

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 Etude de DIAGNOSTIC

SITE CLASSE

OCTOBRE 2017
MIS A JOUR MARS 2018

TOME 1 – ELEMENTS BATIS & conclusion générale

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

TOME 1 – ELEMENTS BATIS

Rappel Sommaire général 3 TOMES 1

Sommaire TOME 1 2

Préambule 3

Rappel Sommaire général de l'Etude DIAGNOSTIC

TOME 1 – ELEMENTS BATIS dont conclusion générale -

Agnès SOURD TANZI Architecte du Patrimoine

1

TOME 2 – VOLET PAYSAGER -

Atelier AMARANTE Paysagiste, Florence Hausard Paysagiste

TOME 3 – DIAGNOSTIC TECHNIQUE BATI -

LE BE, bureau d'études techniques, David CHASTRUSSE Ingénieur

TOME 1 – ELEMENTS BATIS

Sommaire TOME 1 - Etude DIAGNOSTIC

A. Etat des lieux / Etat sanitaire 4

Agnès SOURD TANZI Architecte du Patrimoine

A.0 – Présentation générale (d'après vue aérienne) 5

Eléments bâtis par Eléments bâtis 6

A.1 – Descriptif (fiches synthétiques)

A.2 – Planches graphiques (état des lieux & relevé des désordres)

A.3 – Planches photographiques

A.4 – Rappel du bilan des surfaces 37

B. Eléments d'histoire 38

Agnès SOURD TANZI Architecte du Patrimoine

B.1 – Notice historique, dont archives & analyse des maisons du réseau 39

B.2 – Lecture diachronique (*éléments bâtis par éléments*) – essai de lecture chronologique 53

B.3 – Problématique de la période de références & des éléments dits remarquables 56

C. Programmation & Faisabilité 63

Agnès SOURD TANZI Architecte du Patrimoine

C.1 – Rappel des éléments programmatiques & premières orientations 64

C.2 – Rappel de la réglementation 68

C.3 – Etude des scénarii d'aménagement du bâti 79

C.4 – Synthèse des Eléments financiers & Conclusion générale de l'étude Diagnostic 91

Préambule

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 & 51).

Une maîtrise d'œuvre a été choisie en vue de la réalisation d'une étude préalable à la réhabilitation de l'ensemble, cette étude ayant été organisée en deux parties par le maître d'ouvrage, l'une étant un diagnostic et l'autre un avant-projet sommaire. Le présent dossier est la synthèse des éléments de niveau DIAGNOSTIC, première phase de la mission. L'équipe de maîtrise d'œuvre est composée de l'architecte du patrimoine, mandataire, d'un paysagiste et d'un bureau d'études généraliste, co-traitants. Les éléments du niveau diagnostic ont fait l'objet de nombreux échanges en cours de rédaction. Deux réunions de type COTECH et une de type COPIL ont notamment été organisées par le maître d'ouvrage. De plus, le site et les bâtisses ont pu être visités en début de mission lors d'une visite conjointe réunissant des représentants du Maître d'ouvrage (S.I.P.M.E.), de l'Office national des forêts, l'Architecte des Bâtiments de France de même qu'un représentant de la DREAL, facilitant ainsi les échanges qui ont eu lieu par la suite.

L'étude de niveau DIAGNOSTIC est rendue sous la forme d'une chemise de format A4 contenant trois tomes, le premier tome étant consacré à l'analyse des éléments bâtis par l'architecte mandataire, et comprenant en fin de tome les conclusions générales, un deuxième tome consacré aux éléments de l'analyse paysagère et environnementale, et le troisième tome réunissant la rédaction spécifique du diagnostic technique du bâti par le bureau d'études cotraitant.

Le maître d'ouvrage disposait d'une première étude de réhabilitation partielle du bâti qui cependant avait permis la réalisation du relevé des deux maisons principales. Le relevé de l'ensemble des éléments bâtis a pu être réalisé en complément et est inséré dans le présent dossier.

TOME 1 – ELEMENTS BATIS

A. Etat des lieux / Etat sanitaire

Rédigé par l'architecte mandataire

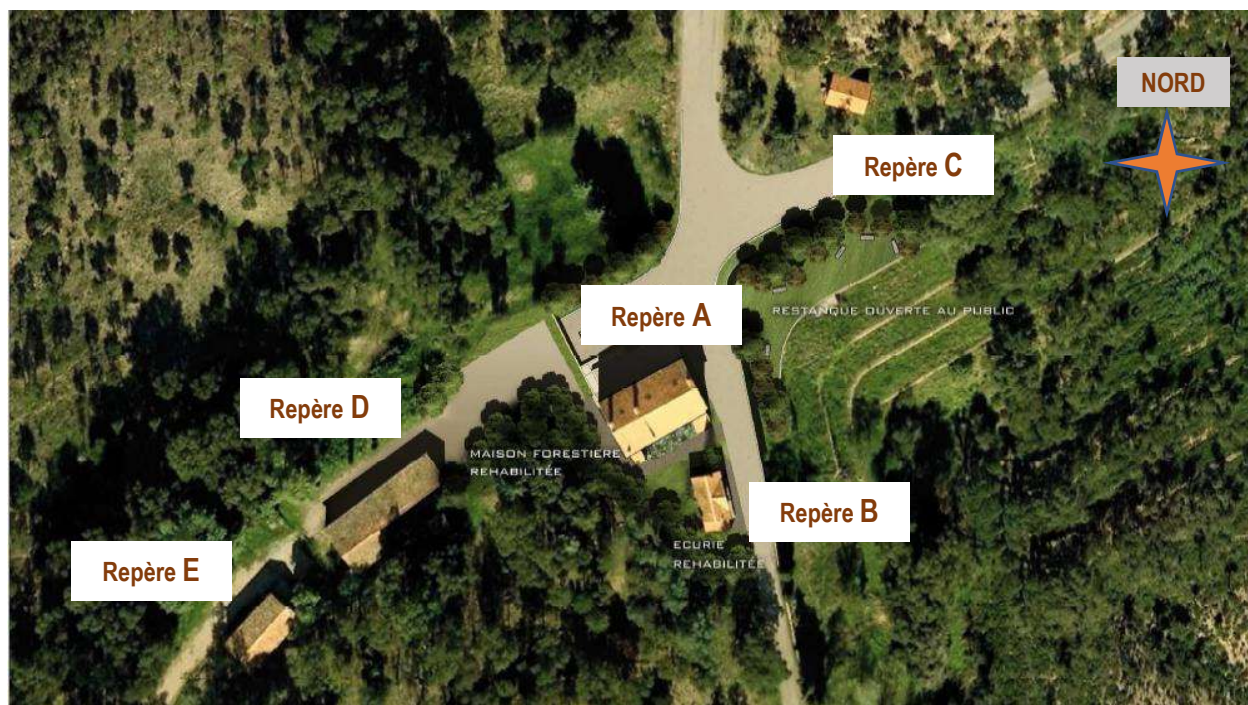
Agnès SOURD TANZI architecte du patrimoine

A.O – Présentation générale

Vue aérienne du carrefour autour duquel sont organisés
les éléments bâtis

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

- Repère A
MAISON PRINCIPALE
- Repère B
MAISON SECONDAIRE
- Repère C
Ancien LOCAL REMPOTAGE
Actuel local personnel mairie
- Repère D
LOCAL ANNEXE
Actuel abri chasseurs
- Repère E
HANGAR



Repère A

MAISON PRINCIPALE

Edifice de typologie Habitat isolé

R+1+comble & sous-sol partiel

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



Repère A MAISON PRINCIPALE

A.1 – Etat des lieux / Etat sanitaire - DESCRIPTIF

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

345 m2 habitation & annexes

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

Commentaire particulier :

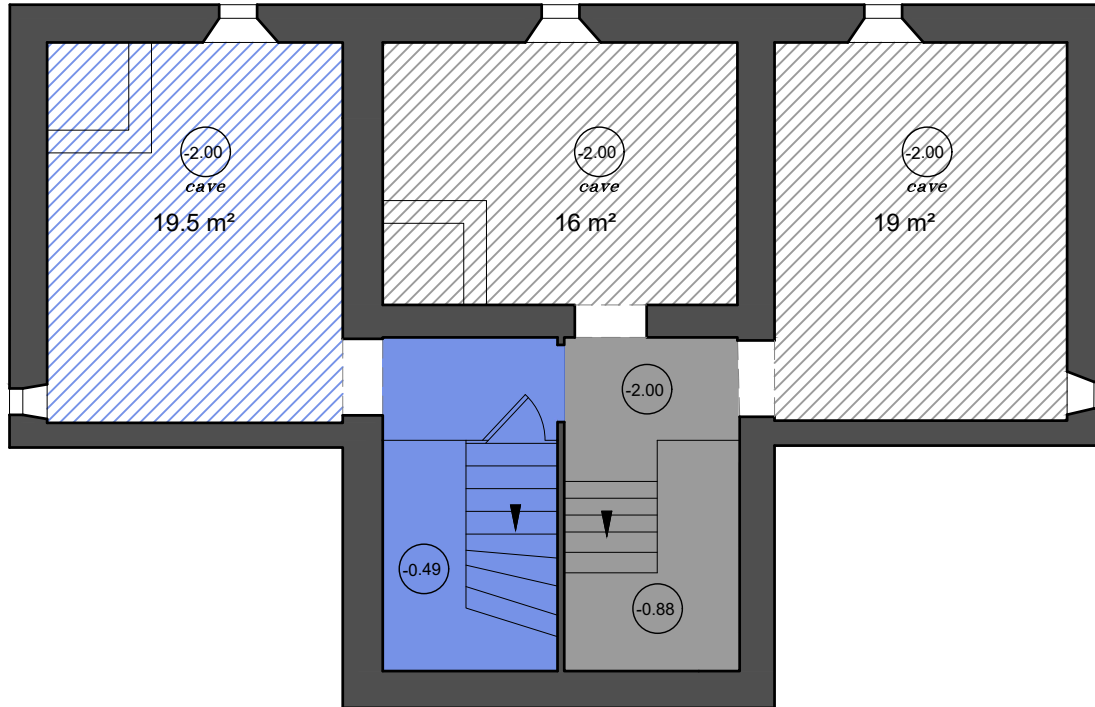
Maison dès l'origine divisée verticalement en deux logements,
actuellement désaffectée

Repère A **MAISON PRINCIPALE**



A.2 – Etat des lieux / Etat sanitaire – PLANCHES GRAPHIQUES

ETAT ACTUEL / ETAT SANITAIRE
12 planches Format A4 – Echelle 1/100^{ème}



Hors pagination générale



LOGEMENTS

	137 m ²	TOUS NIVEAUX
	81.5 m ²	TOUS NIVEAUX

ANNEXES

	52 m ²	TOUS NIVEAUX
	74.5 m ²	TOUS NIVEAUX

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

MAISON PRINCIPALE (A) PLAN NIVEAU R-1

Septembre 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)
PLAN NIVEAU RDC

Septembre 2017

AGNÈS SOURD TANZI



Architecte du Patrimoine NICE





A4 Ech. 1/100ème

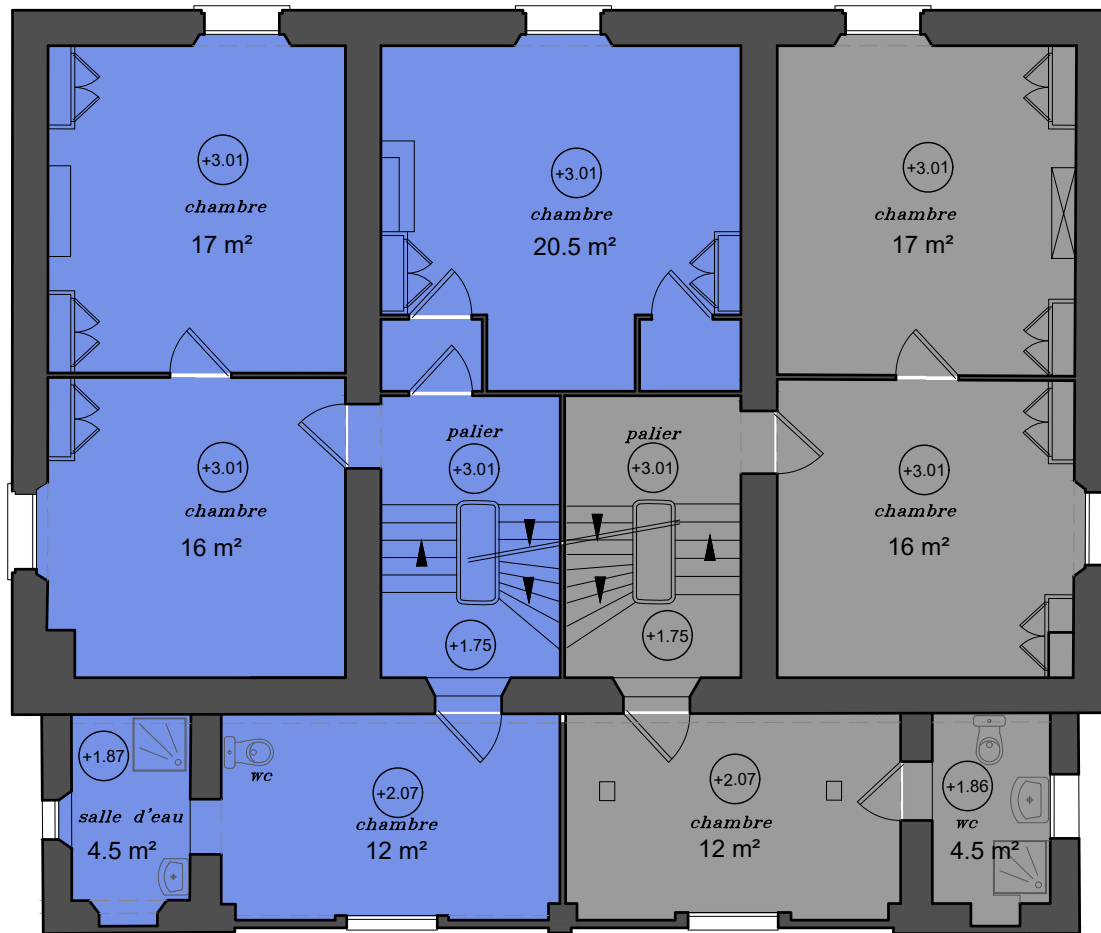
ÉTAT ACTUEL

LOGEMENTS



	137 m ²	TOUS NIVEAUX
	81.5 m ²	TOUS NIVEAUX

ANNEXES



	52 m ²	TOUS NIVEAUX
	74.5 m ²	TOUS NIVEAUX



LOGEMENTS

	137 m ²	TOUS NIVEAUX
	81.5 m ²	TOUS NIVEAUX

ANNEXES

	52 m ²	TOUS NIVEAUX
	74.5 m ²	TOUS NIVEAUX

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

MAISON PRINCIPALE (A) PLAN NIVEAU R+1

Septembre 2017

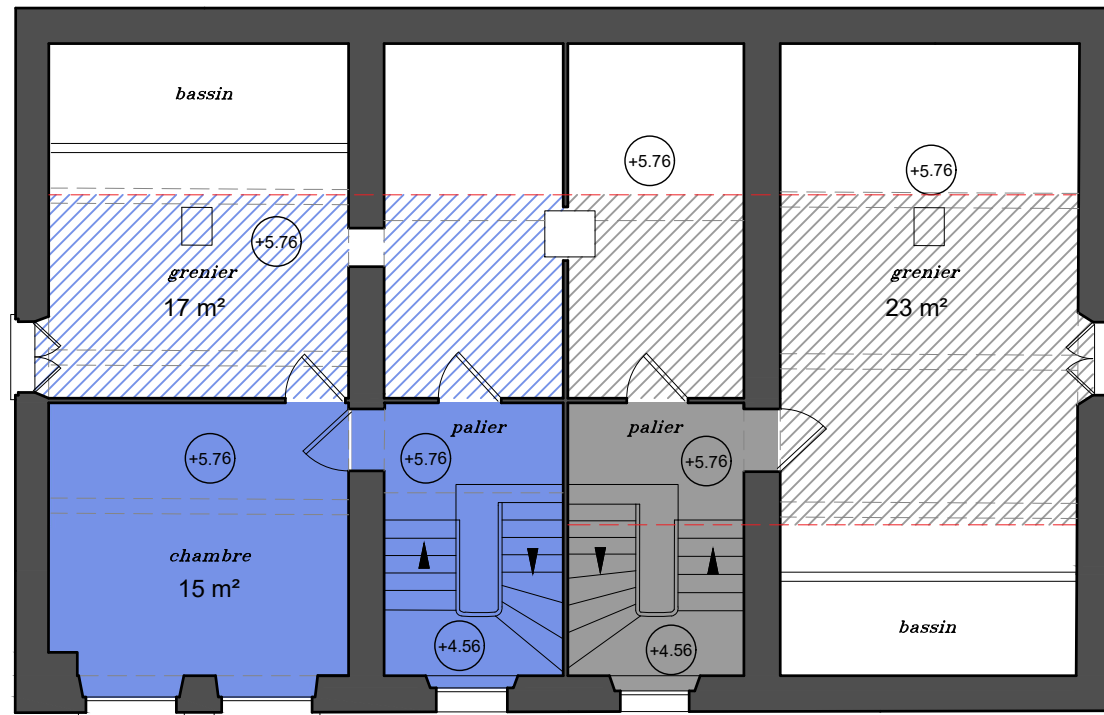
AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT ACTUEL



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

MAISON PRINCIPALE (A) PLAN NIVEAU R+2

Septembre 2017

AGNÈS SOURD TANZI



Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres



A4 Ech. 1/100ème

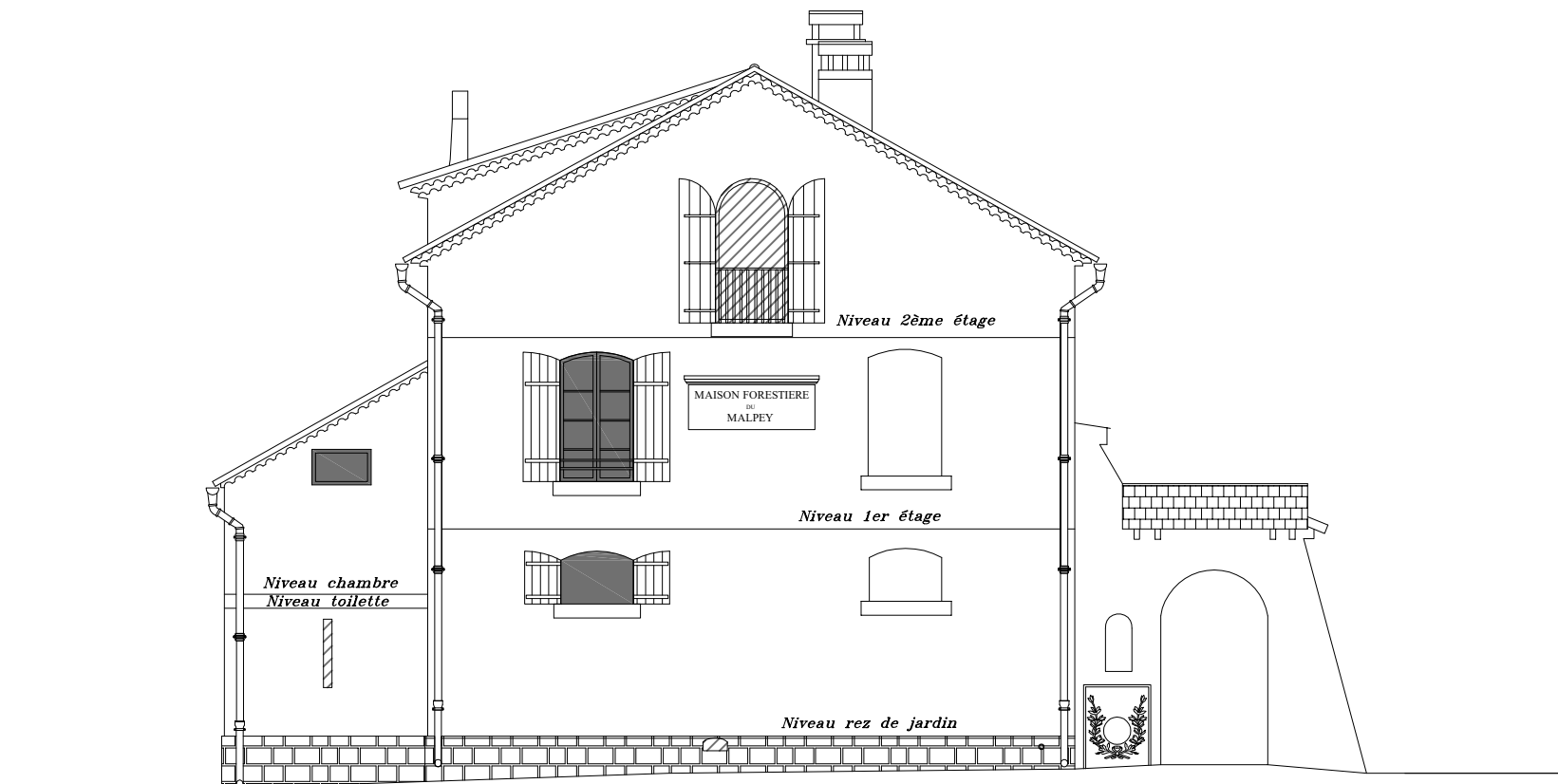
ÉTAT ACTUEL

LOGEMENTS

	137 m ²	TOUS NIVEAUX
	81.5 m ²	TOUS NIVEAUX

ANNEXES

	52 m ²	TOUS NIVEAUX
	74.5 m ²	TOUS NIVEAUX



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

MAISON PRINCIPALE (A)
FACADE EST

Septembre 2017

Agnès SOURD TANZI



Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres



A4 Ech. 1/100ème

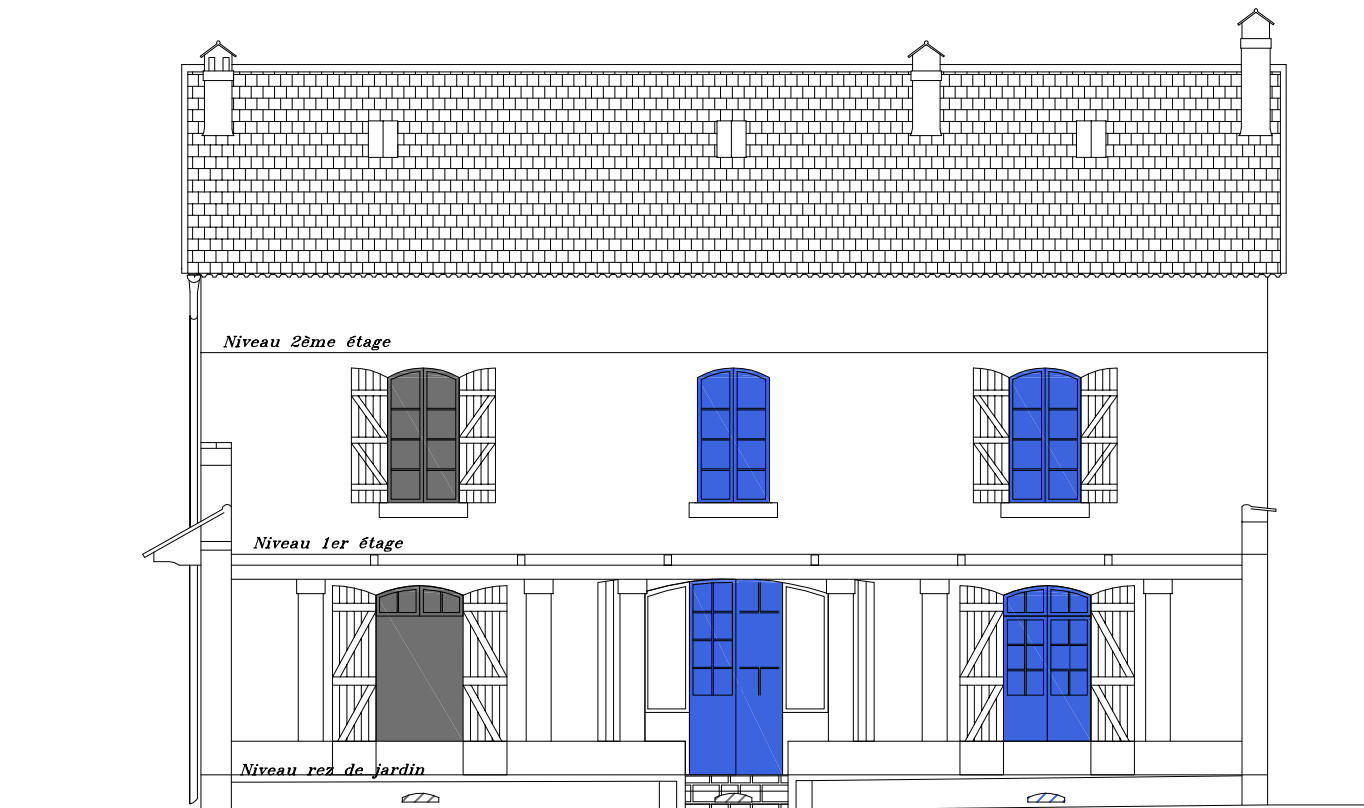
ÉTAT ACTUEL

LOGEMENTS



-  137 m² TOUS NIVEAUX
-  81.5 m² TOUS NIVEAUX

ANNEXES


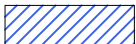
-  52 m² TOUS NIVEAUX
-  74.5 m² TOUS NIVEAUX



LOGEMENTS

	137 m ²	TOUS NIVEAUX
	81.5 m ²	TOUS NIVEAUX

ANNEXES

	52 m ²	TOUS NIVEAUX
	74.5 m ²	TOUS NIVEAUX

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

MAISON PRINCIPALE (A) FACADE NORD

Septembre 2017

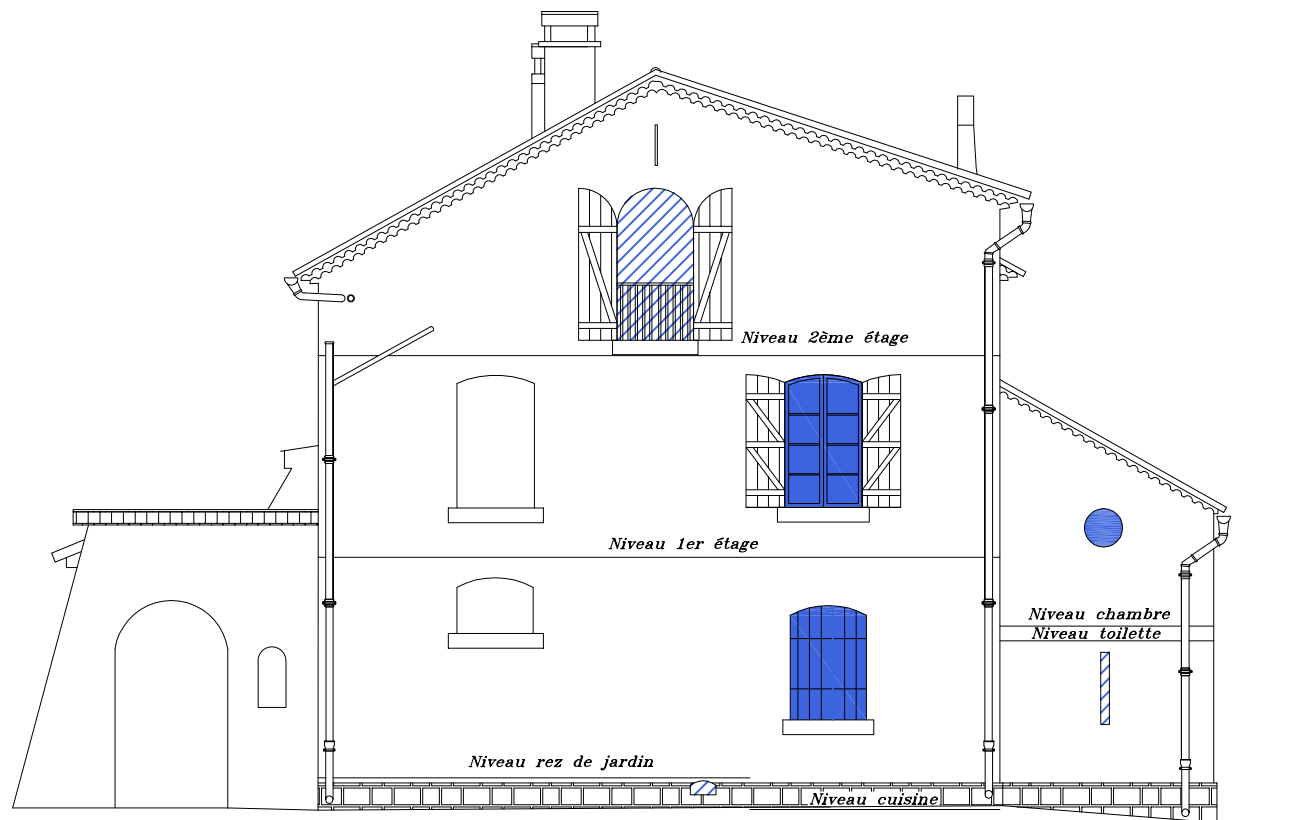
Agnès SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE



