

ARCHITECTE MANDATAIRE  
**Agnès SOURD TANZI**  
ARCHITECTE DU PATRIMOINE

CO-TRAITANTS  
**FLORENCE HAUSARD ATELIER AMARANTE**  
PAYSAGISTE CONSEIL  
**LE BE**  
BET FLUIDES ELECTRICITE ENVIRONNEMENT

Département du VAR  
**Commune de FREJUS**  
Massif de l'Estérel

## Ancienne Maison Forestière du MALPEY

### Mission d'étude préalable à la réhabilitation Etudes d'Avant-projet sommaire

SITE CLASSE

JUIN 2019

**HYPOTHESES PROGRAMME RENOVATION BATI AVEC ESTIMATION**

Maître d'ouvrage  
**Syndicat Intercommunal pour la  
protection du Massif de l'Estérel**



## HYPOTHESES PROGRAMME RENOVATION BATI

PREAMBULE 2

### **A. Rappel de la Réglementation sur le bâti & de son évolution** 4

Rédigé par Agnès SOURD TANZI Architecte du Patrimoine

A.1 – La Protection SITE CLASSE 5  
A.2 – Le PLAN LOCAL d'URBANISME 6  
A.3 - Le PLAN de PREVENTION du Risque d'Incendie de Forêt (PPRIF) 10

### **B. Souhais formulés par le Maître d'ouvrage** 13

Présentés & analysés par Agnès SOURD TANZI Architecte du Patrimoine

B.1 – VILLA PRINCIPALE – Présentation des Souhais & 1<sup>ère</sup> Analyse 14  
B.2 – ANNEXE & Autres bâtiments utilitaires - Présentation des Souhais & 1<sup>ère</sup> Analyse 18

### **C. Propositions (niveau APS)** 20

Présentées par Agnès SOURD TANZI Architecte du Patrimoine

C.1 – VILLA PRINCIPALE Propositions 21  
C.2 – ANNEXE & Autres bâtiments utilitaires Propositions 28  
C.3 – SYNTHESE concernant les effectifs Eléments bâtis 31

### **D. Détail des propositions par édifice avec Estimation & délais (niveau APS)** 32

Rédigé par Agnès SOURD TANZI Architecte du Patrimoine

D.1 – DETAIL par Edifice avec Estimation du coût des travaux & délais de réalisation 34  
D.2 – RECAPITULATIF avec Estimation du coût des travaux & délais optimisés 59

## Préambule *Avant-projet sommaire Programme rénovation Bâti*

Les acteurs réunis par et autour du maître d'ouvrage, le *Syndicat intercommunal pour la protection du massif de l'Estérel* (S.I.P.M.E.), ont décidé de faire procéder à la **réhabilitation de l'ensemble architectural de la maison dite du Malpey**, ancienne maison forestière installée au col du Malpey, **et de son environnement**, la maison étant située près de l'une des entrées dans le massif, à proximité du col du Testanier, et en co-visibilité avec le Mont Vinaigre, point culminant du relief. Les édifices qui composent cet ensemble sont partiellement désaffectés et se dégradent alors que leur mise en valeur et leur intégration paysagère est primordiale, du fait de leur situation à l'intérieur du périmètre du site classé de l'Estérel, de même que dans celui du projet d'Opération Grand Site (O.G.S.) en cours. Ils sont tous implantés au carrefour du col dit du Malpey, ou à proximité de ce carrefour entre les routes du Malpey et d'Italie, de même qu'au croisement de deux circuits de grande randonnée (49 & ancien 51 prévu intégré dans les futurs tracés du schéma d'accueil au titre de la labellisation *Grand site de France*).

**Une étude de niveau diagnostic a été finalisée au début de l'année 2018** afin d'établir un état des lieux détaillés de cet ensemble bâti et d'étudier différentes hypothèses en vue de sa rénovation et réaffectation en harmonie avec les projets qualitatifs de revalorisation du site naturel. A l'issue de cette phase, le maître d'ouvrage a souhaité étudier des pistes d'évolution de la réglementation dont certaines ont depuis abouti alors que d'autres ont dues être abandonnées. Le présent document fait le point, dans un premier chapitre, sur ces **évolutions de la réglementation** puis, dans un second, expose les **souhaits** que le maître d'ouvrage a rédigés récemment afin de servir de programme aux études d'avant-projet sommaire pour finir, dans une troisième partie, par l'exposé de **propositions du maître d'œuvre afin de satisfaire à l'ensemble des données du programme** : réglementation contraignante notamment en matière de sécurité contre le risque d'incendie de feu de forêt, nécessité de conservation et de mise en valeur de l'ensemble bâti patrimonial, nécessité de rénovation des édifices dans le respect de leur affectation d'origine et besoins en terme d'habitat de personnels impliqués dans la surveillance et la gestion du site (le tout restant exprimé à un niveau d'**avant-projet sommaire**).

Le présent document, qui se fonde sur les échanges récents du maître d'ouvrage aussi bien avec le sous-préfet de Draguignan que les représentants de la DDTM 83, présente la synthèse des études d'avant-projet sommaire prévues dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre concernant le bâti, et est complété d'une part par le **volet paysager** comprenant **des propositions d'une architecte spécialisée en vue de l'autonomie des édifices en secteur naturel** à valeur ajoutée et, d'autre part, par le **volet technique rédigé par le bureau d'études** co-traitant.



La quatrième partie du document présente les **éléments estimatifs** du programme bâti du même que ses détails au titre des aménagements architecturaux, avec mise en relation des estimations spécifiques établies par le bureau d'études techniques. Elle doit être complétée par le détail et les estimations du volet paysager de l'avant-projet sommaire rédigé sous la direction de la paysagiste.

Si la mission d'avant-projet sommaire prévoyait à l'origine l'étude de plusieurs scénarii, du fait de la récente confirmation des contraintes fortes au titre de la réglementation, les **hypothèses concernant le bâti sont pour l'essentiel réduites à une seule d'un point de vue de l'aménagement global**, avec des **options techniques ou esthétiques possibles** mais sans modification sur le fond du programme unique sur les principes suivants :

- Réhabilitation de la maison principale sous la forme de ses deux logements d'origine, avec espaces de travail pour le personnel qui doit y être logé en lien avec la surveillance et le fonctionnement du site,
- Réhabilitation de l'annexe et des autres bâtiments utilitaires en dépendances de la maison principale et de ses deux logements de fonction, comme à l'origine,
- Les options portant pour l'essentiel sur le détail de certains équipements intérieurs (présence de salle de bains dans les chambres, isolation intérieure, différents types de sanitaires, d'équipements techniques...) et renvoient à des **propositions traitées dans les dossiers établis par le bureau d'études techniques de même que par l'architecte spécialisée en bâtiment autonome** que l'atelier de paysage avait prévu de consulter ; au niveau avant-projet sommaire, il est difficile de trancher sur ces options qui devront faire l'objet de compléments au niveau ultérieur d'études et qui, parfois, nécessitent des vérifications ou investigations complémentaires que le bureau d'études évoque dans son dossier.

Par ailleurs, la **durée d'exécution et le phasage** dépendent beaucoup des contraintes de programmation financière que le maître d'ouvrage aura. Les travaux étant répartis sur un large secteur extérieur et sur plusieurs bâtiments, ils peuvent être lancés de manière parallèle et permettre d'en réduire les délais, à part si une programmation financière par tranche est nécessaire pour des raisons budgétaires strictes.

Du fait du contexte réglementaire, même modifié, **les options évoquées sur demande du maître d'ouvrage au niveau diagnostic nécessitant soit des extensions de surface soit des changements de destination, en particulier en vue de l'accueil du public en volume intérieur**, de plus en vue de son hébergement parfois et a fortiori de jeunes publics, ont dû être **entièrement abandonnées** au stade de l'avant-projet sommaire pour concentrer les études sur un programme de réhabilitation des existants (logements & annexes).



## Préambule suite - *RAPPEL d'une note d'information rédigée par le maître d'ouvrage & destinée au commissaire enquêteur du PLU de Fréjus en Avril 2019*

### INFORMATION SUR L'EVOLUTION DU PROJET DU MALPEY

#### Contexte général

En 2015, la Charte Forestière de l'Estérel portée par le SIPME a été adoptée. Elle prévoit la mise en place de points d'accueil et d'information au sein du massif de l'Estérel et envisage à ce titre la réhabilitation de la Maison Forestière (MF) du Malpey (action D2). La MF du Malpey, construite entre 1877-1879, située en Site Classé, sur la commune de Fréjus, est gérée par l'ONF, mais est inoccupée depuis 1995 (présence de deux logements dans la bâtisse principale et de 4 bâtiments annexes).

Les acteurs réunis par et autour du maître d'ouvrage du projet, le SIPME, ont décidé de faire procéder à la réhabilitation de l'ensemble architectural de la maison dite du Malpey, ancienne maison forestière installée au col du Malpey, et de son environnement, la maison étant située au niveau de l'une des principales entrées dans le massif, à proximité du col du Testanier, et en co-visibilité avec le Mont Vinaigre, point culminant du relief. Les édifices qui composent cet ensemble sont partiellement désaffectés et se dégradent alors que leur mise en valeur et leur intégration paysagère est primordiale, du fait de leur situation à l'intérieur du périmètre du site classé de l'Estérel, de même que dans celui de l'Opération Grand Site (O.G.S.) en cours. Ils sont tous implantés au carrefour du col dit du Malpey, ou à proximité de ce carrefour entre les routes du Malpey et d'Italie, de même qu'au croisement de deux circuits de grande randonnée (GR 49 & 51). Le site du Malpey est destiné à devenir une des principales portes d'entrée du Grand Site de France en projet de l'Estérel, dans la mesure où il a déjà été identifié comme l'une des portes d'entrée les plus fréquentées du massif dans le cadre de l'étude de fréquentation réalisée en 2016-2018. Le site fait l'objet d'un fort enjeu de gestion de la fréquentation existante et d'information du public sur les richesses et les fragilités du massif.

En 2016, le SIPME a réalisé un cycle de concertation avec les divers acteurs et partenaires du territoire pour définir précisément les besoins d'infrastructures en matière d'accueil et d'information du public. Cela a permis de préciser les besoins concernant un projet de réhabilitation de la maison forestière du Malpey et les complémentarités possibles avec le projet de Maison de l'Estérel au sein du village des Adrets (qui prévoit une salle des fêtes, l'accueil des bureaux du SIPME, et des espaces muséographiques et d'interprétation patrimoniale pour le grand public et les scolaires).

En 2017, le SIPME a lancé un marché public d'études d'avant-projet (mission de Diagnostic et mission d'Avant-Projet-Sommaire - APS) pour concevoir un projet de réhabilitation de la maison forestière du Malpey en centre d'accueil du public et d'interprétation environnementale, de type « Maison de parc nature » (marché attribué à un Architecte du patrimoine mandataire, à un paysagiste et un bureau d'études environnement/réseaux/systèmes cotraitants). En 2017, la 1<sup>ère</sup> phase du marché a été réalisée, notamment sous la supervision de la DREAL PACA et de l'Architecte des Bâtiments de France : le Diagnostic, qui présentait 3 grands schémas fonctionnels envisageables a été validé en COPIL fin 2017. Ils envisageaient la création d'un Etablissement Recevant du Public de 5<sup>ème</sup> catégorie (ERP). En 2017, le SIPME a également obtenu un accord de principe de la Région PACA pour l'attribution d'un financement de 20% du projet d'investissement (phase de maîtrise d'œuvre et travaux), soit 200 000 euros, dans le cadre du CRET PACA négocié avec la CAVEM.

En 2018, le SIPME a suspendu la mission d'APS dans la mesure où le diagnostic avait fait apparaître certaines questions réglementaires qu'il appartenait au SIPME d'éclaircir avant de s'engager dans la définition d'un projet plus précis. C'est dans ce

cadre qu'ont eu lieu des échanges avec la DDTM du VAR et le SDIS concernant le classement du site en zone rouge du PPRif de Fréjus et la possibilité d'y réaliser un ERP. Une demande de modification du PPRIF de Fréjus avait donc été adressée par la commune de Fréjus à la DDTM83 en vue faire évoluer le secteur du Malpey d'une zone rouge (où les ERP sont interdits) à une zone B1, sous réserve de la mise en oeuvre de certaines mesures de prévention/protection renforcées et de la fermeture de l'ERP en période de risque incendie.

D'autre part, le SIPME a échangé durant un an avec le service urbanisme de Fréjus dans le cadre de la révision du PLU, afin d'éliminer les principaux obstacles à la réalisation d'une réhabilitation du site Malpey. C'est ainsi que le projet de nouveau PLU liste les bâtiments du Malpey en annexe du PLU au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme afin de permettre un éventuel changement de destination des bâtiments situés en zone naturelle et forestière, qu'il les reconnait en tant que bâtiments à protéger (L.151-19 du Code de l'urbanisme), et que l'EBC a été levé sur l'espace concernant les alentours immédiats des constructions et les anciennes terrasses des cultures (objectif de débroussaillage accru pour la mise en sécurité du site, et la création de jardins pédagogiques).

Le 1<sup>er</sup> octobre 2018, le Ministre de la Transition Ecologique et Solidaire a donné son accord officiel à l'entrée de l'Estérel en Démarche Grand Site de France, en validant la Note Argumentaire du SIPME, qui présente le projet du Malpey comme une des actions essentielles de l'Opération Grand Site. Le Sous-Préfet de Draguignan a été nommé coordinateur des services de l'Etat pour le suivi de cette opération.

#### **Résultat des échanges avec le Sous-Préfet de Draguignan, la DDTM 83, le SDIS et le service urbanisme de Fréjus**

En 2018, la demande de révision du PPRIF de Fréjus a été rejetée par les services de la DDTM83 et l'idée de création d'un ERP au Malpey a été abandonnée. Les espaces de muséographie et d'accueil du public envisagés seront donc finalement réalisés dans la Maison de l'Estérel, située dans le village des Adrets.

Une rencontre organisée le 26 octobre 2018 sur le site du Malpey avec Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan, en présence du SDIS et de l'Inspecteur des Sites de la DREAL PACA, a permis de délimiter les contours du projet. Il ressortait des échanges que :

- L'application actuelle de la réglementation sur les PPRif dans le Var et notamment dans le PPRif de Fréjus ne permet pas la création d'un ERP en zone rouge, et que le projet de réhabilitation du Malpey ne doit pas prévoir la création d'une ERP dans les bâtiments.
- Qu'il est possible de réhabiliter les bâtiments de manière à créer : un espace d'habitation pour le logement d'un agent chargé de la protection du massif et du gardiennage de cette porte d'entrée majeure du massif (ONF ou autre), des espaces de logement ponctuels pour les besoins de service du SIPME ou de l'ONF (logement temporaire de stagiaires, scientifiques invités, saisonniers SIPME, etc.), des espaces de bureau, des salles de réunions, des espaces de stockage de matériel, des espaces permettant d'améliorer l'accueil des visiteurs mais ne constituant pas des ERP (exemple : WC, hall / auvent de visiteurs ouvert sur l'extérieur, ...)
- Qu'il est possible d'aménager l'espace extérieur du site du Malpey en tant que porte d'entrée du massif, de manière à améliorer l'accueil du public en extérieur (améliorer l'information sur site (environnementale, patrimoniale, relative aux itinéraires de sports de nature autorisés, à la problématique des incendies de forêt), aménagements paysagers / belvédère, jardins pédagogiques, itinéraires thématiques, etc). En effet, l'étude de fréquentation SIPME de 2016-2018 a mis en évidence que le Malpey est une des principales portes d'entrée du massif et un Hub de circulation majeur dans le massif.

Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan avait alors demandé que soit relancée la mission d'APS afin d'aboutir rapidement à un nouveau projet de réhabilitation de la MF du Malpey, en accord avec les services de l'Etat.

Une nouvelle réunion sur site a donc été organisée le 31 janvier 2019 avec des représentants de la DDTM 83, l'ONF, le service urbanisme de Fréjus, l'Architecte du patrimoine et la paysagiste en charge de la mission d'étude en vue de définir les contours d'un nouveau projet de réhabilitation et de mise en sécurité du Malpey. Il ressort de cette réunion que :

- La DDTM 83 en charge de l'examen du projet de PLU de Fréjus a émis un avis négatif concernant le fait de lister les bâtiments du Malpey en annexe du projet de PLU au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme afin de permettre un éventuel changement de destination de ces bâtiments situés en zone naturelle et forestière. Les bâtiments du Malpey devront donc conserver des fonctions classiques de maisons forestières, telles qu'elles ont pu évoluer au cours du temps dans l'Estérel en vue de répondre aux obligations d'adaptation du service public en matière de protection de l'espace naturel, la création d'ERP demeurant exclue.

- La DDTM 83 a validé dans le projet de PLU de Fréjus les éléments suivants : reconnaissance des bâtiments du Malpey en tant que bâtiments à protéger (L.151-19 du Code de l'urbanisme), et accord pour la levée de l'EBC sur l'espace concernant les alentours immédiats des constructions et les anciennes terrasses des cultures.

- L'Architecte du patrimoine et la paysagiste en charge de la mission d'APS sont engagées à proposer un nouveau scénario de réhabilitation et d'aménagement du site du Malpey permettant de réaliser les fonctions suivantes :

- Réhabilitation et mise en valeur d'un patrimoine architectural et paysager exceptionnel
  - Réhabilitation des deux logements existants pour du personnel permanent et occasionnel dédié à la protection de l'espace naturel (ONF ou SIPME) dans la maison forestière afin d'assurer une présence permanente sur le site, une fonction de gardiennage de la porte d'entrée du massif, sous réserve de ne pas augmenter la présence humaine dans les bâtiments d'habitation par rapport aux capacités de logement antérieures.

- Mise à disposition de locaux liés aux nécessités du service des professionnels logés sur place (locaux techniques, ateliers, bureaux et espaces de réunion).

- Requalification paysagère du site et gestion des flux de fréquentation (organisation du stationnement de véhicules en accord avec la qualité paysagère du site, cheminements, mise en valeur de belvédère existant).

- Pédagogie, éducation à l'environnement et au patrimoine, interprétation de l'espace naturel en milieu extérieur.

Aménagements légers d'information, d'interprétation environnementale et d'accueil du public en extérieur (sans création d'ERP) : panneaux d'information et d'interprétation, mobilier léger d'accueil (bancs, tables de pique-nique), jardins pédagogiques, circuits thématiques, abris pour les pratiquants d'activités de nature, sanitaires (valorisation d'un bâtiment annexe au logement existant), espace d'attache de chevaux et espace d'accueil vélo (mobilités douces).

- Mise en sécurité du site d'un point de vue DFCI avec une visée pédagogique et démonstrative. Objectif de diffusion d'une culture du risque incendie auprès des visiteurs et des habitants : réalisation exemplaire de l'OLD, choix des espèces végétales, panneaux d'explication sur « comment bien réaliser une OLD de qualité paysagère élevée », etc.

**Le nouveau projet architectural du Malpey ne correspond donc plus aux planches graphiques présentées dans le projet de PLU de Fréjus examiné fin 2018 par la DDTM83, car elles étaient issues du Diagnostic Malpey réalisé en 2017, qui envisageait la création d'un ERP, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui.**



## HYPOTHESES PROGRAMME RENOVATION BATI

### **A. Rappel de la Réglementation sur le bâti & de son évolution** -

Rédigé par l'architecte mandataire  
**Agnès SOURD TANZI** architecte du patrimoine

- A.1- La Protection SITE CLASSE

Détail des dispositions applicables au titre de la protection en tant que Site classé

- Rappel des dispositions déjà présentées en page 72 de l'Etude DIAGNOSTIC (Mars 2018)

Régime spécifique d'autorisations du fait de la protection du site  
& délais d'instruction en conséquence

*Régime général Travaux sans autorisation & Déclaration préalable*

→ **Autorisation spéciale de travaux déconcentrée** (Commission départementale)

*Régime général Permis d'aménager & PC*

→ **Autorisation spéciale de travaux ministérielle**

Les conséquences de la protection en site classé sont pour l'essentiel le passage dans un mode d'autorisation différent de celui du régime général, avec passage en commission départementale des sites ou sur avis du ministre, des délais d'instruction longs et une généralisation des registres au sujet desquels la concertation préalable avec l'Architecte des Bâtiments de France ou le référent de la DREAL est indispensable, en extérieur comme en intérieur.

- Evolution de la Règlementation (depuis Mars 2018)

AUCUNE

## - **A.2- Le PLAN LOCAL D'URBANISME**

### - **Dispositions** en cours depuis l'approbation du nouveau PLU de Fréjus le 4 juillet 2019

- o **Zone Np** dans **Zones naturelles & forestières N** (cadastre OC0037) :

#### **Soit Espaces remarquables de la loi Littoral**

*Ci-dessous extraits du Règlement d'urbanisme*

### **CHAPITRE I : DESTINATIONS des CONSTRUCTIONS, USAGES des SOLS et NATURES d'ACTIVITES**

#### **ARTICLE N2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

##### **§7 / Dans les seuls secteurs Np**

Les **implantations d'aménagements admis** par le décret du Conseil d'Etat après enquête publique pour les espaces remarquables et caractéristiques de la loi Littoral (inscrites à l'**article DG 24** page 21) :

a/ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public (...)

b/ Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile (...)

c/ La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d/ A l'exclusion de toute forme d'hébergement, sauf lorsqu'elle est prévue dans un projet public de restauration de l'existant (site du Malpey), et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes (...).



## **CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE**

### **ARTICLE N4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **§ 4B / Hauteur des constructions**

La hauteur ne peut excéder (...) 7 mètres dans l'ensemble des zones.

**Les hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants** et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

#### **§ 5A / Aspects généraux des constructions**







Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux **articles PE 3 du titre 2** page 31 du présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

#### **§ 5C / Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables**

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques font l'objet d'une intégration soignée afin de ne porter atteinte ni à l'aspect extérieur de la construction, ni à son environnement.

#### 4/ Prescriptions de protection et de mise en valeur de la trame verte et bleue

-  Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer
-  Espaces Verts Protégés à conserver ou à créer (article L 151-19 du CU)
-  Espaces Verts Fixés à conserver (article L 151-19 du CU)
-  Alignement d'arbres remarquables à conserver (article L 151-19 du CU)
-  Arbres remarquables à conserver (article L 151-19 et L 151-23 du CU)
-  Parcs et jardins de grand intérêt / Jardins et plantations d'accompagnement (voir plan de l'A.V.A.P.)

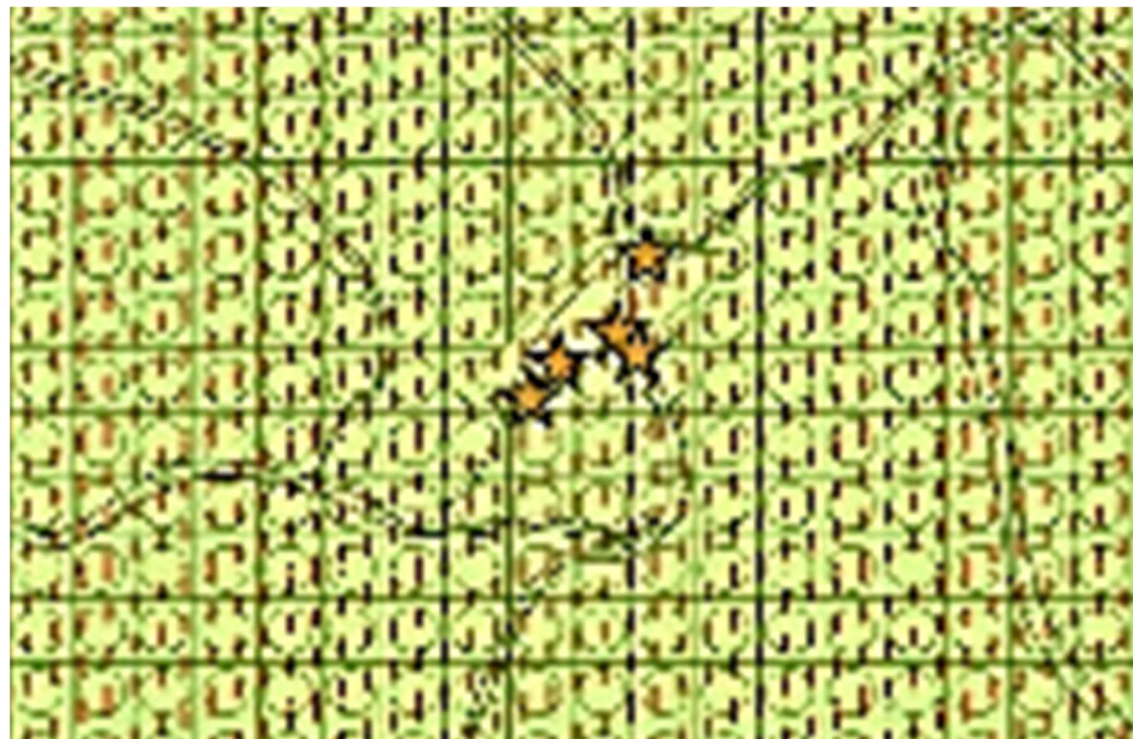


Image extraite du **plan de zonage** comprenant le **secteur du Malpey** (Frejus nord-est),

et montrant que le secteur est bien classifié en **zone Np** (pour Espaces remarquables de la loi Littoral, légende de couleur verte du fond), alors que l'Espace boisé classé (légende faite de cercles avec extrait en pièce jointe dans la marge de gauche) est interrompu dans l'environnement immédiat des édifices existants.

Les **étoiles** signalent pour leur part la **protection des édifices au titre de l'article L-151-19 du Code de l'Urbanisme** comme édifices à protéger et mettre en valeur.

## - Evolution de la Règlementation (depuis Mars 2018)

Dans le cadre de la **révision du PLU**, le SIPME a mené avec la commune de Fréjus une analyse juridique pour identifier, et lever dans la mesure du possible, les principaux freins au projet du Malpey. Certaines demandes ont finalement été acceptées et intégrées au nouveau PLU, d'autres ont été rejetées par la DDTM83. Ces démarches ont permis de clarifier le champ des possibles quant au projet pouvant être développé au Malpey. Ceci explique notamment pourquoi certains scénarios envisagés dans le diagnostic ont dû être abandonnés comme évoqués dans le préambule du présent dossier d'avant-projet sommaire.

Les **principales modifications** étudiées et  finalement rejetées  sont :

- Le **changement de destination** de tous les bâtiments existants sur le site autorisé « *au titre de l'article L 151-1 du Code de l'Urbanisme, et afin de soutenir le projet de réhabilitation et de requalification du site du Malpey afin de sensibiliser le public aux valeurs écologiques, patrimoniales et paysagères de l'Estérel* », suivant l'argumentaire mis en avant dans le cadre de la révision de cette réglementation.

Cependant, même validée au titre du Règlement d'urbanisme, cette hypothèse serait néanmoins restée sans effet du fait du maintien des autres prescriptions en vigueur au niveau du Plan départemental de Présentation du Risque d'Incendie de Forêt pour lequel les propositions d'aménagement des dispositions en vigueur ont été rejetées (*se reporter aux pages suivantes*). La réglementation départementale, qui plus est concernant le Risque d'Incendie de Forêt, prévaut sur toute autre réglementation de niveau local telle qu'un règlement d'urbanisme municipal.

En contrepartie, les **principales modifications**  finalement intégrées  au nouveau Règlement sont les suivantes :

- La **levée de la protection complémentaire par Espace Boisé Classé** sur l'environnement immédiat des constructions du Malpey,
- & la reconnaissance des **bâtiments existants comme étant à protéger au titre de la Loi L-151-19** du Code de l'Urbanisme (qui permet d'identifier des éléments « *à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* », tous les travaux nécessitant alors « *a minima le dépôt d'une déclaration préalable ou un permis de démolir* », et ayant fait l'objet d'une fiche descriptive annexée à la réglementation validée.



### - **A.3- Le PLAN de PREVENTION du Risque d'Incendie de Forêt (PPRIF 2012)**

#### - **Rappel** des dispositions déjà présentées en pages 73 & 74 de l'Etude DIAGNOSTIC (Mars 2018)

- **Zone dite ROUGE / Risque Fort à Très fort**

*Ci-dessous extrait du PPRIF 83 en date de 2012 / TITRE IV Dispositions applicables en zone rouge (R)*

#### **ARTICLE 1.2.2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.**

- **Les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent PPRIF, et régulièrement autorisés, à condition de ne pas augmenter la surface du bâtiment** et qu'ils soient réalisés conformément aux dispositions de l'Article 2 du Titre III.
- La réparation ou la reconstruction de bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent PPRIF, et régulièrement autorisés, qui seraient endommagés ou détruits par un sinistre autre qu'un feu de forêt, **à condition de ne pas augmenter la surface du bâtiment** et de mettre les bâtiments et installations en conformité avec les dispositions de **l'Article 2 du Titre III.**
- **L'extension d'un bâtiment implanté antérieurement à l'approbation du présent PPRIF et régulièrement autorisé, dans la limite de 20 % de la shon existante et autorisée, sans pouvoir dépasser 20 m2**, à condition de mettre la totalité du bâtiment en conformité avec les règles de construction prescrites à **l'Article 2 du Titre III.** Une seule extension sera admise.
- **Les aménagements ou travaux (garage, abri de jardin, locaux techniques pour les piscines) dans des bâtiments d'habitation implantés antérieurement à l'approbation du présent PPRIF et régulièrement autorisés, à condition qu'ils soient attenants à ces bâtiments, qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente supplémentaire** et qu'ils soient réalisés conformément aux dispositions de **l'Article 2 du Titre III.**
- **Les bâtiments à usage agricole** exclusivement constitués par les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole, à l'exclusion des locaux à usage d'habitation, à condition qu'ils soient réalisés dans le respect des dispositions du Titre III, et qu'ils soient disposés de manière optimale par rapport aux surfaces cultivées pouvant contribuer à leur protection.
- Les infrastructures et locaux techniques nécessaires aux usages autorisés à l'Article 1.2.1. [essentiellement entretien forestier et agricole, y compris aménagement pour protection], **à l'exclusion des locaux à usage d'habitation**, et à condition qu'ils soient réalisés dans le respect des dispositions du Titre III.

