

## 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**

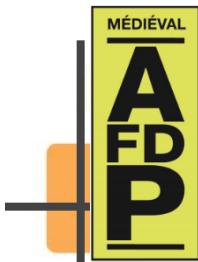
**Conseil Général de l'Isère**

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

---

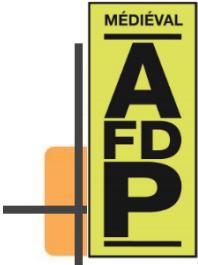
Préambule	p 2
Sommaire	p 3
Introduction	p 5
<b><u>I – Rappel du diagnostic</u></b>	<b>p 6</b>
<b><u>II – Besoins induits par type d'occupation</u></b>	<b>p 12</b>
2.1 Axe Patrimoine	p 15
2.2 Axe Tourisme-Culture	p 19
2.3 Axe Economie	p 24
2.4 Axe Résidentiel	p 29
2.5 Axe services publics	p 31
2.6 Récapitulatif	p 33
<b><u>III – Potentialités du site pour répondre à ces besoins</u></b>	<b>p 38</b>
<b><u>IV - Enjeux paysagers</u></b>	<b>p 48</b>
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

---

<b><u>V– Planification des occupations</u></b>	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
<b><u>VI– Interventions architecturales</u></b>	p 126
6.1 Travaux de restauration d'urgence	p 127
<b><u>VII- Valorisation et communication de projet</u></b>	p 140
<b><u>VIII- Indicateur de coûts</u></b>	p 156
8.1 Vabilisation	p 157
8.2 Entretien	p 161
8.3 Aménagements potentiels	p 176
8.4 Total pré-estimation	p 186
<b><u>IX - Préconisations juridiques</u></b>	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

---

# 1. Rappel du diagnostic

## Rappel des objectifs et des enjeux

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 privatisse 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

## **1. Rappel du diagnostic**

### **Rappel des conclusions du diagnostic**

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.

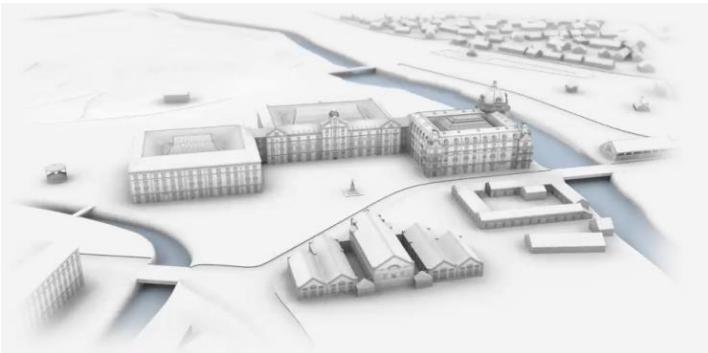
# 1. Rappel du diagnostic

## 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...).

**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 m<sup>2</sup>

**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 évènementielle 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 m<sup>2</sup> (avec des sanitaires)
- Environ 150 m<sup>2</sup> avec également un espace rafraîchissement/boutique

**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 m<sup>2</sup> minimum (salle/espace scénique/sanitaires/entrée-accueil)
- Environ 60 m<sup>2</sup> minimum pour les loges (3 loges de 20 m<sup>2</sup> . Équipements : tables, chaises, miroirs, portants)
- Environ 80 m<sup>2</sup> minimum stockage de décor et costumes

## 2.2 Axe Tourisme et Culture Evènementiel

### **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

#### 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 m<sup>2</sup> minimum pour 20 personnes\* (dont 42 m<sup>2</sup> d'espace couchage, 46 m<sup>2</sup> d'espace de vie + salles d'eau, toilettes et cuisine)

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

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> minimum (+ 50 m<sup>2</sup> d'espace partagé (kitchenette, sanitaires...))

### **Besoins induits par ce type d'utilisation :**

- Espace d'exposition ouvert ou 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- Une demande dynamique pour les demandes inférieures à 100 m<sup>2</sup>.
- Pré-commercialisation très difficile des nouveaux programmes tertiaires.
- Grenoble intramuros a représenté 51 % des surfaces transactées et reste le 1er 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> soit (3,30 × 2,30)

Salle de bain : 3 m<sup>2</sup> (1,60 × 1,90)

WC : 1 m<sup>2</sup> soit (1,25 × 0,80) (Attention aux normes handicapés - un fauteuil doit pouvoir se placer à côté de la cuvette)

Chambre enfant : 9 m<sup>2</sup> (2,7 × 3,40)

Chambre parentale : 12 m<sup>2</sup> (4,0 × 3,0)+ taille 1 lit pour bébé

**Surfaces minimales des logements financés à l'aide de prêts conventionnés<sup>4</sup> en fonction du nombre de pièces**

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

Des logements traditionnels peuvent également être proposés.

#### **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 m<sup>2</sup> minimum pour les appartements et 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (maintien d'Artis : 360 m<sup>2</sup> + 1 salle de réunion et 2 à 3 salles de travail)

La piste de la chaufferie 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 chaufferie :** environ 200 m<sup>2</sup> (chaufferie + silo)

## 2.6 Récapitulatif Besoins induits par chaque type d'utilisation

Fonctions	Espaces et capacité	Indication de surfaces nécessaires minimum	Rappel surfaces actuelles
<b>1. Axe Patrimoine</b>			
Découverte, visite	Exposition permanente	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup> + espace visite cachots 160 m <sup>2</sup>
	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
<b>2. Axe Tourisme, Culture et évènementiel</b>			
Accueil/visite	Accueil touristique Espace rafraîchissement Boutique du site Sanitaires	150 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup> accueil + sanitaires séparés
Fabrique culturelle	Salle de travail/spectacle	90 m <sup>2</sup>	-
	Loges	60 m <sup>2</sup>	-
	Espace de stockage matériel	100 m <sup>2</sup>	
Evénementiel			
Gîte de groupe		150 m <sup>2</sup>	-
Services spécifiques au randonneur	Salle d'activités (une vingtaine de personnes)	50 m <sup>2</sup>	-

## 2.6 Récapitulatif Besoins induits par chaque type d'utilisation

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

## 2.6 Récapitulatif Besoins induits par chaque type d'utilisation

Fonctions	Espaces et capacité	Indication de surfaces nécessaires minimum	Rappel surfaces actuelles
<b>5. Axe Résidentiel</b>			
Logements	Espaces habités	300 m <sup>2</sup>	-
	Espaces partagés	150 m <sup>2</sup>	-
	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
<b>6. Espaces et services publics</b>				
Salles de réunion pour les associations		560 m <sup>2</sup>	670 m <sup>2</sup>	Dont 360 m <sup>2</sup> par Artis
Chaufferie		200 m <sup>2</sup>		
Espaces techniques		70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup> salle de premiers secours et wc	

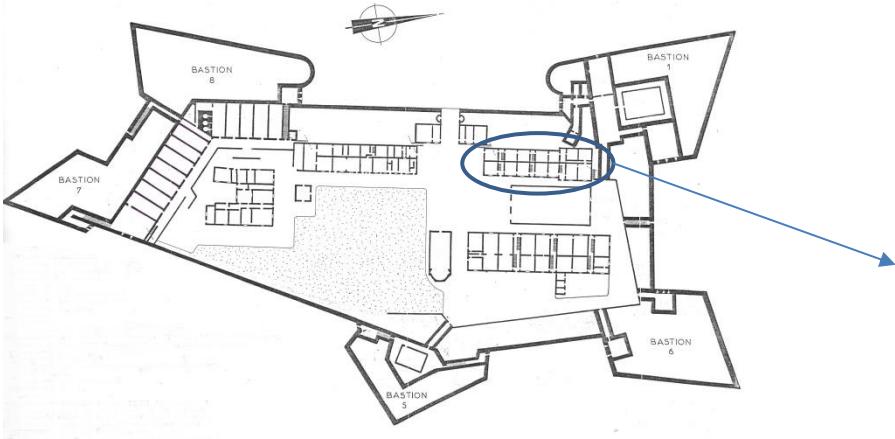


**Potentialités du site pour répondre à ces besoins**

---

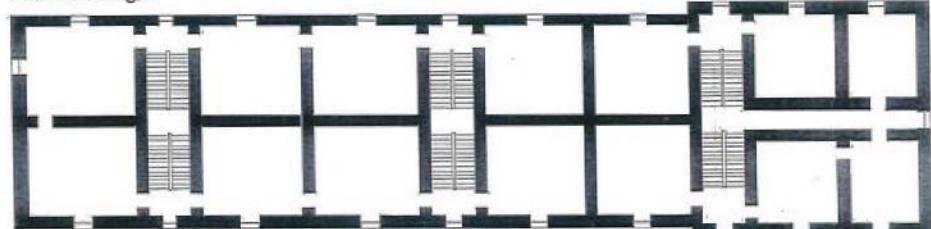
Avant d'attribuer des affectations aux espaces, il convient de bien étudier la variété des espaces offerts par les bâtiments du Fort-Barraux. Il faut parvenir à faire coïncider au mieux les nouvelles vocations aux utilisations anciennes, aux typologies constructives, à la situation générale au sein du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

### 3.1 Potentialités du site Caserne 17B

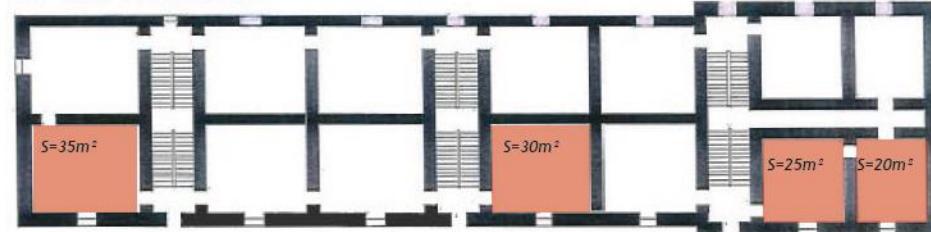


- Edifice cloisonné (tous les murs sont porteurs : modifications structurelles difficiles)
- Peintures murales (nécessité de maintenir les murs concernés)
- Peu de lumière en rez-de-chaussée
- De belles vues dans les étages notamment sur le massif de la Chartreuse.

Plan de l'étage:

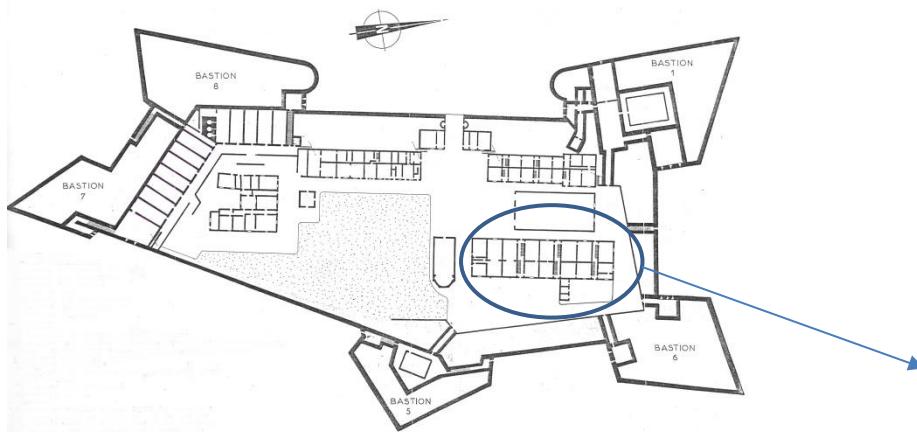


Plan du Rez-de-Chaussée

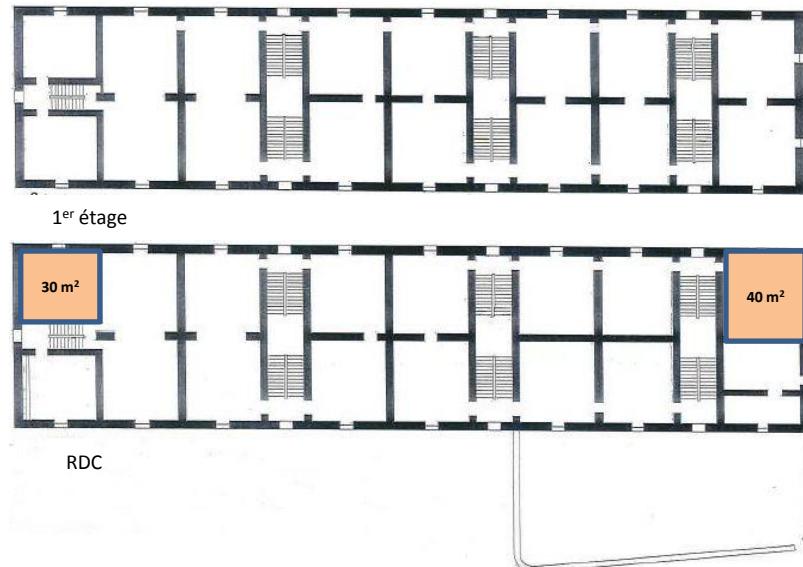


### 3.1 Potentialités du site

#### Caserne 17C

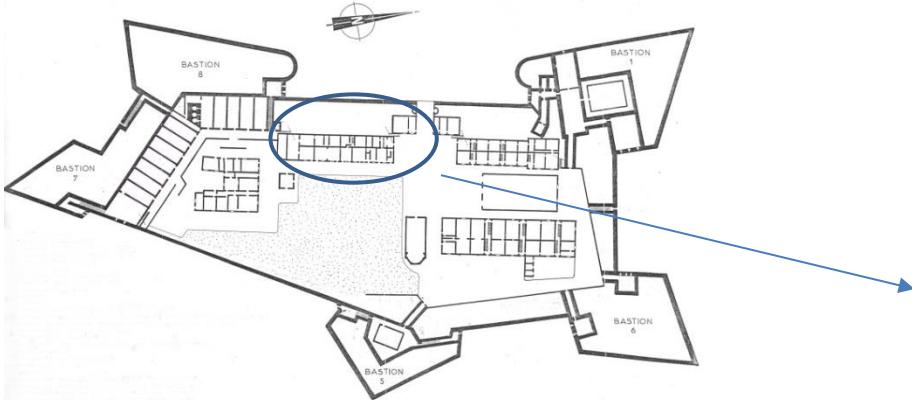


- Edifice cloisonné
- Peintures murales réalisées par les soldats (nécessité de maintenir les murs concernés)
- Au RDC, certains espaces doivent être maintenus en espaces de visite du fait de leur valeur patrimoniale.
- Lumière à tous les niveaux et vue sur le massif de Belledonne.
- Maintien du cabinet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

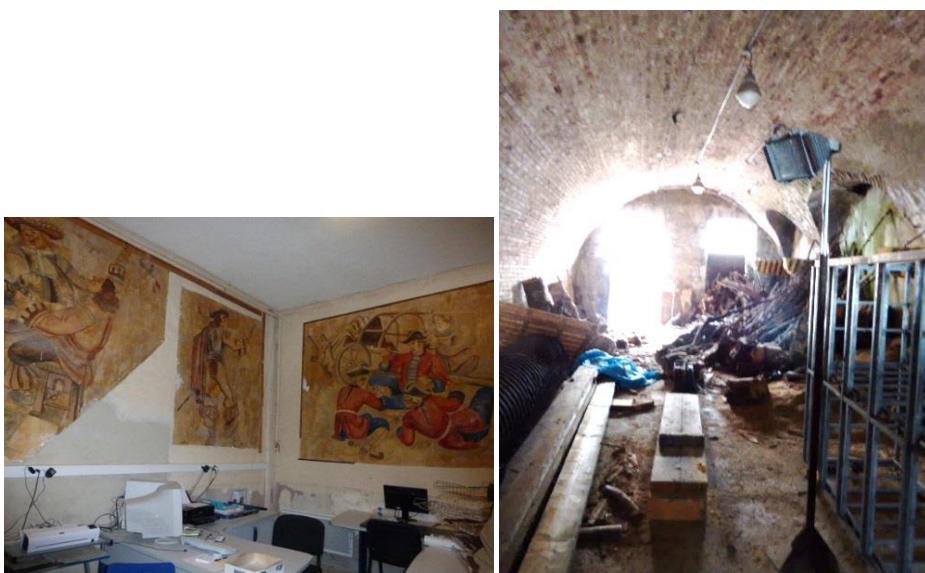
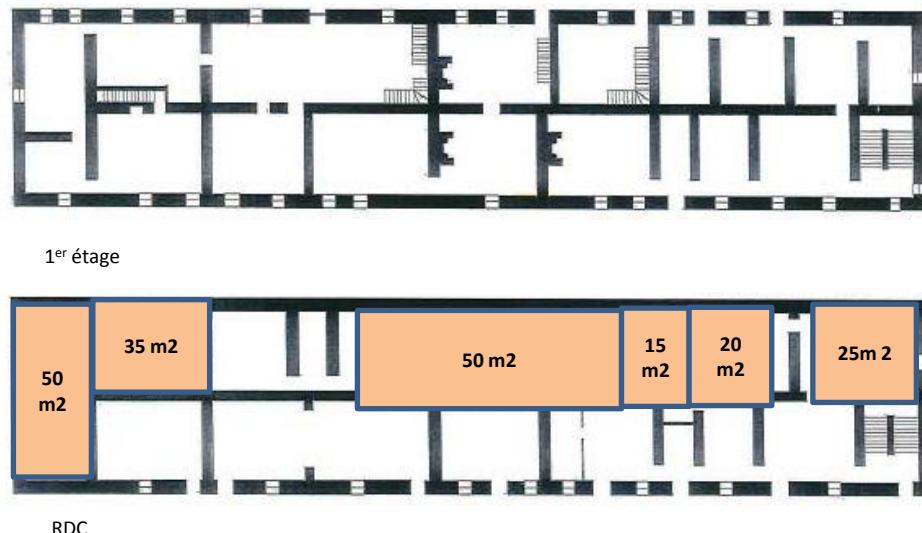


## 3.1 Potentialités du site

### Caserne 28

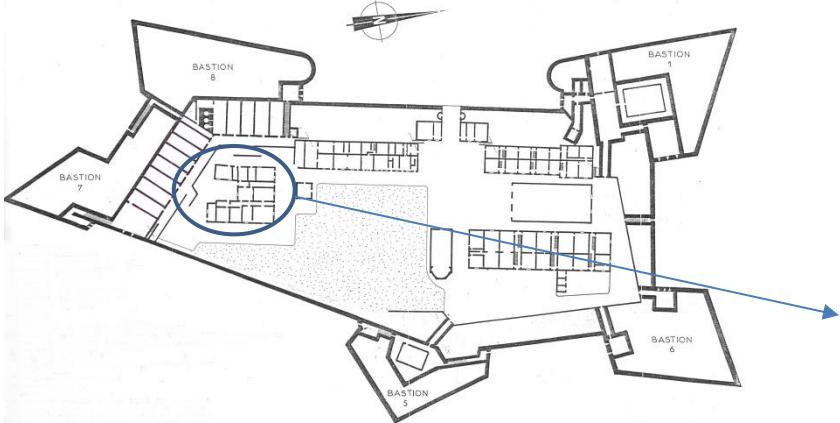


- Moins marquée par le caractère régulier des aménagements militaires.
- Peintures murales (nécessité de maintenir les murs concernés)
- Situation directement sur la place d'armes et proche de l'entrée, ce qui représente un emplacement stratégique au sein du Fort.
- La partie du rez-de-chaussée qui donne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

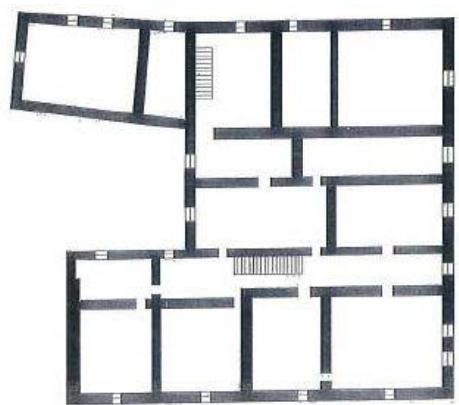


### 3.1 Potentialités du site

#### L'hôtel du gouverneur



RDC



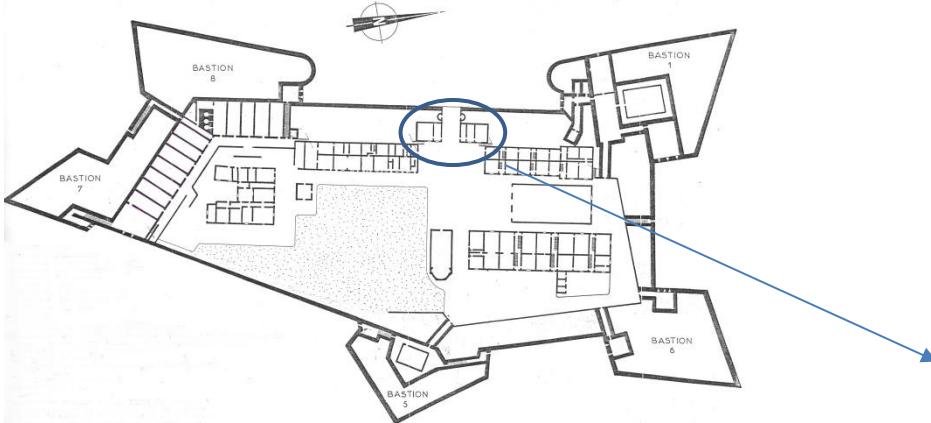
1<sup>er</sup> étage

- 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.

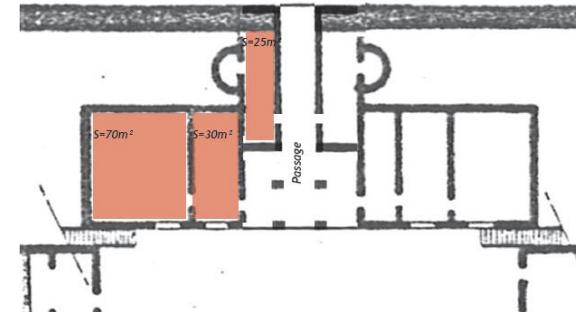


### 3.1 Potentialités du site

#### Le bâtiment d'entrée

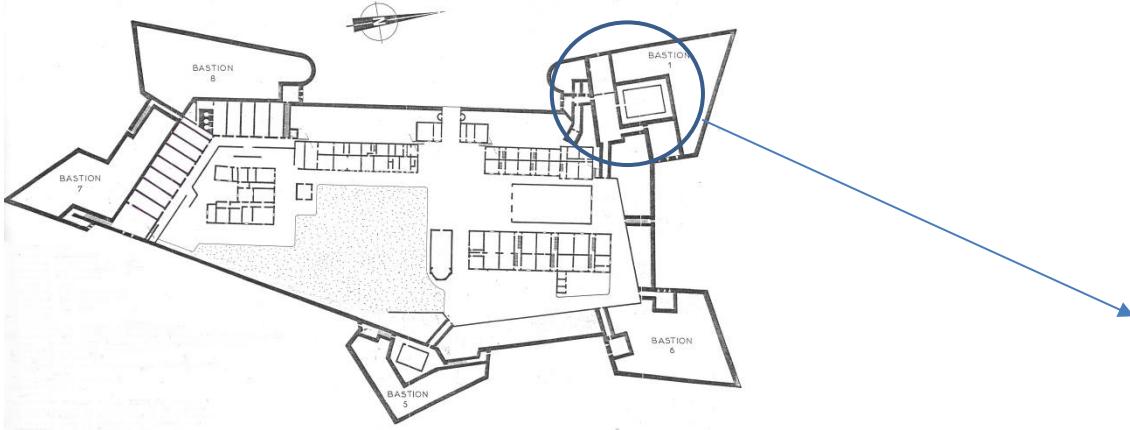


- Au rez-de-chaussée, pièces de petite taille.
- Premier étage plus lumineux et accès par l'arrière (côté fortification).
- Belles vues côté Ouest et Est.
- Cet emplacement à l'entrée du bâtiment et son architecture confèrent un côté « noble » au bâtiment.

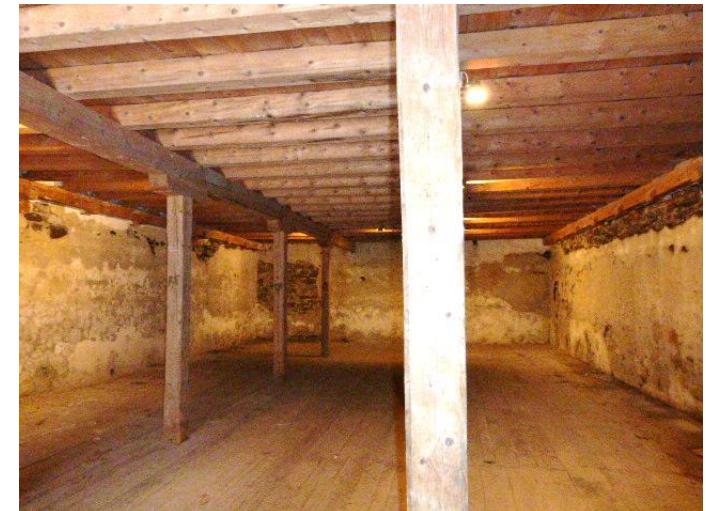
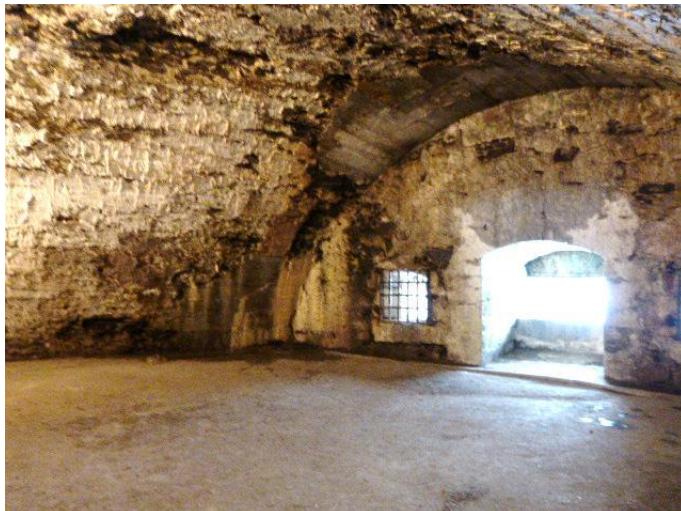
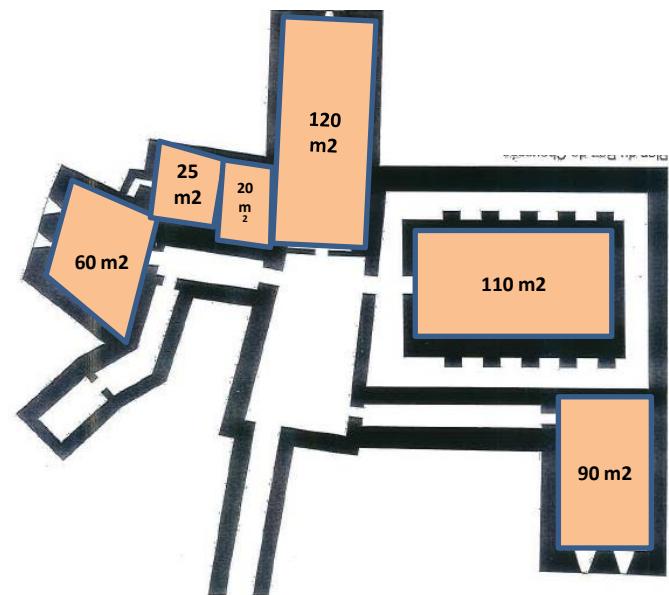


### 3.1 Potentialités du site

#### La grande poudrière

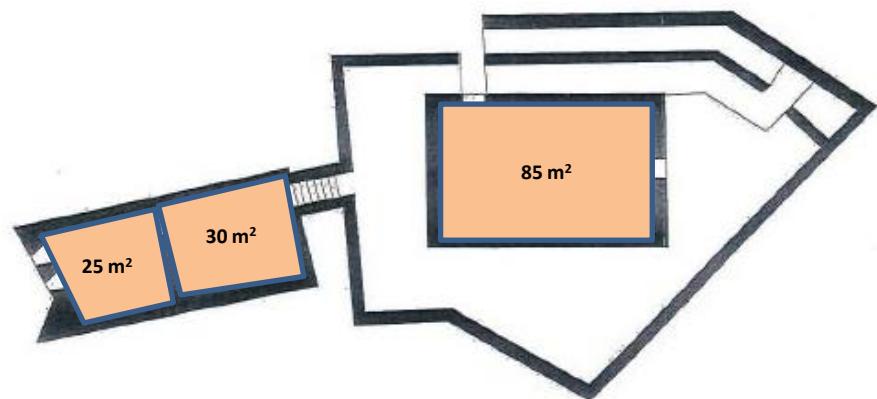
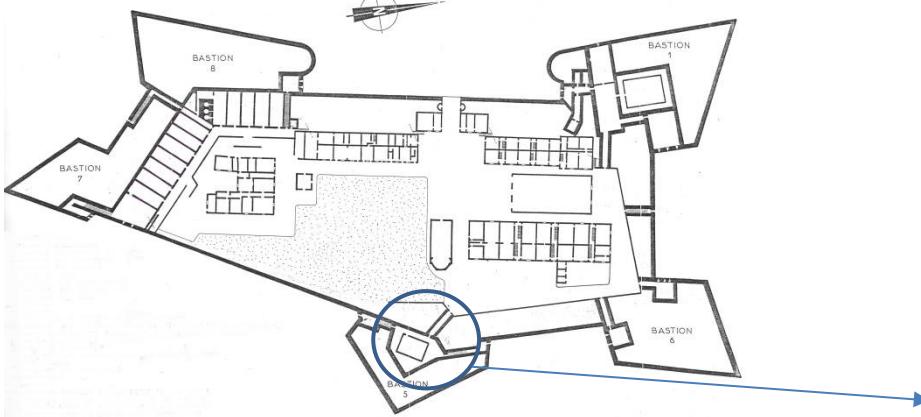


- Différents espaces reliés de manière complexe.
- Grand volume qui mériterait d'être restitué par la suppression de l'entresollement.
- Pas éclairage naturel.
- Situation du bâtiment assez isolée au sein du Fort.

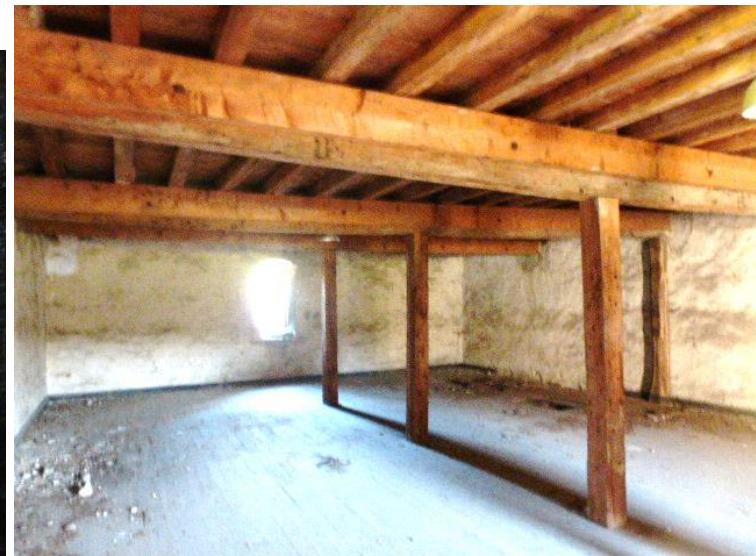


### 3.1 Potentialités du site

#### La petite poudrière

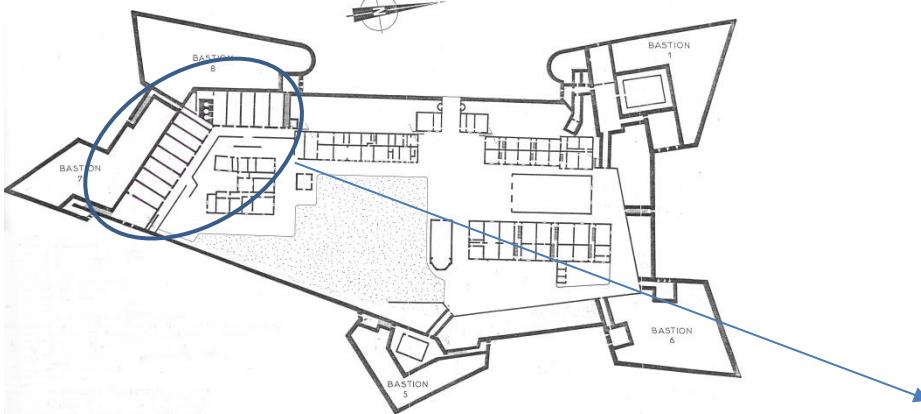


- Volumes intéressants mais difficiles d'accès.
- Absence quasi totale d'ouvertures soit peu d'éclairage naturel.
- Graffitis et traces de présence intéressants.
- Etages inférieurs difficilement exploitables (humidité...).

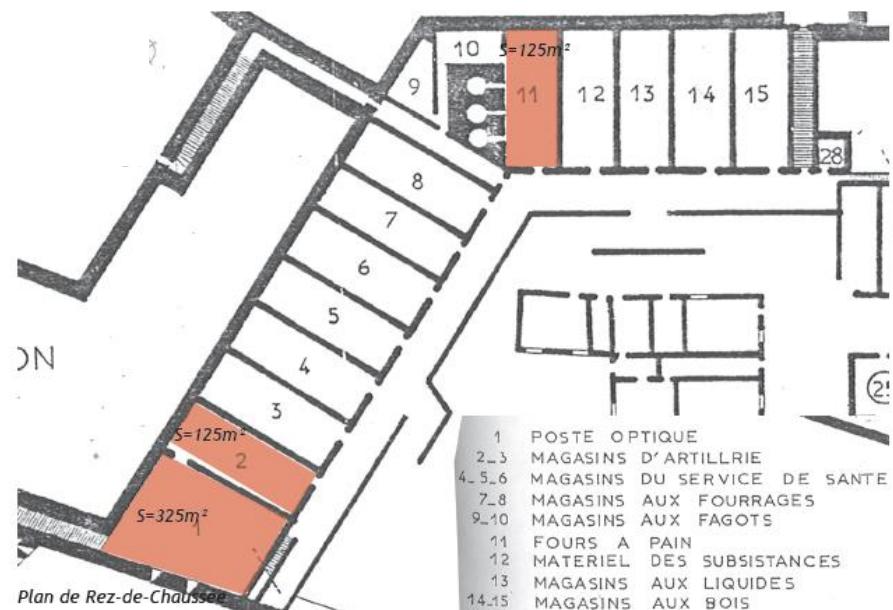


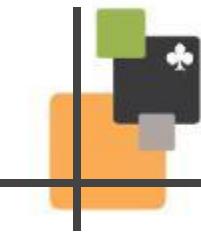
### 3.1 Potentialités du site

#### Le cavalier casematé



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





## **Enjeux paysagers – orientations d'aménagements**

---

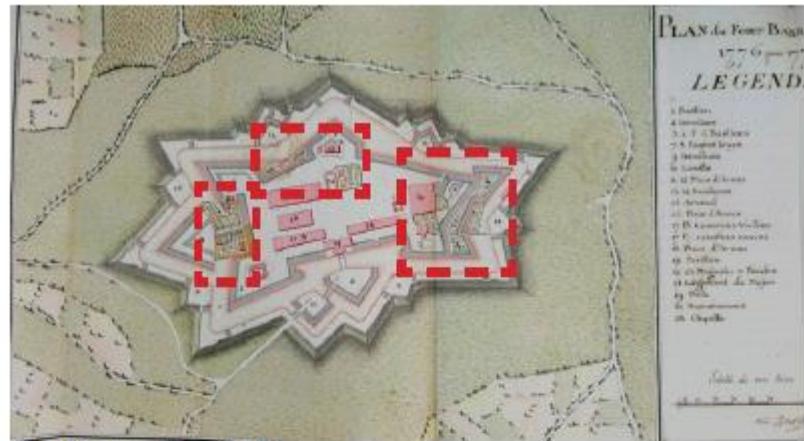
## 4.1 Végétation Jardins compartimentés

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.*

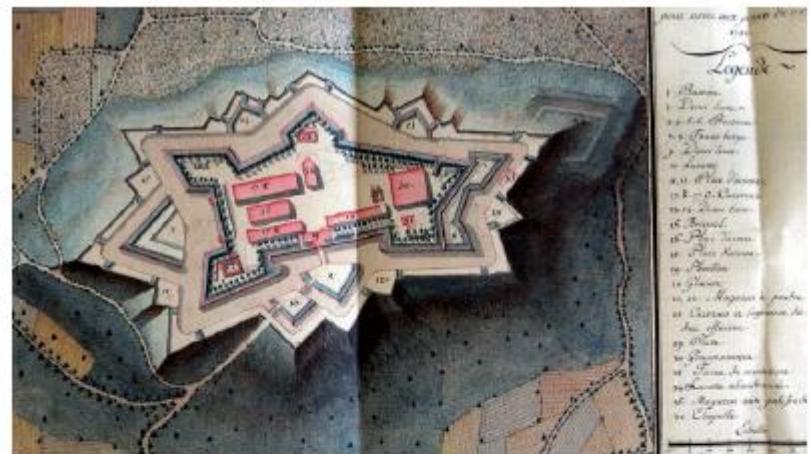
L'impact de la citadelle dans le grand paysage a été modifié par la disparition des arbres de haute tige historiquement présents à l'intérieur des ouvrages et par l'implantation d'arbres de haute tige sur le glacis à une période récente.