0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème



ÉTAT ACTUEL



LOGEMENTS

-  137 m² TOUS NIVEAUX
-  81.5 m² TOUS NIVEAUX

ANNEXES

-  52 m² TOUS NIVEAUX
-  74.5 m² TOUS NIVEAUX

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

**MAISON PRINCIPALE (A)
FACADE OUEST**

Septembre 2017

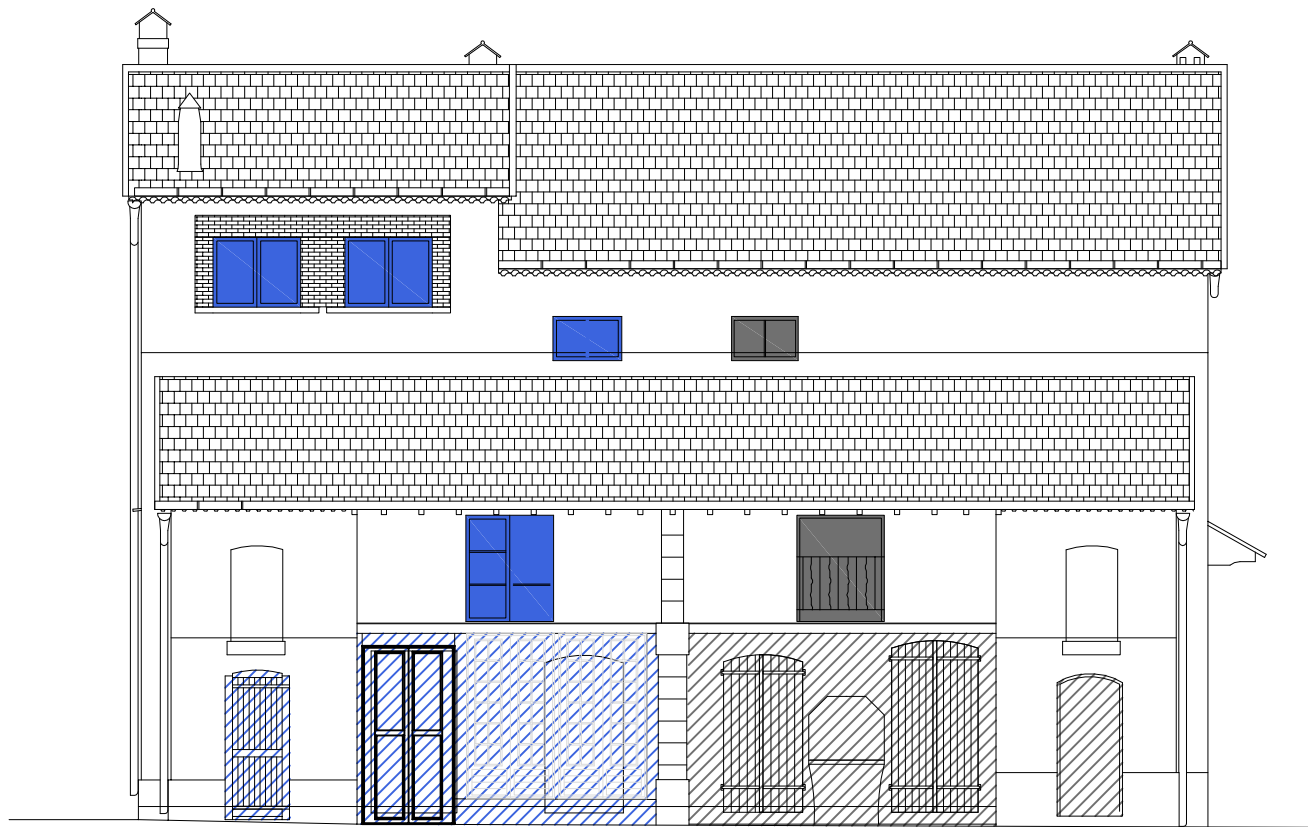
Agnès SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT ACTUEL



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

MAISON PRINCIPALE (A)
FACADE SUD

Septembre 2017

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT ACTUEL

Agnès SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

LOGEMENTS



137 m² TOUS NIVEAUX



81.5 m² TOUS NIVEAUX

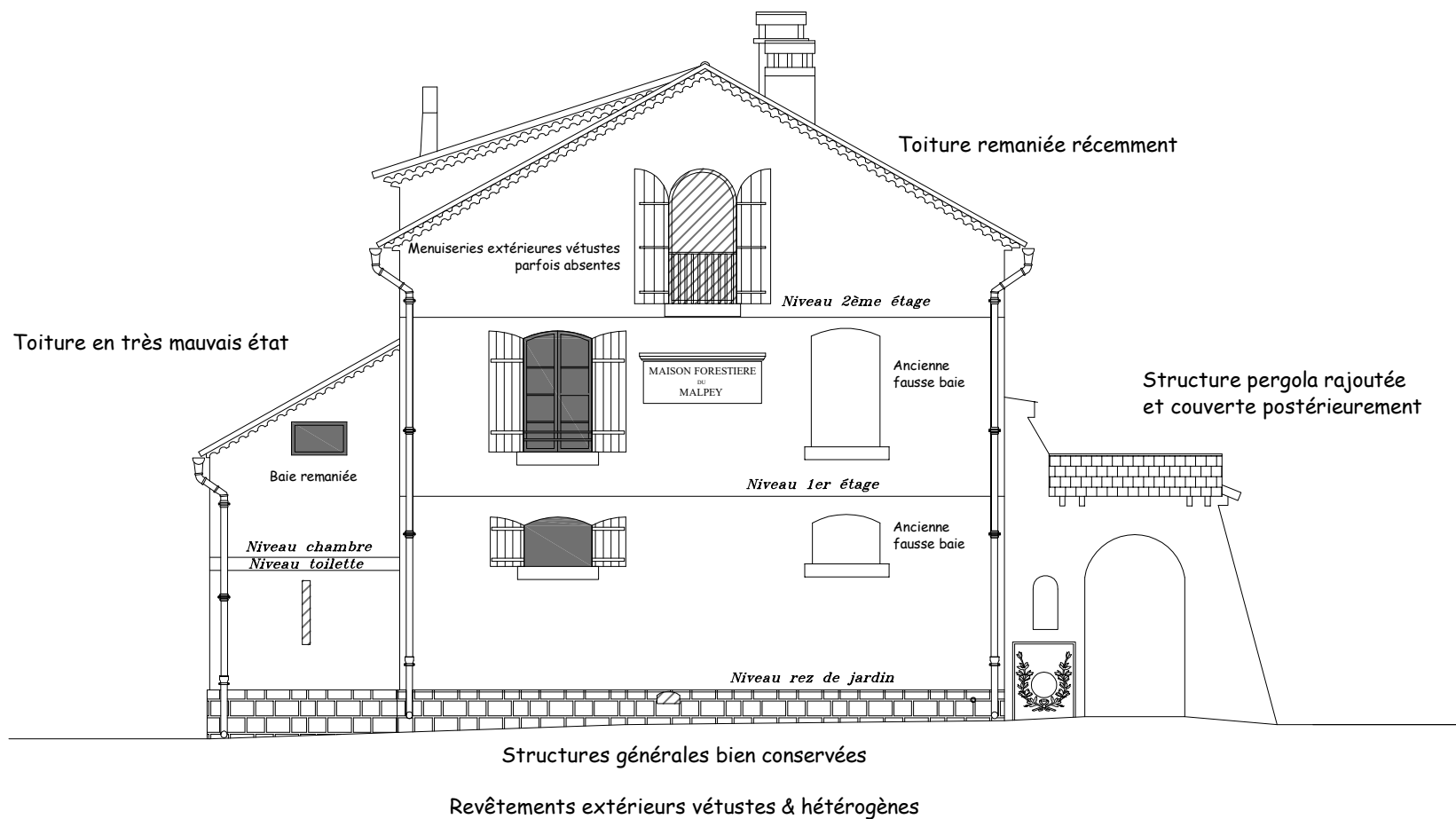
ANNEXES



52 m² TOUS NIVEAUX



74.5 m² TOUS NIVEAUX



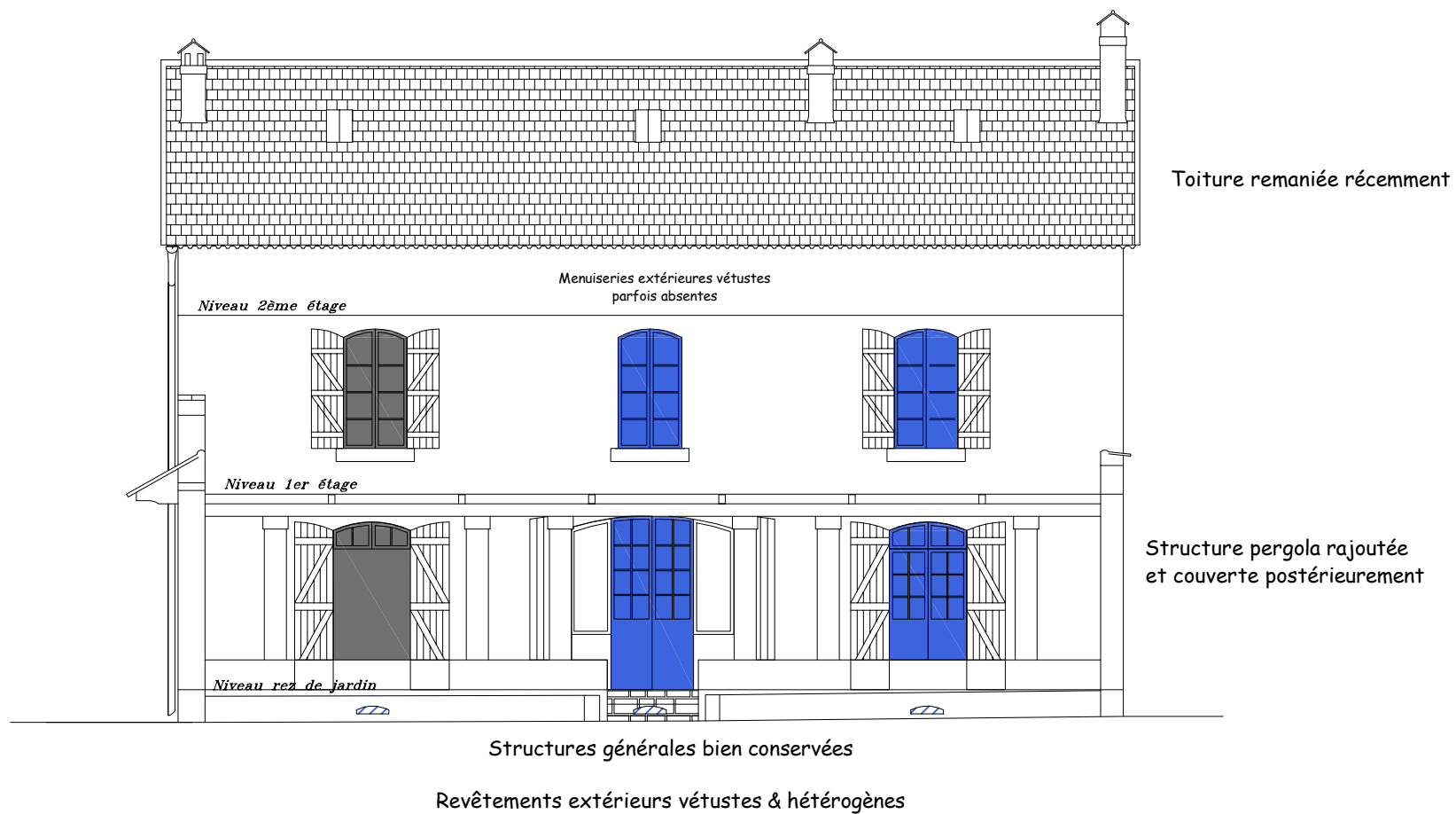
Ancienne Maison Forestière du MALPEY

**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 NORD

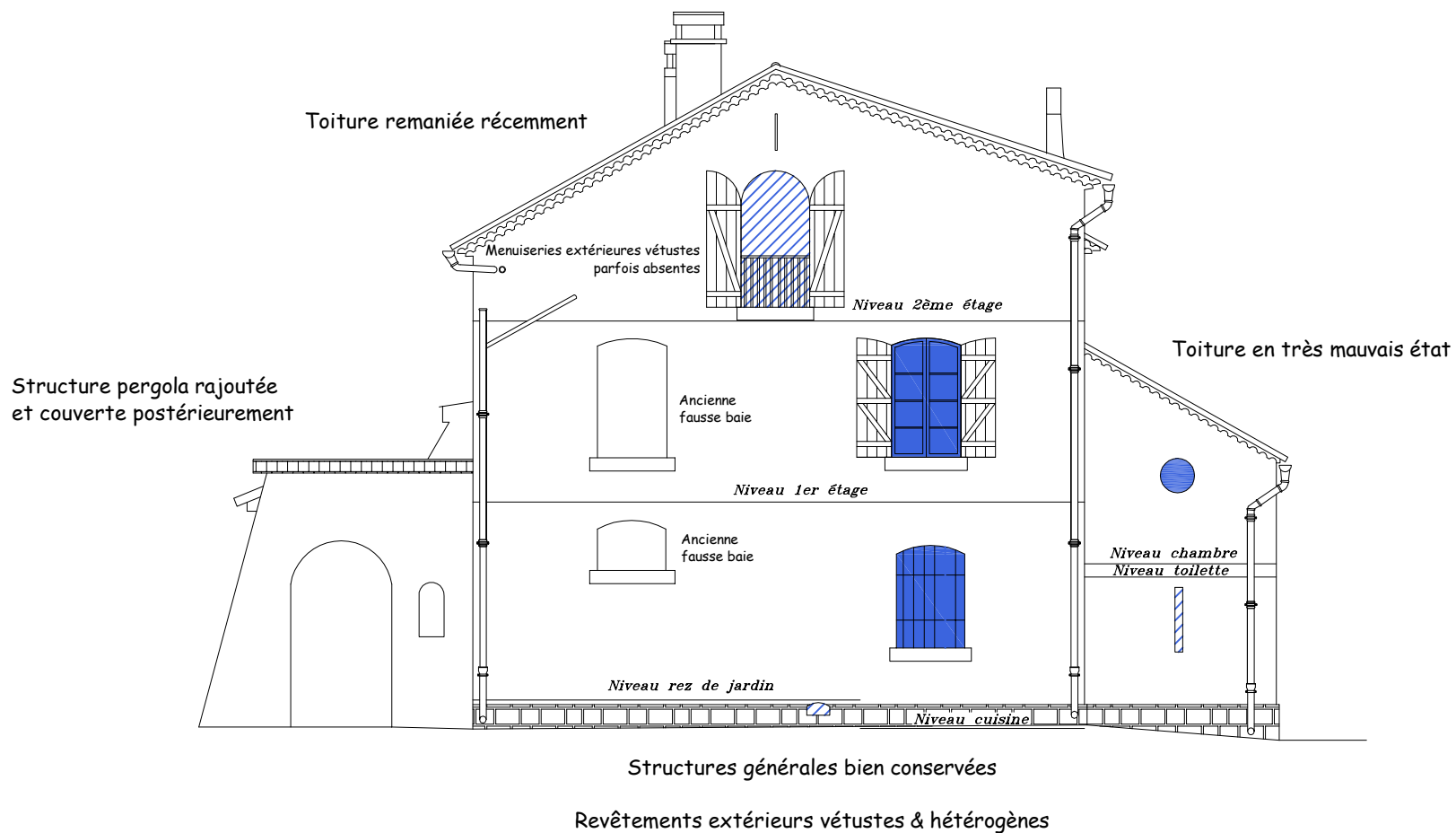
Septembre 2017

Agnès SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres

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



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

MAISON PRINCIPALE (A)
FACADE OUEST

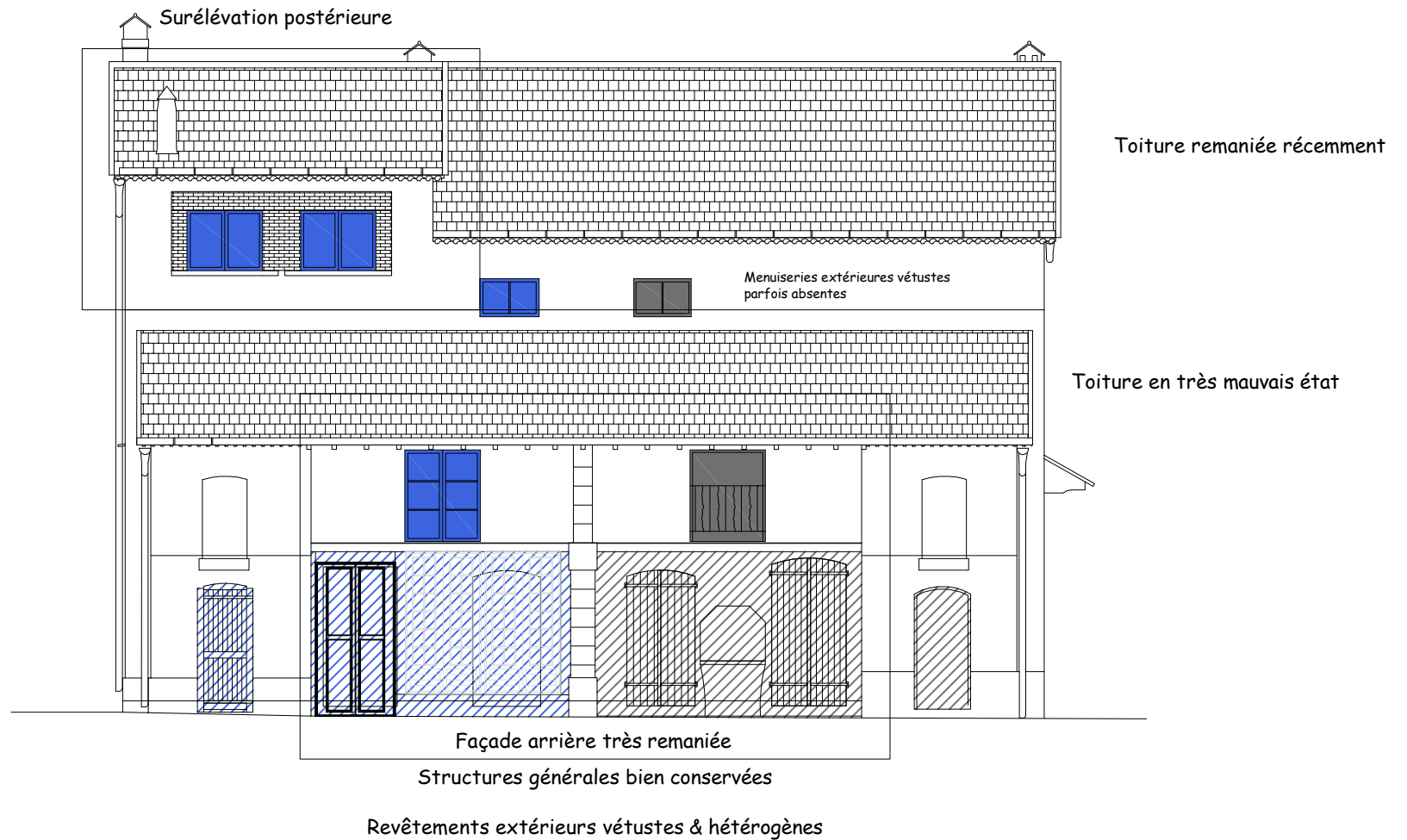
Septembre 2017

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 SUD

Septembre 2017

0 1 2 mètres

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

Agnès SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

Repère A MAISON PRINCIPALE

A.3 – Etat des lieux / Etat sanitaire – PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES

ETAT DES LIEUX – EXTERIEURS



Détail façade nord avec pergola



Détail façade sud sur cour



Vue depuis l'angle nord-est, au-delà du carrefour

Repère A MAISON PRINCIPALE

ETAT SANITAIRE – EXTERIEURS



Détail façade est



Détail façade sud



Vue de l'angle sud-est, depuis la voie

Repère A MAISON PRINCIPALE

ETAT DES LIEUX - INTERIEURS



Détail d'une cheminée et de placards à l'étage

Détail de l'un des escaliers

Détail de l'un des bassins de récupération en comble

Repère A MAISON PRINCIPALE

ETAT SANITAIRE - INTERIEURS



Détail d'une cave

Détail d'une pièce dans le volume méridional

Détail de l'une des pièces sous comble (façade est)

Repère B MAISON SECONDAIRE

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)



Repère B MAISON SECONDAIRE

A.1 – Etat des lieux / Etat sanitaire - DESCRIPTIF

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 annexes

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

Commentaire particulier :

Maison destinée à l'origine à un logement temporaire à l'étage (chambre dite de l'ingénieur), & aux annexes four à pain et cheminée au rez-de-chaussée, actuellement désaffectée

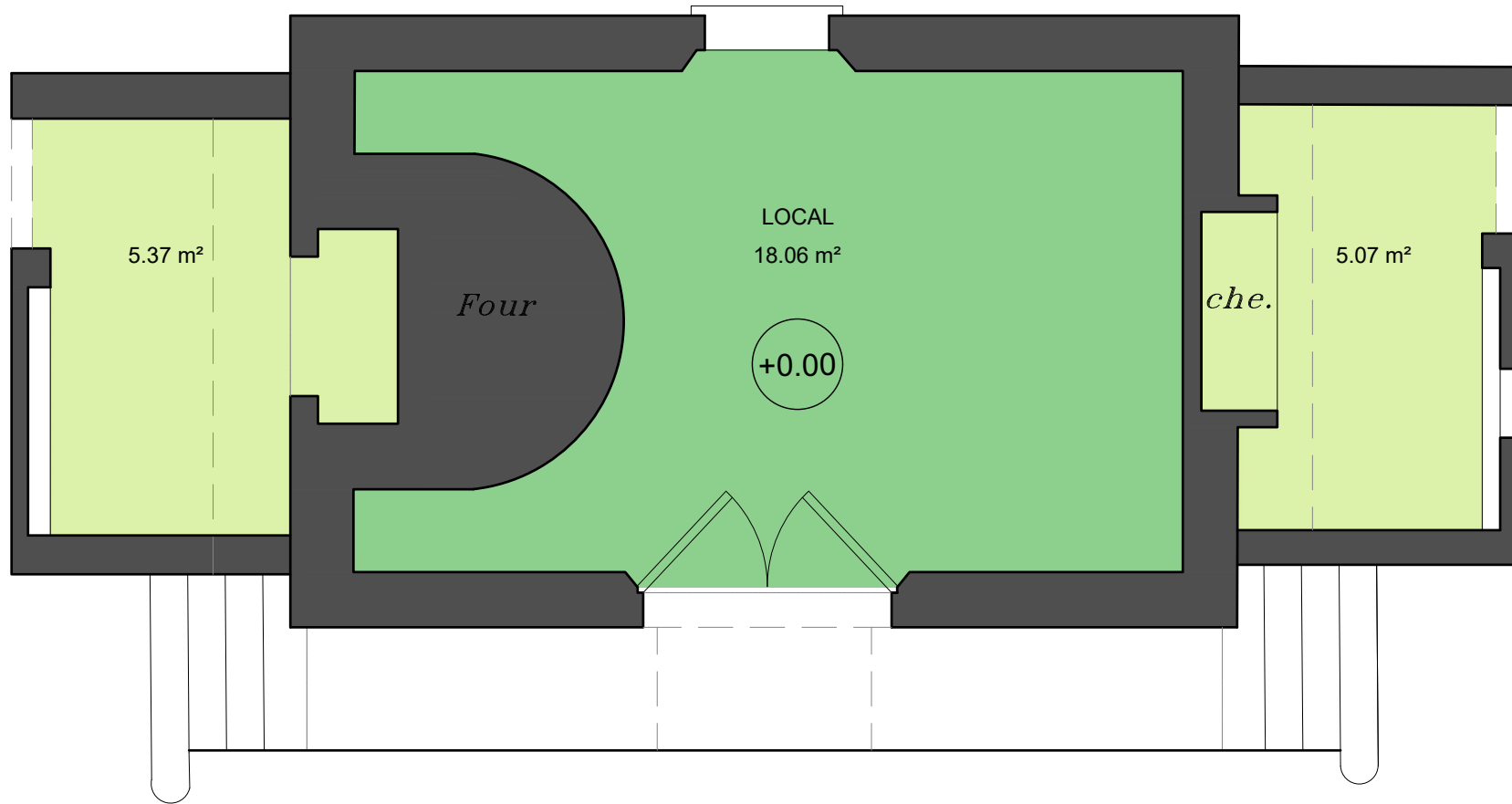
Repère B MAISON SECONDAIRE

A.2 – Etat des lieux / Etat sanitaire – PLANCHES GRAPHIQUES

ETAT ACTUEL / ETAT SANITAIRE

6 planches Format A4 – Echelle 1/50^{ème} & 1/100^{ème}

Hors pagination générale



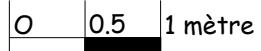
Ancienne Maison Forestière du MALPEY

MAISON SECONDAIRE (B)
PLAN REZ DE JARDIN

Août /2017

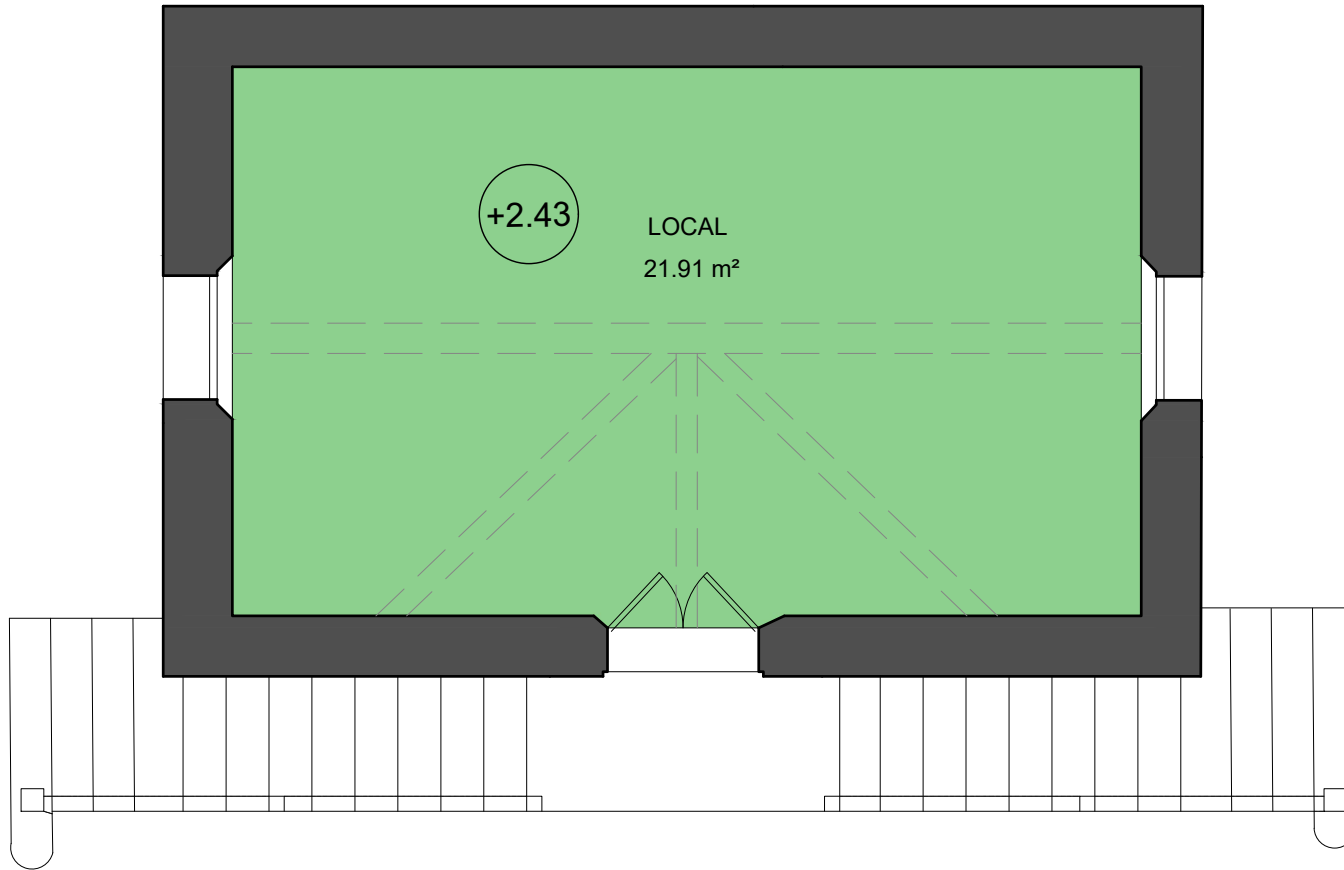
AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE



A4 Ech. 1/50ème

ÉTAT ACTUEL



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

MAISON SECONDAIRE (B)
PLAN 1 ETAGE

Août /2017

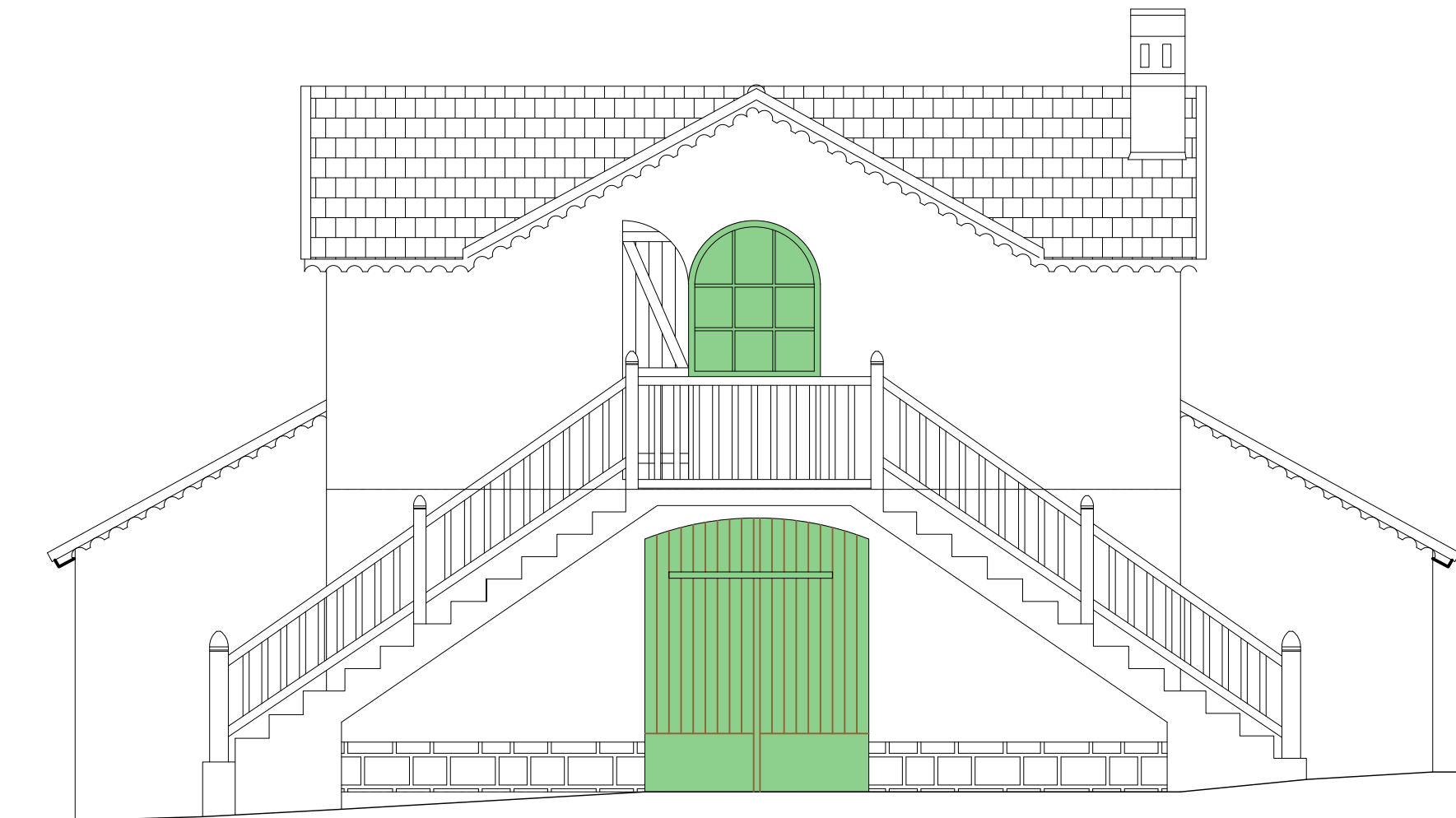
AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 0.5 1 mètre

A4 Ech. 1/50ème

ÉTAT ACTUEL



EST

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

FAÇADE MAISON SECONDAIRE (B)
EST

Août /2017

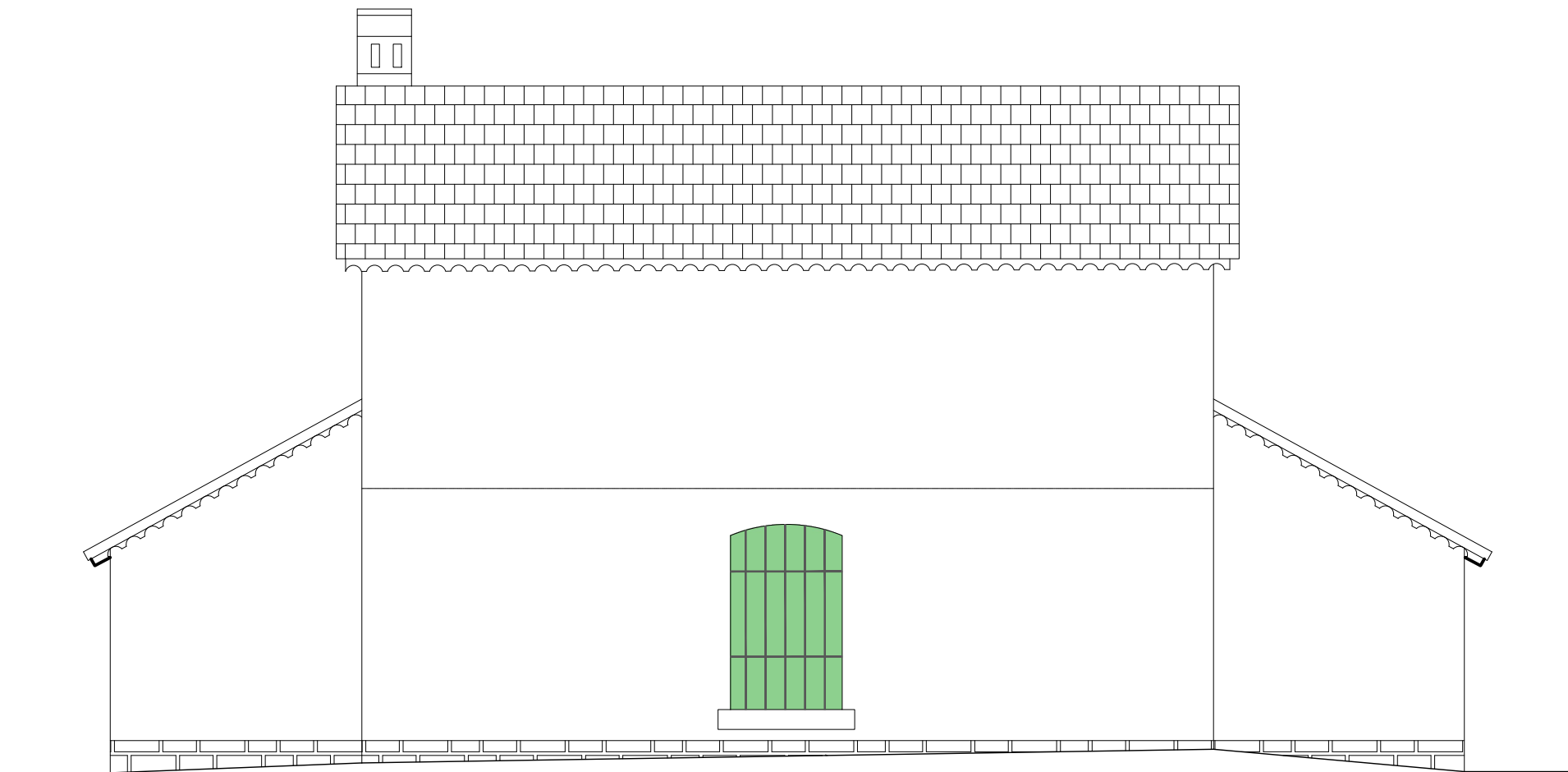
AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 0.5 1 mètre

A4 Ech. 1/50ème

ÉTAT ACTUEL



OUEST

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

FAÇADE MAISON SECONDAIRE (B)
OUEST

Août /2017

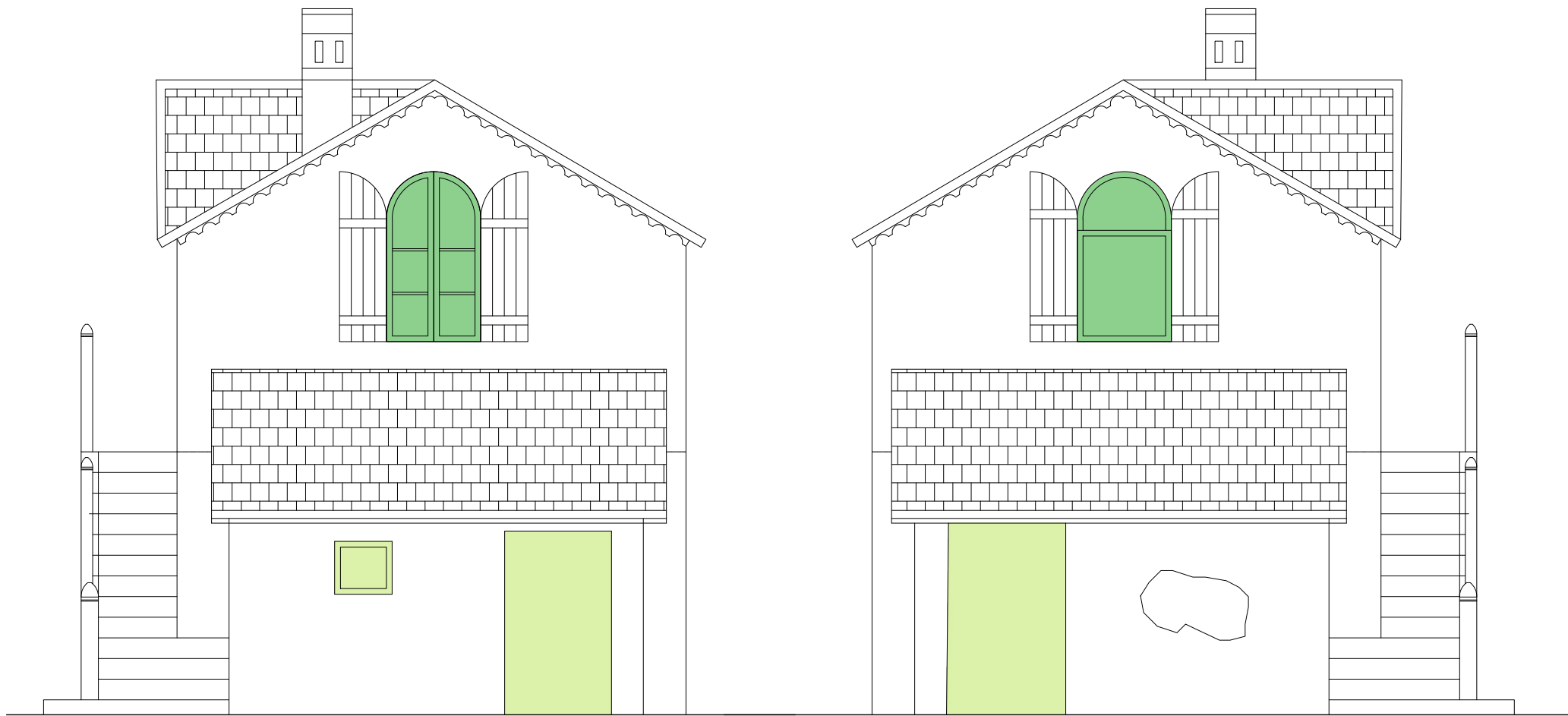
AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 0.5 1 mètre

A4 Ech. 1/50ème

ÉTAT ACTUEL



NORD

SUD

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

FAÇADE MAISON SECONDAIRE (B)
NORD & SUD

Août /2017

AGNÈS SOURD TANZI

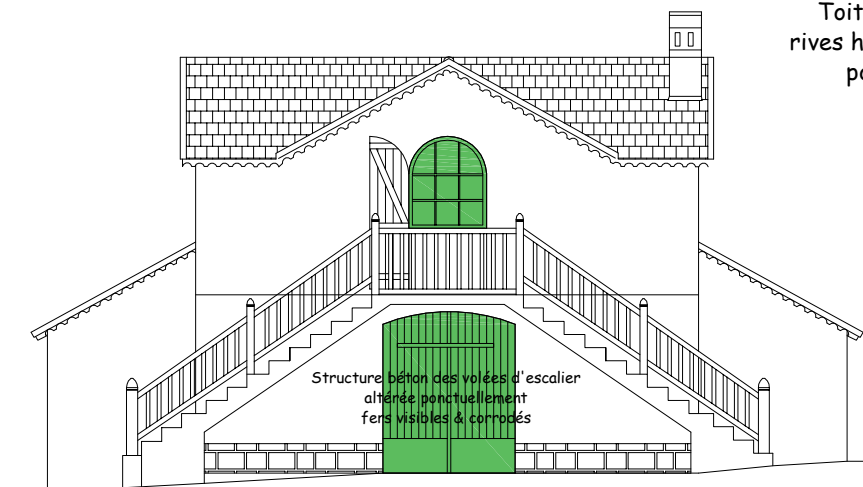
Architecte du Patrimoine NICE

0 0.5 1 mètre

A4 Ech. 1/50ème

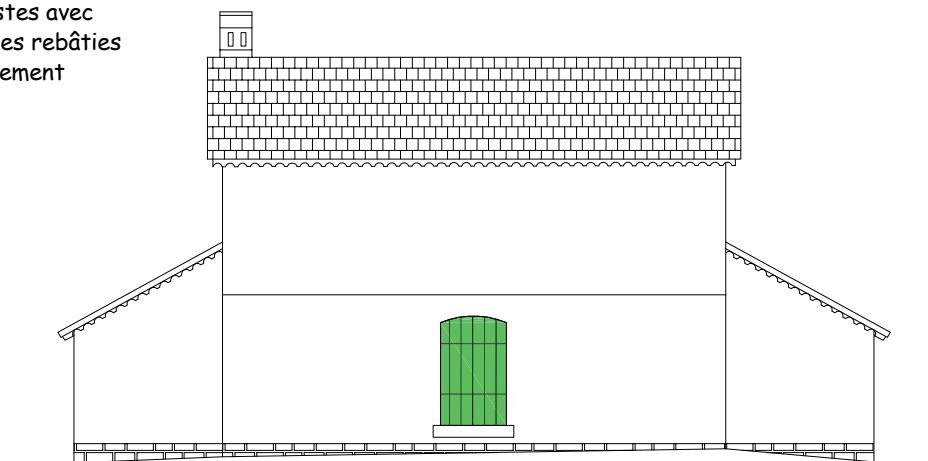
ÉTAT ACTUEL

EST



Toiture vétustes avec rives hétérogènes rebâties postérieurement

OUEST

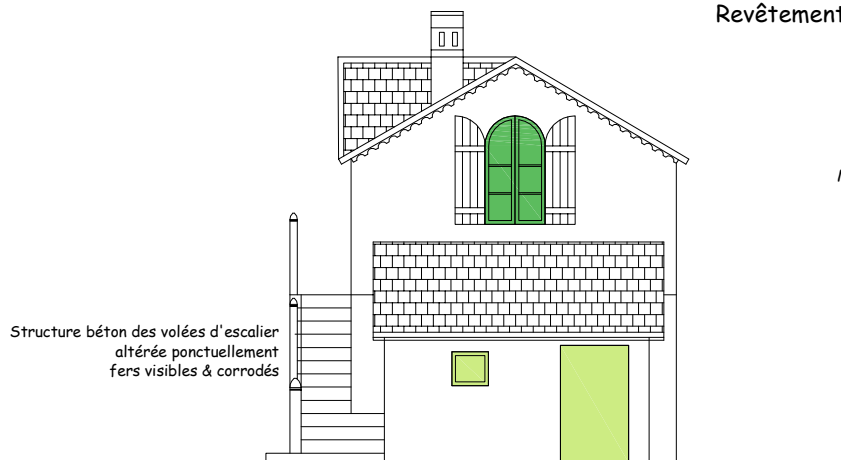


NORD

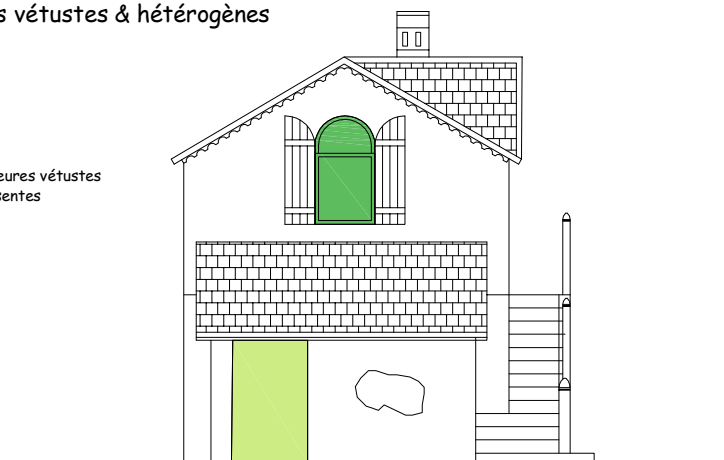
Structures générales bien conservées

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

Repère B MAISON SECONDAIRE

A.3 – Etat des lieux / Etat sanitaire – PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES ETAT DES LIEUX / ETAT SANITAIRE - EXTERIEURS



Détail de l'escalier extérieur, façade est



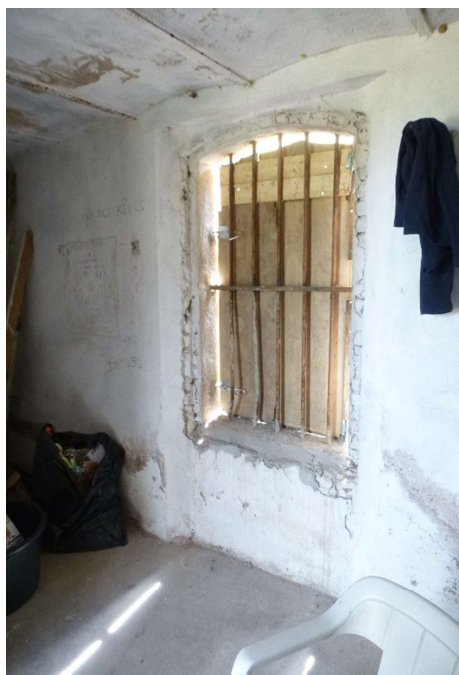
Détail du volume septentrional



Vue de la façade est, depuis la voie

Repère B MAISON SECONDAIRE

ETAT DES LIEUX / ETAT SANITAIRE - INTERIEURS



Détail du rez-de-chaussée



Vue de la cheminée sous abri



Détail de la porte de l'étage



Détail des lambris bois en sous-toiture

Repère C Ancien LOCAL REMPOTAGE Actuel local personnel mairie

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

Datation : courant XXème siècle de manière vraisemblable / ancien local pour rempotage (ONF) / servant actuellement d'abri pour le personnel municipal



Repère C

Ancien LOCAL REMPOTAGE Actuel local personnel mairie

A.1 – Etat des lieux / Etat sanitaire - DESCRIPTIF

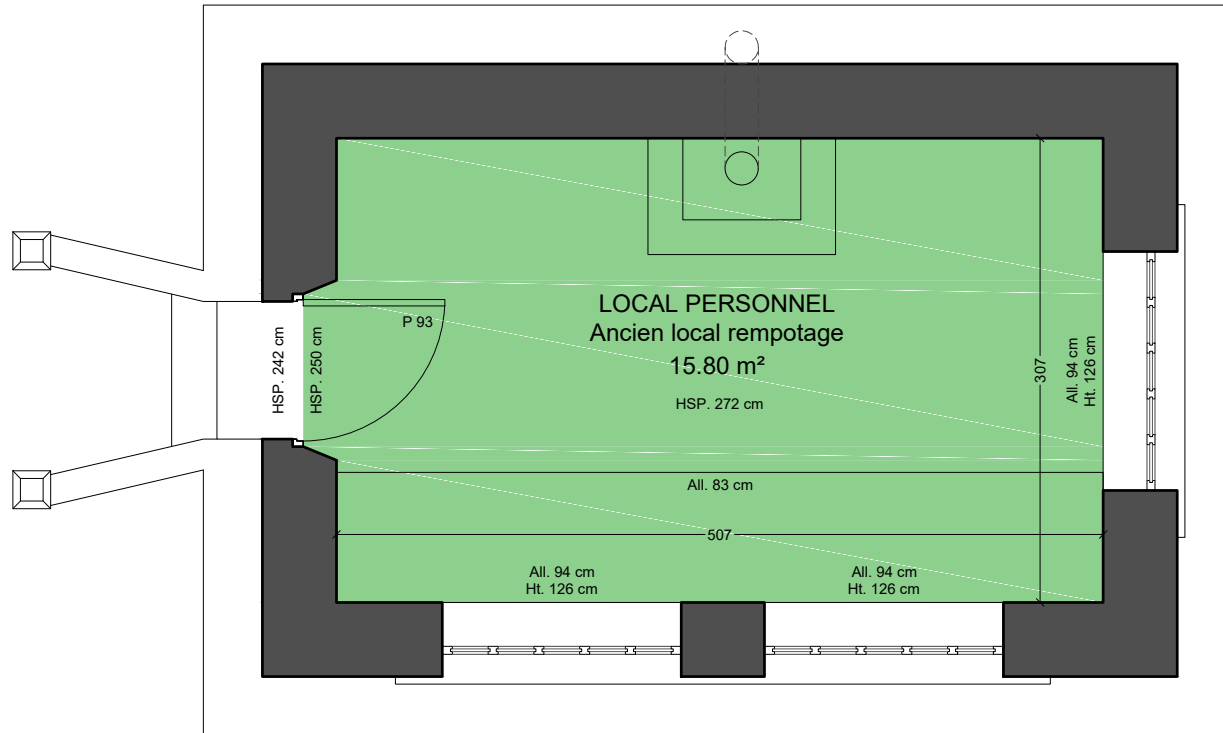
<u>Etat des lieux</u>	<u>Etat sanitaire</u>
EXTERIEURS	EXTERIEURS
Maçonnerie traditionnelle appareillée en pierre local (appareil polygonal)	Bon état général, joints hydrauliques apparemment dès l'origine
Toiture en tuiles canal (charpente non apparente en sous-face)	Toiture en bon état de conservation apparent
Absence de système de récupération des eaux pluviales	<i>Sans objet</i>
Menuiseries extérieures bois et vitrage clair– horizontaux de type atelier	Menuiseries extérieures relativement bien conservées, occultées pour partie
Encadrement de baies en briques et génoise tuiles canal	Relativement bien conservés
Soubassement périmétrique en maçonnerie de pierre de taille	Bon état général de conservation mais avec disjointoiement des joints
INTERIEURS	INTERIEURS
Sols – Tommettes quadrangulaires	Bon état général
Revêtements murs – Enduit peint	Bon état général
Revêtements plafond – Enduit peint (sur dalle ?)	Bon état général
Equipements sanitaires – Absents	<i>Sans objet</i>
Aménagements divers – un plan de travail en maçonnerie & une cheminée	Bon état général
16 m2	Commentaire particulier :
(sans déduction de la surface de l'ancien plan de repotage)	Ancien local utilitaire destiné au repotage des plants, actuellement utilisé comme abri ponctuel par le personnel communal

Repère C
Ancien LOCAL REMPOTAGE Actuel local personnel mairie

A.2 – Etat des lieux / Etat sanitaire – PLANCHES GRAPHIQUES

ETAT ACTUEL / ETAT SANITAIRE
5 planches Format A4 – Echelle 1/50^{ème} & 1/100^{ème}