- Les bâtiments destinés à l'élevage ou au gardiennage d'animaux, à **condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente**, et qu'ils soient réalisés dans le respect des dispositions du titre III.
- Les infrastructures et équipements publics sans occupations permanentes [électricité/ routes publiques/voies ferrées].
  - **Zone dite ROUGE / Risque Fort à Très fort**  
*Ci-dessous extrait du PPRIF 83 en date de 2012 / TITRE III Mesures de prévention & de sauvegarde  
Concernant les travaux d'aménagement d'habitations implantées antérieurement à l'approbation du PPRIF*

## ARTICLE 2 : DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES EN ZONE A RISQUE

En raison de la situation de sa construction en zone à risque, il est de la responsabilité du propriétaire de celle-ci de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences, et en particulier en respectant les dispositions constructives du présent Article.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les construction, travaux et installations visés.

Ces dispositions viennent **en complément** de celles imposées par ailleurs par le règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public et aux immeubles d'habitation.

- Enveloppes : L'enveloppe des bâtiments doit être constituée par des murs en dur présentant une résistance de **degré coupe-feu 1 heure**. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de **réaction au feu MO**, y compris pour la partie de façades incluses dans le volume des vérandas.
- Ouvertures : Toutes les baies et ouvertures, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent : - soit être en matériaux de **catégorie MO et M1** équipés d'éléments verriers pare-flamme de degré une demi-heure, - soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux ou toutes autres dispositions approuvées par le SDIS permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement une résistance de degré coupe-feu ½ heure. Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.
- Couvertures : Les revêtements de couverture doivent être classés en **catégorie MO** – ou équivalents européens – y compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas. Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie M1, M2, M3 – ou équivalents européens – peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériaux incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Etude et de Classification des Matériaux et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie. Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs. (...)
- *Et (...) ainsi de suite concernant les Cheminées à feu ouvert, les conduits et canalisations, les gouttières et descentes d'eau, les auvents, les barbecues, les réserves de combustible...*

## - Evolution de la Règlementation

Des négociations ont été engagées par le SIPME et la commune de Fréjus dans le courant de l'année 2018 avec la DDTM83, pour demander une modification du PPRif de Fréjus afin de procéder à terme à une modification du classement du site de Zone Rouge à Zone B1 « moyennant l'apport de garanties concernant la mise en sécurité du site et du public » suivant les termes des argumentaires rédigés par le maître d'ouvrage à cet effet.

Cette modification aurait permis un accueil plus large du public et, surtout, le changement de destination de tout ou partie des édifices existants, permettant ainsi également l'aménagement de locaux dédiés spécifiquement à l'accueil du public en qualité d'Etablissement recevant du public (ERP) de catégorie 5.

Or, cette hypothèse a été rejetée, y compris après les prises de contact directes auprès de Monsieur le Préfet devenu de plus depuis coordinateur des services de l'Etat sur le projet dit de Démarche Grand Site de France concernant l'Estérel. Ce refus et ses conséquences ont été confirmées et précisées lors d'un rendez-vous organisé sur site en janvier 2019 en présence de représentants du Syndicat Intercommunal de protection du Massif de l'Estérel, maître d'ouvrage, et de représentants des services de l'Etat dont la DDTM 83.

Les conséquences principales de ce rejet sont résumées ci-après :

- **Maintien des dispositions antérieures du PPRIF** dont en particulier l'impossibilité de procéder à des changements de destination, la **destination initiale étant l'Habitation** du fait de l'affectation en tant que **logements de fonction & annexes de ces logements** ; les maisons forestières ont eu depuis le départ une mission de service public pour le gardiennage et la gestion de la forêt domaniale, ce qui impliquait une multifonctionnalité des bâtiments, évolutive au cours du temps pour répondre aux besoins du service : logement de fonction comprenant des espaces de travail (bureau, petites réunions), annexes rattachées au bâtiment principal servant notamment de locaux techniques, hébergement ponctuel, d'espaces de travail agricole, d'abris pour animaux domestiques, de latrines, garage, etc...
- Seuls sont envisageables **les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement** à l'approbation du présent PPRIF,
- La nécessité de **justifier de l'implantation régulièrement autorisée** de ces édifices destinés à être réhabilités ; ce qui renvoie aux preuves justificatives de construction de l'ensemble des bâtiments dès la fin du XIXème siècle par l'Etat, à une époque où les autorisations d'urbanisme n'étaient pas encore en vigueur,
- Le **maintien des affectations antérieures et d'origine des édifices considérés**, à savoir bâtiments d'habitation et utilitaires divers (locaux agricoles, remises, garage, annexes habitation et pour exploitation et surveillance du site),
- Avec application, lors de la réalisation des travaux de rénovation, de toutes les normes liées aux **Mesures de prévention et de sauvegarde décrites au Titre III du PPRIF** et concernant les travaux d'aménagement d'habitations implantées antérieurement à l'approbation du PPRIF (*voir détail rappelé en page précédente*).

HYPOTHESES PROGRAMME RENOVATION BATI

**B. Souhais formulés par le Maître d'ouvrage**

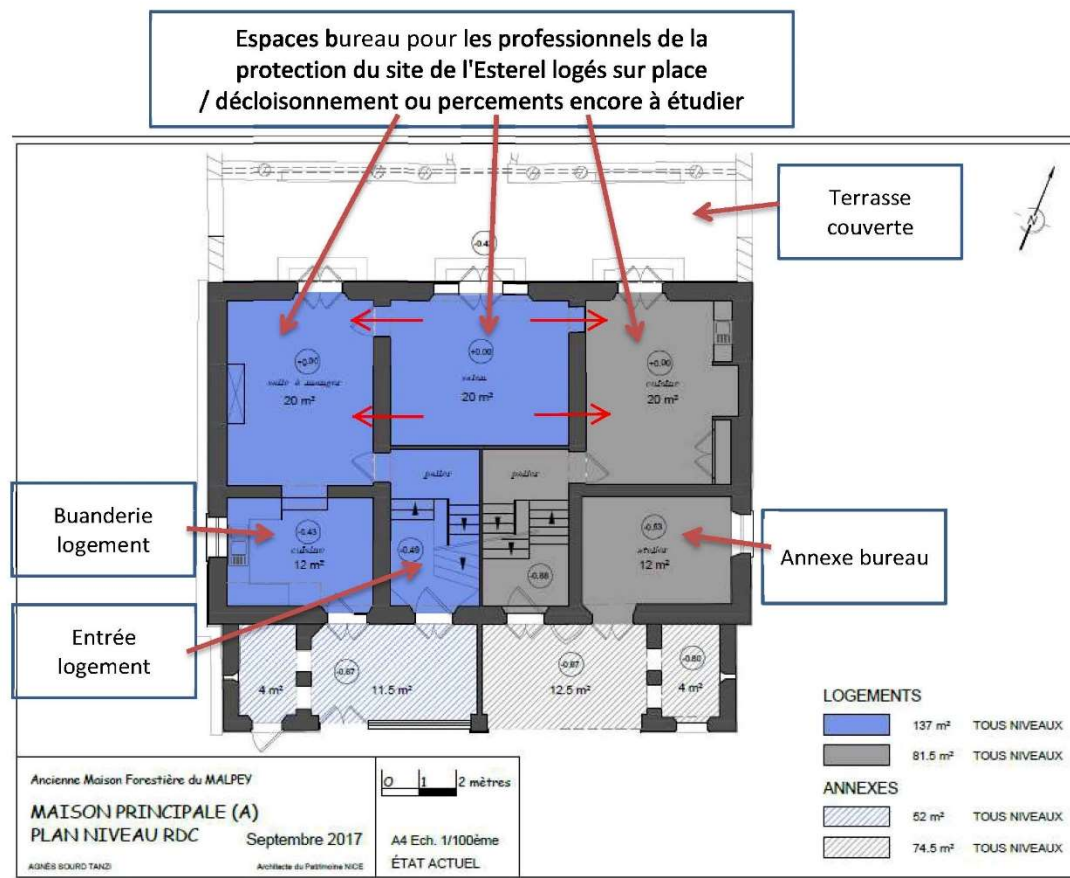
Présentés par l'architecte mandataire  
**Agnès SOURD TANZI architecte du patrimoine**

## B.1 – VILLA PRINCIPALE - Présentation des Souhaits & 1<sup>ère</sup> Analyse

- Présentation des schématisations graphiques établies par le maître d'ouvrage pour servir de programme

Schématisation graphique  
NIVEAU RDC

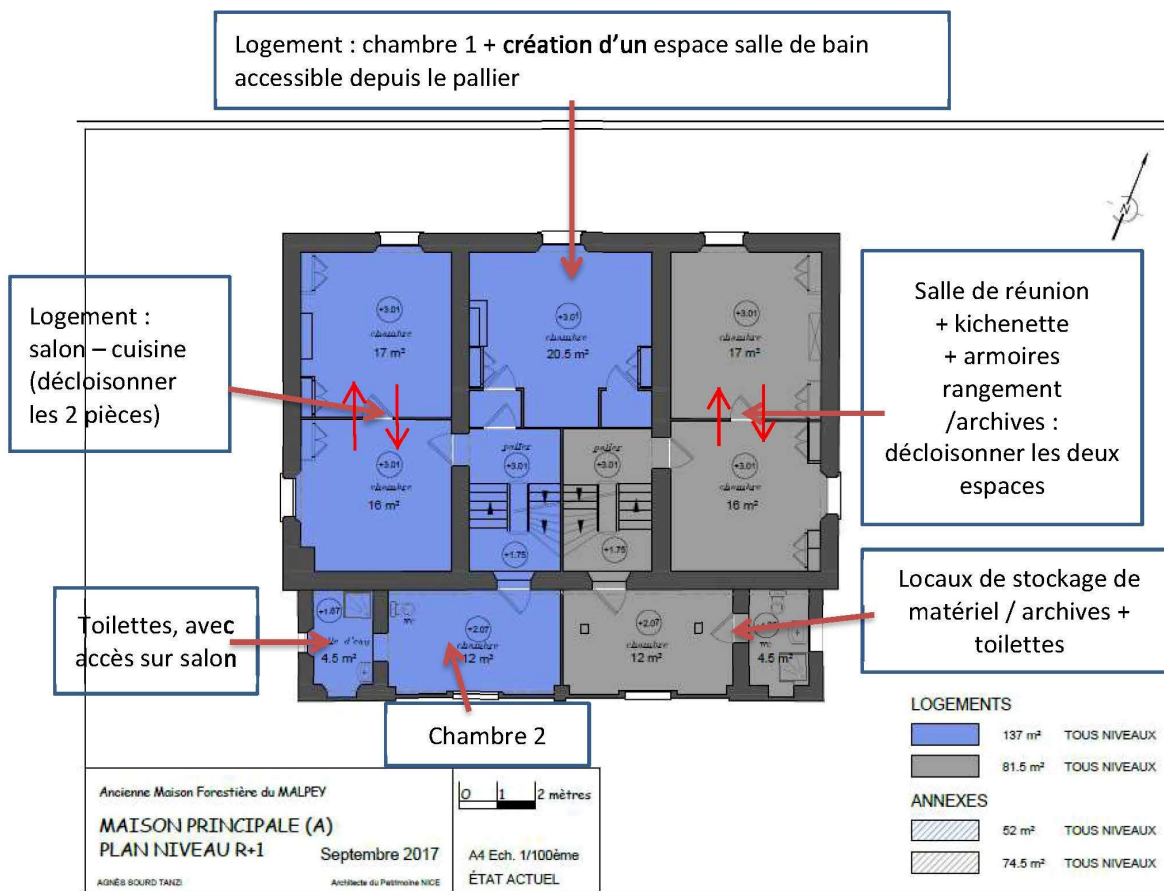
Transcription souhaits  
Programme par le maître  
d'ouvrage





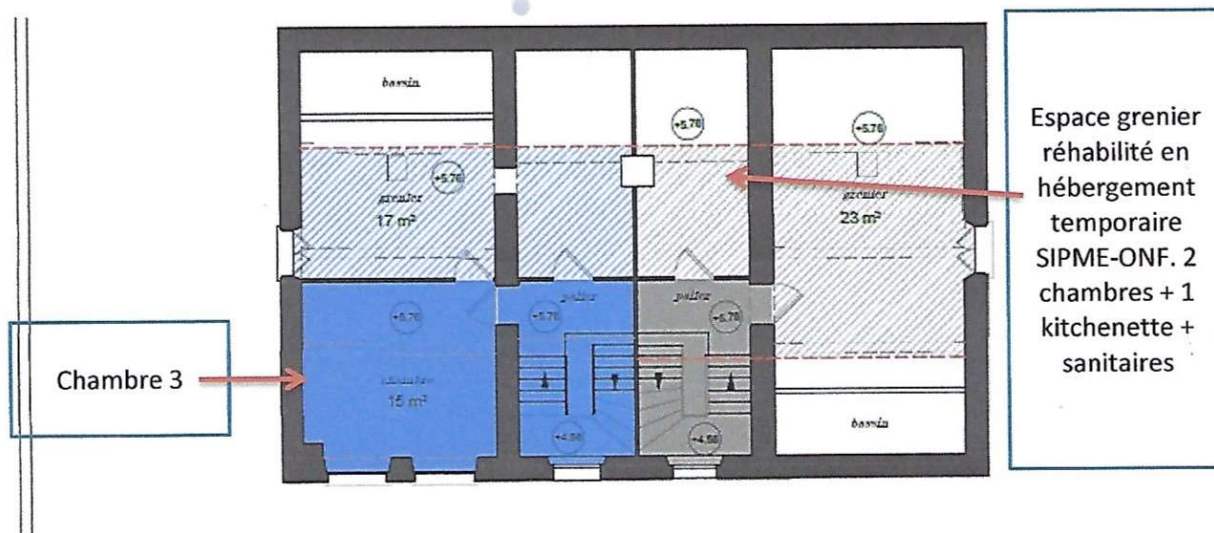
Schématisation graphique  
**NIVEAU R+1**

Transcription souhaits  
Programme par le maître  
d'ouvrage



Schématisme graphique  
**NIVEAU R+2**

Transcription souhaits  
Programme par le maître  
d'ouvrage



- 1<sup>ère</sup> Analyse des schématisations graphiques établies par le maître d'ouvrage pour servir de programme

Certains éléments de vocabulaire transcrits dans ces schématisations graphiques (tels que notamment pour l'étage « salle de réunion » ou « locaux de stockage ») ne conviennent pas à l'application de l'ensemble de la réglementation locale telle qu'elle vient d'être redéfinie. Il faut notamment faire attention à ce que l'usage des locaux soit le même que **l'usage initial qui est celui de Logements de fonction pour les personnels en charge de la protection et de la gestion du site**. Les locaux annexes comme les bureaux ou les locaux utilitaires sont à considérer comme des parties intégrantes ou des dépendances des logements en question.

Ensuite, il est nécessaire de tenir compte de **l'autre axe du programme** qui est, en parallèle de la conservation et de la mise en valeur des éléments naturels, **la conservation et la mise en valeur des éléments bâtis établis comme historiques et témoins d'un mode de vie et de gestion vis-à-vis du site naturel**. Aussi, il est nécessaire qu'une véritable **démarche d'intervention sur patrimoine bâti** soit établie suivant laquelle toute modification doit être suffisamment argumentée et cohérente pour pouvoir être acceptée.

A ce sujet, et du fait du maintien des affectations antérieures, il est possible qu'une simple **Déclaration préalable** soit ici envisageable (ce qui est cependant à confirmer auprès des services instructeurs de la Ville de Fréjus\*). Cependant, du fait de la protection en site classé, même ce niveau d'autorisation nécessite déjà un passage en **Commission départementale**, laquelle ne délivrera pas d'autorisation si elle ne se trouve pas persuadée que l'ensemble de l'opération, y compris en ce qui concerne les aménagements intérieurs, ne concourt pas à la **mise en valeur du bâti** et à une **démarche hautement qualitative & cohérente**.

*\* Bien que les édifices ont récemment fait l'objet d'un référencement en tant qu'édifices remarquables au titre de la réglementation municipale, cela n'ouvre pas à une modification de la nature des autorisations à déposer. Seule la protection Monument historique ouvre à une modification de cette nature (ATMH ou permis de construire). C'est le cumul entre référencement remarquable et site classé qui peut éventuellement ouvrir à modification du statut de l'autorisation, mais ce point n'a pas pu être confirmé pour le moment y compris auprès du service instructeur.*

## B.2 – ANNEXE & Autres bâtiments utilitaires Présentation des Souhaits & 1<sup>ère</sup> Analyse

- Localisation par édifice des affectations proposées par le maître d'ouvrage pour servir de programme

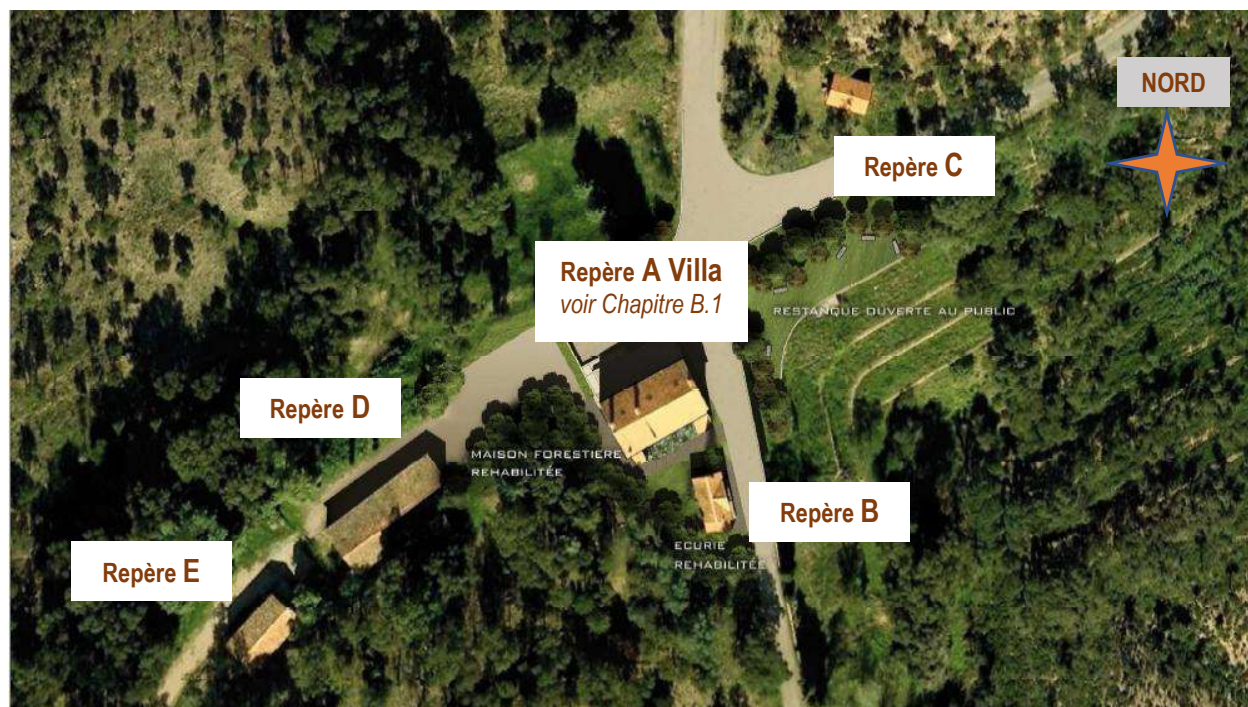
Repère B  
**MAISON SECONDAIRE**  
*Toilettes sèches au RDC  
Stockage de matériel chantiers  
bénévoles & SIPME à l'étage*

Repère C  
**Ancien LOCAL REMPOTAGE**  
*Local de stockage de matériel  
technique*

Repère D  
**LOCAL ANNEXE**  
*Hangar ouvert structure  
ancienne (espace pause  
activités nature) & local  
technique*

Repère E  
**HANGAR**  
*Local technique*

*Vue aérienne du carrefour autour duquel sont organisés les éléments bâtis*



- 1<sup>ère</sup> Analyse de la localisation par édifice des affectations proposées par le maître d'ouvrage

Il ne se trouve pas d'impossibilité dans le programme proposé.

En ce qui concerne la maison annexe (Repère B), la **faisabilité technique des toilettes** devra être précisée, y compris suivant l'option de toilettes sèches, et le **local à l'étage** doit être identifié comme **une annexe des logements** (ou de l'un des logements) qui peut servir à du stockage éventuellement. Il faudrait cependant que la limite de poids soit précisée par le bureau d'études et que ce stockage ne concerne éventuellement que du matériel léger sans surpoids massif. Les anciens équipements (four et cheminée) seront restaurés au titre de la mise ne valeur de ce petit patrimoine rural.

En ce qui concerne l'ancien local rempotage (Repère C), il peut bien évidemment devenir un **local de stockage** mais peut encore, il semble, avoir une fonction d'**atelier pour le travail des occupants des logements**, en harmonie avec sa fonction première.

En ce qui concerne le local annexe (Repère D), la mise en valeur et **restitution de sa disposition d'origine** est à **confirmer auprès de l'Architecte des bâtiments de France** notamment. Elle reste cependant à envisager, avec une **partie ouverte mais abritée**, et un **local fermé** pouvant servir de local technique et de stockage en lien avec la fonction des logements.

Pour ce qui est du hangar (Repère E), il est maintenu dans une fonction de **local technique**, qui peut être étendue à celle d'**atelier et de garage** pour gros matériel ou voitures, en lien avec le fonctionnement des logements et la surveillance du site, voire son exploitation.



## HYPOTHESES PROGRAMME RENOVATION BATI

### **C. Propositions** (niveau A.P.S.)

---

Présentées par l'architecte mandataire  
**Agnès SOURD TANZI** architecte du patrimoine

## C.1 – VILLA PRINCIPALE - Propositions

### - Présentation de la proposition détaillée graphiquement dans les pages suivantes

Les principes ressortis de l'analyse des souhaits établis par la maîtrise d'ouvrage restent à appliquer :

- Respect d'une **affectation de type logement** et pour du personnel concerné par la surveillance du site et l'entretien des espaces naturels avec, ponctuellement, des espaces de travail des personnels logés sur site,
- **Conservation et mise en valeur** de l'architecture caractéristique des maisons forestières, en extérieur comme dans la plus grande mesure du possible en intérieur, limitant les modifications trop importantes des anciennes distributions intérieures, et impliquant la remise en état de l'enveloppe extérieure.

Les propositions faites ci-après conservent la **répartition initiale de la villa en deux logements adossés** et distribués verticalement par deux cages d'escalier mitoyennes. Les espaces de travail liés aux logements sont reportés au rez-de-chaussée, niveau qui bénéficie du plus faible degré d'intimité, et en face septentrionale qui est un espace fréquenté par le public et fait l'objet d'un enjeu de surveillance des entrées dans le massif. L'entrée des deux logements est reportée en face méridionale, par l'intermédiaire des espaces abrités côté cour intérieure.

Afin de laisser une surface de travail relativement importante en rez-de-chaussée, notamment au logement n°2 situé sur la face orientale de la villa, comme souhaité par le maître d'ouvrage, **il est proposé de créer un espace de séjour dans l'ancienne loggia sous comble**, ceci n'empêchant pas la conservation du bassin préexistant conservé en position latérale sous comble. Cet aménagement peut être accepté dans le cadre de la réglementation, ce qui reste à confirmer dans le cadre de l'instruction définitif par les services concernés. L'ensemble de la distribution et des affectations reste proche à la fois des existants et des souhaits exprimés par le maître d'ouvrage dans ses schémas d'intention. La faisabilité de nouvelles pièces d'eau a été validée par les études du bureau d'études techniques mais reste liée à terme à la cohérence des études à venir au niveau Avant-projet définitif, tant en matière d'insertion dans le bâti que de gestion technique et en termes de consommation.

Surfaces existantes  
**Villa principale\***

**Habitation 258.50 m2**  
Annexes 94.50 m2

Surfaces ETAT PROJETE  
*Hypothèse schémas pages suivantes*  
**Villa principale**

**Habitation 242.72 m2**  
Annexes 109.98 m2

Logement 1 OUEST  
**Habitation 125.91 m2**  
Annexes 47.19 m2  
*Total Logement 1 173.10 m2*

Logement 2 EST  
**Habitation 125.91 m2**  
Annexes 47.19 m2  
*Total Logement 2 179.80 m2*

*\*Se reporter au détail  
présenté au chapitre D1*

Le **détail concernant les réseaux, les équipements techniques, l'isolation et la sécurité** est encore à développer au niveau de ces mêmes études d'**Avant-projet définitif**. Les problématiques sont cependant présentées dans les notices accompagnant le présent rapport, dans le **dossier établi par le bureau d'études techniques** notamment, et dans un second rédigé par **une architecte spécialisée dans la réhabilitation énergétiquement vertueuse** du bâti existant dans lequel cette dernière présente des pistes encore plus ambitieuses en matière d'équipement écologique, et de meilleure insertion fonctionnelle dans le milieu naturel.

Les pistes évoquées dans ces documents sont **nombreuses** et ne peuvent être détaillées ici. Il convient de compléter la lecture du présent dossier, à priorité architecturale, par celle de ces rapports complémentaires à connotation technique et écologique. Les options qui y sont traitées sont réalisables d'un point de vue architectural, sous réserve de vérifications de détail qui ne peuvent avoir lieu qu'au niveau suivant d'études. **L'autonomie ou la semi-autonomie des édifices** est ainsi une question importante, éventuellement envisageable mais elle demande un véritable engagement de la part du maître d'ouvrage, et un **mode d'occupation adapté et conscient des enjeux**. Ainsi, si l'on cherche une moindre consommation, notamment en eau, il sera raisonnable de supprimer l'aménagement de salles d'eau à toutes les chambres. La suppression de cette option permettrait de plus **une meilleure conservation des aménagements intérieurs existants**, n'obligeant pas à l'insertion de réseaux trop nombreux, et engageant plutôt à une économie d'équipement et d'usage à l'intérieur même de la villa principale.

**La question d'insertion de panneaux solaires** est également évoquée comme une option dans les rapports techniques et devra faire l'objet d'un positionnement des instances compétentes en matière d'instruction des autorisations, afin de permettre au maître d'ouvrage d'orienter les études à venir au niveau ultérieur d'Avant-projet définitif. Pour finir, si une isolation (éventuellement sous forme de liège comme souhaité par le maître d'ouvrage) est prévue en toiture lorsque les locaux sont réhabilités pour être habitables, la question du doublage complet des parois verticales doit encore faire l'objet des études ultérieures, nécessitant notamment un **diagnostic thermique complet**. Du fait de l'épaisseur de certains murs, notamment dans la villa principale, il faut espérer que les résultats de ces études puissent permettre d'éviter cette option, garantissant une inertie suffisante par leur propre masse, et permettant ainsi une conservation maximale et meilleure mise en valeur des aménagements intérieurs d'origine de la villa et de son annexe directe.



### Rappel des affectations de la villa principale envisagées par le SIPME

#### Logement 1 (OUEST)

Destiné à un personnel logé sur place à l'année assurant le gardiennage de la porte d'entrée du massif

#### Logement 2 (EST)

Destiné au logement ponctuel de personnels dédiés à la préservation du massif (ingénieurs, gardes du parc estivaux de renfort, stagiaires SIPME...)