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.*

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 peu 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 évènements ponctuels mais réguliers.
- l'accès et le stationnement permanent (visiteurs, touristes...)

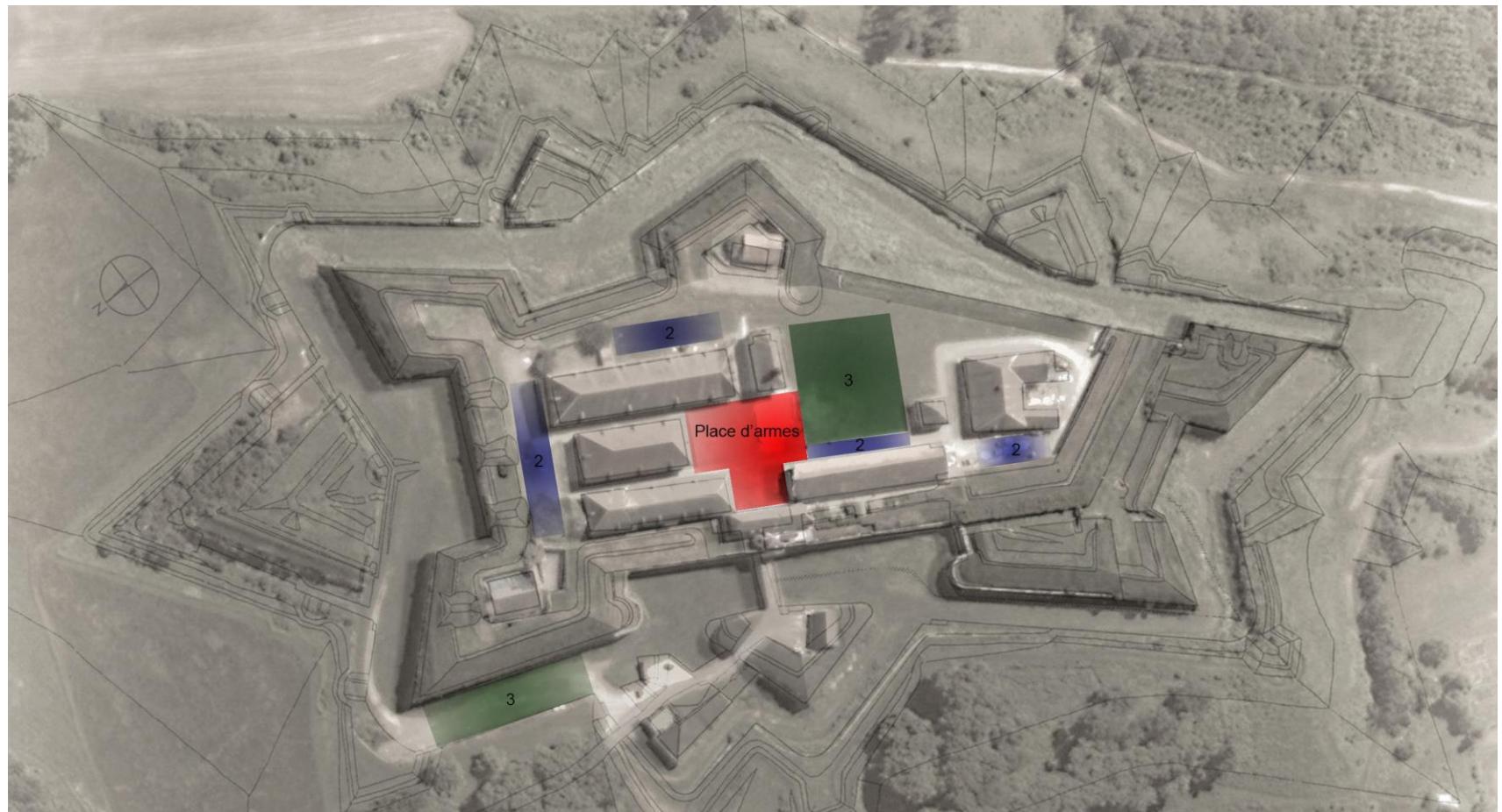
Pour le premier cas, l'ensemble des bâtiments devra être accessible par une voie carrossable pour pouvoir être livré et desservi par les engins de secours.

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, de 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.*



#### Option 1 :

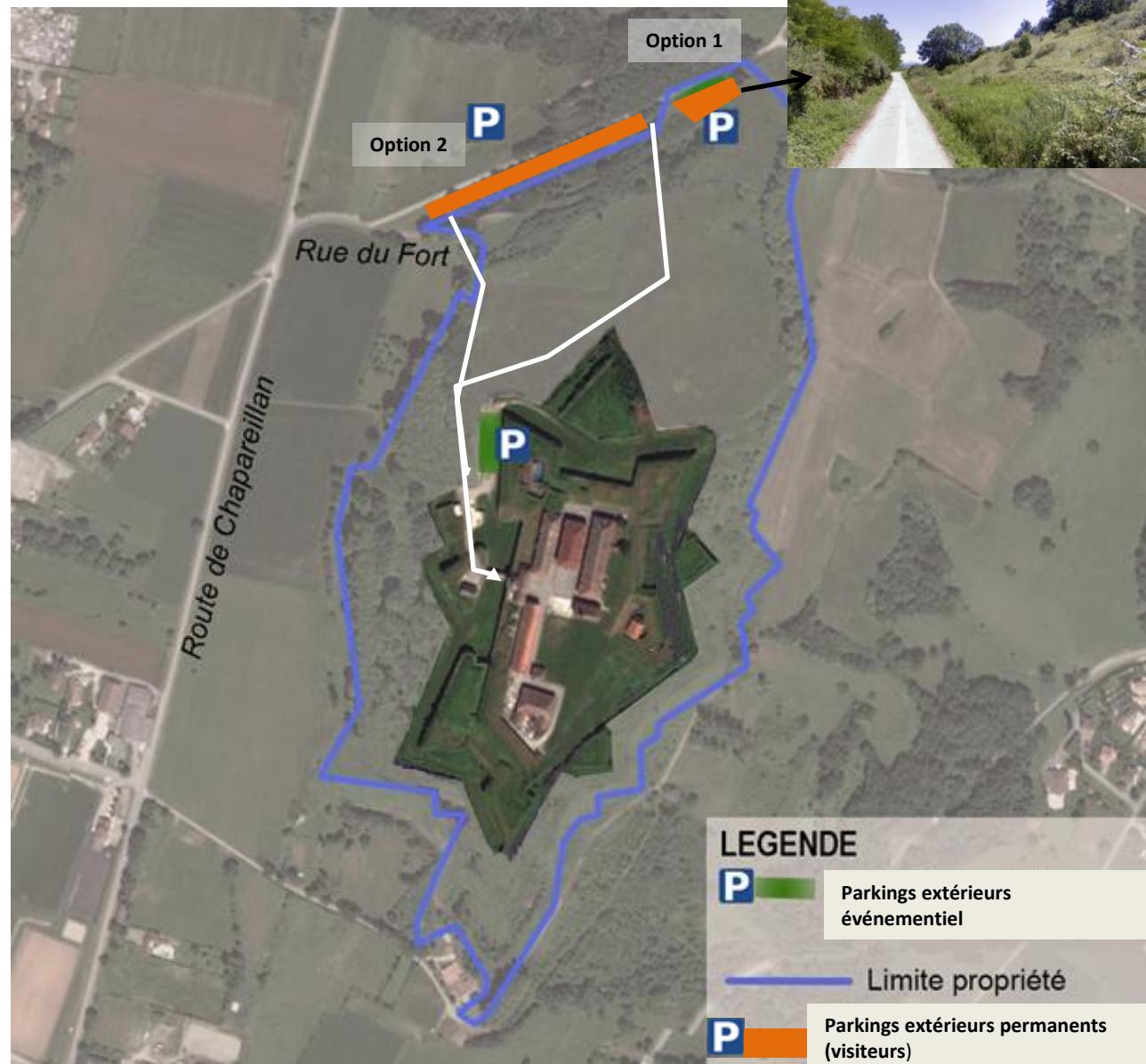
La mise en place d'un parking en contrebas, non visible par la route d'arrivée "classique" et toujours situé sur la parcelle du fort est envisageable. Il se situe au pied d'une butte donc peu visible.

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.



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.

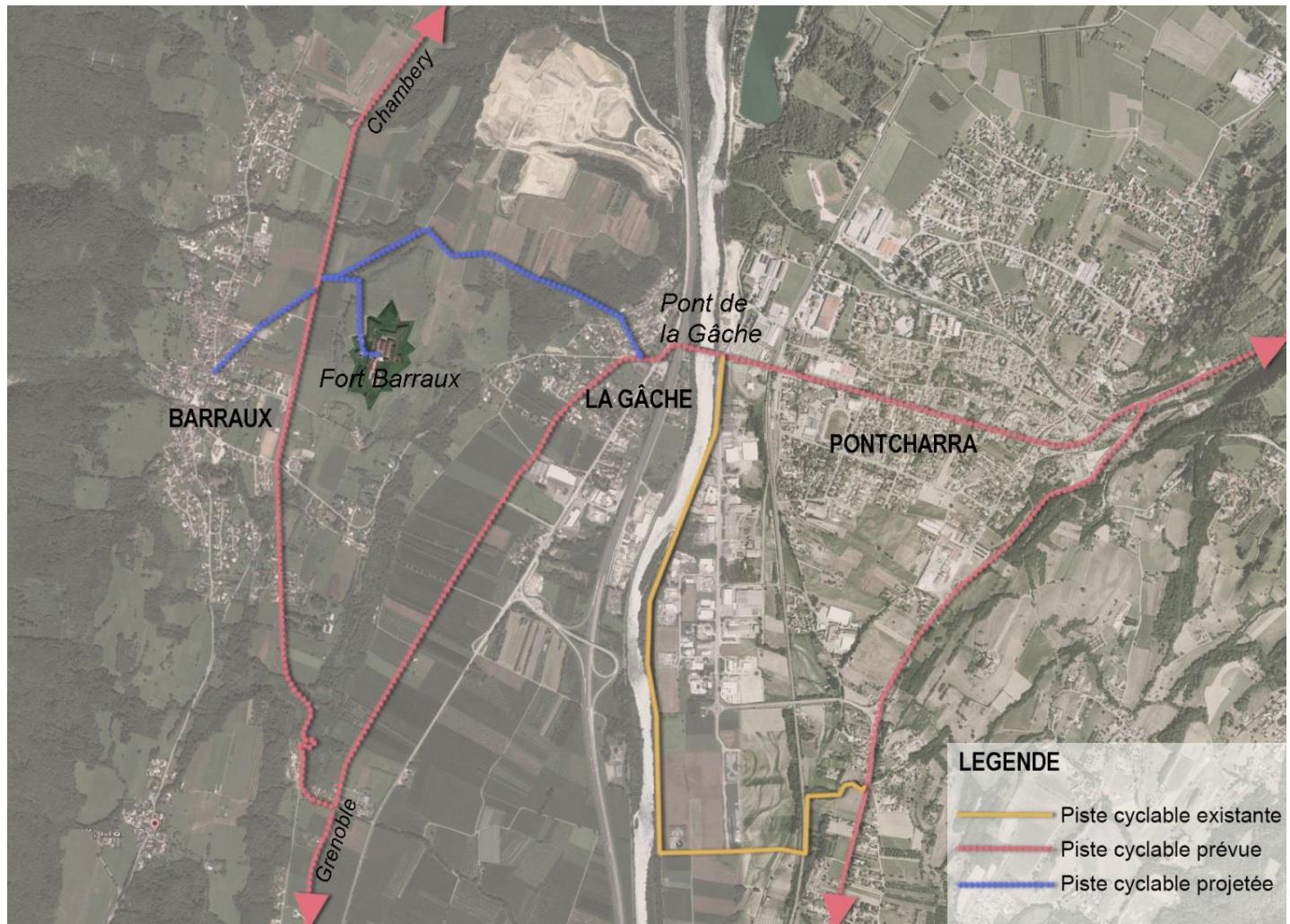


Sur ce plan, figurent les pistes cyclables existantes et projetées en cours. Nous proposons l'ajout d'un cheminement qui permettrait la liaison entre La Gâche et le village de Barraux, en passant en contrebas du fort (Front de Savoie), sur un chemin relativement confortable et peu fréquenté par l'automobile.

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.



- Crédation de sentier : environ 38 € du m<sup>2</sup> ( auxquels s'ajoute ensuite l'entretien des sentiers)
  - Le cheminement piéton proposé représente 1500 mètres linéaires environ
- Crédation d'une piste cyclable en stabilisé
  - Préparation, fond de forme, bordurage en volige de bois et stabilisé : 65 euros/m<sup>2</sup>
  - 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
- Crédation d'un parking :
  - Dimensions à prévoir (à titre indicatif) : 25 m<sup>2</sup> par voiture, 110 m<sup>2</sup> pour un bus
  - Sur la base d'un parking de 500 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> 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.*

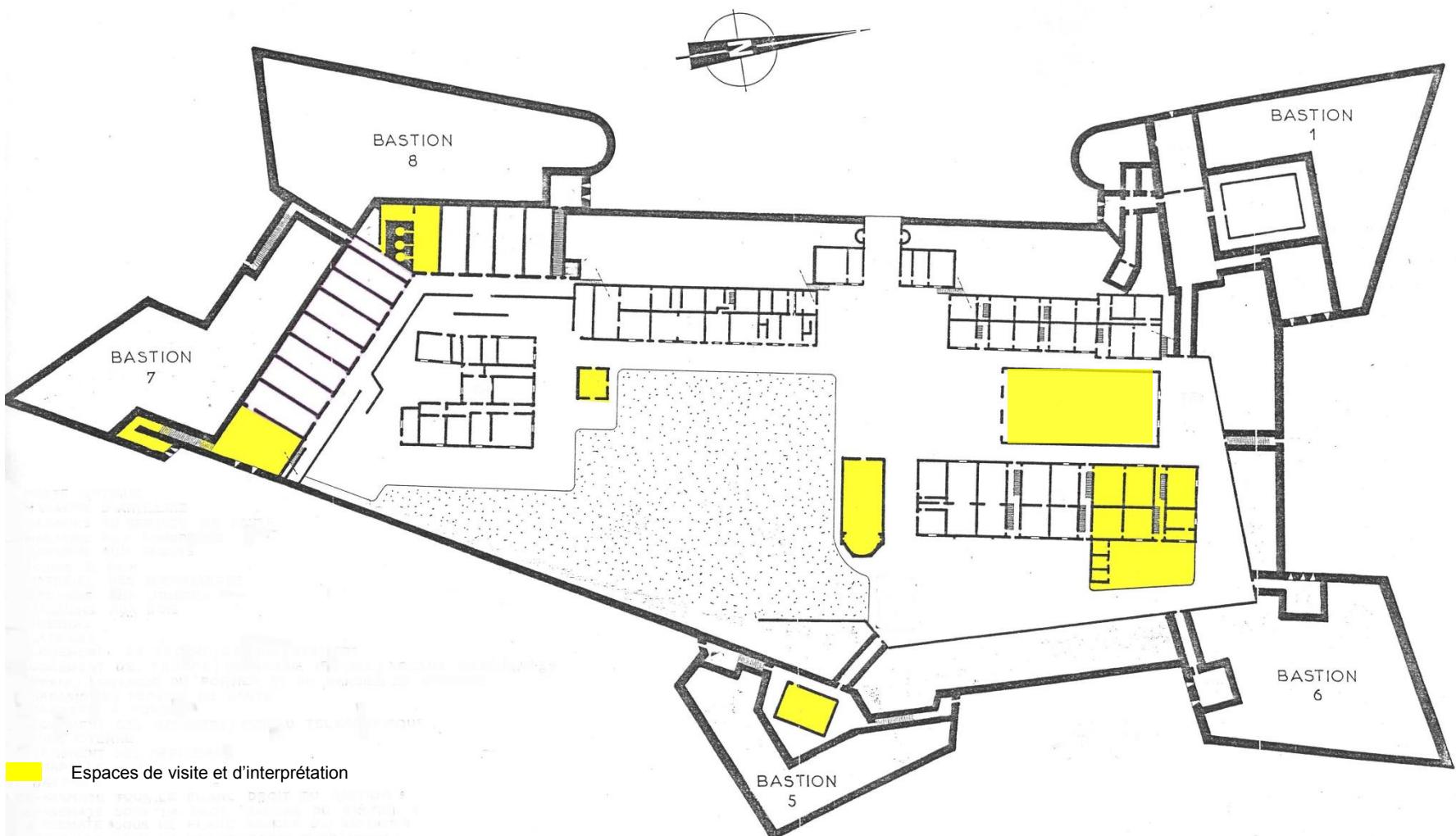


*Complexité du passage carrossable du bâtiment d'entrée avec une porte cintrée et une succession de portes à deux vantaux.*



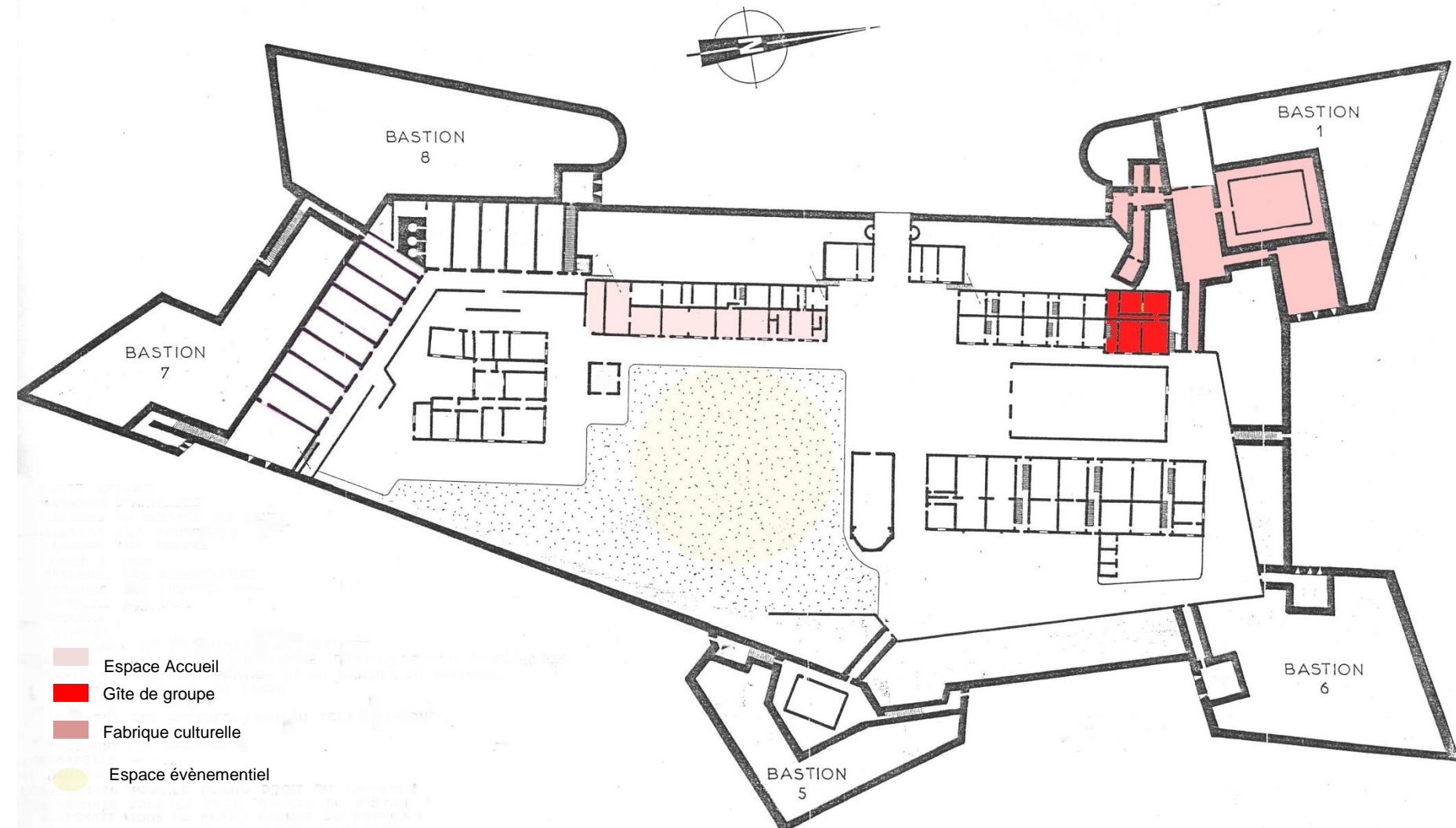
# Planification des occupations

## 5. 1 Planification Axe Patrimoine Rez-de-chaussée



Espaces de visite et d'interprétation

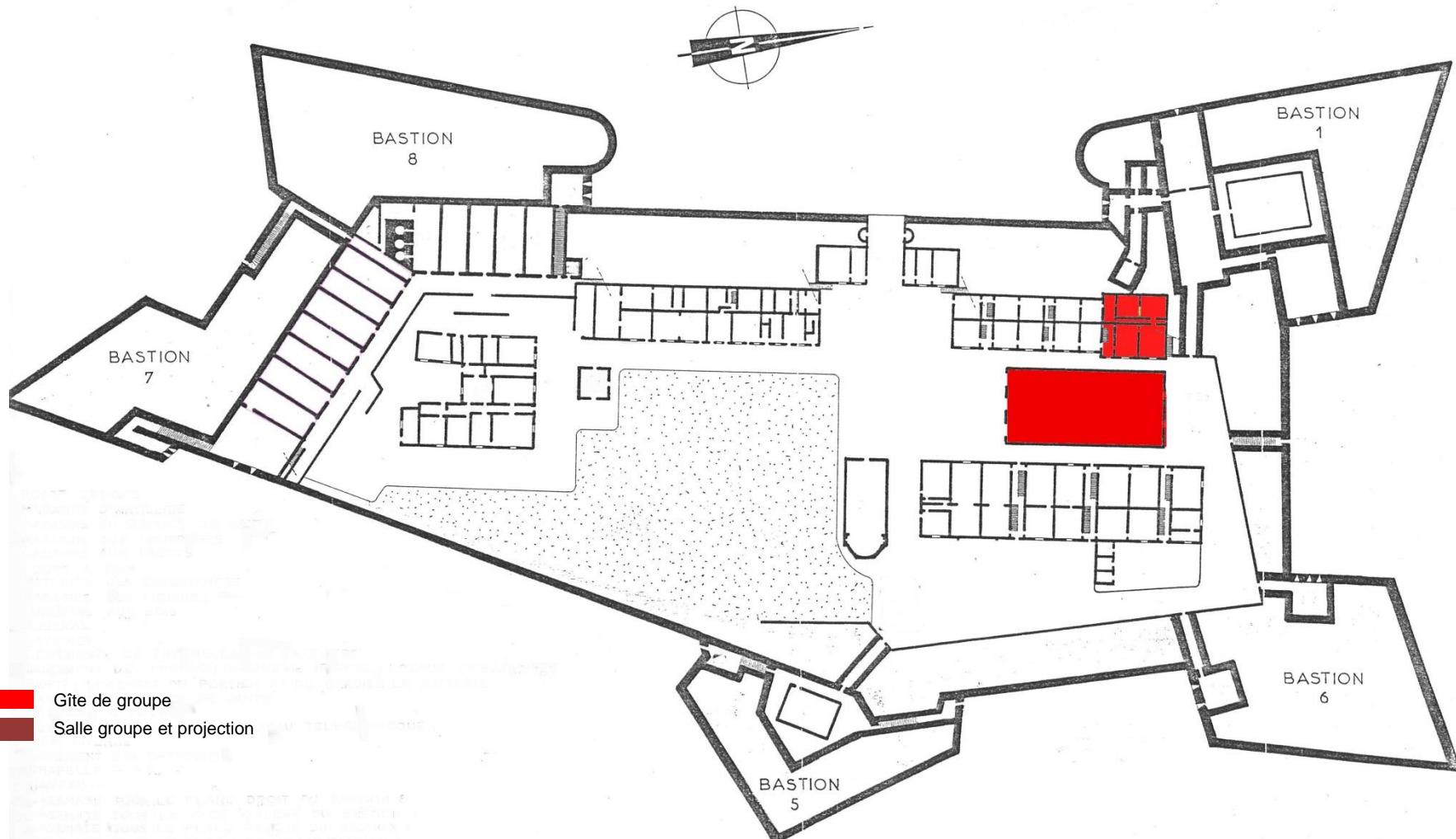
## 5.1 Planification Axe Tourisme, loisirs et évènementiel Rez-de-chaussée



## 5.1 Planification

### Axe Tourisme, loisirs et évènementiel

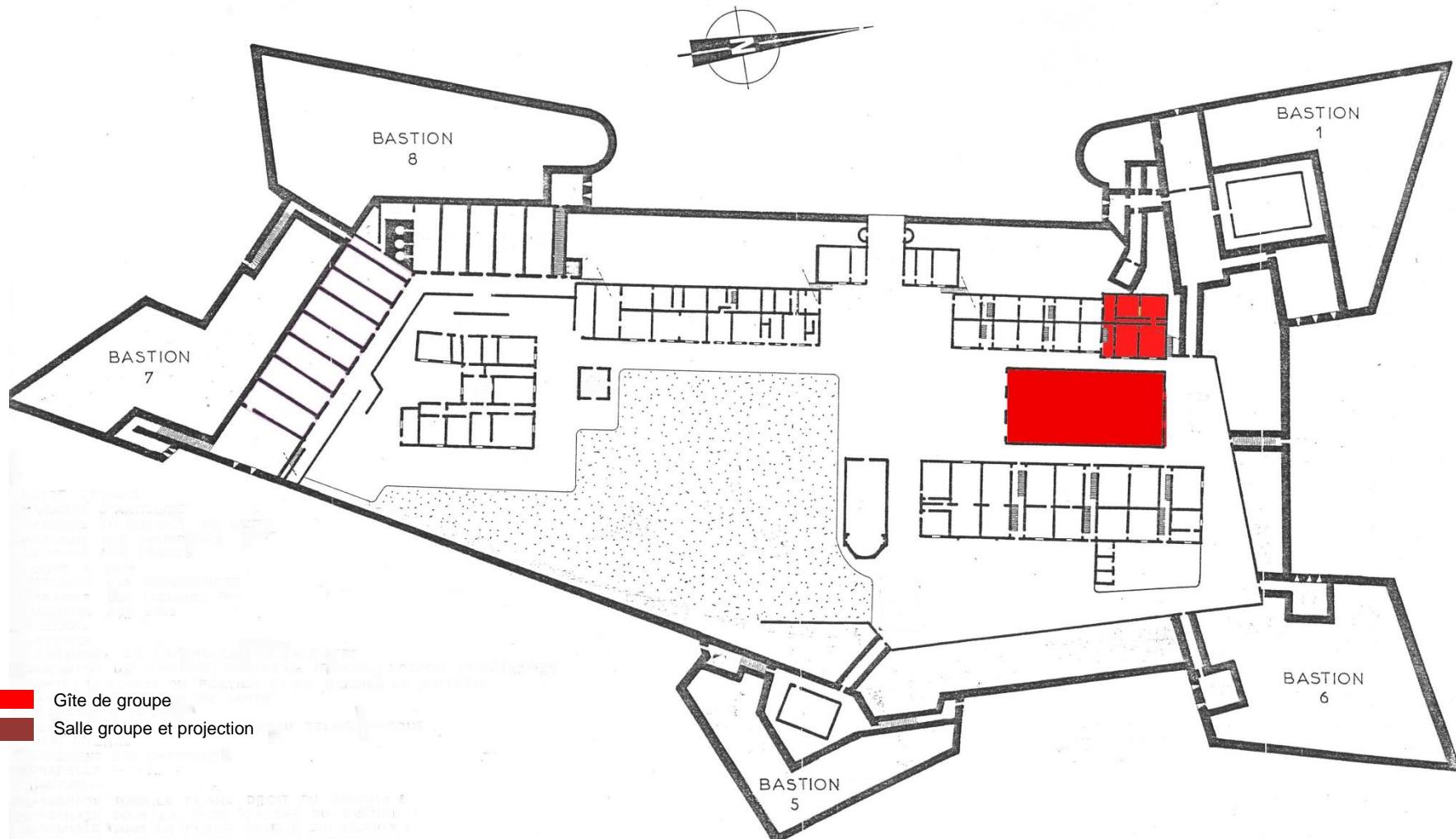
1<sup>er</sup> étage



## 5.1 Planification

### Axe Tourisme, loisirs et évènementiel

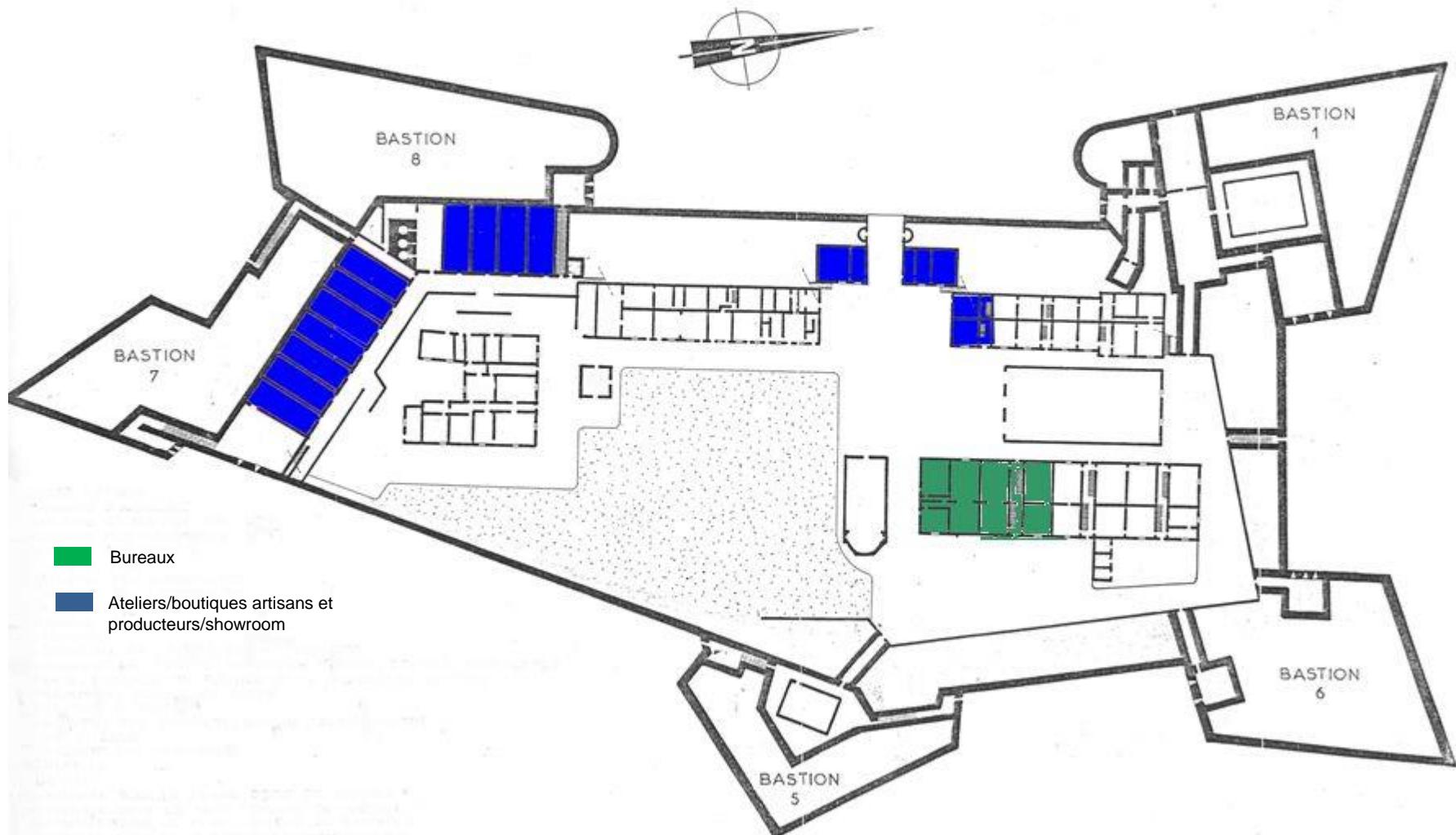
2<sup>ème</sup> étage



Gîte de groupe

Salle groupe et projection

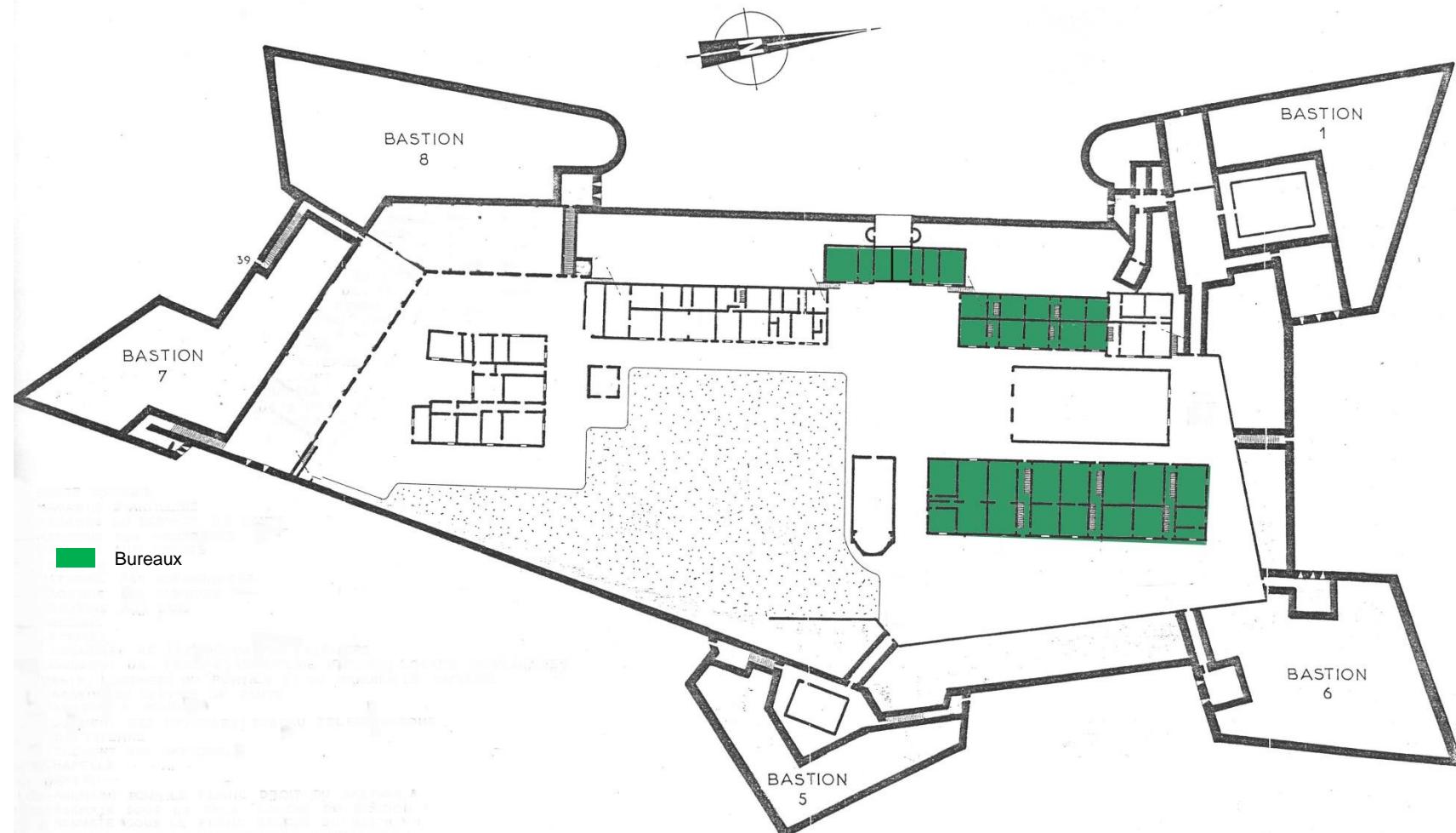
## 5.1 Planification Axe Economie Rez-de-chaussée Scénario 1



