
 - Journées Européennes du patrimoine en septembre
 - Journées Européennes des métiers d'art
 - ...

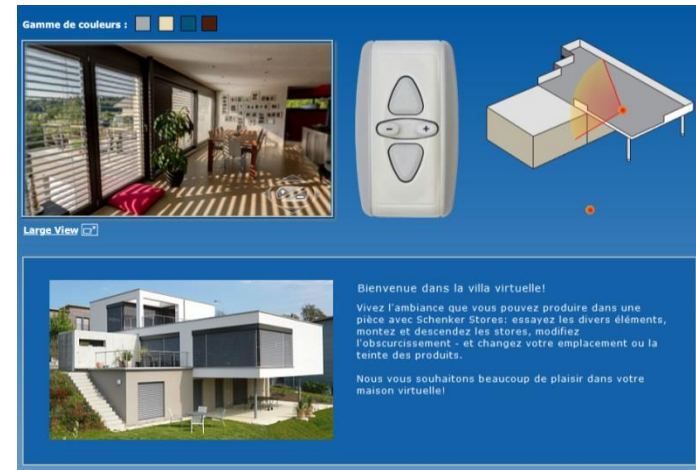
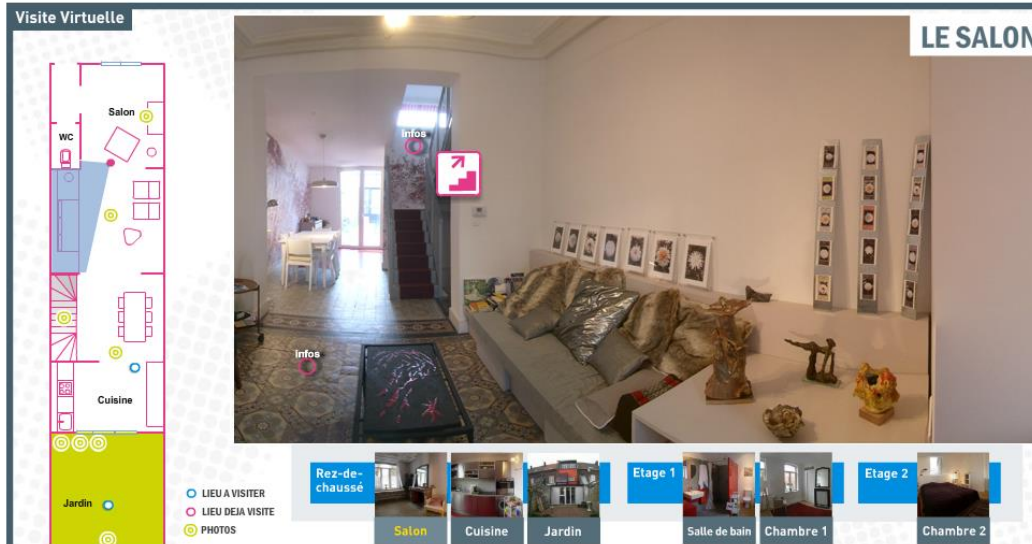
Pour ces rendez-vous nationaux, l'ouverture du lieu devrait proposer des événements (visites, expositions, performances, conférences, etc...) conçus autour de thématiques en lien avec l'histoire et l'esprit du lieu.



7.1 Valorisation et communication de projet

- Créer un bureau et un appartement témoin, au moins virtuel

Visite virtuelle de la maison témoin



Méthodologie pour une campagne de communication presse adaptée

- Choix des cibles presses (presse spécialisée, presse régionale, presse nationale...)
- Rédaction d'un dossier de presse et de deux communiqués adaptés aux cibles
Organisation d'une conférence de presse (*hors frais techniques et logistiques (impression, mise sous plis, affranchissement, buffet / cocktail, etc.) et hors frais de déplacements / hébergement de certains journalistes*)
- Suivi et relance de la diffusion presse

► REPONDRE AUX SOLLICITATIONS ET AUX CANDIDATS PORTEURS DE PROJET

L'objectif de la valorisation a minima et de la communication de projet associée est précisément de susciter des candidatures à l'installation au sein de cet espace.

Ce type de candidatures, dès lors que la communication se développera, va se multiplier. Il est important que la collectivité puisse y répondre de façon adaptée et formalisée.

Pour qu'il y ait égalité de traitement des candidats, nous recommandons à la commune de lancer des appels à projet et des appels à candidature (fabrique, ateliers...) très encadrés avec leur propre cahier des charges et listing des pièces demandées aux candidats.

Ils doivent laisser suffisamment de temps aux candidats pour constituer leur dossier, mais doivent aussi fixer une date limite aux postulants. Ils pourront néanmoins se répéter dans le temps.

► REPONDRE AUX SOLLICITATIONS ET AUX CANDIDATS PORTEURS DE PROJET

Cette opération « appel à projets » nécessite cinq étapes :

- Le passage en amont d'une personne de la commission sécurité ou d'un BET sécurité
- La constitution du dossier d'appel à projets et le lancement de la procédure
- Le temps de la consultation, au cours de laquelle il faut pouvoir répondre aux questions des candidats et intégrer les différentes formes de partenariats juridiques possibles et les niveaux de redevances induits.
- L'analyse des dossiers de candidature selon des critères les plus objectifs possible, en particulier économiques
- un temps d'échange avec les candidats présélectionnés, destiné à les aider à approfondir leur projet.

Les trois premières étapes peuvent donner lieu à une assistance à maîtrise d'ouvrage, tandis que la quatrième peut être le fruit d'une AMO ou être conduite par le chargé de mission de la collectivité aidée de ses partenaires.

Accompagnement dans le montage de l'appel à projets :

- rédaction du cahier des charges fixant les cadres et objectifs d'occupation du lieu, les contraintes et les droits, et les scénarii juridiques.
- mise en forme d'un livret d'accompagnement du candidat comprenant 5 à 6 illustrations et quelques schémas, plans et photographies permettant de mieux appréhender le site et de s'y projeter.



Indicateurs de coûts

8.1 Travaux de viabilisation du site

Non compris reprise des réseaux Eaux Pluviales et traitements de surfaces

Assainissement

Réalisation d'un réseau d'évacuation d'eaux usées desservant le fort avec un point unique en attente de desserte du fort.

Réseau réalisé en Ø 200mm.

➤ **Estimation du raccordement suivant étude ARTELIA de juin 2012**

Solution 1 ou 2 envisageable

70 000 €

➤ **RACCORDEMENT DES DIFFERENTS BATIMENTS SUR BRANCHEMENT EU**

Linéaire moyen de raccordement considéré à 150.00 ml

180 000 €

ASSAINISSEMENT :

Total H.T. : 250 000 €

8.1 Travaux de viabilisation du site

Non compris reprise des réseaux Eaux Pluviales et traitements de surfaces

Alimentation en eau potable

Réalisation d'un réseau d'alimentation en eau potable desservant le fort au niveau du bâtiment d'accueil en PE 63.
Le puits du fort est considéré comme la bêche à incendie nécessaire à la protection surface site.
NOTA : chaque bâtiment devra être réalimenté depuis ce nouveau point de desserte.

➤ **Estimation du raccordement suivant étude ARTELIA de juin 2012**

Solution 2 envisageable - PROPOSITION ind D

65 000 €

➤ **RACCORDEMENT DES DIFFERENTS BATIMENTS SUR BRANCHEMENT AEP**

Linéaire moyen de raccordement considéré à 150.00ml

180 000 €

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Total H.T. : 245 000 €

8.1 Travaux de viabilisation du site

Non compris reprise des réseaux Eaux Pluviales et traitements de surfaces

Aménagement d'une chaufferie bois

Construction d'une chaufferie bois desservant l'ensemble des bâtiments (ou aménagement intérieur de locaux existants type casemate).

Local à créer dans une zone directement accessible en véhicule type poids lourds permettant la desserte des silos

Création du local chaufferie ainsi que du silo à bois d'alimentation.

Réalisation de réseaux de desserte des différents bâtiment jusqu'à une sous-station située dans chaque bâtiment (emplacement à définir).

Réseaux réalisé sous tranchée en tube double pré-isolé pour alimentation de 10 bâtiments distincts hors Puits)

➤ EQUIPEMENT CHAUFFERIE

250 000 €

➤ BATIMENT CHAUFFERIE + SILO (200 m² environ)

240 000 €

➤ RESEAU DE DESSERTE DES DIFFERENTS BATIMENTS

Linéaire moyen de raccordement considéré à 150.00 ml

300 000 €

AMENAGEMENT D'UNE CHAUFFERIE BOIS

Total H.T. : 790 000 €

8.1 Travaux de viabilisation du site

Non compris reprise des réseaux Eaux Pluviales et traitements de surfaces

Traitement des voiries

Traitement de surface de l'ensemble situé dans l'enclos du Fort suite au passage des différents réseaux.
Traitement par voiries en enrobé et cheminements piétons.
Reprise des espaces verts en prairie avec quelques plantations diverses.

➤ **Surface de voirie**
1 125 000 €

➤ **Espaces verts**
250 000 €

TRAITEMENT DES VOIRIES
Total H.T. : 1 375 000 €

TRAVAUX DE VIABILISATION DU SITE

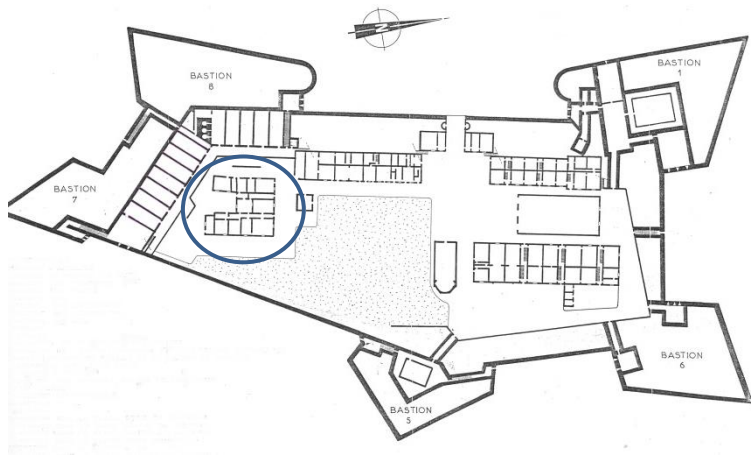
Total H.T. : 2 660 000 €

8.2 Travaux d'entretien du bâti

Hôtel du gouverneur

| | |
|---|-----------|
| ➤ Réfection complète des couvertures forte pente à tuiles écailles | 368 000 € |
| Dépose et évacuation complète des tuiles existantes | |
| Remplacement complet des tuiles | |
| Réparation et remplacement partiel de voliges et chevrons | |
| ➤ Réfection importante ou remplacement complet de la charpente | 216 000 € |
| Dépose complète de charpente pour réfection à l'identique | |
| ➤ Réfection des souches et ouvrages de toitures | 15 000 € |
| ➤ Réfection partielle de planchers intermédiaires | 243 600 € |
| Prestation comprenant : | |
| - Dépose des éléments dégradés par l'humidité et les infiltrations (plancher, plafonds en sous face et ouvrages associés) | |
| - Réfection de planchers à la française à l'identique | |
| - Surface considérée : 50% du plancher couvrant le R+1 et 25% du plancher couvrant le rez-de-chaussée | |
| ➤ Ressuivi et renfort de planchers conservés | 79 200 € |
| Prestation comprenant : | |
| - Dépose et remplacement des lames de planchers défectueuses et remplacement à l'identique | |
| - Renfort des éléments de solivage et/ou sommiers principaux porteurs | |
| - Surface considérée : 50% des surfaces restantes | |
| ➤ Traitement des bois de charpente conservés (planchers intermédiaires) | 21 600 € |
| Traitement des bois de charpente accessibles depuis le comble et comprenant une injection des pièces principales et une pulvérisation des planchers | |
| ➤ Remplacement et/ou mise en place de menuiseries | 49 500 € |
| Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique | |
| ➤ Remplacement des portes d'accès et portails | 17 500 € |
| Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique | |
| ➤ Piquage, nettoyage et réfections de façades | 145 600 € |
| Reprise complète des joints et des pierres de façades comprenant : | |
| - Echafaudage complet des bâtiments | |
| - Piquage et purge de parements extérieurs de façades. | |
| - Sablage et rejointoiement des pierres d'encadrements, corniches, appuis et chaînes d'angles. | |
| - Réfection ponctuelle d'encadrements pierres | |
| - Réfection complète des joints | |

8.2 Travaux d'entretien du bâti Hôtel du gouverneur



HOTEL DU GOUVERNEUR

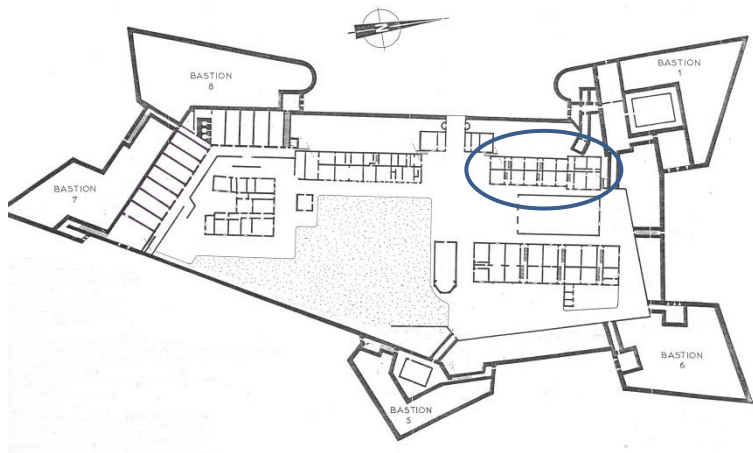
Total H.T. : 1 156 000 €



8.2 Travaux d'entretien du bâti Caserne 17B

| | |
|--|-----------|
| ➤ Remplacement et/ou mise en place de menuiseries | 46 200 € |
| Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique. | |
| ➤ Remplacement des portes d'accès et portails | 14 000 € |
| Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique. | |
| ➤ Traitement des bois de charpente conservés | 20 550 € |
| Traitement des bois de charpente accessibles depuis les combles et comprenant une injection des pièces principales et une pulvérisation des chevrons et voliges. | |
| ➤ Traitement des bois de planchers apparents | 14 550 € |
| Traitement des bois de charpente visibles formant supports de planches (sommiers, solives, etc) par injection des pièces principales et une pulvérisation des chevrons et voliges. | |
| ➤ Piquage, nettoyage et réfections de façades | 126 000 € |
| Reprise complète des joints et des pierres de façades comprenant : | |
| - Echafaudage complet des bâtiments | |
| - Piquage et purge de parements extérieurs de façades. | |
| - Sablage et rejointoiement des pierres d'encadrements, corniches, appuis et chaînes d'angles. | |
| - Réfection complète des joints. | |
| ➤ Renfort de planchers bois conservés | 87 300 € |
| Prestation comprenant : | |
| - Renfort des éléments de solivage et/ou sommiers principaux porteurs | |
| - Surface considérée : 50% des surfaces | |
| ➤ Renfort de plancher conservé sur voûtes | 19 400 € |
| Prestation comprenant : | |
| - Remplacement de solivage partiel calé sur voûte | |
| - Surface considérée : ensemble du rdc | |
| ➤ Ressuivi de plancher bois | 58 200 € |
| - Dépose et remplacement des lames de plancher défectueuses et remplacement à l'identique | |