### Exemple de locaux de travail intégrés dans les parties privées (logement de fonction) existants dans les autres maisons forestières du massif

*Ci-jointes,*

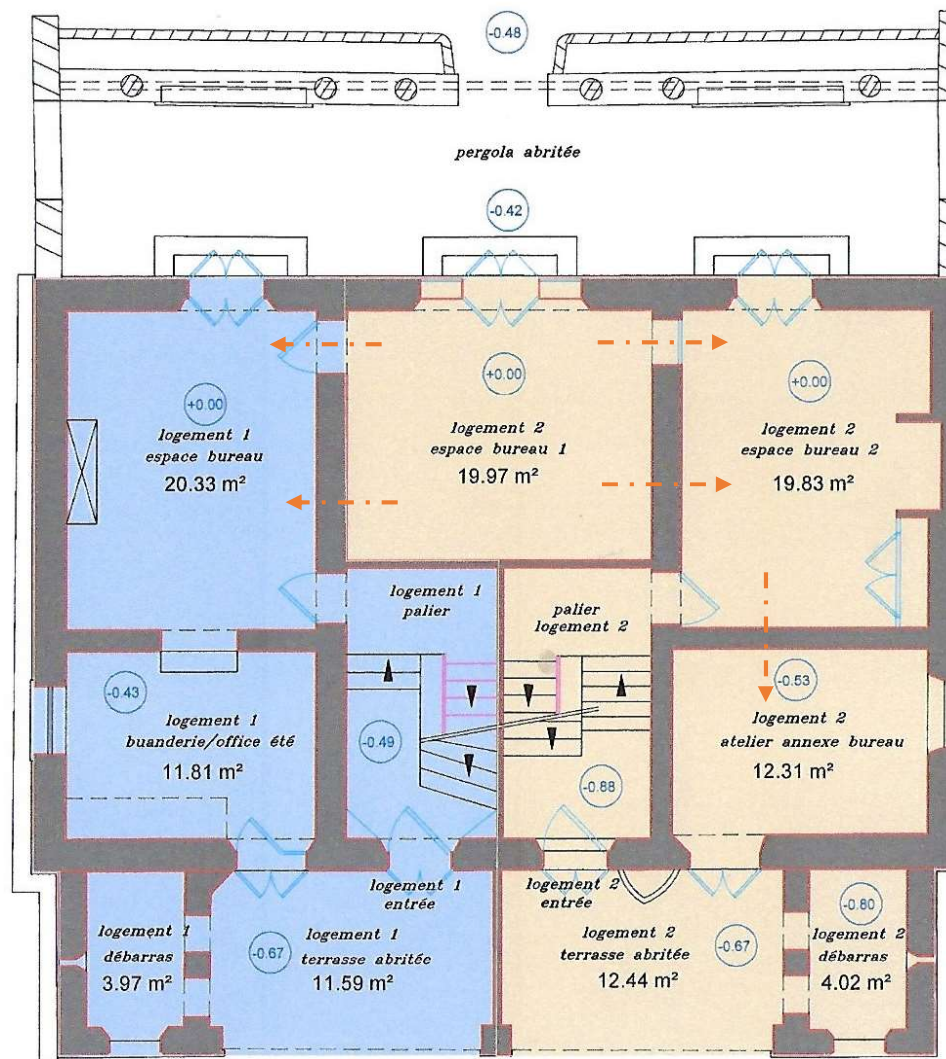
Photographies extérieures de l'entrée à l'espace de travail existant au rez-de-chaussée du logement de fonction aménagé dans la maison forestière du Trayas (*clichés SIPME*)



Surfaces **ETAT PROJETE**  
Hypothèse schémas pages suivantes  
**Villa principale**

REZ-DE-JARDIN

Options de décroissement ou de percements complémentaires dont la faisabilité a été validée par le bureau d'études techniques, leur détail resterait à valider en concertation avec les services instructeurs au titre du patrimoine architectural au niveau avant-projet détaillé



REZ DE JARDIN

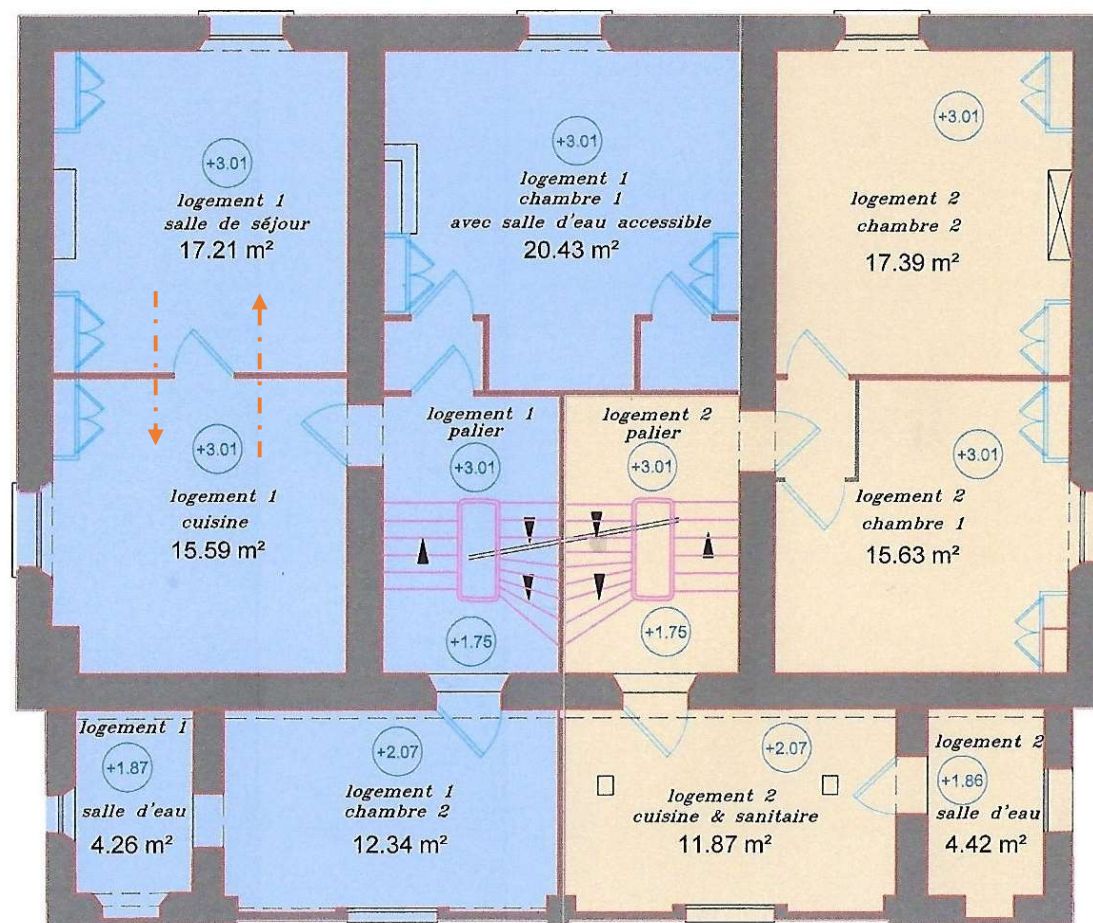


1er ETAGE

Surfaces ETAT PROJETE  
Hypothèse schémas pages suivantes  
Villa principale

1er ETAGE

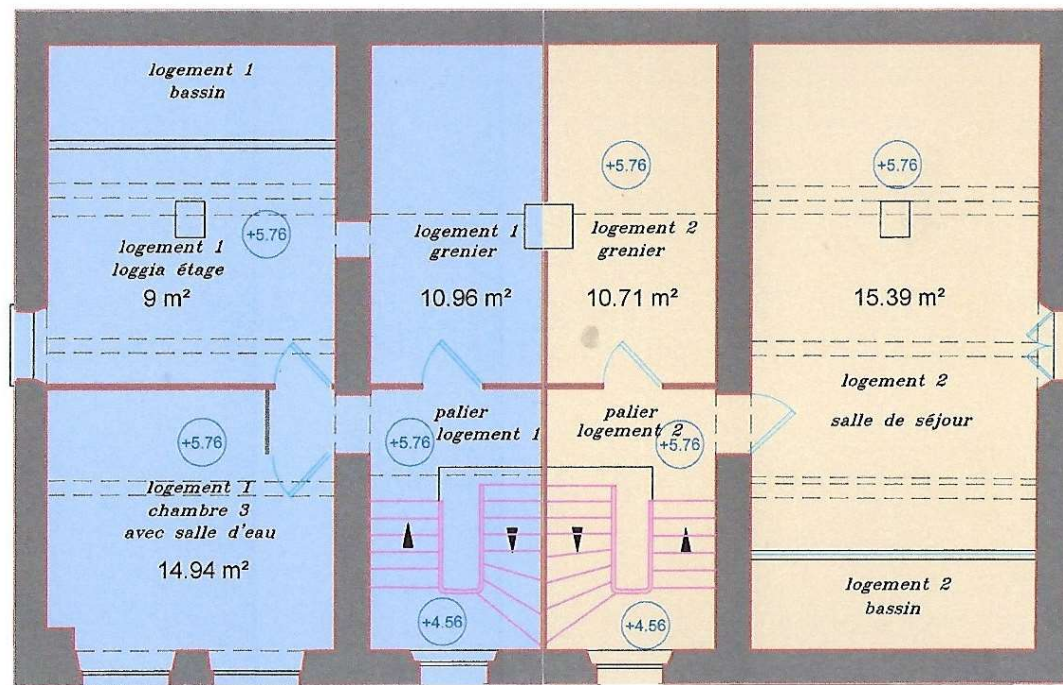
Options de décroissement ou de  
perçements complémentaires dont la  
faisabilité a été validée par le bureau  
d'études techniques,  
leur détail resterait à valider en  
concertation avec les services  
instructeurs au titre du patrimoine  
architectural au niveau avant-projet  
détaillé



2ème ETAGE Combles

Surfaces ETAT PROJETE  
Hypothèse schémas pages suivantes  
Villa principale

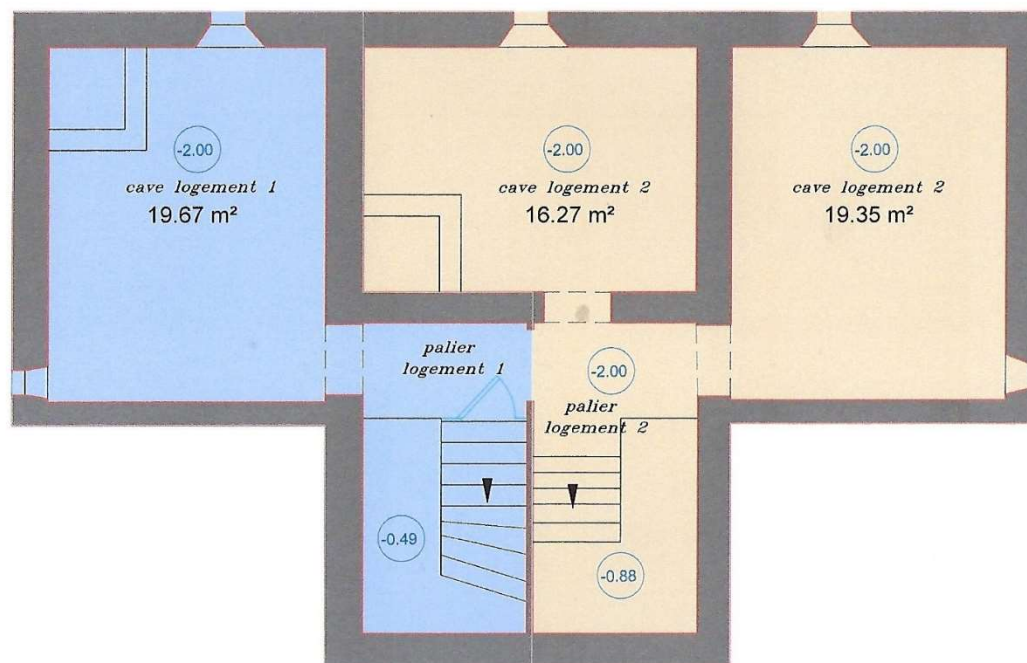
2ème ETAGE - Comble



*SOUBASSEMENT*

Surfaces ETAT PROJETE  
*Hypothèse schémas pages suivantes*  
**Villa principale**

SOUBASSEMENT



## C.2 – ANNEXE & Autres bâtiments utilitaires - Propositions

Surfaces existantes conservées  
**ANNEXE Villa principale**  
**Annexe logements**  
Repère B

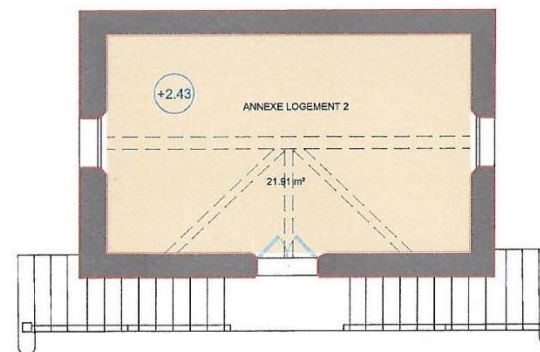
**Etage Annexe Logement 2**  
**21.91 m<sup>2</sup>**  
Affectation utilitaire en lien avec  
occupants logement 2

**Local Rez-de-jardin 18.06 m<sup>2</sup>**  
Sanitaires publics

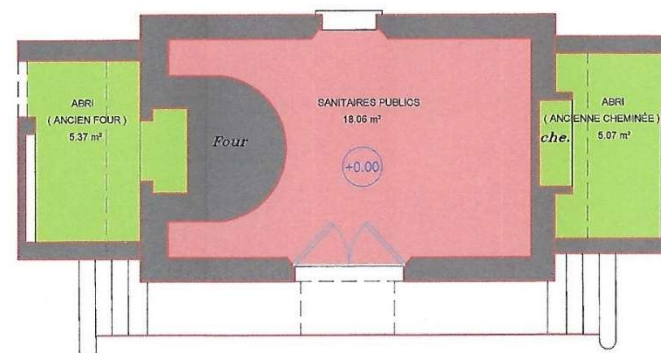
*Conservation avec rénovation  
du bâti existant & équipement*

*+ restauration & mise en valeur des  
anciens espaces utilitaires du four et  
de l'espace cheminée abritée  
(en vert sur schéma joint, seul le four  
à gauche sera accessible au public,  
l'autre espace à droite étant prévu  
inclus dans un espace privatif  
extérieur lié aux logements)*

*ETAGE*



*REZ DE JARDIN*





Surfaces existantes conservées  
Avec transformation d'une partie en  
espace abrité

**Bâtiment utilitaire dit**  
**Local ANNEXE** Logements  
Repère D

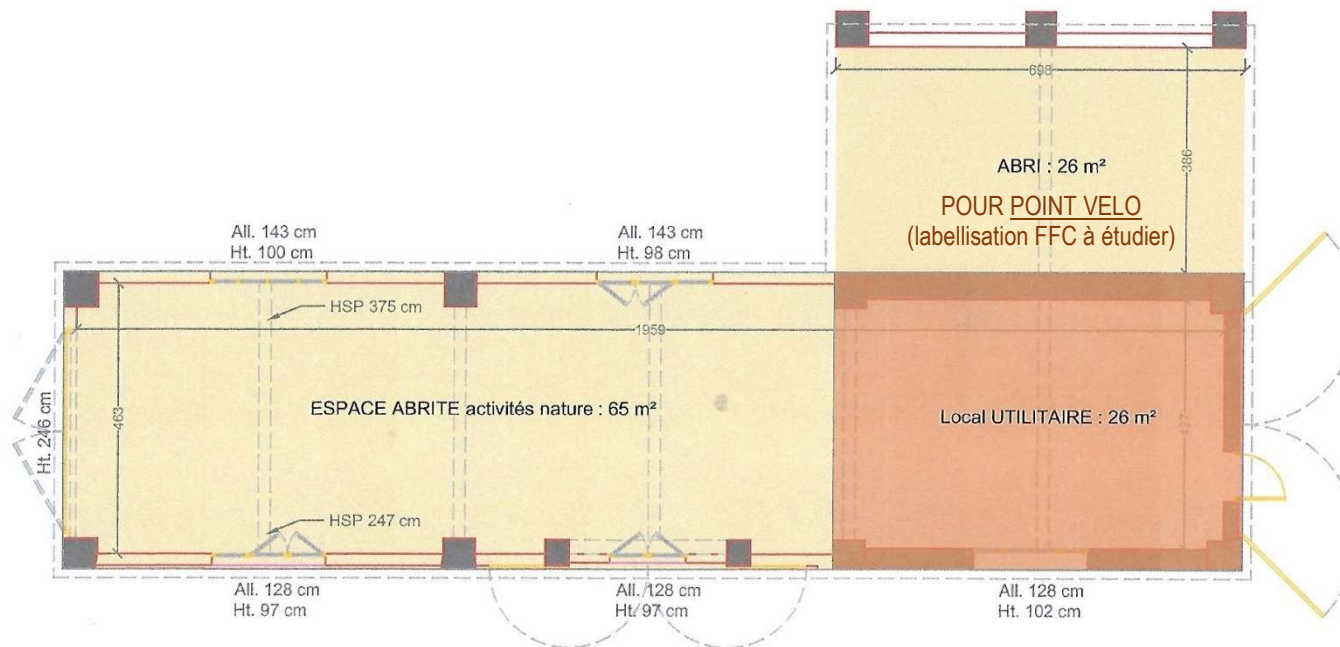
Surfaces ETAT PROJETE  
**Espace abrité**  
**activités nature\* 65 m<sup>2</sup>**

**Local utilitaire d'origine**  
**restitué 26 m<sup>2</sup>**

**Autre abri utilitaire (face sud)**  
**26 m<sup>2</sup>**

*Principes de restitution de l'ancien  
édifice utilitaire sur la base des  
structures d'architecture agraire  
conservée*

*\*Usage espace abrité activités nature  
(pause pique nique pour les visiteurs)  
ou/et éventuel abri d'animaux pour  
gestion ou animation du site  
dans le local*

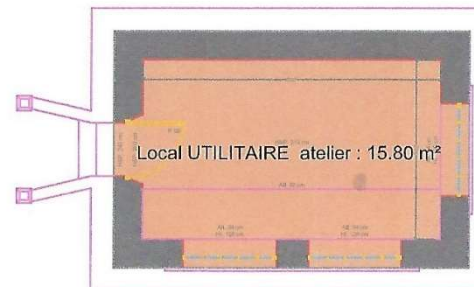




Surfaces existantes conservées  
**Bâtiments utilitaires**  
Annexes logements

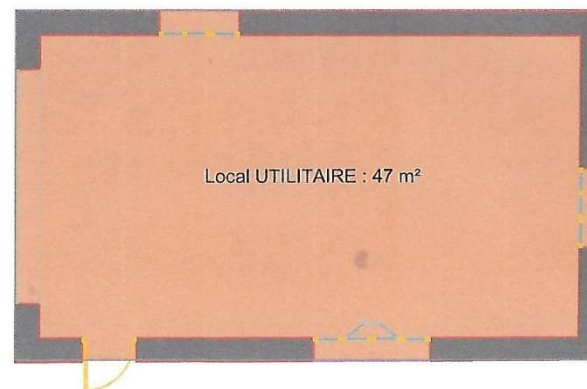
**Ancien local rempotage**  
Repère C

Local utilitaire / atelier  
pour les activités du personnel logé  
**15.80 m<sup>2</sup>**



**Hangar**  
Repère E

Local utilitaire / garage  
à l'attention du personnel logé  
**47 m<sup>2</sup>**



*Rénovation bâti utilitaire existant*

### C.3 – SYNTHÈSE concernant les effectifs Eléments bâtis

#### - Etat d'origine analyse

Estimation Effectif d'origine

Logement 1 / OUEST

**de 5 à 6 personnes**

Logement 2 / EST

**de 4 à 5 personnes**

Etage Annexe villa

**1 personne**

**TOTAL : de 10 à 12 personnes**

Estimation Hypothèse projet

Logement 1 / OUEST

**de 4 à 5 personnes**

Logement 2 / EST

**de 4 à 5 personnes**

Etage Annexe villa

**0 personne**

**TOTAL : de 9 à 10 personnes**

**Effectif d'origine inchangé,**

voire légèrement réduit

*permettant de ne pas augmenter les enjeux  
du bâtiment en matière de sécurité incendie*

Les effectifs d'origine des logements de fonction conçus au moment de la construction de la Maison forestière de Malpey ne peuvent faire l'objet que d'une estimation approximative sur la base d'une part des indications données dans les archives et de l'observation de la distribution des structures bâties.

Par les archives, on sait notamment que la Villa principale étaient conçues pour l'hébergement de deux familles, ce qui se lit bien dans la structuration de sa distribution verticale par deux cages d'escalier côte à côte. On sait également que l'étage de l'Annexe à la Villa principale (Repère B) était utilisé pour le logement des ingénieurs ou autres personnels dont la présence n'était que temporaire sur site.

D'après la distribution intérieure des deux logements, on voit que le logement de la partie occidentale présente une pièce de plus à l'étage et une autre également aménagée ultérieurement sous comble. Ce logement dispose donc potentiellement de quatre chambres. On peut imaginer que l'une est occupée par les parents et donc un couple et les autres par un enfant, soit 5 personnes. On peut imaginer aussi que deux enfants puissent ponctuellement dormir dans une même chambre et aller jusqu'à un effectif de 6 personnes.

En ce qui concerne le logement de la partie orientale, il présente seulement deux chambres à l'étage, le comble n'ayant jamais été aménagé en pièce habitable mais en loggia uniquement (la fenêtre ne dispose pas de menuiserie avec vitrage notamment mais de simples volets de bois, comme à l'ouest d'ailleurs). Si l'une accueille les parents et si l'autre peut héberger deux enfants, l'effectif courant semble être établi à 4 personnes, éventuellement à 5 grand maximum, il faudrait alors que trois enfants en bas âge dorment dans une même chambre.

En ce qui concerne l'étage de l'annexe à la villa, il sert donc de logement temporaire pour une seule personne de passage en lien avec ses responsabilités professionnelles liées au site.

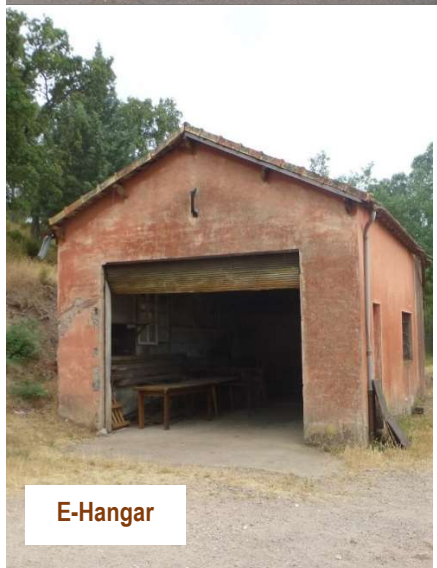
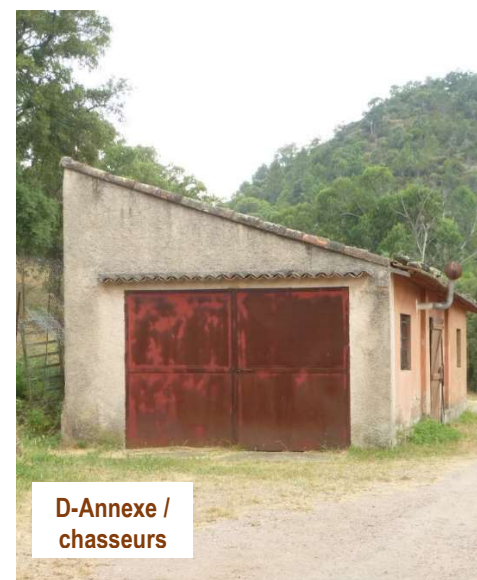
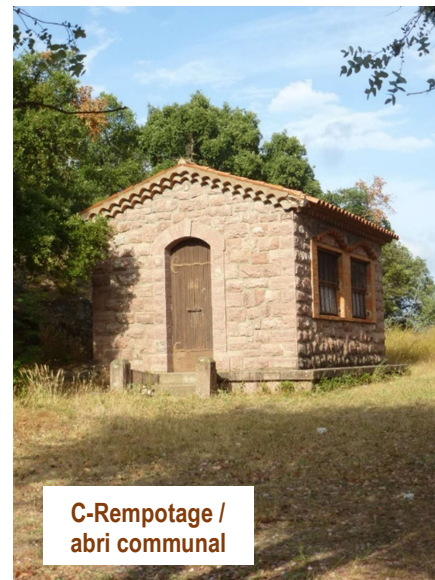
## HYPOTHESES PROGRAMME RENOVATION BATI

### D. Détail des propositions par édifice avec Estimation & délais (niveau APS) -

Rédigé par l'architecte mandataire, en collaboration avec le BE / estimation  
**Agnès SOURD TANZI** architecte du patrimoine



Rappel synoptique des éléments bâtis





- D.1- DETAIL par Edifice avec Estimation du coût des travaux & délais de réalisation

Repère A

**MAISON PRINCIPALE**

*2 logements côte à côte avec locaux de travail des habitants au RDC*

Repère B

**MAISON SECONDAIRE**

*Toilettes sèches au RDC  
Stockage de matériel chantiers bénévoles & SIPME à l'étage*

Repère C

**Ancien LOCAL REMPOTAGE**

*Local de stockage de matériel technique*

Repère D

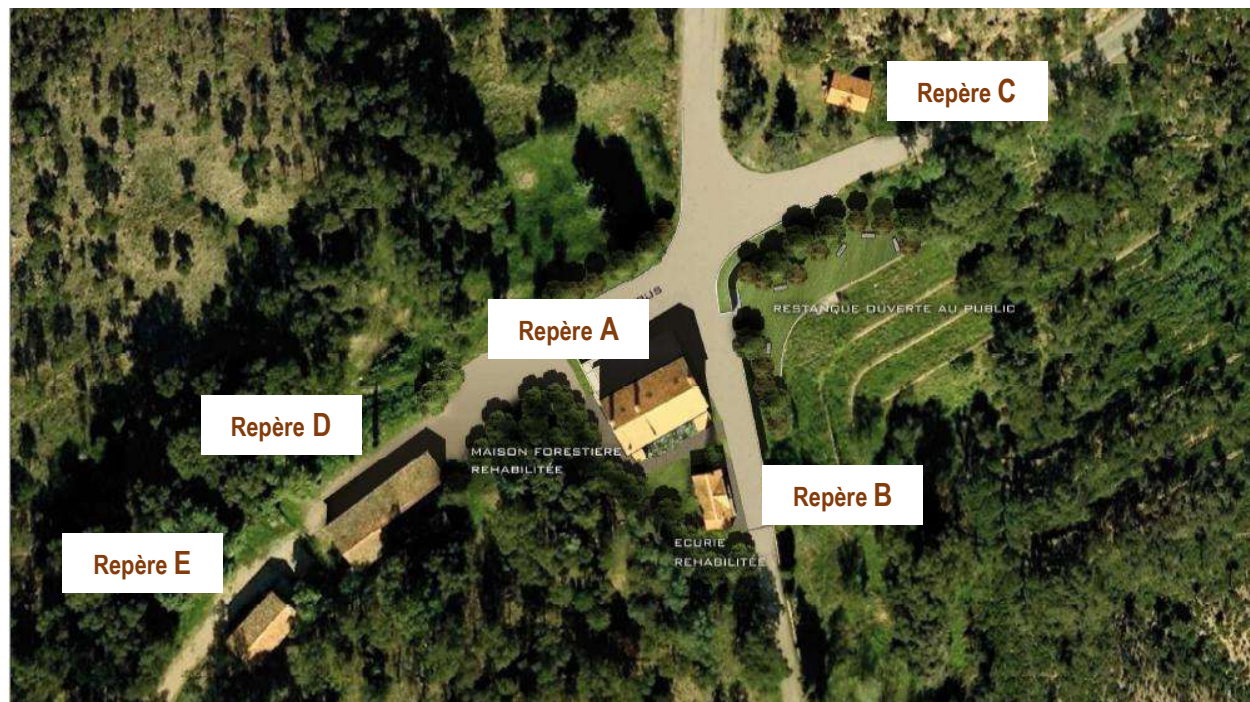
**LOCAL ANNEXE**

*Hangar ouvert structure ancienne (espace pause activités nature) & local technique*

Repère E

**HANGAR**

*Local technique*





## Repère A

### MAISON PRINCIPALE – Rappel Etat des lieux Planche de synthèse

Edifice de typologie Habitat isolé

R+1+comble & sous-sol partiel

Datation : 2de moitié du XIXème siècle / anciens logements des gardes forestiers (2)



## Repère A

### MAISON PRINCIPALE - Rappel Etat des lieux Planche descriptive

#### Etat des lieux

##### EXTERIEURS

Maçonneries traditionnelles enduites  
Toiture en tuiles mécaniques sur charpente bois  
Eaux pluviales en zinc, y compris réseau de récupération en pied  
Menuiseries extérieures en bois et vitrage clair – volets pleins  
Appuis en pierre locale  
Structure de pergola en béton armé et bois

##### INTERIEURS

Sols Caves – Terre battue  
Sols Etages – Tommettes hexagonales avec moquettes ponctuelles  
Revêtements murs & cloisons – Enduits plâtre & chaux avec peinture  
Revêtements plafonds & rampants – Enduits plâtre & chaux avec peinture  
Menuiseries intérieures – en bois peint  
Circulations verticales – escaliers en bois (y compris limon) avec garde-corps à barreaux droits métalliques, main-courante en bois  
Equipements sanitaires – cuisine & sanitaires  
Aménagements divers – placards à portes en panneaux bois & cheminées à manteau en marbre / sous comble, deux bassins de récupération des eaux

#### 353 m2 habitation & annexes\*

Habitation 258.50 m2

Annexes 94.50 m2.

#### Etat sanitaire

##### EXTERIEURS

Bon état général – vétusté des revêtements extérieurs & intérieurs  
Couvertures vétustes – refaite sur corps principal / charpente en bon état général  
Eaux pluviales vétustes (chéneau & descentes), réseau non connu  
Menuiseries extérieures vétustes, parfois manquantes  
Bon état général, calfeutrement vétuste au droit des baies  
Relatif bon état de la structure – vétusté des plaques de couverture

##### INTERIEURS

Correct  
Etat hétérogène, revêtements complémentaires vétustes  
Etat hétérogène, revêtements complémentaires vétustes (bois ou papier)  
Etat hétérogène, revêtements ponctuels bois avec isolant (annexe sud & comble)  
Etat hétérogène, éléments ponctuellement manquants  
Bon état général de conservation, structure saine, détails ponctuellement vétustes  
Vétustes  
Placards relativement bien conservés, cheminées état hétérogène, éléments manquants / sous comble, bassins bien conservés

#### Réhabilitation /affectation :

#### **2 logements côte à côte avec locaux de travail des occupants au RDC**

*\*Les surfaces citées dans les études de diagnostic et d'avant-projet sommaire ont été établies sur la base des relevés effectués dans le cadre de ces études. Elles devront être détaillées et précisées aux niveaux ultérieurs de conception en même temps que les relevés en vue notamment de la préparation des autorisations.*

## Repère A

### MAISON PRINCIPALE - Planches graphiques Synthèse

#### ETAT ACTUEL Rappel DIAG

Plans des 4 niveaux

**Echelle 1/100<sup>ème</sup>**

#### ETAT SANITAIRE Rappel DIAG

Elévations des 4 façades

**Echelle 1/100<sup>ème</sup>**

#### ETAT PROJETE APS

Plans des 4 niveaux

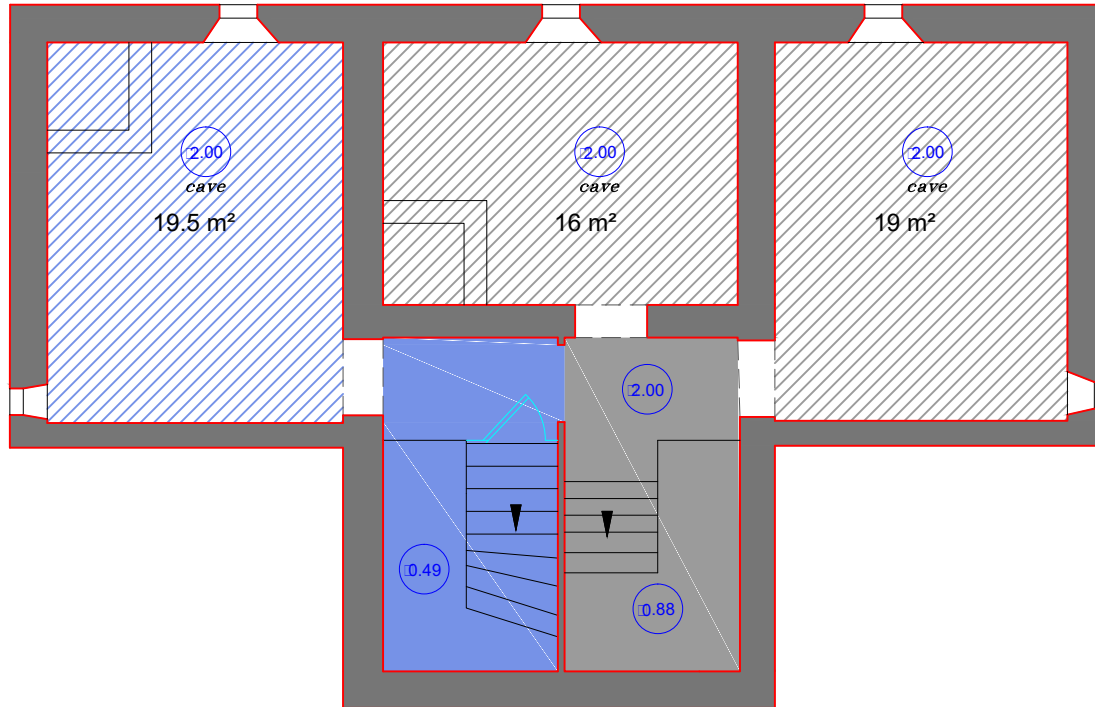
Elévations des 4 façades

**Echelle 1/100<sup>ème</sup>**



#### FORMAT A4

*Hors pagination générale*



NOTA : Les documents graphiques réalisés au niveau Diagnostic ou pour le présent dossier d'Avant-projet sommaire ont été réalisés à cet usage exclusif et ne peuvent servir ni au Dépôt d'autorisation en vue de réaliser les travaux, ni à la Consultation des entreprises. La maîtrise d'œuvre qui aura à sa charge ces éléments de mission ultérieurs devra mener toutes les vérifications nécessaires et apporter les compléments ou modifications indispensables à la préparation de documents graphiques spécifiques et adaptés à ces objectifs.