Hors pagination générale



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

LOCAL PERSONNEL (C) Ancien local rempotage

AGNÈS SOURD TANZI

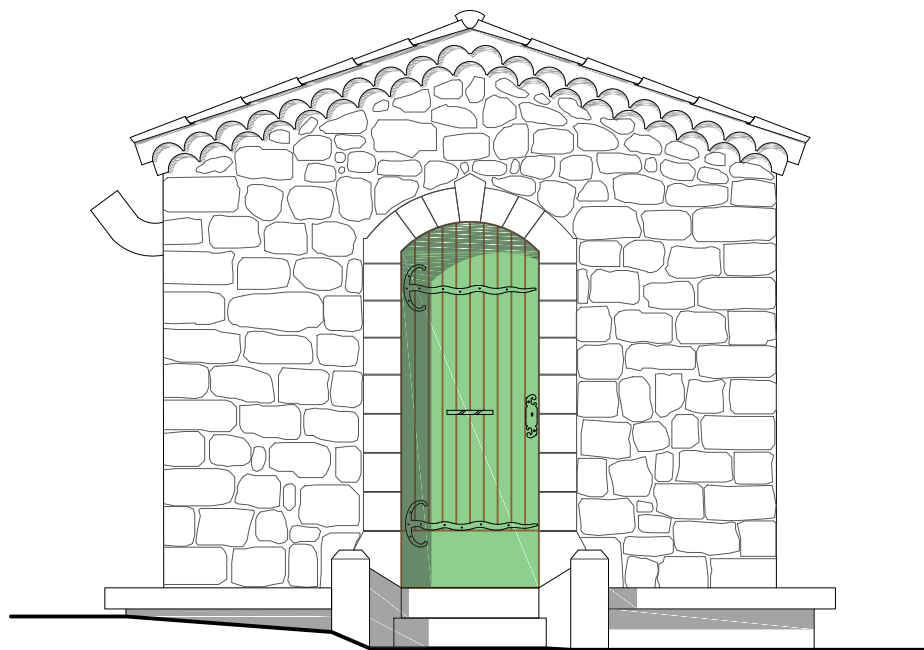
Août /2017

Architecte du Patrimoine NICE

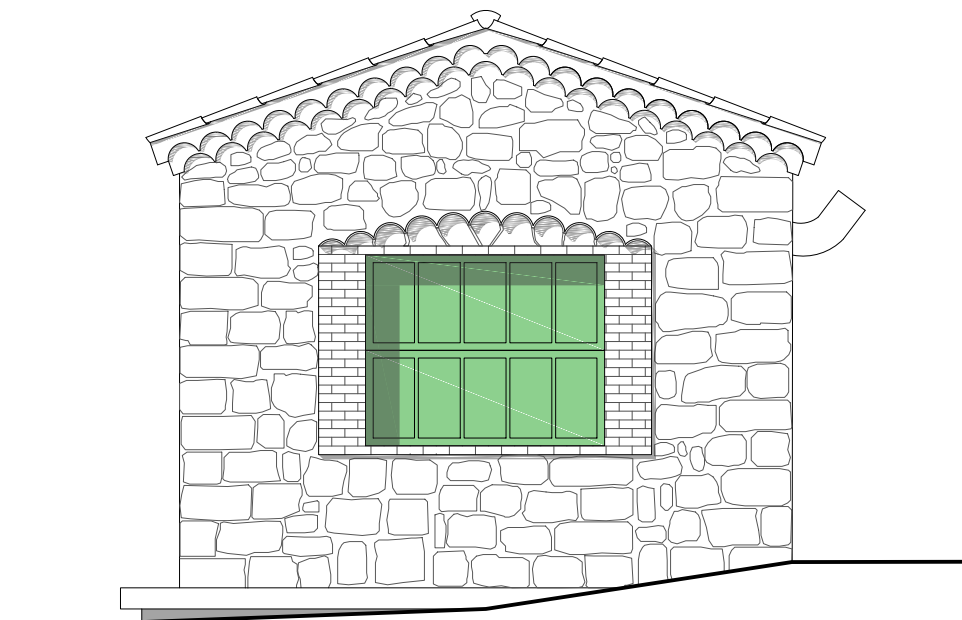
0 0.5 1 mètre

A4 Ech. 1/50ème

ÉTAT ACTUEL



NORD - OUEST



SUD - EST

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

FAÇADES LOCAL PERSONNEL (C)

Ancien local rempotage
NORD - OUEST & SUD - EST

AGNÈS SOURD TANZI

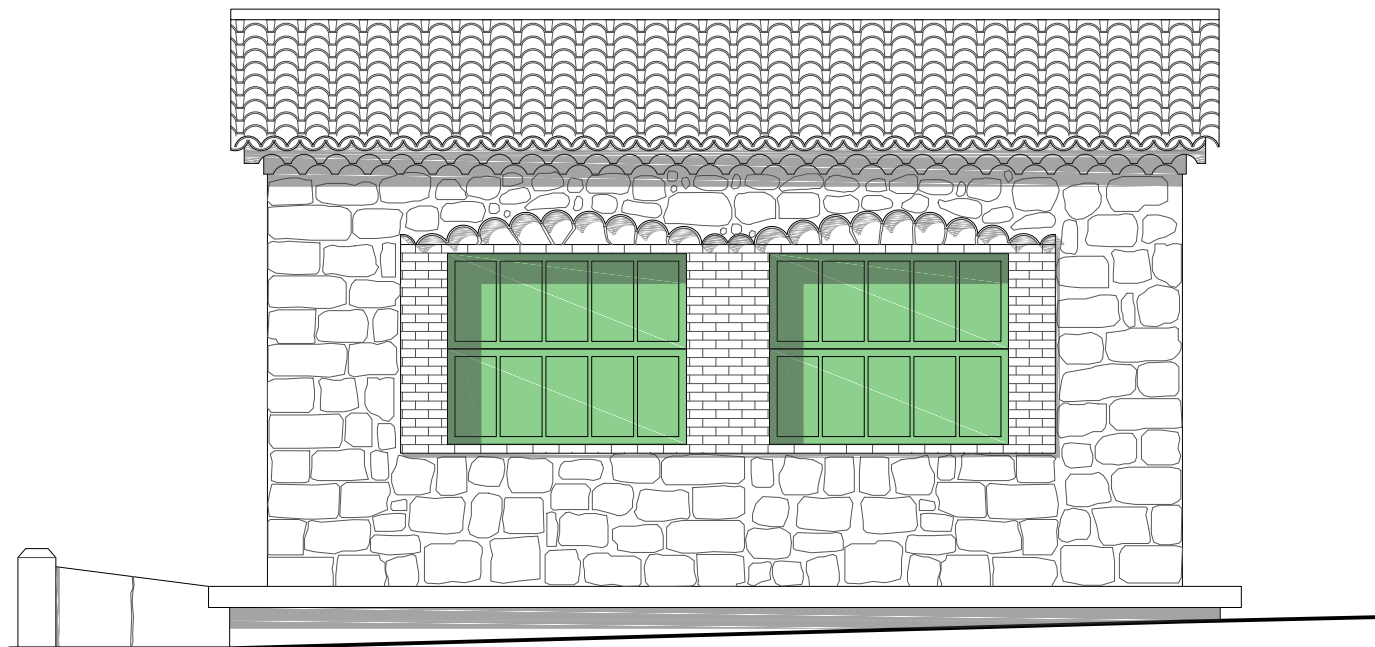
Août /2017

Architecte du Patrimoine NICE

0 0.5 1 mètre

A4 Ech. 1/50ème

ÉTAT ACTUEL



SUD - OUEST

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

FAÇADE LOCAL PERSONNEL (C)

Ancien local rempotage

SUD - OUEST

AGNÈS SOURD TANZI

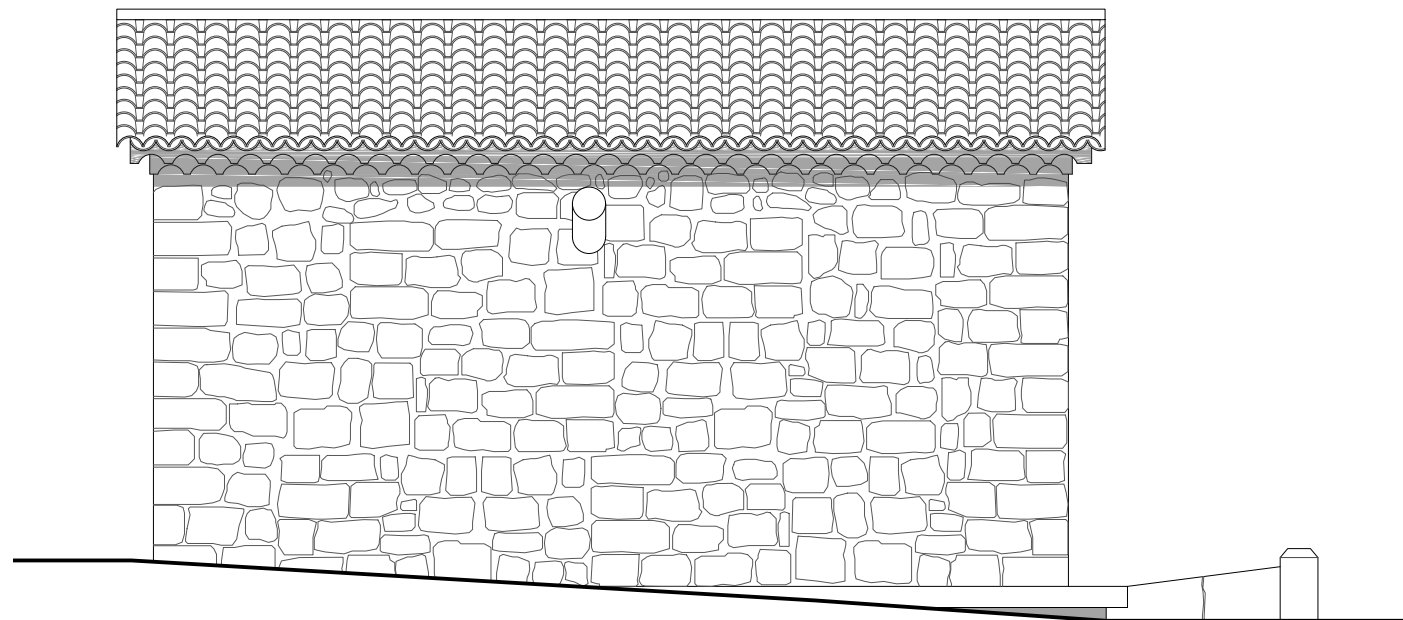
Août /2017

Architecte du Patrimoine NICE

0 0.5 1 mètre

A4 Ech. 1/50ème

ÉTAT ACTUEL



NORD - EST

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

FAÇADE LOCAL PERSONNEL (C)

Ancien local rempotage

NORD - EST

AGNÈS SOURD TANZI

Août /2017

Architecte du Patrimoine NICE

0 0.5 1 mètre

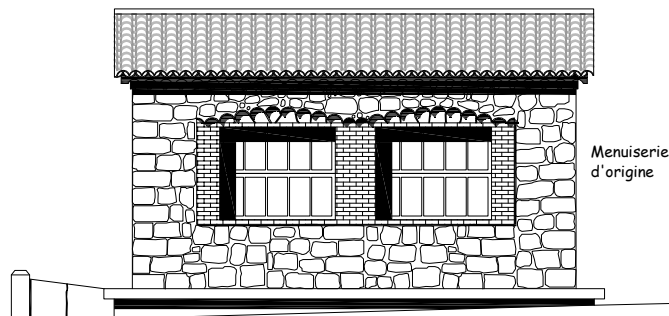
A4 Ech. 1/50ème

ÉTAT ACTUEL

Toiture remaniée
avec quelques altérations en rives

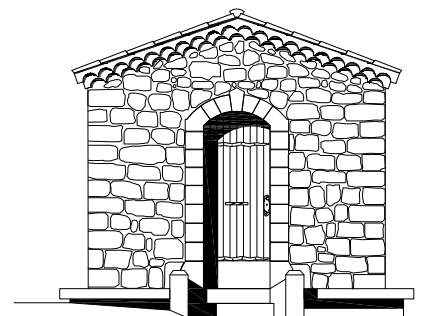
SUD-OUEST

Soubassement disjoint
et altéré



Menuiseries métalliques
d'origine

NORD-OUEST



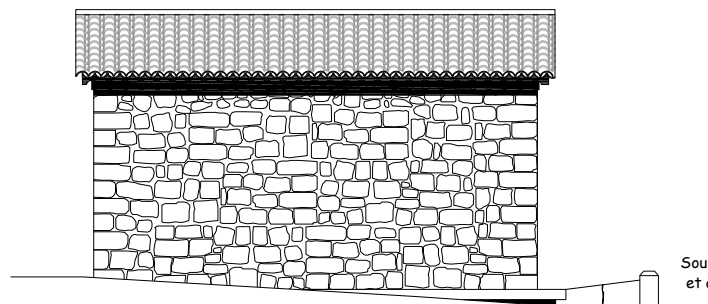
Vantail bois de la porte d'entrée
en bon état de conservation

Structure générale bien conservée

Appareil polygonal en pierre locale en bon état

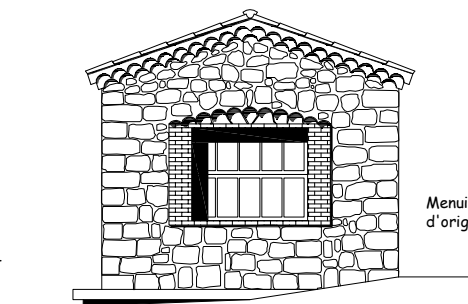
NORD-EST

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 Actuel local personnel mairie

A.3 – Etat des lieux / Etat sanitaire – PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES

ETAT DES LIEUX / ETAT SANITAIRE – EXTERIEURS



Vue de la façade sud-ouest, depuis l'esplanade



Détail du soubassement



Détail d'un angle du toit

Repère C
Ancien LOCAL REMPOTAGE Actuel local personnel mairie

ETAT DES LIEUX / ETAT SANITAIRE – INTERIEURS



Vue intérieure vers l'est



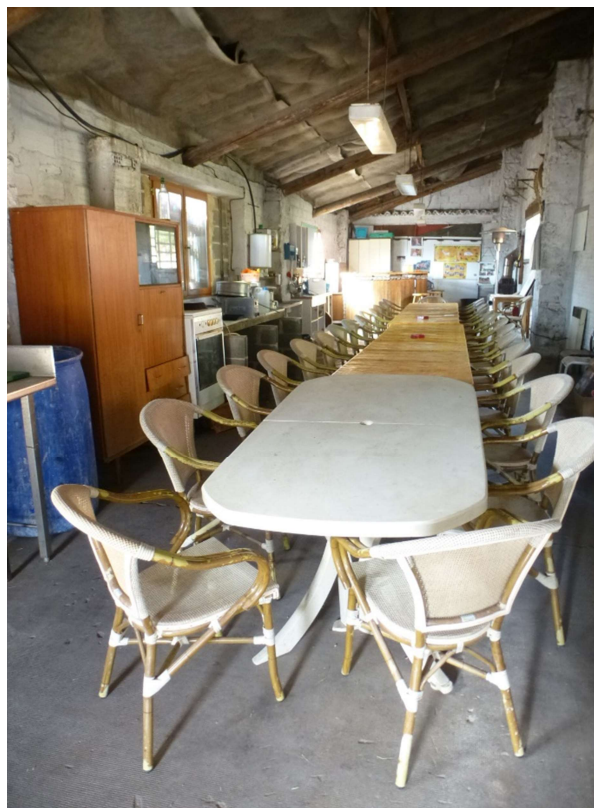
Détail du plafond (dalle)



Vue intérieure vers l'ouest

Repère D LOCAL ANNEXE Actuel abri chasseurs

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 Actuel abri chasseurs

A.1 – Etat des lieux / Etat sanitaire - DESCRIPTIF

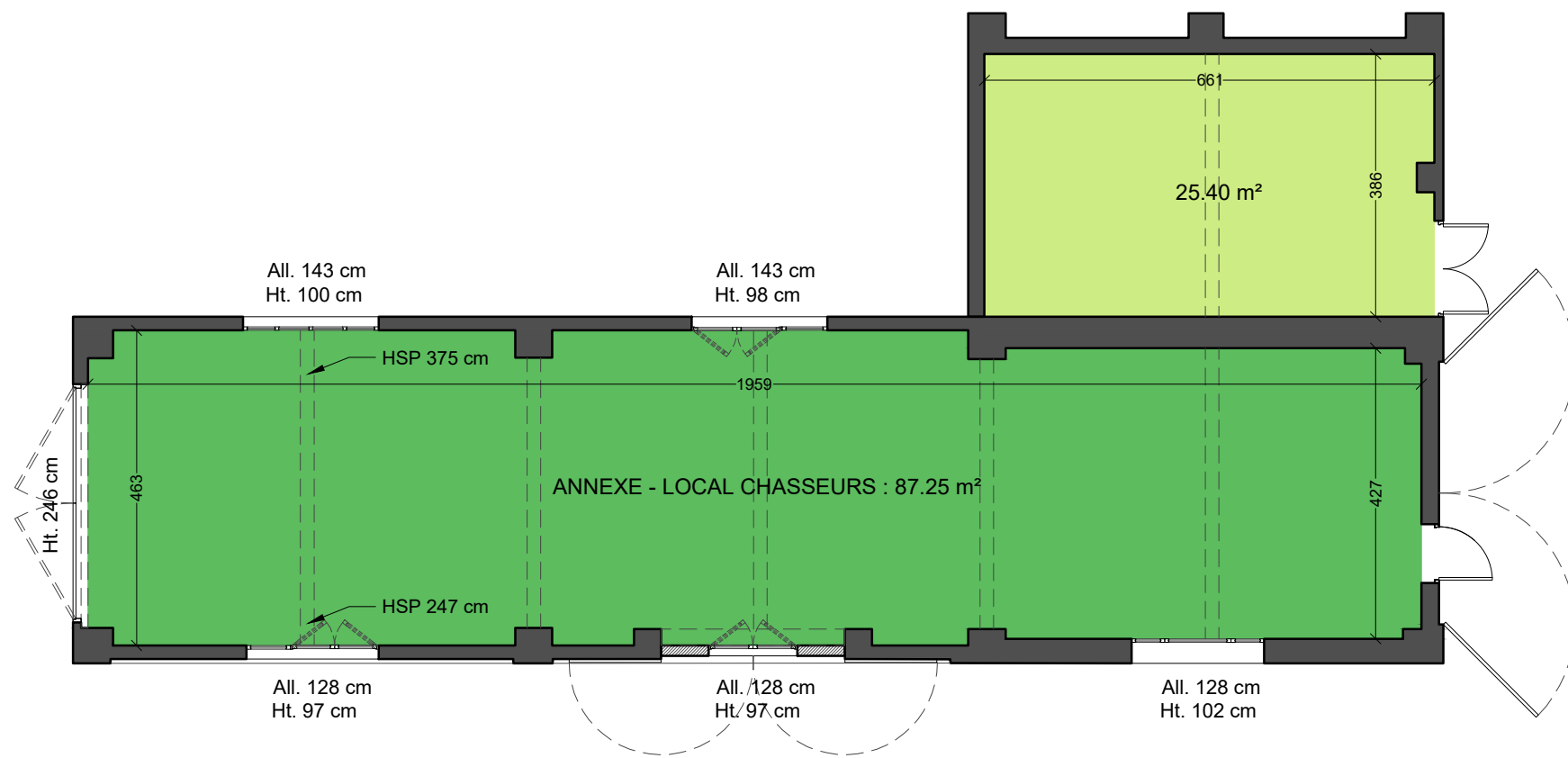
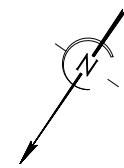
<u>Etat des lieux</u>	<u>Etat sanitaire</u>
EXTERIEURS Maçonneries traditionnelles enduites avec remaniements récents Toiture en tuiles mécaniques sur charpente bois (rondins) Absence de système de récupération des eaux pluviales Menuiseries extérieures en bois et vitrage (fenêtres) – portes en planches pleines	EXTERIEURS Bon état général mais ensemble hétérogène avec vétusté des revêtements Bon état général – vétusté de certains détails <i>Sans objet</i> Menuiseries extérieures vétustes & hétérogènes du fait de remaniements
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	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
112 m2 y compris ancien préaux	Commentaire particulier : Ancien édifice rural transformé à plusieurs reprises, actuellement utilisé par un groupe de chasseurs (un seul volume avec abri adossé)

Repère D
LOCAL ANNEXE Actuel abri chasseurs

A.2 – Etat des lieux / Etat sanitaire – PLANCHES GRAPHIQUES

ETAT ACTUEL / ETAT SANITAIRE
4 planches Format A4 – Echelle 1/100^{ème}

Hors pagination générale



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

LOCAL ANNEXE (D)

AGNÈS SOURD TANZI

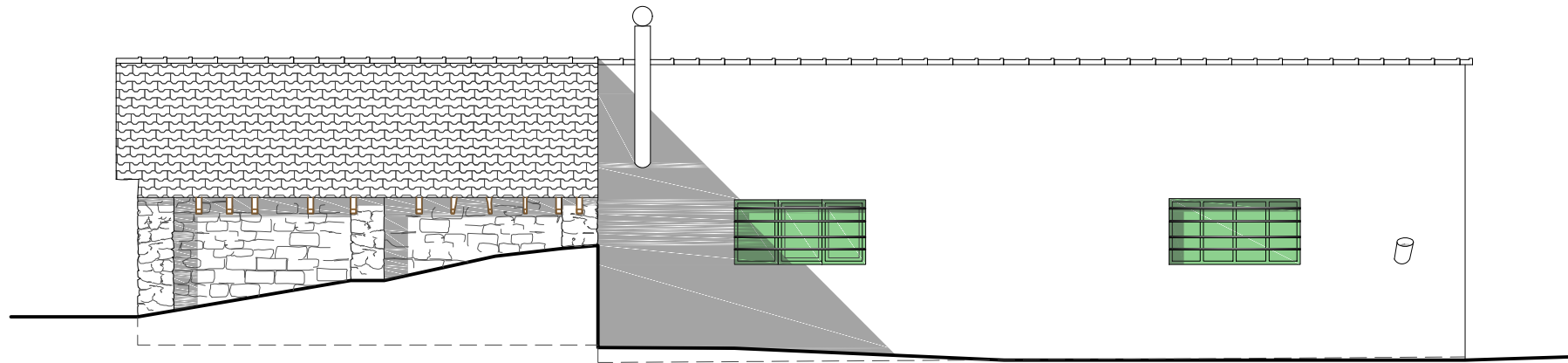
Août /2017

Architecte du Patrimoine NICE

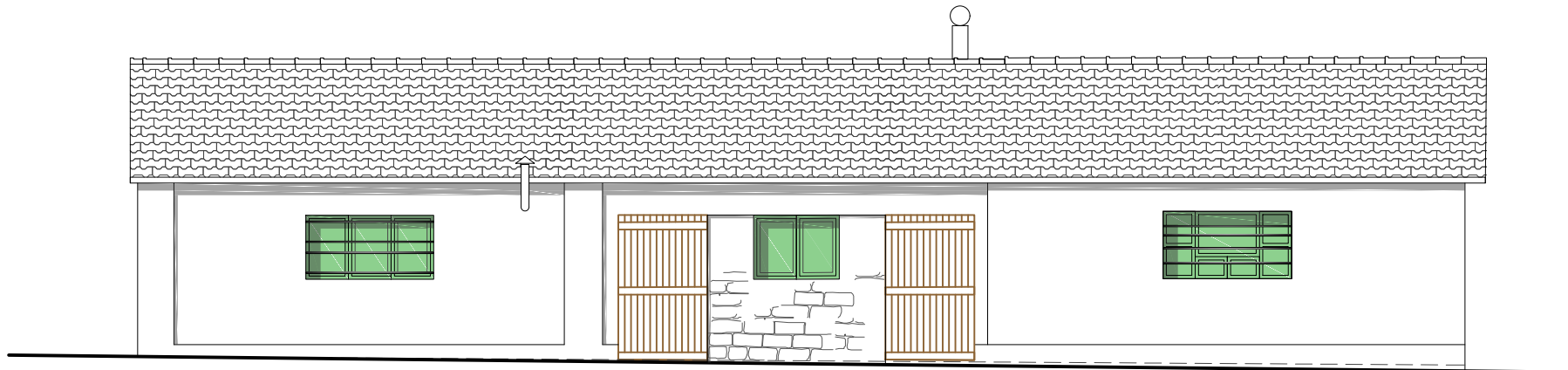


A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT ACTUEL



SUD - EST



NORD - OUEST

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

FAÇADES LOCAL ANNEXE (D)
NORD - OUEST & SUD - EST

Août /2017

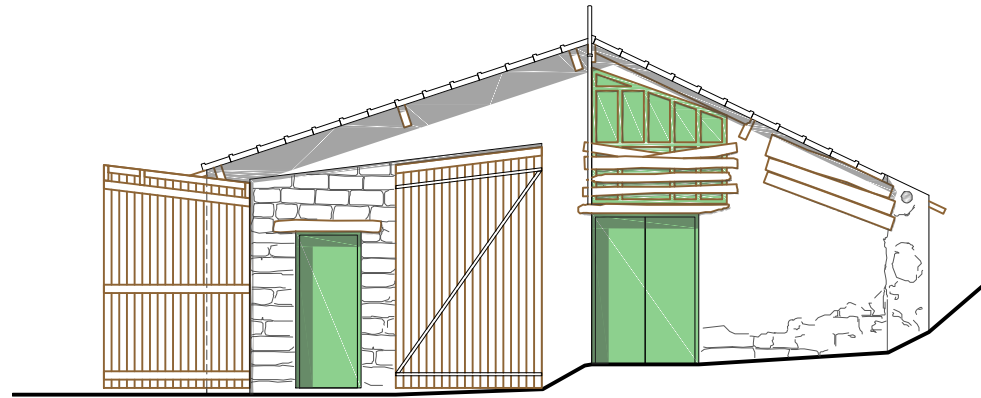
AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

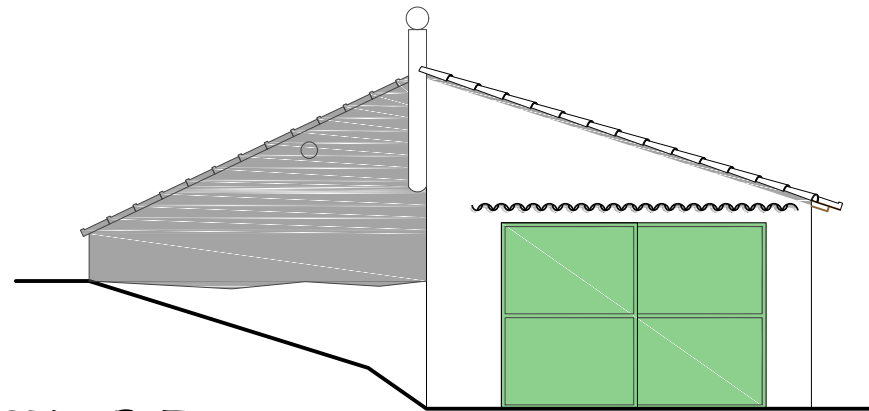
0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT ACTUEL



SUD - OUEST



NORD - EST

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

FAÇADES LOCAL ANNEXE (D)
NORD - EST & SUD - OUEST

Août /2017

AGNÈS SOURD TANZI

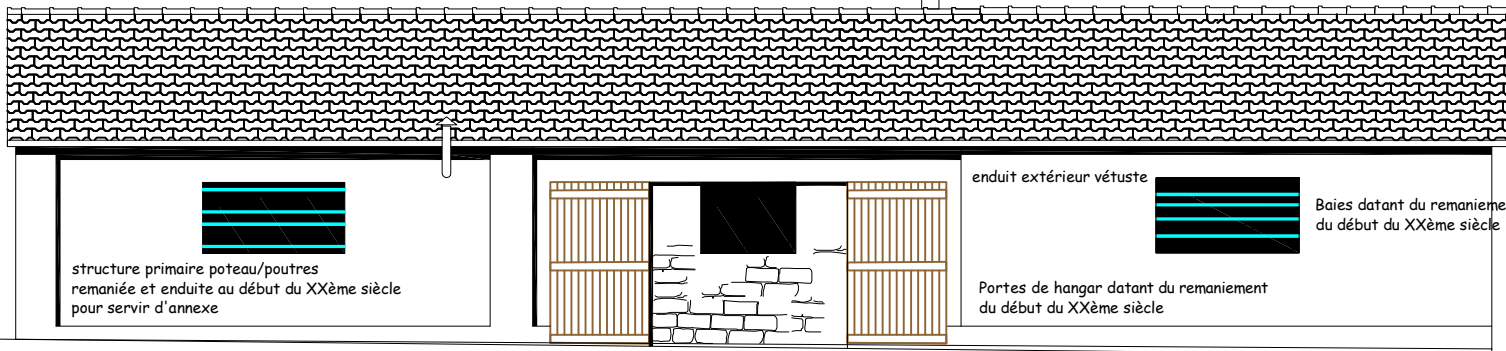
Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT ACTUEL