8.2 Travaux d'entretien du bâti Caserne 17B



CASERNE 17B

Total H.T. : 386 200 €

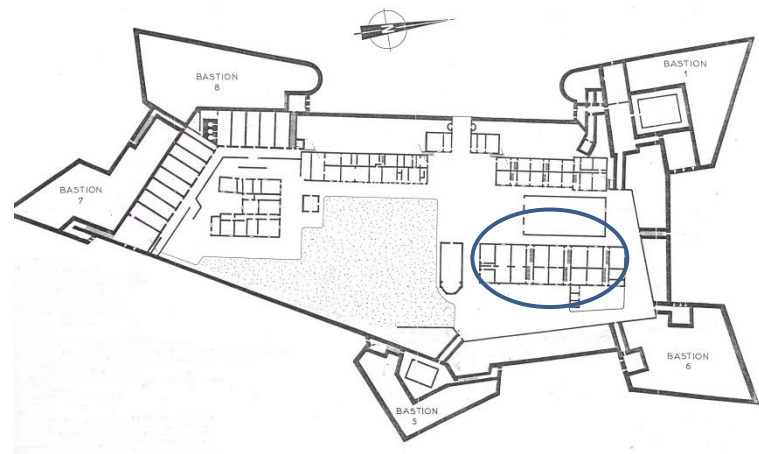


8.2 Travaux d'entretien du bâti

Caserne 17C

| | |
|--|-----------|
| ➤ Remplacement et/ou mise en place de menuiseries | 66 000 € |
| Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique | |
| ➤ Remplacement des portes d'accès et portails | 14 000 € |
| Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique | |
| ➤ Traitement des bois de charpente conservés | 35 700 € |
| Traitement des bois de charpente accessibles depuis les combles et comprenant une injection des pièces principales et une pulvérisation des chevrons et voliges | |
| ➤ Traitement des bois de planchers apparents | 18 000 € |
| Traitement des bois de charpente visibles formant support de planches (sommiers, solives, etc) par injection des pièces principales et une pulvérisation des chevrons et voliges | |
| ➤ Piquage, nettoyage et réfections de façades | 126 000 € |
| Reprise complète des joints et des pierres de façades comprenant : | |
| - Echafaudage complet des bâtiments | |
| - Piquage et purge de parements extérieurs de façades | |
| - Sablage et rejointoiement des pierres d'encadrements, corniches, appuis et chaînes d'angles. | |
| - Réfection complète des joints | |
| ➤ Ressuivi et renfort de planchers conservés | 162 000 € |
| Prestation comprenant : | |
| - Renfort des éléments de solivage et/ou sommiers principaux porteurs | |
| - Surface considérée : 50% des surfaces | |
| ➤ Ressuivi et renfort de parquet conservé sur voutes | 36 000 € |
| Prestation comprenant : | |
| - Dépose et remplacement des lames de plancher défectueuses et remplacement à l'identique | |
| - Remplacement de solivage partiel calé sur voute | |
| - Surface considérée : ensemble du rdc | |
| ➤ Ressuivi de plancher bois | 108 000 € |
| - Dépose et remplacement des lames de plancher défectueuses et remplacement à l'identique | |

8.2 Travaux d'entretien du bâti Caserne 17C



CASERNE 17C

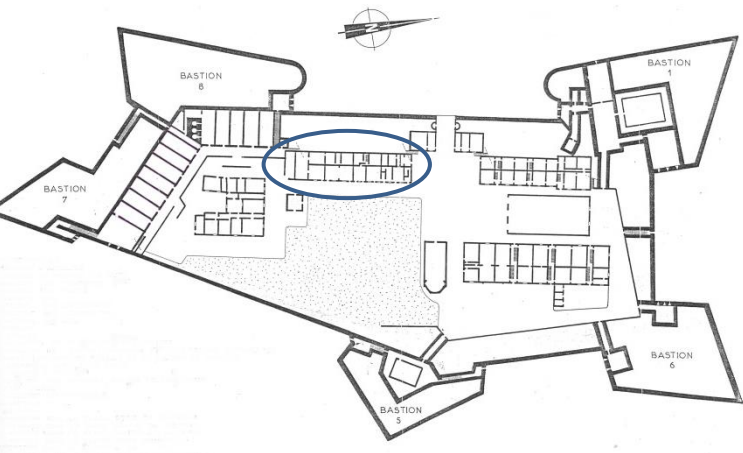
Total H.T. : 565 700 €



8.2 Travaux d'entretien du bâti Caserne 28

| | |
|--|-----------|
| ➤ Remplacement et/ou mise en place de menuiseries | 44 000 € |
| Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique | |
| ➤ Remplacement des portes d'accès et portails | 49 000 € |
| Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique | |
| ➤ Traitement des bois de charpente conservés | 19 650 € |
| Traitement des bois de charpente accessibles depuis le combles et comprenant une injection des pièces principales et une pulvérisation des chevrons et voliges | |
| ➤ Traitement des bois de planchers apparents | 10 800 € |
| Traitement des bois de charpente visibles formant support de planches (sommiers, solives, etc) par injection des pièces principales et une pulvérisation des chevrons et voliges | |
| <i>NOTA : une partie des planchers est en béton</i> | |
| ➤ Piquage, nettoyage et réfections de façades | 126 000 € |
| Reprise complète des joints et des pierres de façades comprenant : | |
| - Echafaudage complet des bâtiments | |
| - Piquage et purge de parements extérieurs de façades | |
| - Sablage et rejointoiement des pierres d'encadrements, corniches, appuis et chaines d'angles. | |
| - Réfection complète des joints | |
| ➤ Ressuivi et renfort de planchers conservés | 102 600 € |
| Prestation comprenant : | |
| - Renfort des éléments de solivage et/ou sommiers principaux porteurs | |
| - Surface considérée : 50% des surfaces | |
| ➤ Ressuivi de plancher bois | 68 800 € |
| - Dépose et remplacement des lames de plancher défectueuses et remplacement à l'identique | |

8.2 Travaux d'entretien du bâti Caserne 28



CASERNE 28

Total H.T. : 420 850 €



8.2 Travaux d'entretien du bâti Bâtiment d'entrée

| | |
|---|-----------------|
| ➤ Piquage, nettoyage et réfections de façade sur cour | 23 400 € |
| Reprise complète des joints et des pierres de façades comprenant : | |
| <ul style="list-style-type: none">- Echafaudage complet des bâtiments- Piquage et purge de parements extérieurs de façades.- Sablage et rejointoiement des pierres d'encadrements, corniches, appuis et chaînes d'angles.- Réfection ponctuelle d'encadrements pierres- Réfection complète de joints. | |
| ➤ Piquage et réfections des enduits de façade de l'étage sur l'entrée | 39 000 € |
| Reprise complète des enduits de façades comprenant : | |
| <ul style="list-style-type: none">- Echafaudage complet des bâtiments- Piquage et purge de parements extérieurs de façades.- Sablage et rejointoiement des pierres d'encadrements, corniches, appuis et chaînes d'angles.- Réfection ponctuelle d'encadrements pierres- Réfection complète d'enduits. | |
| ➤ Nettoyage et extérieur complémentaire | 8 000 € |
| Nettoyage et démoussage complémentaires des parements pierres et terrasse existante. | |
| ➤ Remplacement et/ou mise en place de menuiseries | 37 400 € |
| Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique. | |
| ➤ Remplacement des portes d'accès et portails | 17 500 € |
| Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique. | |

8.2 Travaux d'entretien du bâti Bâtiment d'entrée

Document communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'accès à l'information.

BATIMENT D'ENTREE

Total H.T. : 125 300 €

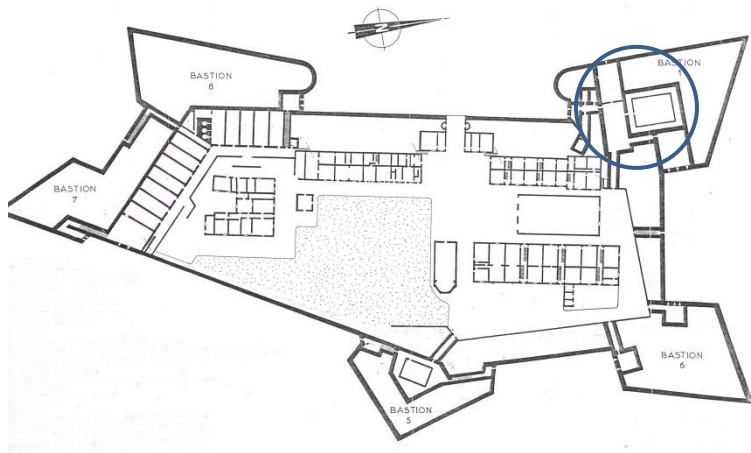


8.2 Travaux d'entretien du bâti

Grande poudrière

| | |
|--|-----------------|
| ➤ Réfection complète des couvertures à tuiles plates | 44 400 € |
| Dépose et évacuation complète des tuiles existantes | |
| Remplacement complet des tuiles | |
| Réparation et remplacement partiel de voliges et chevrons | |
| ➤ Réfection importante ou remplacement complet de la charpente | 66 600 € |
| Dépose complète de charpente pour réfection à l'identique | |
| ➤ Piquage et réfections des enduits de façade | 60 000 € |
| Reprise complète des enduits de façades comprenant : | |
| - Echafaudage complet des bâtiments | |
| - Piquage et purge de parements extérieurs de façades. | |
| - Sablage et rejointoiement des pierres d'encadrements, corniches, appuis et chaines d'angles. | |
| - Réfection ponctuelle d'encadrements pierres | |
| - Réfection complète d'enduits. | |
| ➤ Dépose des planchers intermédiaires | 6 600 € |

8.2 Travaux d'entretien du bâti Grande poudrière



GRANDE POUDRIERE (bâtiment principal)

Total H.T. : 177 600 €



8.2 Travaux d'entretien du bâti

Petite poudrière

| | |
|---|-----------------|
| ➤ Réfection complète des couvertures à tuiles plates | 27 600 € |
| Dépose et évacuation complète des tuiles existantes | |
| Remplacement complet des tuiles | |
| Réparation et remplacement partiel de voliges et chevrons | |
| ➤ Réfection importante ou remplacement complet de la charpente | 41 400 € |
| Dépose complète de charpente pour réfection à l'identique | |
| ➤ Piquage et réfections des enduits de façade | 32 000 € |
| Reprise complète des enduits de façades comprenant : | |
| - Echafaudage complet des bâtiments | |
| - Piquage et purge de parements extérieurs de façades. | |
| - Sablage et rejointoiement des pierres d'encadrements, corniches, appuis et chaines d'angles | |
| - Réfection ponctuelle d'encadrements pierres | |
| - Réfection complète d'enduits. | |
| ➤ Réfection partielle de planchers intermédiaires | 23 800 € |
| Prestation comprenant : | |
| - Dépose des éléments dégradés par l'humidité et les infiltrations (plancher, plafonds en sous face et ouvrages associés) | |
| - Réfection de planchers à la française à l'identique. | |
| - Surface considérée : 50% du plancher couvrant le R+1 et 25% du plancher couvrant le rez-de-chaussée. | |

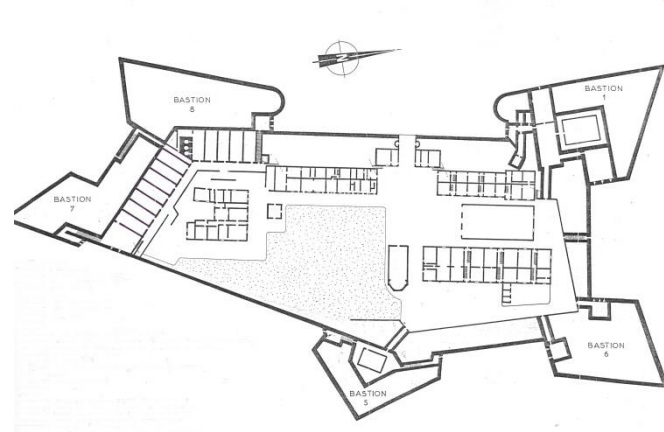
8.2 Travaux d'entretien du bâti

PETITE POUDRIERE (bâtiment principal)

Total H.T. : 124 800 €



8. 2 Travaux d'entretien du bâti Récapitulatif



| Bâtiment | Coût total HT |
|--|--------------------|
| Hôtel du gouverneur | 1 156 000 € |
| Caserne 17B | 386 200 € |
| Caserne 17C | 565 700 € |
| Caserne 28 | 420 850€ |
| Bâtiment d'entrée | 125 300 € |
| Grande poudrière | 177 600€ |
| Petite poudrière | 124 800 € |
| Total HT Entretien du bâti (gros œuvre) | 2 956 450 € |

8.3 Travaux d'aménagements potentiels

Distribution et aménagement intérieur

Arsenal

Réalisation d'un aménagement intérieur limité pour un usage du bâtiment en conservation des grandes surfaces existantes avec peu de recoupement.

➤ Aménagement de grandes salles

367 200 €

Aménagement intérieur complète des locaux comprenant sur le principe :

Remise en valeur des charpentes visibles.

Traitement des sols.

Mise en place de systèmes de ventilation simple flux

Mise en place d'une détection incendie

Distribution de chauffage hors production

Réalisation d'une sous-station de chauffage

Remise aux norme des installations électriques et compléments

➤ Création de points d'eau type blocs sanitaires

24 000 €

Création de blocs sanitaires de 30.00m² pour desserte de chaque niveau

➤ Réalisation d'un réseau de raccordements EU et AEP vers le bâtiment d'accueil

8 000 €

Réalisation d'un réseau enterré de raccordement des évacuations et en eau potable comprenant :

- Réalisation de tranchées

- Passage de réseaux

- Raccordement sur existant amont

- Mise en place de regards de visite

- Remblaiement complet

ARSENAL

Total H.T. : 399 200 €

AMENAGEMENT type logements

Transformation intérieure complète des locaux comprenant sur le principe :

Démolition complète des distributions intérieures en conservation des structures porteuses et des menuiseries extérieures (prévues remplacées dans les travaux d'entretien)

Dépose de l'ensemble des équipements techniques : chauffage, électricité, plomberie.

Dépose partielle ou complète des sols pour réfection totale

Remise en valeur des plafonds à la française visibles

Réfection complète des parements découverts

Création de nouvelles distributions en lien à la nouvelle affectation des locaux et permettant l'habillage de l'ensemble des équipements techniques (installation de chauffage, ventilation, électricité, ...)

Traitement des sols.

Réalisation complète d'un système de chauffage

Mise en place de systèmes de ventilation simple flux

Réalisation d'une installation électrique complète

NOTA : cette estimation intègre des adaptations mineures de GROS OEUVRE sans renforts de plancher ni reprises importantes en sous-oeuvre

HOTEL DU GOUVERNEUR scénario 1

Total H.T. : 1 364 400 €

8.3 Travaux d'aménagements potentiels

Distribution et aménagement intérieur

Hôtel du gouverneur

SURCOUT POUR AMENAGEMENT TYPE HOTELLERIE (scénario 2)

Plus-value, par rapport au coût d'aménagement de logements, pour réalisation d'un hôtel.

Différences principales liées à l'aménagement de sanitaires, au traitement acoustique ainsi qu'au standing d'un hôtel.

SURCOUT POUR AMENAGEMENT TYPE HOTELLERIE

Total H.T. : 606 400 €

HOTEL DU GOUVERNEUR scénario 2

Total H.T. : 1 970 800 €

8.3 Travaux d'aménagements potentiels Distribution et aménagement intérieur Caserne 17B

AMENAGEMENTS INTERIEURS MIXTE TYPE LOGEMENTS, GITES, BUREAUX ou SALLES DES ASSOCIATIONS

Transformation intérieure complète des locaux comprenant sur le principe :

Démolition des quelques distributions intérieures en conservation des structures porteuses et des menuiseries extérieures (prévues remplacées dans les travaux d'entretien)

Dépose de l'ensemble des équipements techniques : chauffage, électricité, plomberie

Dépose partielle ou complète des sols pour réfection totale

Remise en valeur des plafonds à la française visibles

Réfection complète des parements découverts.

Création de nouvelles distributions en lien à la nouvelle affectation des locaux et permettant l'habillage de l'ensemble des équipements techniques (installation de chauffage, ventilation, électricité, ...)

Traitement des sols.

Réalisation complète d'un système de chauffage

Mise en place de systèmes de ventilations simple flux

Réalisation d'une installation électrique complète

Aménagement intérieur complet

1 660 500 €

NOTA : une majorité de parements existants seront à protéger et conserver

➤ **Aménagement de sanitaires « communs »**

220 000 €

Création de "colonnes" de sanitaires superposées dans le bâtiment pour desserte communes de chaque niveau (à raison de 2 blocs par étages)

Réalisation de réseaux collecteurs sous dallage

➤ **Ressuivi et mise au norme des escaliers**

36 000 €

Ressuivi complet des escalier avec réparation des marches et mise en sécurité.