### LOGEMENTS

	154 m <sup>2</sup>	TOUS NI <sup>2</sup> EAU <sup>2</sup>
	104.5 m <sup>2</sup>	TOUS NI <sup>2</sup> EAU <sup>2</sup>

### ANNÉES

	39 m <sup>2</sup>	TOUS NI <sup>2</sup> EAU <sup>2</sup>
	55.5 m <sup>2</sup>	TOUS NI <sup>2</sup> EAU <sup>2</sup>

Ancienne Maison Forestière du MALPEY  
MAISON PRINCIPALE (A)  
PLAN NIVEAU R01

Août /2017

AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE



0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème



ÉTAT ACTUEL



### LOGEMENTS

	154 m <sup>2</sup>	TOUS NI□EAU□
	104.5 m <sup>2</sup>	TOUS NI□EAU□

### ANNEES

	39 m <sup>2</sup>	TOUS NI□EAU□
	55.5 m <sup>2</sup>	TOUS NI□EAU□

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

## MAISON PRINCIPALE (A) PLAN NIVEAU RDC

Août /2017

Architecte du Patrimoine NICE

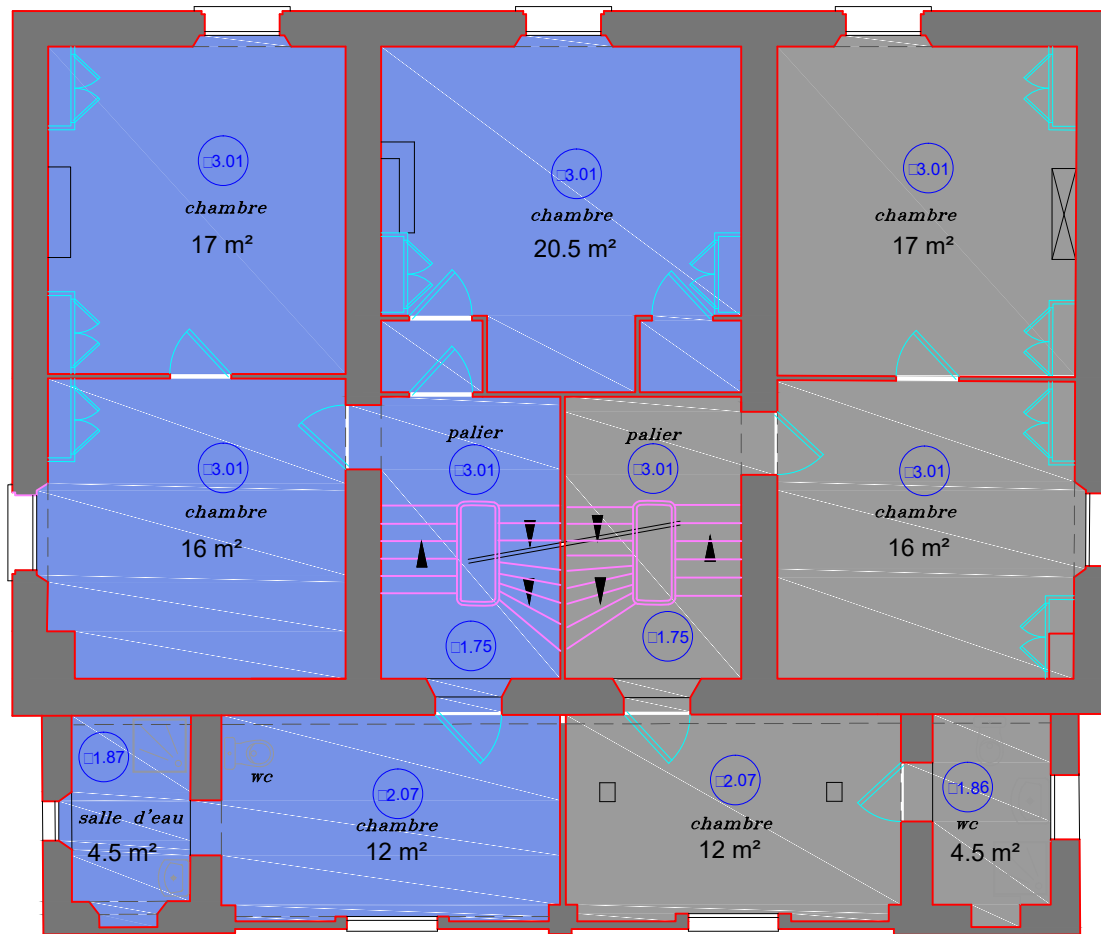
AGNÈS SOURD TANZI





A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT ACTUEL







**LOGEMENTS**

-  154 m<sup>2</sup> TOUS NI EAU
-  104.5 m<sup>2</sup> TOUS NI EAU

**ANNEXES**

-  39 m<sup>2</sup> TOUS NI EAU
-  55.5 m<sup>2</sup> TOUS NI EAU

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

**MAISON PRINCIPALE (A)  
PLAN NIVEAU R+1**

Août /2017

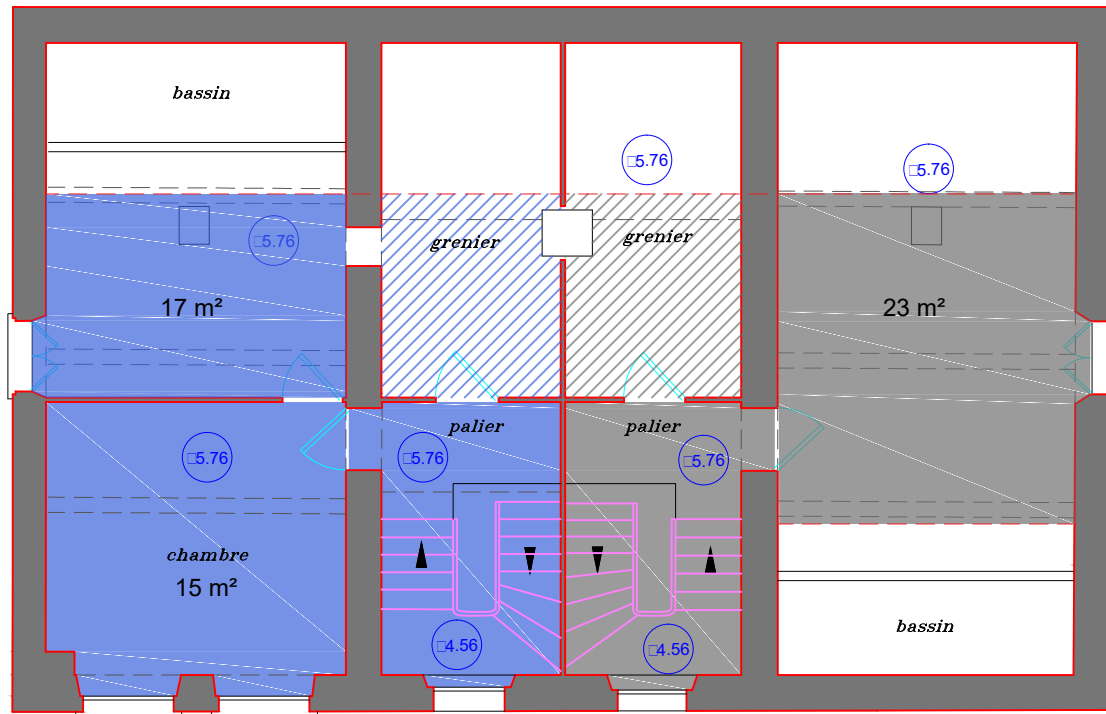
AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE





A4 Ech. 1/100ème



ÉTAT ACTUEL



### LOGEMENTS

	154 m <sup>2</sup>	TOUS NI <sup>2</sup> EAU <sup>2</sup>
	104.5 m <sup>2</sup>	TOUS NI <sup>2</sup> EAU <sup>2</sup>

### ANNEXES

	39 m <sup>2</sup>	TOUS NI <sup>2</sup> EAU <sup>2</sup>
	55.5 m <sup>2</sup>	TOUS NI <sup>2</sup> EAU <sup>2</sup>

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

**MAISON PRINCIPALE (A)**  
**PLAN NIVEAU RDC**

Août /2017

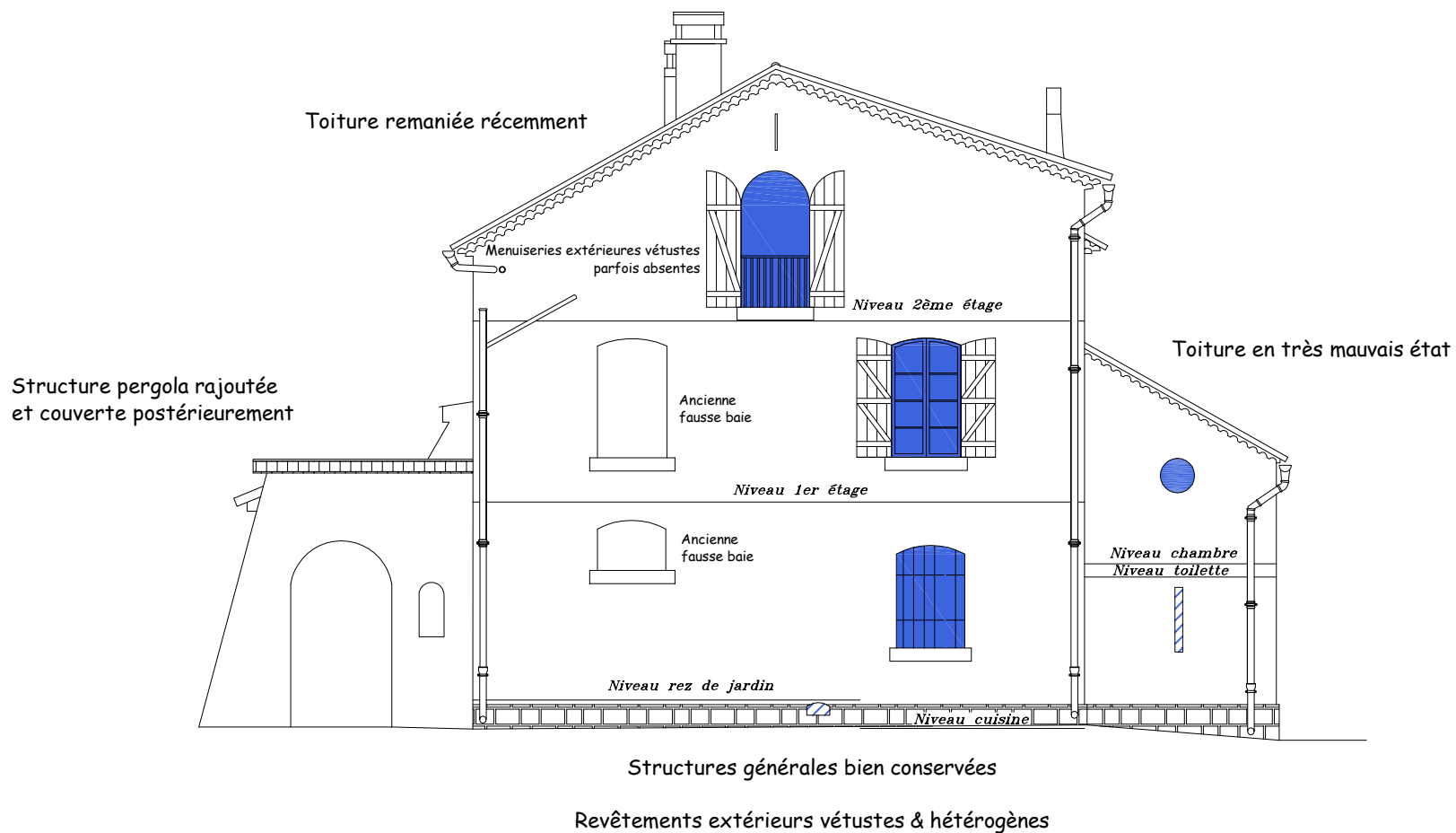
AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT ACTUEL



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

**MAISON PRINCIPALE (A)**  
**FACADE OUEST**

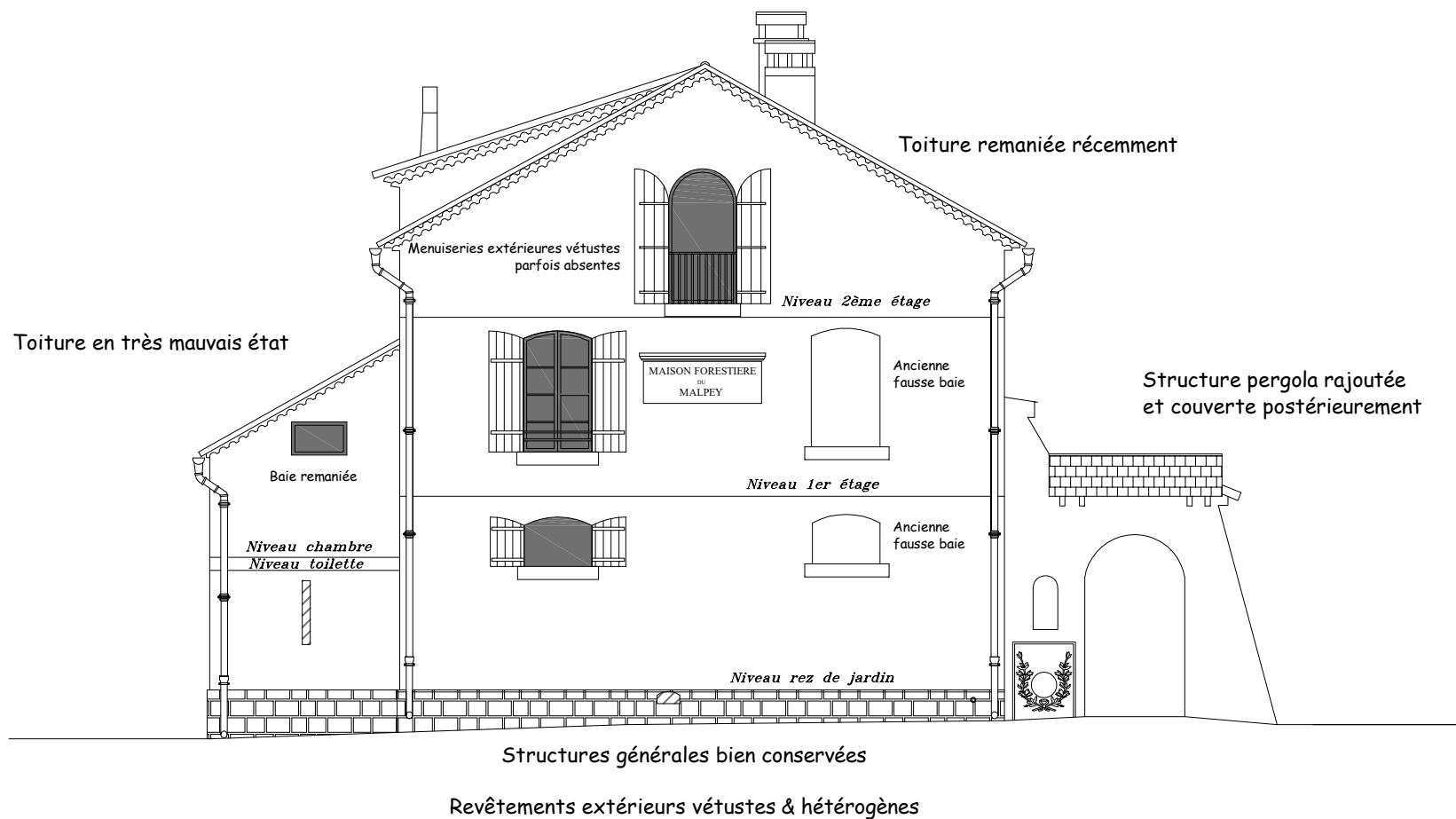
Septembre 2017

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème  
 ÉTAT SANITAIRE  
 simplifié niveau DIAG

Agnès SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE



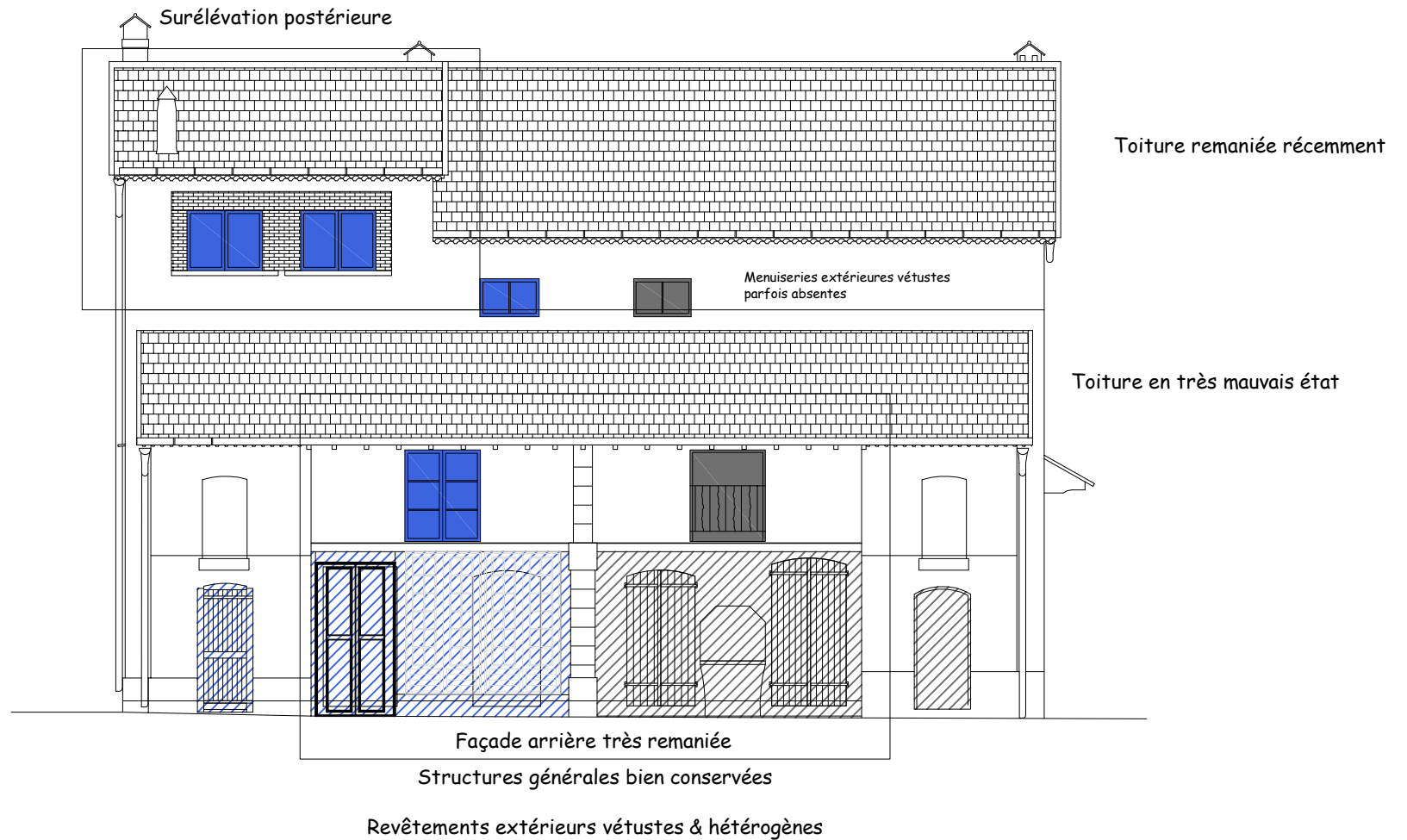
Ancienne Maison Forestière du MALPEY

**MAISON PRINCIPALE (A)**  
**FACADE EST**

Septembre 2017

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème  
 ÉTAT SANITAIRE  
 simplifié niveau DIAG



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

**MAISON PRINCIPALE (A)**  
**FACADE SUD**

Septembre 2017

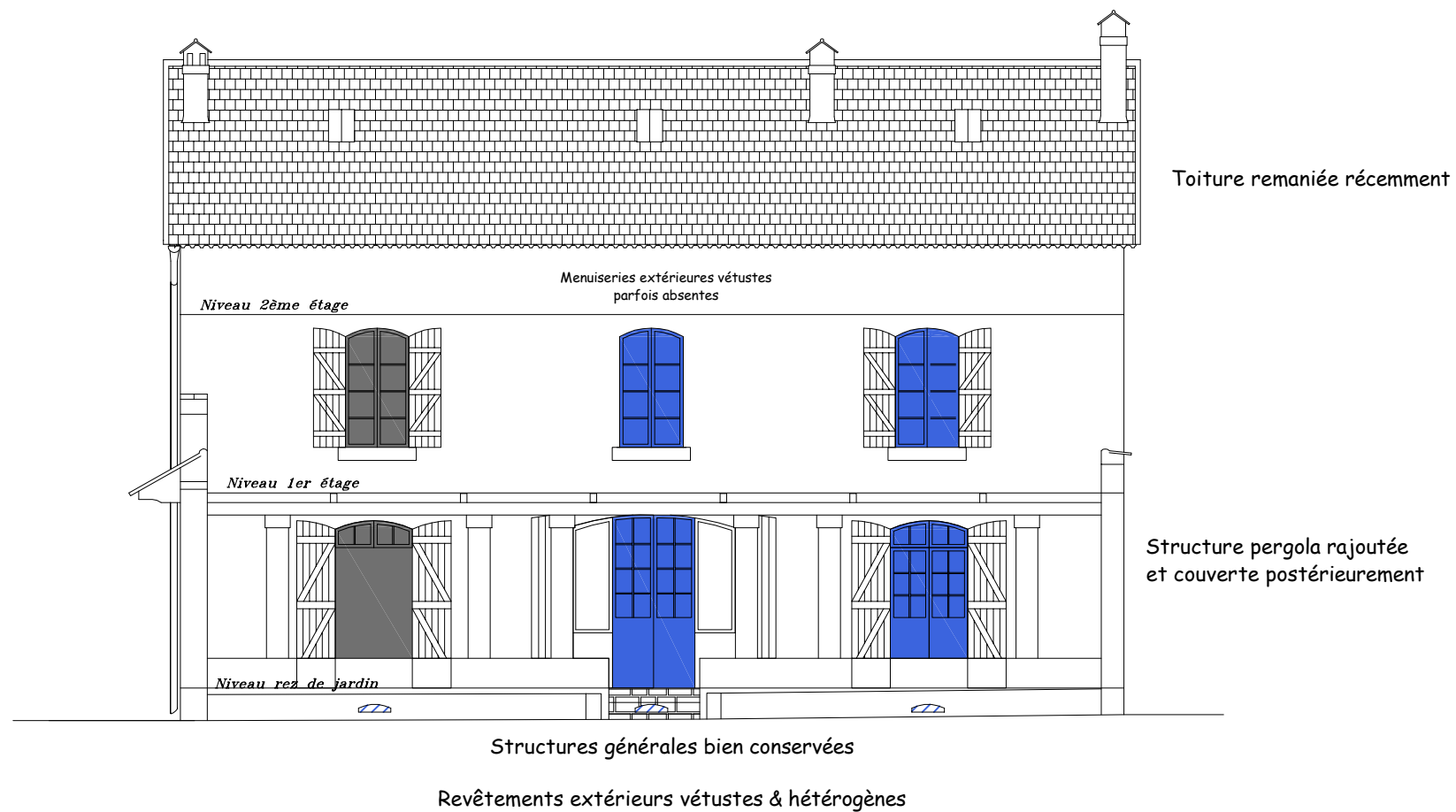
0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème  
 ÉTAT SANITAIRE  
 simplifié niveau DIAG

Agnès SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE





Ancienne Maison Forestière du MALPEY

**MAISON PRINCIPALE (A)**  
**FACADE NORD**

Septembre 2017

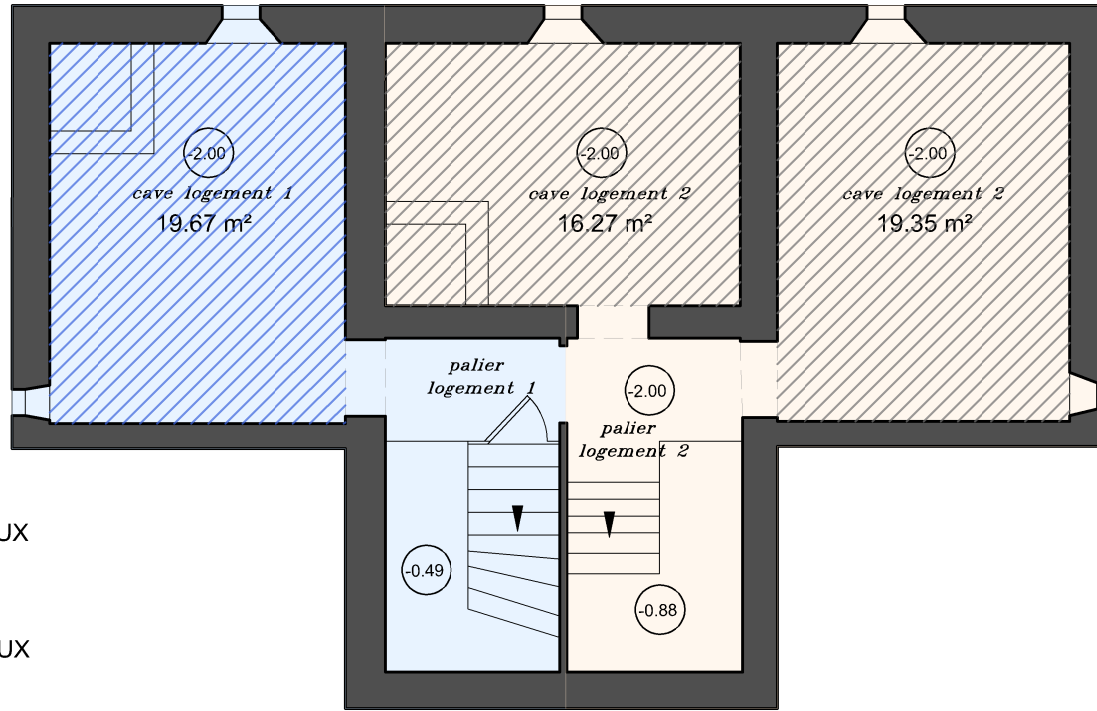
Agnès SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE


0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème  
ÉTAT SANITAIRE  
simplifié niveau DIAG

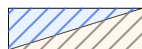
*SOUBASSEMENT*



**Logements**

 242.72 m<sup>2</sup> TOUS NIVEAUX

**Locaux annexes**

 108.98 m<sup>2</sup> TOUS NIVEAUX

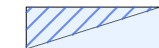
**Logements S/Sol**

 0 m<sup>2</sup>


**Locaux annexes S/Sol**

 55.29 m<sup>2</sup>

**Logement 1 Surface totale**

 181.10 m<sup>2</sup> TOUS NIVEAUX

**Logement 2 Surface totale**

 179.60 m<sup>2</sup> TOUS NIVEAUX


**LOGEMENT 1 (OUEST) S/Sol**

 0 m<sup>2</sup>

 19.67 m<sup>2</sup> surf. annexes


**LOGEMENT 2 (EST) S/Sol**

 0 m<sup>2</sup>

 35.62 m<sup>2</sup> surf. annexes


**LOGEMENT 1 (OUEST)**

 125.91 m<sup>2</sup>

 46.19 m<sup>2</sup> surf. annexes

**LOGEMENT 2 (EST)**

 116.81 m<sup>2</sup>

 62.79 m<sup>2</sup> surf. annexes

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

**MAISON PRINCIPALE (A)  
PLAN de NIVEAU**

Soubassement

AGNÈS SOURD TANZI

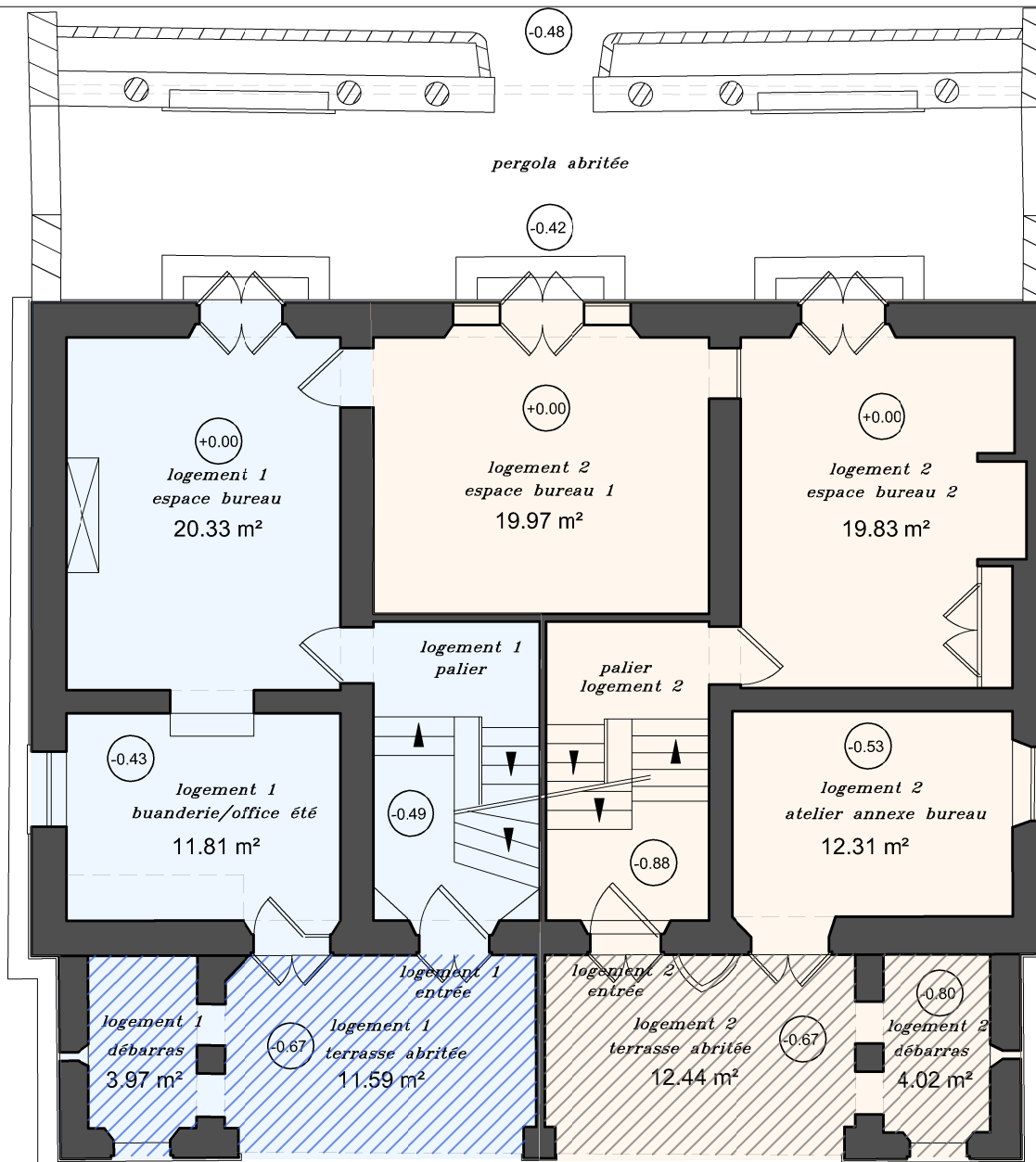
JUIN /2019

Architecte du Patrimoine NICE

 0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT PROJÉTÉ a.p.s.