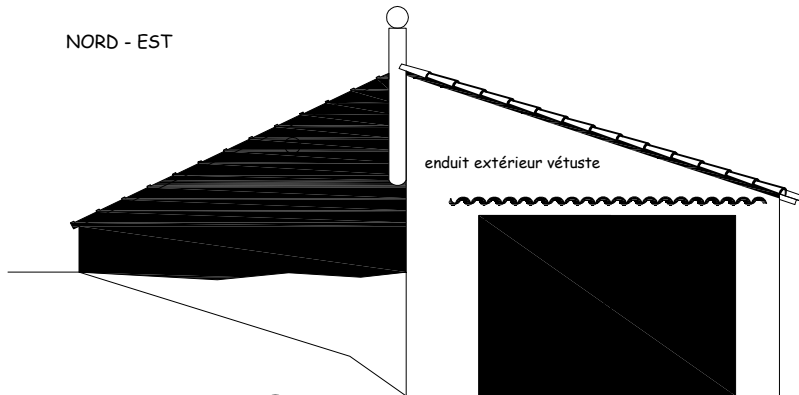
NORD - OUEST



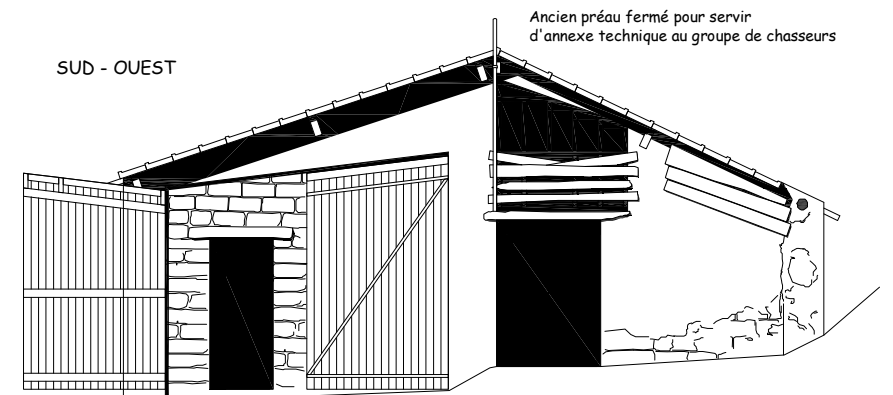
Toiture réparée par le groupe de chasseurs

clôture secondaire implantée par le groupe de chasseurs

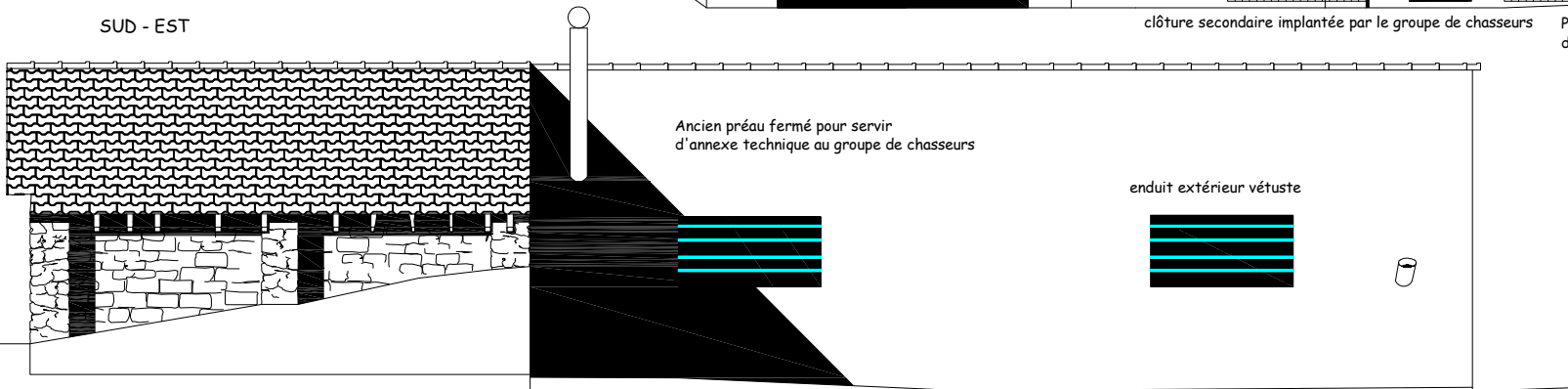
NORD - EST



SUD - OUEST



SUD - EST



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

Repère D
LOCAL ANNEXE Actuel abri chasseurs

A.3 – Etat des lieux / Etat sanitaire – PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES
ETAT DES LIEUX / ETAT SANITAIRE – EXTERIEURS



Détail de l'angle nord-est, depuis la voie



Vue de la façade nord



Vue de la façade ouest

Repère D
LOCAL ANNEXE Actuel abri chasseurs

ETAT DES LIEUX / ETAT SANITAIRE – INTERIEURS



Détail d'un évier



Vue intérieure vers le nord



Vue intérieure sous l'abri adossé au sud

Repère E

HANGAR

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

Datation : début du XXème siècle / affectation utilitaire inchangée



Repère E HANGAR

A.1 – Etat des lieux / Etat sanitaire - DESCRIPTIF

<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>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>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>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>48 m2 environ</p>	<p>Commentaire particulier :</p> <p>Ancien hangar avec porte roulante d'origine & fosse ancienne aujourd'hui condamnée</p>

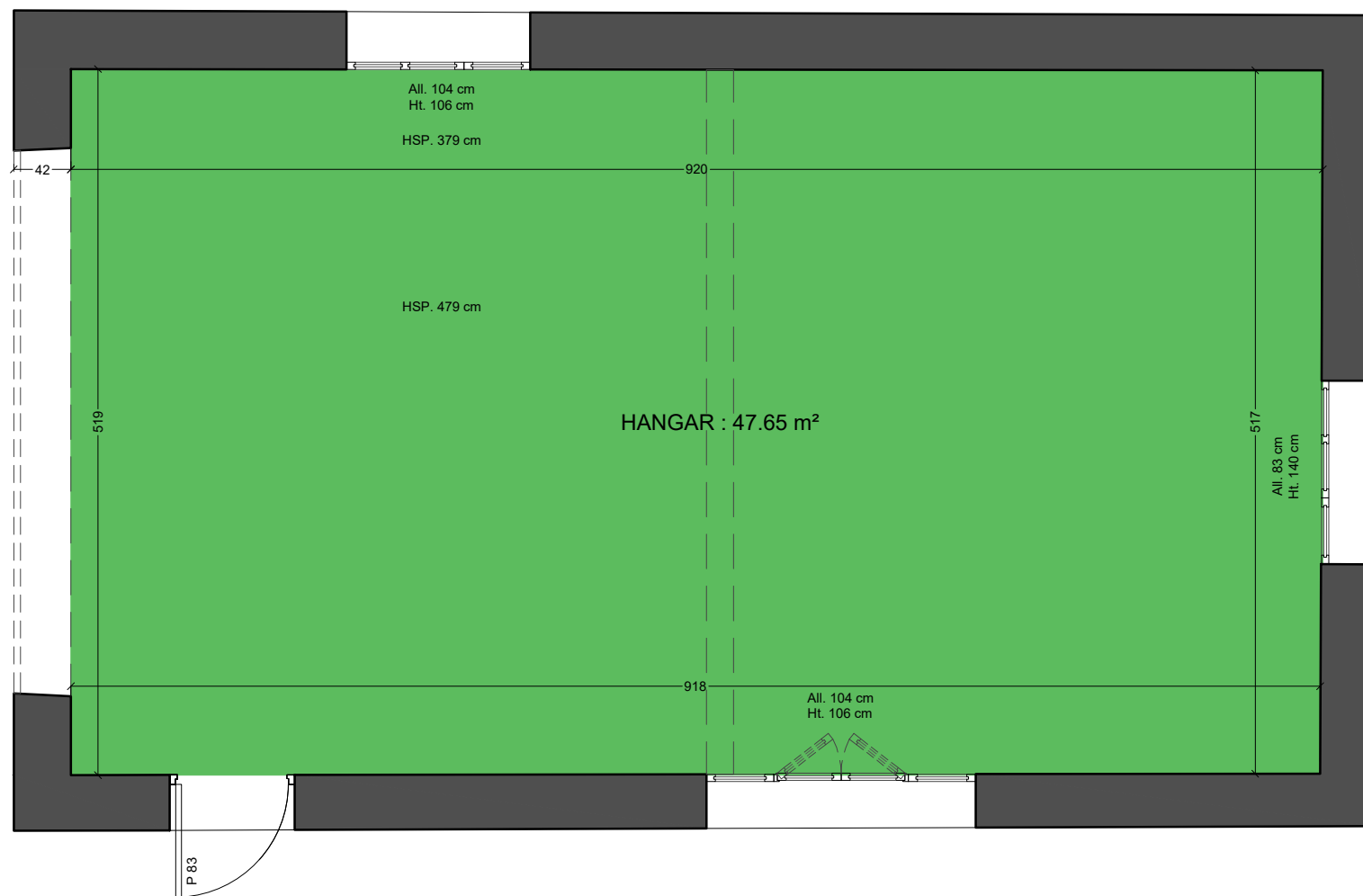
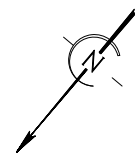
Repère E HANGAR

A.2 – Etat des lieux / Etat sanitaire – PLANCHES GRAPHIQUES

ETAT ACTUEL / ETAT SANITAIRE

6 planches Format A4 – Echelle 1/50^{ème} & 1/100^{ème}

Hors pagination générale



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

HANGAR (E)

AGNÈS SOURD TANZI

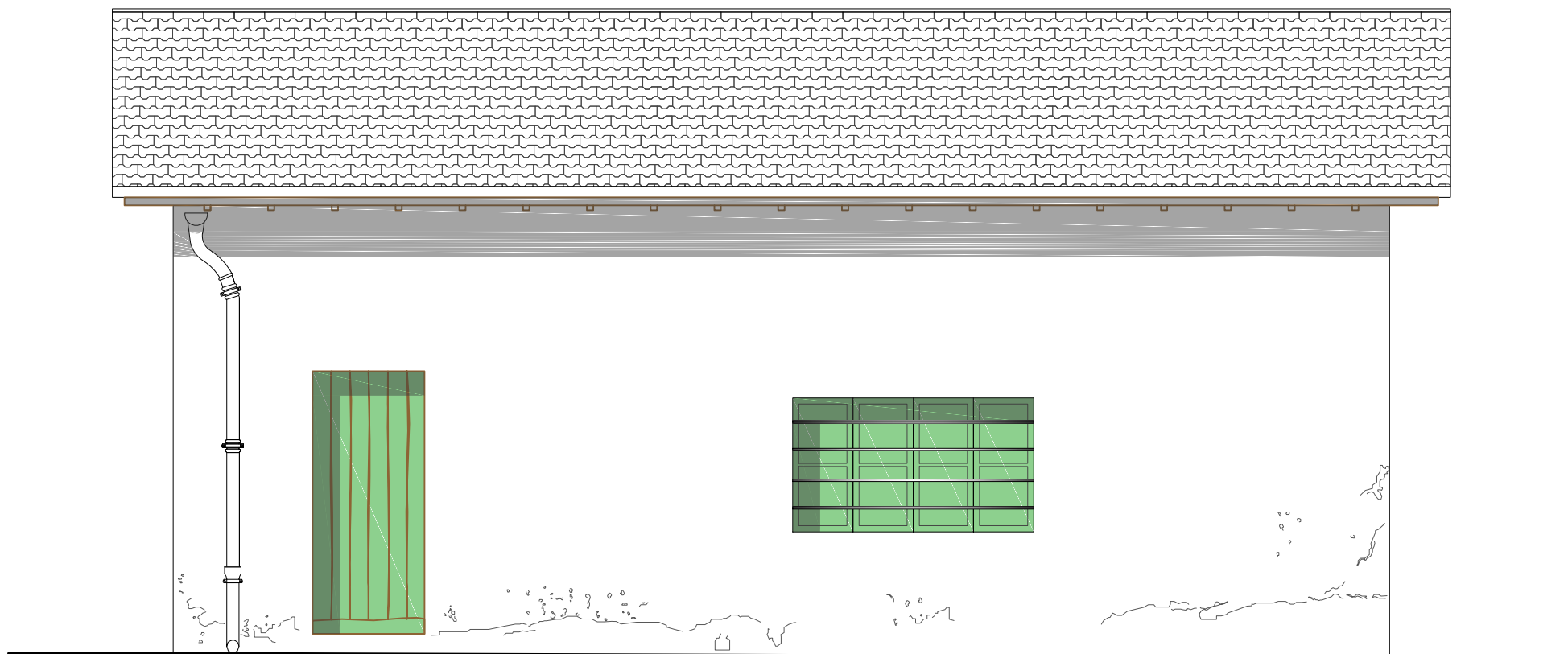
Août /2017

Architecte du Patrimoine NICE

0 0.5 1 mètre

A4 Ech. 1/50ème

ÉTAT ACTUEL



NORD - OUEST

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

FAÇADE HANGAR (E)
NORD - OUEST

AGNÈS SOURD TANZI

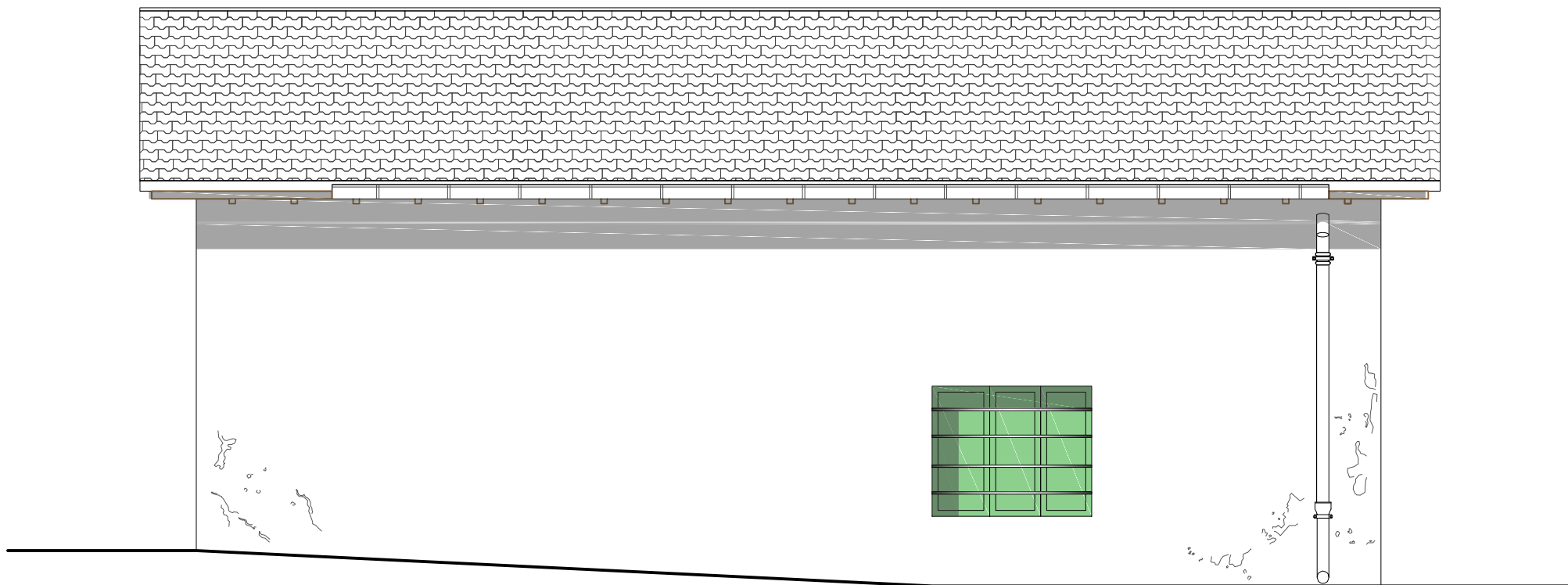
Août /2017

Architecte du Patrimoine NICE

0 0.5 1 mètre

A4 Ech. 1/50ème

ÉTAT ACTUEL



SUD - EST

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

FAÇADE HANGAR (E)
SUD - EST

AGNÈS SOURD TANZI

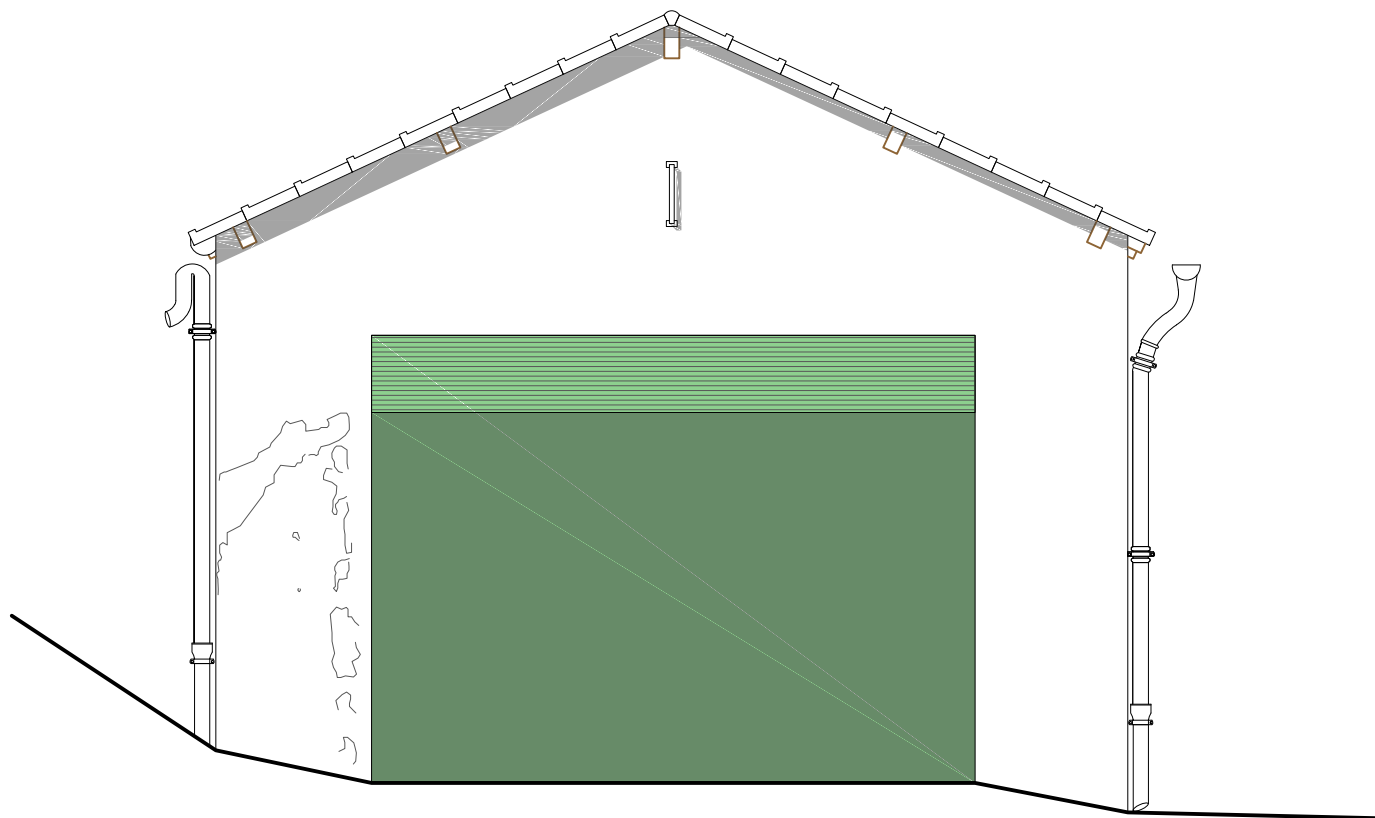
Août /2017

Architecte du Patrimoine NICE

0 0.5 1 mètre

A4 Ech. 1/50ème

ÉTAT ACTUEL



NORD - EST

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

FAÇADE HANGAR (E)
NORD - EST

AGNÈS SOURD TANZI

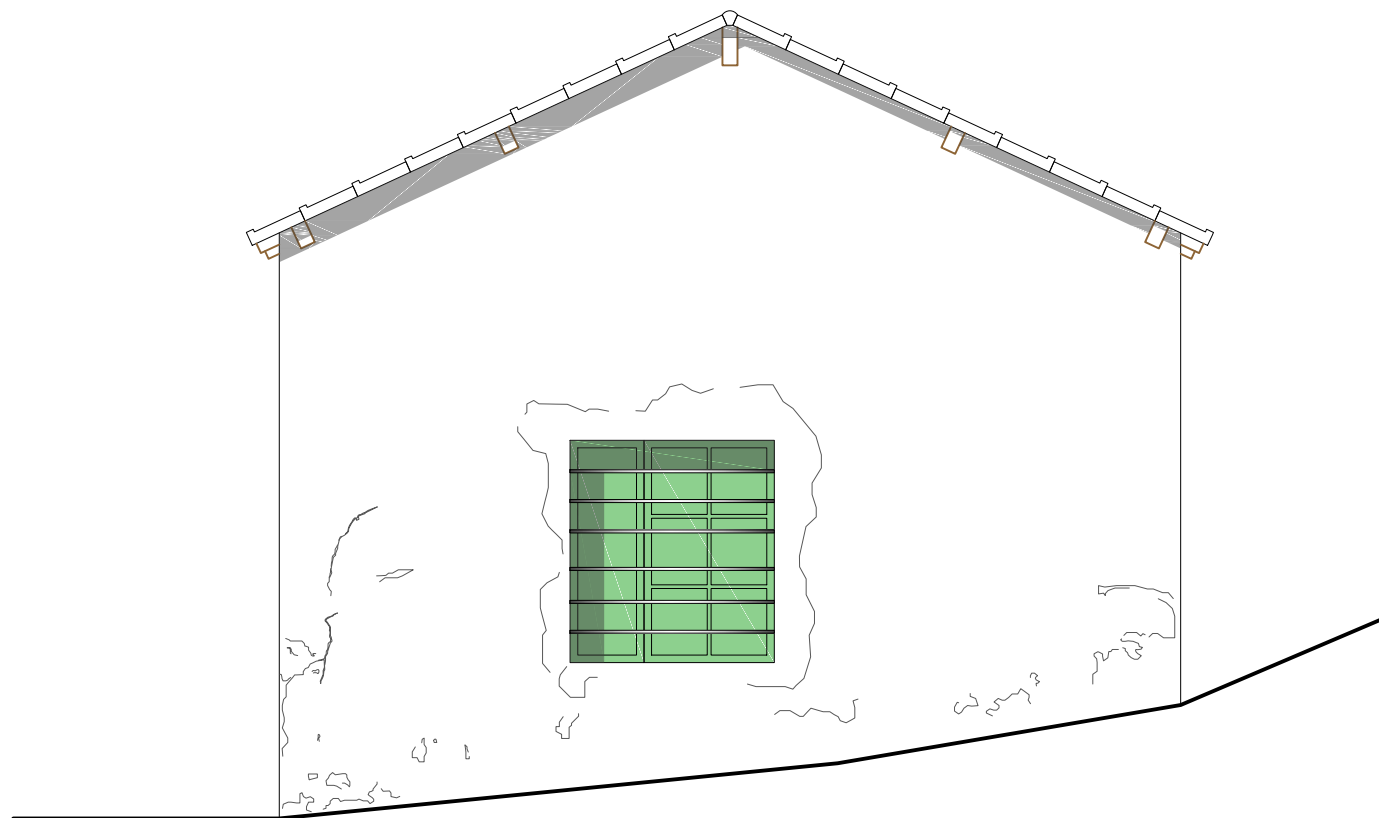
Août /2017

Architecte du Patrimoine NICE

0 0.5 1 mètre

A4 Ech. 1/50ème

ÉTAT ACTUEL



SUD - OUEST

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

FAÇADE HANGAR (E)
SUD - OUEST

AGNÈS SOURD TANZI

Août /2017

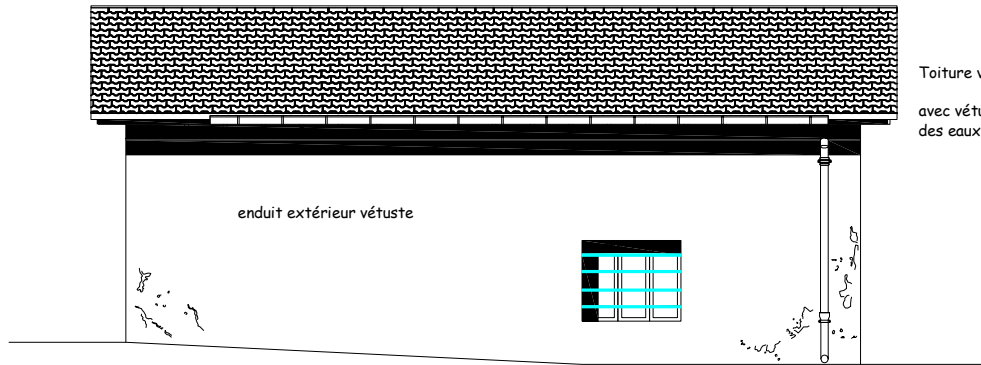
Architecte du Patrimoine NICE

0 0.5 1 mètre

A4 Ech. 1/50ème

ÉTAT ACTUEL

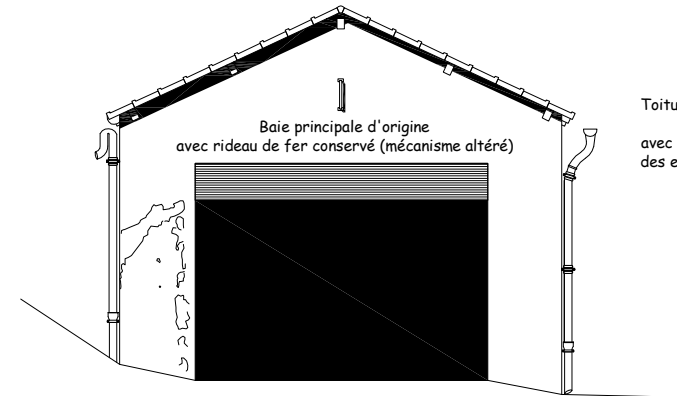
SUD - EST



Toiture vétuste
avec vétusté générale
des eaux pluviales

enduit extérieur vétuste

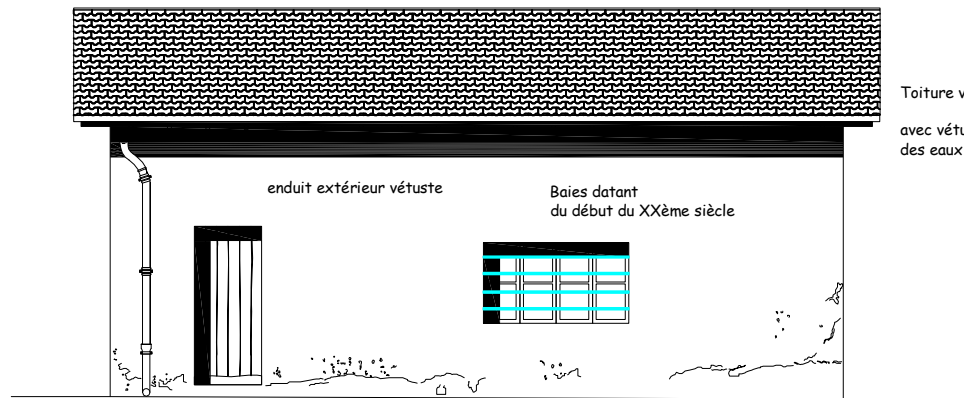
NORD - EST



Toiture vétuste
avec vétusté générale
des eaux pluviales

Baie principale d'origine
avec rideau de fer conservé (mécanisme altéré)