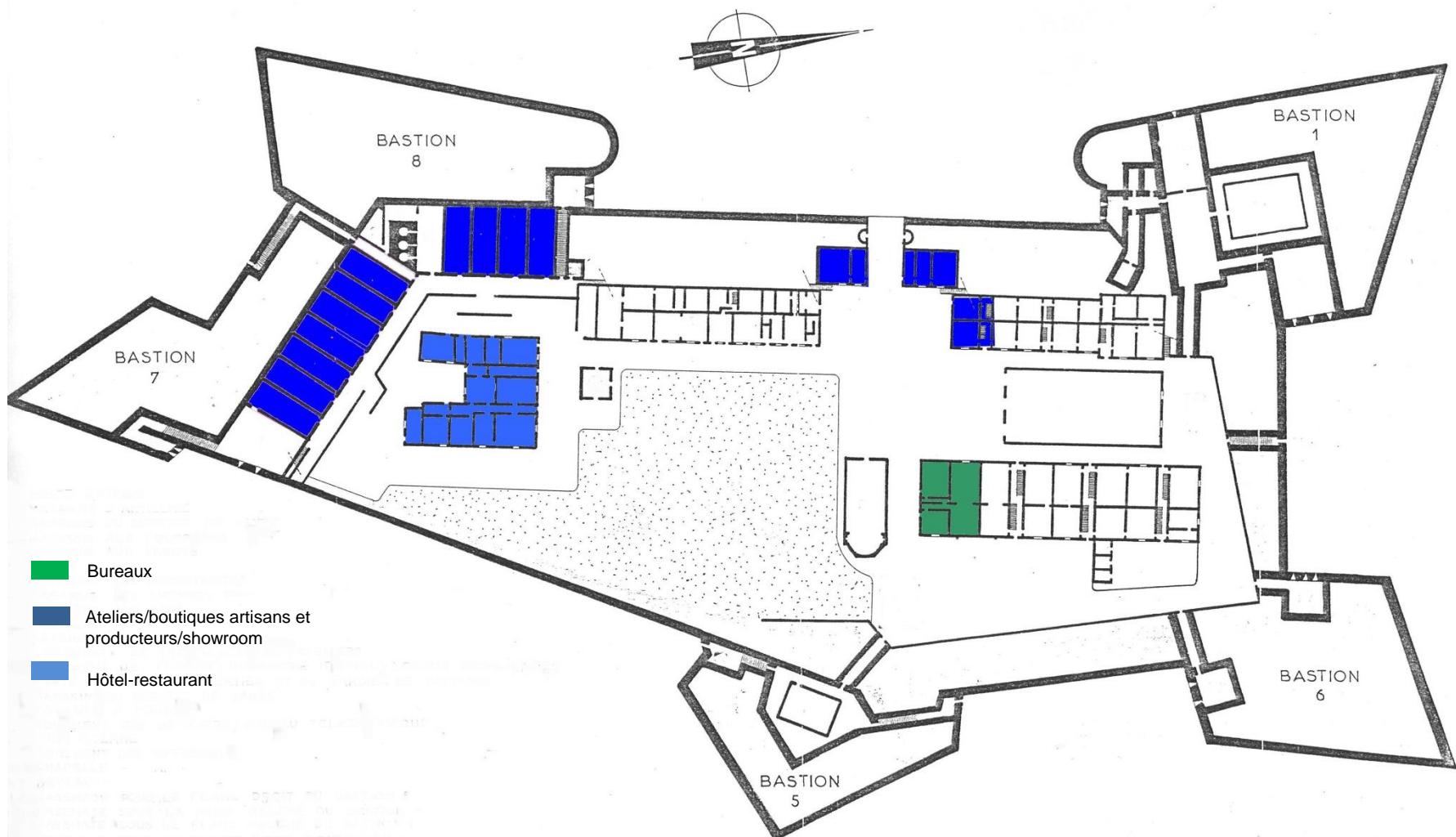
## 5.1 Axe Economie

### 1er étage

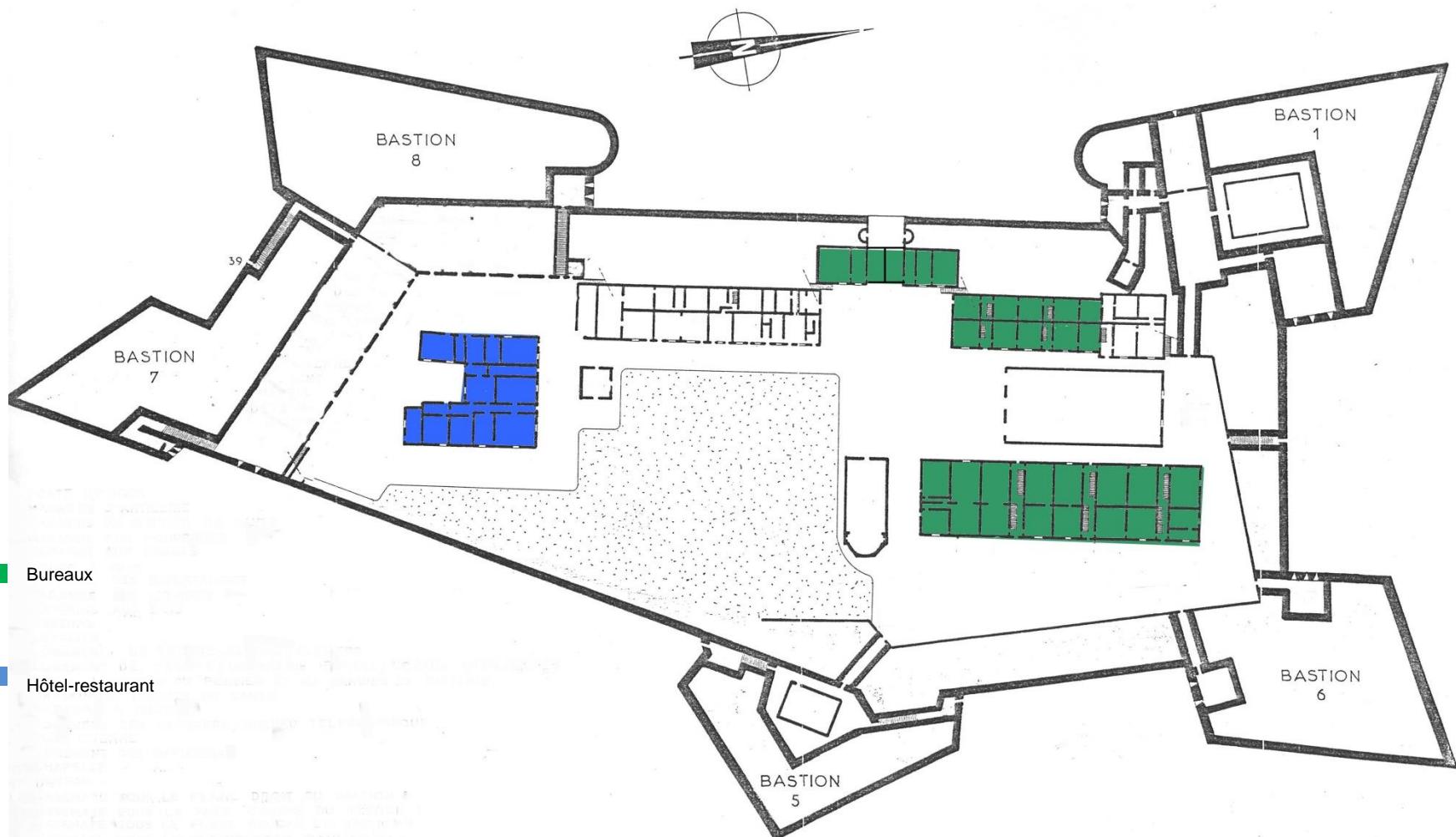
#### Scénario 1



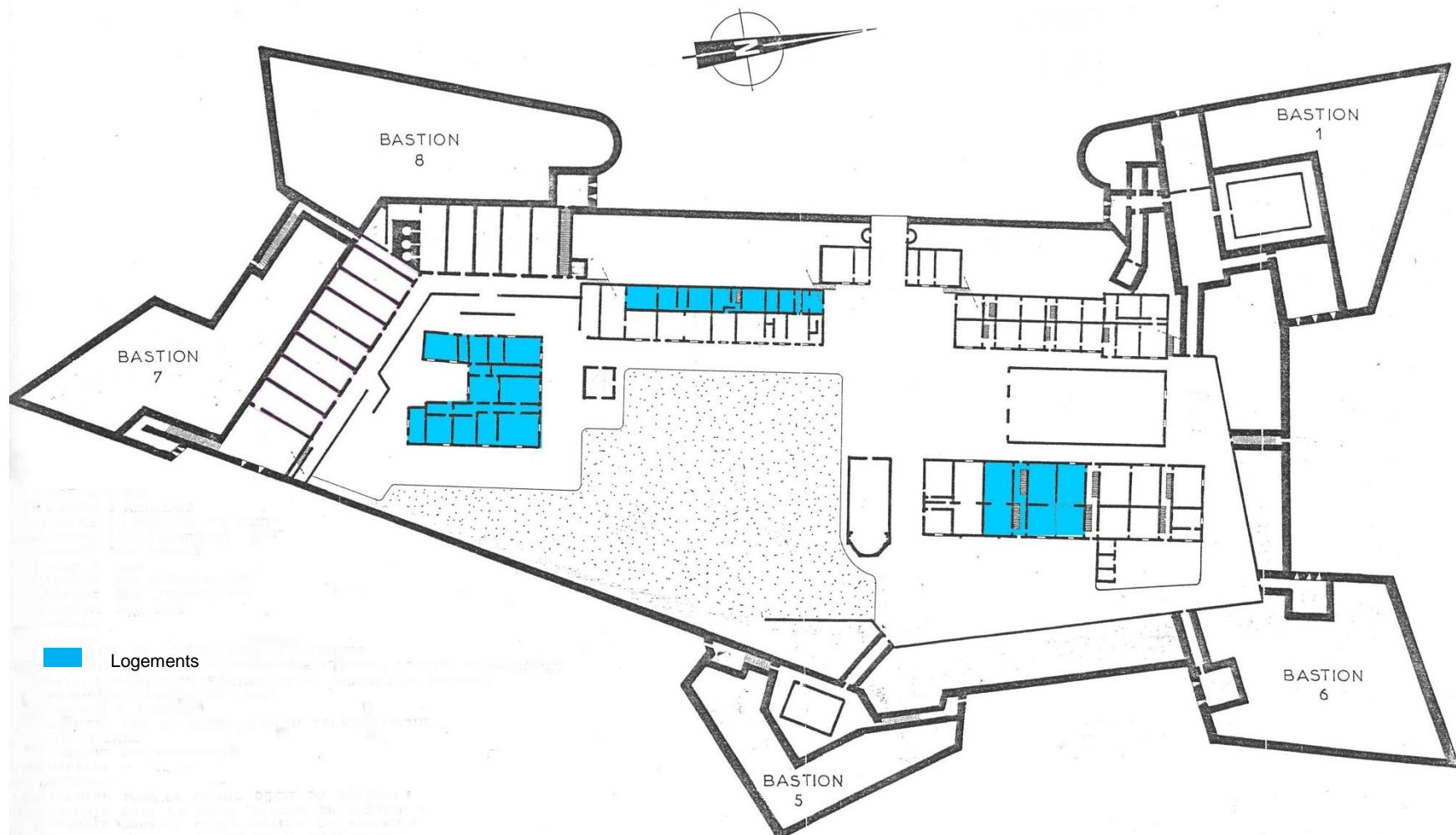
## 5.1 Planification Axe Economie Rez-de-chaussée Scénario 2



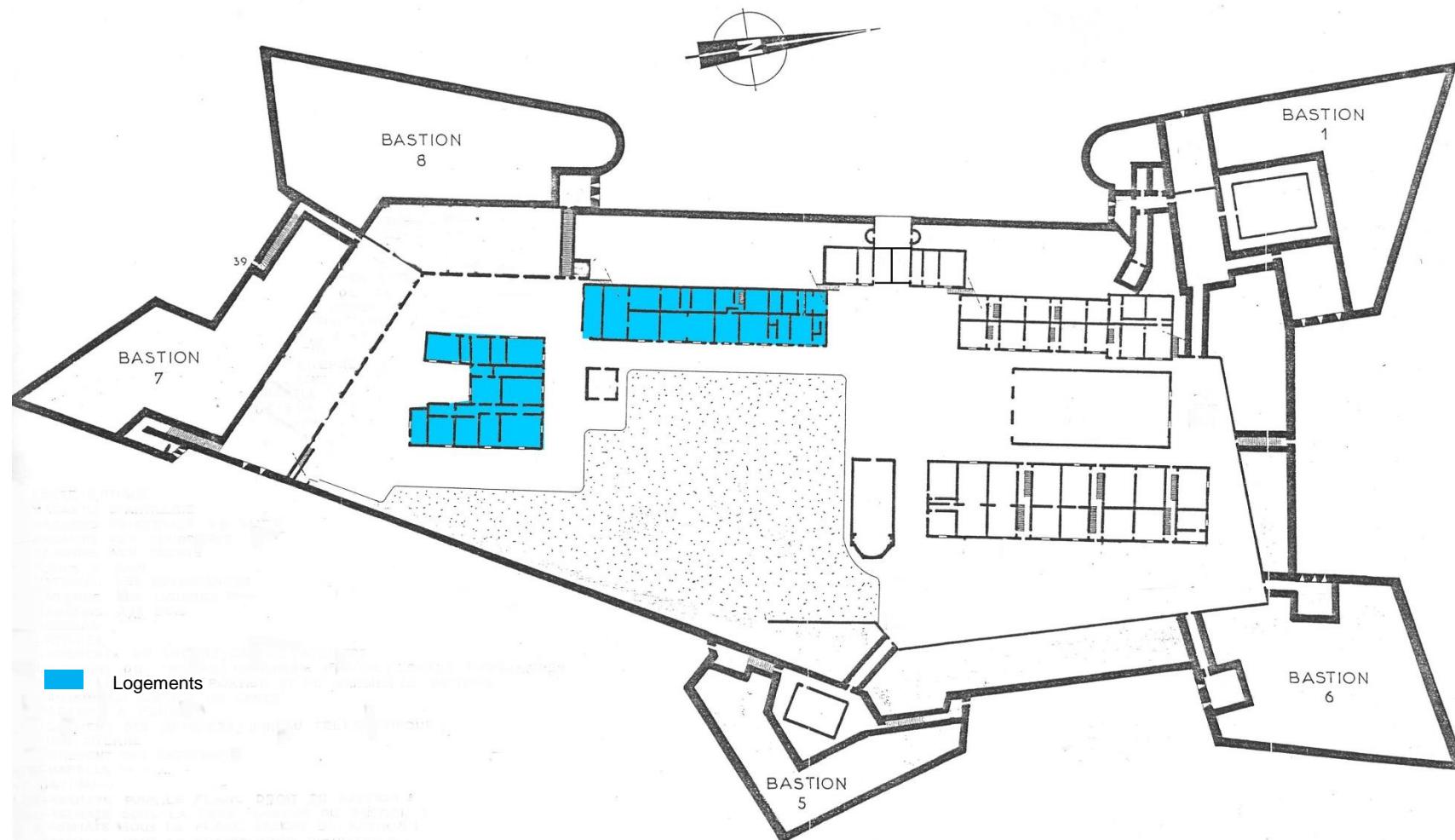
## 5.1 Planification Axe Economie 1er étage Scénario 2



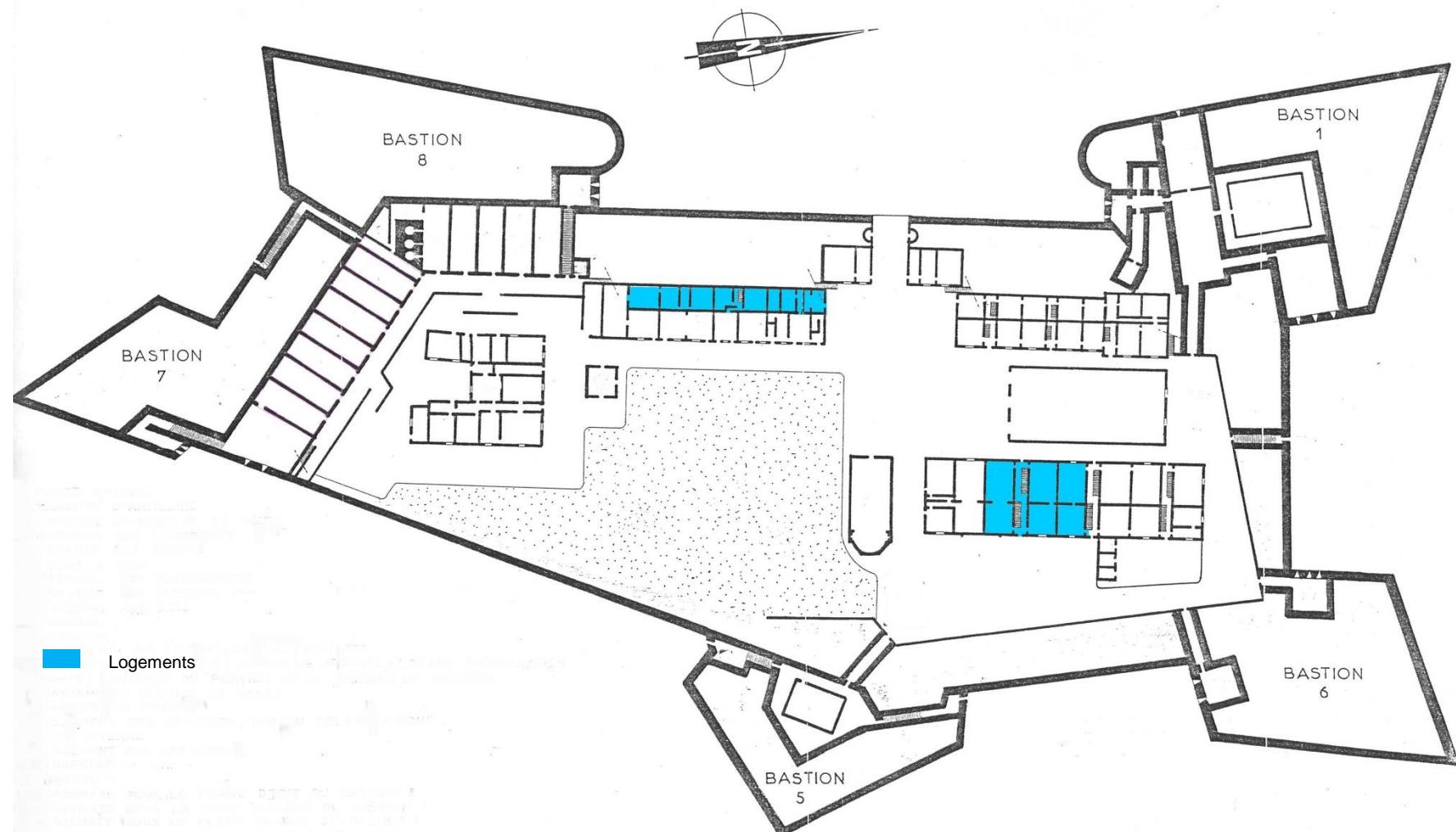
## 5.1 Planification Axe résidentiel Rez-de-chaussée Scénario 1



## 5.1 Planification Axe résidentiel 1<sup>er</sup> étage Scénario 1

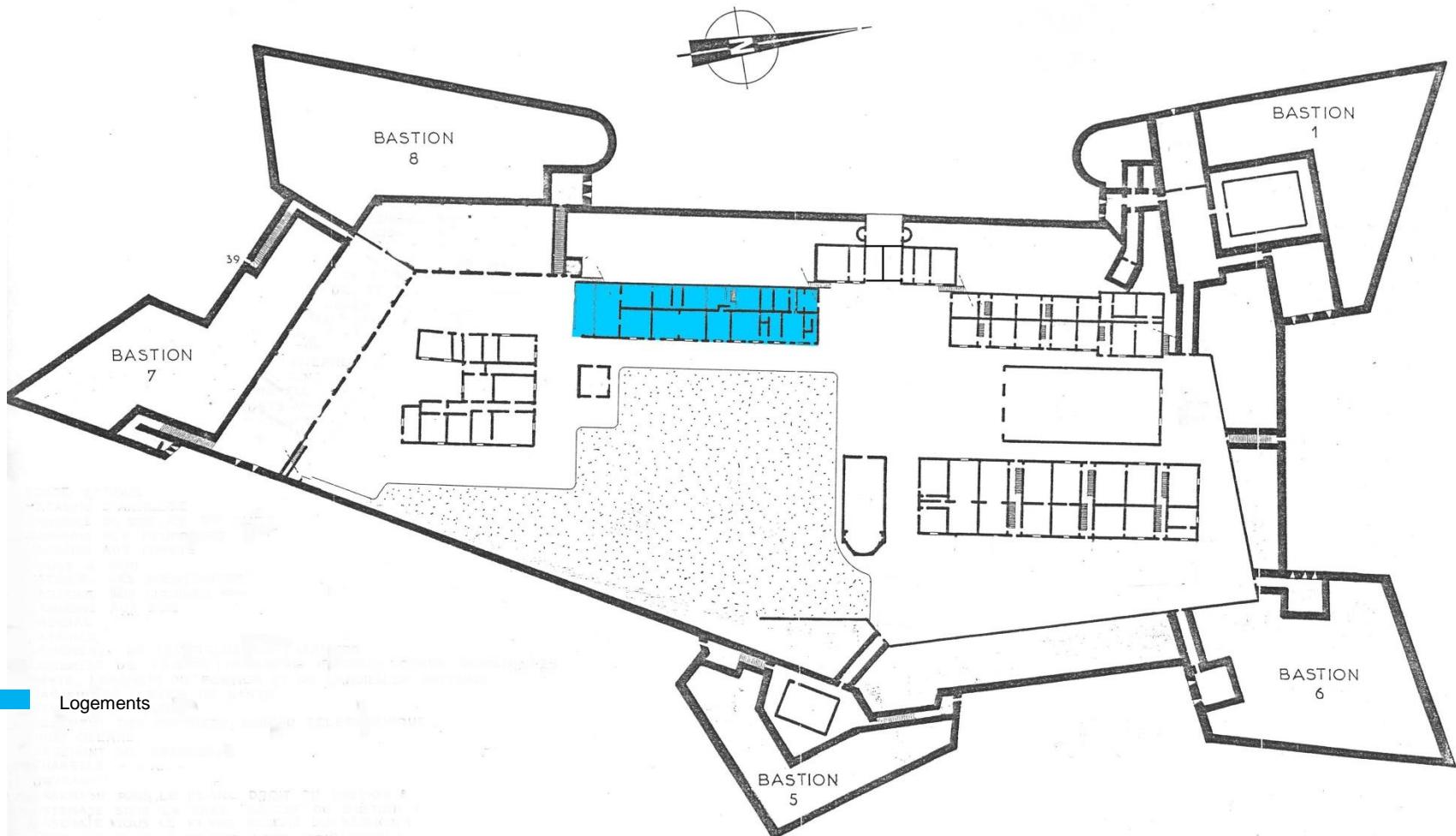


## 5.1 Planification Axe résidentiel Rez-de-chaussée Scénario 2

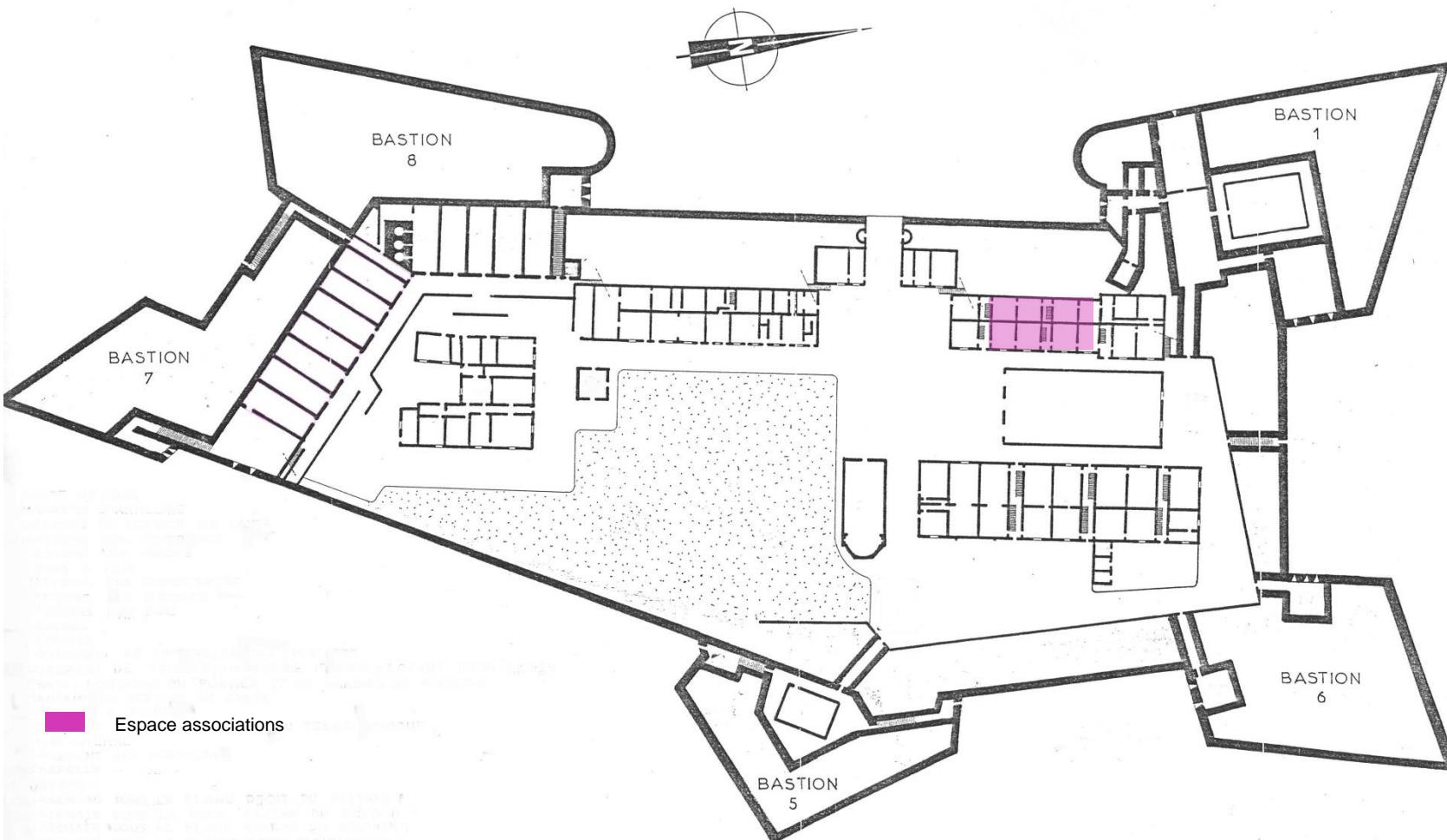


Logements

## 5.1 Planification Axe résidentiel 1<sup>er</sup> étage Scénario 2

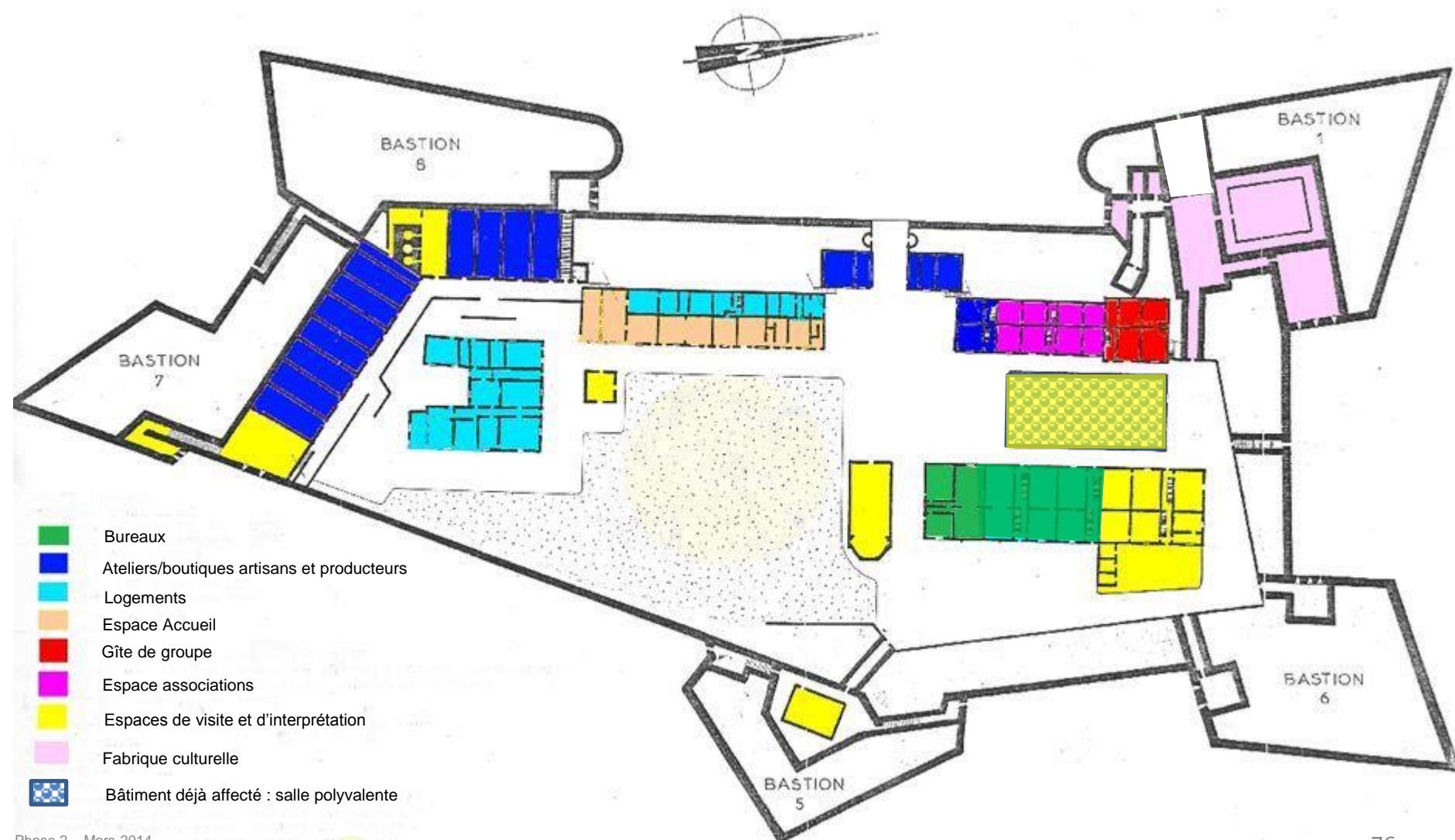


## 5.1 Planification Axe Espaces et services publics Rez-de-chaussée

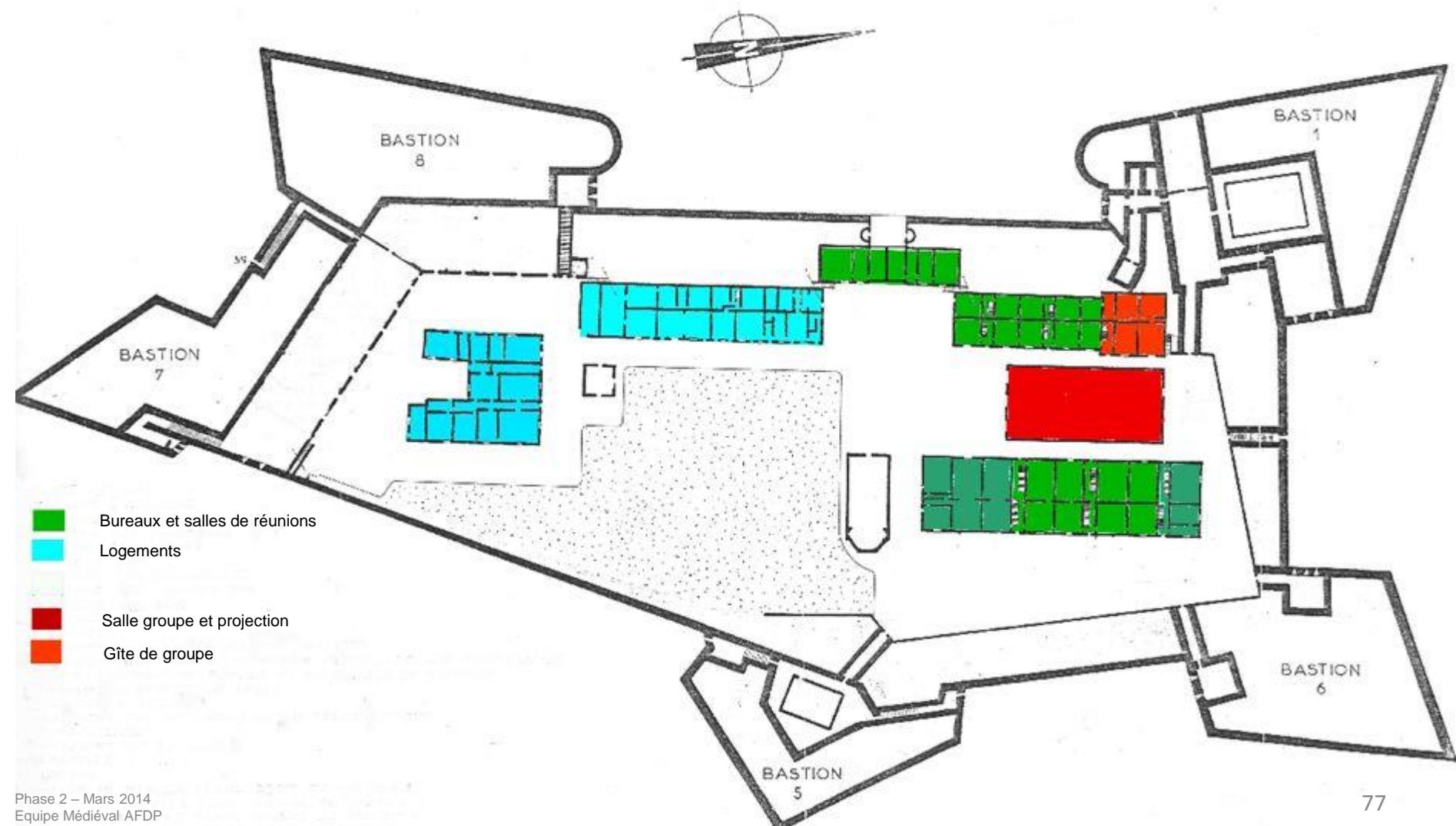


Espace associations

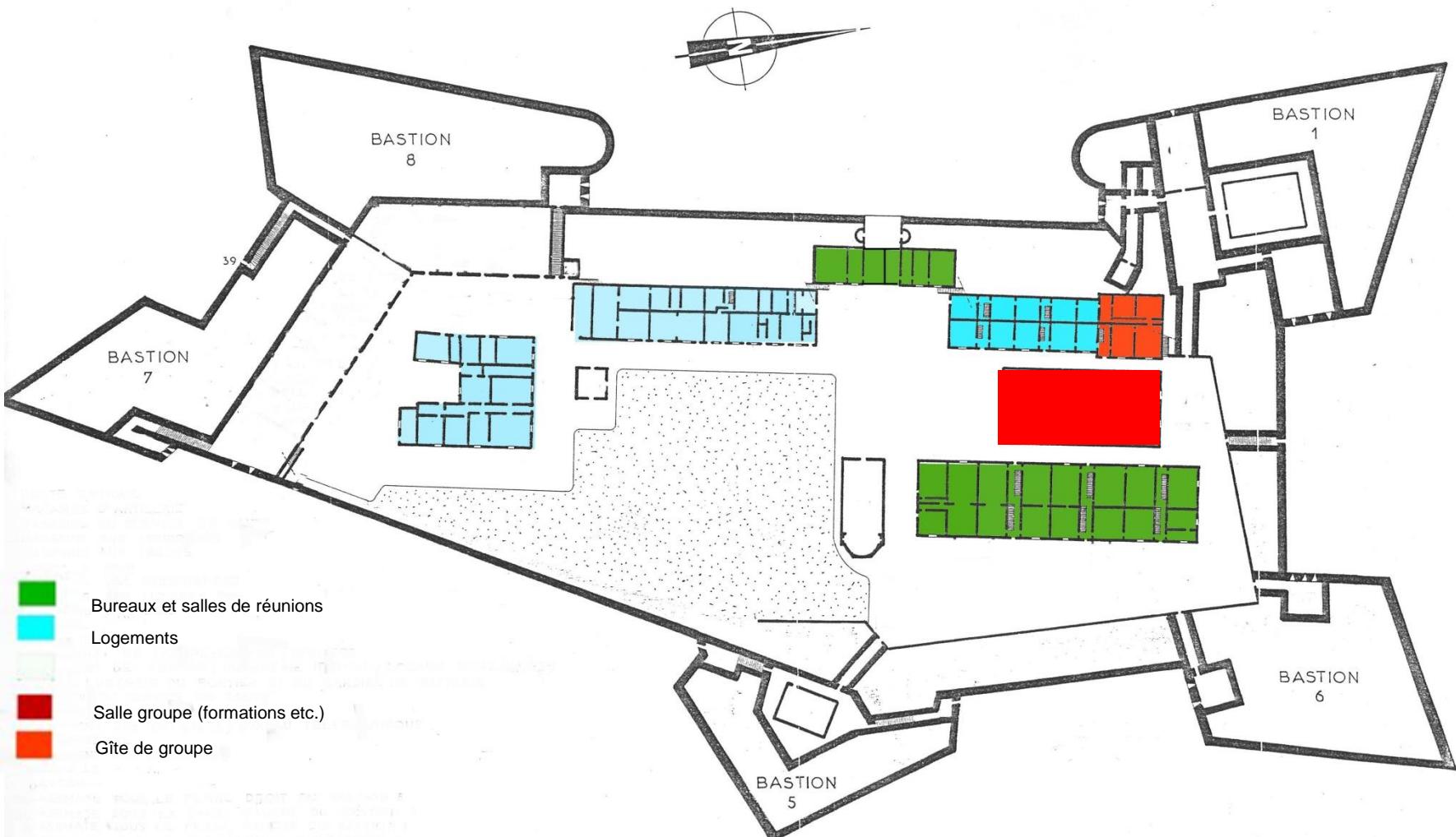
## 5.2 Carte récapitulative Rez-de-chaussée Scénario 1