**Logements**

242.72 m<sup>2</sup> TOUS NIVEAUX

**Locaux annexes**

108.98 m<sup>2</sup> TOUS NIVEAUX

**Logements RDC**

84.25 m<sup>2</sup>

**Locaux annexes RDC**

32.02 m<sup>2</sup>

**Logement 1 Surface totale**

181.10 m<sup>2</sup> TOUS NIVEAUX

**Logement 2 Surface totale**

179.60 m<sup>2</sup> TOUS NIVEAUX

**LOGEMENT 1 (OUEST)**

125.91 m<sup>2</sup>

46.19 m<sup>2</sup> surf. annexes

**LOGEMENT 2 (EST)**

116.81 m<sup>2</sup>

62.79 m<sup>2</sup> surf. annexes

**LOGEMENT 1 (OUEST) RDC**

32.14 m<sup>2</sup>

15.56 m<sup>2</sup> surf. annexes

**LOGEMENT 2 (EST) RDC**

52.11 m<sup>2</sup>

16.46 m<sup>2</sup> surf. annexes

Ancienne Maison Forestière du MALPEY  
**MAISON PRINCIPALE (A)**  
**PLAN de NIVEAU**

Rez-de-chaussée

AGNÈS SOURD TANZI

JUIN /2019

Architecte du Patrimoine NICE

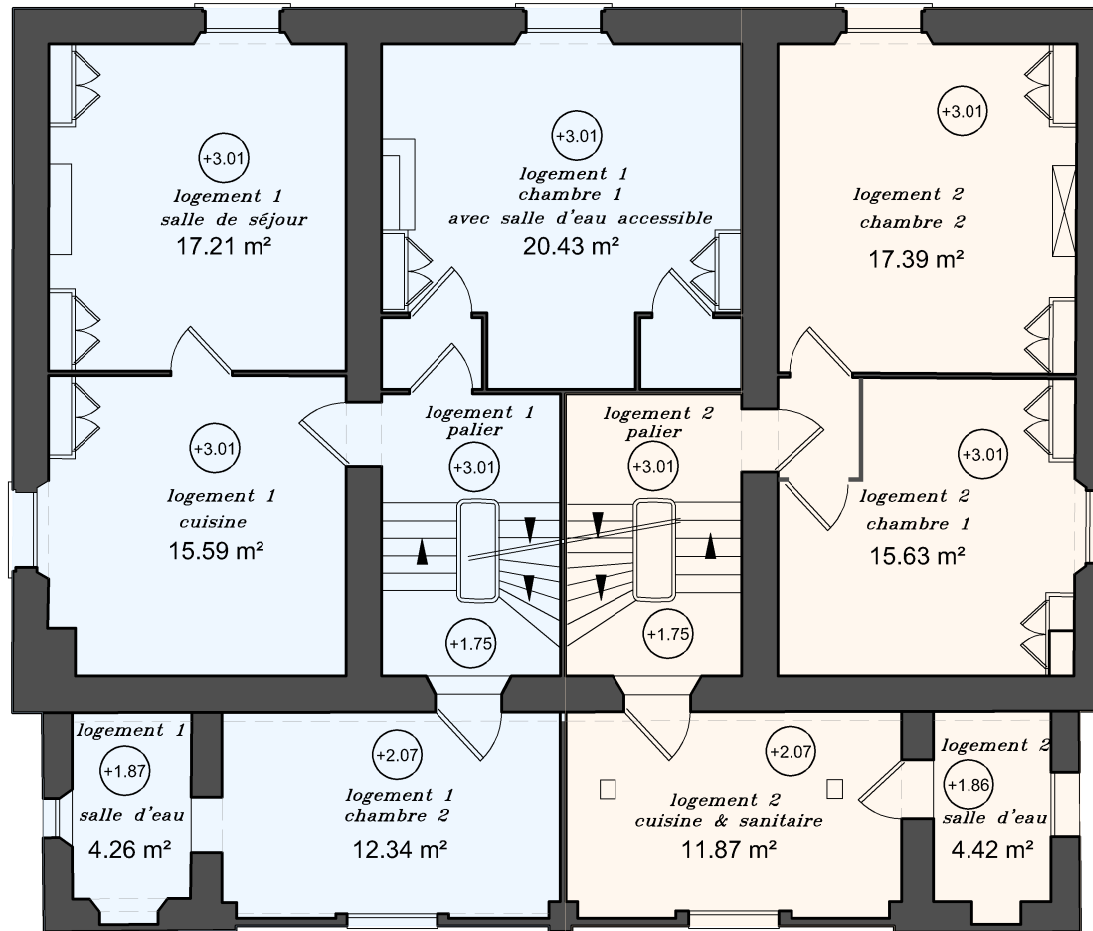
0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème


ÉTAT PROJÉTÉ a.p.s.

REZ DE JARDIN

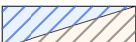
1er ETAGE



Logements

 242.72 m<sup>2</sup> TOUS NIVEAUX

Locaux annexes

 108.98 m<sup>2</sup> TOUS NIVEAUX


Logements R+1

 119.4 m<sup>2</sup>


Locaux annexes R+1

 0 m<sup>2</sup>

Logement 1 Surface totale


 181.10 m<sup>2</sup> TOUS NIVEAUX

Logement 2 Surface totale

 179.60 m<sup>2</sup> TOUS NIVEAUX


LOGEMENT 1 (OUEST)

 125.91 m<sup>2</sup>

 46.19 m<sup>2</sup> surf. annexes


LOGEMENT 2 (EST)

 116.81 m<sup>2</sup>

 62.79 m<sup>2</sup> surf. annexes


LOGEMENT 1 (OUEST) R+1

 69.83 m<sup>2</sup>

 0 m<sup>2</sup> surf. annexes

LOGEMENT 2 (EST) R+1

 49.31 m<sup>2</sup>

 0 m<sup>2</sup> surf. annexes

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

MAISON PRINCIPALE (A)  
PLAN de NIVEAU

Premier ETAGE

AGNÈS SOURD TANZI

JUIN /2019

Architecte du Patrimoine NICE

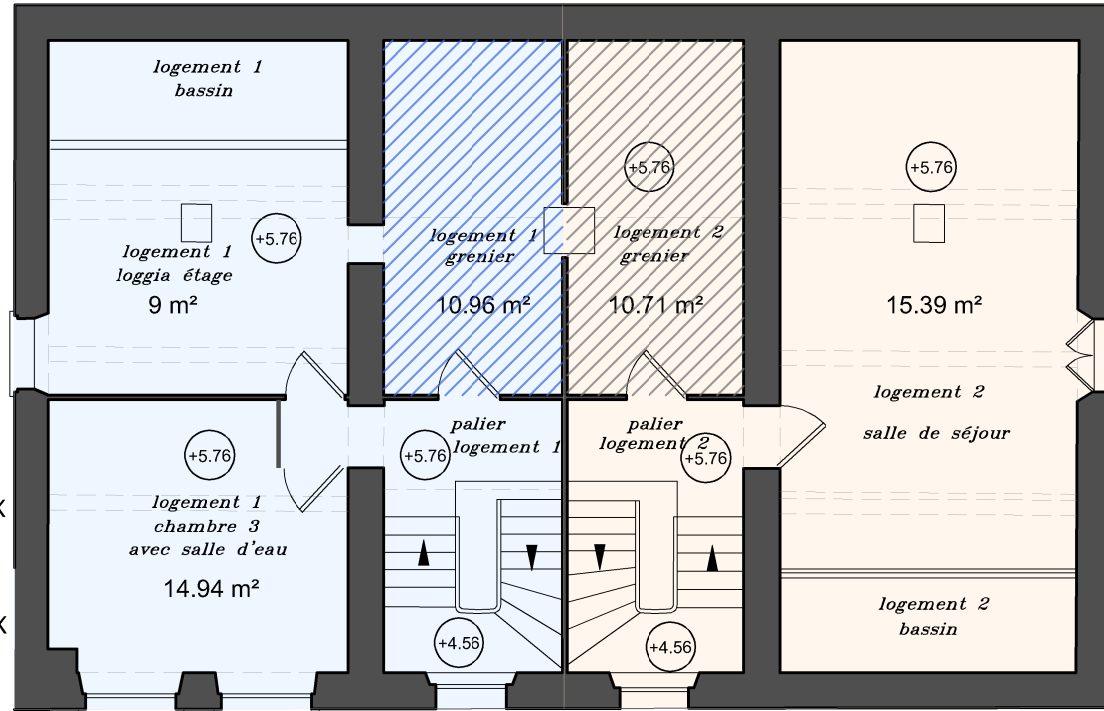
 0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème


ÉTAT PROJÉTÉ a.p.s.



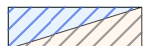
2ème ETAGE Combles



Logements

 242.72 m² TOUS NIVEAUX

Locaux annexes

 108.98 m² TOUS NIVEAUX

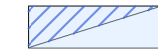
Logements R+2

 39.33 m²


Locaux annexes R+2

 21.67 m²

Logement 1 Surface totale


 181.10 m² TOUS NIVEAUX

Logement 2 Surface totale

 179.60 m² TOUS NIVEAUX


LOGEMENT 1 (OUEST)

 125.91 m²

 46.19 m² surf. annexes


LOGEMENT 2 (EST)

 116.81 m²

 62.79 m² surf. annexes


LOGEMENT 1 (OUEST) R+2

 23.94 m²

 10.96 m² surf. annexes

LOGEMENT 2 (EST) R+2

 15.39 m²

 10.71 m² surf. annexes

Ancienne Maison Forestière du MALPEY  
**MAISON PRINCIPALE (A)**  
**PLAN de NIVEAU**

Deuxième ETAGE COMBLES

JUIN /2019

Architecte du Patrimoine NICE

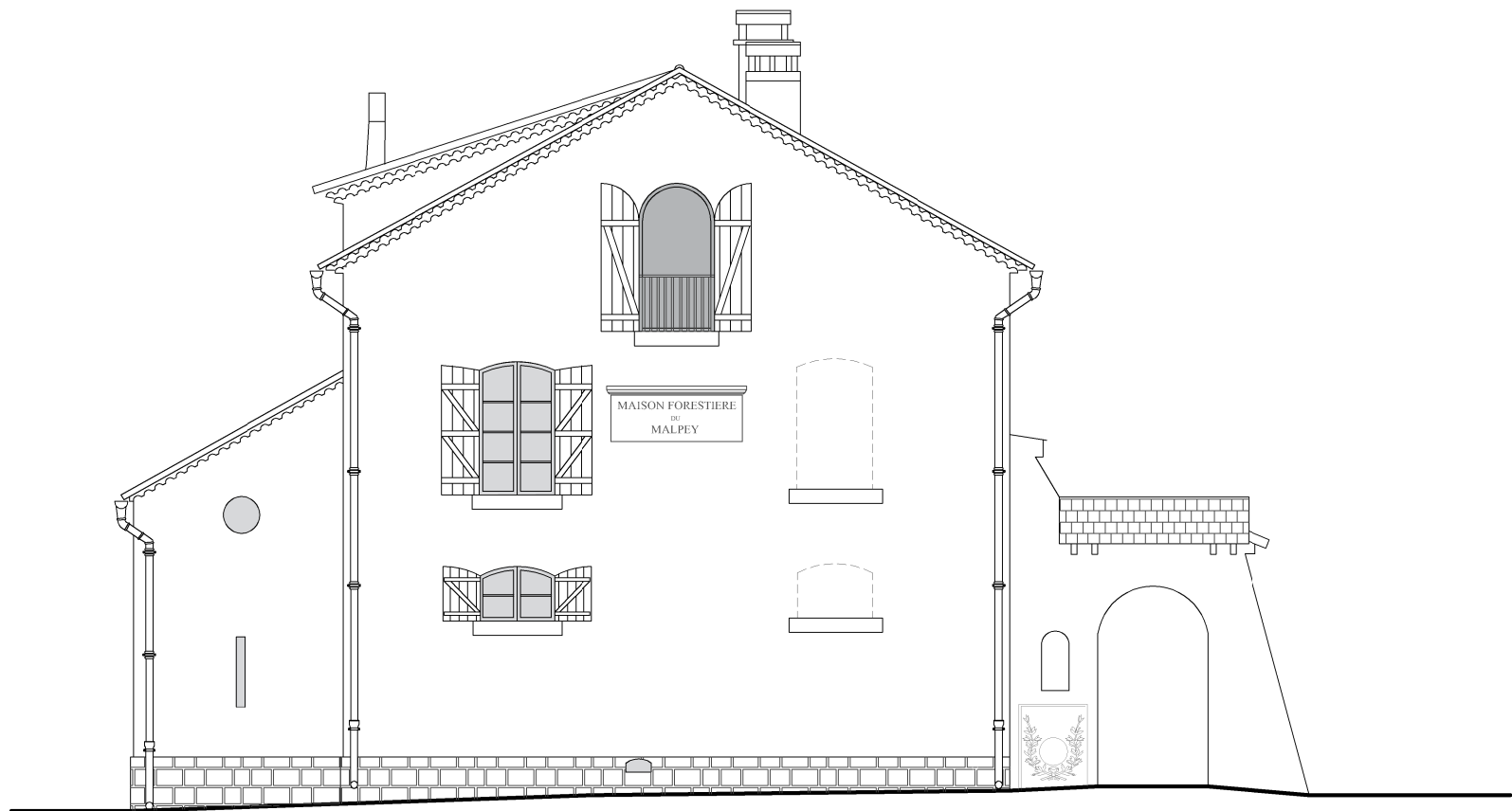
 0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT PROJETE a.p.s.

AGNÈS SOURD TANZI

EST



Ancienne Maison Forestière du MALPEY  
**MAISON PRINCIPALE (A)**  
**ELEVATION Façade EST**

Principes

JUIN /2019

AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

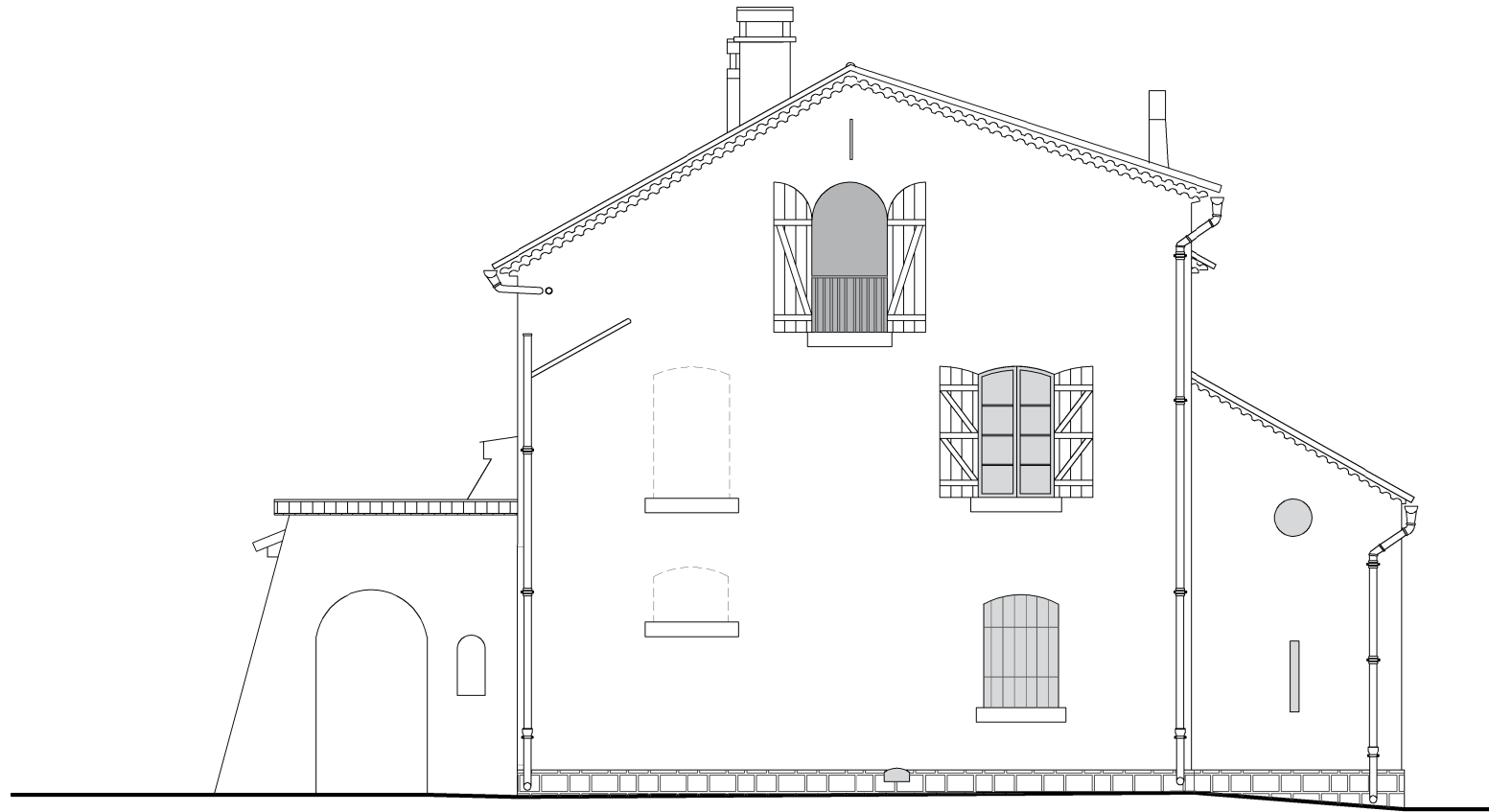
0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT PROJÉTÉ a.p.s.

Principe d'intervention : mise en valeur & restauration des structures de l'ancien bâtiment et des éléments architecturaux y compris de différentes époques lorsqu'ils sont de qualité, hiérarchisation de l'ensemble et harmonisation en fonction du nouveau programme (détails à confirmer niveau a.p.d. y compris possibilités d'aménagements complémentaires ou équipements techniques ou sécuritaires). La représentation ci-dessus est une schématisation des éléments de base prévus mis en valeur.

*OUEST*



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

**MAISON PRINCIPALE (A)**  
**ELEVATION Façade OUEST**

Principes

JUIN /2019

AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT PROJETE a.p.s.

Principe d'intervention : mise en valeur & restauration des structures de l'ancien bâtiment et des éléments architecturaux y compris de différentes époques lorsqu'ils sont de qualité, hiérarchisation de l'ensemble et harmonisation en fonction du nouveau programme (détails à confirmer niveau a.p.d. y compris possibilités d'aménagements complémentaires ou équipements techniques ou sécuritaires). La représentation ci-dessus est une schématisation des éléments de base prévus mis en valeur.

SUD



Ancienne Maison Forestière du MALPEY  
**MAISON PRINCIPALE (A)**  
**ELEVATION Façade SUD**

Principes

JUIN /2019

AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres

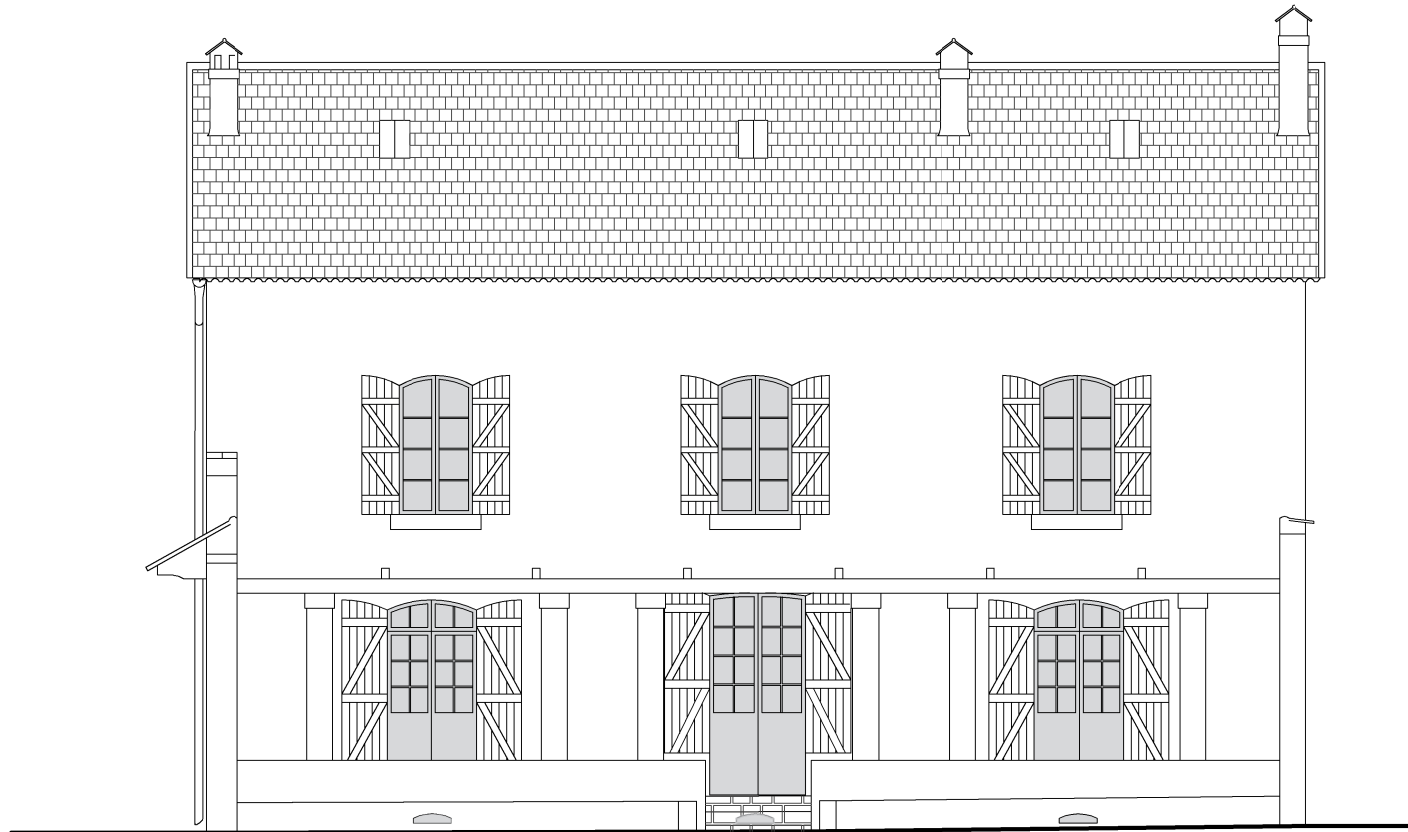
A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT PROJETE a.p.s.

Principe d'intervention : mise en valeur & restauration des structures de l'ancien bâtiment et des éléments architecturaux y compris de différentes époques lorsqu'ils sont de qualité, hiérarchisation de l'ensemble et harmonisation en fonction du nouveau programme (détails à confirmer niveau a.p.d. y compris possibilités d'aménagements complémentaires ou équipements techniques ou sécuritaires). La représentation ci-dessus est une schématisation des éléments de base prévus mis en valeur.



NORD



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

**MAISON PRINCIPALE (A)**  
**ELEVATION Façade NORD**

Principes

JUIN /2019

AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT PROJETE a.p.s.

Principe d'intervention : mise en valeur & restauration des structures de l'ancien bâtiment et des éléments architecturaux y compris de différentes époques lorsqu'ils sont de qualité, hiérarchisation de l'ensemble et harmonisation en fonction du nouveau programme (détails à confirmer niveau a.p.d. y compris possibilités d'aménagements complémentaires ou équipements techniques ou sécuritaires). La représentation ci-dessus est une schématisation des éléments de base prévus mis en valeur.