NORD - OUEST

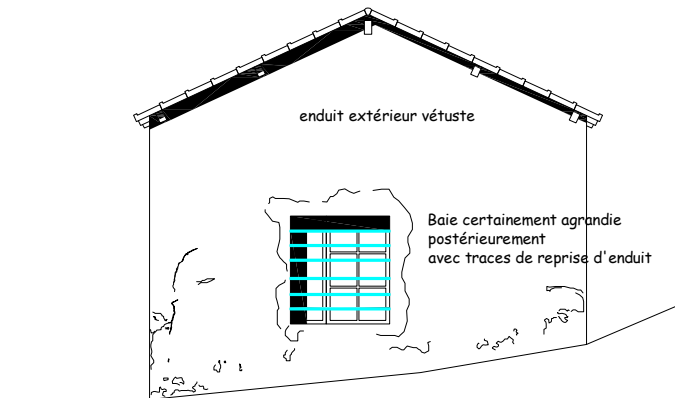


Toiture vétuste
avec vétusté générale
des eaux pluviales

enduit extérieur vétuste

Baies datant
du début du XXème siècle

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

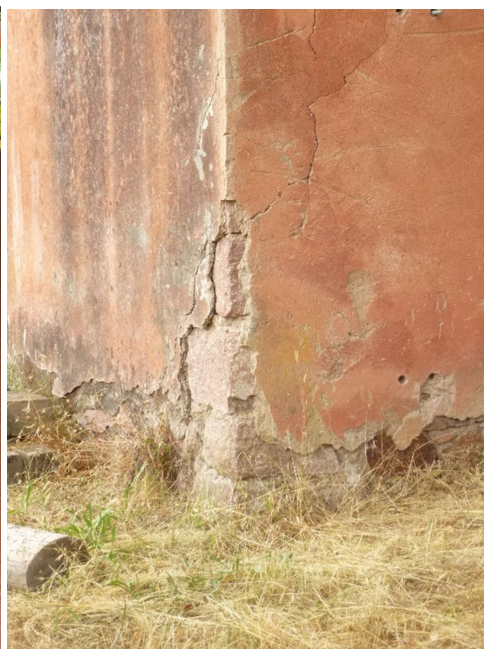
Bâti construit ou remanié postérieurement
à la construction de la maison forestière

Repère E HANGAR

A.3 – Etat des lieux / Etat sanitaire – PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES ETAT DES LIEUX / ETAT SANITAIRE – EXTERIEURS



Détail de l'angle nord-ouest (parties supérieure & inférieure)



Vue depuis le nord-est, depuis la voie

Repère E HANGAR

ETAT DES LIEUX / ETAT SANITAIRE – INTERIEURS



Détail de la manivelle actionnant le rideau en fer de la porte / Détail intérieur (voliges sous-toiture) / Vue générale intérieure depuis l'entrée vers l'ouest

Bâti épars Sur coteau & restanques

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)

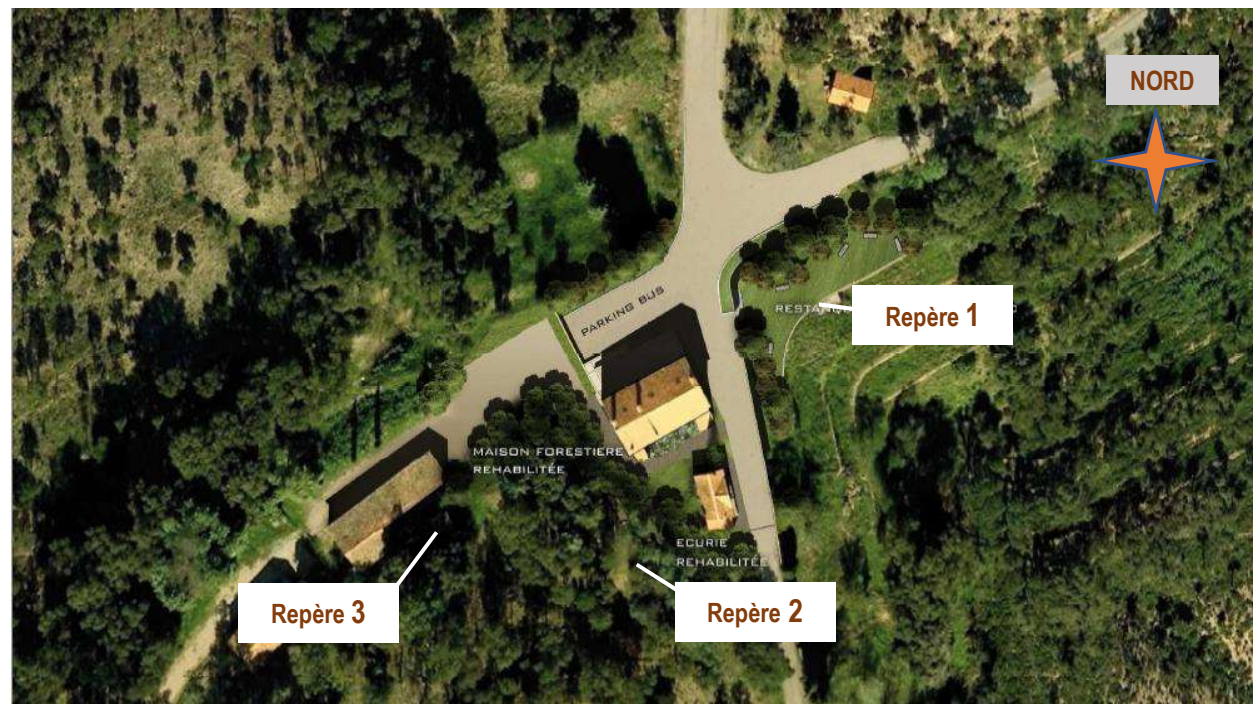
Localisation schématique des bâtis épars autour des bâtiments principaux

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

Repère 1
Bâti épars n°1
Restanques sud-est

Repère 2
Bâti épars n°2
Coteau nord-ouest

Repère 3
Bâti épars n°3
Coteau nord-ouest



Bâtis épars Sur coteau & restanques

A.1 – Etat des lieux / Etat sanitaire - DESCRIPTIF

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 (bâtis 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

Etat sanitaire

EXTERIEURS

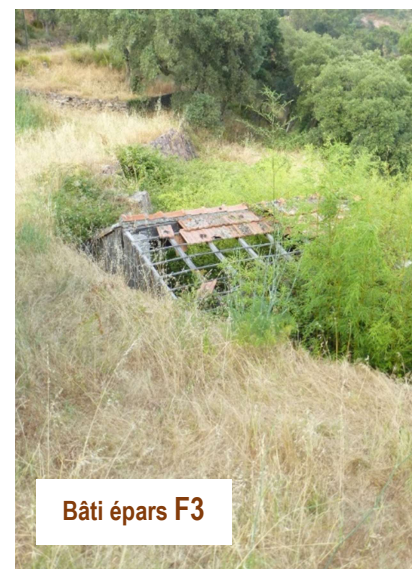
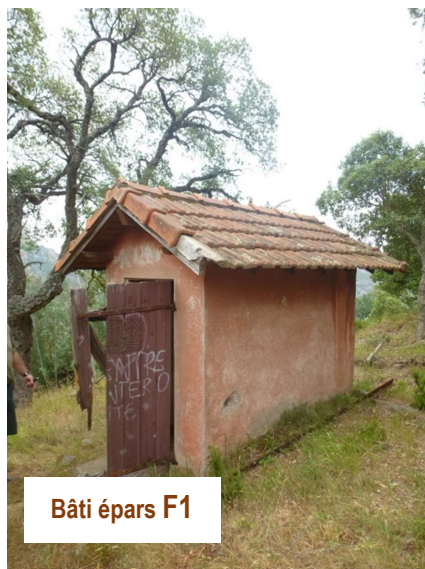
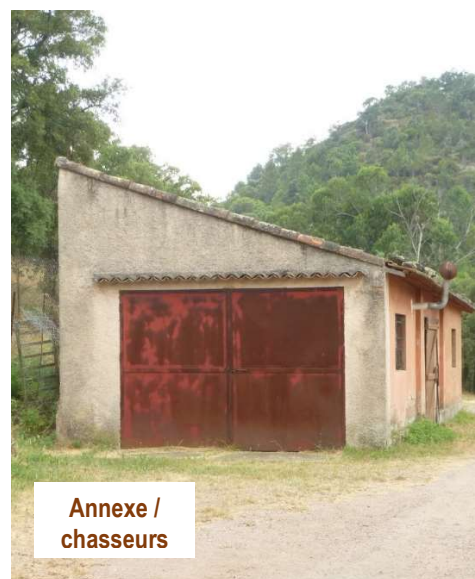
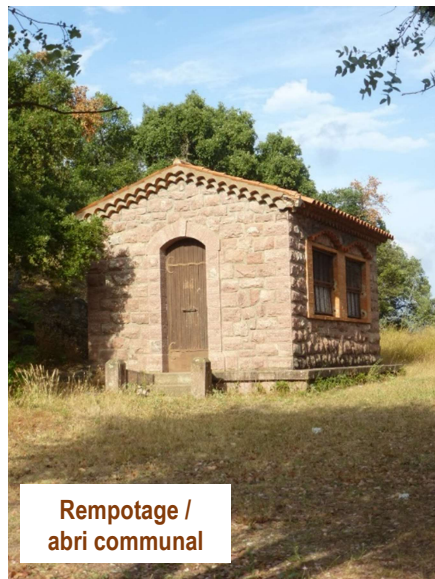
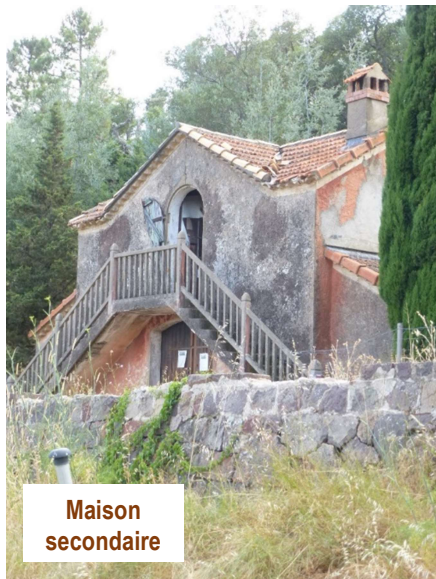
Bon état général – Vétusté des revêtements
Couvertures vétustes – Charpentes conservées, parfois vétustes
Sans objet
Menuiseries extérieures vétustes, parfois manquantes
Très endommagé, conservé pour partie

INTERIEURS

Bien conservée
Sans objet
Relativement bon
Sans objet
Sans objet

Commentaire particulier :

Locaux utilitaires, usages en lien avec les édifices principaux,
actuellement désaffectés



A.4 – Rappel du Bilan des Surfaces du bâti existant

D'après Relevés d'état des lieux Pitalugue arch. (2014) & compléments Sourd Tanzi (2017)

A Maison principale	Total 345 m ²	Habitation 218.5 m ²	Annexes 126.5 m ²
	Logement occidental	Habitation 137 m ²	Annexes 52 m ²
	Logement oriental	Habitation 81.5 m ²	Annexes 74.5 m ²

B Maison secondaire Total Habitable 40 m² Annexes 11 m²

C Ancien local rempotage (abri communal) Total 16 m²

D Local annexe (chasseurs) Total 87 m² Abri 25 m²

E Hangar Total 48 m²

TOTAL SURFACE EXISTANT **Aménageables 475 m²**

Sans distinction des affectations **entre 450 m² & 500 m²**

+ Bâti utilitaire épars (F1 F2 & F3) **Total 7 m² env.**

Le détail des surfaces aménageables pourra être mieux approchés au stade de l'Avant-projet, une fois que les orientations des réaffectations seront mieux cernées. Il s'agit là de donner d'une part l'état de surfaces des existants et une fourchette de la surface existante aménageable à terme. Les annexes actuelles seront l'objet de discussion du point de vue de la qualité architecturale comme de la réglementation, sans parler des éventuelles extensions envisageables, même si de taille réduite.

TOME 1 – ELEMENTS BATIS

B. Éléments d'histoire

Rédigé par l'architecte mandataire

Agnès SOURD TANZI architecte du patrimoine

B.1 – Notice historique

B.1.1 – Rappel de la présentation générale fournie par le Maître d'ouvrage

L'ensemble architectural du Malpey est composé de plusieurs bâtiments :

- **le bâtiment principal**, dit « la maison forestière du Malpey », est une construction de type bastide, qui a été réalisée dans la 2ème partie du XIXème siècle, accompagnée de **la maison dite secondaire** bâtie à quelques mètres au sud,
- **l'ancienne écurie** (un bâtiment servant actuellement de lieu de rencontre pour les chasseurs),
- un **bâtiment servant d'entrepôt** de matériel,
- un **ancien petit local de rempotage**.

Cet ensemble architectural faisait partie d'un réseau de maisons forestières, habitées par des gardes forestiers, placées pour la plupart aux entrées de la forêt dans un but de gardiennage. **Des terrasses**, utilisées autrefois comme jardin de production du garde forestier, jouxtent les bâtiments.

39

B.1.2 – Rappel des éléments présentés dans les études historiques antérieures & documents d'archives

Un mémoire de Licence professionnelle « Aménagement du territoire & urbanisme » a été rédigé par une étudiante, Julie GIROUD, sur les années 2015-2016. Ce document fournit les informations et documents historiques suivants concernant la Maison forestière du Malpey :

Extraits de l'Annexe n° 3 « Les Maisons Forestières du Massif de l'Estérel »

Page 3 :

Ce document [annexe n°3] regroupe un ensemble de fiches numérotées pour chaque maison forestière présente dans le massif de l'Estérel.

C'est en 1872 que Auguste Mutterse, garde général du massif de 1875 à 1892, réussi à convaincre l'administration centrale de créer un maillage serré de constructions afin d'avoir sur place le personnel nécessaire pour un travail productif de réimplantation de la végétation, mais aussi pour une surveillance afin de lutter contre le braconnage et minimiser les risques d'incendie.

*D'après l'aménagement forestier de **1906-1918** : « La forêt domaniale de l'Estérel est dotée de 10 maisons forestières dont 9 doubles et de 6 logements ou cantines d'ouvriers. Les maisons sont pourvues d'une annexe pour ouvriers et de jardins clôturés à l'usage des occupants. Enfin, elles renferment une ou plusieurs chambres d'agents. Sept d'entre elles sont situées vers le périmètre de la forêt et commandent les principales voies de sortie. Toutes ont été construites avec solidité, souvent même avec luxe. Les dépenses annuelles d'entretien sont généralement très peu considérables. Les maisons du Malpey, du Gratadis, de la Louve, des Malavalettes, du Trayas, des Trois Termes et de la Duchesse sont reliées entre elles et au bureau du chef de Cantonnement à Fréjus par **un réseau téléphonique.** »*

Toute les informations prise sur les années de constructions et le prix des maisons forestières ont été extraite du document «Forêt domaniale de l'Estérel Aménagement 1906-1918» (en annexe 1) consultée sur place aux archives départementales du Var situé à Draguignan (document 7PP39).

Ont également été consultés les archives suivantes :

Numéro de versement : 1790 W

Numéro de dossier :

– 135 « Dossier maisons forestières, dossier d'entretien des maisons forestières» (1951-1969)

**Maisons forestières (1951-1969)*

**Maisons forestières (1949-1962)*

**Maison forestière de Gratadis, entretien des dépendances (1965)*

– 158/1 « Travaux d'entretien et de Rénovation (TER) VI eme plan, dossiers par forêts »

**Estérel (1971-1975)*

– 159/1 « Travaux d'entretien et de Rénovation (TER) VII eme plan, dossiers par forêts »

**Estérel (1976-1980)*

*– 160/2 *Forêt domaniales de l'Estérel, point d'eau, piste (1977)*

**Estérel, Rouet – Palayson (1976-1977)*

*– 161/2 *Forêt domaniale de l'Estérel (1979-1980)*

*– 186 *Forêt domaniale de l'Estérel, opération 1974*

- 189 *Aménagement touristique de l'Estérel, programme (1969)
 - 193 * Plusieurs dossier sur les aménagements touristiques de l'Estérel (1967-1977)
- Numéro du versement : 1776 W
Numéro de dossier :
- 37 *Forêt domaniale de l'Estérel (1849-1927)
 - 38 * Forêt domaniale de l'Estérel (1855-1923)
 - 39 * Forêt domaniale de l'Estérel (1860-1924)
 - 40 * Forêt domaniale de l'Estérel (1849-1911)

Fiche n° 3, (page 9) : Le Malpey

Origine du nom : mauvais sommet (car le mistral y souffle violemment)

Localisation : Longitude : 6°48'05,9" E / Latitude : 43°29'43,8" N

Altitude : 363 mètres

Remarques : Est représenté sur la carte ci-après la maison forestière du Malpey avec ses deux garages, sa dépendance et son annexe.

Année de construction : **Construite entre 1877-1879 pour le prix de 29.364, .. F**

Etat actuel : Cette maison forestière est actuellement non occupée mais reste en bon état extérieur. Elle n'est pas équipée en eau potable est en électricité, elle pourrait être équipée de la fibre optique dans les années à venir.

Historique :

- **La maison forestière du Malpey a été construite sur l'emplacement d'un ancien bâtiment tombé en ruines.**
- Pendant la guerre l'agent de ce lieu a permis aux anglais parachutés dans l'Estérel de faire prisonniers les allemands de garde au Mont Vinaigre.
- Elle fut habitée jusqu'en 1995 par un garde forestier. Il n'y avait déjà pas l'eau courante (récupération des eaux de pluie ou les pompiers qui venaient en été remplir les deux bassins présents dans les greniers) et il n'y avait pas d'électricité (appareil à gaz, groupe électrogène). C'est pourquoi elle n'a pas été habitée depuis.
- Une des pièces (maison de gauche, pièce au rez-de-chaussée) a servi pour le tournage d'un des épisodes de section de recherche.



Bâtiments de la maison forestière du Malpey (d'après le site Géoportail)

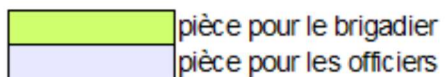
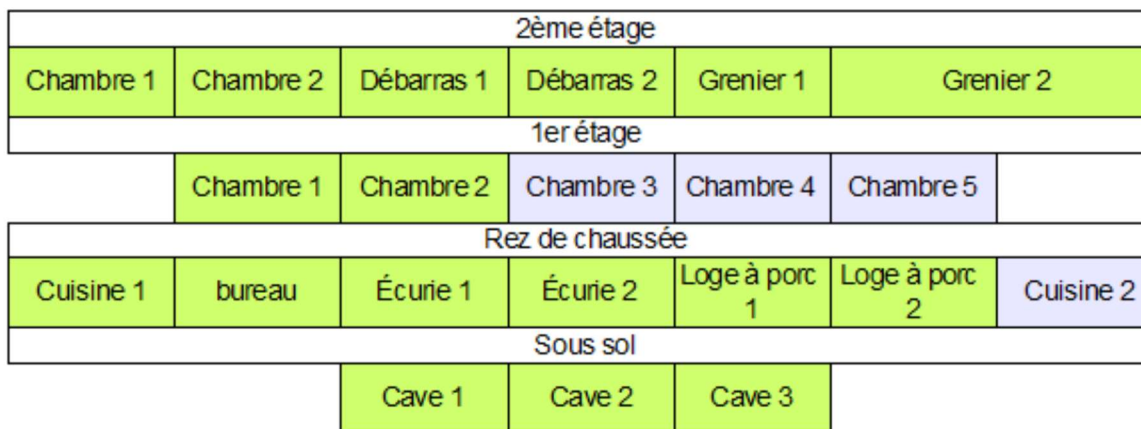
Structure du bâti en 1968 :

D'après le document « État N°2 Maison Forestières existantes » (Annexe 2) retrouvé dans les archives de l'Office National des Forêts: **La maison forestière du Malpey servait de logement à la fois pour un brigadier et pour des officiers (voir figure N°1). La dépendance, elle, servait pour le service général.**

En plus de la maison forestière et de la dépendance il y avait environ 1ha de vignes et jardins.

Structure du bâti en 1968 d'après le document « Etat N°2 Maison Forestières existantes »
(En annexe 1) retrouvé dans les archives de l'Office National des Forêts:

Maison Forestière du Malpey

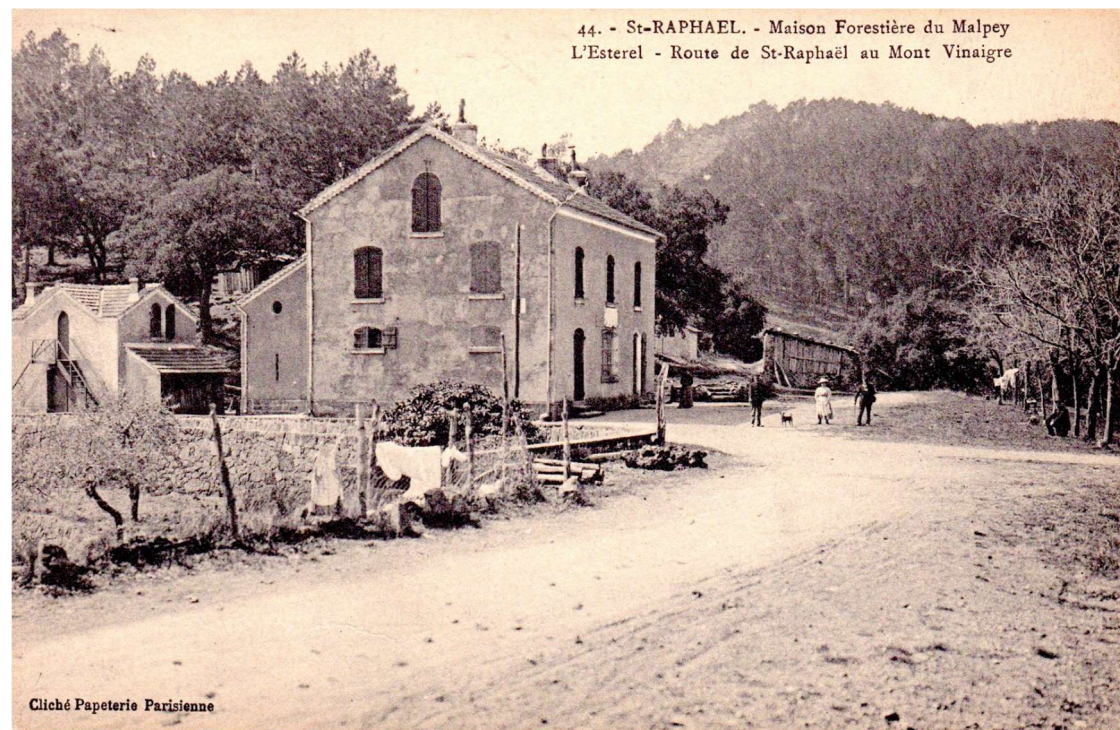


Composition de la dépendance :

- bâtiment en maçonnerie comprenant le rez-de-chaussée : 1 four, 1 magasin et une cuisine affectée aux ouvriers
- 1er étage : un magasin
- Bâtiment en maçonnerie : une serre, une forge (atelier), un dépôt d'explosifs, 2 WC, un garage.

Ci-après

- Carte postale (Circulé entre 1900-1910), collection Laurence LASALLES



Maison forestière du Malpey (1900-1910)

B.1.3 – Eléments d'analyse des bâtiments du réseau des Maisons forestières à la recherche de l'écriture architecturale d'origine

Les maisons forestières du Massif de l'Estérel constituent un réseau cohérent établi dans les dernières années du XIXème siècle sur le site de l'Estérel, en vue d'offrir des possibilités d'hébergement et de travail aux agents de l'Office national en charge de la surveillance et de la gestion du massif.

Vers les années 1910, elles sont déjà 10, dont les plus anciennes citées sont les maisons du Malpey, du Gratadis, de La Louve, des Malavalettes, du Trayas, des Trois termes et de la Duchesse.



Maison forestière des Trois Termes (cliché Julie GIROUD)



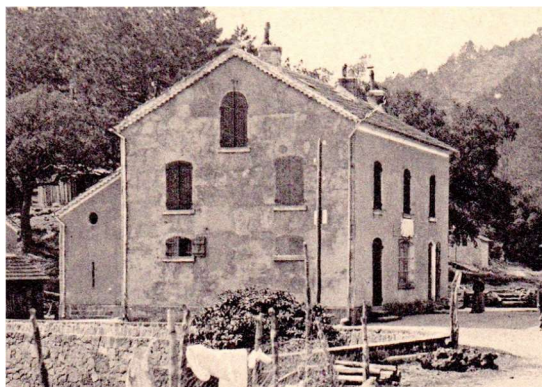
Maison forestière du Trayas (cliché Julie GIROUD)



Ces maisons émanent toutes d'un projet de l'administration et sont bâties sur des compositions établies (au moins en ce qui concerne les corps principaux) **sur la base d'une architecture savante de type vernaculaire**, comme il est courant dans la seconde partie du XXème siècle. De cette architecture, elles présentent :

- la **construction en pavillon**, avec toits en pente,
- la **régularité et même symétrie** de la composition et des percements,
- avec l'**utilisation de modes de construction qui se veulent traditionnels** (murs enduits, fenêtres et volets en bois, génoises en rives et égouts de toits,...).

Elles abritent de plus toutes un **ensemble de locaux utilitaires, distribués de manière rationnelle** (logements, ateliers, four à pain, cuisines, locaux annexes divers...), comme le rapportent les éléments d'archives ayant été consultés et certains vestiges conservés sur place.



Ces maisons répondent également aux normes de l'époque en offrant, sur un même thème, des variantes pour tous ces aménagements. Aussi, à part des informations et une compréhension d'ensemble, **leur examen ne donne pas entièrement les clés de la Maison forestière du Malpey initiale qui intéresse cette étude, et rend nécessaire l'examen à proprement parler in situ des dispositions anciennes qui y sont conservées** (voir chapitre ci-après).

Cependant, l'une des maisons, **la Maison des Charretiers**, située en coeur du massif, à l'abandon et aujourd'hui en ruine, présente une disposition très similaire, voire parfaitement identique à la composition initiale de la Maison principale du Malpey, comme le montre le rapprochement d'une part de l'ancienne carte postale de la Maison du Malpey dans son état du début du XXème siècle, peu après sa construction, et un cliché pris ces dernières années de la Maison des Charretiers (reproductions de ces documents en marge ci-contre).

En haut, à gauche dans la marge, la Maison forestière des Charretiers (cliché Julie GIROUD), état actuel

Au milieu, à gauche dans la marge, la Maison forestière principale du Malpey, au début du XXème siècle (Carte postale ancienne)

Carte de localisation des maisons forestières actuelles extraite du Tome 2 - Volet paysager

La maison du Malpey y est signalée en rouge.
Les autres sont figurées par une vignette verte.

Jusqu'en 1918, elles ne sont que 10 (cf. archives). Elles sont actuellement 13, dont 2 hors forêt domaniale (Dramont & Poussai, celle du Dramont datant de la seconde moitié du XXème).

12 suivent un vocabulaire architectural commun, avec variantes & malgré des modifications ultérieures.

Sont abandonnées en cœur de massif, les Charretiers & Malavalette. Les maisons de la Duchesse & du Malpey, désaffectées et proches d'accès carrossés, peuvent faire l'objet d'une réhabilitation pour des besoins de protection et de mise en valeur du massif & de son patrimoine. Les bâtiments du Porfait non représentés sur la carte sont laissés à l'usage des chasseurs.