## 5.2 Carte récapitulative 1<sup>er</sup> étage Scénario 1



## 5.2 Carte récapitulative 2ème étage Scénario 1



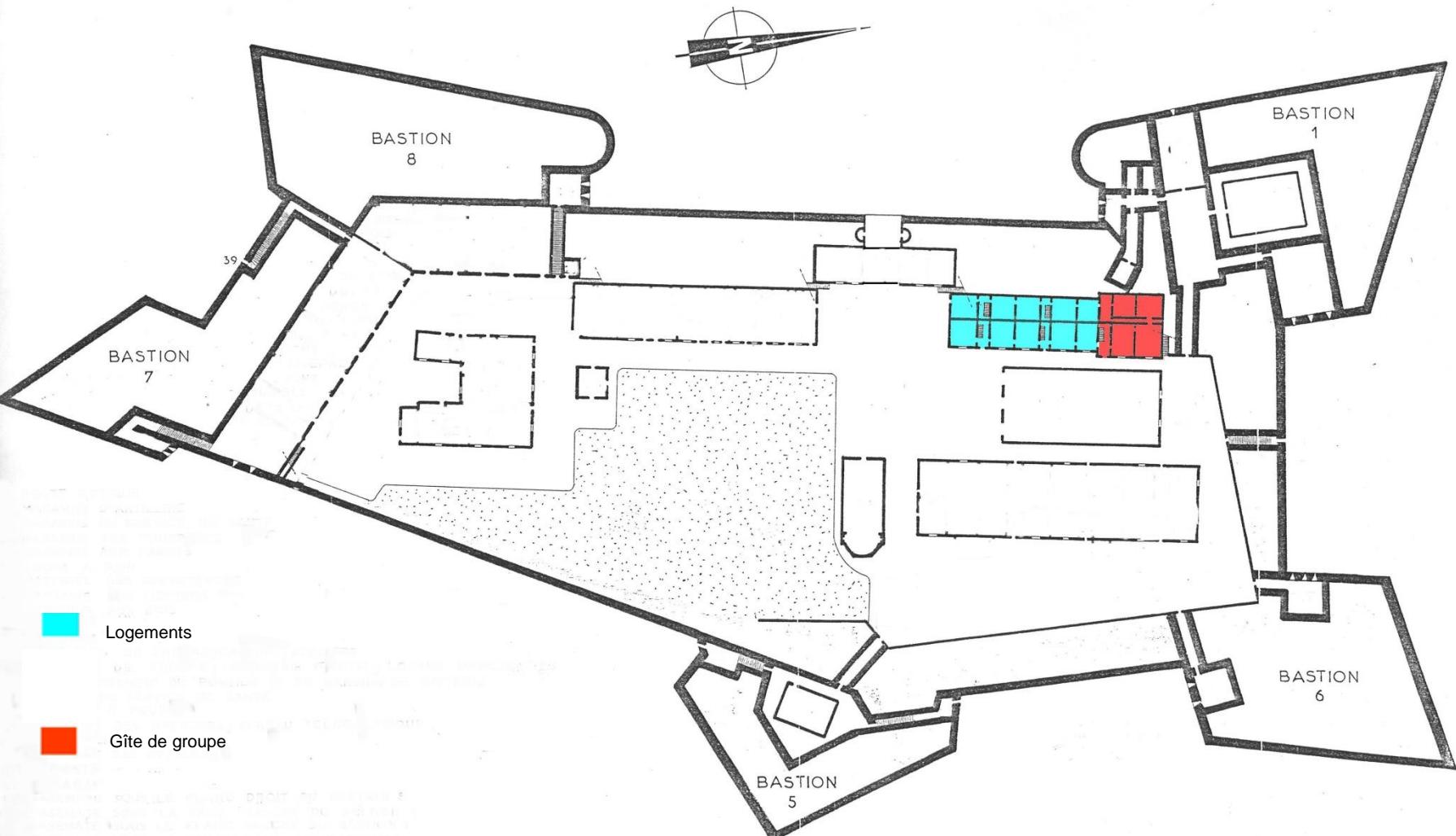
Bureaux et salles de réunions

Logements

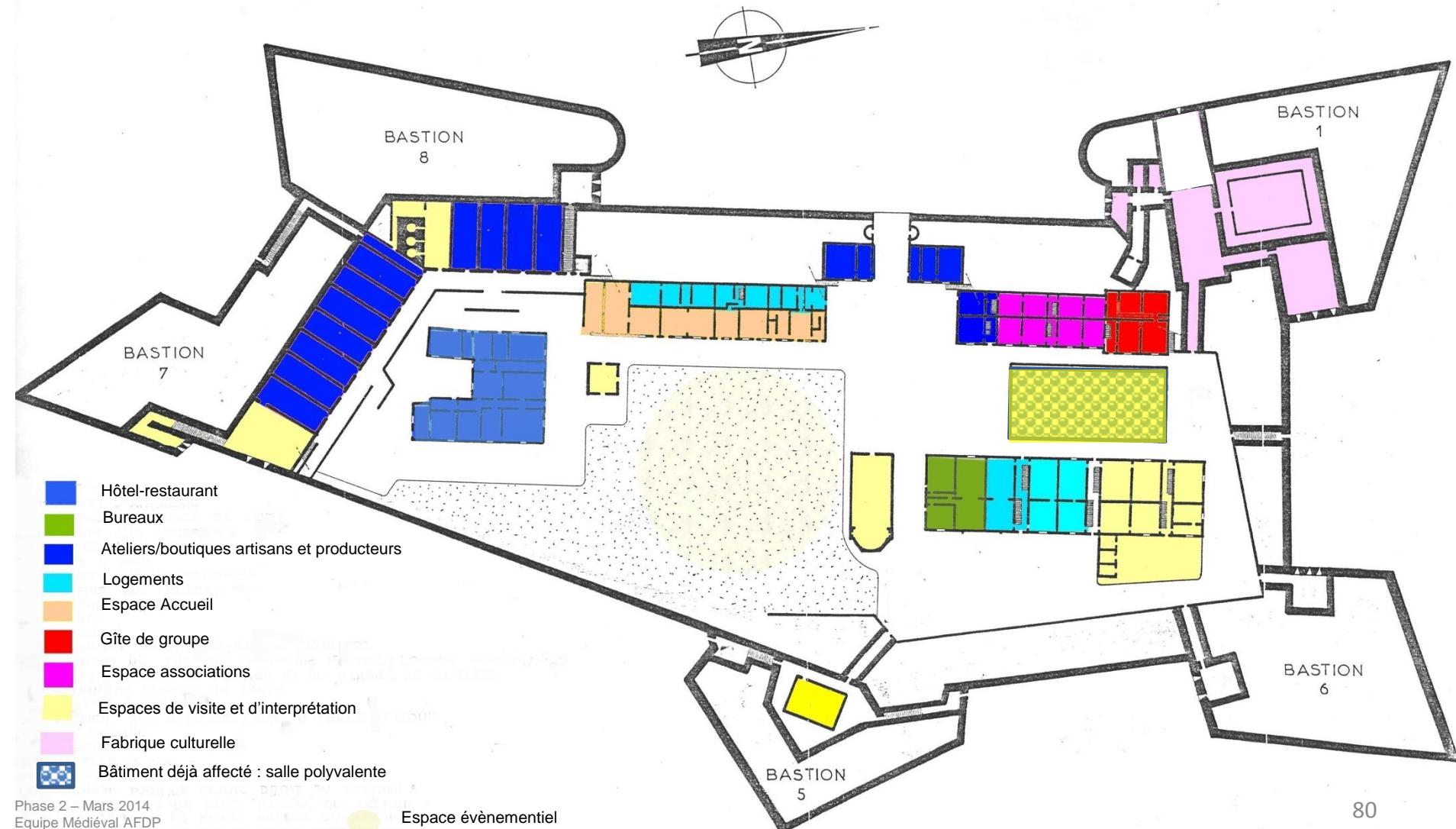
Salle groupe (formations etc.)

Gîte de groupe

## 5.2 Carte récapitulative 3ème étage Scénario 1

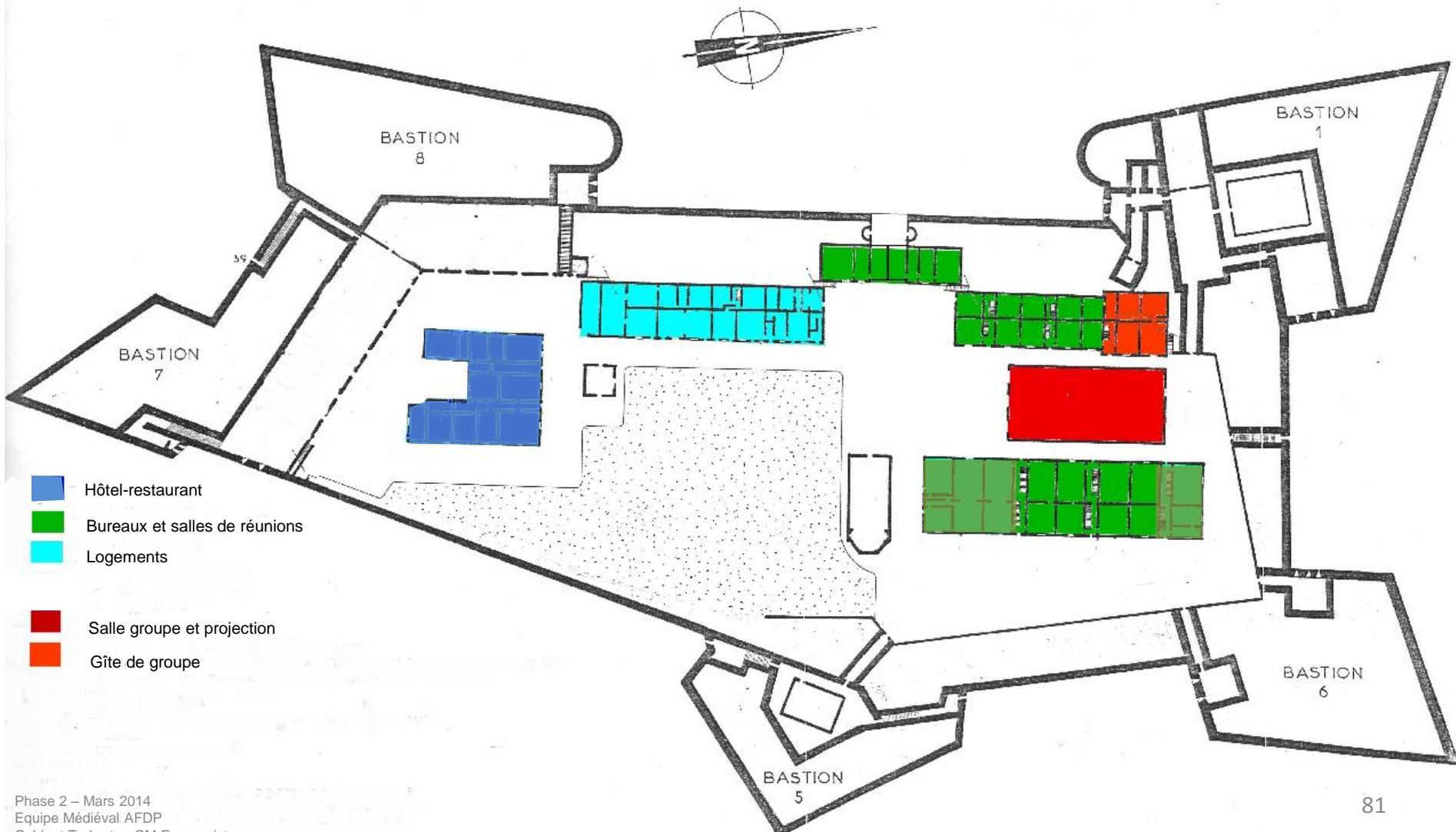


## 5.2 Carte récapitulative Rez-de-chaussée Scénario 2

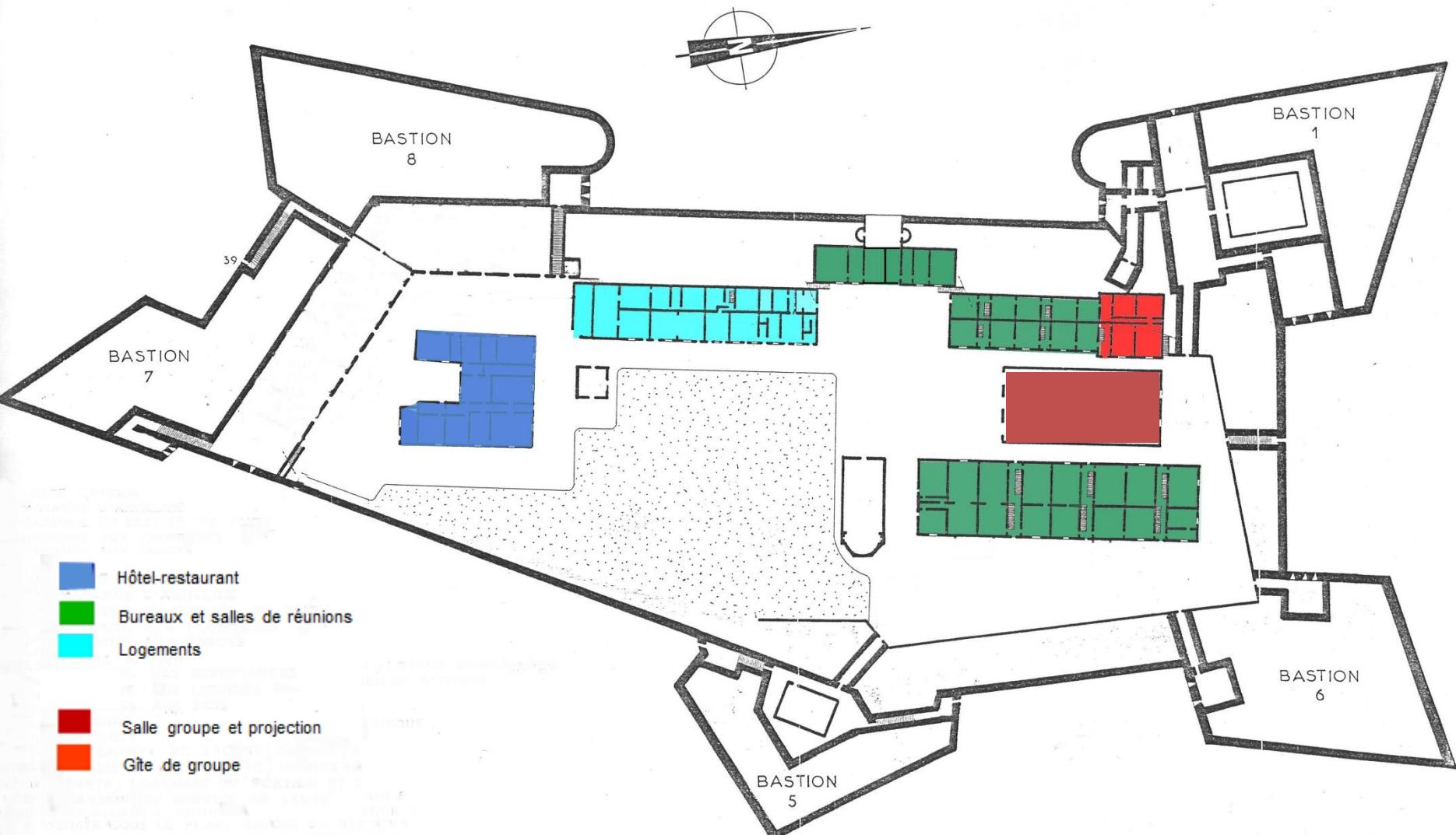


## 5.2 Carte récapitulative

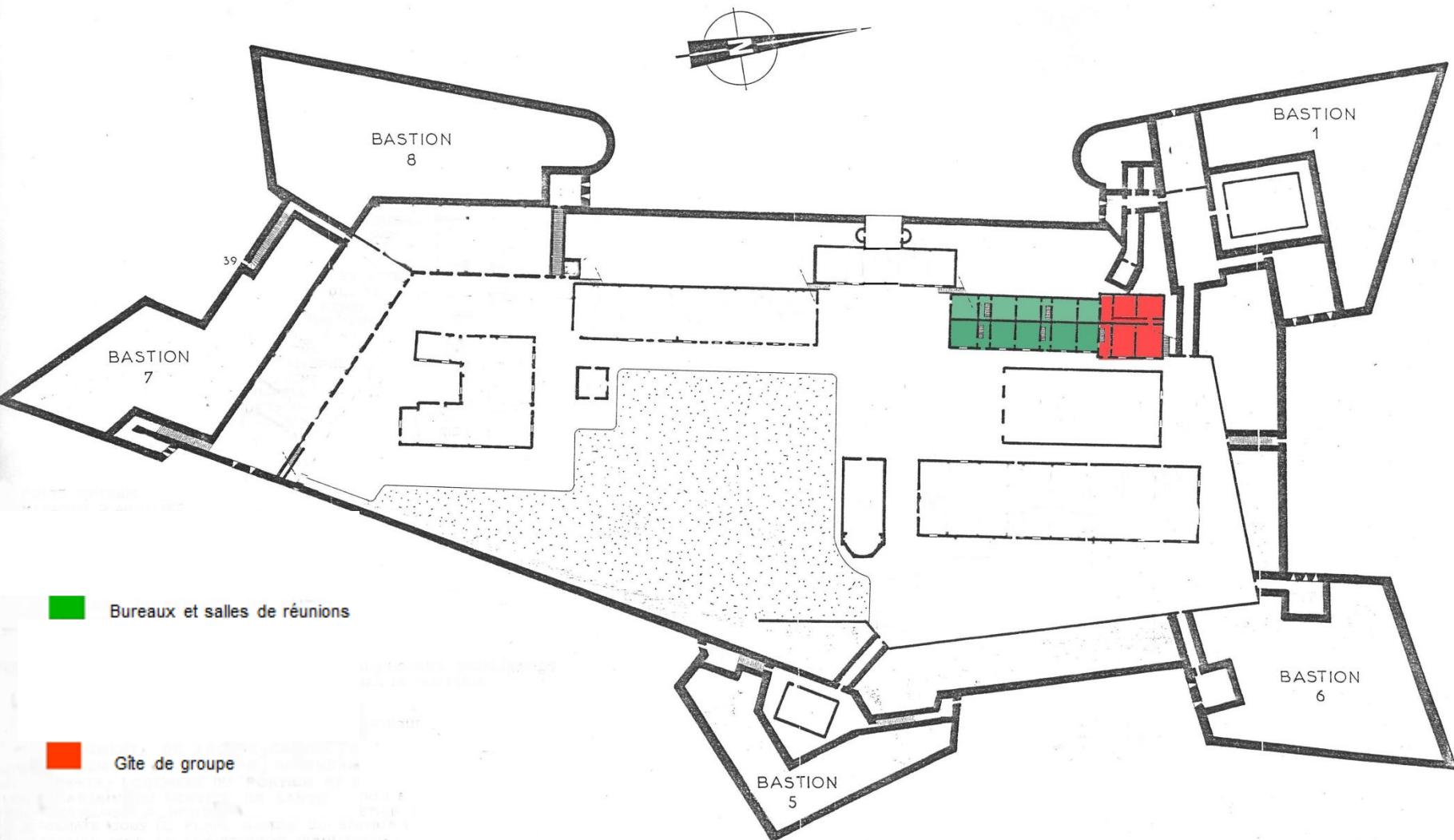
1<sup>er</sup> étage  
Scénario 2



## 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 <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup> + espace visite cachots 160 m <sup>2</sup>	<b>1160 m<sup>2</sup> dont 240 m<sup>2</sup> d'exposition</b>
Accueil sur le site Espace rafraîchissement Boutique du site Sanitaires Espace randonneurs		150 m <sup>2</sup> 50 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup> accueil + sanitaires séparés	<b>255 m<sup>2</sup></b>
Fabrique culturelle	Salle de travail/spectacle	90 m <sup>2</sup>	-	<b>Entre 90 m<sup>2</sup> et 110 m<sup>2</sup></b>
	Loges	60 m <sup>2</sup>	-	<b>Entre 90 et 110 m<sup>2</sup></b>
	Espace de stockage matériel	100 m <sup>2</sup>		<b>100 m<sup>2</sup></b> <b>soit entre 280 et 320 m<sup>2</sup> en tout</b>
Evénementiel				<b>1600 m<sup>2</sup> en extérieur (place d'armes)</b> <b>Salle Vauban</b> <b>+Salles d'exposition Artis</b> <b>+Fabrique</b>
Gîte de groupe		150 m <sup>2</sup>	-	<b>180 m<sup>2</sup></b> <b>dont 90m<sup>2</sup> min de couchage</b>

## 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 <sup>2</sup> par artisan	-	125 m <sup>2</sup> par cellule (9 cellules)	
	Espace partagé	50 m <sup>2</sup> en tout (+ ou – selon nombre d'artisans concernés)	-	125 m <sup>2</sup> sanitaires kitchenette 125 m <sup>2</sup> de stockage	
Showroom		90 m <sup>2</sup>	-	125 m <sup>2</sup> par cellule (9 cellules à partager avec les artisans/producteurs)	
				<b>Hypothèse basse 2 niveaux</b>	<b>Hypothèse haute 3 à 4 niveaux</b>
Coworking		150 m <sup>2</sup> pour 10 coworkers	-	310 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>
Bureaux et salles de réunion		80 m <sup>2</sup> (pour Atelier 17c) 80 m <sup>2</sup> pour une entreprise supp.	190 m <sup>2</sup>	790 m <sup>2</sup>	1540 m <sup>2</sup>

## 5.3 Récapitulatif Scénario 1

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

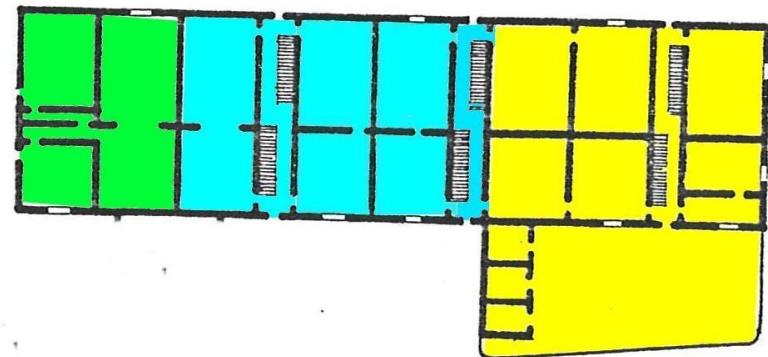
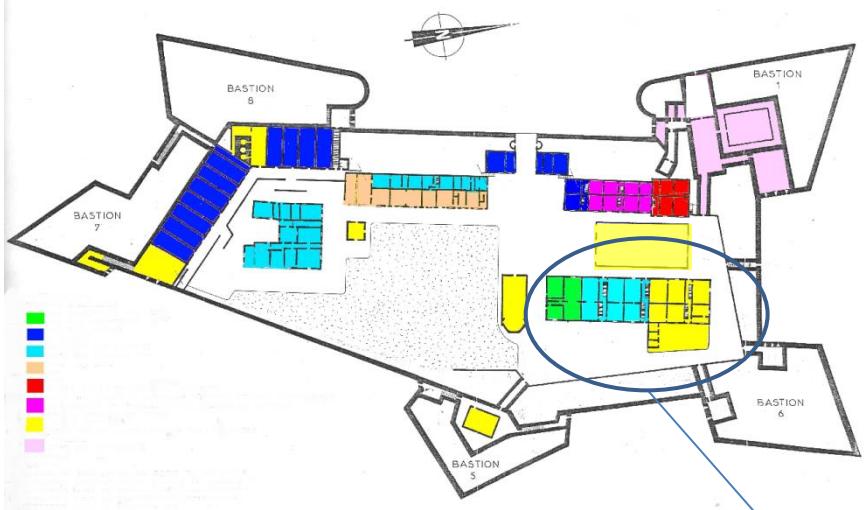
## 5.3 Récapitulatif Scénario 1

Fonctions		Indication de surfaces nécessaires minimum	Rappel surfaces actuelles	Surfaces futures selon schéma proposé
Salles de réunion pour les associations		510 m <sup>2</sup>	670 m <sup>2</sup> dont 360 m <sup>2</sup> par Artis	600 m <sup>2</sup> dont 360 m <sup>2</sup> par Artis
Salle groupes (projections, formations, espaces modulables...)	50 p. min	90 m <sup>2</sup>		1360 m <sup>2</sup>
Chaufferie		200 m <sup>2</sup>		A préciser selon étude technique complémentaire.
Espaces techniques			70 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	930 m <sup>2</sup>
Bureaux /salles de réunion				590 m <sup>2</sup>	1540 m <sup>2</sup>
Habitats partagés	Espaces habités	300 m <sup>2</sup>	-	460 m <sup>2</sup>	920m <sup>2</sup>
	Espaces partagés	150 m <sup>2</sup>	-	205 m <sup>2</sup>	205m <sup>2</sup>
Logements traditionnels				240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>
Hôtel-Restaurant			-	1000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>

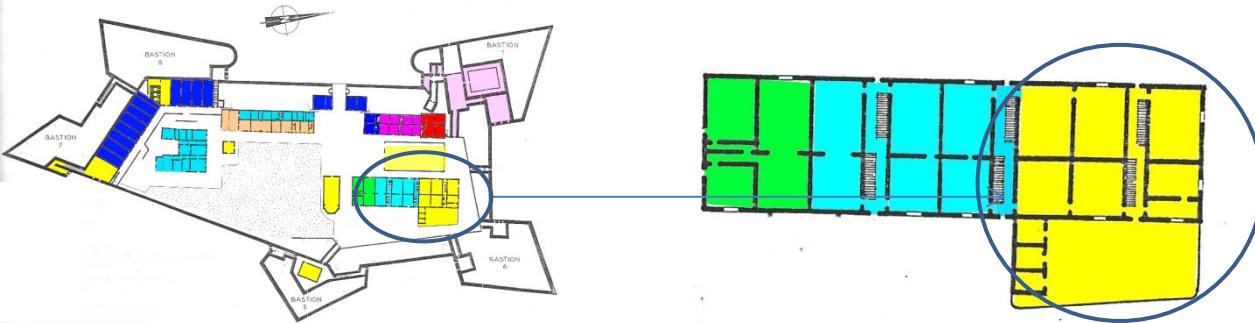
## 5.4 Détails des bâtiments La caserne 17C RDC



## 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.

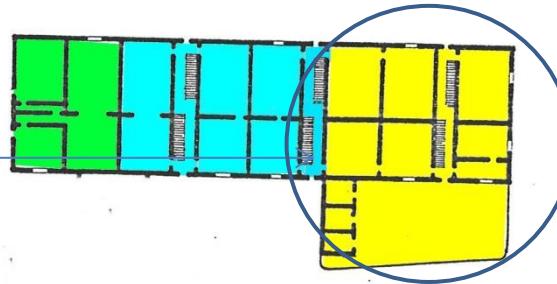
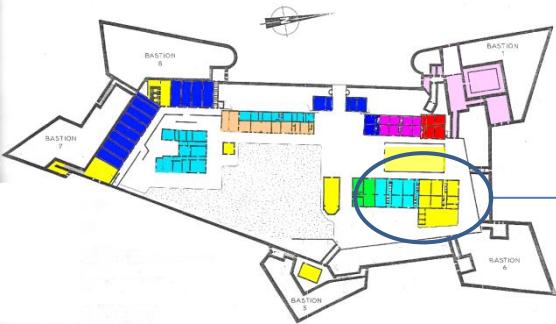
Le premier objectif à poursuivre est donc de privilégier un parcours conduisant l'interrogation et invitant à la contemplation du monument.

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.



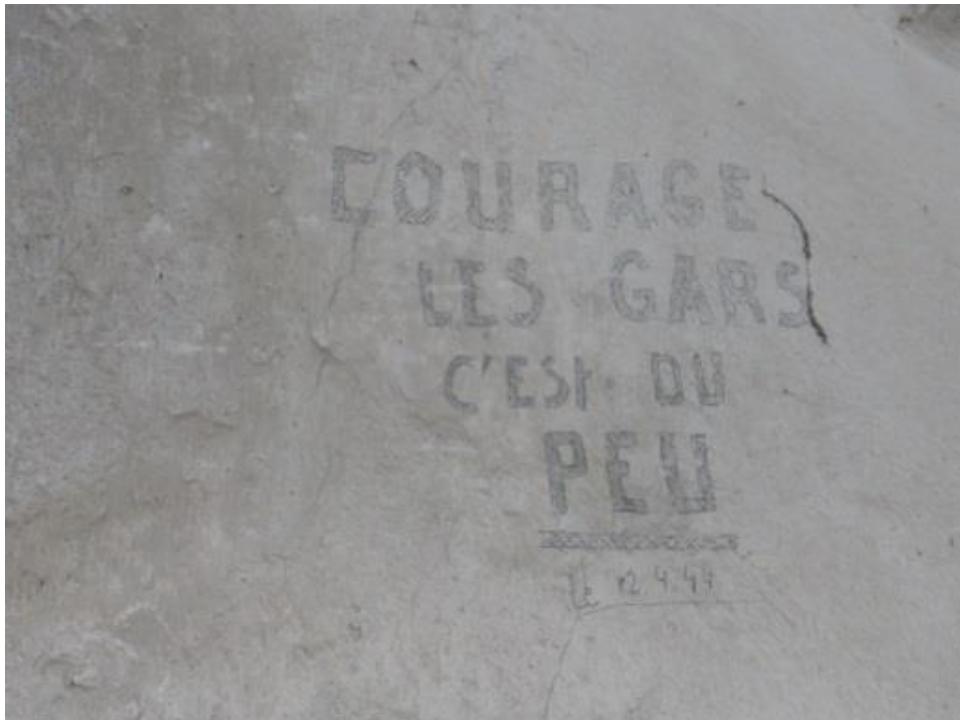
## 5.4 Détails des bâtiments

### 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*.



# Analyses

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



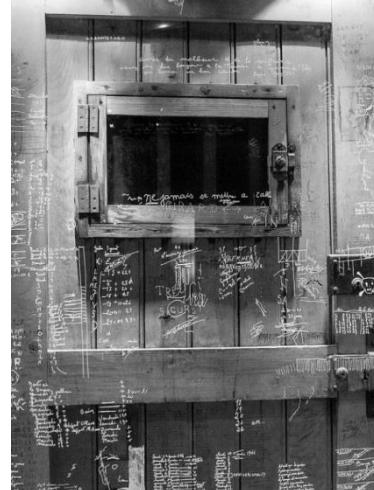
Redoute Marie Thérèse à Avrieux (73) (réalisation Médiéval-AFDP)



Le Puy



Charlieu (42) (réalisation Médiéval-AFDP)



Musée de la résistance de Grenoble



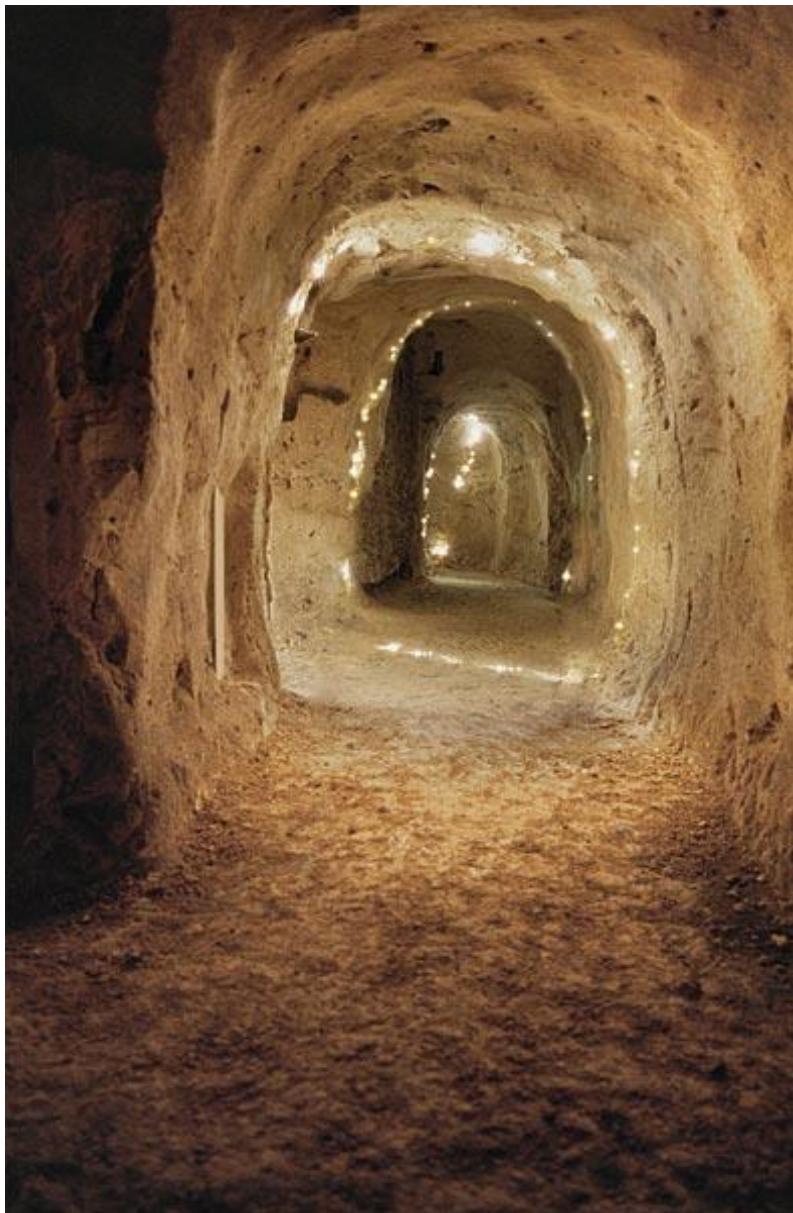
Mémorial de la Shoah à Paris

## Analogies

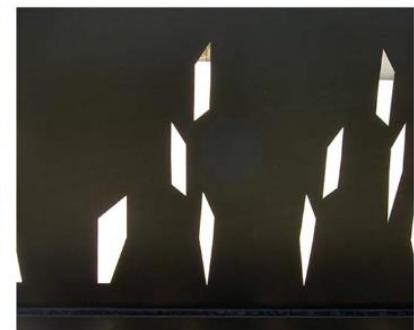
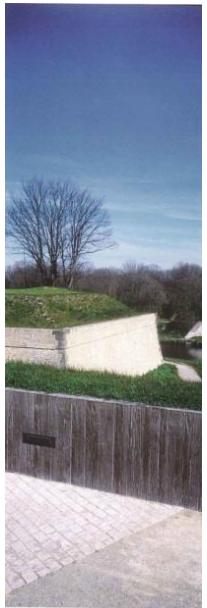
La citadelle de Provins (Seine et marne)

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.*





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

**Trouve**  
le mot mystère

?