Adaptation des garde corps

Mise en place de mains courantes complémentaires.

➤ **Création d'un ascenseur de desserte**

85 000 €

Aménagement d'un ascenseur de desserte des différents étages rapporté en façades ou créé à l'intérieur du bâtiment avec chevêtre dans plancher et traversée de voûte.

CASERNE 17B

Total H.T. : 2 001 500 €

8.3 Travaux d'aménagements potentiels

Distribution et aménagement intérieur

Caserne 17C

AMENAGEMENTS INTERIEURS MIXTE TYPE BUREAUX ou ESPACES D'INTERPRETATION

Transformation intérieure complète des locaux comprenant sur le principe :

Démolition des quelques distributions intérieures en conservation des structures porteuses et des menuiseries extérieures (prévues remplacées dans les travaux d'entretien)

Dépose de l'ensemble des équipements techniques : chauffage, électricité, plomberie.

Dépose partielle ou complète des sols pour réfection totale

Remise en valeur des plafonds à la française visibles.

Réfection complète des parements découverts.

Création de nouvelles distributions en lien à la nouvelle affectation des locaux et permettant l'habillage de l'ensemble des équipements techniques (installation de chauffage, ventilation, électricité, ...)

Traitement des sols.

Réalisation complète d'un système de chauffage

Mise en place de systèmes de ventilation simple flux

Réalisation d'une installation électrique complète.

➤ Aménagement intérieur complet

1 908 900 €

Réalisation d'un aménagement conservant plutôt les volumes actuels distribués par la structure.

➤ Aménagement de sanitaires "communs"

165 000 €

Création de "colonnes" de sanitaires superposées dans le bâtiment pour desserte communes de chaque niveau. (à raison de 3 blocs par étages)

Réalisation de réseau collecteur sous dallage.

➤ Ressuivi et mise au norme des escaliers

32 000 €

Ressuivi complet des escalier avec réparation des marches et mise en sécurité.

Adaptation des garde-corps

Mise en place de mains courantes complémentaires.

➤ Création d'un ascenseur de desserte

70 000 €

Aménagement d'un ascenseur de desserte des différents étages rapporté en façade ou créé à l'intérieur du bâtiment avec chevêtre dans plancher et traversée de voute.

CASERNE 17C

Total H.T. : 2 175 900 €

8.3 Travaux d'aménagements potentiels

Distribution et aménagement intérieur

Caserne 28

AMENAGEMENTS INTERIEURS MIXTE TYPE BUREAUX ou ESPACES D'INTERPRETATIONS

Transformation intérieure complète des locaux comprenant sur le principe :

Démolition des quelques distributions intérieures en conservation des structures porteuses et des menuiseries extérieures (prévues remplacées dans les travaux d'entretien)

Dépose de l'ensemble des équipements techniques : chauffage, électricité, plomberie.

Dépose partielle ou complète des sols pour réfection totale

Remise en valeur des plafonds à la françaises visibles

Réfection complète des parements découverts.

Création de nouvelle distribution en liens à la nouvelle affectation des locaux et permettant l'habillage de l'ensemble des équipements techniques (installation de chauffage, ventilation, électricité, ...)

Traitement des sols.

Réalisation complète d'un système de chauffage

Mise en place de systèmes de ventilation simple flux

Réalisation d'une installation électrique complète.

Aménagement intérieur complet

1 276 200 €

Réalisation d'un aménagement conservant plutôt les volumes actuels distribués par la structure

➤ Ressuivi et mise aux normes des escaliers principaux

8 000 €

Ressuivi complet des escaliers avec réparation des marches et mise en sécurité

Adaptation des garde-corps

Mise en place de mains courantes complémentaires.

CASERNE 28

Total H.T. : 1 284 200 €

8.3 Travaux d'aménagements potentiels

Distribution et aménagement intérieur

Bâtiment d'entrée

AMENAGEMENTS INTERIEURS MIXTE TYPE BUREAUX ou ESPACES D'ACCUEIL

Transformation intérieure complète des locaux comprenant sur le principe :

Dépose de l'ensemble des équipements techniques : chauffage, électricité, plomberie.

Dépose partielle ou complète des sols pour réfection totale

Remise en valeur des plafonds à la française et voutes visibles

Réfection complète des parements découverts

Création de nouvelles distributions en lien à la nouvelle affectation des locaux et permettant l'habillage de l'ensemble des équipements techniques (installation de chauffage, ventilation, électricité, ...)

Traitement des sols

Réalisation complète d'un système de chauffage

Mise en place de systèmes de ventilation simple flux

Réalisation d'une installation électrique complète

➤ **Aménagement intérieur complet**

501 300€

BATIMENT D'ENTREE

Total H.T. : 501 300 €

8.3 Travaux d'aménagements potentiels

Distribution et aménagement intérieur

Grande poudrière

AMENAGEMENTS INTERIEURS TYPE ESPACE DE SPECTACLE et TRAITEMENT EXTERIEUR

Transformation intérieure complète des locaux comprenant sur le principe :

Dépose de l'ensemble des équipements techniques : chauffage, électricité, plomberie.

Dépose partielle ou complète des sols pour réfection totale

Traitement des parements intérieurs en parois et sous voûtes

Réfection complète des parements découverts.

Création de nouvelles distributions en lien à la nouvelle affectation des locaux et permettant l'habillage de l'ensemble des équipements techniques (installation de chauffage, ventilation, électricité, ...)

Traitement des sols.

Réalisation complète d'un système de chauffage

Mise en place de systèmes de ventilation simple flux

Réalisation d'une installation électrique complète.

Aménagement intérieur complet

765 600 €

GRANDE POUDRIERE

Total H.T. : 765 600 €

8.3 Travaux d'aménagements potentiels

Distribution et aménagement intérieur

Cavalier casematé

AMENAGEMENTS INTERIEURS TYPE BOUTIQUES et TRAITEMENT EXTERIEUR

Transformation intérieure complète des locaux comprenant sur le principe :

TRAITEMENT EXTERIEUR

Reprise de façades

Remplacement des ouvertures par des ouvrants et menuiseries adaptés aux usages et affectation de chaque local.

AMENAGEMENT

Dépose de l'ensemble des équipements techniques : chauffage, électricité, plomberie.

Dépose partielle ou complète des sols pour réfection totale

Traitement des parements intérieurs en parois et sous voûtes

Réfection complète des parements découverts.

Création de nouvelle distribution en liens à la nouvelle affectation des locaux et permettant l'habillage de l'ensemble des équipements techniques (installation de chauffage, ventilation, électricité, ...)

Traitement des sols

Réalisation complète d'un système de chauffage

Mise en place de systèmes de ventilation simple flux

Réalisation d'une installation électrique complète.

➤ Remplacement et/ou mise en place de menuiseries

14 300 €

Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique.

➤ Remplacement des portes d'accès et portails

45 500 €

Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique.

➤ Piquage, nettoyage et réfections de façades

102 700 €

Reprise complète des joints et des pierres de façades comprenant :

- Echafaudage complet des bâtiments
- Piquage et purge de parements extérieurs de façades.
- Sablage et rejointoiement des pierres d'encadrements, corniches, appuis et chaines d'angles.
- Réfection ponctuelle d'encadrements pierres
- Réfection complète des joints.

Aménagement intérieur complet

1 210 500 €

CAVALIER CASEMATE

Total H.T. : 1 373 000 €

8.3 Travaux d'aménagements potentiels

Distribution et aménagement intérieur

| ARSENAL | 820 400 € |
|----------------------------|--------------------------|
| HOTEL DU GOUVERNEUR | 1 364 400 € (scénario 1) |
| | 1 970 800 € (scénario 2) |
| CASERNE 17B | 2 001 500 € |
| CASERNE 17C | 2 175 900 € |
| CASERNE 28 | 1 284 200 € |
| BATIMENT D'ENTREE | 501 300 € |
| GRANDE POUDRIERE | 399 200 € |
| CAVALIER CASEMATE | 1 373 000 € |
| Total HT | 10 471 500 € |

8.4 Total pré-estimation

| | Arsenal | Hôtel du gouverneur | Caserne 17 B | Caserne 17C | Caserne 28 | Bâtiment d'entrée | Grande poudrière | Petite poudrière | Cavalier casematé | Total € HT |
|---|----------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|---------------------|
| Viabilisation | | | | | | | | | | 2 660 000 € |
| Entretien du bâti | - | 1 156 000 | 386 200 | 565 700 | 420 850 | 125 300 | 177 600 | 124 800 | - | 2 956 450 € |
| Aménagements potentiels | 399 200 | 1 970 800 | 2 001 500 | 2 175 900 | 1 284 200 | 501 300 | 765 600 | | 1 373 000 | 10 471 500 € |
| Total par bâtiment sans viabilisation € HT | 399 200 | 3 126 800 | 2 387 700 | 2 741 600 | 1 705 050 | 626 600 | 943 200 | 124 800 | 1 373 000 | |
| Total HT | | | | | | | | | | 16 087 950€ |

A titre indicatif, les estimations pour les travaux d'urgence à réaliser sur les ouvrages avancés s'élèvent environ à 1 million d'euros et une restauration complète de ces mêmes ouvrages autour de 10 millions d'euros.



Préconisations juridiques – Maîtrise foncière

- La commune de Barraux a acquis, en 1988, la totalité du site du Fort Barraux¹. Le Fort est aujourd'hui considéré comme appartenant au domaine privé de la commune. Toutefois, un élément du domaine communal ouvert au public et donc « affecté à l'usage direct du public² » appartient au domaine public de ladite commune. Par conséquent, **l'ouverture au public du Fort Barraux** même ponctuelle est de nature à intégrer ce site au sein du **domaine public de la commune** de Barraux.
- Le Fort est actuellement « occupé » par plusieurs entités :

- La **SARL Bournay** (maçon)³ : Cette société occupe un bureau ainsi qu'un espace de stockage *via* une convention d'occupation précaire⁴. Cette convention arrivera **à échéance le 31 décembre 2015** sans possibilité de prolongation tacite du délai.

Rappel : La commune ne pouvant pas y mettre fin à tout moment⁴, cette convention contrevient au principe d'indisponibilité du domaine public.

- L'**Association « Sauvegarde et valorisation de Fort-Barraux »**⁵. Cette convention est conclue pour une durée indéterminée. Les parties peuvent donc y mettre fin unilatéralement à tout moment.
- Le Fort Barraux accueille également **différents « occupants » en vertu d'accords tacites** ou de conventions dont nous n'avons pas connaissance. C'est le cas de l'association « ARTIS » et de l'atelier « 17C-Architectes ».

Remarque :

- **L'occupation** des parties du site appartenant au **domaine public communal doit être constatée par écrit**⁶.
- Par conséquent, il est conseillé à la commune **d'accorder un titre écrit** aux actuels occupants tacites qu'elle souhaite conserver sur site et notamment :
 - à l'**association « ARTIS »**
 - à l'**atelier « 17C-Architectes »**
- A noter que ce titre permettra de préciser les modalités desdites occupations.

¹ Source : Acte administratif de vente DOM 942 conclu en 1988 entre l'Etat et la commune de Barraux ; Document d'arpentage dressé le 24 juin 2011 par M. FOURCADE géomètre à Pontcharra.

² Article L 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

³ Convention d'occupation précaire conclue entre la commune de Barraux et la SARL Bournay, le 11 décembre 2013.

⁴ Article L 2122-3 du Code général de la propriété des personnes publiques.

⁵ Convention conclue entre la commune de Barraux et l'Association « Sauvegarde et valorisation de Fort-Barraux », le 22 septembre 2012.

⁶ Article L2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Trois scénarios de maîtrise foncière sont envisageables :

Scénario 1 : Une maîtrise foncière publique – situation actuelle. La commune de Barraux est propriétaire de la totalité du site du Fort Barraux. Cette unité de maîtrise foncière facilitera la coordination des travaux et la gestion ultérieure du site. En contrepartie, la commune aura à sa charge la responsabilité des opérations de valorisation, de développement et de promotion de l'ensemble du site.

Scénario 2 : La cession d'une partie au moins du site (vente) : La cession d'un bien peut être une forme de « valorisation » car la collectivité peut, parallèlement au paiement du prix de la cession, obtenir de l'acquéreur qu'il prenne certains engagements sur le sort qu'il réserve au bien qu'il entend acquérir (développement de telles ou telles activités, réalisation de tels ou tels infrastructures ou équipements). La valorisation est alors double : la collectivité perçoit le produit de la vente et satisfait (indirectement) un besoin de la communauté humaine qu'elle a la charge de servir.

La cession est donc un mode de valorisation intéressant, mais elle emporte un inconvénient évident. La valorisation ne s'inscrit pas dans le long terme. La collectivité territoriale perçoit certes immédiatement le prix attaché à son bien, mais elle renonce aux fruits qu'il pourrait produire à l'avenir et, au-delà, elle réduit en tout état de cause son patrimoine immobilier. A noter également que la commune ne pourra, sur le moyen et long terme, contraindre l'acquéreur à respecter ses engagements en terme de développement d'activités et/ou réalisation d'infrastructures ou équipements.

Scénario 3 : Solution alternative, ce scénario vise à limiter les charges d'investissement et de fonctionnement des collectivités publiques tout en ne dépossédant pas ces collectivités et en leur permettant de conserver un certain pouvoir de contrôle sur la nature des activités développées sur l'ensemble du site. Cette solution se traduit par la mise à disposition d'une partie du site au profit de structures tierces (notamment d'entreprises privées).

Ce scénario prévoit un transfert temporaire de maîtrise foncière, au profit d'opérateurs privés, de certains espaces du Fort *via* différents types de conventions (*convention d'occupation temporaire du domaine public avec ou sans droit réel, bail emphytéotique administratif, bail commercial, d'habitation, emphytéotique*).

Certaines de ces conventions sont incompatibles avec le régime protecteur du domaine public. Or, le Fort constituant une même et seule parcelle et étant ouvert, même ponctuellement, au public, **l'ensemble du Fort appartient au domaine public communal**.

Par conséquent, et en fonction des conventions retenues, il sera opportun :

- **d'autonomiser le foncier** du Fort nécessaire aux espaces susceptibles d'être gérés par des conventions incompatibles avec le régime protecteur du domaine public. Cette autonomisation prendra la forme d'**une division en volume**¹. Cette division se traduit par trois documents :
 - L'état descriptif de division en volumes qui définit, géographiquement et dans l'espace, chaque volume. Ce document constitue la pièce maîtresse du dispositif de division puisqu'il en est la synthèse. Il est à la base des actes futurs d'acquisition, de cession, de division ou de location des lots.
 - Le cahier des charges qui est assimilable à un règlement intérieur ou un règlement de copropriété. Ce document règle les rapports de droit et d'obligations des futurs propriétaires des volumes.
 - Les statuts de l'association des différents propriétaires : Cette association ressemble dans sa composition et ses prérogatives aux associations syndicales de copropriété. Ces statuts répondent aux règles communes des statuts d'association. Ils fixent l'objet de l'association, les majorités à atteindre pour les différentes décisions, les pouvoirs conférés au président...
A noter que les rapports entre cette association et la (ou les) structure(s) de gestion et d'animation du Fort seront définis par convention

¹ Procédure consistant à diviser un immeuble, tant sur les plans horizontaux que verticaux, en propriétés distinctes sans création de parties communes. Cette absence de parties communes distingue la division en volume de la copropriété.

- **déclasser du domaine public** ce foncier, *via* l'adoption par le Conseil municipal, après délibération, d'un acte administratif de déclassement².