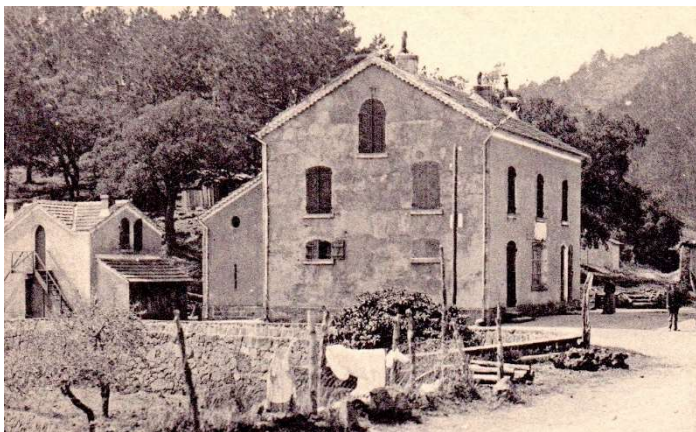
Les autres sont habitées par des agents de l'ONF, ou sont utilisées par le service d'action sociale de l'ONF comme hébergement de vacances (MF du Poussail & des Cantonniers).



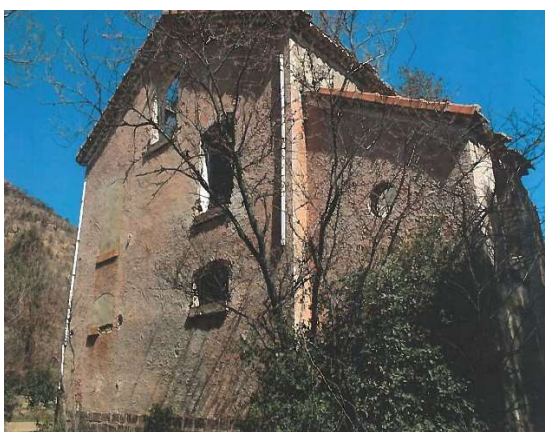
Galerie de photographies de la maison principale du Malpey & de maisons similaires dans leur composition (de plus, peu transformées ultérieurement)

Sur cette page, les photographies des autres maisons du massif sont extraites des documents fournis par le maître d'ouvrage

Ci-dessous, rappel de la **maison du Malpey**
Photographie d'état actuel (au-dessus)
Photographie d'archive / carte postale (au-dessous)



Ci-dessous, maisons proches & désaffectées
Les Charretiers état actuel (au-dessus)
Malavalette état actuel (au-dessous)



Ci-dessous, **la Duchesse** (proche Malpey & DN7)
Photographie d'état actuel (au-dessus)
Photographie d'archive (au-dessous)



ESTÉREL – Maison Forestière de la Duchesse

ARCHITECTE DU PATRIMOINE
Paysagiste conseil
BET fluides électricité environnement

Agnès SOURD TANZI
Florence HAUSARD – AMARANTE
LE BE

Galerie de photographies d'autres maisons du massif suivant un vocabulaire commun mais de schéma différent ou modifiées

Sur cette page, les photographies des maisons du massif sont extraites des documents fournis par le maître d'ouvrage

Ci-dessous, **les Trois termes**
Photographie d'état actuel (au-dessus)
Photographie d'archive (au-dessous)

Ci-dessous, **le Trayas**
Photographie d'état actuel (au-dessus)

Ci-dessous, états actuels
Les Cantonniers (au-dessus)
La Louve (au-dessous)

puis **Gratadis**
Etat actuel (au-dessus)
Archive (au-dessous)

Schéma d'origine similaire mais modifié

Schéma différent (type B)

Schéma différent (type C)

Schéma différent (type C)





Maison des Charretiers
Massif de l'Estérel

Clichés Etat existant
Septembre 2017

Vues extérieures

Corps principal similaire
au Malpey,

avec sa maison
secondaire
(malheureusement en
ruine)





**Maison dite de
la Duchesse**
Massif de l'Estérel

*Clichés Etat existant
Septembre 2017*

Vues extérieures

Corps principal similaire &
détails de la façade arrière
d'origine très bien
conservés,

y compris
ornementation
en bois



Visite des extérieurs des Maisons des Charretiers & de la Duchesse – Septembre 2017 SYNTHESE

Une visite des extérieurs des Maisons des Charretiers et de la Duchesse, qui sont deux anciennes maisons forestières, contemporaines des bâtiments d'origine de la Maison du Malpey & proches géographiquement, situées dans le même secteur du massif, a pu être organisée. Les clichés présentés dans les deux pages précédentes ont été prises lors de cette visite.

Malgré leur désaffection et l'altération de leurs structures, leur observation donne des informations très intéressantes du fait de correspondances avec les dispositions des Maisons du Malpey, et permet notamment de renseigner sur des éléments disparus ou en très mauvais état à l'heure actuelle au Malpey, qui sont mieux conservés dans ces maisons (et du fait même qu'elles n'ont pas connu de réhabilitation lourde dans le courant du XXème siècle contrairement à d'autres maisons du massif), éléments qui, parfois, grâce à leur redondance, montrent qu'il s'agit bien de structures d'origine qui méritent une restauration et une mise en valeur, voire une restitution.

➔ Planche photographique de la pages 50 *Analyse – Ancienne Maison forestière dite des Charretiers*

L'ancienne maison forestière dite des Charretiers montre en particulier des dispositions identiques à celles d'origine de la Maison du Malpey en ce qui concerne sa façade principale (sans pergola, ni porte-fenêtre centrale – modifiée ultérieurement au Malpey), et ses façades latérales avec, notamment, la travée de fenêtres feintes qui sont bien un dispositif récurrent de ces maisons, et d'origine.

Comme la Maison du Malpey, la Maison des Charretiers dispose d'une maison secondaire isolée de même typologie.

➔ Planche photographique de la page 51 *Analyse – Ancienne Maison forestière dite de la Duchesse*

L'ancienne maison forestière dite de la Duchesse montre en particulier des dispositions identiques à celles d'origine de la Maison du Malpey en ce qui concerne sa façade arrière qui est particulièrement bien conservée en ce qui concerne la Duchesse, y compris les ornements en bois découpés du auvent à rez-de-chaussée, et le traitement de l'étage supérieur avec comble sans surélévation.

Comme la Maison du Malpey, la Maison de la Duchesse dispose d'une maison secondaire isolée de même typologie qui a conservé son four en très bon état. La maison conserve aussi des toilettes à la turque dans une petite annexe de même sorte que celles disposées autour des bâtis principaux au Malpey, mais qui ne sont plus aménagées.

B.2 – Lecture diachronique (éléments bâtis par éléments bâtis)

Repère A

MAISON PRINCIPALE

B.2.1 – Essai de lecture chronologique – un bâtiment antérieur

On sait que le premier projet de maisons forestières dans l'Estérel émane d'une proposition du garde général, Auguste Mutterse, en 1872, alors que la construction de la maison du Malpey est datée de 1877-1879. Elle est de ce fait à **considérer comme l'une des toutes premières, si ce n'est la première.**

On sait par ailleurs que l'édifice a été bâti **sur « l'emplacement d'un ancien bâtiment tombé en ruine »**, pour lequel il n'est pas mentionnée d'affectation mais auquel pourrait bien correspondre le vestige de l'ancienne pierre taillée conservée en pied de la façade orientale de la maison principale, au droit du carrefour, le long de la route d'Italie.



Photographie de la pierre sculptée sous forme de plaque apposée contre l'un des angles de la pergola bâtie sur le front nord de la maison.

Cette pergola n'existait pas au moment de la création de la maison et n'est de ce fait pas représentée sur la carte postale datée de 1910, la pierre non plus. Mais il est possible que cette dernière était cependant conservée sur le site, depuis la création de la maison forestière, en vestige de l'édifice précédent, et a été insérée ainsi en façade plus tardivement, lors des remaniements de la seconde moitié du XXème siècle.



Repère A MAISON PRINCIPALE

La construction de la maison principale est datée des années 1877-1879. Elle connaît à la suite quelques modifications et des réaménagements tout au long du XXème siècle

B.2.2 – Essai de lecture chronologique – synthèse

Structures vraisemblablement initiales (fin XIXème)

Structure du gros œuvre & percements principaux

Toitures en tuiles mécaniques vraisemblables dès l'origine, doute du fait d'une double gnoise en rives de toit (projet initial peut-être prévu en tuiles canal)

Volets d'origine en bois plein

Menuiseries bois aux fenêtres avec petits carreaux

Circulations verticales (double escalier) d'origine

Sols en tommettes d'origine

Equipements sanitaires anciens non conservés, hormis bac évier sous abri sud

Aménagements divers – placards à portes en panneaux bois & cheminées

Bassin de rétention sous comble et système de récupération des eaux pluviales

Modifications probables avec datation approximative

Modifications de quelques baies (baie centrale RDC face nord, & baies des façades latérales des annexes méridionales) / Courant XXème siècle : + construction d'une pièce en surélévation sous comble (angle sud-ouest face sud) + ajout d'une structure de pergola en maçonnerie et bois sur la face nord + remaniement du volume central de l'annexe en face sud
Modification de la pente du toit au droit de la surélévation face sud

Néant

Remplacements ponctuels à grands carreaux / Courant du XXème siècle

Néant

Revêtements souples ajoutés dans les étages / Fin du XXème siècle

Equipements sanitaires rénovés / Courant du XXème siècle

Remaniés, placards voire cheminées ajoutées / Courant du XXème siècle

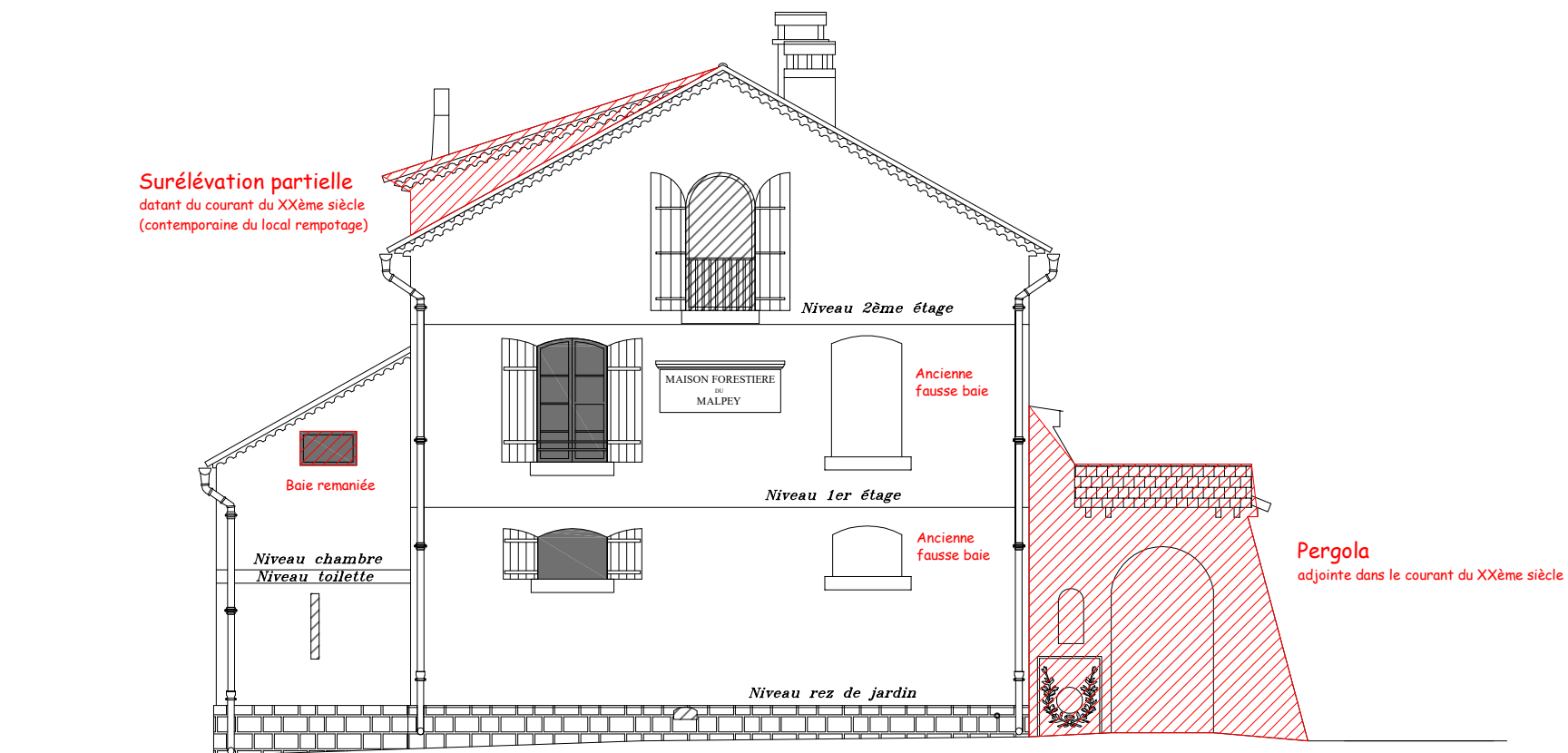
Néant

Nota concernant les revêtements enduits extérieurs qui semblent avoir été partiellement rénovés en mode projeté, les parties plus anciennes sont en enduit déjà hydraulique mais à grain fin

B.2.3 – Essai de lecture chronologique – schématisation graphique

Pages suivantes, Format A4 Hors pagination générale

4 planches Echelle 1/100ème



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

MAISON PRINCIPALE (A)
FACADE EST

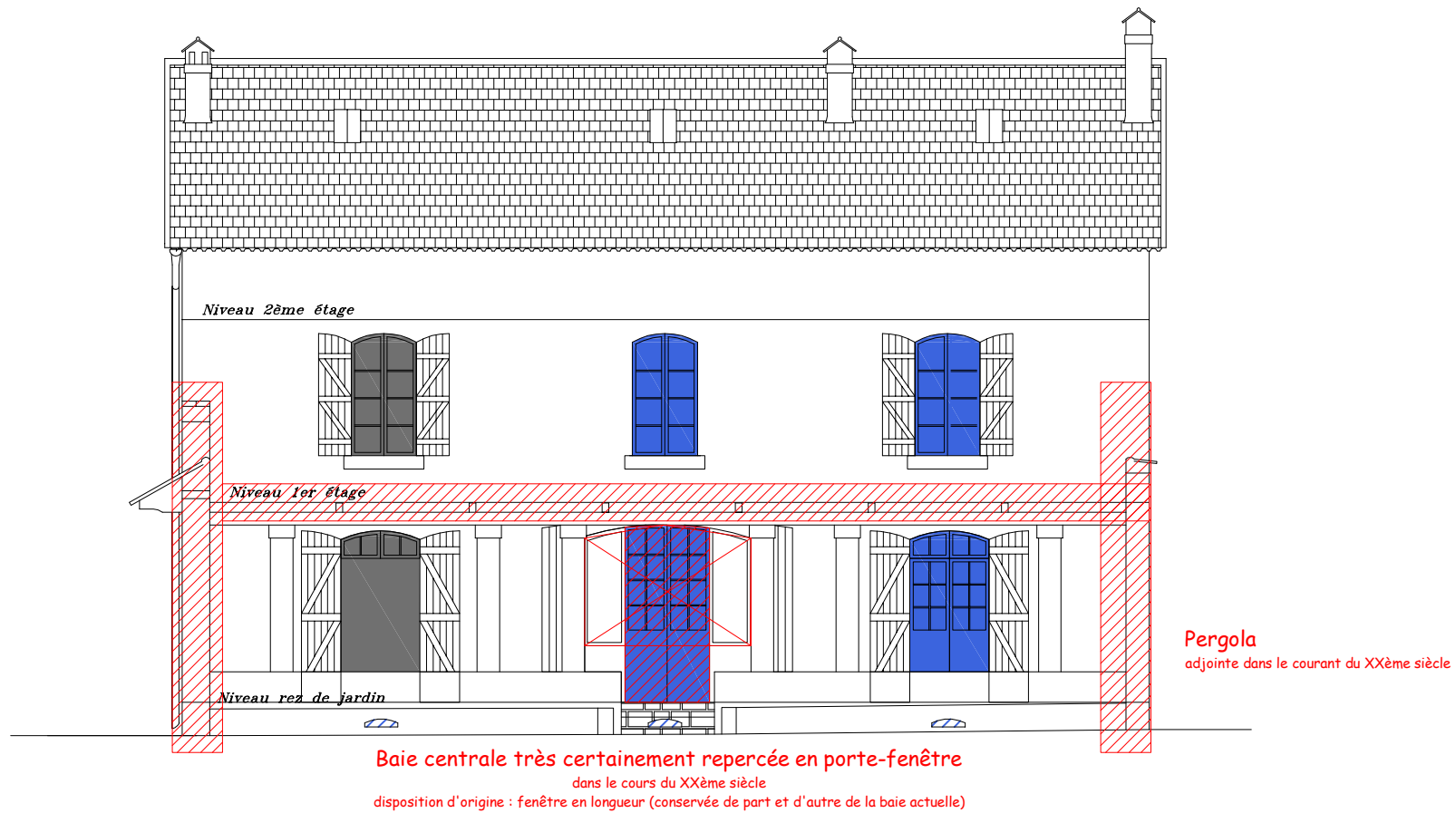
Septembre 2017

Agnès SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème
 essai de lecture
 chronologique
 niveau DIAG



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

MAISON PRINCIPALE (A)
FACADE NORD

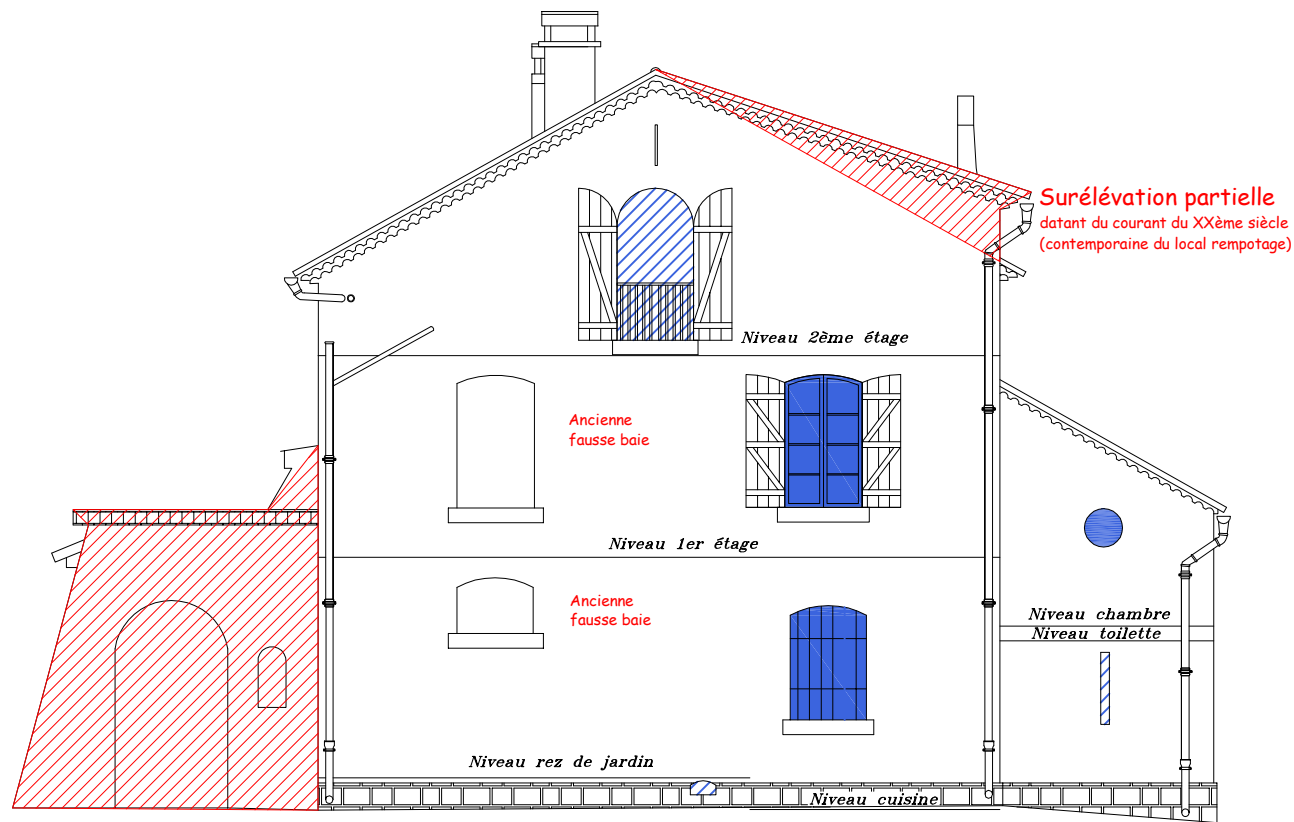
Septembre 2017

Agnès SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème
essai de lecture
chronologique
niveau DIAG



Surélévation partielle
datant du courant du XXème siècle
(contemporaine du local rempotage)

Pergola
adjointe dans le courant du XXème siècle

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

MAISON PRINCIPALE (A)
FACADE OUEST

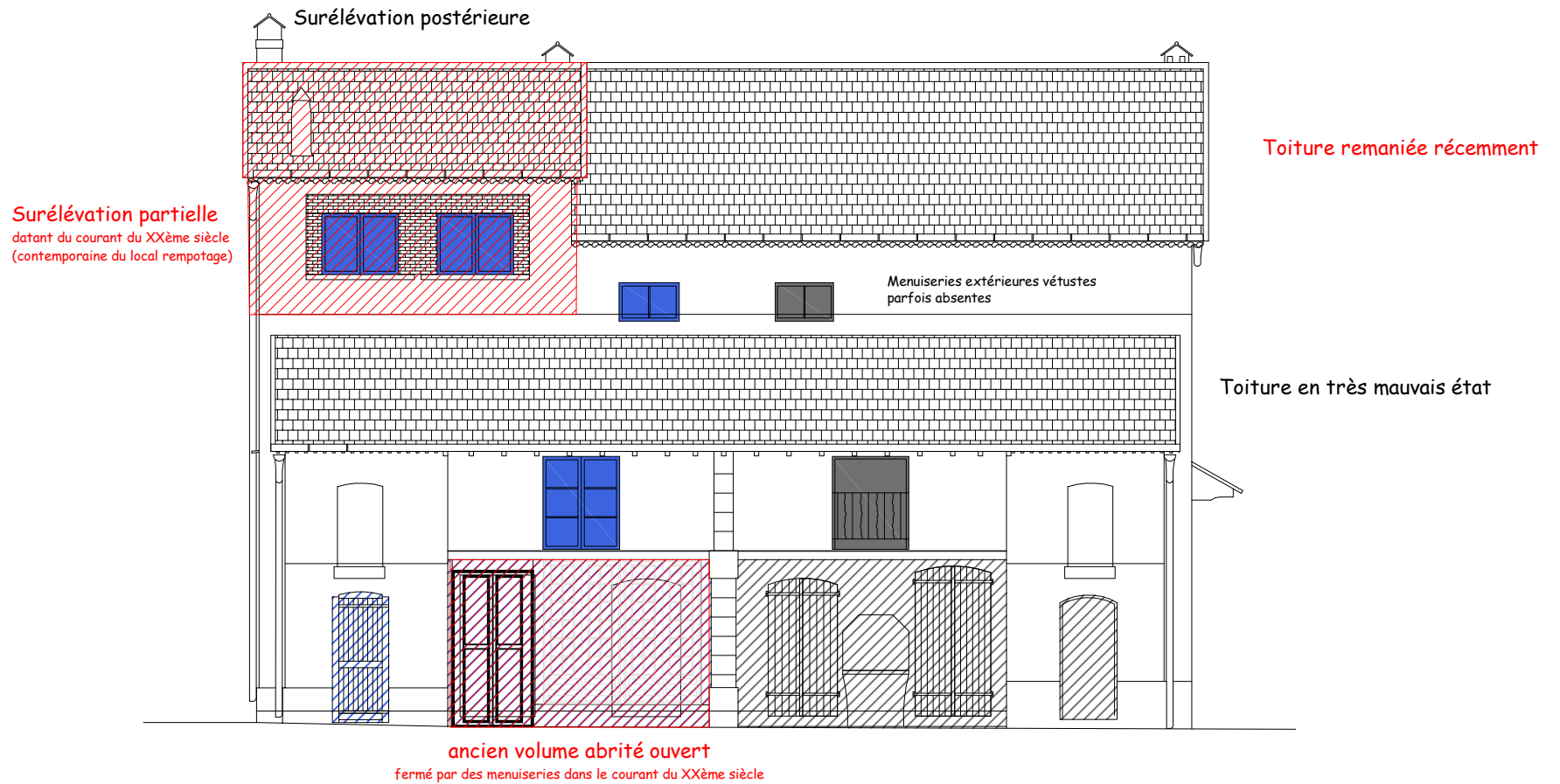
Septembre 2017

Agnès SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE



A4 Ech. 1/100ème
essai de lecture
chronologique
niveau DIAG



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

MAISON PRINCIPALE (A)
FACADE SUD

Septembre 2017

Agnès SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème
essai de lecture
chronologique
niveau DIAG



Repère B MAISON SECONDAIRE

La maison secondaire paraît cohérente et contemporaine de l'édification de la maison principale. Sur le site de la Maison des Charretiers, en cœur de massif, un édifice similaire est également annexé au corps principal.

B.2.1 – Essai de lecture chronologique – synthèse

Structures vraisemblablement initiales (fin XIXème)

Structure du gros œuvre & percements principaux
Toiture en tuiles mécaniques vraisemblable dès l'origine, doute du fait d'une double génoise en rives de toit (projet initial peut-être prévu en tuiles canal)
Volets d'origine en bois plein
Menuiseries bois aux fenêtres avec grands carreaux
Escalier extérieur d'origine
Sol Etage en tommettes d'origine
Equipements sanitaires inexistant
Aménagements divers – four à pain et cheminée sous abri

Modifications probables avec datation approximative

Néant
Néant
Lambris bois remplacé en sous-face / Courant XXème siècle
Néant
Néant
Néant
Dalle peut-être créée au sol du RDC / Courant XXème siècle
Néant
Néant

Nota concernant les revêtements enduits extérieurs qui semblent avoir été partiellement rénovés en mode projeté, les parties plus anciennes sur la maison principale (face est notamment) sont en enduit déjà hydraulique mais à grain fin.



Repère C Ancien LOCAL REMPOTAGE Actuel local personnel mairie

Le local rempotage, malgré l'emploi de modes de construction d'inspiration traditionnelle, pourrait bien dater du courant voire du milieu du XXème siècle dans ses dispositions actuelles, sur un soubassement peut-être plus ancien.

B.2.1 – Essai de lecture chronologique – synthèse

Structures vraisemblablement initiales (milieu XXème)

Structure du gros œuvre & percements
Toiture en tuiles canal (rives & génoise au ciment)
Porte vantail bois
Menuiseries bois aux fenêtres de type atelier
Aménagement intérieur – un seul volume avec table de rempotage

Modifications probables avec datation approximative

Néant
Néant
Néant
Néant
Construction d'une cheminée intérieure pour servir d'abri

Nota L'appareil à pierres vues de type polygonal emploie des pierres locales du massif mais les joints sont montés au mortier de ciment et ce type d'appareil était courant après la seconde guerre mondiale pour la réalisation de bâtiments publics destinés à durer.

L'encadrement des fenêtres en briques et tuiles canal est du même type que celui des baies de la surélévation sous comble de la maison principale qui pourrait bien dater de cette même période (milieu XXème).