Après les couloirs, tu traverseras la galerie de contre-carré et tu prendras la direction du nord. Tu te rendras dans l'avant-dernière salle voûtée, une meurtrière te livrera la réponse.

Indice : Chapeau !

Observe les marques sur les murs de la dernière salle voûtée, et relève l'erreur.

Indice : Ta lampe te sera d'un précieux secours...

Plusieurs caisses de munitions sont disséminées dans le souterrain. L'une d'elles contient un symbole. Quel est ce symbole ?

Indice : Ce symbole a la même forme que La Redoute. Bonne chance !

Dans la caponnière, trouve qui se cache dans le fossé.

Indice : Face à la lanterne.

Tu traverseras la caponnière dans le sens montant, puis tu emprunteras l'escalier. Tu découvriras alors le secret des meurtrières.

Indice : Il est indispensable aux soldats.

Depuis l'entrée de la galerie souterraine, trente cinq pas tu feras. Les yeux tu leveras. Ebouli, le message t'apparaîtra.

Indice : Code : A = 1, B = 2, C = 3...

Dans la salle du corps de garde, décrypte le message codé.

Indice : Rase les murs !

À mi-haut des souterrains, un intrus t'attend.

Indice : Repos !



© Conception-réalisation : Médiéval Lyon

# Analyses Tablettes interactives et réalité augmentée

Accueil > Jeu de piste sur iPad

**Abbaye de Fontevraud**

Téléchargez le programme 2015

CONTACT | ARTISTES EN RÉSIDENCE | PROFESSIONNELS | SEMINAIRES ET RÉCEPTIONS | PRESSE

HISTOIRE | IDÉES | CRÉATION

Rechercher une information

**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 Passseurs  
**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 EVENEMENTS**  
Visite l'Abbaye la nuit

**JEU DE PISTE DANS L'ABBAYE SUR IPAD**

**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**

Captures d'écran du jeu de piste



Abbaye de Cluny

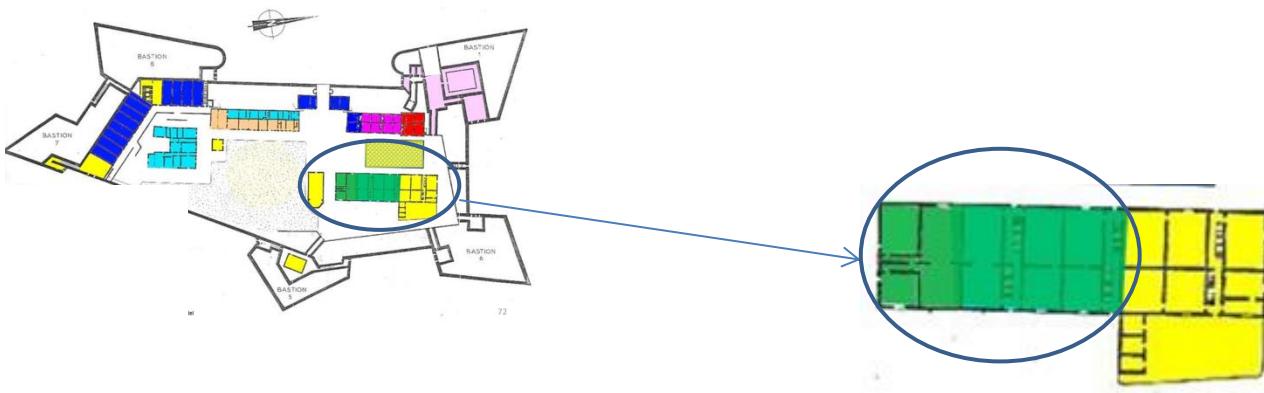


Château de Falaise Calvados

## 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.

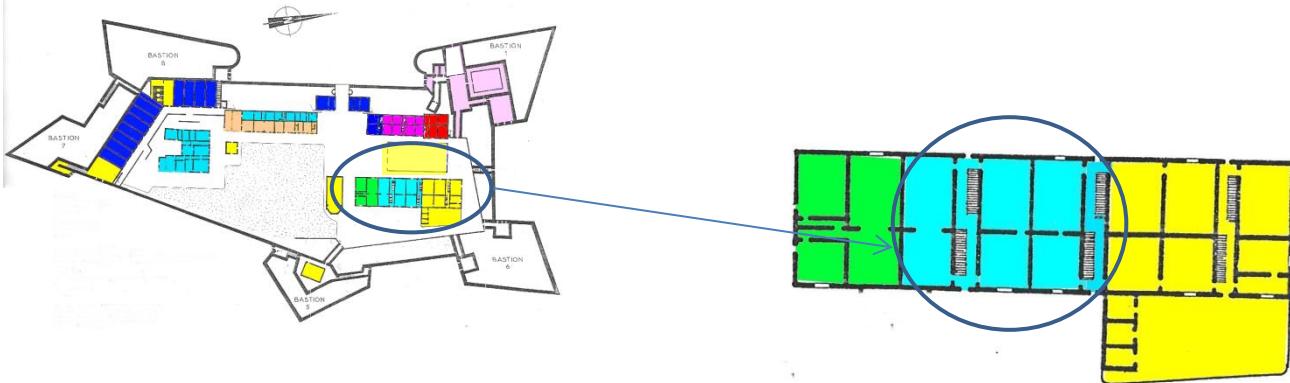
## 5.4 Détails des bâtiments

### La caserne 17C

#### RDC

#### Logements

#### Scénario 2

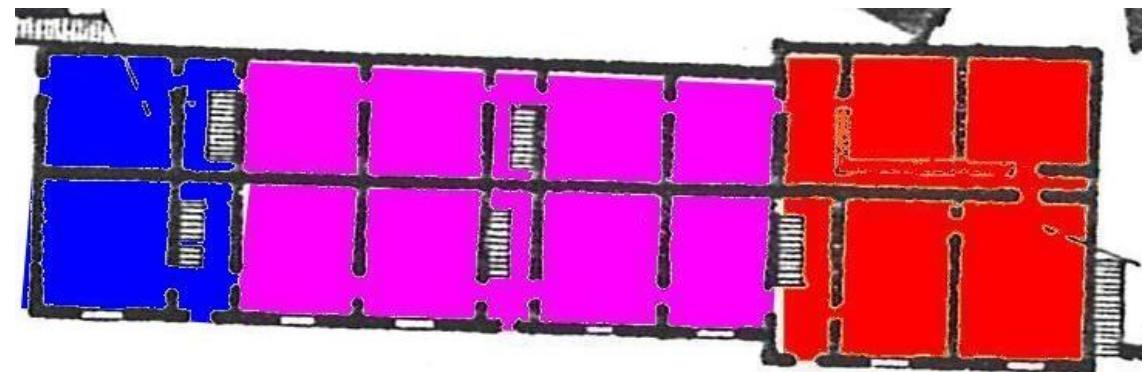
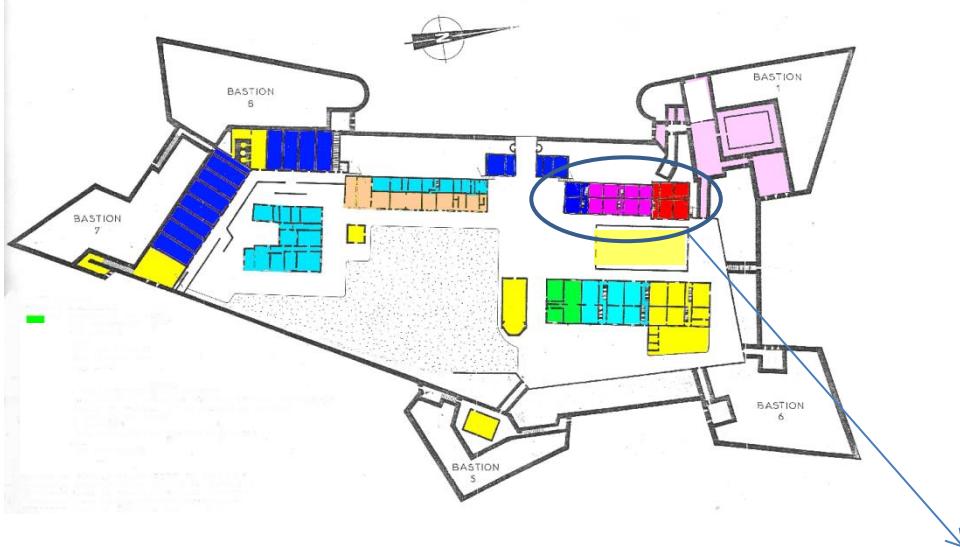


Il est nécessaire de prévoir quelques espaces de logements de plain-pied pour une catégorie de population qui ne peut ou ne veut avoir à monter des étages. Ce niveau est très lumineux avec un accès à un espace extérieur côté Est qui peut devenir un petit jardin.

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

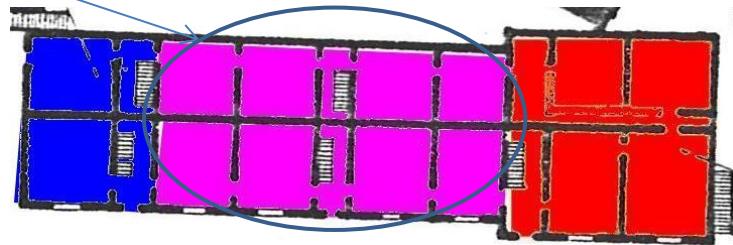
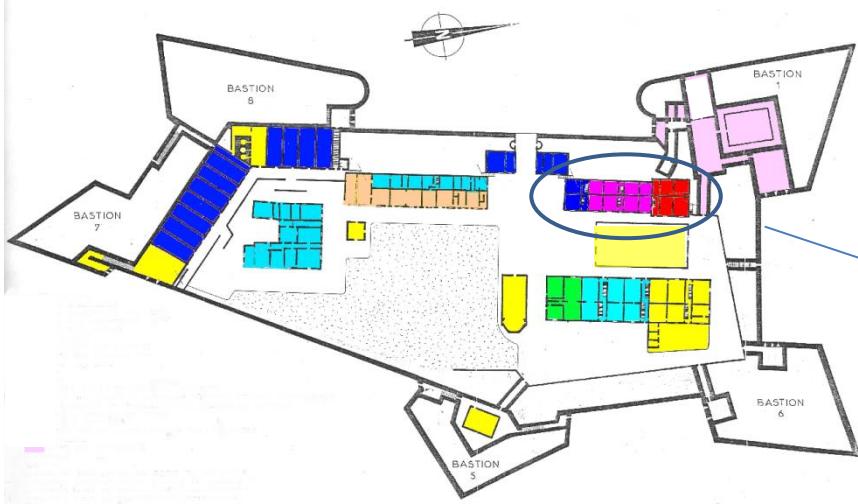


## 5.4 Détails des bâtiments

### La caserne 17B

#### RDC

#### Salles pour les associations



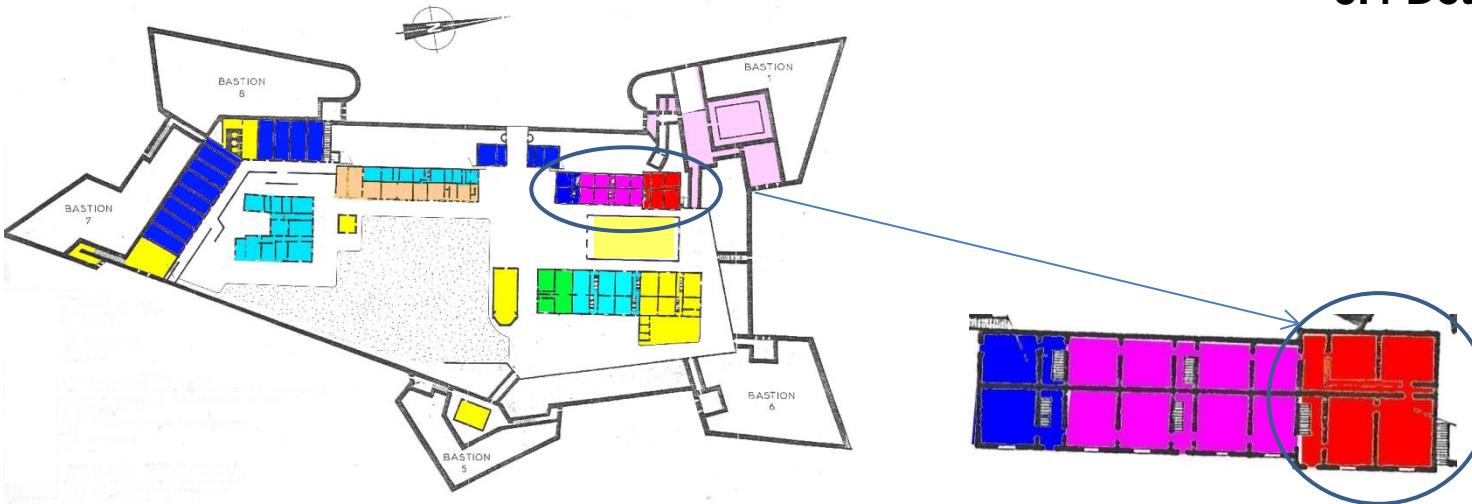
Il a été souligné dans le diagnostic que l'accès de la population locale devait être favorisé. Prévoir des espaces de réunions pour les association y contribue.  
Les espaces proposés déplacent de beaux volumes mais peu de lumière.

## 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



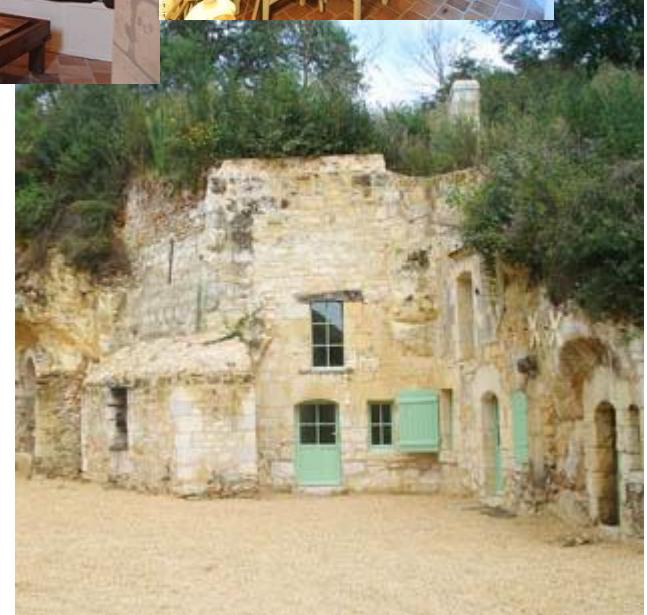
Centre de séjour des Perrières de Doué-La-Fontaine (49)



Ottawa Jail Hostel  
(USA)



Hôtel La Claustra  
(Suisse)



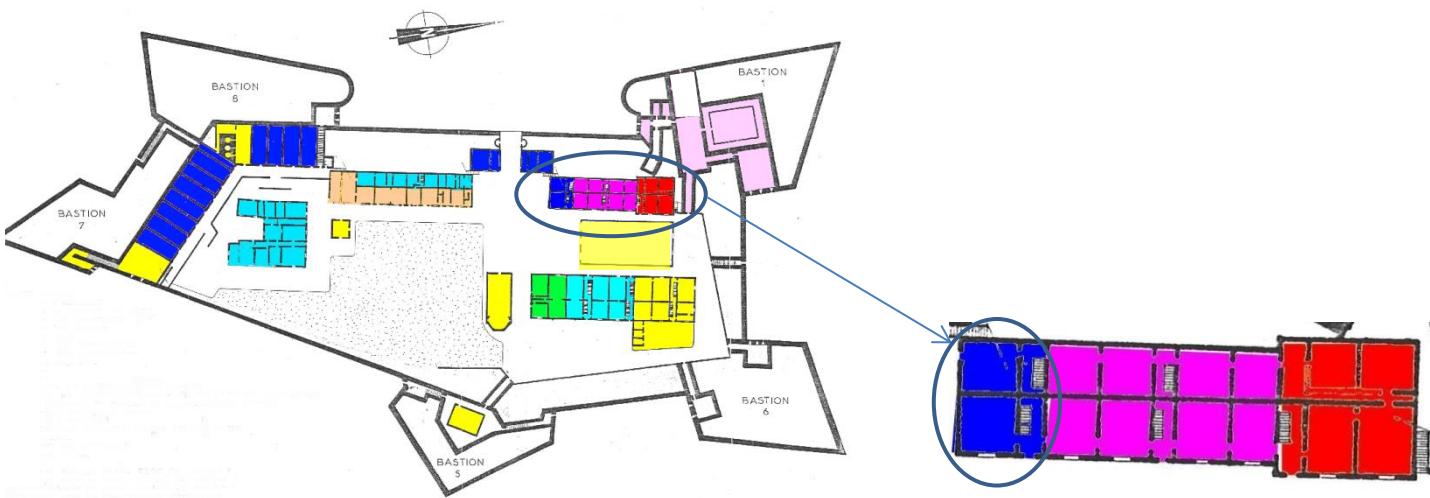
Gîte troglodytique à La Roche d'Etiau (49)

## 5.4 Détails des bâtiments

### La caserne 17B

#### RDC

#### Ateliers/boutiques

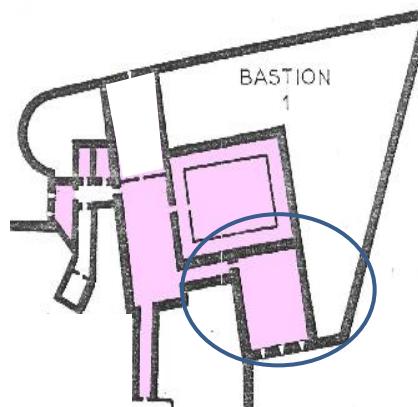
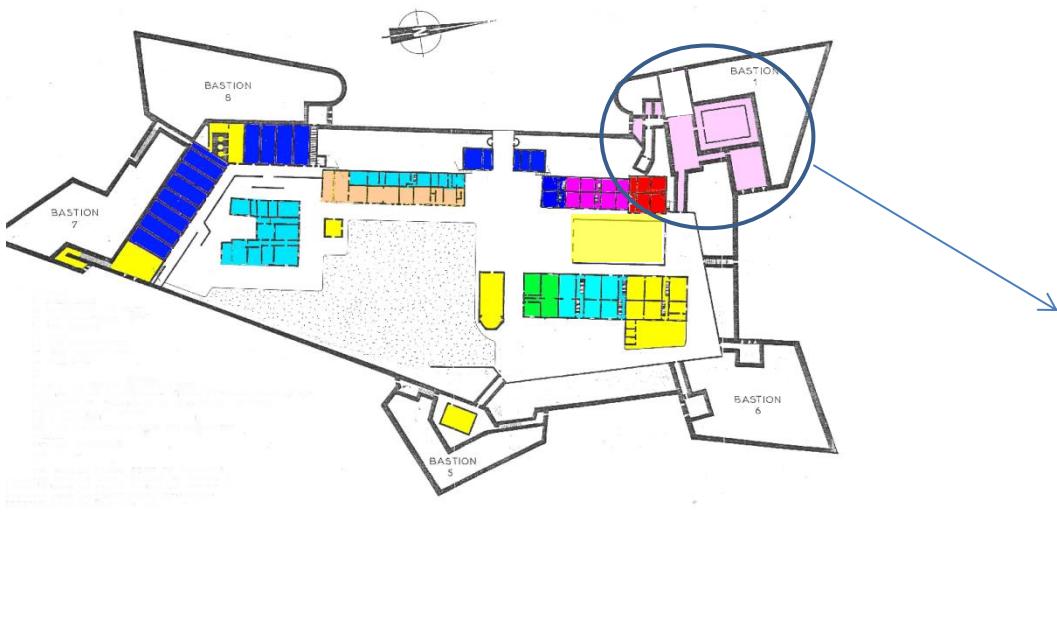


L'emplacement de ces espaces est stratégique dans la dynamique du site et peut intéresser des privés pour leur accessibilité et leur visibilité. La proximité directe avec la salle Vauban n'implique pas de conflits (activité diurne de l'un / activité nocturne de l'autre) et ne peut que bénéficier à la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

## 5.4 Détails des bâtiments

### La grande poudrière

### Fabrique culturelle



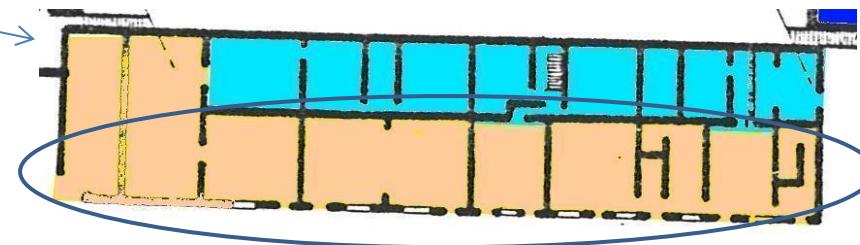
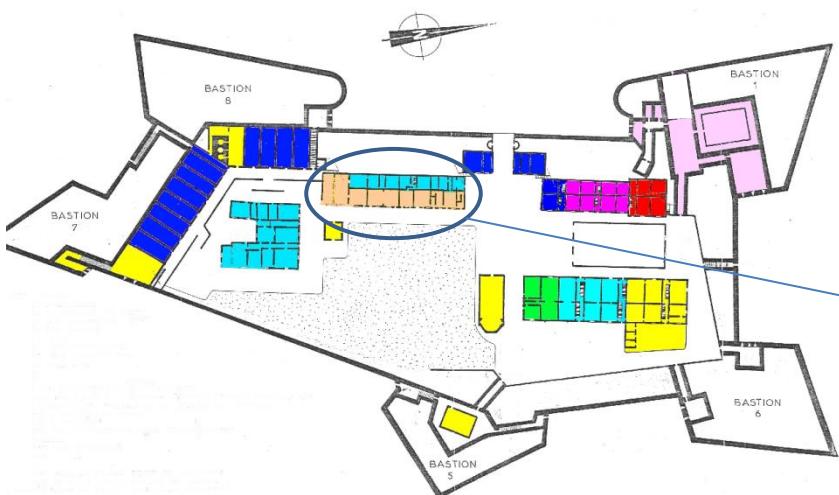
Bien que la pièce principale soit plus grande et possède des qualités esthétiques supérieures, des problématiques de réglementation ERP peuvent contraindre à privilégier l'autre pièce (orientée Est-Ouest) pour y créer un petit lieu de travail/représentation.

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

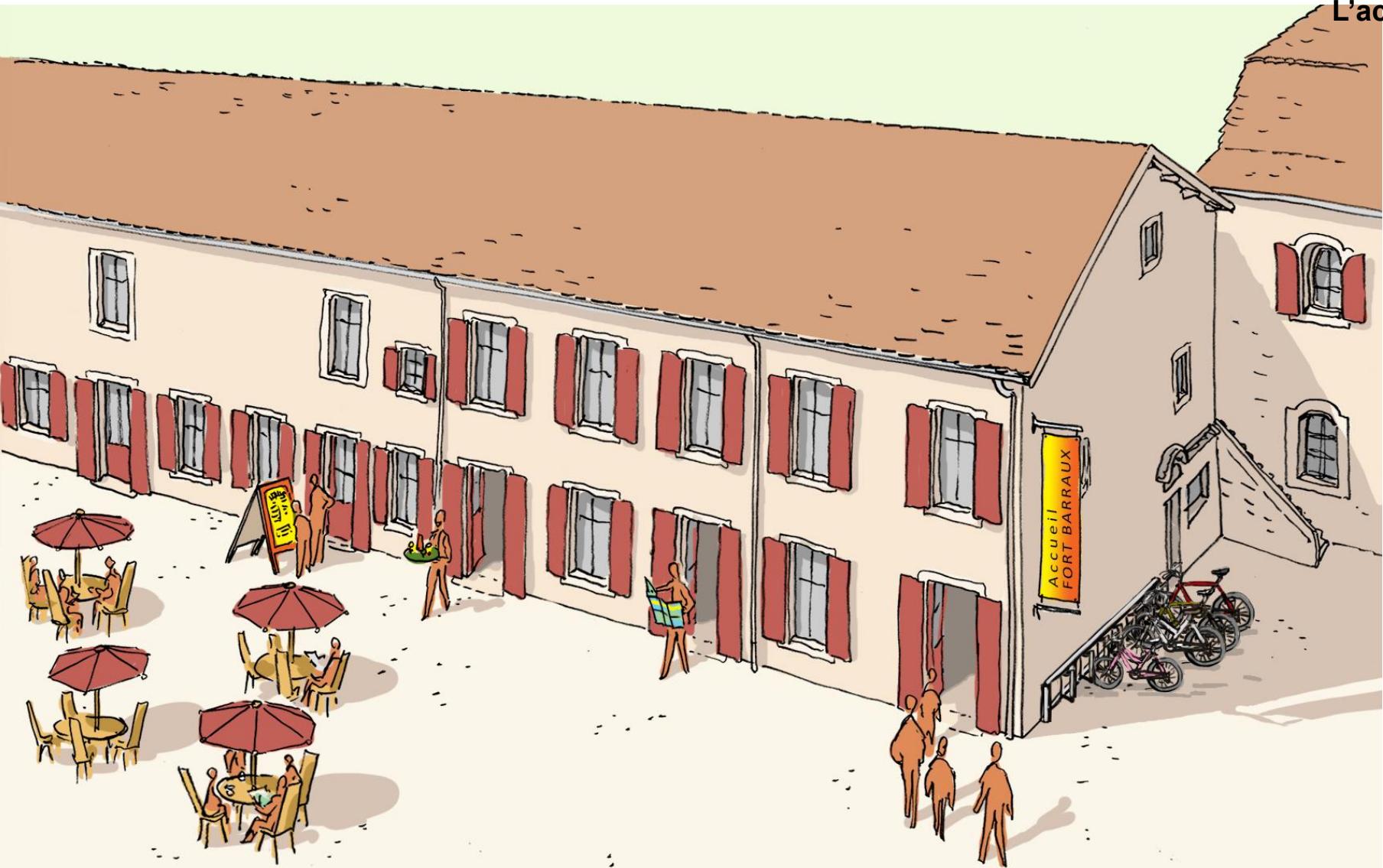


Il a été souligné en phase de diagnostic la nécessité de créer un point d'accueil afin de guider les visiteurs sur le site.

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 évènementielle du site sur la place d'armes.

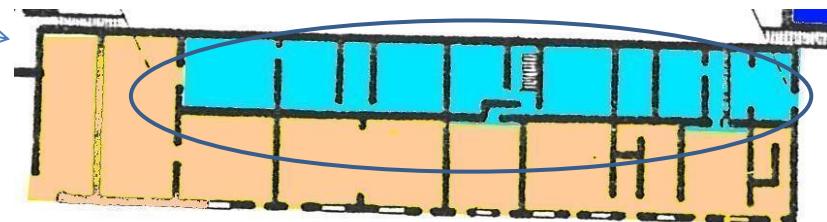
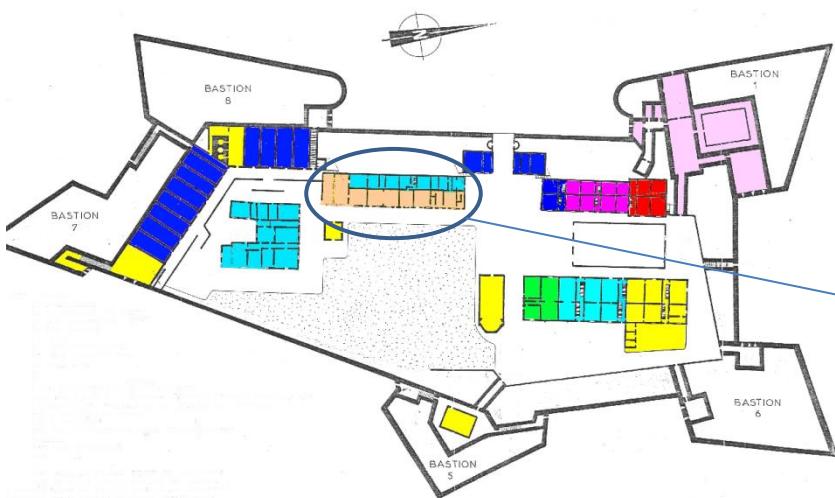
5.4 Détails des bâtiments  
La caserne 28  
L'accueil



## 5.4 Détails des bâtiments

### La caserne 28

#### L'accueil



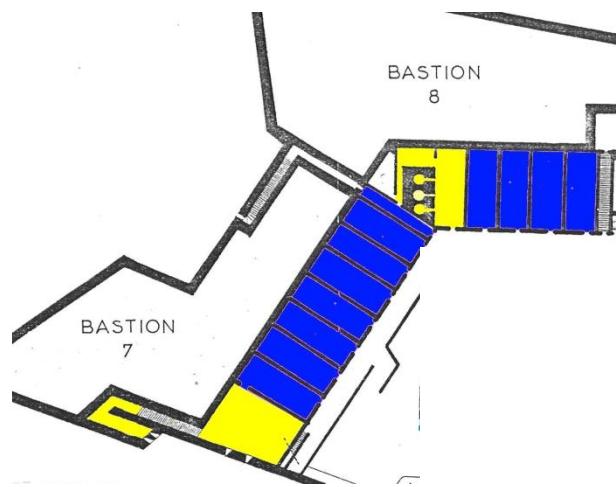
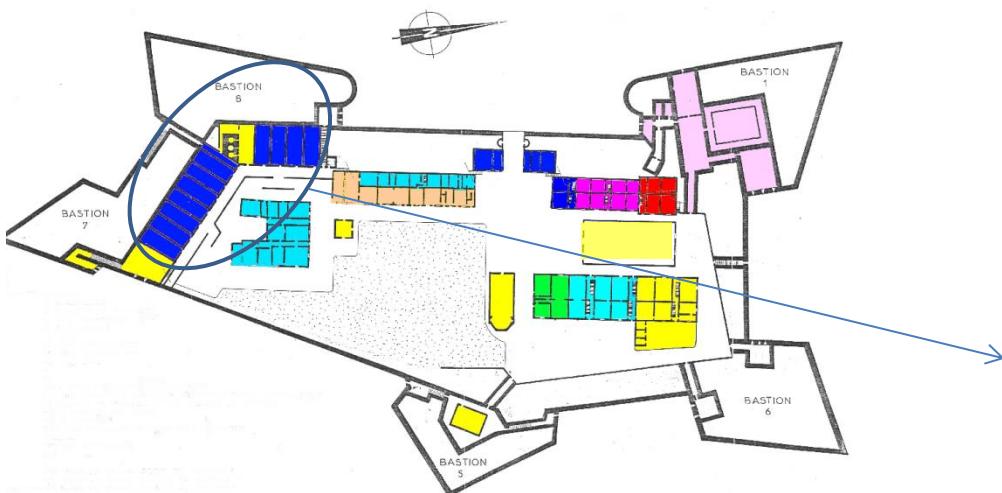
Cet espace est en lien direct avec le premier étage

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<sup>er</sup> 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

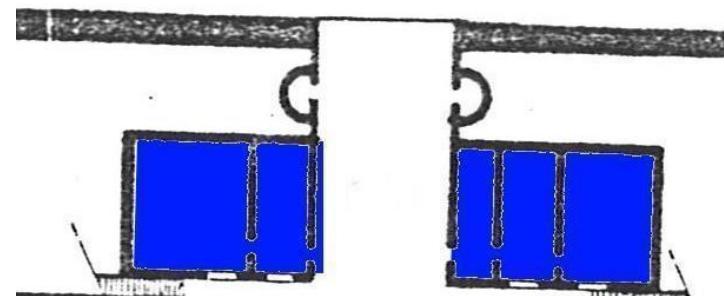
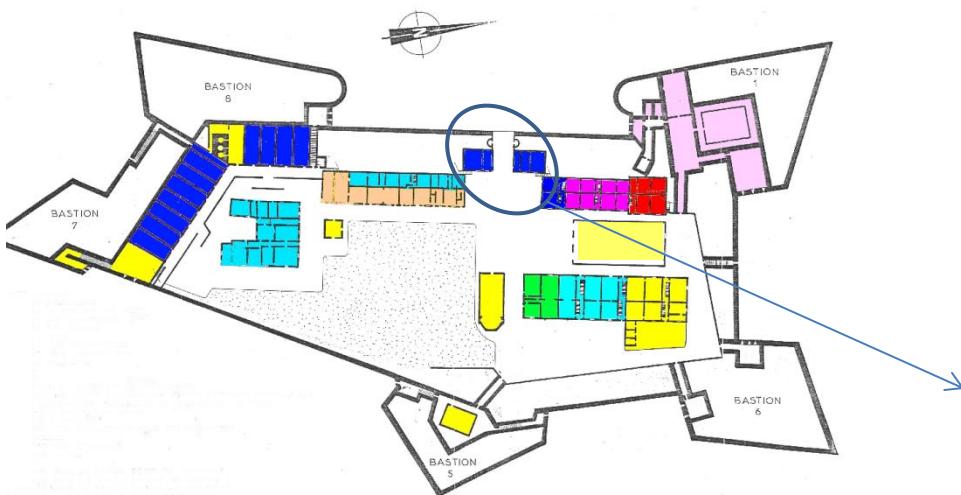
Ateliers et boutiques d'artisans d'art et de producteurs



## 5.4 Détails des bâtiments

### Le bâtiment d'entrée

#### Ateliers et boutiques

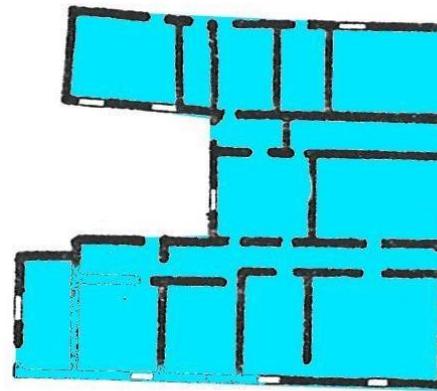
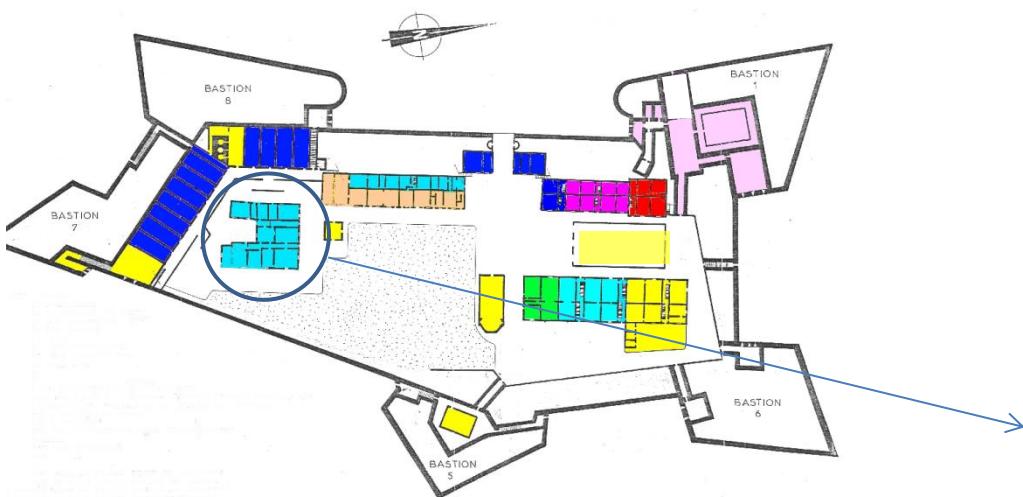


Les volumes de ces espaces sont relativement modestes mais leur situation est bonne car il sont facilement accessibles et donnent la touche attractive et vivante dès l'entrée du Fort.  
Attention toutefois de bien veiller à encadrer les aspects des devantures, vitrines et marchandises proposées.