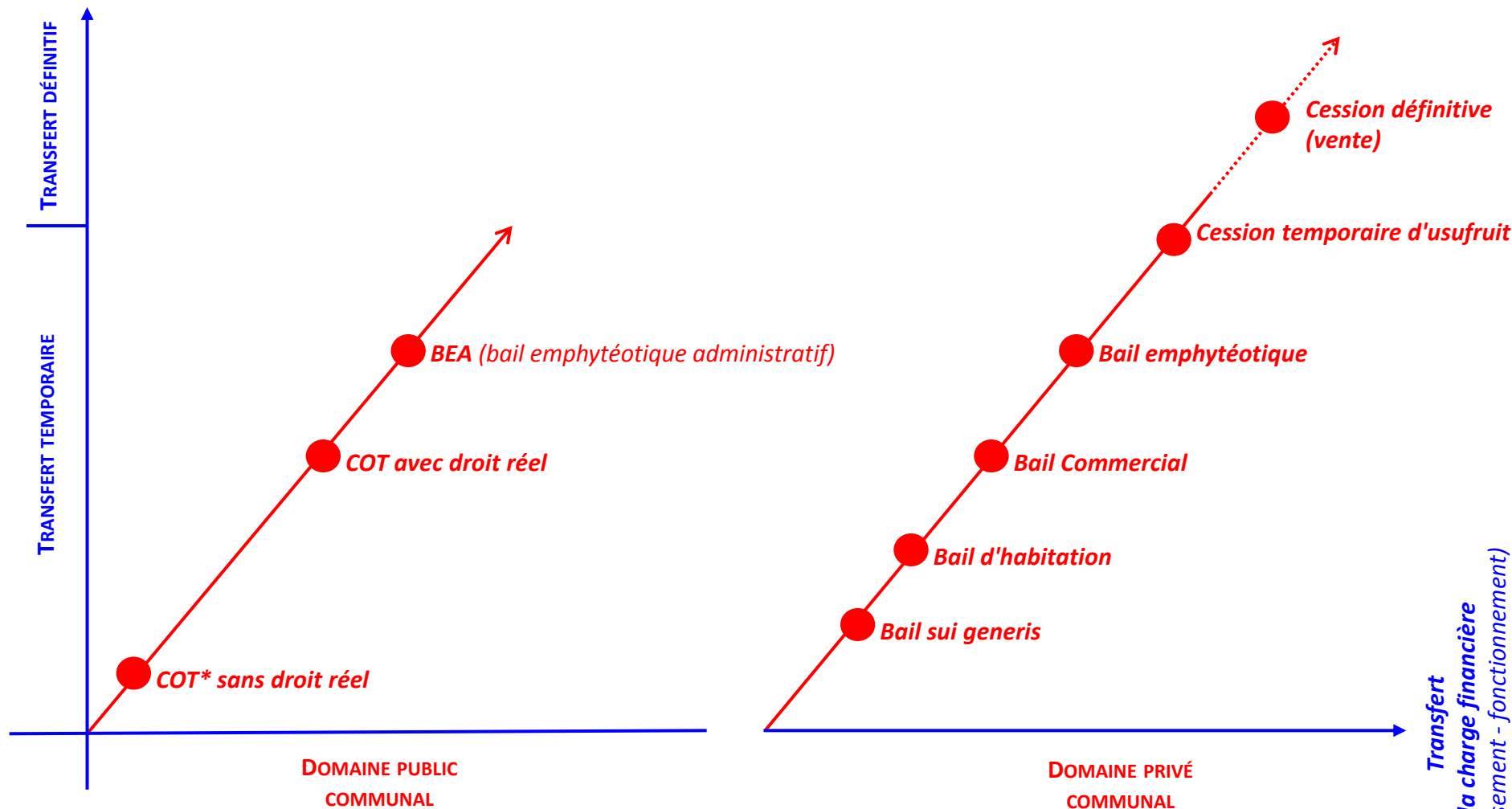
² Articles L 2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques et L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

- **d'affecter au domaine public routier** communal les voies d'accès aux différents volumes.

Nous présentons ci-après :

- les avantages et limites des différentes conventions de maîtrise foncière susceptibles de porter les activités projetées sur le site,
- un schéma localisant les espaces susceptibles de nécessiter un déclassement.

Transfert de maîtrise foncière à une personnes privée



* COT : convention d'occupation temporaire du domaine public

Transfert
de la charge financière
(investissement - fonctionnement)

Transfert de maîtrise foncière – domaine public communal

Il existe 3 grands types de contrats permettant à une commune de transférer à une personne privée la maîtrise foncière d'un élément de son domaine public immobilier :

1. La convention d'occupation temporaire du domaine public (COT) sans droit réel¹

La convention d'occupation du domaine public (COT), ou autorisation d'occupation du domaine public (AOT), est un contrat permettant à une personne publique de transférer temporairement, à une personne privée, la maîtrise foncière d'une partie du domaine public dont elle est responsable.

L'activité exercée par l'occupant peut être de nature publique ou privée. Toutefois, celle-ci doit être au moins compatible avec l'affectation de la dépendance domaniale.

Cette convention se caractérise par son aspect précaire et révocable de sorte que le maître du domaine peut à tout moment décider d'y mettre fin.

A noter qu'en principe, toute occupation du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance. Par exception, une COT peut être délivrée gratuitement en faveur des associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général (cette COT est alors traitée comme une subvention indirecte).

Remarques : Ce type de titre d'occupation n'est pas adapté aux opérations nécessitant la réalisation de travaux relativement importants :

- En effet, l'absence de sécurité de l'occupant quant à une éventuelle éviction avant l'échéance contractuellement définie au sein de la COT découragera les éventuels entrepreneurs.
- A noter également que cette convention ne transmet à l'occupant aucun droit sur l'immeuble occupé (droit réel). L'occupant ne pouvant hypothéquer un quelconque droit réel sur cet immeuble, il obtiendra difficilement les financements (bancaires) nécessaires à la réalisation des aménagements induits par son projet.

¹ Articles L 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Transfert de maîtrise foncière – domaine public communal

2. La convention d'occupation temporaire du domaine public (COT) avec droit réel²

A noter préalablement qu'une commune ne peut délivrer de COT constitutive de droit réel :

- Qu'en vue de l'accomplissement soit :
 - pour son compte, d'une mission de service public,
 - d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence.
- Qu'à la condition que le bénéficiaire de la COT procède à la réalisation de travaux. Pour information, la réalisation desdits travaux peut donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail.
- Que sur son seul domaine public artificiel (bâtiments).

Ce droit réel :

- porte sur le titre, les ouvrages, constructions et installations réalisés par l'occupant.
- confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation, « les prérogatives et obligations du propriétaire »². Ce droit peut donc être hypothéqué afin de garantir les emprunts contractés par l'occupant en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée.
 Cette faculté permet à l'occupant d'obtenir plus facilement les financements bancaires nécessaires à la réalisation des aménagements induits par son projet.

La durée de la COT est fixée en fonction de la nature de l'activité, de celle des ouvrages autorisés, et compte tenu de l'importance de ces derniers, sans pouvoir excéder 70 ans.

La commune peut mettre fin à cette convention en toute circonstance. Toutefois, une commune évinçant l'occupant par anticipation, pour un motif autre que l'inexécution de ses obligations contractuelles, devra indemniser ce dernier du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction. En pratique, l'importance financière de cette indemnisation protège l'occupant d'une telle éviction.

A noter que l'importance des droits d'occupation conférés au preneur dans le cadre d'une COT constitutive de droit réel autorise la fixation d'une redevance d'occupation substantielle au profit de la commune.

Transfert de maîtrise foncière – domaine public communal

Remarque : Ce type de titre d'occupation est particulièrement adapté aux opérations nécessitant la réalisation de travaux relativement importants. A noter toutefois, qu'une commune ne peut délivrer de COT constitutive de droit réel pour l'exercice d'une activité qui ne soit ni une mission de service public ni une opération d'intérêt général relevant de sa compétence.

² Articles L 1311-5 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

3. Le bail emphytéotique administratif (BEA)³

Le régime juridique du bail emphytéotique administratif (BEA) ressemble à celui de la COT constitutive de droit réel. Ainsi, une commune ne peut délivrer de BEA qu'en vue de l'accomplissement soit :

- pour son compte, d'une mission de service public,
- d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence,
- d'une opération de restauration, de réparation, d'entretien-maintenance ou de mise en valeur du bien loué.

A noter toutefois qu'un BEA peut être accordé :

- Sans engagement du preneur d'effectuer des travaux (à l'exception des opérations de restauration et de réparation, de maintenance). Pour information, les constructions réalisées dans le cadre du BEA peuvent également donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.
- Sur l'ensemble de son domaine public (*hors domaine public soumis à contravention de voirie*).

Le droit réel conféré au titulaire du bail **de même que les ouvrages** dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque afin de garantir les emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué. A noter que :

- le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la collectivité territoriale bailleresse,
- le montant de l'emprunt garanti par l'hypothèque doit respecter le droit des aides publiques locales.

Transfert de maîtrise foncière – domaine public communal

La durée d'un BEA varie entre 18 et 99 ans.

La commune peut mettre fin à cette convention en toute circonstance. Toutefois, une commune évinçant le preneur par anticipation, pour un motif autre que l'inexécution de ses obligations contractuelles, devra indemniser ce dernier du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction. En pratique, l'importance financière de cette indemnisation protège le preneur d'une telle éviction.

A noter que l'importance des droits d'occupation conférés au preneur dans le cadre d'un BEA autorise la fixation d'une redevance d'occupation substantielle au profit de la commune.

Remarque : Le BEA offre l'avantage de conférer à son titulaire un droit réel sur le bien mis à sa disposition tout en permettant à la personne publique propriétaire de contrôler la destination des locaux et ce, sans qu'il soit besoin que le preneur s'engage à édifier des constructions ou à réaliser des travaux.

³ Articles L1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Transfert de maîtrise foncière – domaine privé communal

Le **régime juridique** régissant le **domaine privé** des communes offre **plus d'opportunités** en terme de transfert de maîtrise foncière au profit d'une personne privée :

1. Le bail *sui generis*

Les communes peuvent louer les biens appartenant à leur domaine privé au moyen de baux souscrits en principe selon les règles générales du droit privé (droit civil, commercial ou rural,...).

Le droit privé définit plusieurs types de baux (bail d'habitation, bail commercial, bail emphytéotique, bail à construction,...). Toutefois, et dans la limite du respect des dispositions d'ordre public, le droit privé accorde aux contractants une grande liberté dans la définition du contenu du contrat les liant.

Il est donc possible d'opter pour un bail adapté aux besoins des contractants et n'entrant dans aucune des catégories préétablies par la loi. Ce bail « sur mesure » dont les caractéristiques ne correspondent à aucune qualification préexistante est alors qualifié de *sui generis*. Il sera soumis au droit commun des contrats défini aux articles 1101 et suivants du Code civil.

2. Le bail d'habitation¹

Remarque préalable : Ce bail est régi par les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. L'essentiel de ces dispositions est d'ordre public. Il ne peut y être dérogé par convention.

Ce contrat, lorsqu'il porte sur un local non meublé (à usage d'habitation principale) est conclu pour trois ans et est renouvelable tacitement pour la même durée.

Il peut être mis fin au bail par le propriétaire avant l'expiration des trois ans dans les cas suivants :

- reprise des lieux pour l'usage personnel du propriétaire (cette cause profite essentiellement aux propriétaires personnes physiques qui souhaitent reprendre leur local pour en faire leur résidence principale) ;
- vente du logement ;
- motif légitime et sérieux. Peut être considéré comme un motif légitime et sérieux, la volonté d'effectuer les travaux de rénovation indispensables du local.

¹ Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Transfert de maîtrise foncière – domaine privé communal

3. Le bail commercial²

Le bail commercial est un bail portant sur un local consacré à l'exploitation d'un fonds de commerce ou artisanal. Il est conclu pour une durée de neuf ans renouvelable. A noter qu'au cours de ces neuf ans, il peut y être mis fin tous les 3 ans.

Ce bail se caractérise principalement par le droit au renouvellement qui y est attaché. Ce droit permet au propriétaire du fonds de commerce, exploité dans le local loué, d'exiger le renouvellement du bail et à défaut de demander une indemnité d'éviction. L'importance financière de cette indemnisation protégeant le preneur d'une telle éviction, ce droit au renouvellement est couramment appelé « propriété commerciale ».

A noter que la conclusion d'un bail commercial n'est possible que si le local est affecté administrativement à l'exercice d'une activité professionnelle (commerciale ou artisanale). Si ce n'est pas le cas, un changement d'affectation de local est nécessaire.

Remarques :

- Ce type de bail est particulièrement adapté au développement d'une activité commerciale ou artisanale car elle protège le preneur notamment en lui garantissant une maîtrise foncière compatible avec les risques que nécessitent la création et le développement d'un fonds de commerce.
- Il est possible de déroger aux dispositions du bail commercial à la condition que les parties au bail y consentent et que le contrat ait une durée maximum de deux ans non renouvelable (c'est le cas de la convention d'occupation précaire conclue par la SARL Bournay).

² Articles L 145-1 et suivants du Code de commerce.

Transfert de maîtrise foncière – domaine privé communal

4. Le bail emphytéotique³

La durée d'un bail emphytéotique varie entre 18 et 99 ans. Ce bail se caractérise également par le droit réel qu'il confère au preneur, celui-ci devenant « propriétaire » du bien pour la durée du bail.

Remarques :

- Le bail emphytéotique, ayant inspiré le BEA, offre pour le preneur davantage de garanties car il n'est pas soumis aux exigences du domaine public.
- Le législateur accorde une grande liberté contractuelle aux parties. Les parties peuvent notamment convenir que les aménagements réalisés et/ou les activités gérées par le preneur respecteront un certain nombre de règles (nature des activités, emplacements et aspects des aménagements...). Il est toutefois opportun de limiter ces règles au strict minimum afin de laisser au preneur la plus grande liberté. Des règles trop strictes risquent de décourager les éventuels preneurs. En outre, un bail accordé par une commune et dont les dispositions confèrent à cette collectivité un contrôle sur les activités et les tarifs pratiqués par le preneur est susceptible d'être requalifié en délégation de service public.
- Pour information, ce bail se décline de différentes manières, dont le bail à construction : « Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail⁴. »

³ Article L451-1 du Code rural et de la pêche maritime.

⁴ Article L 251-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5. Cession temporaire d'usufruit⁵

L'usufruit est l'un des attributs du droit de propriété. Ce droit ne peut être cédé que temporairement. Il confère à son bénéficiaire (usufruitier) :

- Le droit d'usage (*appelé* : « *usus* ») : Il permet à son titulaire d'user librement du bien.
- Le droit d'en tirer les fruits (*appelé* : « *fructus* ») : Il permet à son titulaire de percevoir les fruits du bien (exemple : loyers).

En revanche, l'usufruitier ne peut aliéner le bien. Ce droit est réservé au nu-propriétaire.

Transfert de maîtrise foncière – domaine privé communal

Ce droit ne peut être cédé que temporairement. Cette cession prend fin soit principalement par :

- La mort du bénéficiaire personne physique. Lorsque le bénéficiaire est une personne morale, l'usufruit ne peut être cédé pour une durée supérieure à trente ans.
- L'expiration du temps pour lequel il a été accordé.
- Le non-usage du droit pendant trente ans.

A l'extinction de l'usufruit, ce droit revient automatiquement au nu-propriétaire.

Remarques :

- La cession temporaire d'usufruit est particulièrement protectrice du bénéficiaire car celui-ci dispose d'un droit réel important (deux des trois attributs du droit de propriété).
- Il ne peut être dépossédé de son usufruit avant l'expiration de la cession. Cette cession peut être consentie à titre onéreux.
- Contrairement à un bail, l'usufruitier n'a pas à verser de redevance au cours du délai de cession.