## Repère A

### **MAISON PRINCIPALE - Etat projeté** Récapitulatif avec estimation & délais

<u>Etat projeté</u>	<u>Lots architecturaux</u>	Lots techniques	<u>GLOBAL</u>
<b>Réfection de la toiture</b>	X		
Tuiles mécaniques avec révision charpente & isolant liège en sous-face			
<b>Rénovation des façades</b>			
Révision enduits hydrauliques & finition peinture	X		
Avec remplacement des menuiseries extérieures bois			
<b>Rénovation des intérieurs</b>			
Révision des structures avec rénovation des planchers & circulations		X	
Réfection des équipements sanitaires		X	
Réfection des installations électriques & de chauffage		X	
Rénovation des revêtements intérieurs	X		
Avec doublage des murs extérieurs si nécessaire	X		
& dispositions coupe-feu entre logements	X		
<b>ESTIMATION</b> du coût des travaux	<b>de 488 à 528 K€</b>	de 130.7 à 165.45 k€	de 618.7 k€ à 693.45 k€
<b>DELAIS</b> de réalisation			<b><u>6 MOIS</u></b>
<b><u>352.70 m2 habitation &amp; annexes</u></b>			
Habitation 242.72 m2			
Annexes* 109.98 m2			
	<u>Réhabilitation /affectation :</u>		
	<b>2 logements côte à côte avec locaux de travail des occupants au R</b>		

38

XX indiquent les éléments intégrés au projet et chiffrés, le détail du chiffrage étant présenté sous forme de tableau au chapitre suivant D2

*\*Certaines options développées dans le volet écologique évoque la possibilité de conserver l'usage des annexes clapiers existantes (angle sud-est notamment pour nouvel abri d'animaux visibles par le public depuis la voie mitoyenne, à préciser niveau apd & suivant souhaits maître d'ouvrage)*

## Repère B

### **MAISON SECONDAIRE – Rappel Etat des lieux** Planche de synthèse

Edifice de typologie Habitat isolé & divers (local rez-de-chaussée) - R+ comble

Datation : 2de moitié du XIXème siècle / ancien logement ponctuel de l'ingénieur / locaux utilitaires (four à pain)



ARCHITECTE DU PATRIMOINE  
Paysagiste conseil  
BET fluides électricité environnement

Agnès SOURD TANZI  
Florence HAUSARD – AMARANTE  
LE BE

## Repère B

### **MAISON SECONDAIRE - Rappel Etat des lieux** Planche descriptive

#### Etat des lieux

##### EXTERIEURS

Maçonneries traditionnelles enduites  
Toiture en tuiles mécaniques sur charpente bois  
Absence de système de récupération des eaux pluviales  
Menuiseries extérieures en bois et vitrage clair – volets pleins  
Structure d'escalier extérieur en béton fin

##### INTERIEURS

Sols Rez-de-chaussée – Chape ciment  
Sols Etage – Petites tommettes hexagonales  
Revêtements murs & cloisons – Enduits avec peinture  
Revêtements plafonds & rampants – Enduits peint & lambris bois sous comble  
Circulation verticale – Escalier extérieur (voir plus haut)  
Equipements sanitaires – Absents  
Aménagements divers – en particulier ancien four & cheminée

#### 51 m2 y compris abris latéraux\*

Local utilitaire annexe logements 21.91 m2  
Sanitaires publics 18.06 m2  
Anciens four & cheminée 11.03 m2

*\*Les surfaces citées dans les études de diagnostic et d'avant-projet sommaire ont été établies sur la base des relevés effectués dans le cadre de ces études. Elles devront être détaillées et précisées aux niveaux ultérieurs de conception en même temps que les relevés en vue notamment de la préparation des autorisations.*

#### Etat sanitaire

##### EXTERIEURS

Bon état général – vétusté des revêtements extérieurs & intérieurs  
Couverture vétuste – charpente en bon état général  
*Sans objet*  
Menuiseries extérieures très vétustes, souvent manquantes  
Relatif bon état général – mise à jour de certains fers corrodés

##### INTERIEURS

Bon état général  
Relativement bien conservé  
Bon état général – revêtement peint vétuste  
Bon état général au RDC (peinture vétuste), vétuste sous comble  
*Sans objet*  
*Sans objet*  
Bon état général de conservation malgré vétusté

#### Réhabilitation / affectation :

Etage local utilitaire annexe logements (Villa principale)  
RDC sanitaires publics  
Abris latéraux, four & cheminée d'origine (témoins patrimoniaux)  
*Four accessible au public uniquement (ancienne cheminée partie privative / espaces extérieurs logements MAISON principale)*

## Repère B

### MAISON SECONDAIRE - Planches graphiques Synthèse

#### ETAT ACTUEL Rappel DIAG

Plans des 2 niveaux      **Echelle 1/50<sup>ème</sup>**

#### ETAT SANITAIRE Rappel DIAG

Elévations des 4 façades      **Echelle 1/100<sup>ème</sup>**

#### ETAT PROJETE APS

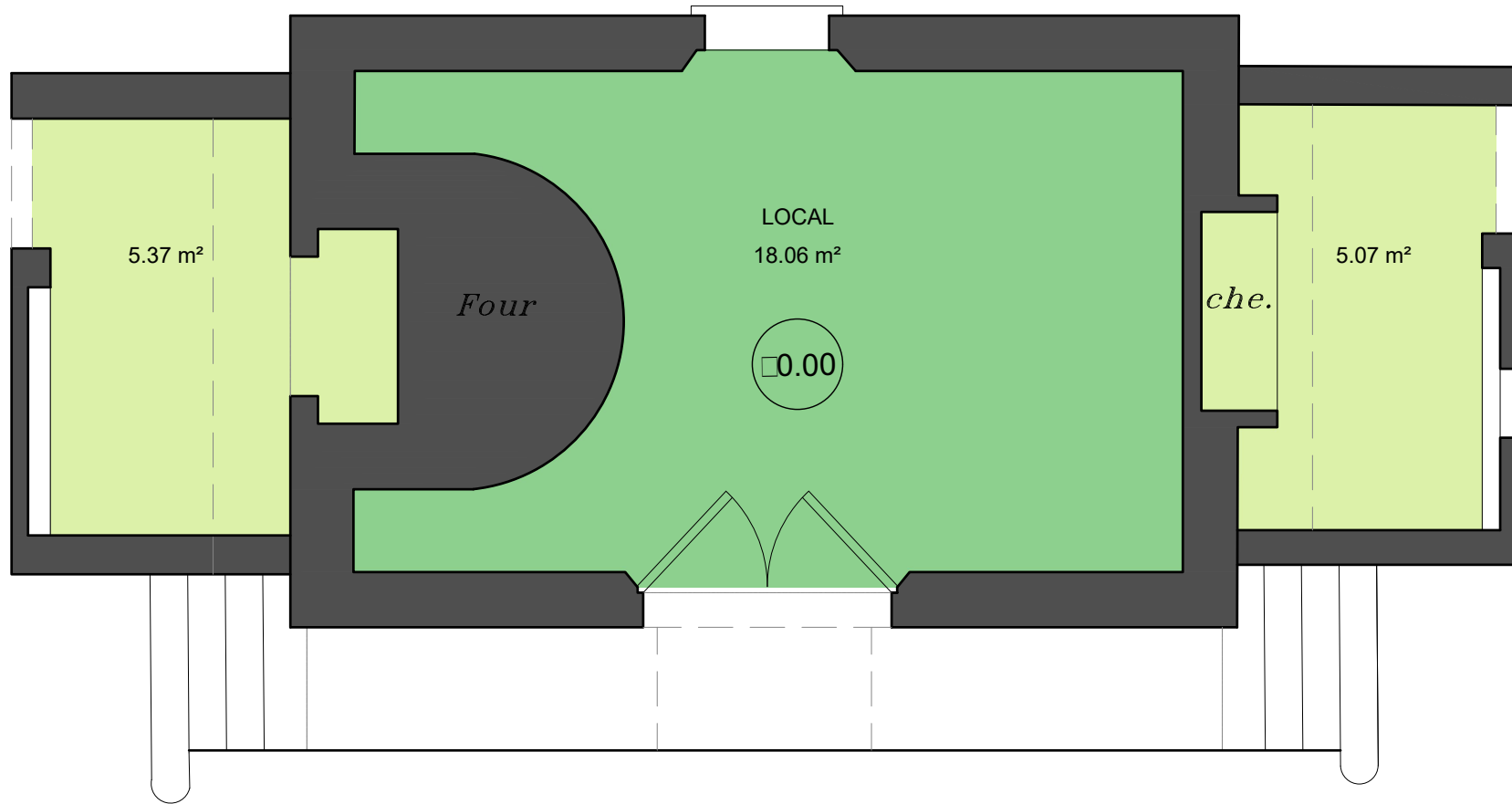
Plans des 2 niveaux  
Elévations des 4 façades      **Echelle 1/100<sup>ème</sup>**

#### FORMAT A4

*Hors pagination générale*

NOTA : Les documents graphiques réalisés au niveau Diagnostic ou pour le présent dossier d'Avant-projet sommaire ont été réalisés à cet usage exclusif et ne peuvent servir ni au Dépôt d'autorisation en vue de réaliser les travaux, ni à la Consultation des entreprises. La maîtrise d'œuvre qui aura à sa charge ces éléments de mission ultérieurs devra mener toutes les vérifications nécessaires et apporter les compléments ou modifications indispensables à la préparation de documents graphiques spécifiques et adaptés à ces objectifs.





Ancienne Maison Forestière du MALPEY

MAISON DÉMONSTRATIVE (D)  
PLAN REÇU DÉTAILLÉ

Août /2017

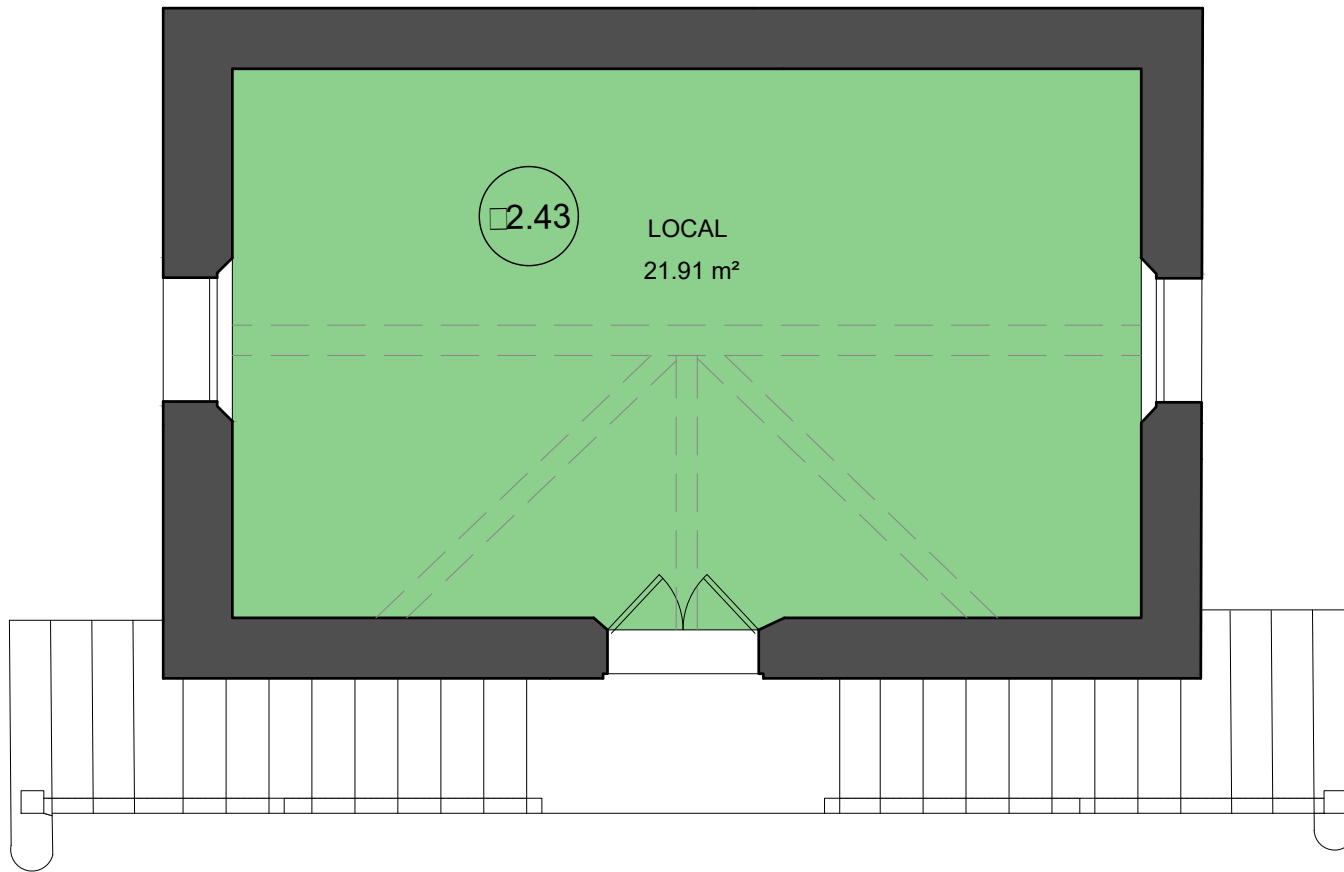
AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 0.5 1 mètre

A4 Ech. 1/50ème

ÉTAT ACTUEL



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

MAISON DÉMONSTRATIVE (D)  
PLAN 1 ÉTAGE

Août /2017

AGNÈS SOURD TANZI

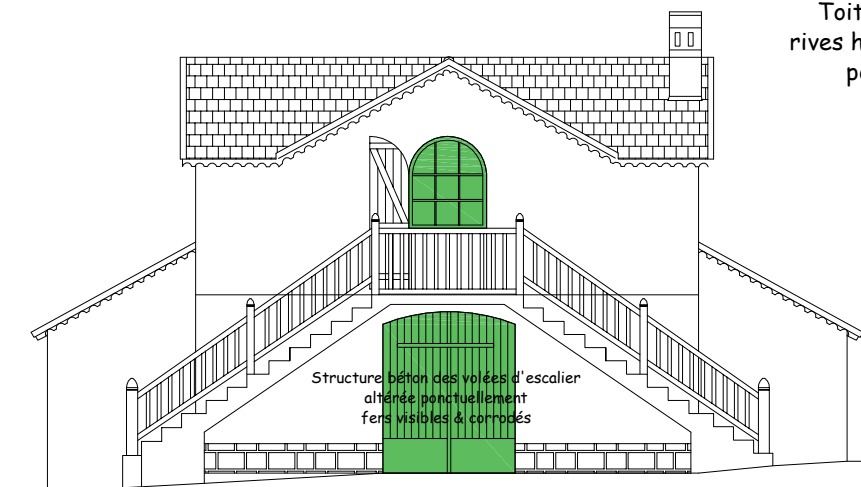
Architecte du Patrimoine NICE

0 0.5 1 mètre

A4 Ech. 1/50ème

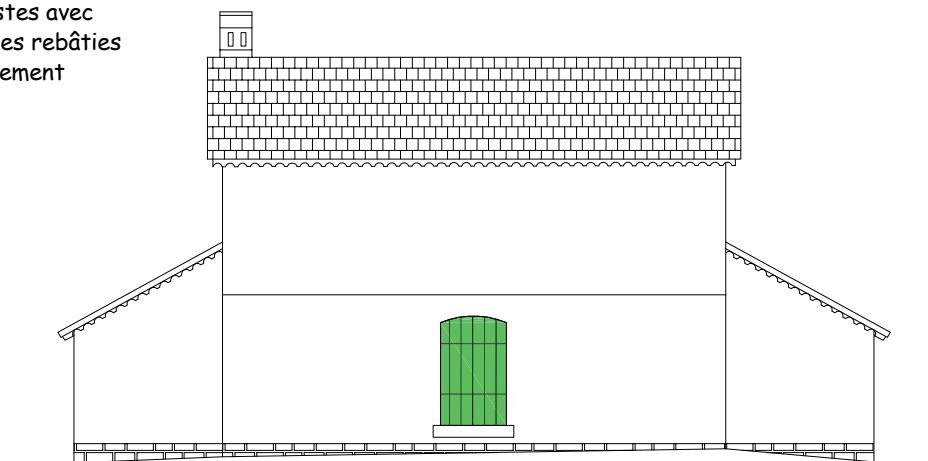
ÉTAT ACTUEL

EST



Toiture vétustes avec rives hétérogènes rebâties postérieurement

OUEST

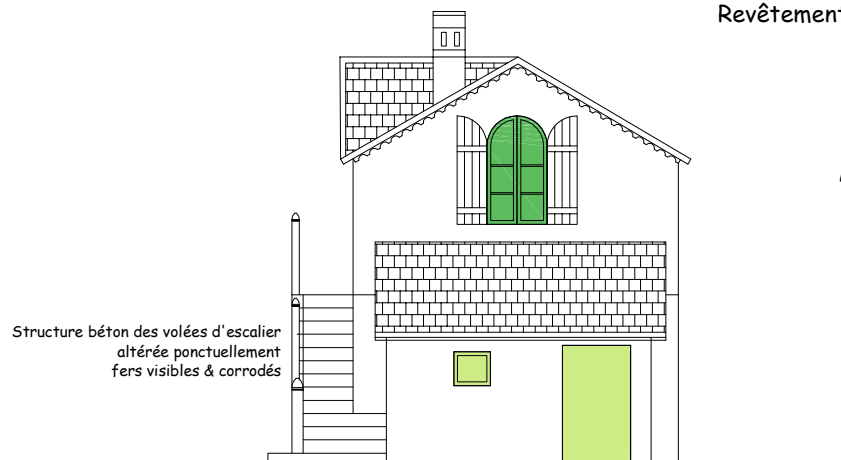


NORD

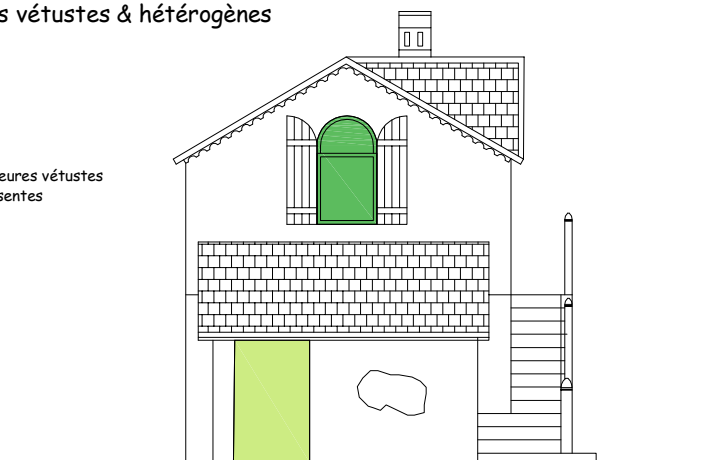
Structures générales bien conservées

SUD

Revêtements extérieurs vétustes & hétérogènes



Menuiseries extérieures vétustes parfois absentes



Ancienne Maison Forestière du MALPEY  
**MAISON SECONDAIRE (B)**  
**FACADES**

Septembre 2017

0 1 2 mètres

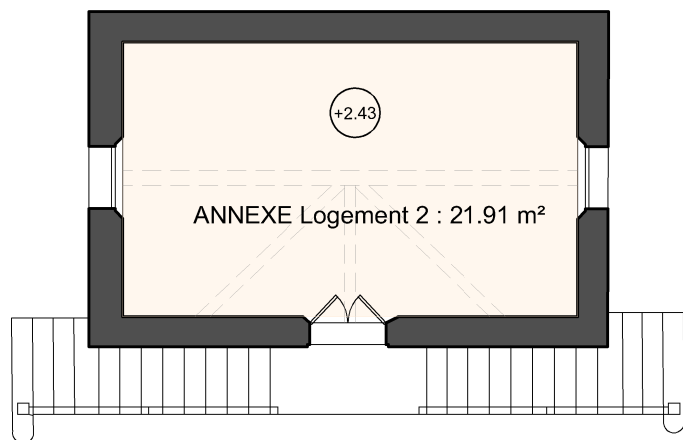
A4 Ech. 1/100ème  
ÉTAT SANITAIRE  
simplifié niveau DIAG

Agnès SOURD TANZI

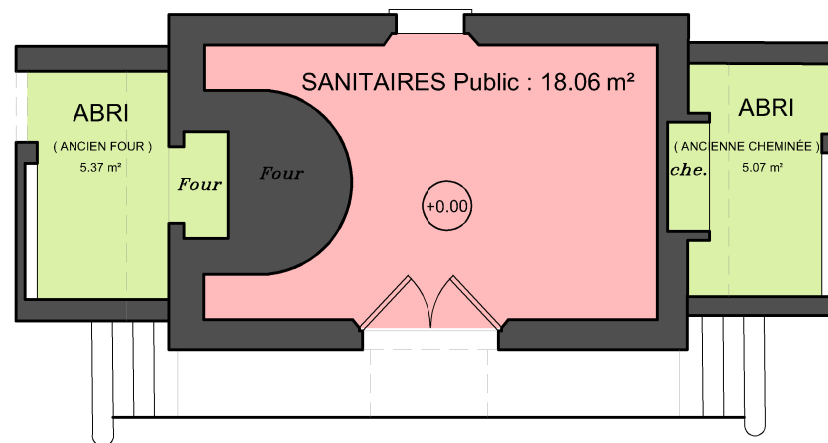
Architecte du Patrimoine NICE



1er ETAGE



REZ DE JARDIN



Ancienne Maison Forestière du MALPEY  
**MAISON SECONDAIRE (B)**  
**PLANS NIVEAUX**

Rez-de-chaussée & Etage

JUIN /2019

AGNÈS SOURD TANZI

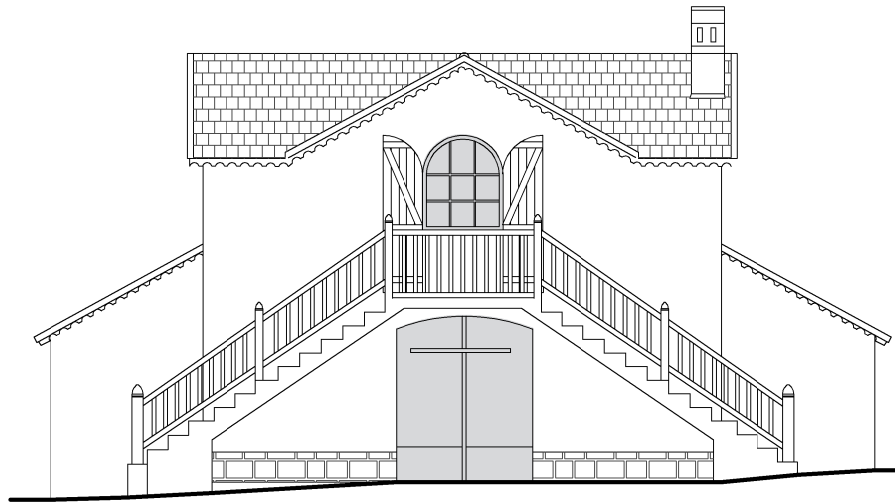
Architecte du Patrimoine NICE



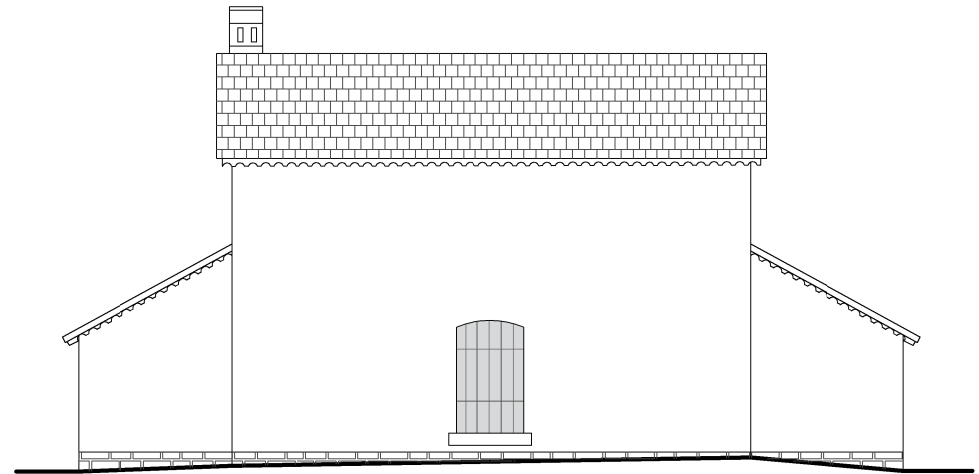
A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT PROJETE a.p.s.

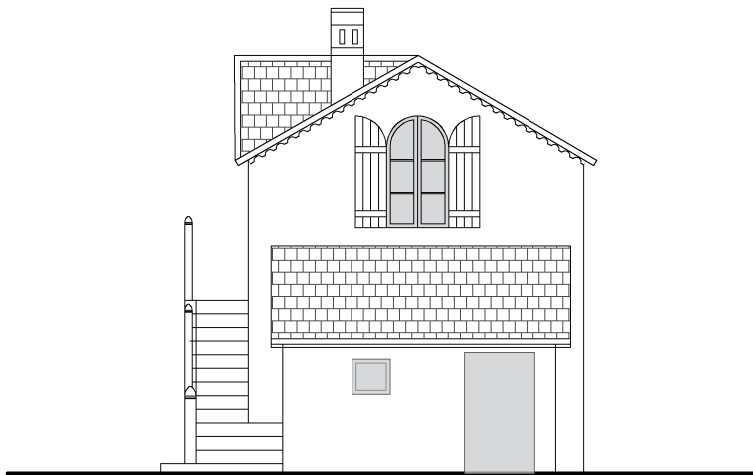
*EST*



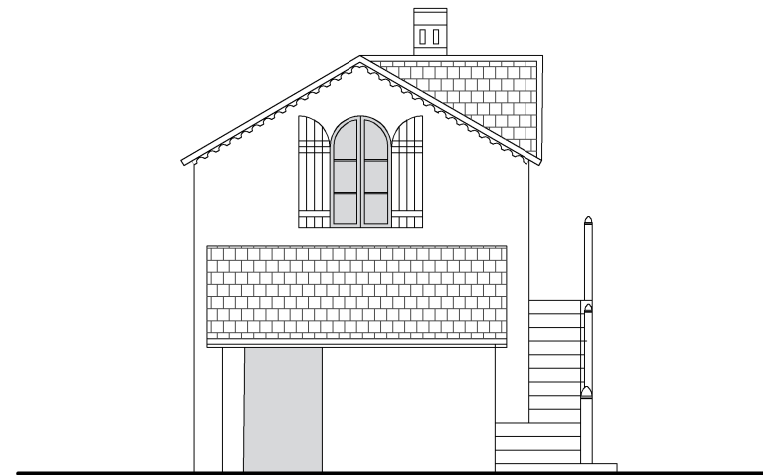
*OUEST*



*NORD*



*SUD*



Ancienne Maison Forestière du MALPEY  
**MAISON SECONDAIRE (B)**  
**ELEVATIONS Façades**

Principes

JUIN /2019

A4 Ech. 1/100ème

AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

ÉTAT PROJETE a.p.s.



Principe d'intervention : mise en valeur & restauration des structures de l'ancien bâtiment et des éléments architecturaux, harmonisation en fonction du nouveau programme (détails à confirmer niveau a.p.d. y compris possibilités d'aménagements complémentaires ou équipements techniques).  
 La représentation ci-dessus est une schématisation des éléments de base prévus mis en valeur.



## Repère B

### MAISON SECONDAIRE – Etat projeté Récapitulatif avec estimation

<u>Etat projeté</u>	<u>Lots architecturaux</u>	Lots techniques	<u>GLOBAL</u>
<b>Réfection de la toiture</b>	X		
Tuiles mécaniques avec révision charpente & isolant liège en sous-face			
<b>Rénovation des façades</b>			
Révision enduits hydrauliques & finition peinture	X		
Avec remplacement des menuiseries extérieures bois			
<b>Rénovation des intérieurs</b>			
Révision des structures avec rénovation des planchers		X	
Création de sanitaire au RDC		X	
Réfection des installations électriques & de chauffage		X	
Rénovation des revêtements intérieurs	X		
Avec doublage des murs extérieurs si nécessaire	X		
& dispositions coupe-feu entre étages	X		
<b>ESTIMATION</b> du coût des travaux	<b>de 114 k€ à 128 k€</b>	23 k€	de 137 k€ à 151 k€
<b>DELAIS</b> de réalisation			<u>3 MOIS</u>

42

#### 51 m2 y compris abris latéraux

Local utilitaire annexe logements 21.91 m2

Sanitaires publics 18.06 m2

Anciens four & cheminée\* 11.03 m2

#### Réhabilitation / affectation :

Etage local utilitaire annexe logements (Villa principale)

RDC sanitaires publics

Abris latéraux, four & cheminée d'origine (témoins patrimoniaux)\*

XX indiquent les éléments intégrés au projet et chiffrés, le détail du chiffrage étant présenté sous forme de tableau au chapitre suivant D2

*\*Il est prévu que le four reste accessible au public depuis la voie mitoyenne tandis que l'abri dans lequel est aménagée l'ancienne cheminée (à l'extrémité nord) sera intégré dans l'espace privatif extérieur des logements et uniquement accessible par leurs occupants (détail à confirmer niveau apd)*

## Repère C

### Ancien LOCAL REMPOTAGE – Rappel Etat des lieux Planche de synthèse

Edifice de typologie Annexe utilitaire – RDC seul, 1 seul volume

Datation : courant XXème siècle de manière vraisemblable / ancien local pour repotage (ONF) / ayant servi récemment jusqu'en 2018 d'abri pour le personnel technique de la commune de Fréjus



## Repère C

### Ancien LOCAL REMPOTAGE - Rappel Etat des lieux Planche descriptive

#### Etat des lieux

##### EXTERIEURS

Maçonnerie traditionnelle appareillée en pierre local (appareil polygonal)  
Toiture en tuiles canal (charpente non apparente en sous-face)  
Absence de système de récupération des eaux pluviales  
Menuiseries extérieures bois et vitrage clair– horizontaux de type atelier  
Encadrement de baies en briques et génoise tuiles canal  
Soubassement périmétrique en maçonnerie de pierre de taille

##### INTERIEURS

Sols – Tommettes quadrangulaires  
Revêtements murs – Enduit peint  
Revêtements plafond – Enduit peint (sur dalle ?)  
Equipements sanitaires – Absents  
Aménagements divers – un plan de travail en maçonnerie & une cheminée

**15.80 m2\***

(sans déduction de la surface de l'ancien plan de repotage)

•

#### Etat sanitaire

##### EXTERIEURS

Bon état général, joints hydrauliques apparemment dès l'origine  
Toiture en bon état de conservation apparent  
*Sans objet*  
Menuiseries extérieures relativement bien conservées, occultées pour partie  
Relativement bien conservés  
Bon état général de conservation mais avec altération des joints

##### INTERIEURS

Bon état général  
Bon état général  
Bon état général  
*Sans objet*  
Bon état général

#### Réhabilitation / affectation :

Local utilitaire / atelier annexe logements (local technique)

*\*Les surfaces citées dans les études de diagnostic et d'avant-projet sommaire ont été établies sur la base des relevés effectués dans le cadre de ces études. Elles devront être détaillées et précisées aux niveaux ultérieurs de conception en même temps que les relevés en vue notamment de la préparation des autorisations.*

## Repère C

### Ancien LOCAL REMPOTAGE - Planches graphiques Synthèse

ETAT ACTUEL Rappel DIAG & ETAT PROJETE APS \*  
Plan du niveau unique **Echelle 1/50<sup>ème</sup>**

ETAT SANITAIRE Rappel DIAG  
Elévations des 4 façades **Echelle 1/100<sup>ème</sup>**

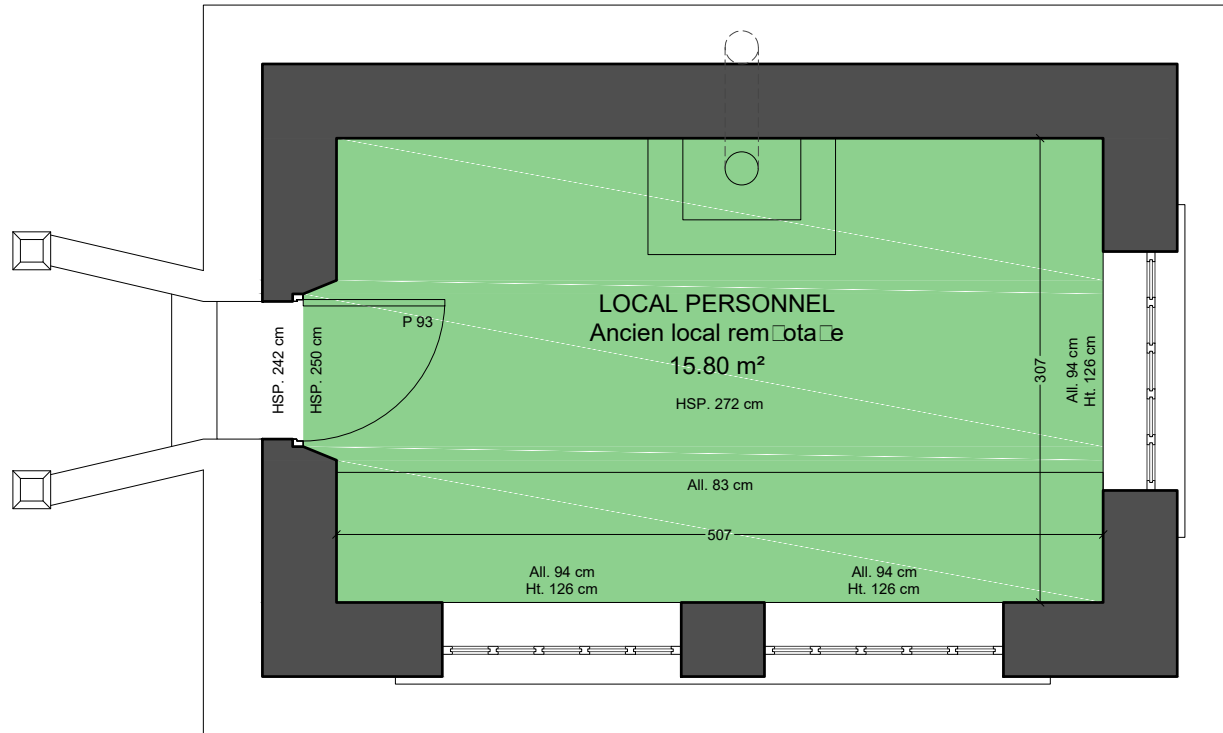
45

\*Au niveau APS, les dispositions générales du local restent inchangées. Il doit simplement être rénové.