## 5.4 Détails des bâtiments

### L'hôtel du gouverneur

#### Scénario 1 : logements

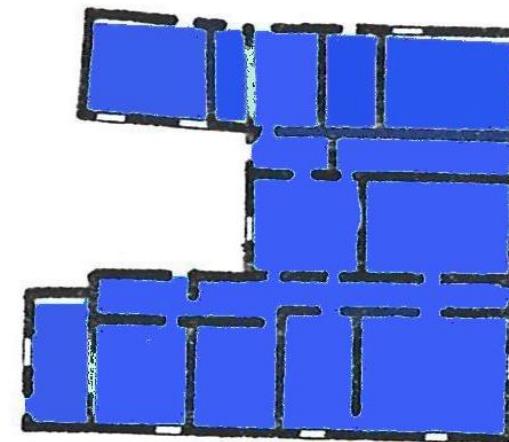
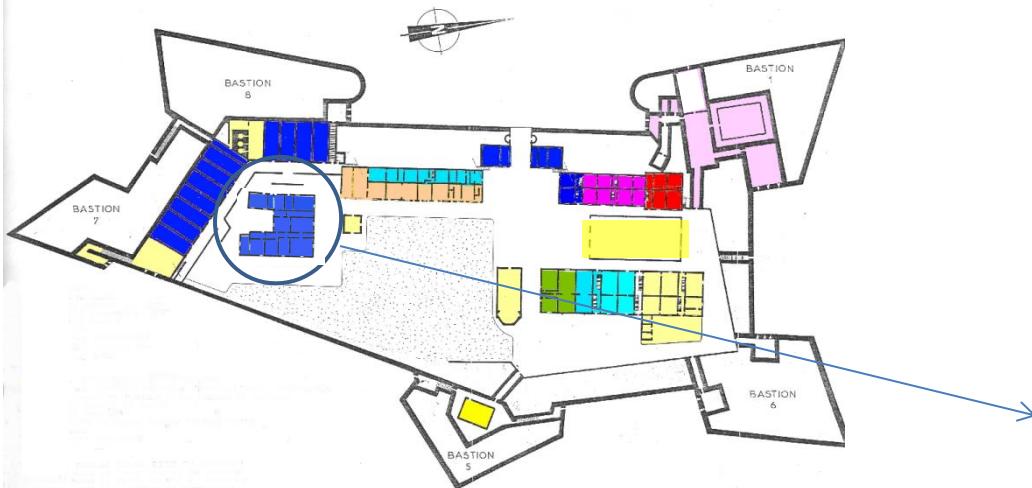


Si la commune souhaite privilégier les logements dans le Fort, l'hôtel du gouverneur, dont c'était l'usage premier, s'y prête bien.

## 5.4 Détails des bâtiments

### L'hôtel du gouverneur

#### Scénario 2 : hôtel-restaurant



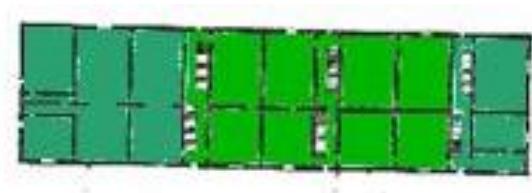
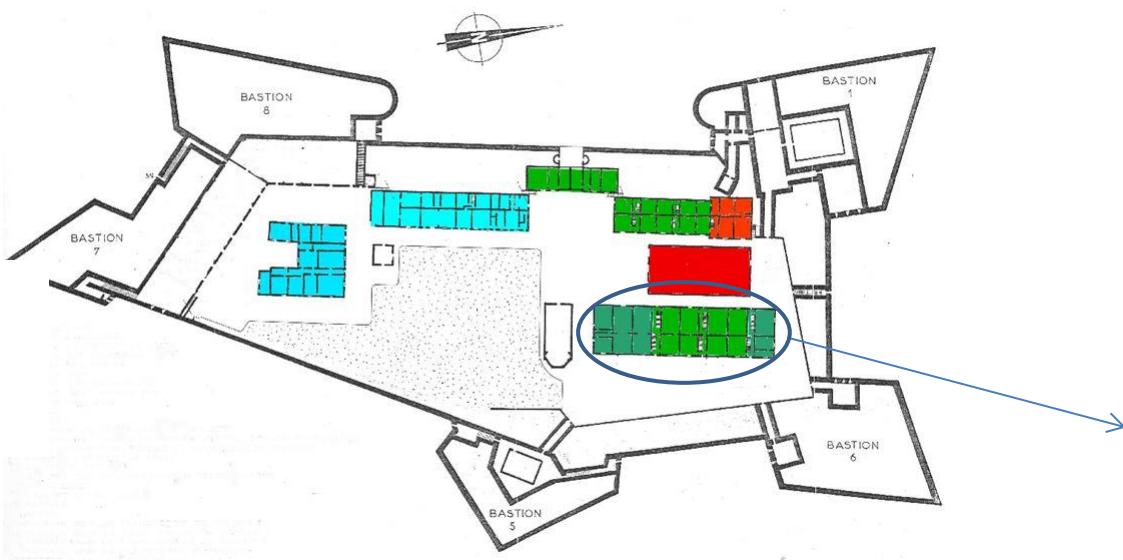
Selon l'orientation donnée par la Maître d'ouvrage et les opportunités qui se présenteront en termes d'investissements privés, l'hôtel du gouverneur se prête également à l'installation d'un hôtel-restaurant qui s'intégrerait dans l'offre globale du site.

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<sup>er</sup> étage

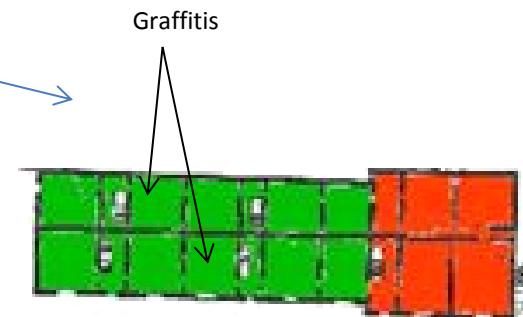
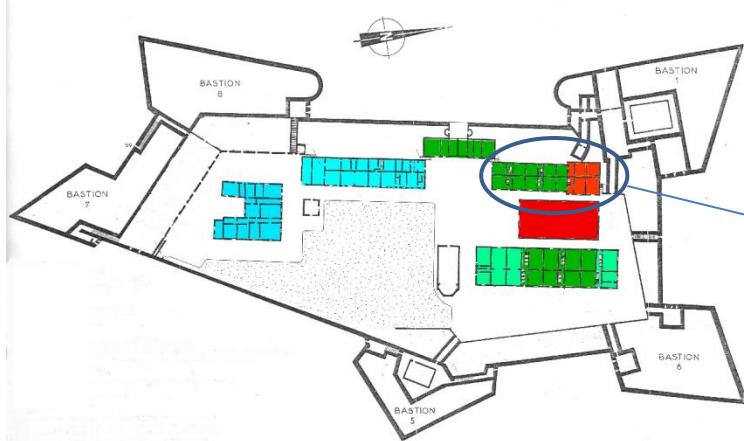


Les espaces dévolus à Artis et à l'atelier 17c sont maintenus. Le reste de l'étage se prête à une activité de bureaux traditionnels du même ordre.

## 5.4 Détails des bâtiments

### La caserne 17C

#### 1<sup>er</sup> étage

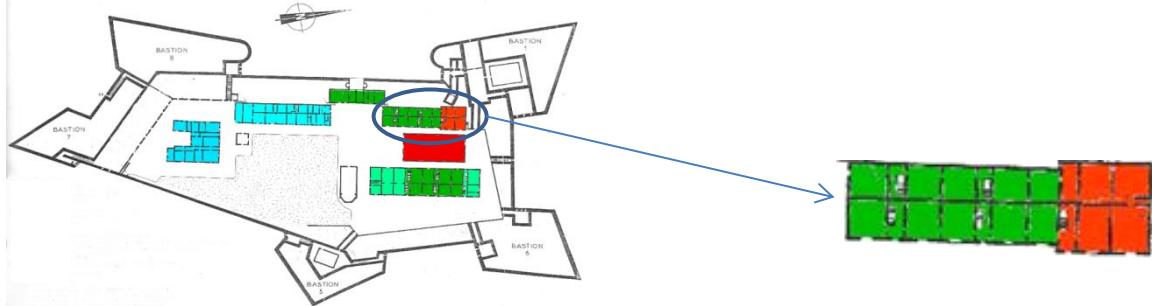


Le premier étage accueille à la fois une partie gîte de groupe et des espaces de bureaux plutôt dans un esprit « co-working » dont la philosophie trouvera plus sa place entre un gîte de groupe et des espaces associatifs.

## 5.4 Détails des bâtiments

### La caserne 17C

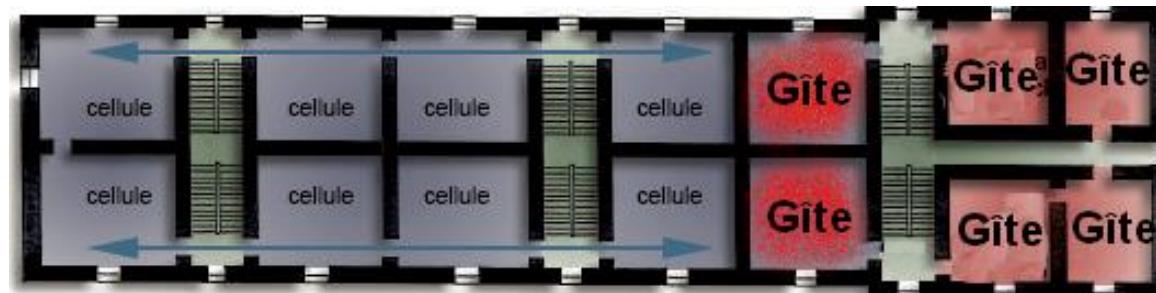
#### 1<sup>er</sup> étage



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.)

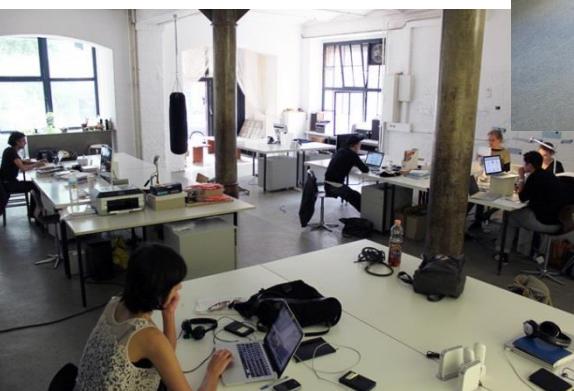
Les espaces proposés en co-working peuvent être sectorisés à la demande et seuls les espaces utilitaires (sanitaires, reprographie, cafétéria...), communs à tous, sont regroupés à l'extrémité du bâtiment.



## Analyses Coworking



Mosaik (Paris)



Berlin



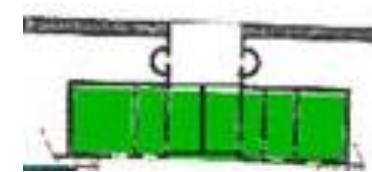
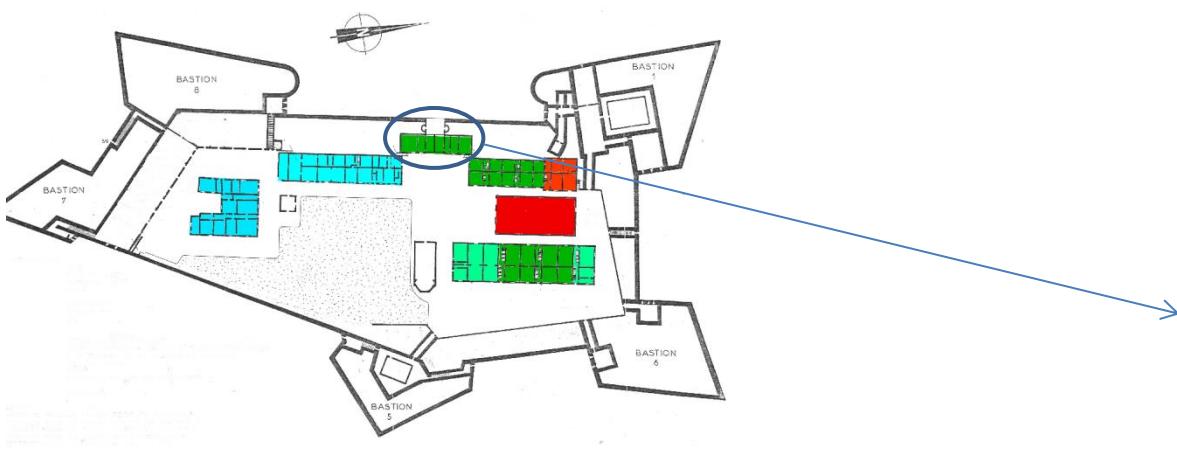
*Lieux d'intelligence collective où différentes compétences se côtoient de façon informelle : les valeurs partagées comptent plus que les métiers exercés.*



## 5.4 Détails des bâtiments

### Le bâtiment d'entrée

#### 1<sup>er</sup> étage

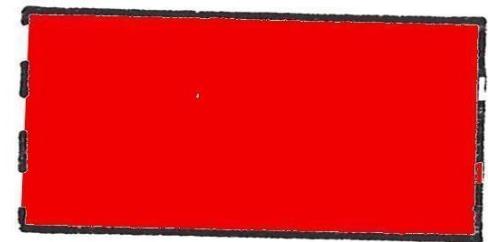
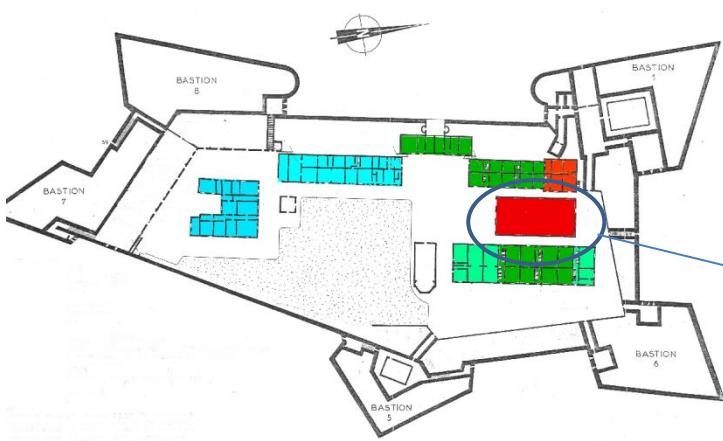


L'étage supérieur du bâtiment d'entrée pourrait faire bénéficier aux entreprises de son emplacement et de la noblesse de son architecture en proposant des espaces de bureaux haut de gamme et des salles de réunion.

## 5.4 Détails des bâtiments

### La salle Vauban

#### 1<sup>er</sup> étage



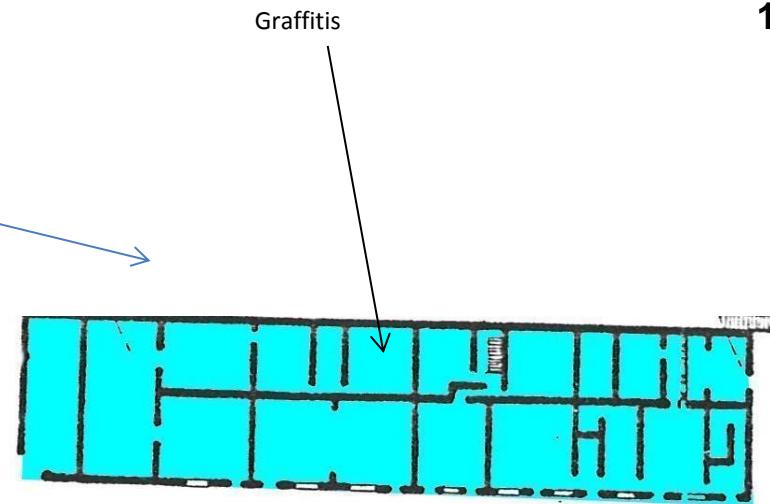
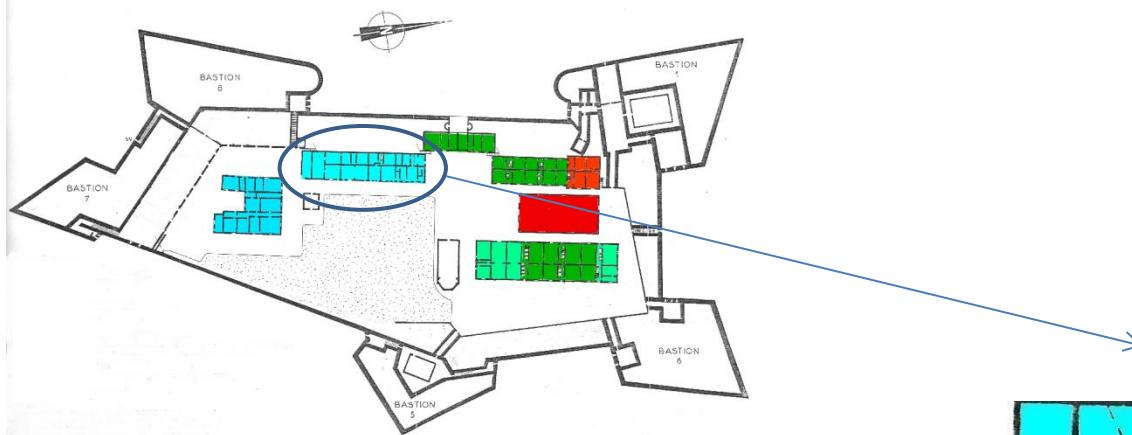
Le premier étage de la salle Vauban peut proposer un espace polyvalent qui offre la possibilité d'accueillir des groupes (classes...) et d'y réaliser des projections.

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<sup>er</sup> étage

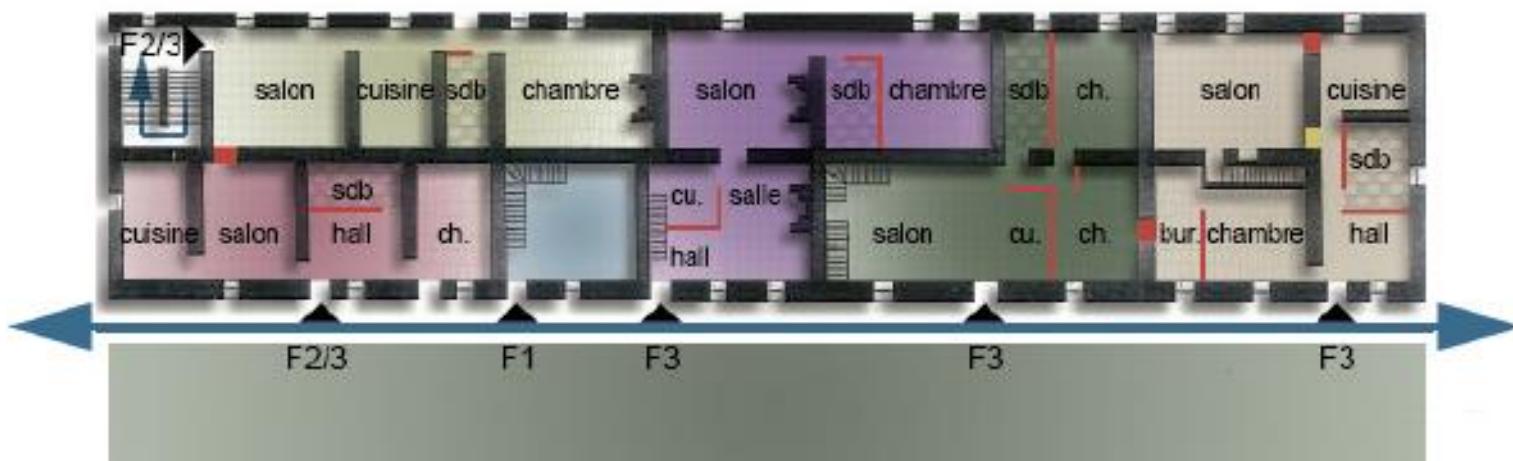


Le premier étage de la caserne 28 pourrait être réservé à la partie Habitat des logements partagés. Il sera nécessaire de veiller à encadrer les aménagements afin qu'ils respectent les graffitis remarquables.



Coursive 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.



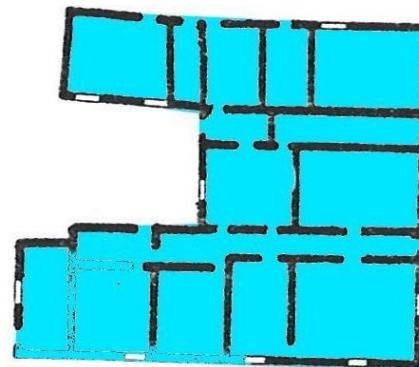
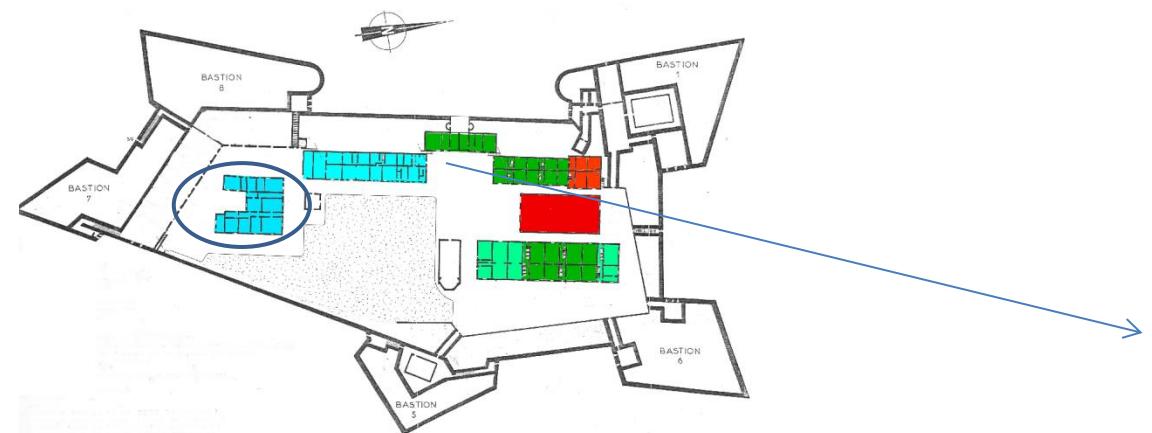
Proposition d'aménagement schématique



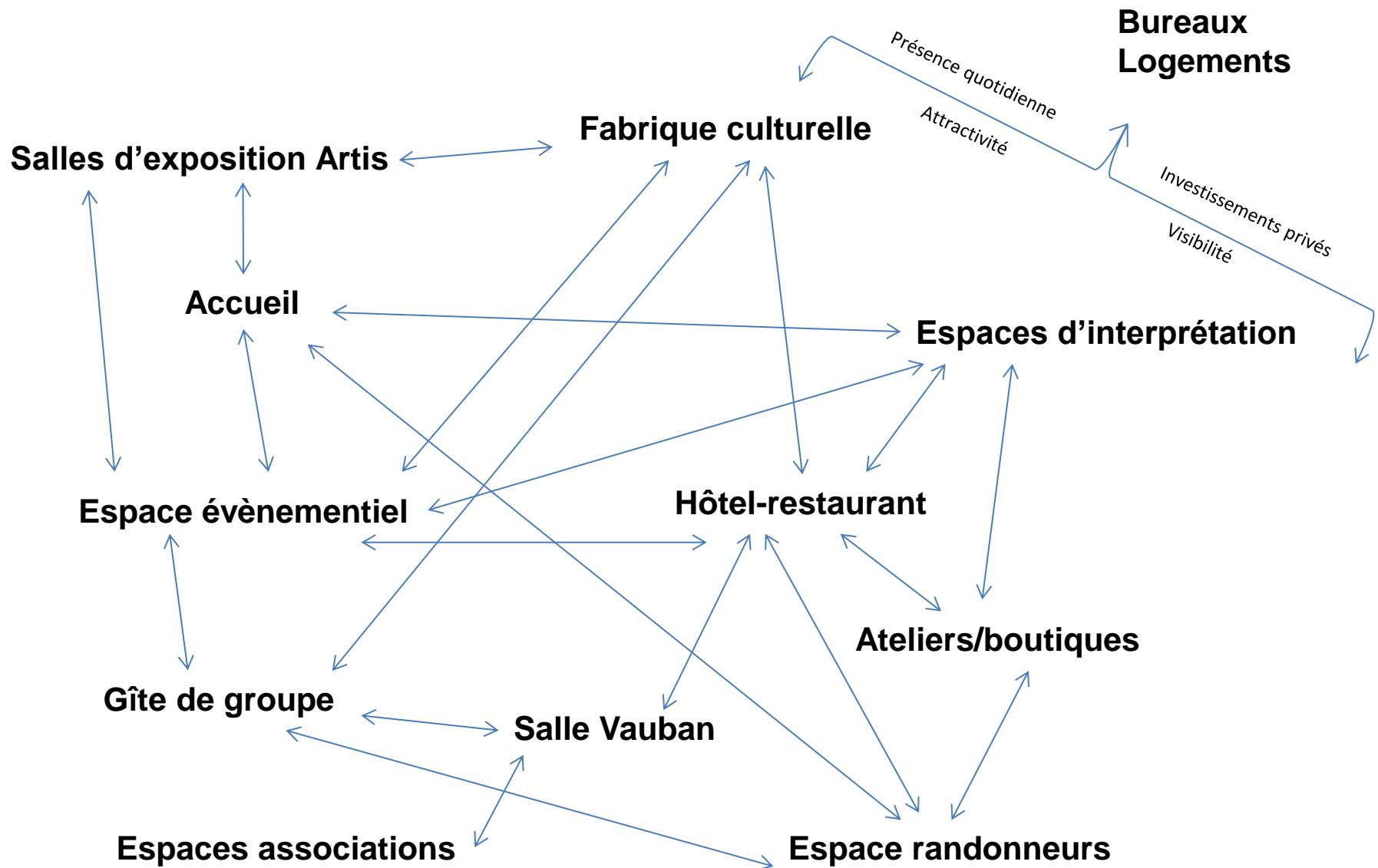
## 5.4 Détails des bâtiments

### L'hôtel du gouverneur

#### 1<sup>er</sup> étage



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



### Tableau récapitulatif des objectifs estimés (selon schéma proposé)

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

#### 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 rejoointoiement 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.*

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

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 manquant.

#### 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.*

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.

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.

#### 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 étalement 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 rejoointoient en recherche, les injection 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.*

#### 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 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 rejoignement en recherche, les injections de coulis de chaux, le nettoyage.
- Restauration des pas-de-souris en pierre de taille (escaliers), 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 remontages, les recalages, le rejoignement 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 œuvre 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.
  - 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.

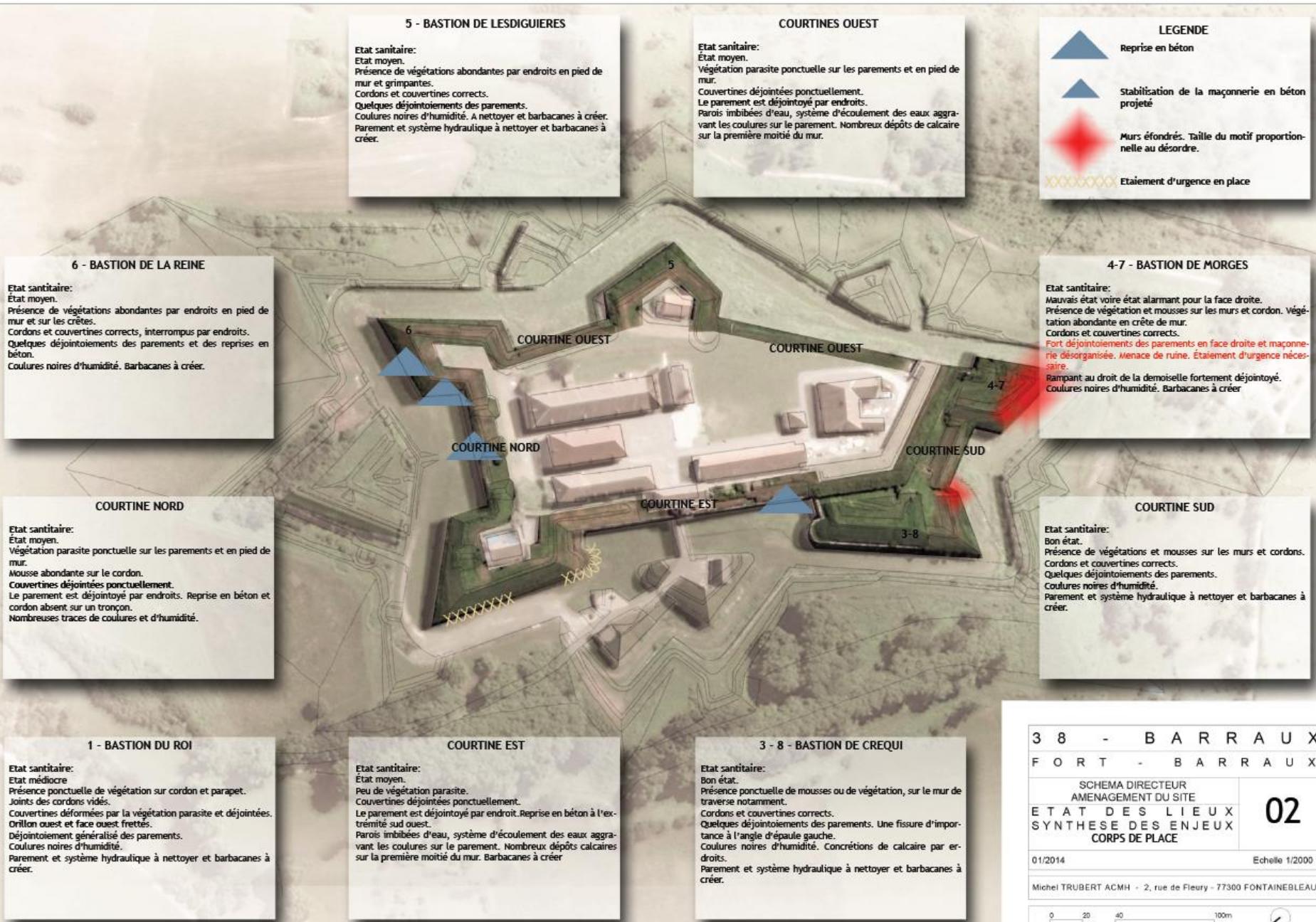
Restauration du chemin couvert

- Restauration des maçonneries de moellons du mur de défilement, 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, 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.
- 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 dénivellations 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 glaciés.  
La dénivellation des glaciés est bien conservée sur l'ensemble des fronts.  
Des reprofilsages 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.  
Couveraines 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 Morges et de Lesdiguières).  
Présence de végétation abondante par endroits.  
Couveraines 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.  
Couveraines déformées par la végétation parasite, déjointées et parfois ruinées.  
Forte humidité, aucun système d'écoulement des eaux.

## 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.  
Couveraines déformées par la végétation parasite et déjointées.  
Problème d'évacuation des eaux, à l'origine des désordres importants des parements.

## 10 - LUNETTE D'ENTREE

**Etat sanitaire:**  
Etat moyen.  
Présence ponctuelle sur le parement et en crête de mur.  
Joint des couvertines vidés par endroits.  
Déjointoyement généralisé des parements. **Éboulement 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 Crequin 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.  
Couveraines 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.

## FRONT ISERE

## 13 - DEMI-LUNE SUD EST

**Etat sanitaire:**  
Mauvais état.  
Présence de végétation abondante par endroits en pied de mur et sur les crêtes. Présence de tichens et mousses.  
Couveraines 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 GRENOBLE

**Etat sanitaire:**  
Mauvais état des contrescarpes, bon état des fossés.  
Présence de végétation abondante voire envahissante au droit des murs.  
Couveraines 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.

## 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.  
Joint des cordons parfois évidés, disparition au droit de l'éboulement.  
**Éboulement conséquent entraînant la disparition des parements d'une partie de la face droite.**  
Déjointoyement 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 remplies de terre ou de maçonneries.  
Chaussée en bitume.

3 8 - B A R R A U X  
F O R T - B A R R A U X

S C H E M A D I R E C T O R  
A M E N A G E M E N T D U S I T E  
E T A T D E S L I E U X  
S Y N T H E S E D E S E N J E U X  
O U V R A G E S A V A N C E S

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 ADEQUATS

**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



#### APPEL À PROJETS

**L**a Communauté de communes du Cograis 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 acquerra 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 Cograis  
45 rue Charles de Gaulle 35460 ST ETIENNE EN COGLES  
Contact : Fabrice POUREL 02 99 18 40 69  
developpement.cograis@wanadoo.fr

**VILLE du CANNET**

**Bonnard au Cannet**



**UN MUSÉE**

**VILLE du CANNET**

**Bonnard au Cannet**



**Un musée Bonnard au Cannet**

En 1920, il a fait de nombreux séjours dans le Millé. Pierre Bonnard achète au Cannet une petite maison qu'il baptise La Boissière, 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'œuvre de Bonnard ce que Grivry est à celle de Monet ou la Montagne Sainte-Victoire à celle de Cézanne.

La ville du Cannet a décidé de rebâtir le château de Boissière 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



Bonnard, à Boissière de Boissière (ca. 1920-40) 40x40 cm.  
© 2006, une rétrospective de l'oeuvre de Pierre Bonnard

**VILLE du CANNET**

**Bonnard au Cannet**



**UN MUSÉE**

**VILLE du CANNET**

**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'entité muséale.

La mise en valeur de la villa Hôtel Saint-Victor est très soignée : d'une part, une construction discrète est entière, et d'autre part, une colonne en superstructure est accolée harmonieusement au bâtiment principal.