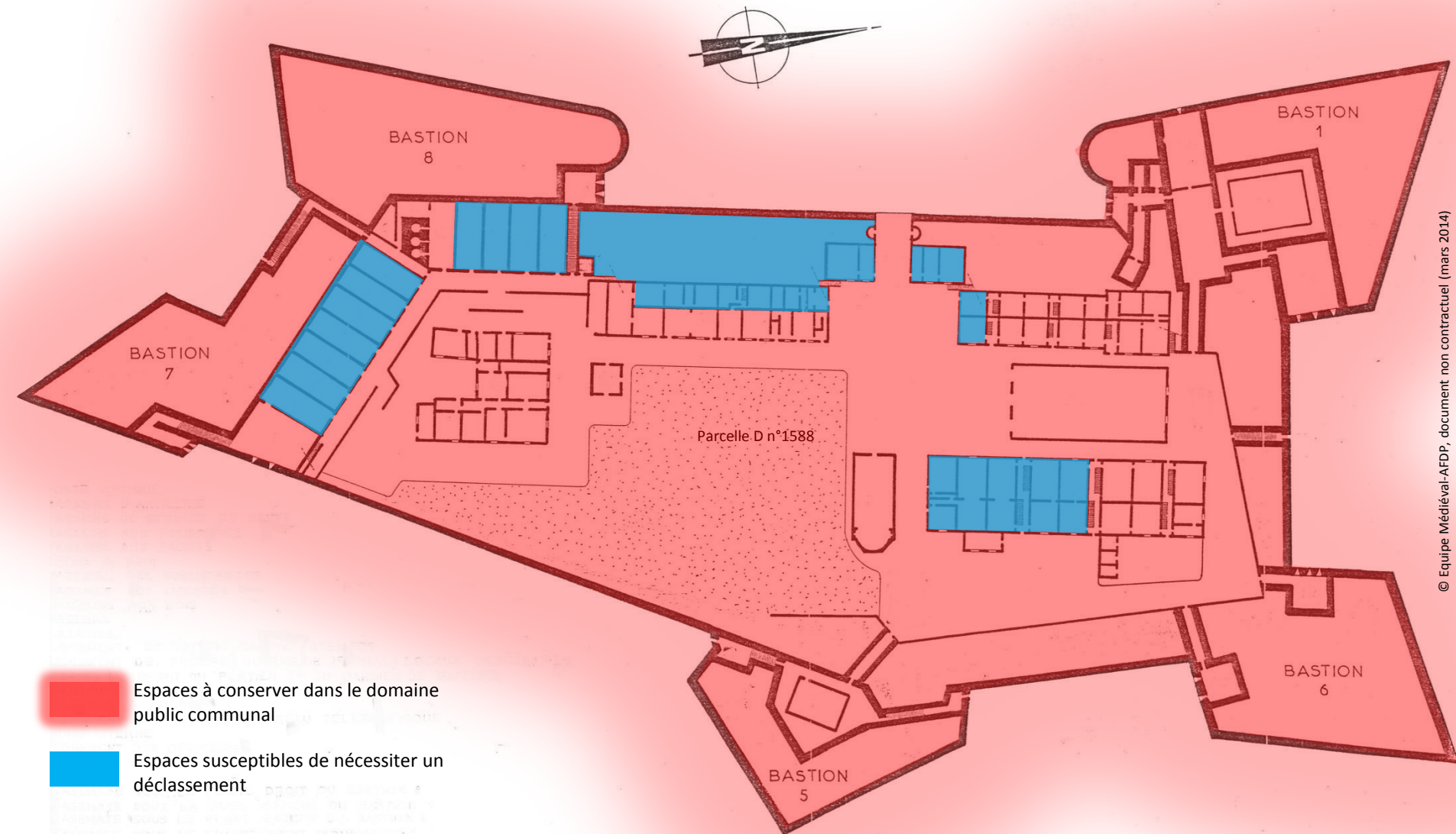
⁵ Articles 578 et suivants du Code civil.

6. Cession définitive – vente

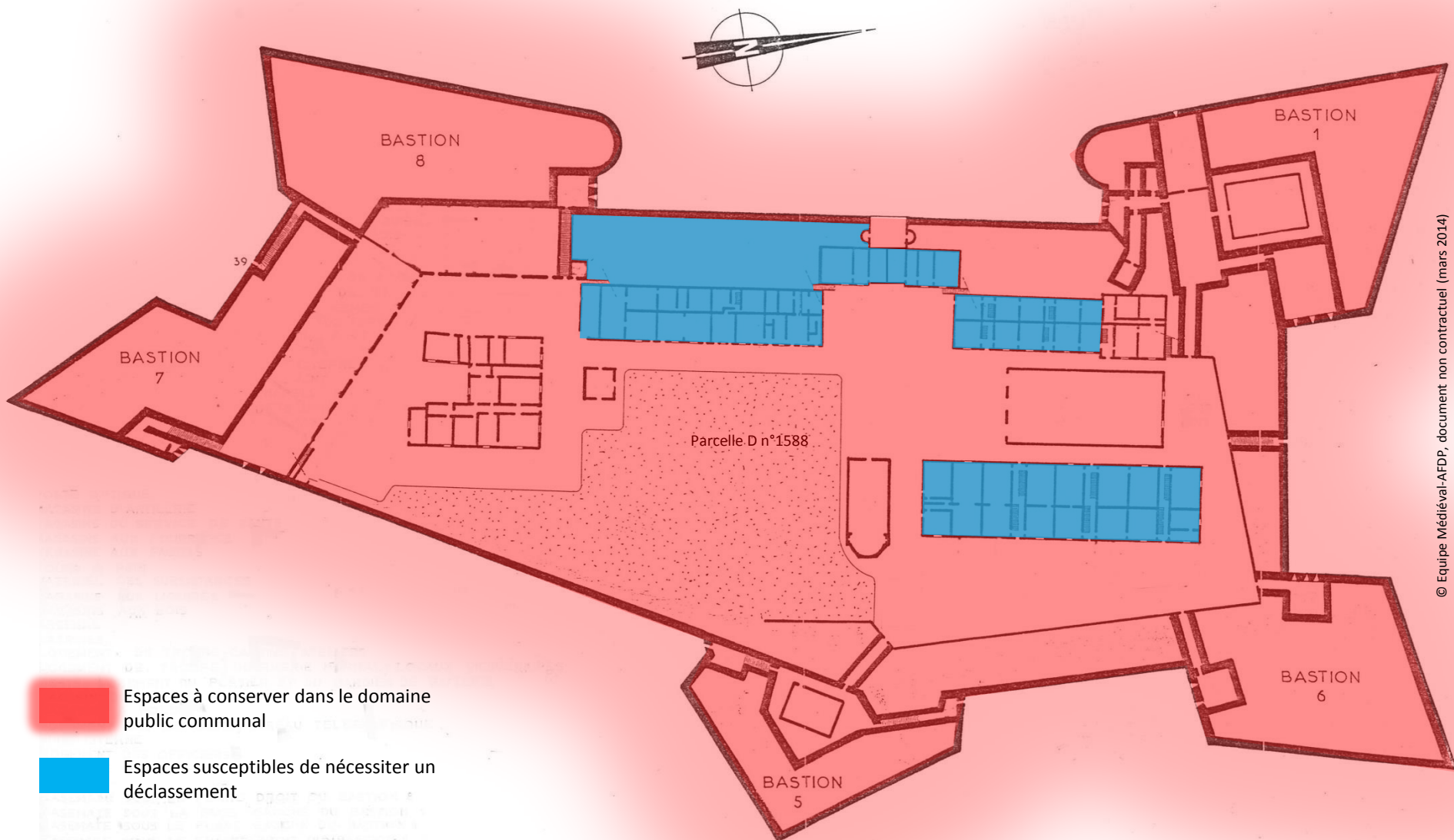
Les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles⁶. En revanche, une commune a la possibilité de céder les biens appartenant à son domaine privé (par vente à l'amiable ou adjudication publique). Cette cession est opérée dans les conditions définies à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

⁶ Article L3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Espaces susceptibles de nécessiter un déclassement Rez-de-chaussée

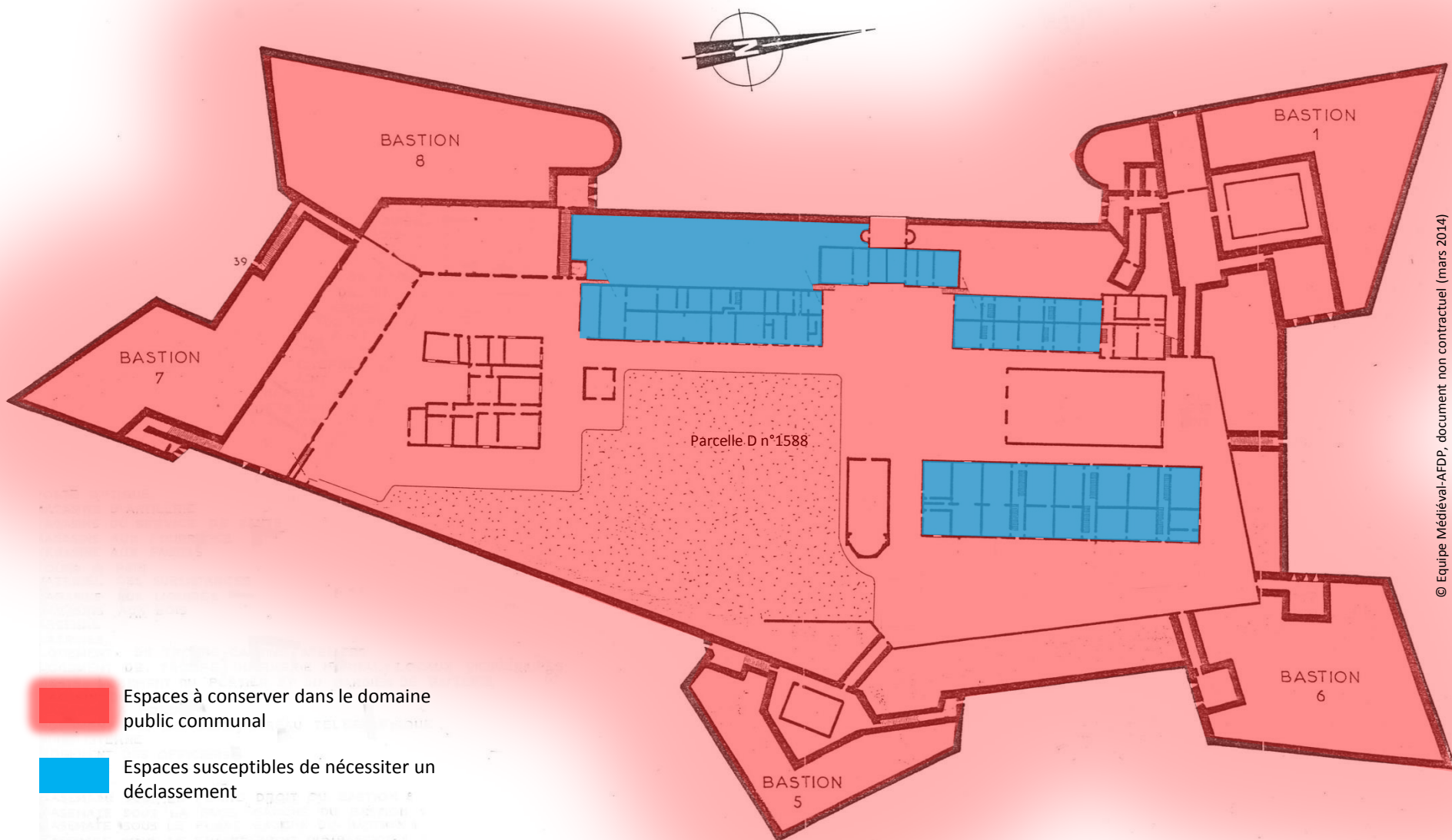


Espaces susceptibles de nécessiter un déclassement 1^{er} étage



Espaces susceptibles de nécessiter un déclassement

2^{ème} étage





Préconisations juridiques – Maîtrise d'ouvrage

Remarques préalables :

- Le(s) maître(s) d'ouvrage des **espaces** dont la **maîtrise foncière** sera **confiée** temporairement ou définitivement (vente) à des **exploitants privés** sera(ont) **désigné(s) par la convention transférant cette maîtrise foncière**.

A noter que le montant des subventions publiques sera plus limité si ces subventions ont pour objet de financer des travaux pour le compte d'entreprises privées que si elles ont pour objet de financer des travaux pour le compte de structures publiques (voire associatives).

- Le(s) maître(s) d'ouvrage des espaces dont la maîtrise foncière restera publique sera(ont) désigné(s) selon les modalités définies ci-dessous.

Hypothèse 1: Une maîtrise d'ouvrage des espaces publics assumée par la commune de Barraux

Le choix du maître d'ouvrage des aménagements projetés est conditionné par les **dispositions encadrant la maîtrise d'ouvrage des bâtiments publics**¹. Par conséquent, la **maîtrise d'ouvrage sera nécessairement assumée par la personne publique pour laquelle sont réalisés les travaux projetés**.

En principe, la commune de Barraux assumera la maîtrise d'ouvrage des aménagements projetés dès lors que ces travaux et aménagements seront réalisés au profit de la commune et qu'elle dispose des compétences requises.

Pour mémoire :

- La Communauté de communes du Pays du Grésivaudan, à laquelle appartient la commune de Barraux, est compétente en matière d'aménagement, d'entretien et de fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et de loisirs ou de zone d'activité touristique d'intérêt communautaire².
- Toutefois, le Fort Barraux ne constitue pas un équipement ou une zone d'activité d'intérêt communautaire. La commune de Barraux est donc compétente en matière d'aménagement, d'entretien et de fonctionnement du Fort Barraux.
- A noter néanmoins que la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan est compétente en matière :
 - de création, promotion et gestion des pépinières d'entreprises
 - de PLH (Programme Local de l'Habitat) et de montage et financement des OPAH existantes et à venir

¹ Loi n°85-704 du 12 juillet 1985 dite « loi MOP ».

² Statuts de la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan en date du 1^{er} janvier 2013.

Hypothèse 2 : Une maîtrise d'ouvrage des espaces publics assumée par la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan

Deux options sont envisageables :

- 1- La commune de Barraux a la faculté de **confier tout ou partie de la maîtrise foncière du site à la CCPG** via l'une des modalités présentées ci-dessous¹ :
 - une convention de mandat²,
 - une convention de co-maîtrise d'ouvrage³,
 - une convention de prestation de services,
 - une convention adoptée dans le cadre de l'article L 5214-16-1 du Code général des collectivités territoriales⁴.
- 2- La commune de Barraux a également la possibilité de transférer ses compétences en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion du Fort Barraux à la CCPG. Dans ce cas, **la Communauté de commune assumera la maîtrise d'ouvrage** des aménagements projetés⁵.

¹ Statuts de la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan en date du 1^{er} janvier 2013.

² Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée dite loi « MOP ».

³ Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée dite loi « MOP ».

⁴ « Les communautés de communes et leurs communes membres peuvent conclure des conventions par lesquelles l'une d'elles confie à l'autre la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant de ses attributions » (article L 5214-16-1 du Code général des collectivités territoriales).

⁵ Loi n°85-704 du 12 juillet 1985 dite « loi MOP ».

Hypothèse 3 : Une maîtrise d'ouvrage des espaces publics assumée en tout ou partie par une structure dédiée (à créer)

Rappel : Aux termes de la loi MOP, la maîtrise d'ouvrage n'est pas nécessairement assumée par le propriétaire mais par la personne pour laquelle les travaux sont réalisés.

Par conséquent, il peut être envisagé de **confier la maîtrise d'ouvrage** des aménagements et travaux propres aux espaces publics **à une structure dédiée qui en assumerait la gestion** type société publique locale.

Ce scénario est développé plus loin parmi les scénarios envisageables pour la gestion du site.



Préconisations juridiques – Gestion du site, des équipements et des activités projetés

9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Le **projet développera différents équipements et activités structurés**, à savoir :

- Axe « Patrimoine » :
 - Centre d'interprétation (CIAP) – visites du site (libre ou accompagnée) – visites de chantier
- Axe « Tourisme-Culture-Événementiel » :
 - Espace d'accueil du site (espace randonneur) – bar/snack – boutique – pôle multiservice
 - Fabrique culturelle – Espace événementiel
 - Gîte touristique
 - Hôtel – Restaurant
- Axe « Economie » :
 - Boutiques – ateliers (arts/artisanat)
 - Showroom – location d'espaces commerciaux/bureaux
- Axe « Résidentiel » :
 - Location de logements d'habitation
- Axe « Espaces associatifs et espaces et services publics » :
 - Espaces des associations
 - Espaces communs à l'ensemble des équipements et activités développés sur le site (chaufferie, toilettes,...).