FORMAT A4

*Hors pagination générale*

NOTA : Les documents graphiques réalisés au niveau Diagnostic ou pour le présent dossier d'Avant-projet sommaire ont été réalisés à cet usage exclusif et ne peuvent servir ni au Dépôt d'autorisation en vue de réaliser les travaux, ni à la Consultation des entreprises. La maîtrise d'œuvre qui aura à sa charge ces éléments de mission ultérieurs devra mener toutes les vérifications nécessaires et apporter les compléments ou modifications indispensables à la préparation de documents graphiques spécifiques et adaptés à ces objectifs.



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

LOCAL PERSONNEL ( )  
Ancien local remotaie

Août /2017

AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 0.5 1 mètre

A4 Ech. 1/50ème

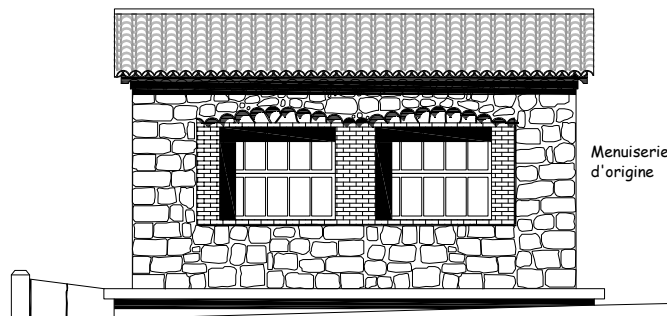
ÉTAT ACTUEL



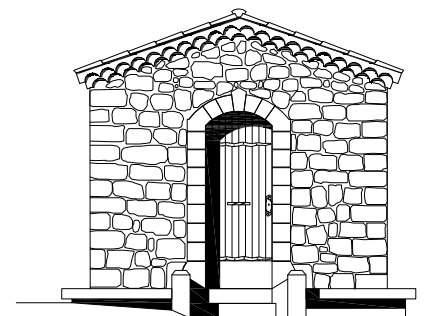
Toiture remaniée  
avec quelques altérations en rives

*SUD-OUEST*

Soubassement disjoint  
et altéré



Menuiseries métalliques  
d'origine



*NORD-OUEST*

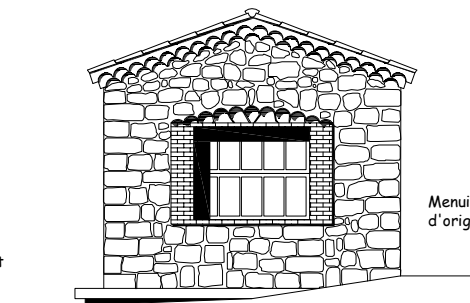
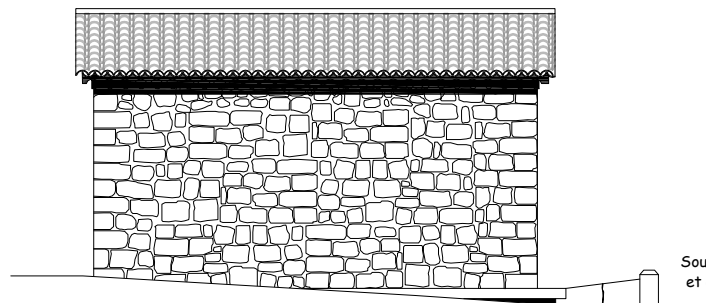
Vantail bois de la porte d'entrée  
en bon état de conservation

Structure générale bien conservée

Appareil polygonal en pierre locale en bon état

*NORD-EST*

Soubassement disjoint  
et altéré



*SUD-EST*

Menuiseries métalliques  
d'origine

Ancienne Maison Forestière du MALPEY  
Ancien Local rempotage (C)

**FACADES**

actuel abri personnel communal

Septembre 2017

Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT SANITAIRE  
simplifié niveau DIAG

Agnès SOURD TANZI

## Repère C

### Ancien LOCAL REMPOTAGE – Etat projeté Récapitulatif avec estimation

<u>Etat projeté</u>	<u>Lots architecturaux</u>	<u>Lots techniques</u>	<u>GLOBAL</u>
<b>Réfection de la toiture</b>	X		
Tuiles mécaniques avec révision charpente sans isolant			
<b>Rénovation des façades</b>			
Révision enduits hydrauliques & finition peinture	X		
Avec <u>révision</u> des menuiseries extérieures bois			
<b>Rénovation des intérieurs</b>			
Réfection installation électrique		X	
Rénovation des revêtements intérieurs avec peinture	X		
<u>Sans doublage</u> des murs extérieurs	X		
<b>ESTIMATION</b> du coût des travaux	<b>39 k€</b>	2.5 k€	41.5 k€
<b>DELAIS</b> de réalisation			<u>0.5 MOIS</u>
<b>15.80 m2</b>			
(sans déduction de la surface de l'ancien plan de rempotage)			
	<u>Réhabilitation / affectation :</u>		
	Local utilitaire / atelier annexe logements (local technique)		

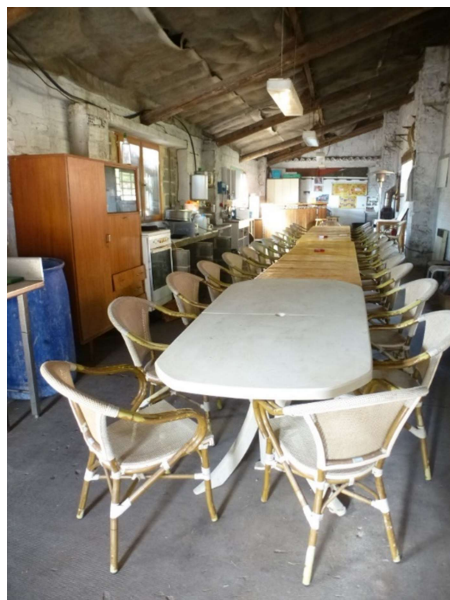
46

XX indiquent les éléments intégrés au projet et chiffrés, le détail du chiffrage étant présenté sous forme de tableau au chapitre suivant D2

## Repère D

### **LOCAL ANNEXE – Rappel Etat des lieux** Planche de synthèse

Edifice de typologie première Agricole, type écurie/grange – RDC seul, 1 seul volume + auvent en appentis  
Datation : édifice transformé à plusieurs reprises à partir de la fin du XIXème siècle, ou tout début XXème  
/ actuel local réaménagé et réservé à l'usage d'un groupe de chasseurs



## Repère D

### LOCAL ANNEXE - Rappel Etat des lieux Planche descriptive

#### Etat des lieux

##### EXTERIEURS

Maçonneries traditionnelles enduites avec remaniements récents  
Toiture en tuiles mécaniques sur charpente bois (rondins)  
Absence de système de récupération des eaux pluviales  
Menuiseries extérieures en bois et vitrage (fenêtres) – portes en planches pleines

##### INTERIEURS

Sol – Dalle ciment  
Revêtements murs – Enduits peint  
Revêtements rampant – Feutre avec isolant ou sous-toiture  
Equipements sanitaires – Cuisine bar  
Aménagements divers – équipements pour groupe chasseurs & chauffage par poêle, groupe électrogène sous abri adossé face sud

#### 117 m2\*

Espace abrité activités nature 65 m2  
Local utilitaire restitué 26 m2  
Autre abri 26 m2

#### Etat sanitaire

##### EXTERIEURS

Bon état général mais ensemble hétérogène avec vétusté des revêtements  
Bon état général – vétusté de certains détails  
*Sans objet*  
Menuiseries extérieures vétustes & hétérogènes du fait de remaniements

##### INTERIEURS

Bon état général  
Bon état général mais supports hétérogènes & parfois vétustes  
Homogène mais vétuste  
Installation sommaire mais en état de fonctionnement  
Installations sommaires mais en état de fonctionnement

#### Réhabilitation / affectation :

Espace abrité restitué pour activités nature  
Local utilitaire annexe logement restitué (local technique)  
Autre abri utilitaire (face sud)

• *\*Les surfaces citées dans les études de diagnostic et d'avant-projet sommaire ont été établies sur la base des relevés effectués dans le cadre de ces études. Elles devront être détaillées et précisées aux niveaux ultérieurs de conception en même temps que les relevés en vue notamment de la préparation des autorisations.*

## Repère D

### LOCAL ANNEXE - Planches graphiques Synthèse

#### ETAT ACTUEL Rappel DIAG

Plan du niveau unique      **Echelle 1/100<sup>ème</sup>**

#### ETAT SANITAIRE Rappel DIAG

Elévations des 4 façades      **Echelle 1/100<sup>ème</sup>**

#### ETAT PROJETE APS

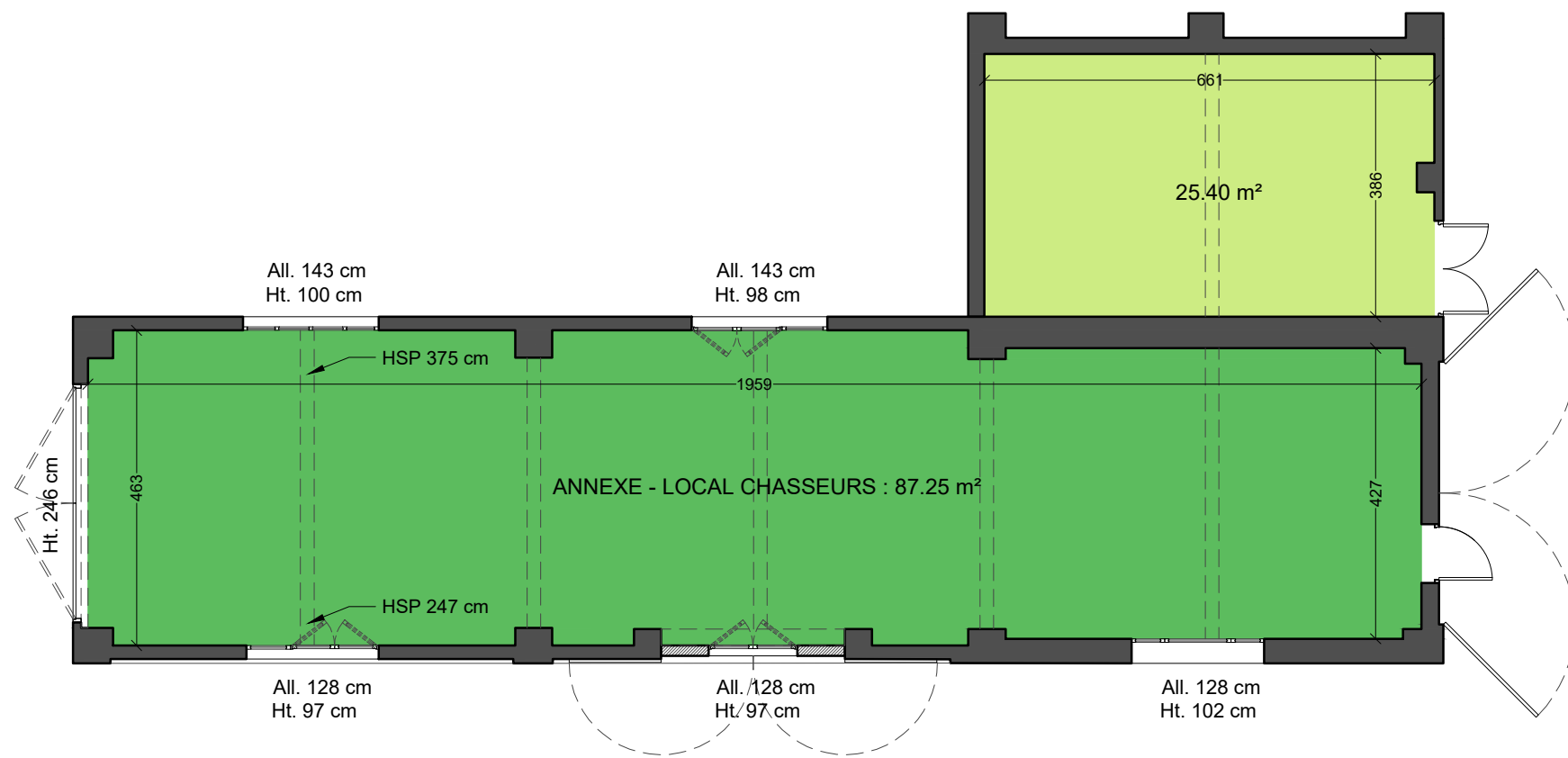
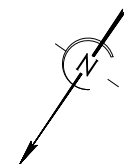
Plan du niveau unique  
Elévations des 4 façades      **Echelle 1/100<sup>ème</sup>**

#### FORMAT A4

*Hors pagination générale*

NOTA : Les documents graphiques réalisés au niveau Diagnostic ou pour le présent dossier d'Avant-projet sommaire ont été réalisés à cet usage exclusif et ne peuvent servir ni au Dépôt d'autorisation en vue de réaliser les travaux, ni à la Consultation des entreprises. La maîtrise d'œuvre qui aura à sa charge ces éléments de mission ultérieurs devra mener toutes les vérifications nécessaires et apporter les compléments ou modifications indispensables à la préparation de documents graphiques spécifiques et adaptés à ces objectifs.





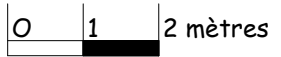
Ancienne Maison Forestière du MALPEY

# LOCAL ANNEXE ( )

AGNÈS SOURD TANZI

Août /2017

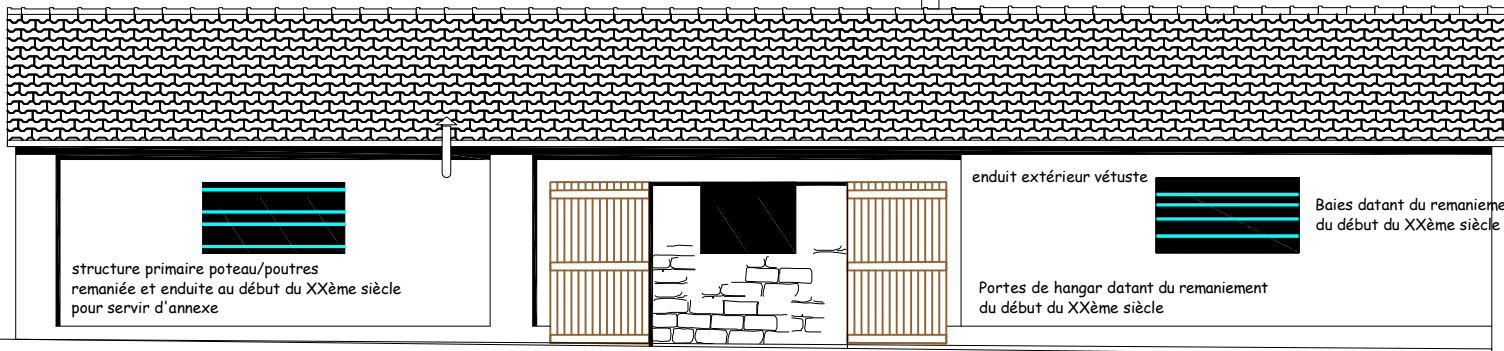
Architecte du Patrimoine NICE



A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT ACTUEL

NORD - OUEST



Toiture réparée par le groupe de chasseurs

structure primaire poteau/poutres remaniée et enduite au début du XXème siècle pour servir d'annexe

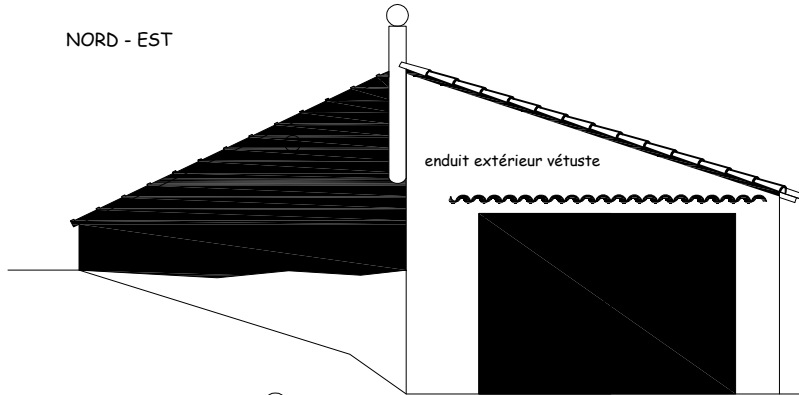
enduit extérieur vétuste

Baies datant du remaniement du début du XXème siècle

Portes de hangar datant du remaniement du début du XXème siècle

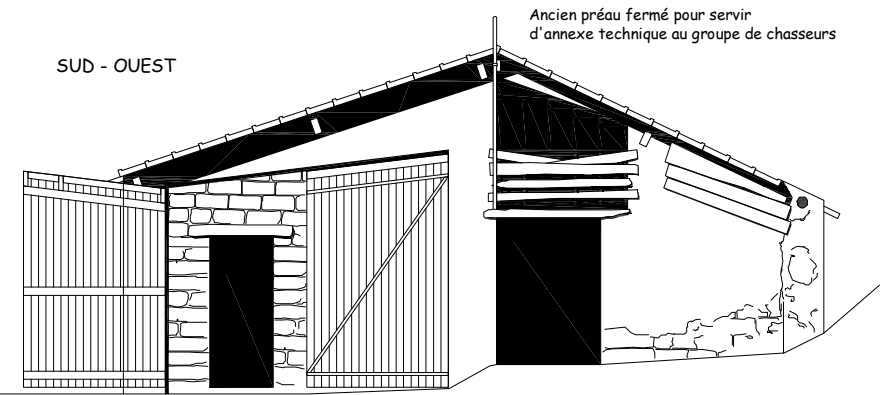
clôture secondaire implantée par le groupe de chasseurs

NORD - EST



enduit extérieur vétuste

SUD - OUEST

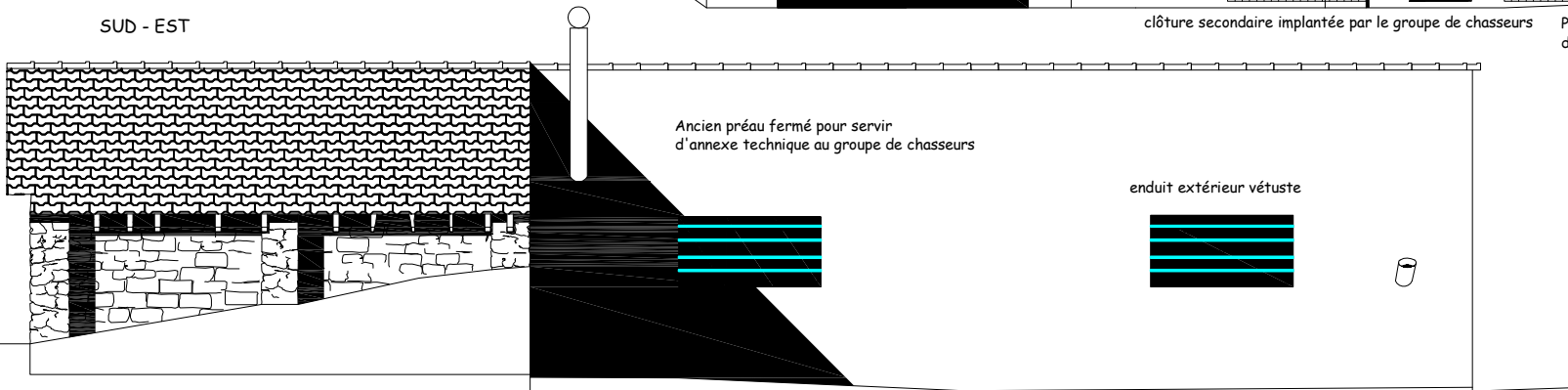


Ancien préau fermé pour servir d'annexe technique au groupe de chasseurs

clôture secondaire implantée par le groupe de chasseurs

Portes de hangar datant du remaniement du début du XXème siècle

SUD - EST



Ancien préau fermé pour servir d'annexe technique au groupe de chasseurs

enduit extérieur vétuste

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

Local annexe (D)

FACADES

actuel abri chasseurs

Septembre 2017

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT SANITAIRE simplifié niveau DIAG

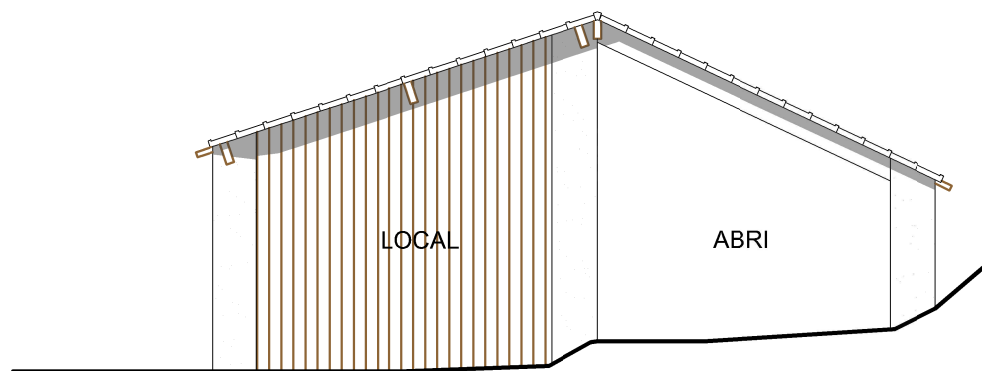
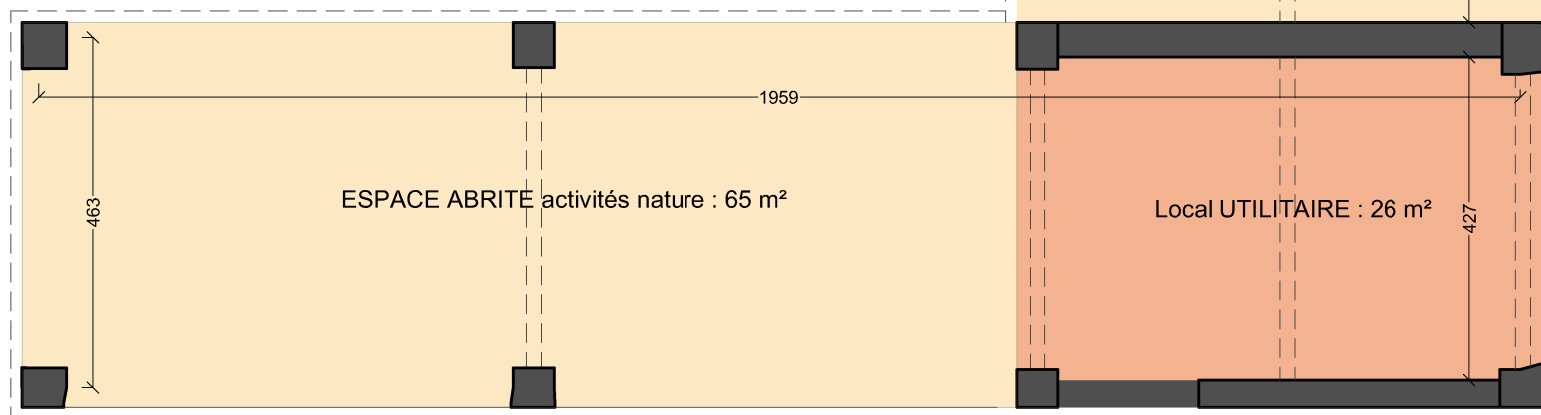
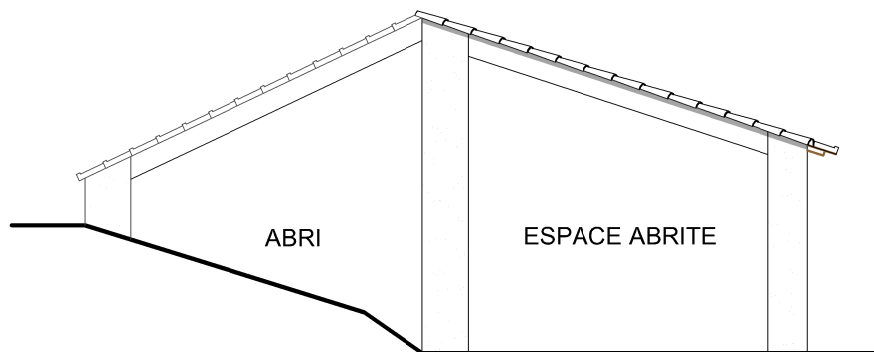
Agnès SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

Structure en bon état général

Bâti remanié postérieurement à la construction de la maison forestière

sur la base d'un bâti rustique ancien préexistant



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

**LOCAL ANNEXE (D)**

**PLAN GENERAL** Rez-de-chaussée

**& ELEVATIONS LATÉRALES** JUIN /2019

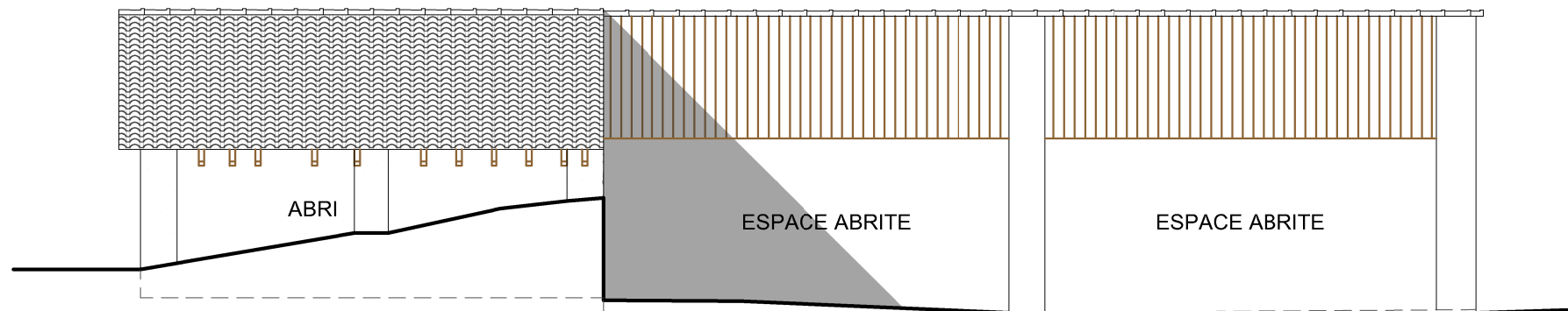
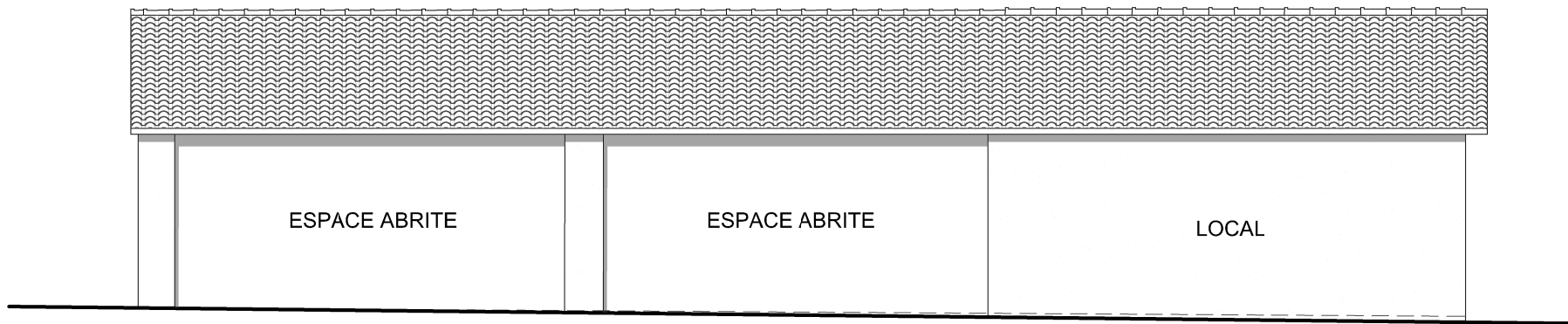
AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE



A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT PROJETÉ a.p.s.



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

**LOCAL ANNEXE (D)**  
**ELEVATIONS Façades** Principes JUIN /2019

AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE



A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT PROJETE a.p.s.

Principe d'intervention : dégagement & restauration des structures d'un ancien bâtiment agricole, sous forme de parties abritées sous auvent et d'un local fermé (détails à confirmer niveau a.p.d.).  
 Les structures anciennes sont encore visibles parmi les bouchements exécutés au début du siècle passé d'une part et, pour finir, dans la dernière partie du XXème pour servir de local fermé sur la totalité de la surface.