Le panier du musée s'inscrit largement sur le boulevard Carnot, les jardins de la villa Hôtel Saint-Victor sont directement reliés aux jardins de l'hôtel de ville et une liaison piétonne sera établie entre la Place Beaufeu (quartier historique) et le musée.

Vue depuis l'angle de la villa Carnot avec la villa Hôtel Saint-Victor

## ► SE DOTER DES OUTILS DE COMMUNICATION DE PROJET ADEQUATS

A l'attention des investisseurs

en 2010

Un espace privilégié au cœur de la ville de Draguignan

- 11 ha
- 64 320 m<sup>2</sup> de SHON total
- Un parc paysager de 28 500 m<sup>2</sup>
- 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 »

Boulevard Kennedy

École primaire

Projet BETRIM Logements Résidence seniors

Gymnase Régional

Le parc

Commissariat de police

Logements sociaux (dont 50 % Armée)

Les Collettes

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

Activité économique (en cours de définition)

Projet ICADÉ Logements Activités commerciales

Projet BOUYGUES Logements

ECOPARC Maison de l'Emploi et de l'Économie

Hôtel d'entreprises et services de la CAD

Centre de rééducation fonctionnelle

Pépinière d'entreprises et services de la CAD

Avenue de Verdun

Développons ensemble la Dracénie

## ► SE DOTER DES OUTILS DE COMMUNICATION DE PROJET ADEQUATS

A l'attention des occupants

**de Bonne**  
GRENOBLE CENTRE

# DE BONNE

## LIVRET D'ACCUEIL

**VOTRE LOGEMENT EST INNOVANT**  
Cette rubrique concerne l'ensemble des opérations réalisées pour rendre votre logement de type **«de Bonne»** plus économe en énergie.

**Votre immeuble a été conçu avec des critères de Qualité Environnementale.**

Des efforts très importants ont été réalisés pour limiter les besoins en énergie et optimiser la consommation. L'objectif est non seulement de réduire la consommation mais aussi que votre budget. Attention, 1°C de plus correspond à un supplément de 10% sur la facture annuelle et 15% d'augmentation des consommations.

Vos radiateurs sont équipés de régulateurs électroniques qui précisent la température dans votre logement, en tenant compte de la température extérieure et extérieure.

L'isolation de votre immeuble a été renforcée pour limiter la perte de chaleur à l'heure de conserver le chauffage à l'hiver, et mieux s'en protéger l'été. Des portes et fenêtres fermées la nuit, pour limiter les fuites de chaleur.

**Votre logement est particulièrement bien isolé**

L'isolation de votre immeuble a été renforcée pour limiter la perte de chaleur à l'heure de conserver le chauffage à l'hiver, et mieux s'en protéger l'été. Des portes et fenêtres fermées la nuit, pour limiter les fuites de chaleur.

**Votre confort y compris en été**

Plusieurs dispositifs ont été pensés pour assurer votre confort en période de chaleur.

- des protections solaires extérieures permettant de réduire la température direct.
- une ventilation permettant de la purifier et de la refroidir.
- une quantité de rangement optimisé : va-séjour (cuisines, toilettes, jardins, parkings).

**Votre eau chaude sanitaire**

Pré de 90% de vos besoins annuels en eau chaude sanitaire sont assurés par une pompe à chaleur fonctionnant en toute. Le complément éventuel est assuré par le gaz naturel.

**l'isolation extérieure qui permet à la maison de déstocker le chauffage**

la ventilation permettant d'assurer la qualité de l'air suffisant.

**En Saver Plus**

Des précisions sur les conseils pratiques, contactez-nous pour toute information :  
4 rue Voltaire (38000 Grenoble) - Tél. 04 76 00 29 99  
[www.debonne.org](http://www.debonne.org)  
Tous les documents de l'ALUC sont disponibles sur le site internet [www.debonne-grenoble.fr](http://www.debonne-grenoble.fr) (plateforme téléphonique)

**ENFANCE**

Les écoles maternelles et élémentaires sont gérées par la ville de Grenoble. Les écoles élémentaires sont implantées dans les antennes maternelles.

**École maternelle du secteur**  
Jeanne d'Arc - 3 rue Jeanne d'Arc  
Mâcon : 1 rue Sergent Boillot

**École élémentaire Luce-Aubrac**  
4 rue Henri Ding

**MARCHÉ HOCHE**  
Place André Malraux

Produits alimentaires (traditionnels et bio) et artisanat.

Marché le vendredi matin et une brocante le 1<sup>er</sup> samedi du mois.

**AUTOPARTAGE**

Dans le cadre de l'aménagement des espaces publics, une place de stationnement est réservée à l'association Alpes-Autopartage.

L'autopartage permet de disposer, en quasi libre-service, de voitures stationnées à différents emplacements de la ville.

Téléphone : 04 76 26 17 26  
[www.alpes-autopartage.fr](http://www.alpes-autopartage.fr)

**La collecte des déchets et le maintien des espaces publics**

La collecte des déchets est assurée par la Mairie de Grenoble et la communauté des communes de l'agglomération de Grenoble. La Mairie de Grenoble : [www.la-mairie.org](http://www.la-mairie.org)

**La collecte des déchets et le maintien des espaces publics**

La collecte des déchets et le maintien des espaces publics sont assurés par la Mairie de Grenoble et la communauté des communes de l'agglomération de Grenoble. La Mairie de Grenoble : [www.la-mairie.org](http://www.la-mairie.org)

**Les jours de collectes**

- Mardi et jeudi pour la collecte des déchets ménagers.
- Lundi, mercredi et vendredi pour la poubelle gris.

**La déchèterie proche**

La déchèterie proche est située au 10 rue de l'Ormeau à 38000 Grenoble (du lundi au vendredi de 08h30 à 12h30).

**1. Antenne maternelle - 3, rue Jeanne d'Arc  
2. Antenne maternelle - 1, rue de l'Ormeau  
3. Antenne maternelle - 1, rue de l'Ormeau  
4. Mairie de Grenoble - place de l'Europe  
5. Marché Hôche - place André Malraux**

### ► SE DOTER DES OUTILS DE COMMUNICATION DE PROJET ADEQUATS

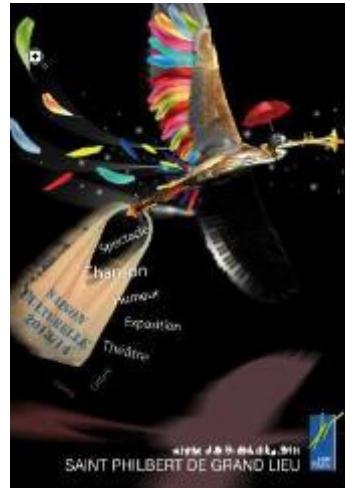
**Le site lui-même doit être le support d'une communication adéquate.**

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<sup>er</sup> 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 97m<sup>2</sup> 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



### Accès rapide

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

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-nordest.fr](http://www.batigere-nordest.fr)



### ► 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 ...

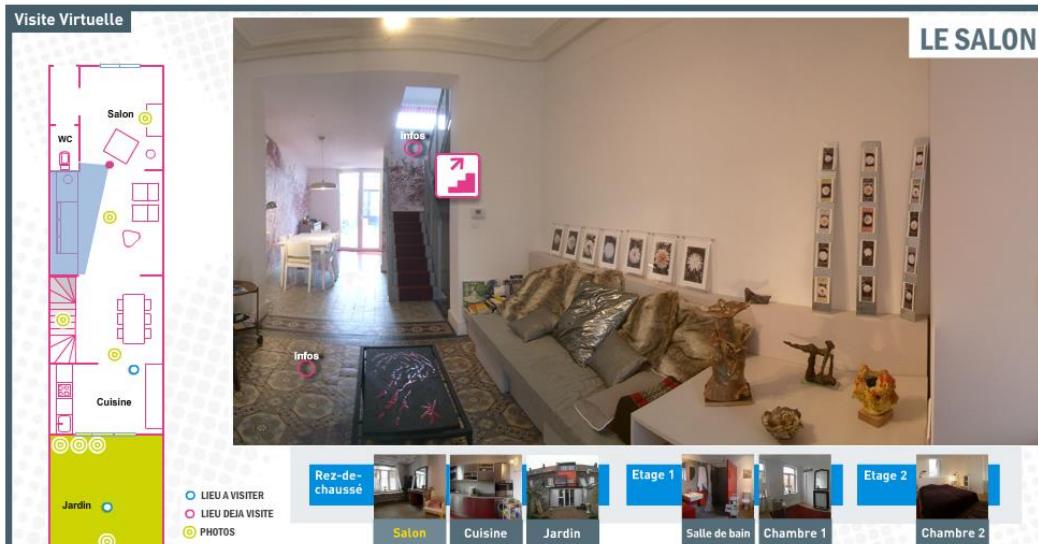
- de rendez-vous nationaux :
  - Journées Européennes du patrimoine en septembre
  - Journées Européennes des métiers d'art
  - ...

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.



### ► Créer un bureau et un appartement témoin, au moins virtuel

#### Visite virtuelle de la maison témoin



### Campagne de communication presse

#### 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 SOLICITATIONS 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 SOLICITATIONS 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 scénarios 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 bâche 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 m<sup>2</sup> 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

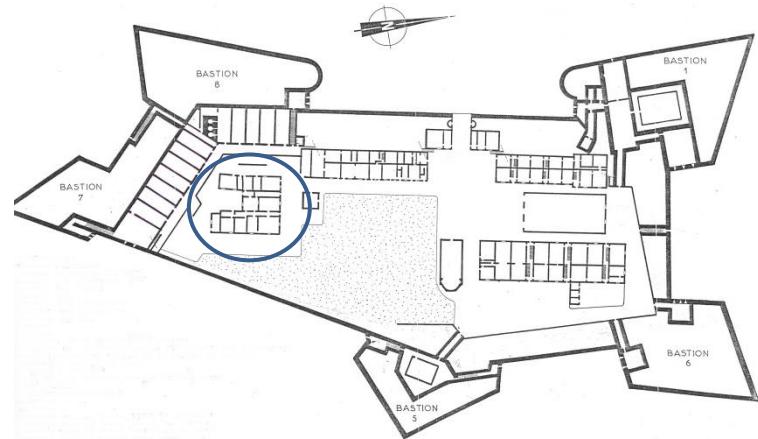
**Total H.T. : 2 660 000 €**

### 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 combles 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 rejoignoiement 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



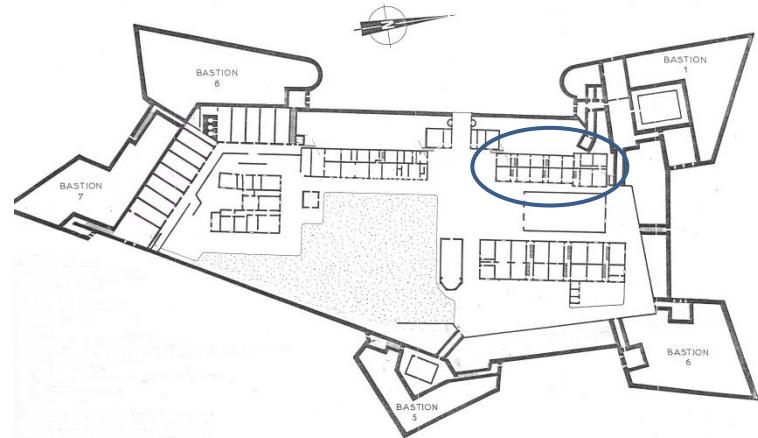
#### HOTEL DU GOUVERNEUR

Total H.T. : 1 156 000 €



➤ <b>Remplacement et/ou mise en place de menuiseries</b>	46 200 €
Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique.	
➤ <b>Remplacement des portes d'accès et portails</b>	14 000 €
Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique.	
➤ <b>Traitement des bois de charpente conservés</b>	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.	
➤ <b>Traitement des bois de planchers apparents</b>	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.	
➤ <b>Piquage, nettoyage et réfections de façades</b>	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 rejoointoientement des pierres d'encadrements, corniches, appuis et chaînes d'angles.	
- Réfection complète des joints.	
➤ <b>Renfort de planchers bois conservés</b>	87 300 €
Prestation comprenant :	
- Renfort des éléments de solivage et/ou sommiers principaux porteurs	
- Surface considérée : 50% des surfaces	
➤ <b>Renfort de plancher conservé sur voûtes</b>	19 400 €
Prestation comprenant :	
- Remplacement de solivage partiel calé sur voûte	
- Surface considérée : ensemble du rdc	
➤ <b>Ressuivi de plancher bois</b>	58 200 €
- Dépose et remplacement des lames de plancher défectueuses et remplacement à l'identique	

## 8.2 Travaux d'entretien du bâti Caserne 17B



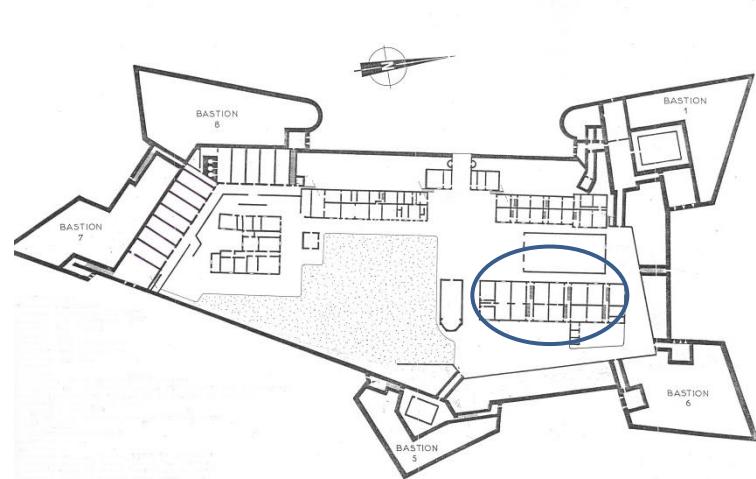
### CASERNE 17B

Total H.T. : 386 200 €



➤ <b>Remplacement et/ou mise en place de menuiseries</b>	66 000 €
Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique	
➤ <b>Remplacement des portes d'accès et portails</b>	14 000 €
Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique	
➤ <b>Traitement des bois de charpente conservés</b>	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	
➤ <b>Traitement des bois de planchers apparents</b>	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	
➤ <b>Piquage, nettoyage et réfections de façades</b>	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 rejoointoientement des pierres d'encadrements, corniches, appuis et chaînes d'angles.	
- Réfection complète des joints	
➤ <b>Ressuivi et renfort de planchers conservés</b>	162 000 €
Prestation comprenant :	
- Renfort des éléments de solivage et/ou sommiers principaux porteurs	
- Surface considérée : 50% des surfaces	
➤ <b>Ressuivi et renfort de parquet conservé sur voutes</b>	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	
➤ <b>Ressuivi de plancher bois</b>	108 000 €
- Dépose et remplacement des lames de plancher défectueuses et remplacement à l'identique	

## 8.2 Travaux d'entretien du bâti Caserne 17C



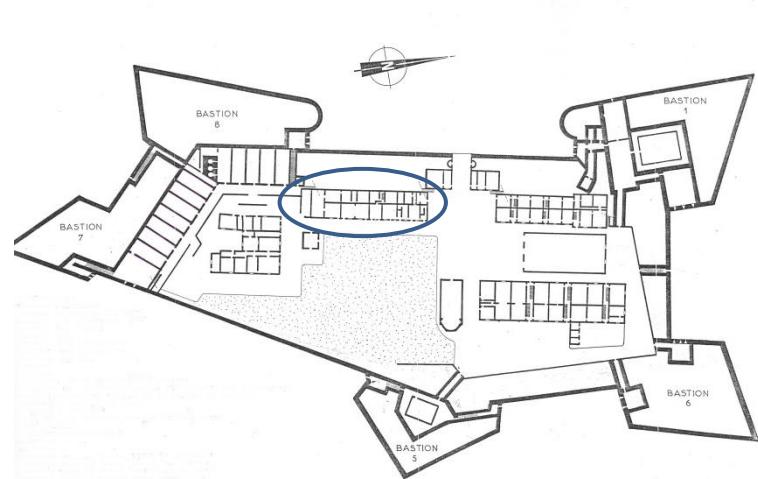
### CASERNE 17C

**Total H.T. : 565 700 €**



➤ <b>Remplacement et/ou mise en place de menuiseries</b>	44 000 €
Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique	
➤ <b>Remplacement des portes d'accès et portails</b>	49 000 €
Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique	
➤ <b>Traitement des bois de charpente conservés</b>	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	
➤ <b>Traitement des bois de planchers apparents</b>	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>	
➤ <b>Piquage, nettoyage et réfections de façades</b>	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 rejoointoientement des pierres d'encadrements, corniches, appuis et chaines d'angles.	
- Réfection complète des joints	
➤ <b>Ressuivi et renfort de planchers conservés</b>	102 600 €
Prestation comprenant :	
- Renfort des éléments de solivage et/ou sommiers principaux porteurs	
- Surface considérée : 50% des surfaces	
➤ <b>Ressuivi de plancher bois</b>	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

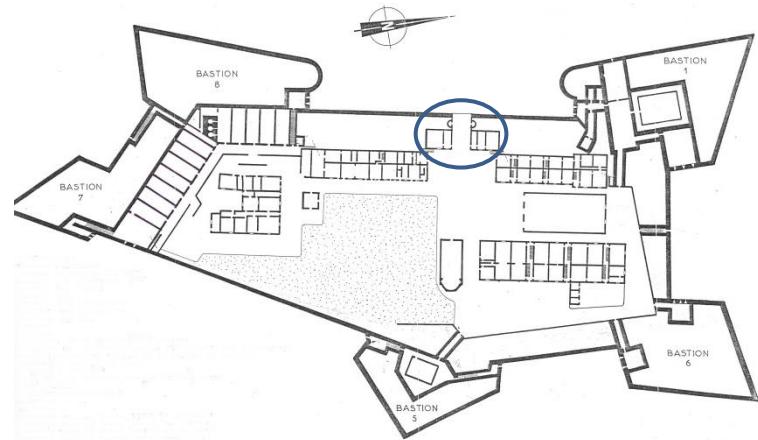
Total H.T. : 420 850 €



<b>➤ Piquage, nettoyage et réfections de façade sur cour</b>	<b>23 400 €</b>
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 de joints.	
<b>➤ Piquage et réfections des enduits de façade de l'étage sur l'entrée</b>	<b>39 000 €</b>
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.	
<b>➤ Nettoyage et extérieur complémentaire</b>	<b>8 000 €</b>
Nettoyage et démoussage complémentaires des parements pierres et terrasse existante.	
<b>➤ Remplacement et/ou mise en place de menuiseries</b>	<b>37 400 €</b>
Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique.	
<b>➤ Remplacement des portes d'accès et portails</b>	<b>17 500 €</b>
Réfection de menuiseries extérieures existantes et/ou remplacement à l'identique.	

## 8.2 Travaux d'entretien du bâti

### Bâtiment d'entrée



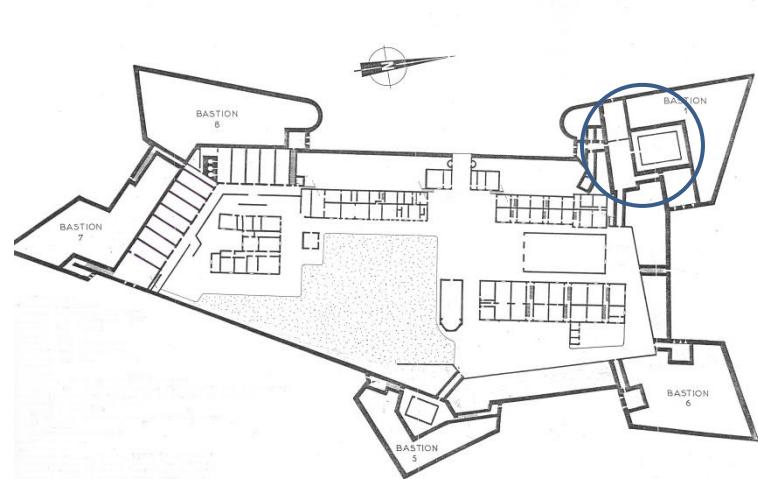
#### BATIMENT D'ENTREE

Total H.T. : 125 300 €



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

## 8.2 Travaux d'entretien du bâti Grande poudrière



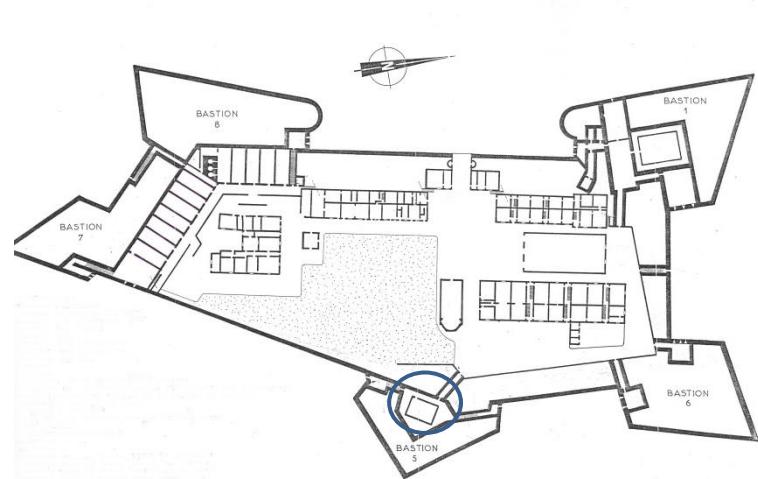
### GRANDE POUDRIERE (bâtiment principal)

Total H.T. : 177 600 €



➤ 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 rejoointoiement 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 poudrière



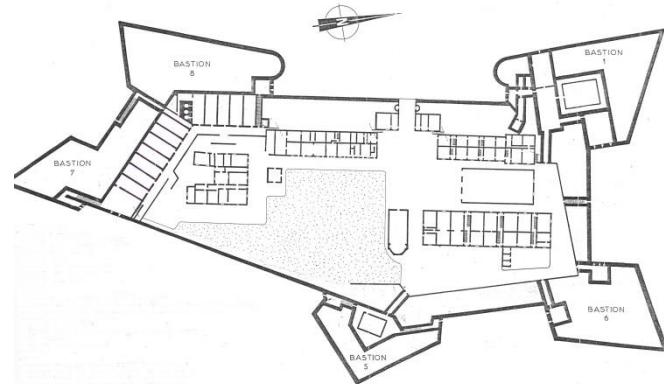
### PETITE POUDRIERE (bâtiment principal)

Total H.T. : 124 800 €



## 8. 2 Travaux d'entretien du bâti

### Récapitulatif



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

## 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 recouplement.

#### ➤ Aménagement de grandes salles

367 200 €

Aménagement intérieur complète des locaux comprenant sur le principe :

Remise en valeur des charpentes visibles.

Traitements 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 normes des installations électriques et compléments

#### ➤ Création de points d'eau type blocs sanitaires

24 000 €

Création de blocs sanitaires de 30.00m<sup>2</sup> 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-œuvre

**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 €**

#### 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.

## 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**

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

**1 276 200 €**

#### **➤ Ressuivi et mise aux normes des escaliers principaux**

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

Adaptation des garde-corps

Mise en place de mains courantes complémentaires.

**8 000 €**

## **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 voûtes 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

Traitements 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, ...)

Traitements 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 rejoointoientement 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

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

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

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 Barraux<sup>1</sup>. 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 public<sup>2</sup> » 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)<sup>3</sup> : Cette société occupe un bureau ainsi qu'un espace de stockage *via une convention d'occupation précaire*<sup>4</sup>. 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 moment<sup>4</sup>, cette convention contrevient au principe d'indisponibilité du domaine public.

- L'**Association « Sauvegarde et valorisation de Fort-Barraux »**<sup>5</sup>. 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**<sup>6</sup>.
- 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.

<sup>1</sup> 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.

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

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

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

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

<sup>6</sup> Article L2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

## Scénarios de maîtrise foncière

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**<sup>1</sup>. 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

<sup>1</sup> 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 déclassement<sup>2</sup>.

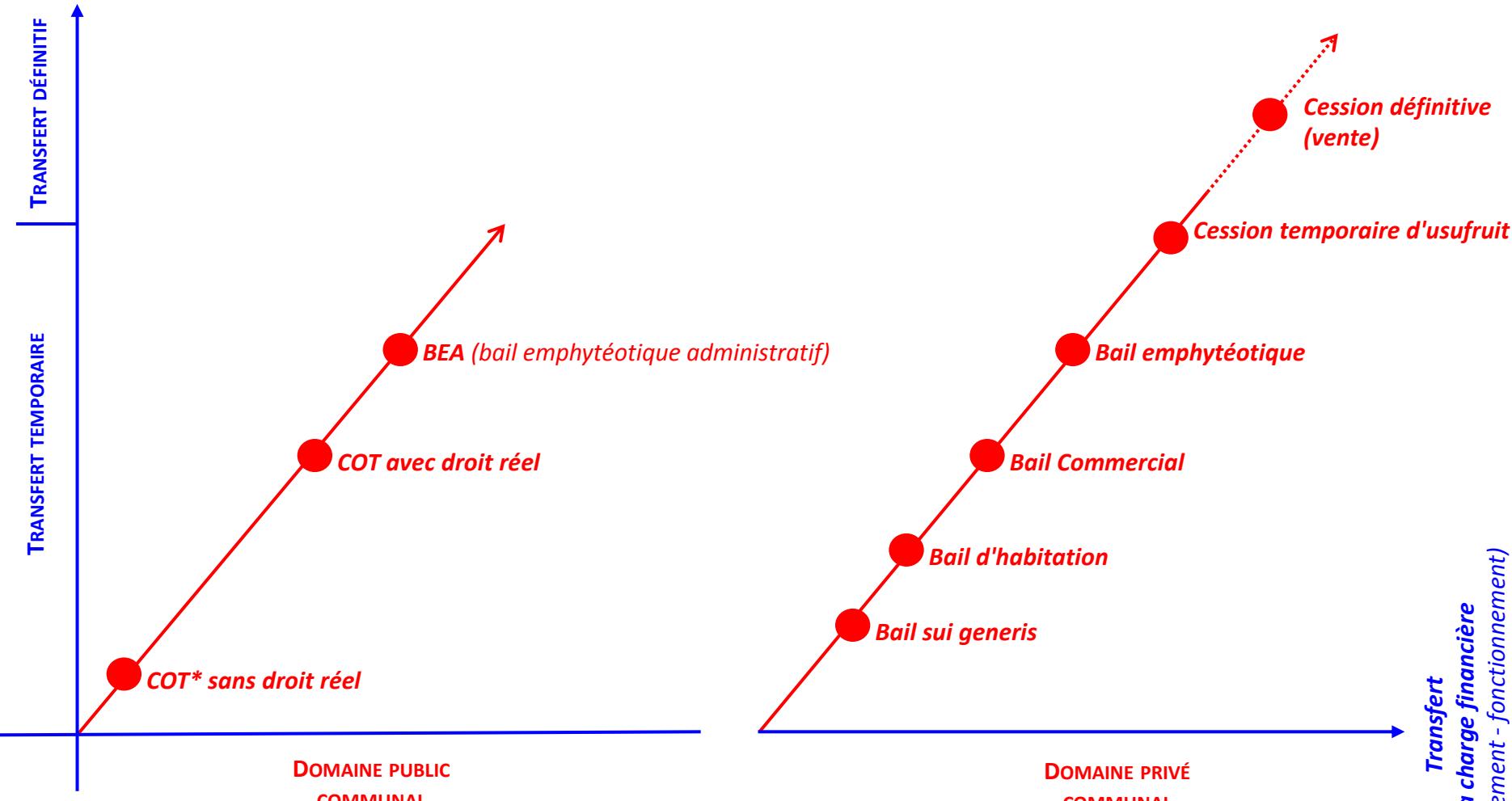
<sup>2</sup> Articles L 2141-1du Code général de la propriété des personnes publiques et L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

➤ **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 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 réel<sup>1</sup>

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 un personnes 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.

<sup>1</sup> 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 réel<sup>2</sup>

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 »<sup>2</sup>. 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.

<sup>2</sup> Articles L 1311-5 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

### 3. Le bail emphytéotique administratif (BEA)<sup>3</sup>

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.

<sup>3</sup> 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'habitation<sup>1</sup>

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.

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

## Transfert de maîtrise foncière – domaine privé communal

### 3. Le bail commercial<sup>2</sup>

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).

<sup>2</sup> Articles L 145-1 et suivants du Code de commerce.

## Transfert de maîtrise foncière – domaine privé communal

### 4. Le bail emphytéotique<sup>3</sup>

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 réalisées 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 bail<sup>4</sup>. »

<sup>3</sup> Article L451-1 du Code rural et de la pêche maritime.

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

### 5. Cession temporaire d'usufruit<sup>5</sup>

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.

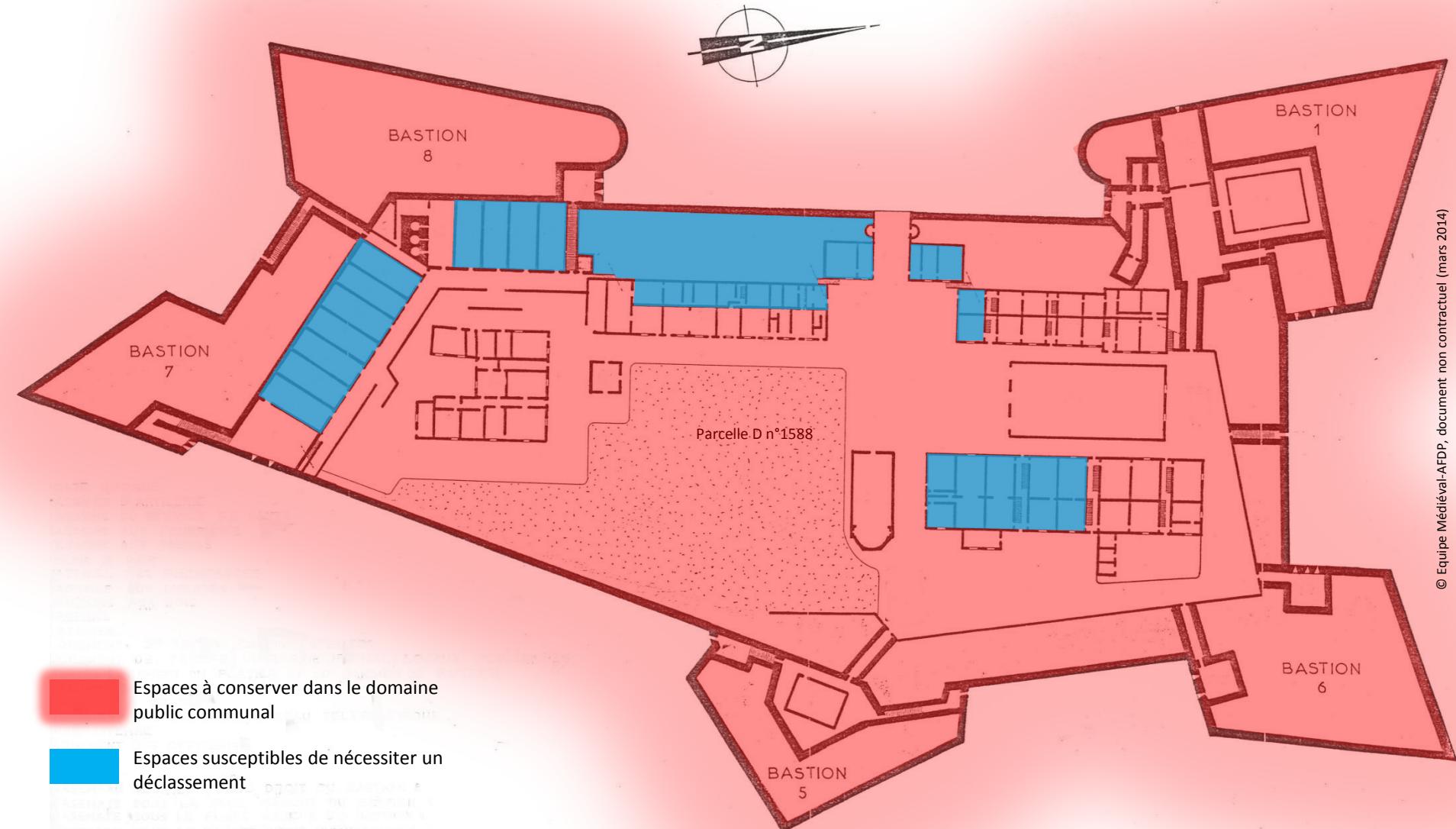
<sup>5</sup> Articles 578 et suivants du Code civil.