Les activités exercées sur les **espaces éventuellement cédés** seront **gérées selon les modalités choisies par l'acquéreur**. Les scénarios de gestion présentés ci-après n'en font donc pas état.

9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Dans ce cadre, les activités développées sur les espaces restant propriété communale pourront être gérées selon les scénarios suivants :

1. Une gestion à dominante publique. Cette gestion pourra être assumée au choix par :
 - la commune de Barraux (en régie directe),
 - la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan (CCPG),
 - une structure dédiée (à créer) type société publique locale (SPL).
2. Une gestion davantage déléguée à des partenaires privés, la gestion des activités culturelles restant assumée par les principaux partenaires publics du projet (commune, CCPG, structure dédiée type SPL).
3. Un partenariat public-privé fondé sur la création d'une Société Civile Immobilière (SCI).

9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Scénario 1 : « public »

Option 1 : En régie directe – Commune de Barraux

Conservant la situation actuelle en terme de maîtrise foncière et de maîtrise d'ouvrage, ce scénario permet à la commune de Barraux de conserver la pleine mainmise sur les activités qui seront développées au sein du Fort.

- Les **activités culturelles** (CIAP, visites, évènementiels) et **les espaces publics et d'accueil** (et les services attachés à ces espaces d'accueil : snack, boutique, gîte de groupe) sont gérés directement par la commune. Cette gestion en régie pourra être « personnalisée » par la création d'un établissement public communal. Ce type d'établissement bénéficie de la personnalité juridique et de l'autonomie financière mais reste rattaché et contrôlé directement par la ou les collectivités dont il dépend (pouvoir de tutelle).

Cet établissement est qualifié d'Industriel et Commercial (EPIC) lorsqu'il poursuit un objet industriel ou commercial, et d'Administratifs (EPA) quand il remplit une mission administrative.

Les activités culturelles et d'accueil ont pour partie un caractère commercial (billetterie, boutique, locations d'espaces...). Par conséquent cet établissement public aurait un caractère commercial.

L'EPIC dispose de ses propres organes de gestion avec un directeur et un conseil d'administration et bénéficie d'un budget propre, voté par le conseil d'administration. La ou les collectivités de tutelle sont représentées, dans le conseil d'administration, par plusieurs membres qui participent au vote du budget. Le personnel relève du droit privé hormis le directeur et l'agent comptable.

- Les **activités d'hôtellerie et restauration** seront confiées à un exploitant privé *via* une convention d'affermage. L'affermage constitue l'une des formes existantes de délégation de service public (DSP). La DSP consiste pour une personne publique à confier à une personne tierce (publique ou privée), la mission d'assurer une activité de service public, avec une certaine indépendance de gestion mais sous le contrôle de l'autorité délégante.

Le choix du gestionnaire nécessite préalablement la mise en place d'une procédure de publicité et de concurrence selon les dispositions des articles L 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Il existe plusieurs formes de DSP. L'affermage est la forme aboutie de la DSP puisqu'il fait peser l'ensemble des risques financiers liés à la gestion sur le délégataire. En contrepartie de la mise à disposition de l'équipement, ce délégataire reverse une redevance d'affermage qui est supposée couvrir le coût d'annuité des ouvrages. Il tire ses ressources des recettes occasionnées par l'exploitation du site.

9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Scénario 1 : « public »

Option 1 : Gestion en régie directe – Commune de Barraux

Le délégataire peut être une structure totalement étrangère à la commune de Barraux et éventuellement ses partenaires publics (CCPG). Il peut également prendre la forme d'une **Société d'économie mixte (SEM)** majoritairement détenue par la commune de Barraux et éventuellement ses partenaires publics.

La SEM¹ est une société anonyme créée par une ou plusieurs collectivités territoriales (ou leurs groupements). La SEM dispose d'au moins sept actionnaires, dont l'un est obligatoirement une personne privée. Les collectivités locales doivent être majoritaires et détenir plus de 50 à 85% du capital.

La SEM permet d'associer acteurs publics et acteurs privés. Les actionnaires privés apportent leur savoir-faire, des fonds privés et contribuent éventuellement à la bonne gouvernance de la société.

A noter que :

- la SEM ne peut se voir confier de mission qu'à l'issue d'une procédure de mise en concurrence (marchés publics ou délégation de service public – DSP) ;
- en tant que société, cette structure a vocation à générer des bénéfices qu'elle redistribue à ses actionnaires publics et privés sous forme de dividendes.

¹ Articles L 1521-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

- Les **espaces commerciaux et ateliers** seront gérés sous forme de baux commerciaux, ou, concernant le co-working, de baux plus souples créés « sur mesure » (cf. présentation *supra*).
- Les **espaces résidentiels** seront loués sous forme de baux d'habitation (cf. présentation *supra*).
- Les **associations** disposeront d'espaces *via* des COT sans droit réel. Ces COT pourront être concédées gratuitement (cf. présentation *supra*).

9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Scénario 1 : « public »

Option 2 : Gestion en quasi-régie – Société publique locale

Reprenant le schéma précédent, ce scénario prévoit un **transfert de la gestion des activités culturelle et les espaces publics et d'accueil** (et services attachés à ces espaces : snack, boutique, gîte de groupe) au profit d'une société publique locale (SPL)¹. Les modalités de ce transfert seront précisées au sein d'une convention de mise à disposition des espaces concernés.

La SPL est une société anonyme créée et entièrement détenue par au moins deux collectivités locales (exemple : commune de Barraux + CCPG). Elle peut être compétente pour réaliser l'aménagement d'un site et/ou pour gérer l'aménagement réalisé et les activités développées sur ce site.

Remarques :

- Elle ne peut intervenir que pour le compte de ses actionnaires (collectivités territoriales) et sur leurs seuls territoires.
- La SPL étant considérée comme un prolongement desdites collectivités territoriales, ses actions sont réputées gérées en « quasi-régie » par lesdites collectivités. Ces dernières ont donc la faculté de missionner la SPL sans procédure préalable de publicité et mise en concurrence, et ce contrairement aux SEM.
- La SPL est une société de droit privée (comptabilité privée notamment) offrant la souplesse des sociétés commerciales définies au Code de commerce tout en étant détenue que par des collectivités publiques.

La SPL permet aux collectivités locales de maîtriser pleinement leurs projets tout en disposant d'un outil juridique adaptée à la gestion d'activités commerciales.

¹ Article L1531-1 du Code général des collectivités territoriales.

Option 3 : Maîtrise d'ouvrage et gestion externalisée – SPL/CCPG

Reprenant le schéma précédent, ce scénario prévoit un **transfert de la maîtrise d'ouvrage** et de la **gestion des activités culturelles et les espaces publics et d'accueil** (et services attachés à ces espaces : snack, boutique, gîte de groupe) au profit soit :

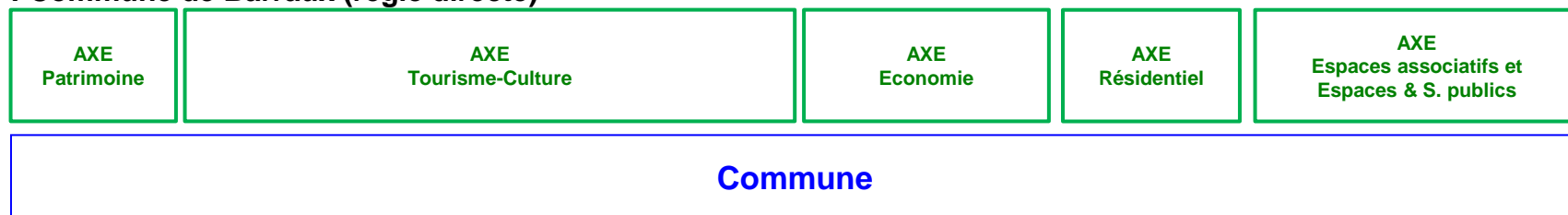
- d'une société publique locale *via* une convention de mise à disposition (cf. présentation *supra*).
- de la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan *via* un transfert de compétences (cf. présentation *supra*). Ce transfert de compétences s'accompagnera d'une convention de mise à disposition du Fort qui en précisera les modalités.

9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

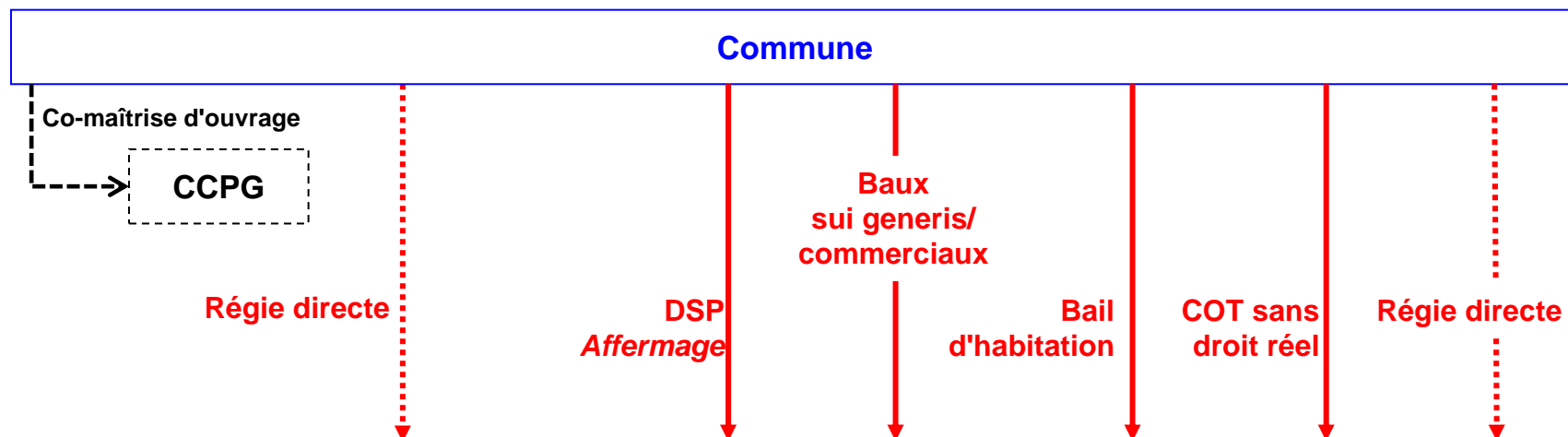
Option 1 : Commune de Barraux (régie directe)

Scénario 1 : « public »

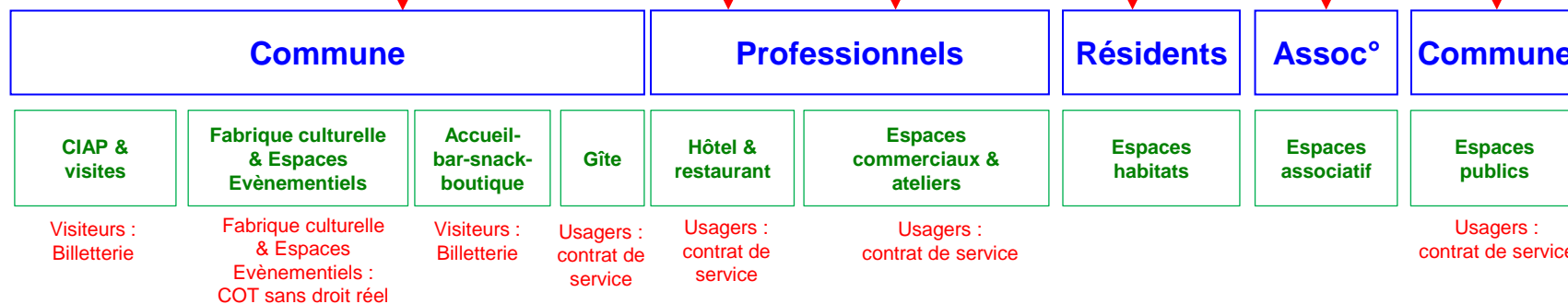
Maîtrise foncière



Maîtrise ouvrage

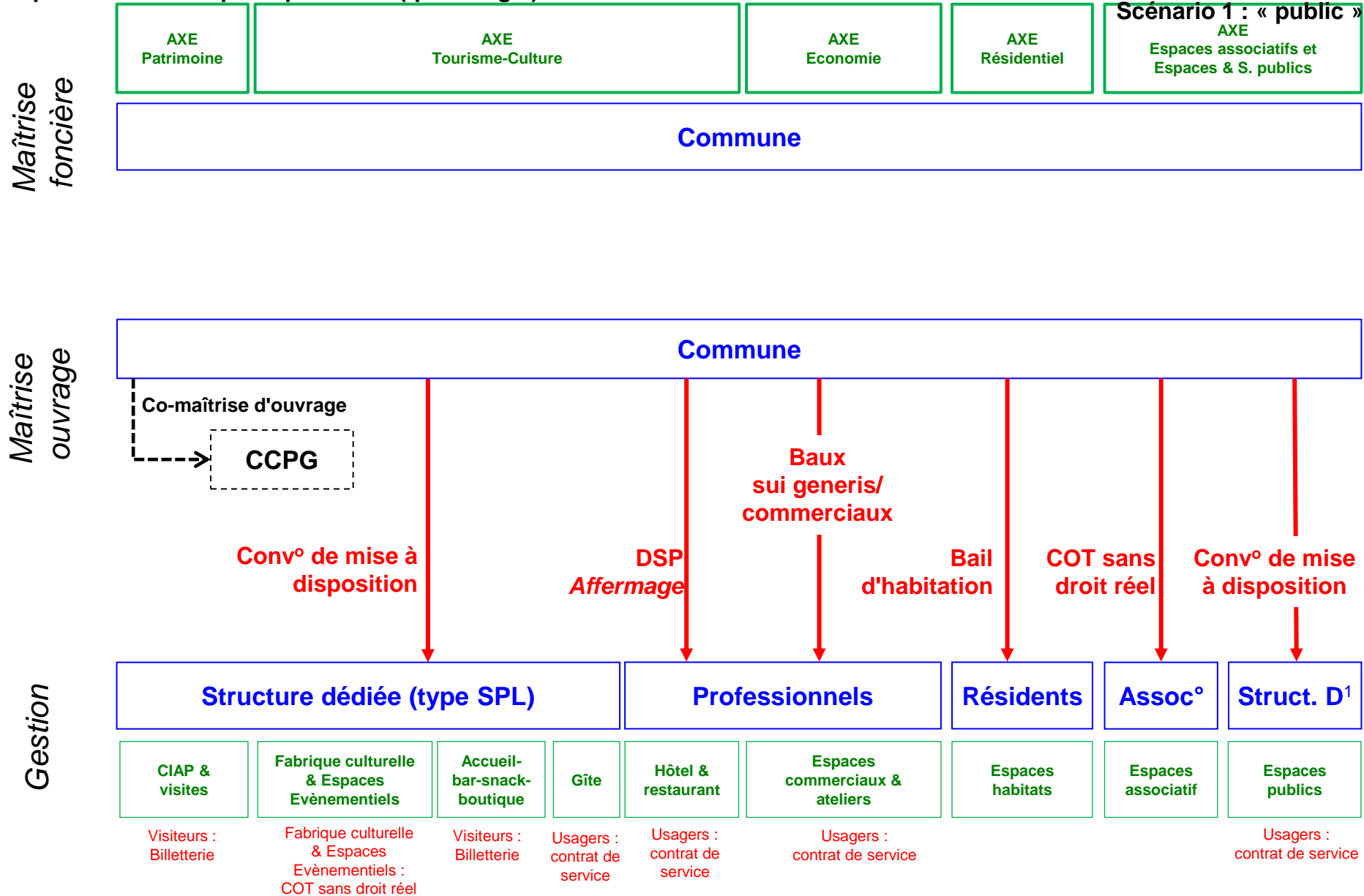


Gestion



9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Option 2 : Société publique locale (quasi-régie)