## Repère D

### LOCAL ANNEXE – Etat projeté Récapitulatif avec estimation

<u>Etat projeté</u>	<u>Lots architecturaux</u>	Lots techniques	<u>GLOBAL</u>
<b>Réfection de la toiture</b> Tuiles mécaniques avec révision & compléments charpente sans isolant	X		
<b>Rénovation des façades</b> Comprenant la démolition des remplissages sur 2 travées, la restauration des piles et de l'ancien abri en pierre sur la troisième travée	X		
<b>Rénovation des intérieurs</b> Réfection installation électrique abri & circuit eau		X	
Restauration piles et ancien abri en pierre	X		
Avec sols en terre battue	X		
<b>ESTIMATION</b> du coût des travaux	<b>245 k€</b>	8 k€*	253 k€
<b>DELAIS</b> de réalisation			<u>2 MOIS</u>
<u>117 m2</u>	<u>Réhabilitation / affectation :</u>		
Espace abrité activités nature 65 m2	Espace abrité restitué pour activités nature		
Local utilitaire restitué 26 m2	Local utilitaire annexe logement restitué (local technique)		
Autre abri 26 m2	Autre abri utilitaire (face sud, pour activités nature ou point vélo)		

50

XX indiquent les éléments intégrés au projet et chiffrés, le détail du chiffrage étant présenté sous forme de tableau au chapitre suivant D2

\*L'enveloppe de 34.5 k€ concernant la structure estimée par le BE est comprise dans le remaniement de l'enveloppe au titre architectural (Lots architecturaux)

\*\*Le local peut éventuellement servir d'hébergement ponctuel ou permanent d'animaux utiles à la gestion ou à l'animation du site (comme un ou des ânes), option envisagée dans les schémas d'aménagement des espaces extérieurs et dans le volet écologique de l'étude



## Repère E

### **HANGAR – Rappel Etat des lieux** Planche de synthèse

Edifice de typologie Utilitaire garage/hangar – RDC seul, 1 seul volume

Datation : début du XXème siècle / affectation utilitaire inchangée



## Repère E

### HANGAR - Rappel Etat des lieux Planche descriptive

<u>Etat des lieux</u>	<u>Etat sanitaire</u>
<p>EXTERIEURS</p> <p>Maçonneries traditionnelles enduites avec remaniement ponctuel</p> <p>Toiture en tuiles mécaniques sur charpente bois (avec ferme centrale)</p> <p>Absence de système de récupération des eaux pluviales</p> <p>Menuiseries extérieures en bois et vitrage (fenêtres)</p> <p>Grande porte à panneau roulant en lames métalliques</p> <p>INTERIEURS</p> <p>Sols – Dalle ciment avec fosse condamnée</p> <p>Revêtement murs – Enduit brut</p> <p>Revêtement rampant – Voliges bois</p> <p>Equipements sanitaires – Absents</p> <p>Aménagements divers – Mezzanine partielle en planches</p>	<p>EXTERIEURS</p> <p>Bon état général avec vétusté des revêtements</p> <p>Bon état général – vétusté de certains détails</p> <p><i>Sans objet</i></p> <p>Menuiseries extérieures vétustes</p> <p>Ensemble bien conservé mais vétuste</p> <p>INTERIEURS</p> <p>Bon état général</p> <p>Bon état général mais aspect sale</p> <p>Bien conservé sur l'ensemble mais revêtement vétuste</p> <p><i>Sans objet</i></p> <p>Aménagement hétérogène sans qualité</p> <p><u>Réhabilitation / affectation :</u></p> <p>Local utilitaire / garage annexe logements (local technique)</p>

47 m2\*

•

*\*Les surfaces citées dans les études de diagnostic et d'avant-projet sommaire ont été établies sur la base des relevés effectués dans le cadre de ces études. Elles devront être détaillées et précisées aux niveaux ultérieurs de conception en même temps que les relevés en vue notamment de la préparation des autorisations.*

## Repère E

### **HANGAR** - Planches graphiques Synthèse

ETAT ACTUEL Rappel DIAG & ETAT PROJETE APS \*  
Plan du niveau unique **Echelle 1/50<sup>ème</sup>**

ETAT SANITAIRE Rappel DIAG  
Elévations des 4 façades **Echelle 1/100<sup>ème</sup>**

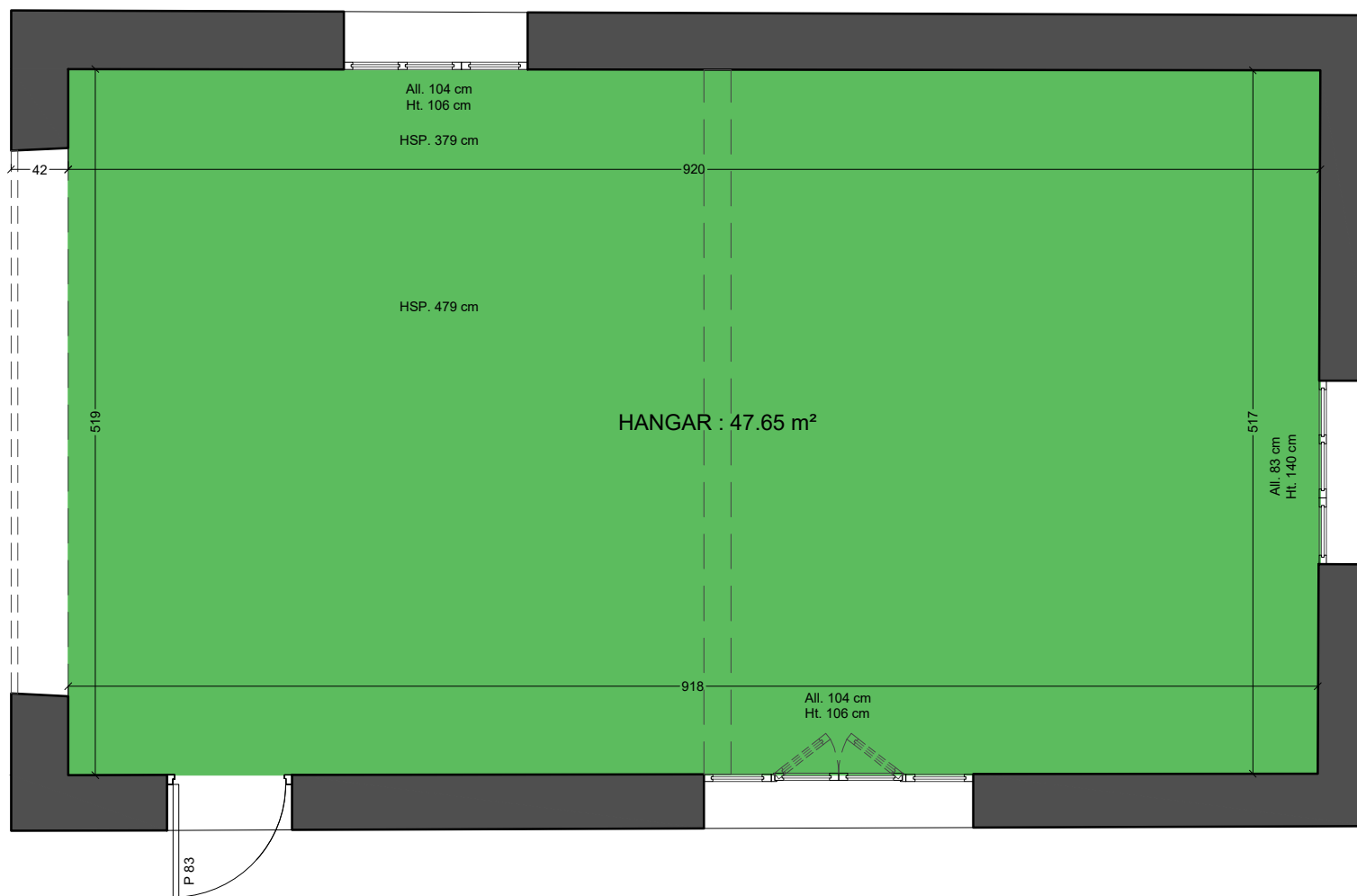
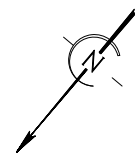
53

\*Au niveau APS, les dispositions générales du local restent inchangées. Il doit simplement être rénové.

FORMAT A4

*Hors pagination générale*

NOTA : Les documents graphiques réalisés au niveau Diagnostic ou pour le présent dossier d'Avant-projet sommaire ont été réalisés à cet usage exclusif et ne peuvent servir ni au Dépôt d'autorisation en vue de réaliser les travaux, ni à la Consultation des entreprises. La maîtrise d'œuvre qui aura à sa charge ces éléments de mission ultérieurs devra mener toutes les vérifications nécessaires et apporter les compléments ou modifications indispensables à la préparation de documents graphiques spécifiques et adaptés à ces objectifs.



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

**HANGAR (E)**

AGNÈS SOURD TANZI

Août /2017

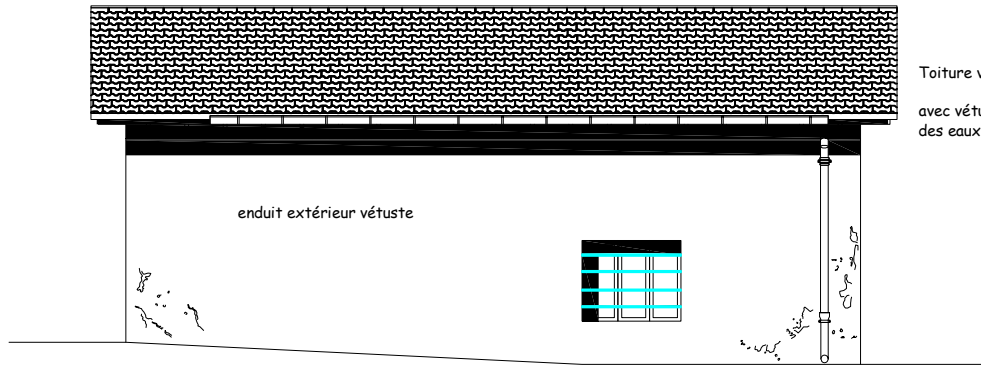
Architecte du Patrimoine NICE

0 0.5 1 mètre

A4 Ech. 1/50ème

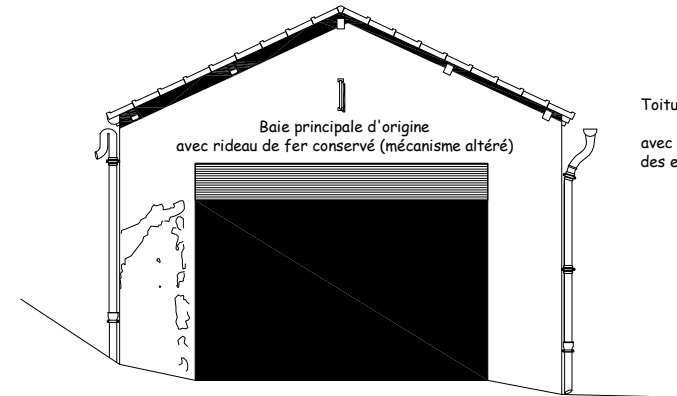
ÉTAT ACTUEL

SUD - EST



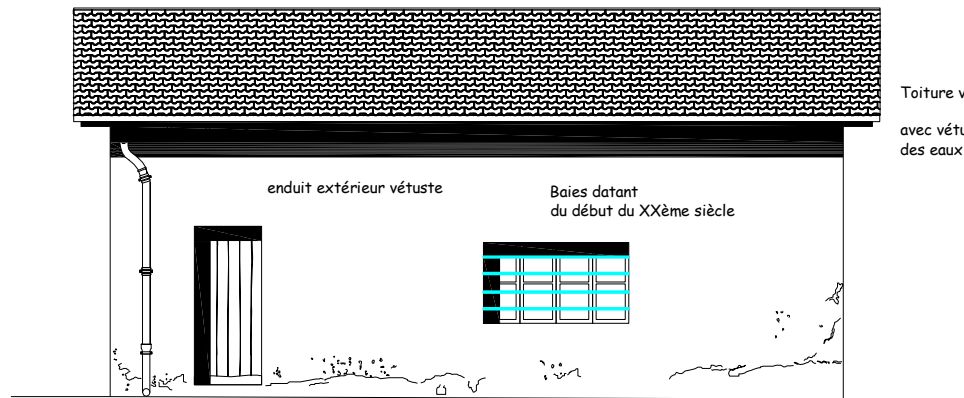
Toiture vétuste  
avec vétusté générale  
des eaux pluviales

NORD - EST



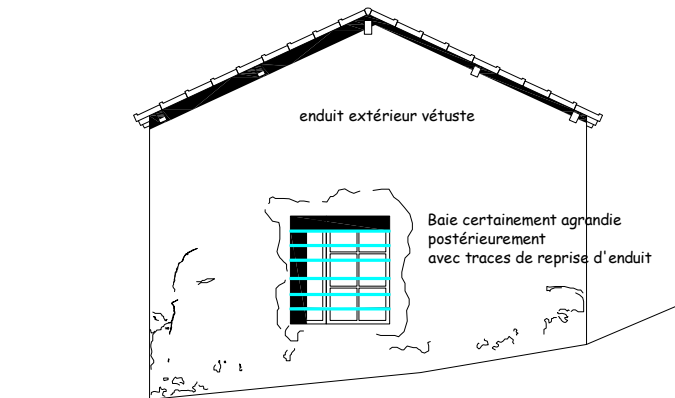
Toiture vétuste  
avec vétusté générale  
des eaux pluviales

NORD - OUEST



Toiture vétuste  
avec vétusté générale  
des eaux pluviales

SUD - OUEST



Baie certainement agrandie  
postérieurement  
avec traces de reprise d'enduit

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

**HANGAR (E)**  
**FACADES**

Septembre 2017

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème  
ÉTAT SANITAIRE  
simplifié niveau DIAG

Agnès SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

Structure en bon état général

Bâti construit ou remanié postérieurement  
à la construction de la maison forestière

## Repère E

### **HANGAR – Etat projeté** Récapitulatif avec estimation

<u>Etat projeté</u>	<u>Lots architecturaux</u>	Lots techniques	<u>GLOBAL</u>
<b>Réfection de la toiture</b>			
Tuiles mécaniques avec révision charpente sans isolant	X		
<b>Rénovation des façades</b>			
Révision enduits hydrauliques & finition peinture	X		
Avec remplacement des menuiseries extérieures bois & révision du store			
<b>Rénovation des intérieurs</b>			
Réfection installation électrique & circuit eau		X	
<u>Reprise en recherche</u> des revêtements intérieurs	X		
<u>Sans doublage</u> ni peinture	X		
<b>ESTIMATION</b> du coût des travaux	<b>101 k€</b>	22.5 k€	123.5 k€
<b>DELAIS</b> de réalisation			<u>1.5 MOIS</u>
<u>47 m2</u>	<u>Réhabilitation / affectation :</u> Local utilitaire / garage annexe logements (local technique)		

54

XX indiquent les éléments intégrés au projet et chiffrés, le détail du chiffrage étant présenté sous forme de tableau au chapitre suivant D2



## Repères F / 1, 2 & 3 Bâti épars

### **Sur coteau & restanques – Rappel Etat des lieux** Planche de synthèse

Edifices de typologie Utilitaires Usage indéterminé – RDC seul, 1 seul volume

Datation : contemporains des constructions qui les entourent (détails cf. éléments d'histoire Chapitre B)



Bâti épars n° 1 (restanques sud-est)



Bâti épars n° 2 (coteau nord-ouest)



Bâti épars n° 3 (coteau nord-ouest)



## Repères F / 1,2 & 3 Bâti épars

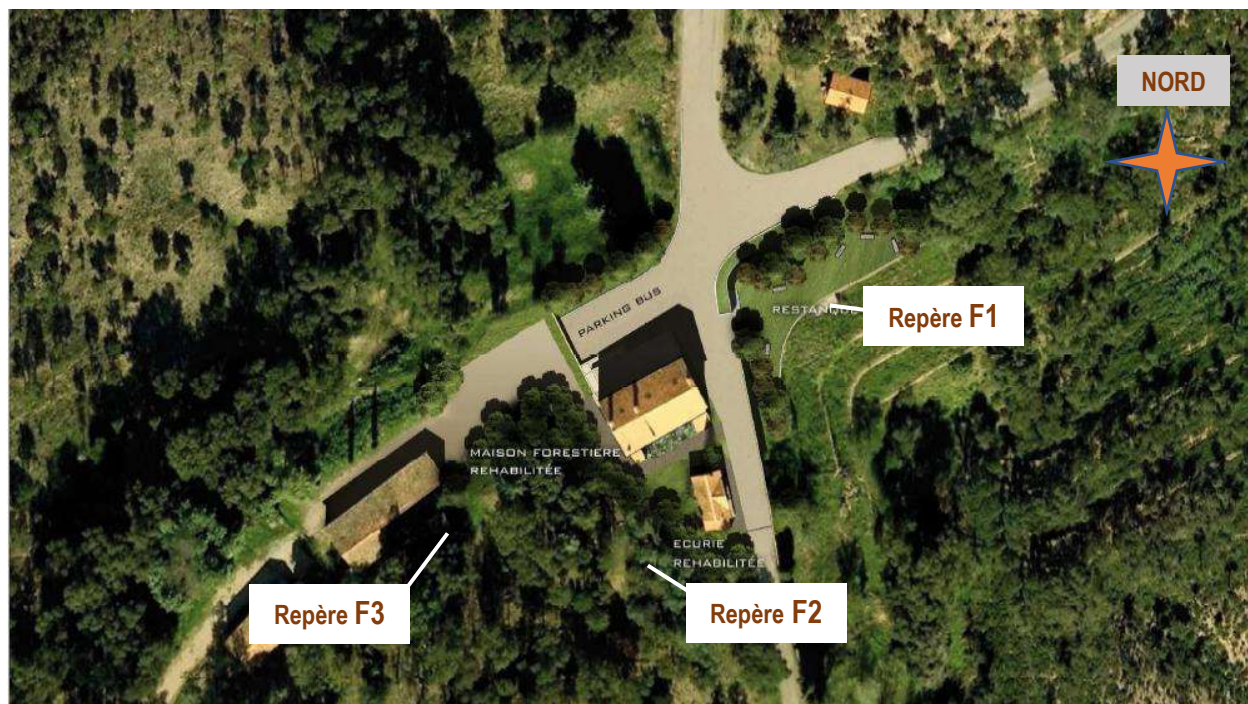
*Rappel Localisation schématique des bâti épars autour des bâtiments principaux*

Vue aérienne extraite des documents transmis par le maître d'ouvrage

Repère F1  
**Bâti épars n°1**  
*Restanques sud-est*

Repère F2  
**Bâti épars n°2**  
*Coteau nord-ouest*

Repère F3  
**Bâti épars n°3**  
*Coteau nord-ouest*



## Repères F / 1,2 & 3 Bâti épars

### Sur coteau & restanques – Rappel Etat des lieux Planche descriptive

#### Etat des lieux

##### EXTERIEURS

Maçonneries traditionnelles enduites  
Toitures en tuiles mécaniques sur charpentes bois  
Absence de système de récupération des eaux pluviales  
Menuiseries extérieures volets pleins ou châssis grillagés  
Bardage en bois en panneaux verticaux (bâti épars n°1)

##### INTERIEURS

Sol (bâti épars n° 2 & 3) – Dalle de sol  
Sol (bâti épars n°1) – Terre battue  
Revêtement murs – Enduit  
Revêtement rampants – Sous-toiture  
Equipements sanitaires – Absent

#### 7 m2 en tout\*

Serre restanques 4 m2  
Local utilitaire (coteau nord-ouest) 1.5 m2  
Local utilitaire (toilettes sèches ?) 1.5 m2

#### Etat sanitaire

##### EXTERIEURS

Bon état général – Vétusté des revêtements  
Couvertures vétustes – Charpentes conservées, parfois vétustes  
*Sans objet*  
Menuiseries extérieures vétustes, parfois manquantes  
Très endommagé, conservé pour partie

##### INTERIEURS

Bien conservée  
*Sans objet*  
Relativement bon  
*Sans objet*  
*Sans objet*

#### Réhabilitation / affectation :

N°1 pour restitution serre restanques sud-est  
N°2 pour local utilitaire annexe logements  
N°3 pour local utilitaire (éventuelle toilettes sèches public complémentaires)

• *\*Les surfaces citées dans les études de diagnostic et d'avant-projet sommaire ont été établies sur la base des relevés effectués dans le cadre de ces études. Elles devront être détaillées et précisées aux niveaux ultérieurs de conception en même temps que les relevés en vue notamment de la préparation des autorisations.*

## Repères F / 1, 2 & 3 Bâtis épars

### **Sur coteau & restanques – Etat projeté** Récapitulatif avec estimation

<u>Etat projeté</u>	<u>Lots architecturaux</u>	Lots techniques	<u>GLOBAL</u>
<b>Réfection des toitures</b>			
Tuiles mécaniques avec révision charpentes sans isolant	X		
<b>Rénovation des façades</b>			
Révision enduits hydrauliques & finition peinture (N°2 & 3)	X		
Restauration anciens parements pierre (N°1)			
Avec remplacement des menuiseries extérieures bois			
<b>Rénovation des intérieurs</b>			
Installations sanitaires (N°3)		X	
<u>Reprise en recherche des revêtements intérieurs (N°2 &amp; 3)</u>	X		
Y compris parements en pierre & terre battue (N°1)	X		
<b>ESTIMATION</b> du coût des travaux	<b>26 k€</b>	-*	<b>26 k€*</b>
<b>DELAIS</b> de réalisation			<b><u>1 MOIS</u></b>
<b><u>7 m2 en tout</u></b>	<b><u>Réhabilitation / affectation :</u></b>		
Serre restanques 4 m2	N°1 pour restitution serre restanques sud-est		
Local utilitaire (coteau nord-ouest) 1.5 m2	N°2 pour local utilitaire annexe logements		
Local utilitaire (toilettes sèches ?) 1.5 m2	N°3 pour local utilitaire (éventuelle toilettes sèches public complémentaires)		

59

XX indiquent les éléments intégrés au projet et chiffrés, le détail du chiffrage étant présenté sous forme de tableau au chapitre suivant D2

\*\* *Equipements techniques à préciser au niveau ultérieur d'études (APD) en fonction des concertations & investigations encore à mener*

Repère A

**MAISON PRINCIPALE**

2 logements côte à côte avec locaux  
de travail des habitants au RDC

Repère B

**MAISON SECONDAIRE**

Toilettes sèches au RDC  
Stockage de matériel chantiers  
bénévoles & SIPME à l'étage

Repère C

**Ancien LOCAL REMPOTAGE**

Local de stockage de matériel  
/ atelier travail personnel logé

Repère D

**LOCAL ANNEXE**

Hangar ouvert structure ancienne  
(espace pause activités nature) & local  
technique

Repère E

**HANGAR**

Local technique

Repère F1 Bâti épars n°1

Restitution serre restanques

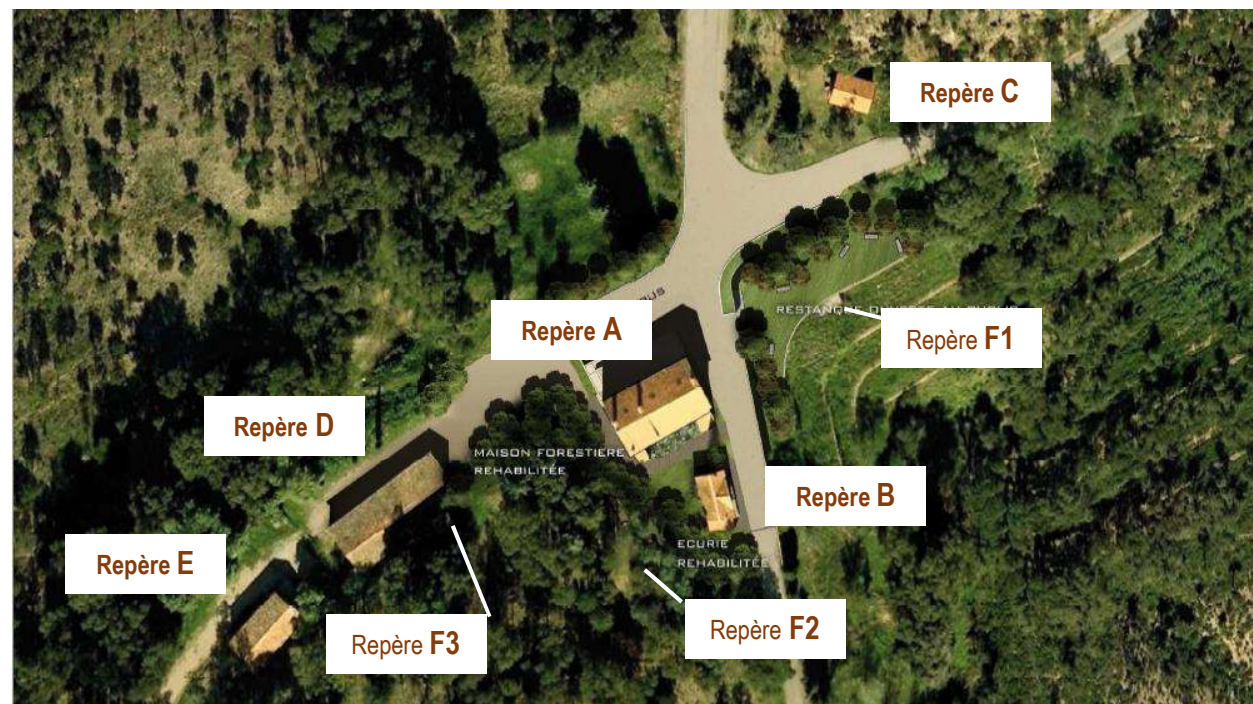
Repère F2 Bâti épars n°2

Local utilitaire annexe

Repère F3 Bâti épars n°3

Local utilitaire annexe ou public

- D.2- RECAPITULATIF avec Estimation du coût des travaux  
& délais optimisés





NOTA : voir page suivante

BATIMENTS avec délais	Affectations actuelles	Affectations futures Etat PROJETE A.P.S.	SURFACES Etat PROJETE A.P.S.	Travaux <u>postes architecturaux</u> / estimation coût travaux HT				Lots techniques (détail voir rapport spécifique)	TOTAL HT mini	TOTAL HT maxi	
				Rénovation Façades (révision support & rénovation couche finition) y compris révision ou refecction des couvertures	Menuiseries extérieures (remplacement ou création)	Revêtements intérieurs y compris menuiseries intérieures					
A - MAISON PRINCIPALE <u>6 MOIS</u>	deux logements	deux logements	surface totale : 352,70 m2	240 000,00 €	98 000,00 €	sans isolation intérieure verticale façades mini	avec isolation intérieure verticale façades maxi	options maxi PV 34 750 €	637 100,00 €	711 850,00 €	
	désaffectés depuis 20 ans	avec redistribution intérieure partielle	habitation : 242,72 m2 & annexes : 109,98 m2			150 000,00 €	190 000,00 €				149 100,00 €
B - MAISON SECONDAIRE <u>3 MOIS</u>	locaux divers utilitaires	locaux utilitaires & sanitaires publics	surface totale : 51 m2	55 000,00 €	35 000,00 €	sans isolation intérieure verticale façades mini	avec isolation intérieure verticale façades maxi	23 000,00 €	137 000,00 €	151 000,00 €	
	en partie désaffectés	annexes logements	annexes : 21,91 m2 sanitaires : 18,06 m2 abris : 11,03 m2			24 000,00 €	38 000,00 €				
C - ANCIEN LOCAL REMPOTAGE <u>0,5 MOIS</u>	abri personnel communal	local utilitaire	volume unique : 15,80 m2	26 000,00 €	5 000,00 €	sans isolation intérieure verticale façades		5 000,00 €	44 000,00 €	44 000,00 €	
	utilisation précaire	annexe logements				8 000,00 €					
D - LOCAL ANNEXE <u>2 MOIS</u>	abri chasseurs	local utilitaire & abri public	surface totale : 117 m2	démolition bouchements pour restructuration & restauration maçonneries anciennes	porte local	sans isolation intérieure / rénovation maçonneries anciennes		remaniement structurel déjà inclus dans lots architecturaux	253 000,00 €	253 000,00 €	
	utilisation précaire	annexe logements	surfaces abritées : activité nature 65 m2 & autre 26 m2 local utilitaire fermé :	195 000,00 €	15 000,00 €	35 000,00 €					8 000,00 €
E - HANGAR <u>1,5 MOIS</u>	utilitaire divers	local utilitaire / garage remise	volume unique : 47 m2	78 000,00 €	12 000,00 €	sans isolation intérieure verticale façades		22 500,00 €	123 500,00 €	123 500,00 €	
	usage partiel	annexe logement				11 000,00 €					
F - BATIS EPARS <u>1 MOIS</u>	n°1 restanques sud-est / ancienne serre	pour restitution serre & abri / annexes logements	4 m2	14 000,00 €					-	14 000,00 €	14 000,00 €
	n°2 coteau nord-ouest / utilitaire	pour local utilitaire annexe logements	1,5 m2	6 000,00 €					-	6 000,00 €	6 000,00 €
	n°3 / utilitaire	pour local utilitaires dont toilettes ? / annexes	1,5 m2	6 000,00 €					-	6 000,00 €	6 000,00 €
<b>TOTAL HT</b> délai optimisé <b>6 MOIS</b>	-	-	-	620 000,00 €	165 000,00 €	228 000,00 €	228 000,00 €	207 600,00 €	1 220 600,00 €	1 309 350,00 €	
plus-value Réseaux de distribution sur le terrain								82 613,00 €	82 613,00 €	82 613,00 €	
								290 213,00 €	1 303 213,00 €	1 391 963,00 €	
plus-value Autoconsommation/autonomie (pour mémoire)								107 500,00 €			
plus-value Potabilisation/eau potable (pour mémoire)								8 000,00 €			
<b>Total Aménagements extérieurs (rappel)</b>									<b>226 000,00 €</b>	<b>226 000,00 €</b>	
Options alimentations énergie & eau potable								290 877,00 €			



NOTA : Les estimations de ce dossier ayant été conduites au niveau d'étude dit d'Avant-projet sommaire, certaines données n'ont pu être traitées que par l'application de ratios par rapport aux surfaces existantes ou projetées, et sur la base des principes d'interventions énoncés. Ces quantités, leurs détails de mise en œuvre ne pourront être précisés et les estimations affinées en fonction qu'au niveau suivant d'études dit d'Avant-projet définitif. La plupart nécessitent d'ailleurs des investigations & éléments de conception complémentaires qui ne vont pas de soi et devront être arrêtés de manière définitive, y compris après concertation de détail avec les instances en charge de l'instruction des autorisations et en concertation avec le contrôleur technique que le maître d'ouvrage aura nommé pour suivi réglementaire du dossier.

Compte-tenu de ces incertitudes, il faut considérer les estimations présentées au présent dossier comme des éléments de fourchettes hautes, dont les volumes seront précisés et dans la mesure du possible réduits au strict nécessaire afin de parvenir à une meilleure maîtrise des coûts. Cette maîtrise reste difficile au présent stade d'étude du fait des options restant ouvertes concernant la nature et la localisation détaillée définitive des équipements, les modes de fonctionnement, y compris au titre des degrés d'autonomie envisageables après poursuite des études, de même en ce qui concerne le détail des matériaux tant en matière de rendu architectural, en terme d'efficacité technique, structurelle et sécuritaire, de même qu'en terme d'isolation.

Les surfaces citées dans les études de diagnostic et d'avant-projet sommaire ont par ailleurs été établies sur la base des relevés effectués dans leurs cadres. Elles devront être détaillées et précisées aux niveaux ultérieurs de conception en même temps que les relevés en vue notamment de la préparation des autorisations.