## 6. Cession définitive – vente

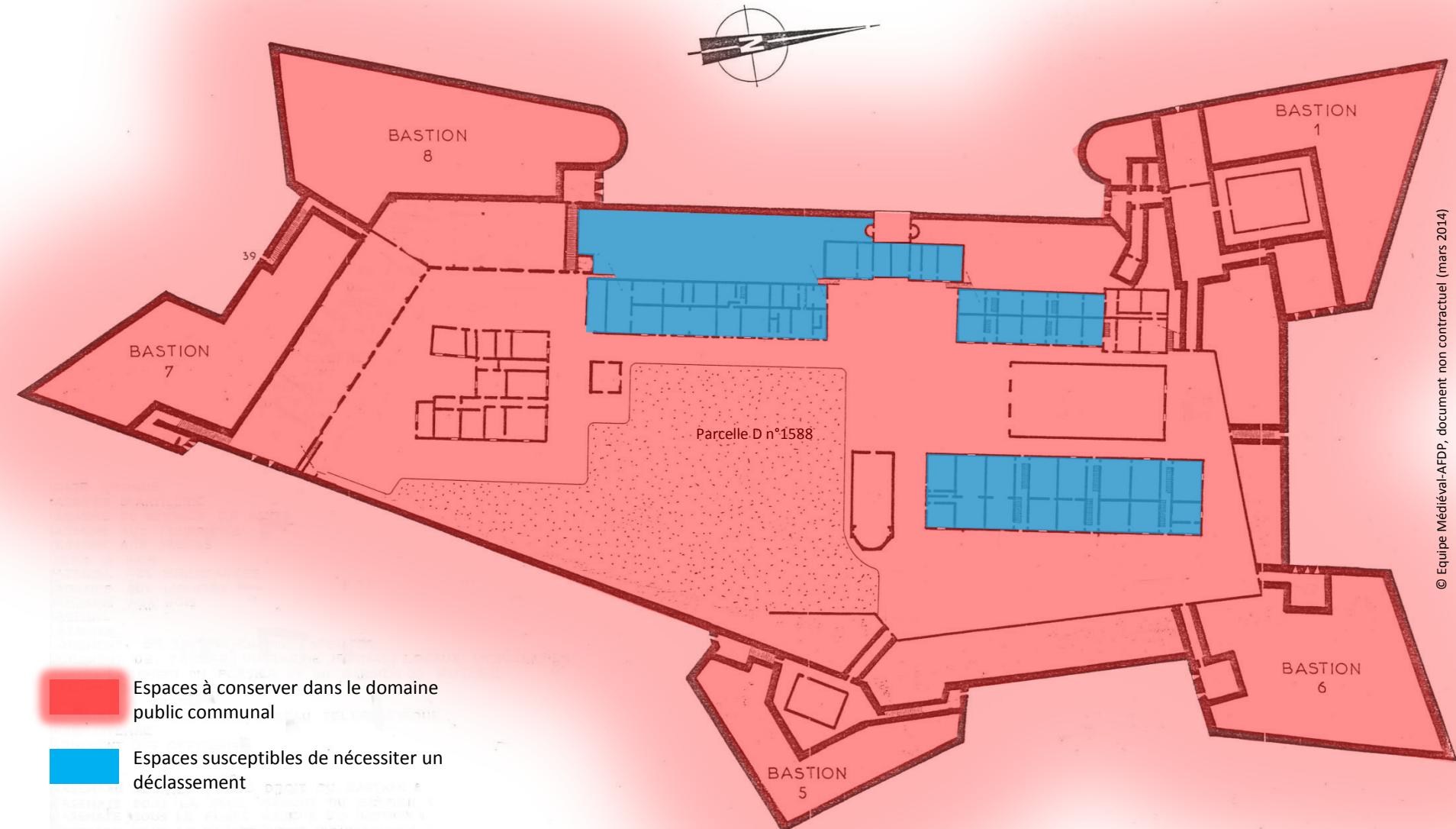
Les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles<sup>6</sup>. En revanche, une commune a la possibilité de céder les biens appartenant à son domaine privé (par vente à l'amiable ou adjudication publique). Cette cession est opérée dans les conditions définies à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

<sup>6</sup> Article L3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

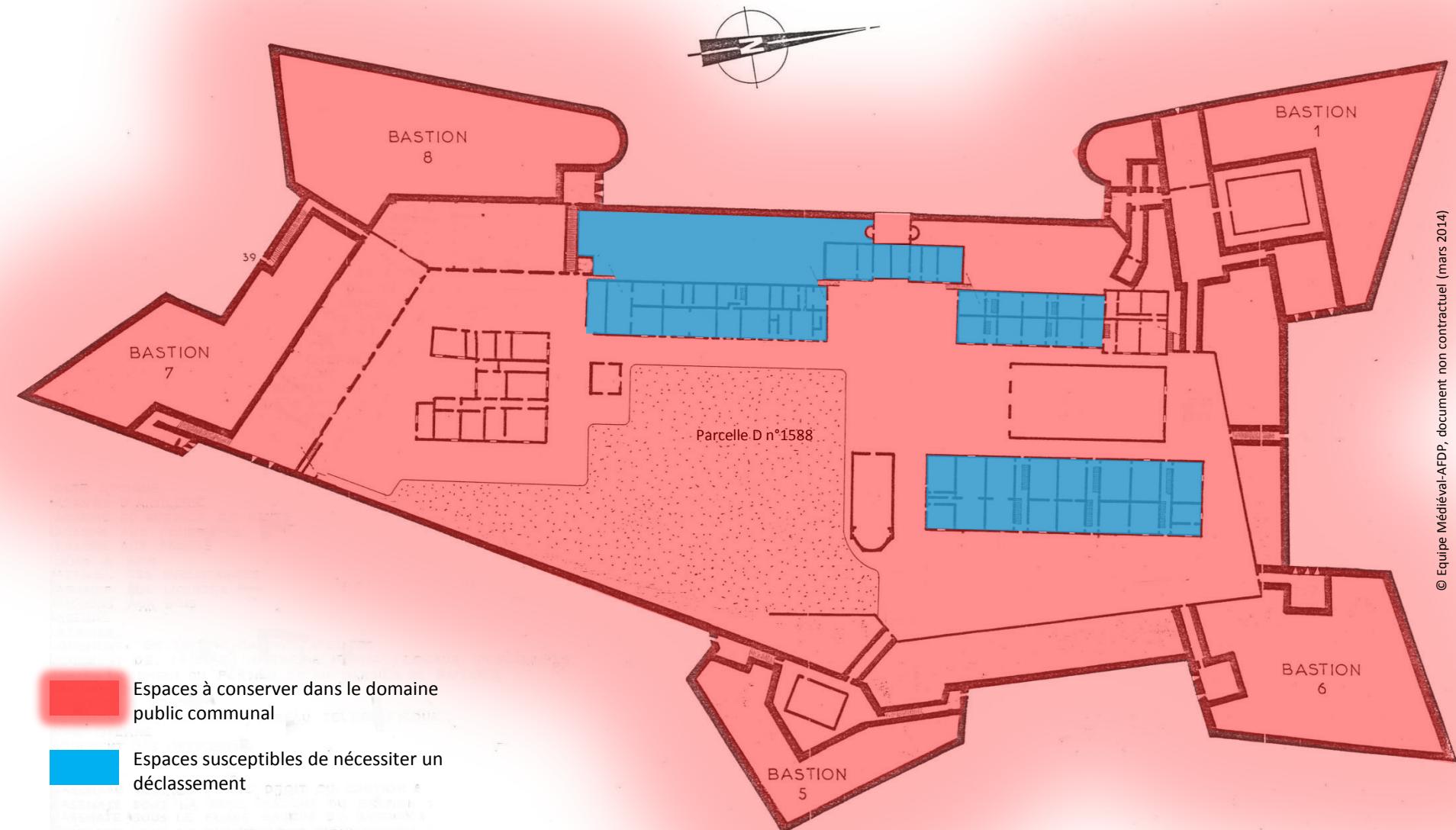
### Espaces susceptibles de nécessiter un déclassement Rez-de-chaussée



### Espaces susceptibles de nécessiter un déclassement 1<sup>er</sup> étage



### Espaces susceptibles de nécessiter un déclassement 2<sup>ème</sup> 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**<sup>1</sup>. 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 communautaire<sup>2</sup>.
- 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

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

<sup>2</sup> Statuts de la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan en date du 1<sup>er</sup> 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-dessous<sup>1</sup>** :

- une convention de mandat<sup>2</sup>,
- une convention de co-maîtrise d'ouvrage<sup>3</sup>,
- une convention de prestation de services,
- une convention adoptée dans le cadre de l'article L 5214-16-1 du Code général des collectivités territoriales<sup>4</sup>.

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 projetés<sup>5</sup>**.

<sup>1</sup> Statuts de la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan en date du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

<sup>2</sup> 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 ».

<sup>3</sup> 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 ».

<sup>4</sup> « 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).

<sup>5</sup> 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-Evénementiel » :
  - 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.

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 déléguee 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).

#### 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.

#### 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 SEM<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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*).

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

Retenant 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)<sup>1</sup>. 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 privé (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.

<sup>1</sup> Article L1531-1 du Code général des collectivités territoriales.

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

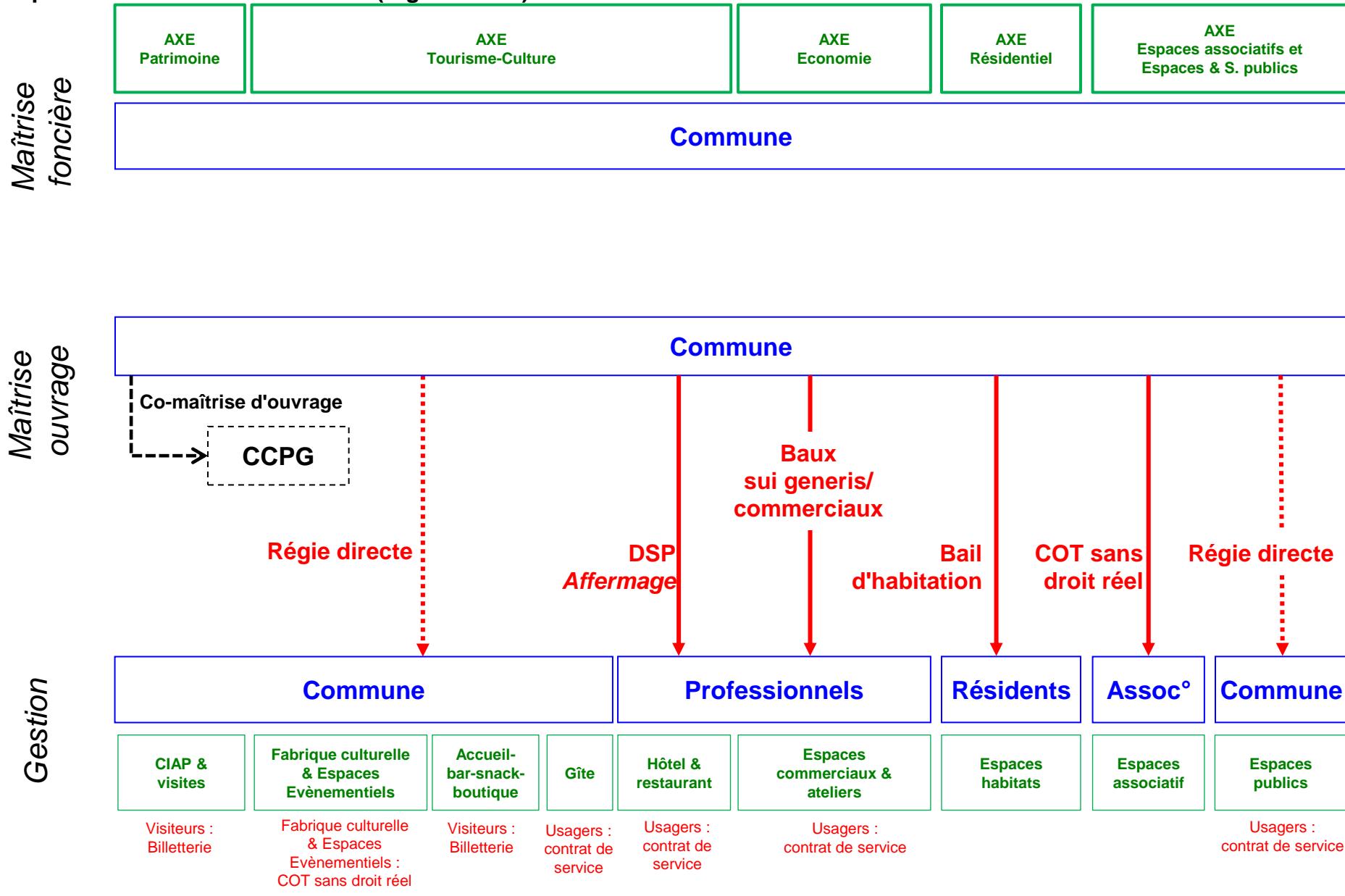
Retenant le schéma précédent, ce scénario prévoit un **transfert de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion des activités culturelles et les espaces publics et d'accueil** (et services attachés à ces espaces : snack, boutique, gîte de groupe) au profit soit :

- 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

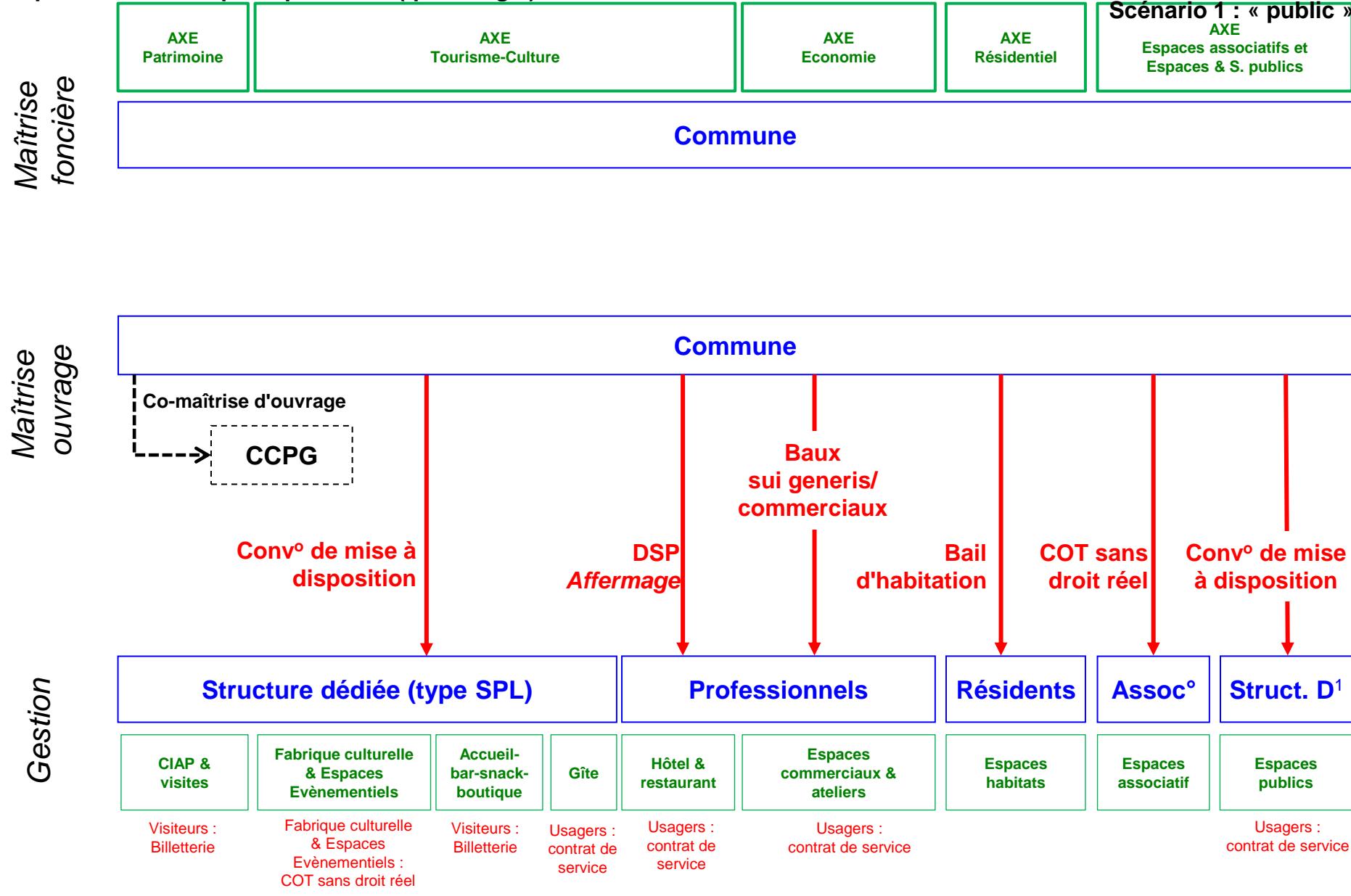
Scénario 1 : « public »

### Option 1 : Commune de Barraux (régie directe)



## 9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

### Option 2 : Société publique locale (quasi-régie)

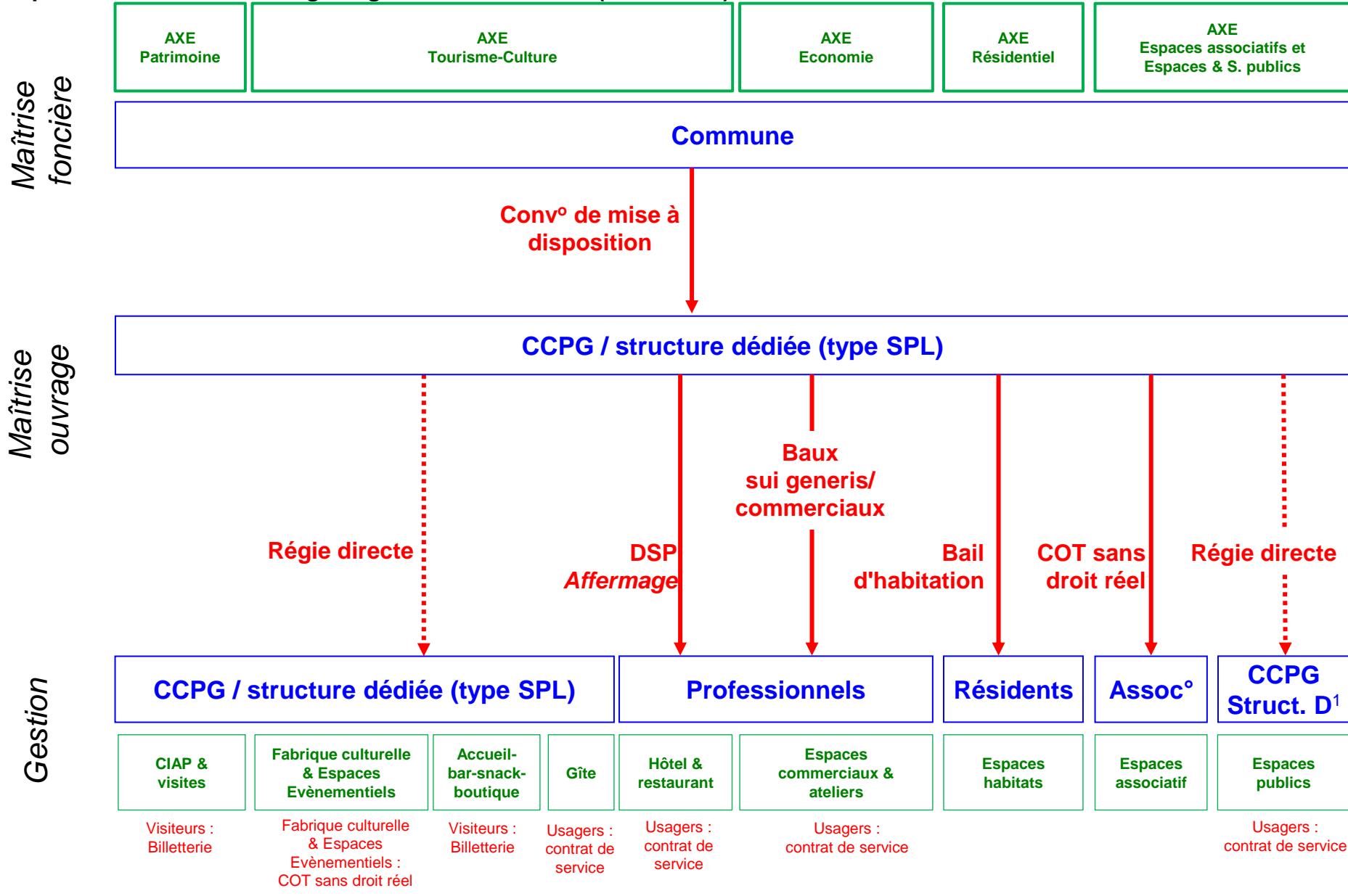


<sup>1</sup> Struct. D : Structure dédiée (type SPL).

## 9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Scénario 1 : « public »

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



<sup>1</sup> 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 intérressement 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 intérressement 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'intérressement 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 »

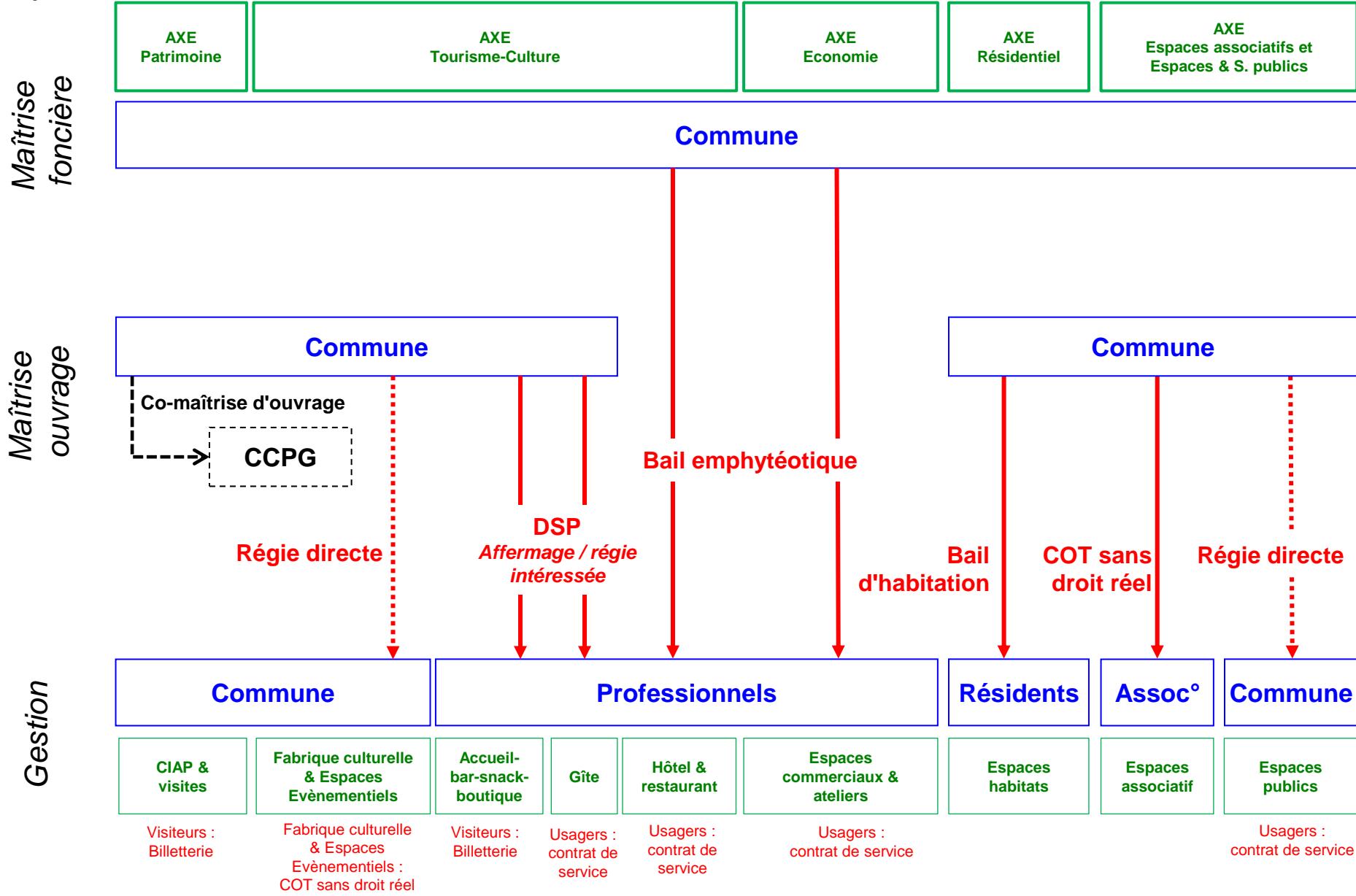
Les risques d'exploitation sont intégralement pris en charge par la collectivité (contrairement à l'affermage). L'exploitant prend pour sa part un risque réduit. Ce risque se limite à ceux liés à l'intéressement. En bref, si le service est déficitaire, la collectivité couvre la différence. Si le service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

Scénario 2 : « partenariat privé renforcé »

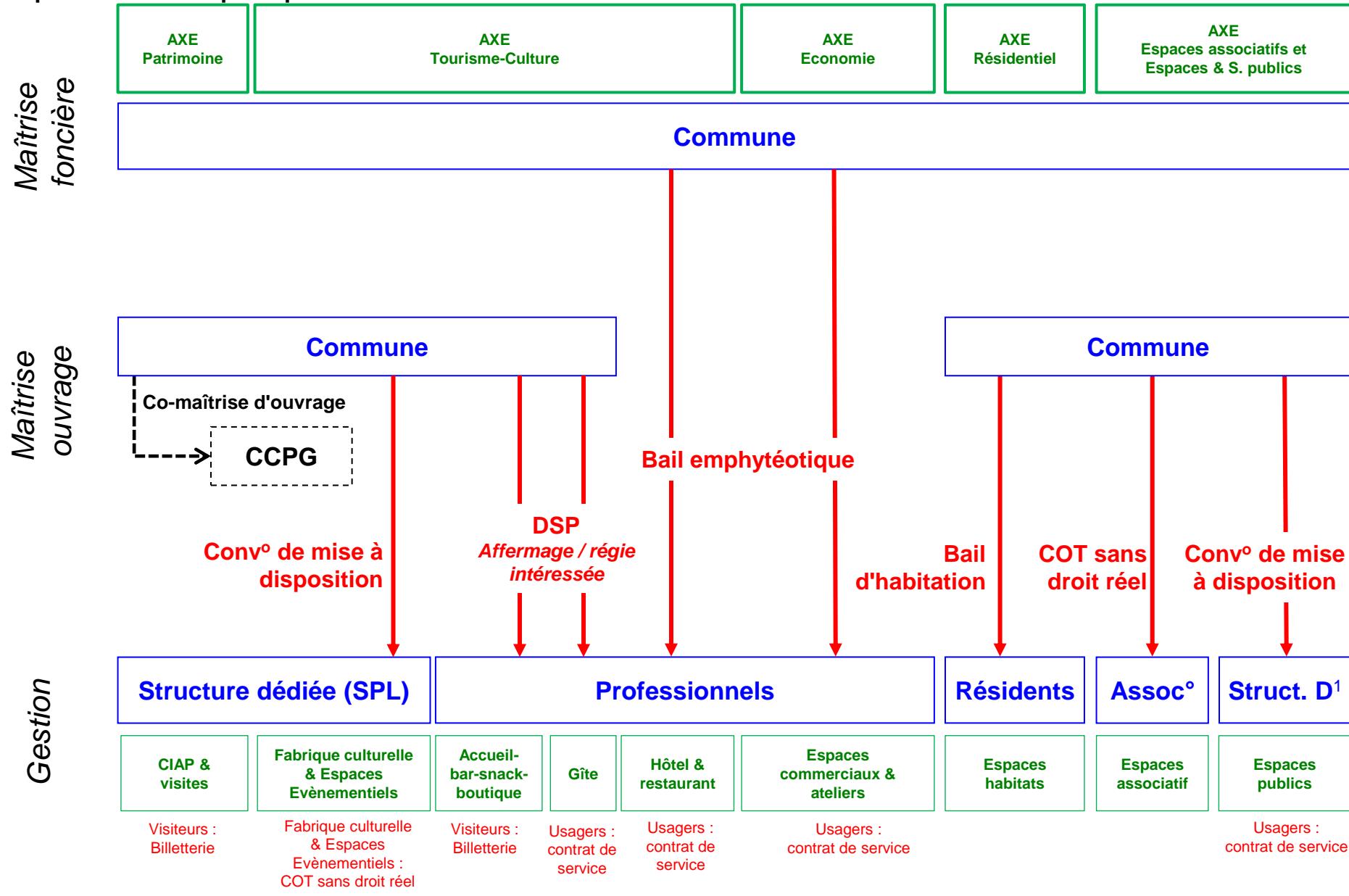
### Option 1 : Commune de Barraux



## 9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Scénario 2 : « partenariat privé renforcé »

Option 2 : Société publique locale



Visiteurs :

Billetterie

Fabrique culturelle & Espaces Evénementiels

COT sans droit réel

Visiteurs :  
Billetterie

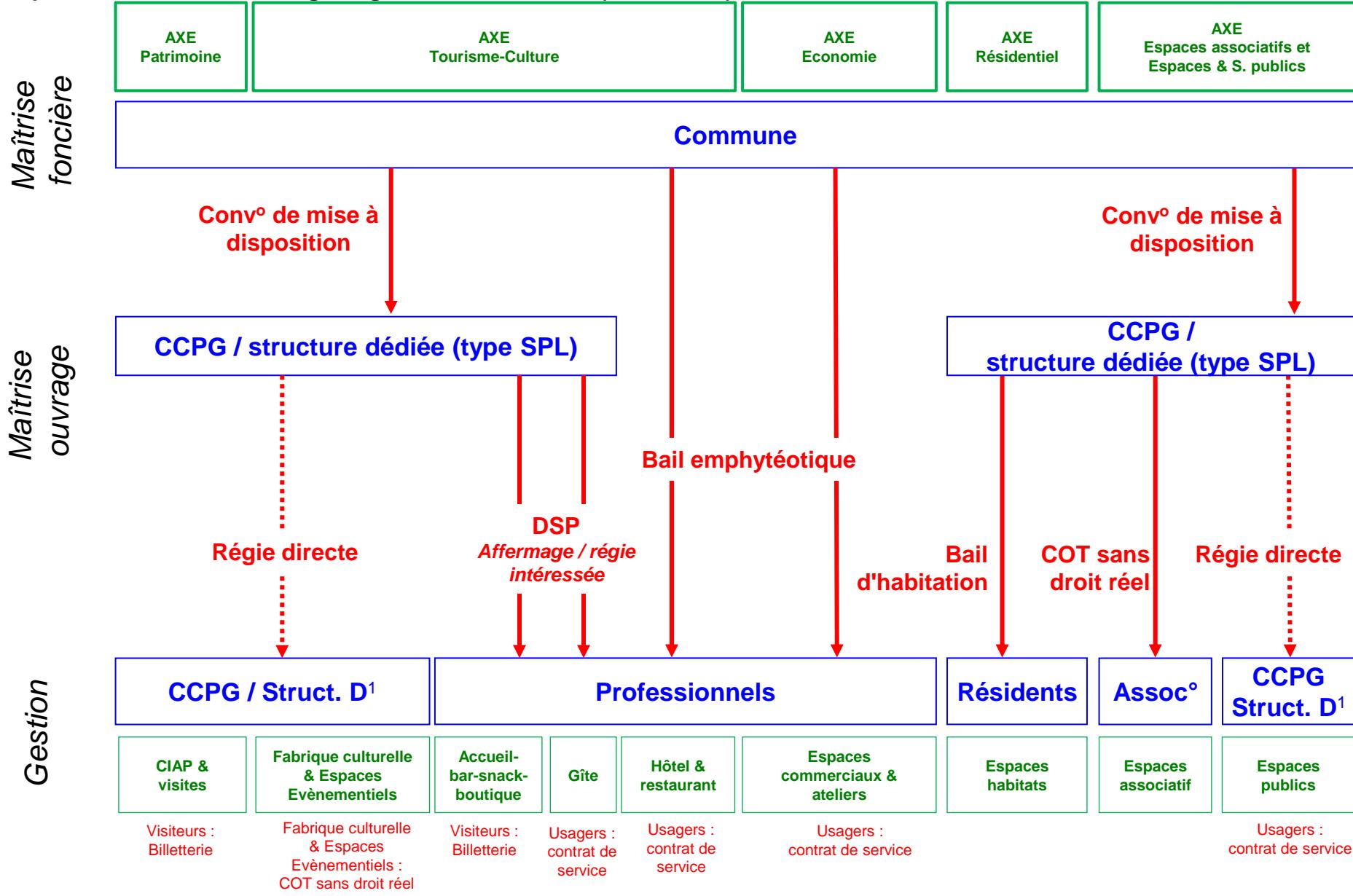
Usagers :  
contrat de service

<sup>1</sup> Struct. D : Structure dédiée (type SPL).

## 9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Scénario 2 : « partenariat privé renforcé »

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



Visiteurs :  
Billetterie

Fabrique culturelle & Espaces  
Evénementiels :  
COT sans droit réel

Accueil-bar-snack-  
boutique

Gîte

Hôtel &  
restaurant

Espaces commerciaux &  
ateliers

Espaces habitats

Espaces associatif

Espaces publics

Visiteurs :  
Billetterie

Fabrique culturelle & Espaces  
Evénementiels :  
COT sans droit réel

Visiteurs :  
Billetterie

Usagers :  
contrat de  
service

Usagers :  
contrat de  
service

Usagers :  
contrat de service

Usagers :  
contrat de service

<sup>1</sup> 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, événementiels) 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 établissement 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, événementiels) sont quant à eux gérés par une SEM (détenue majoritairement par les collectivités publiques partenaires du projet).

#### 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).

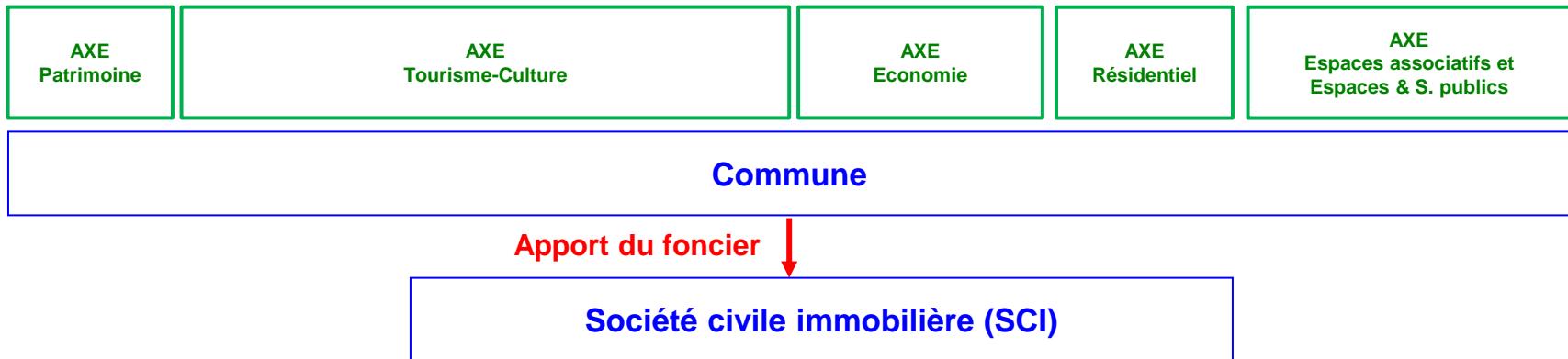
#### A noter que :

- La commune effectue un simple apport. Elle ne se dépossède pas du Fort. A la dissolution de la SCI, la commune récupérera 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).

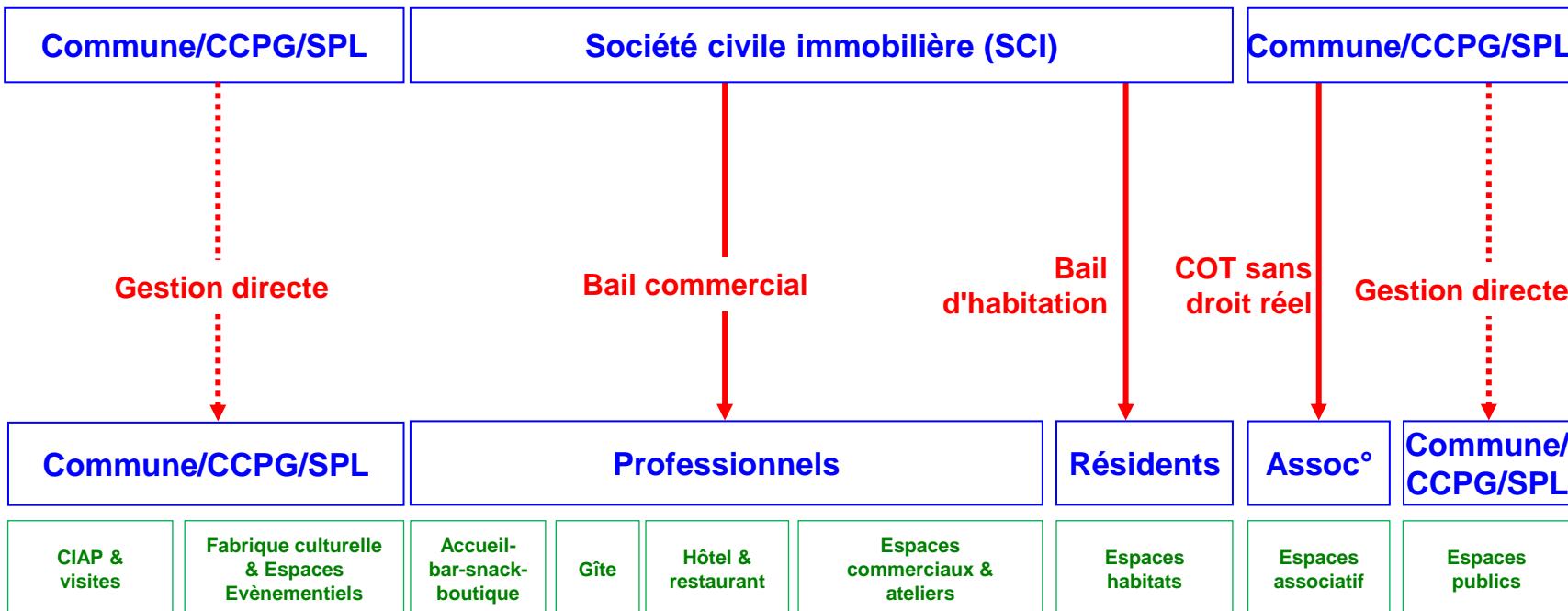
## 9.3 Gestion du site, des équipements et des activités projetés

Scénario 3 : « SCI »

Maîtrise foncière



Maîtrise ouvrage



Visiteurs :  
Billetterie

Fabrique culturelle & Espaces Evénementiels :  
COT sans droit réel

Visiteurs :  
Billetterie

Usagers :  
contrat de service



## Conclusion

---

## Conclusion

### Les chiffres-clés du projet

Le site : **9 hectares, 11 bâtiments** qui totalisent environ **17 419 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

Le projet (selon les orientations définies) :

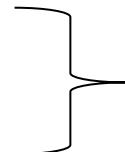
- De **50 à 200 habitants**
- De **20 à 50 emplois**
- De **10 à 30 entreprises**
- De **5000 à 45 000 (/an) visiteurs sur le site**

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.**