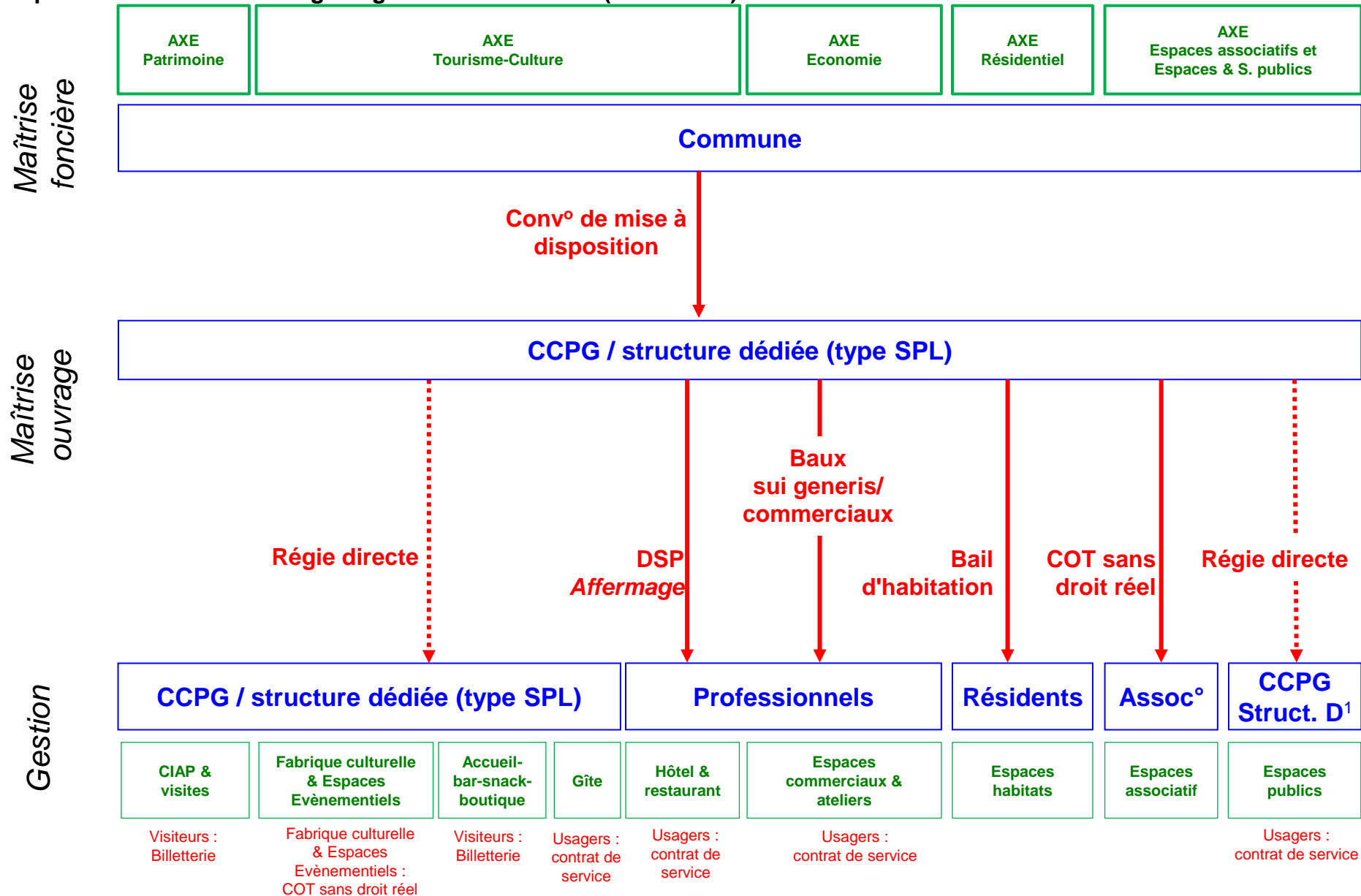


¹ Struct. D : Structure dédiée (type SPL).

9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Scénario 1 : « public »

Option 3 : Maîtrise d'ouvrage et gestion externalisée (SPL/CCPG)



¹ Struct. D : Structure dédiée (type SPL).

9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Scénario 2 : « partenariats privés renforcés »

1- Ce scénario **garantit aux principaux partenaires publics du projet** (commune, CCPG, structure dédiée type SPL) la maîtrise d'ouvrage et la gestion (donc une totale mainmise) des activités culturelles (CIAP, visites, évènementiels) et des espaces publics.

La gestion de ces activités et espaces pourra être assumée **selon les trois options vues précédemment**.

2- Parallèlement, ce scénario prévoit un **transfert optimal aux partenaires privés des charges de fonctionnement voire d'investissement** (maîtrise d'ouvrage et/ou gestion) attachées aux **activités commerciales** *via* les modalités présentées ci-dessous :

➤ Les **activités d'accueil et services attachés** (snack, boutique, gîte de groupe) pourront être confiées sous forme de DSP à un opérateur privé.

Rappel : la DSP permet à une collectivité publique de confier la charge, notamment financière, de la gestion d'un service public tout en conservant un contrôle et une mainmise sur ce service.

Cette DSP pourra prendre la forme soit :

- d'un affermage (cf. présentation *supra*). Toutefois, en pratique cette formule ne pourra être retenue que dans l'hypothèse où la gestion desdites activités sera bénéficiaire.
- d'une **régie intéressée** : Ce mode de gestion se distingue de la régie personnalisée et se rapproche de l'affermage par l'intégration d'un intéressement du gestionnaire aux résultats.

Cette formule tend à se développer dans le domaine de la délégation de gestion de services culturels a priori structurellement déficitaires. Elle incite à la réduction des déficits, à l'accroissement de la productivité et à la réduction des charges. Elle implique une contractualisation préalable *via* une convention par laquelle la collectivité conserve la maîtrise des enjeux et des vocations fondamentales du service public. Elle confie l'exploitation à un tiers, moyennant une rémunération fixe, assortie d'un intéressement aux résultats. L'exploitant apporte son savoir-faire, et éventuellement tout le personnel nécessaire à l'exploitation. Sa rémunération est fixée dans le contrat. Les formules d'intéressement sont variables. Elles peuvent notamment être calées sur le chiffre de fréquentation, sur le chiffre d'affaires ou la différence entre dépenses et recettes.

9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Scénario 2 : « partenariats privés renforcés »

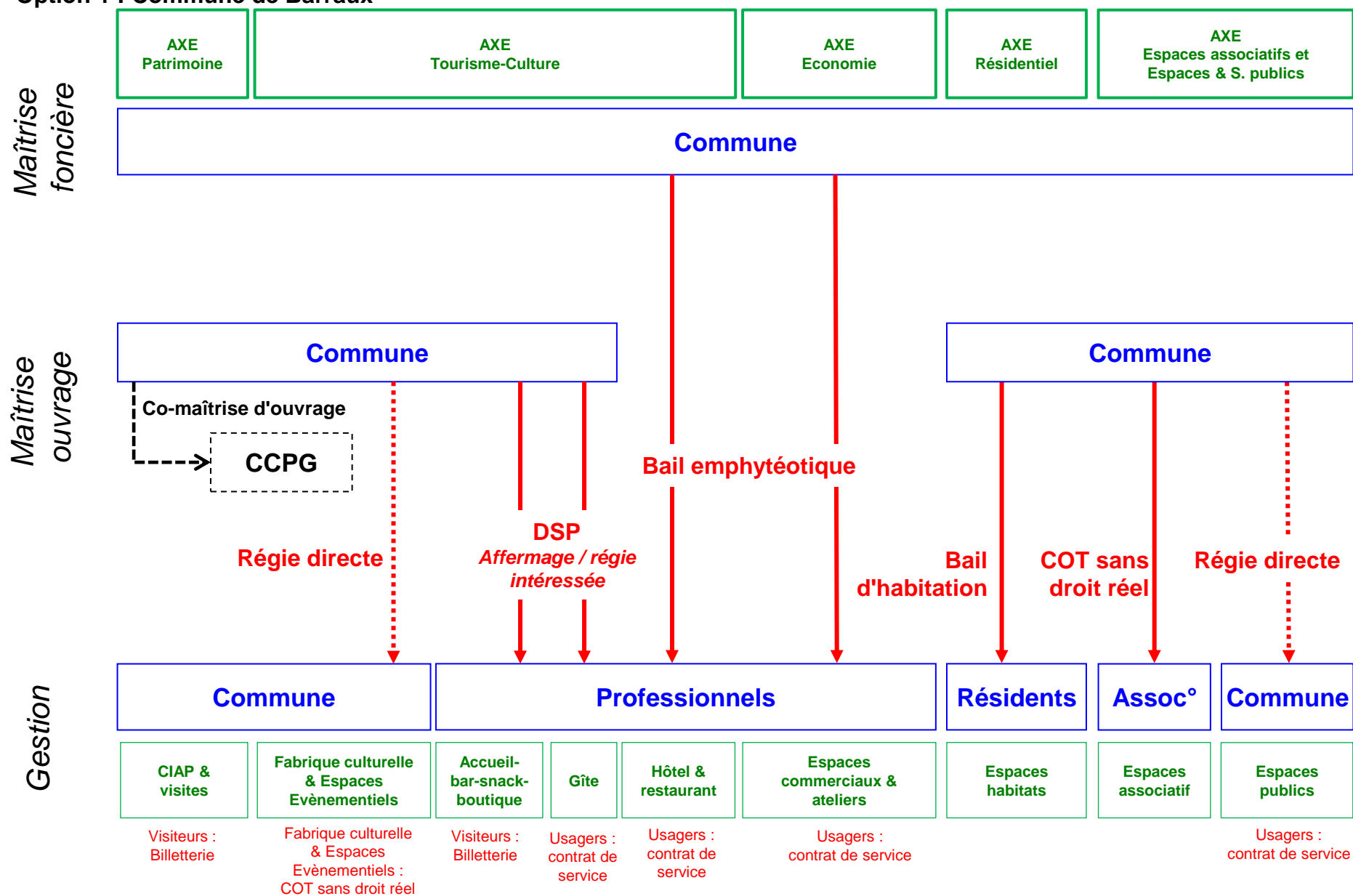
Les risques d'exploitation sont intégralement pris en charge par la collectivité (contrairement à l'affermage). L'exploitant prend pour sa part un risque réduit. Ce risque se limite à ceux liés à l'intéressement. En bref, si le service est déficitaire, la collectivité couvre la différence. Si le service est excédentaire, la personne publique perçoit l'excédent d'exploitation.

- La charge des couts d'investissement et de fonctionnement des **activités d'hôtellerie et restauration** sera confiée à un exploitant privé *via* un **bail emphytéotique** conclu entre l'exploitant et la commune (cf. présentation *supra*).
Rappel : Les parties peuvent convenir que les aménagements réalisés et/ou les activités gérées par le preneur respecteront un certain nombre de règles (nature des activités, emplacements et aspects des aménagements...).
- Les **espaces commerciaux et ateliers** seront également confiés à un exploitant privé *via* un bail emphytéotique conclu entre l'exploitant et la commune (cf. présentation *supra*).
- Les **espaces résidentiels** seront loués sous forme de baux d'habitation (cf. présentation *supra*).
- Les **associations** disposeront d'espaces *via* des COT sans droit réel. Ces COT pourront être concédées gratuitement (cf. présentation *supra*).

9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Option 1 : Commune de Barraux

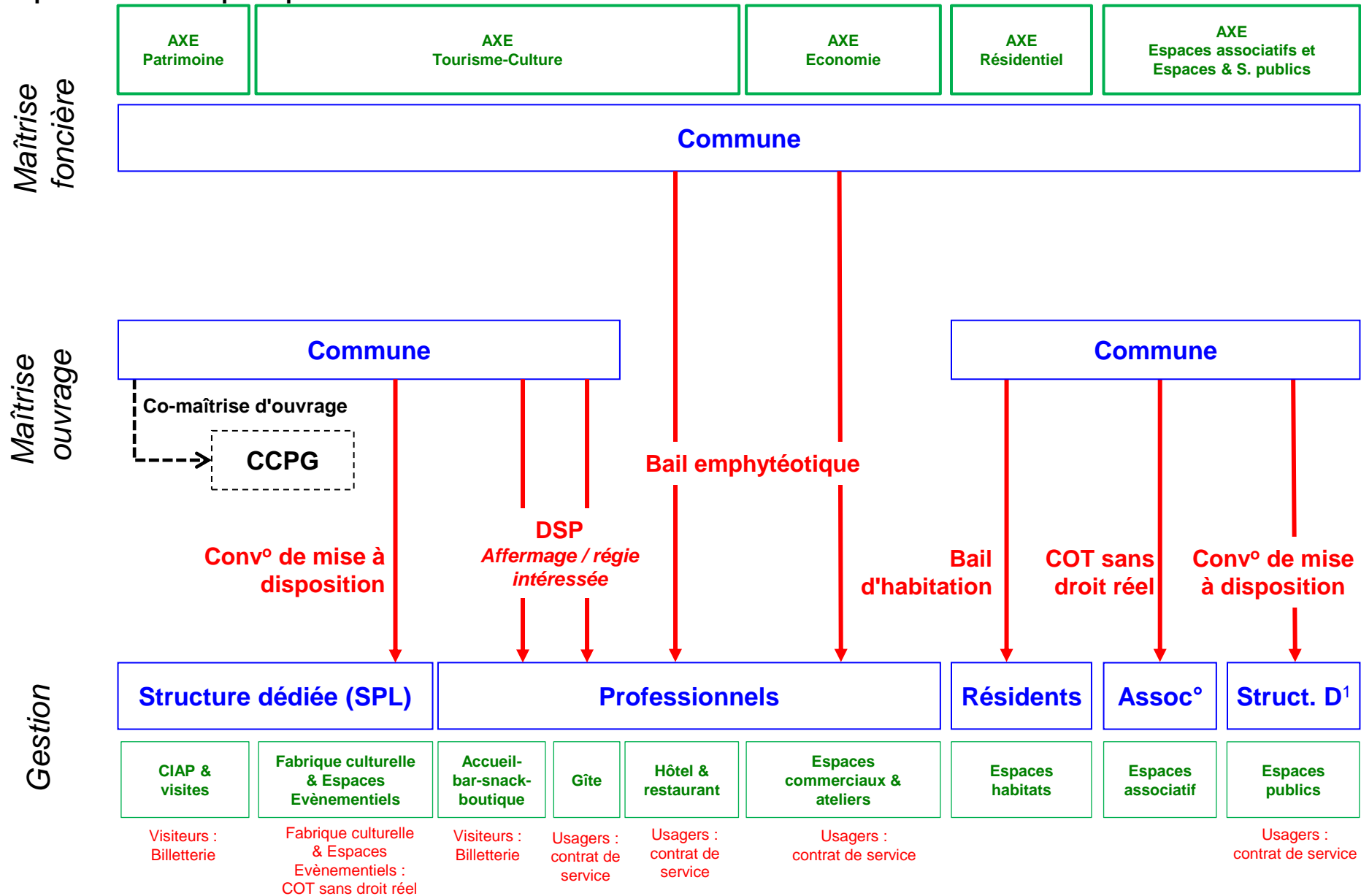
Scénario 2 : « partenariat privé renforcé »



9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Scénario 2 : « partenariat privé renforcé »

Option 2 : Société publique locale

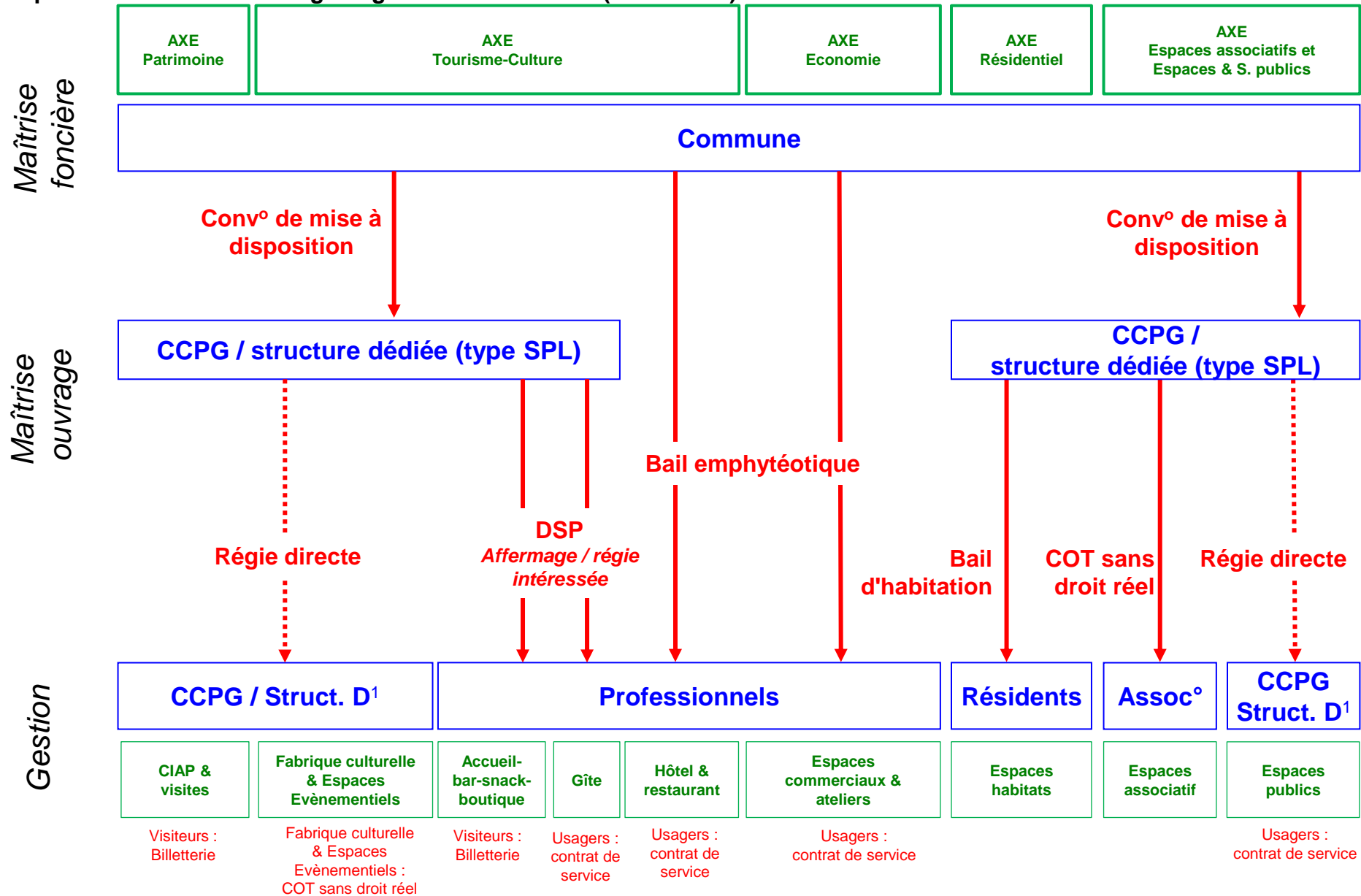


¹ Struct. D : Structure dédiée (type SPL).

9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Option 3 : Maîtrise d'ouvrage et gestion externalisée (SPL/CCPG)

Scénario 2 : « partenariat privé renforcé »



¹ Struct. D : Structure dédiée (type SPL).

9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Scénario 3 : « SCI »

Il existe un troisième scénario permettant à la commune de Barraux de conserver le contrôle des aménagements et activités conduits sur le Fort tout en se déchargeant un maximum des coûts d'investissement et de fonctionnement : la Société civile immobilière (SCI).

1- Ce scénario **garantit à la commune** et ses principaux partenaires publics (CCPG, structure dédiée type SPL) la maîtrise d'ouvrage et la gestion (donc une totale mainmise) des activités culturelles (CIAP, visites, évènementiels) et des espaces publics.

2- Parallèlement, ce scénario prévoit la **constitution d'une SCI chargée de valoriser les espaces « commerciaux » du Fort**. La SCI est une société privée dont l'objet est de gérer un ou plusieurs biens immobiliers.

Ce type de société est utilisé par les collectivités territoriales ou l'Etat et leurs établissements pour lever des fonds externes susceptibles de financer la restauration et la valorisation de leurs patrimoine historique.

La commune apporte à la SCI le foncier nécessaire à l'opération et reçoit en contrepartie des parts sociales au sein de cette société. Les autres associés de la SCI apportent, en contrepartie de parts sociales, les fonds nécessaires aux travaux (Caisse des dépôts et consignations, banques, fonds d'investissement...).

A l'issue des travaux d'aménagements, la SCI confie par bail l'usage de chaque espace.

Ce scénario a notamment été utilisé :

- par les Voies Navigables de France pour la réhabilitation et la valorisation du quartier « Confluence » de Lyon.
- par la Ville de Sedan pour la restauration et la valorisation du Château de Sedan. A noter que ce montage n'a été utilisé que pour l'aménagement de l'espace « hôtel », cet espace générant les ressources nécessaires à la restauration de l'ensemble du site. Les espaces culturels (visites, animations, évènementiels) sont quant à eux gérés par une SEM (détenue majoritairement par les collectivités publiques partenaires du projet).

9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Scénario 3 : « SCI »

Remarques :

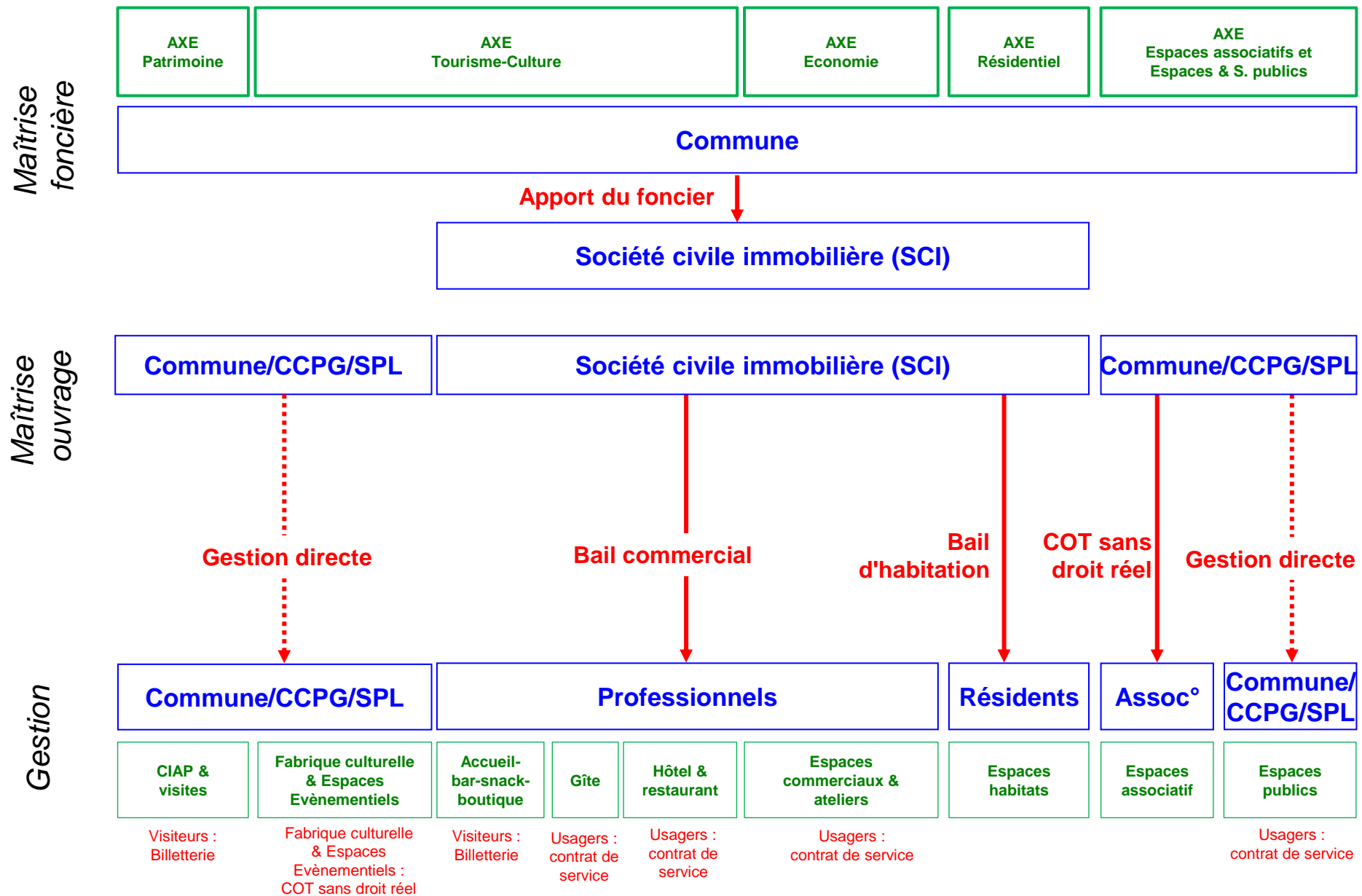
- La SCI permet de bénéficier du régime de défiscalisation propre aux travaux de restauration et d'entretien des monuments historiques classés ou inscrits (exemple de programmes ouvrant droit à défiscalisation : <http://www.defiscalisation-monuments-historiques.info/programmes-monuments-historiques.php>)
- Les particuliers ont la possibilité d'investir au sein d'une SCI (même modestement). Cet outil peut ainsi devenir un moyen pour des habitants de participer activement à la réhabilitation d'un élément structurant de l'histoire de leur commune et ainsi se réapproprier leur patrimoine. Ce qui les amène à redécouvrir toute la richesse patrimoniale de leur commune et ainsi à développer une réelle responsabilité en matière culturelle, responsabilité souvent atténuée lorsque les financements proviennent de subventions publiques.
- A noter que l'apport effectué par ces habitants est un investissement et non un don. Il est donc, financièrement, plus intéressant. Il constitue un capital (placement).

A noter que :

- La commune effectue un simple apport. Elle ne se dépossède pas du Fort. A la dissolution de la SCI, la commune récupèrera ainsi la pleine propriété du Fort.
- Cet apport peut ne porter que sur l'usufruit du Fort (cf. présentation *supra*). C'est notamment le scénario retenu par la Ville de Sedan).
- **Les espaces apportés par la commune devront appartenir à son domaine privé** (et donc être préalablement déclassés).

9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Scénario 3 : « SCI »





Conclusion

Conclusion

Les chiffres-clés du projet

Le site : **9 hectares, 11 bâtiments** qui totalisent environ **17 419 m² de surface de plancher**

Le projet (selon les orientations définies) :

- De **50 à 200 habitants**
- De **20 à 50 emplois**
- De **10 à 30 entreprises**
- De **5000 à 45 000 (/an) visiteurs sur le site**

Coûts indicatifs :

Viabilisation : **2 660 000 €**

Structurant (clos et couvert) : **2 956 450 €**

Aménagement intérieur: **10 471 500 €**



À répartir entre les différentes strates d'intervenants

Conclusion

La valorisation de Fort Barraux est une opération de très grande envergure. Aussi est-il impératif de conduire cette opération de façon progressive et partenariale.

Un schéma d'aménagement s'est imposé de façon rationnelle, dicté par les qualités offertes par les espaces eux-mêmes.

- Il fixe les types d'usage possibles dans l'espace (zonage) tout en laissant des marges de manœuvre.
- Il fixe le montage juridique selon les vocations.
- Il fixe le partage de la charge financière de l'investissement.

Cette opération se doit d'être exemplaire en ce qui concerne le respect du patrimoine, l'accessibilité et la qualité environnementale, à la manière d'une transposition de l'opération de la caserne de Bonne de Grenoble en milieu rural et à l'échelle d'une intercommunalité.

Cette opération se doit d'être exemplaire aussi par le fait qu'il n'y ait ni privatisation, ni privation de l'espace public patrimonial intéressant.

Exemplaire également par le fait qu'elle répartit de façon équilibrée la charge financière entre différents partenaires publics (projet de territoire et non de la seule commune) et qu'elle implique du partenariat privé là où il peut être rentable.

Conclusion

Pour que tout fonctionne au mieux, il faut :

- Mobiliser autour d'un projet partagé et clairement exposé et pour ce faire, communiquer et présenter le projet dans ses grandes lignes et les objectifs à atteindre
- Conduire les études techniques nécessaires
 - Programmation détaillée
 - Cahier des contraintes Monuments Historiques, accessibilité, qualité environnementale...
 - Engager les premiers travaux en recrutant une équipe de maîtrise d'œuvre pour le volet public de l'aménagement qui réalisera en premier lieu les études techniques complémentaires nécessaires

Cette opération s'inscrit dans la durée et nécessite donc de s'appuyer sur une structure technique de pilotage dédiée dans laquelle les différents partenaires publics sont présents, la SPL, dont la vocation sera :

- D'assurer la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement public
- De réunir les financements
- Mais aussi de communiquer, de « vendre » le site à des investisseurs ou preneurs à bail privés
- De fixer puis de veiller au bon respect du cahier des contraintes par les aménageurs privés puis par les occupants
- De gérer les espaces et services publics en direct via une Délégation de Service Public

3 outils clés au service du projet :

- 1 schéma d'aménagement
- 1 SPL qui en assurera la mise en œuvre progressive sur le long terme
- 1 plan de communication pour attirer des occupants, des investisseurs, des actionnaires suivant le scénario juridique choisi.



Annexes

Personnes rencontrées ou contactées dans cette première phase d'étude

Mme Beatrice AILLOUD, adjointe au chef de service du patrimoine, Direction de la culture et du patrimoine CG 38
Mme Magali AÏTA, chargée de mission Culture de la Communauté de communes du Grésivaudan
M. Patrick BALESME, service Aménagement du Conseil général de l'Isère
M. Georges BESCHER, conseiller général du canton de Barraux
M. Jean-François BROCHARD, Conservation Régionale des Monuments Historiques, DRAC Rhône-Alpes
M. Alexandre CHALENCON, chargé de mission Tourisme Communauté de communes du Grésivaudan
Mme Denise CUGNOLIO, présidente de l'Office de Tourisme de Poncharra
M. Nicolas DAMIEUX VERDEAU, co-gérant de l'Atelier d'architectes 17c
Mme Jacqueline DRILLAT, conseillère municipale de la commune de Barraux
M. Christophe ENGRAND, maire de la commune de Barraux
M. Jacques FELIX-FAURE, co-gérant de l'Atelier d'architectes 17c
Melle Leslie FOIS, chargée d'accueil à l'Office de Tourisme du Grésivaudan
M. Pierre-Alain FORAY, vice-président de l'association Artis
M. Christophe GARCIA, secrétaire général de la mairie de Barraux
Mme Marilyne GIRARD, observatoire économique de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble
M. Claude GLOCKLE, vice-président aux Equipements culturels, Communauté de communes du Grésivaudan
Mme Catherine GRANIER, adjointe à l'urbanisme
M. Emmanuel HEYRMAN, responsable de la mission développement touristique du Parc Naturel Régional de Chartreuse
Mme Chantal JULO, guide conférencière pour l'association des amis du Fort Barraux
M. Thomas LANGLOIS, chargé de développement touristique à Isère Tourisme
Mme Michèle MARTIN D'HERMONT, conseillère municipale de la commune de Barraux
M. Pierre MARZOCCA, président de l'association de valorisation de Fort Barraux
M. Georges MEYRIEUX, responsable des services techniques
M. Jean PICCHIONI, vice-président à la culture et au patrimoine de la Communauté de communes du Grésivaudan
Mme Diane RASSENEUR, chargée de mission Route des Grandes Alpes & Sentinelles des Alpes, Grande traversée des Alpes
Mme SCHMIDGEN-BENAUT Hélène, architecte des Bâtiments de France, STAP 38
M. Serge TRICHET, président de l'association Artis
Mme Nathalie VIEUX-PERNON, service Urbanisme de la commune de Barraux
Mme Albane VILLECOURT, chargée de mission Randonnée à Isère Tourisme
Mme Emmanuelle VIN, Parc Naturel Régional de la Chartreuse

Nous les remercions pour leur contribution.