Repère D **LOCAL ANNEXE** Actuel abri chasseurs

Le local annexe a connu de multiples remaniements de ses clôtures et de ses percements, les derniers étant très récents. Il semble cependant que la structure initiale du bâtiment soit celle d'un ancien bâtiment agricole qui est parfois appelé 'écurie' et qui est déjà visible sur la carte postale de 1910. Il pourrait même être antérieur à la maison principale et avoir déjà été bâti avec l'ancien édifice en ruine sur lequel la maison est bâtie.

B.2.1 – Essai de lecture chronologique – synthèse

Structures initiales (type agricole – XIXème voire plus ancien)

Gros œuvre en maçonnerie de pierre (grande à l'ouest & préaux à l'est et au sud)
Toiture initiale non connue – possible tuiles canal
Charpente en bois de rondin conservée
Clôtures anciennes en bois non conservées
Menuiseries anciennes non conservées
Aménagements intérieurs d'origine non conservés

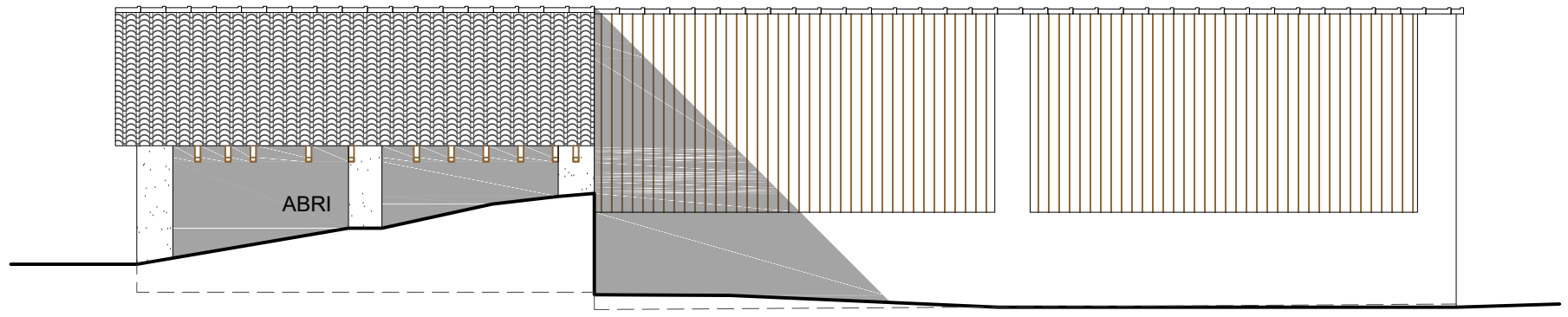
Modifications probables avec datation approximative

*Remplissages postérieurs en briques et parpaings (au droit des anciens préaux)
Actuellement en tuiles mécaniques pourrait correspondre à un remaniement tardif
du début du XXème siècle
Portails hétérogènes correspondants aux divers remaniements du courant XXème
Menuiseries des fenêtres datant du remaniement important début XXème siècle
Aménagements intérieurs actuels récents (fin XXème / début XIXème) pour
affectation local chasseurs*

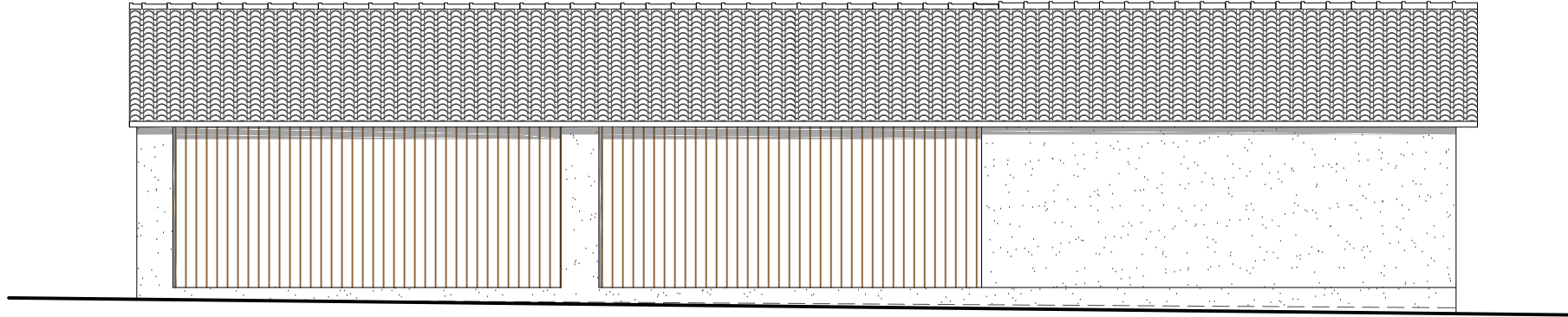
Nota L'enduit rose daterait du remaniement le plus important, dans la première moitié du XXème siècle, en même temps que le calibrage des principales baies et la reprise de la toiture en tuiles mécaniques (contemporain de l'édification du hangar)

B.2.2 – Essai de lecture chronologique – schématisation graphique

*Pages suivantes, Format A4 Hors pagination générale
4 planches Echelle 1/100ème*



SUD - EST



NORD - OUEST

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

FAÇADES LOCAL ANNEXE (D)
NORD - OUEST & SUD - EST

Août /2017

AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

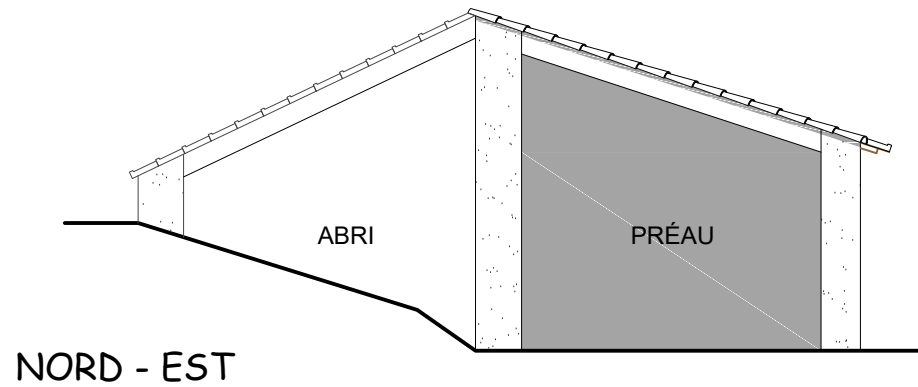
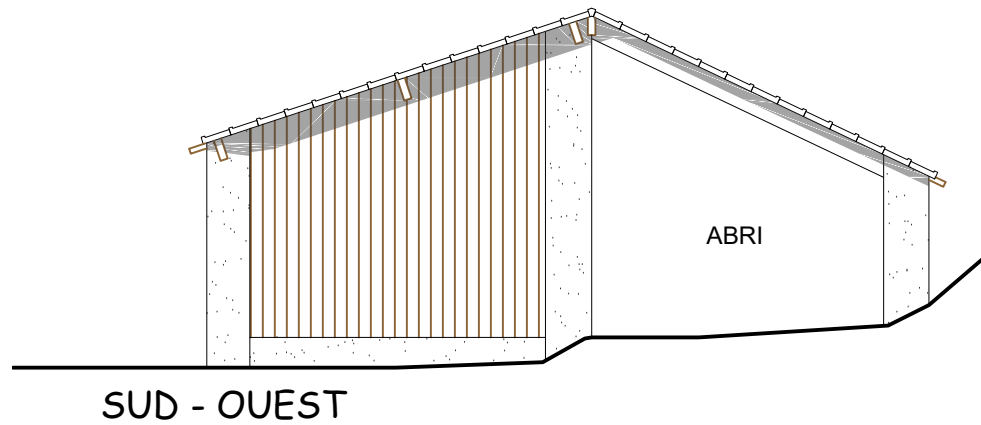


A4 Ech. 1/100ème

HYPOTHÈSE
 ÉTAT INITIAL

ANCIEN LOCAL AGRICOLE

- Piles et murs en maçonnerie
- Bardages latéraux en bois
- Toiture en tuiles canal



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

FAÇADES LOCAL ANNEXE (D)
NORD - EST & SUD - OUEST

Août /2017

AGNÈS SOURD TANZI

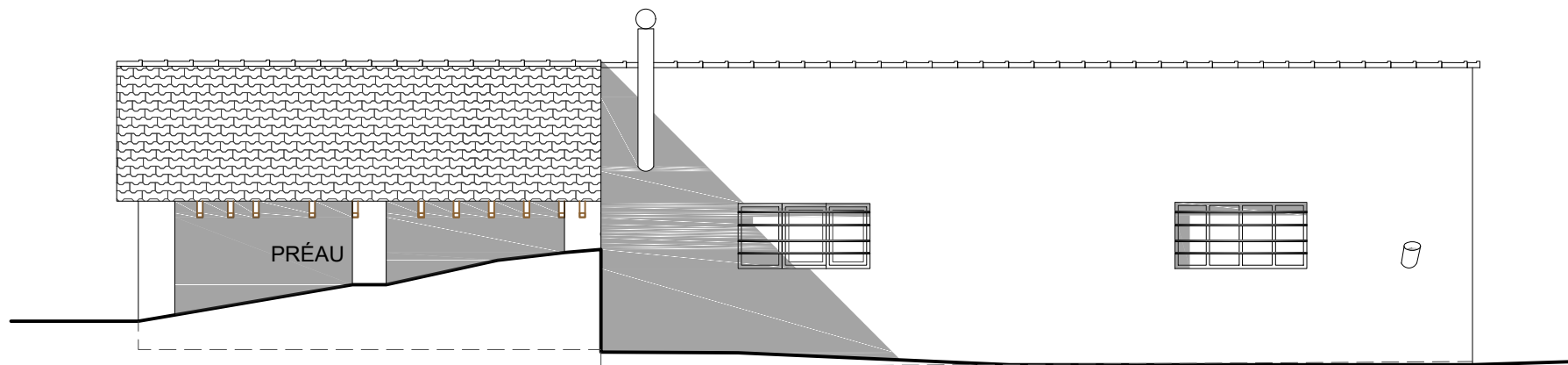
Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres

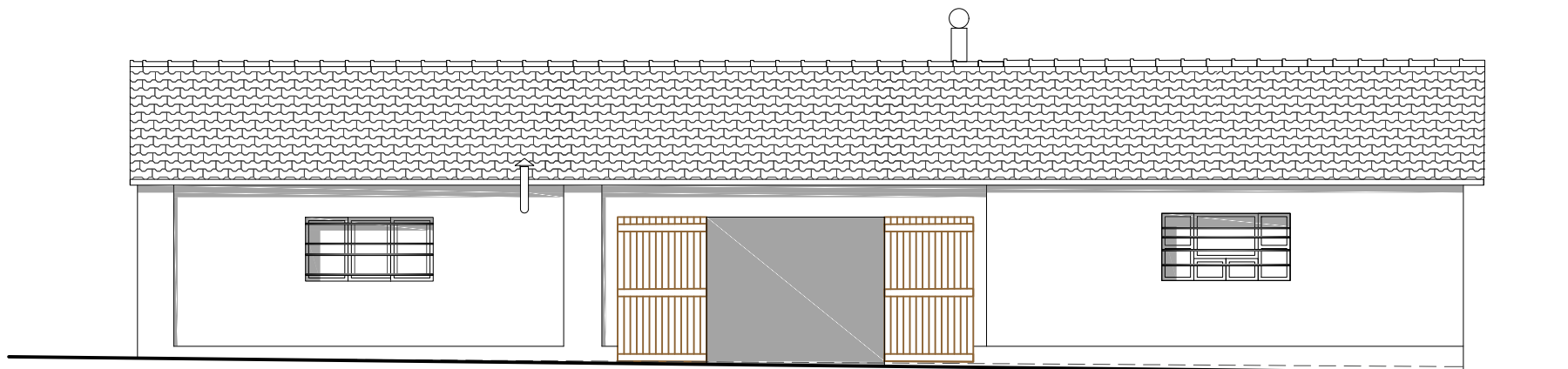
A4 Ech. 1/100ème
HYPOTHÈSE
ÉTAT INITIAL

ANCIEN LOCAL AGRICOLE

- Piles et murs en maçonnerie
- Bardages latéraux en bois
- Toiture en tuiles canal



SUD - EST



NORD - OUEST

Ancienne Maison Forestière du MALPEY

FAÇADES LOCAL ANNEXE (D)
NORD - OUEST & SUD - EST

Août /2017

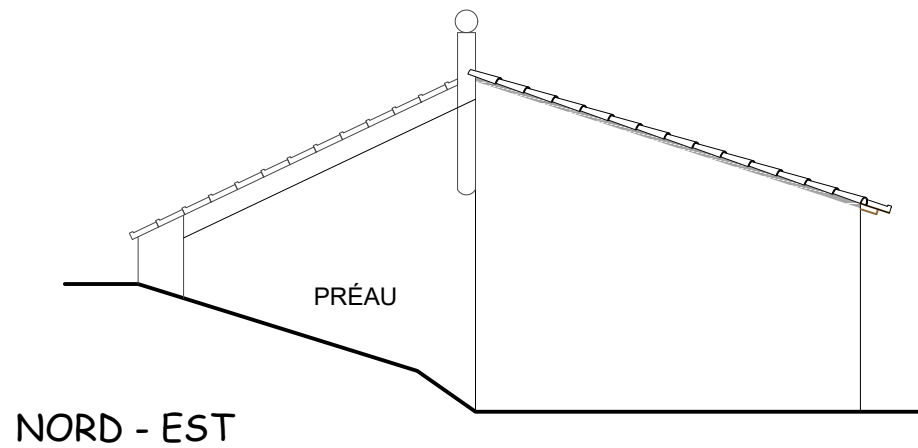
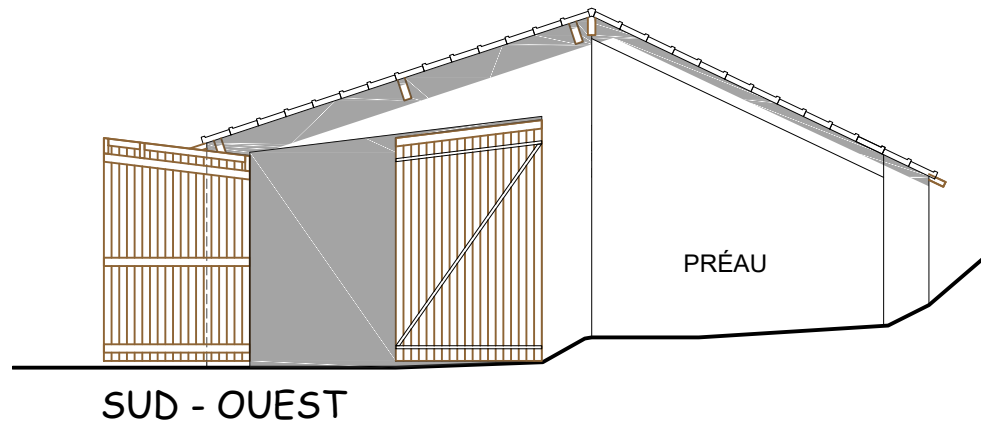
AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème

ÉTAT
INTERMÉDIAIRE



Ancienne Maison Forestière du MALPEY

FAÇADES LOCAL ANNEXE (D)
NORD - EST & SUD - OUEST

Août /2017

AGNÈS SOURD TANZI

Architecte du Patrimoine NICE

0 1 2 mètres

A4 Ech. 1/100ème
ÉTAT
INTERMÉDIAIRE



Repère E HANGAR

La construction du hangar semble faite en une seule fois et contemporaine du remaniement le plus important du local annexe (ancien local agricole) dans la première moitié du XXème siècle. La toiture, les détails des abouts de charpente de toiture, le modèle des baies et l'enduit rose sont identiques. Seule une baie a depuis été peut-être remaniée.

B.2.1 – Essai de lecture chronologique – synthèse

Structures initiales (type utilitaire – 1^{ère} moitié XXème siècle)

Gros œuvre en maçonnerie enduite
Toiture en tuiles mécaniques
Charpente de toit en bois de section rectangulaire, y compris ferme assemblée
Portail métallique à enroulement
Menuiseries des baies secondaires
Aménagements intérieurs – ancienne fosse au sol

Modifications probables avec datation approximative

Néant
Néant
Néant
Néant, y compris mécanisme à manivelle conservé
Néant
Condamnée par des panneaux de sol (Courant XXème)



Bâtis épars – **Edicule n°1** **Sur coteau & restanques**

Bien que présentés ensemble, les trois édicules sont de typologie et peut-être de périodes différentes, même s'ils ont cohabité dans la période d'utilisation de la maison forestière.

L'édicule n°1 est un petit édicule de type agricole ou utilitaire qui peut dater de la construction de la maison, puisqu'en cohérence avec l'aménagement des restanques du secteur sud-est, ou légèrement postérieur à l'édification de la maison.

B.2.1 – Essai de lecture chronologique – synthèse

Structures initiales (fin XIXème)

Modifications probables avec datation approximative

Structure en pile de maçonnerie traditionnelle sans enduit	<i>Néant</i>
Clôtures latérales faites de bardage bois en cosse sciée	<i>Néant</i>
Toiture en tuiles mécaniques	<i>Néant</i>
Sol intérieur en terre	<i>Néant</i>



Bâtis épars – Edicule n°2 Sur coteau & restanques

Bien que présentés ensemble, les trois édicules sont de typologie et peut-être de périodes différentes, même s'ils ont cohabité dans la période d'utilisation de la maison forestière.

L'édicule n°2 est un petit édicule de type utilitaire parfaitement en harmonie avec soit la période de construction des deux maisons à la fin du XIXème siècle, soit le remaniement des édifices utilitaires datés de la première moitié du XXème siècle.

B.2.1 – Essai de lecture chronologique – synthèse

Structures initiales (fin XIXème ou début XXème)

Structure en maçonnerie entièrement enduite
Toiture en tuiles mécaniques
Porte vantail bois
Sol intérieur en dalle de ciment

Modifications probables avec datation approximative

Néant
Néant
Néant
Néant

Nota Cet édicule pourrait éventuellement avoir abrité des toilettes et avoir été modifié postérieurement mais cette hypothèse n'est pas certaine, du fait de plus de sa localisation en haut du coteau, de manière assez éloignée des bâtisses.



Bâtis épars – **Edicule n°3** **Sur coteau & restanques**

Bien que présentés ensemble, les trois édicules sont de typologie et peut-être de périodes différentes, même s'ils ont cohabité dans la période d'utilisation de la maison forestière.

L'édicule n°3 est un petit édicule de type agricole qui pourrait être contemporain du bâtiment agricole sous-jacent, et avoir été remanié avec lui au début du XXème siècle. Il est resté une dépendance agricole, servant de poulailler.

B.2.1 – Essai de lecture chronologique – synthèse

Structures initiales (fin XIXème ou antérieur remanié)

Structure en maçonnerie entièrement enduite
Toiture en tuiles mécaniques, à un seul vantail
Porte vantail bois grillagé
Sol intérieur en dalle de ciment

Modifications probables avec datation approximative

Néant
Néant
Néant
Néant

B.3 – Problématique de la période de référence & des éléments remarquables

Les informations historiques présentées en début de chapitre et les éléments de lecture chronologique développés ci-avant par édifice permettent une mise en perspective cohérente des édifices et de l'occupation du site depuis le milieu du deuxième siècle. Pour hypothèse, **cinq périodes principales** peuvent être identifiées :

- première période : **avant 1877** – présence sur le site d'un ou plusieurs édifices, dont on sait que celui qui était à proximité du carrefour en lieu et place de la maison principale, était en ruine au moment de son édification en 1877 ; il est possible que le bâtiment agricole dit « local annexe », actuel local des chasseurs ait été lui aussi édifié sur le site avant même le projet de maison forestière, de même que son annexe (édicule n°3),
- seconde période : **de 1879 à 1910** (a minima – date de la carte postale) – présence sur le site des deux maisons constituant l'établissement de la Maison forestière du Malpey (la maison principale et la maison secondaire) avec des annexes comme éventuellement l'édicule n°1 bâti sur les restanques en contrebas de la maison
- troisième période : **du courant de la première moitié du XXème siècle au milieu du XXème siècle** – en plus des édifices précédemment décrits, construction du local utilitaire complémentaire dit « hangar », en parallèle d'un remaniement important de l'ancien local agricole (ou écurie) et de son annexe, possible construction en harmonie de l'édicule n°2 au haut du coteau,
- quatrième période : **du milieu du XXème siècle à la fin du XXème siècle**, le local rempotage est bâti (peut-être sur un socle antérieur) et des réaménagements ont lieu dans la maison principale (dont une surélévation sous comble) ; les édifices cohabitent sur le site dans leur état actuel,
- cinquième période : **de la fin du XXème siècle à maintenant**, la maison forestière n'est plus occupée, le local rempotage est réutilisée en abri pour le personnel municipal et le local annexe en local des chasseurs, les autres édifices en particulier les deux maison sont sans affectation ni modification mais se dégradent.

Schématisation Hypothèse Période 1 – avant 1877

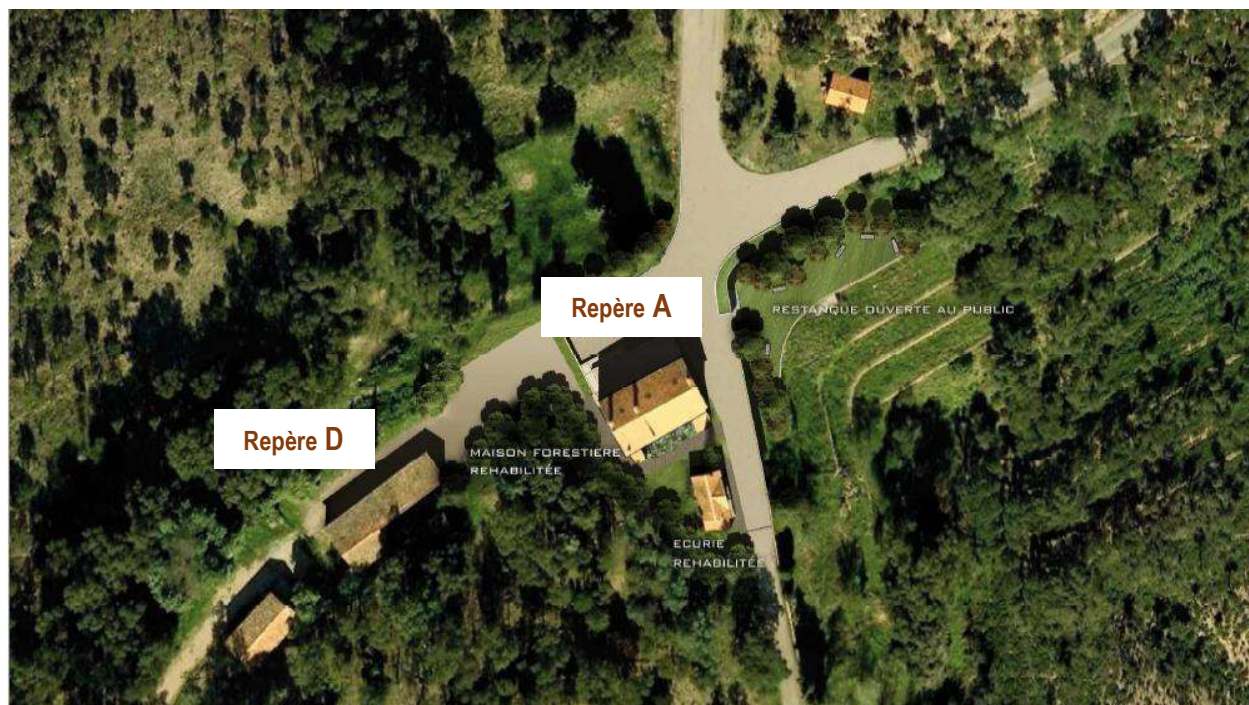
D'après Vue aérienne extraite du cahier des charges établi par le maître d'ouvrage

Repère A MAISON PRINCIPALE

Un édifice antérieur est décrit en ruine en 1877 au moment de l'édification de la maison principale

Repère D LOCAL ANNEXE

L'ancien local agricole, depuis remanié, pourrait dater de cette période d'occupation antérieure et avoir été contemporain ou postérieur à l'édifice en ruine décrit à proximité du carrefour



Schématisation Hypothèse Période 2 – de 1879 à 1910 (a minima)

Repère A
MAISON PRINCIPALE

L'édifice principal de la Maison forestière est construit

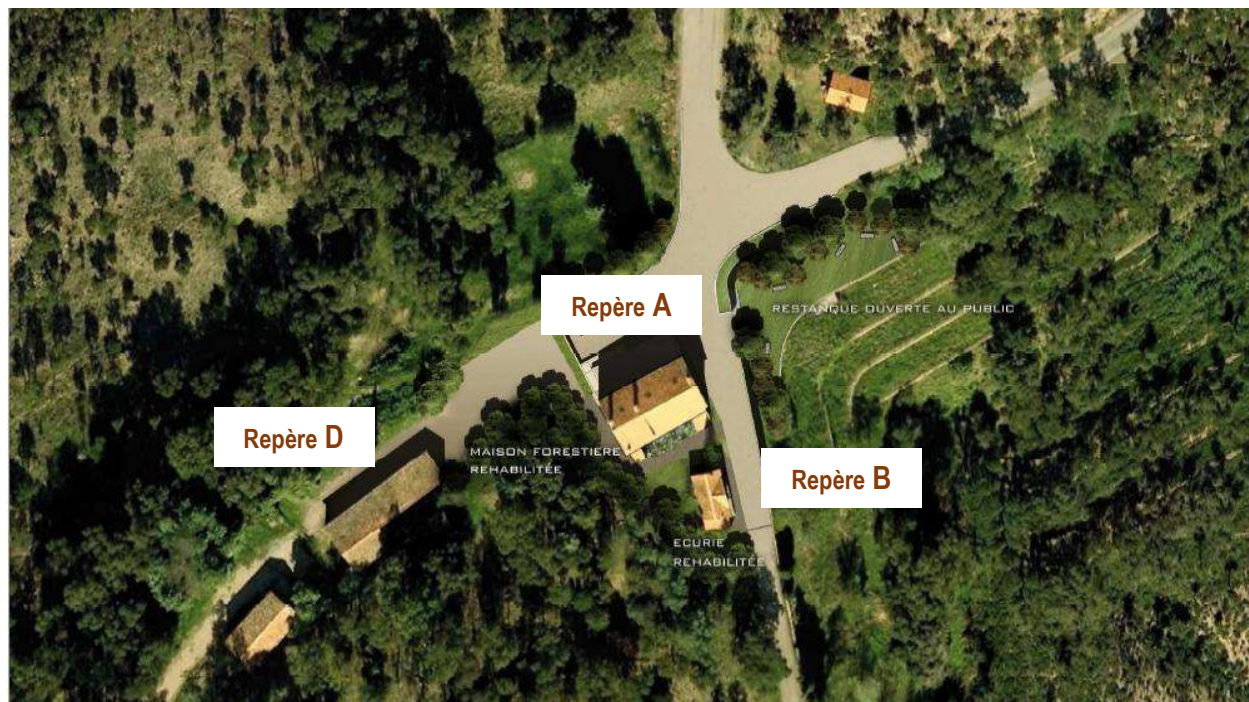
Repère B
MAISON SECONDAIRE

La construction de la maison secondaire paraît homogène et contemporaine de la principale, ou à peu de temps près

Repère D
LOCAL ANNEXE

L'ancien local agricole est conservé puisqu'il est figuré sur la carte postale datée de 1910, ou est construit (ou reconstruit) en parallèle de l'édification des maisons principales

D'après Vue aérienne extraite du cahier des charges établi par le maître d'ouvrage



Schématisation Hypothèse Période 3 – du courant de la première moitié du XXème siècle à la moitié du XXème siècle

Repère A MAISON PRINCIPALE

La maison principale est utilisée

Repère B MAISON SECONDAIRE

La maison secondaire l'est aussi

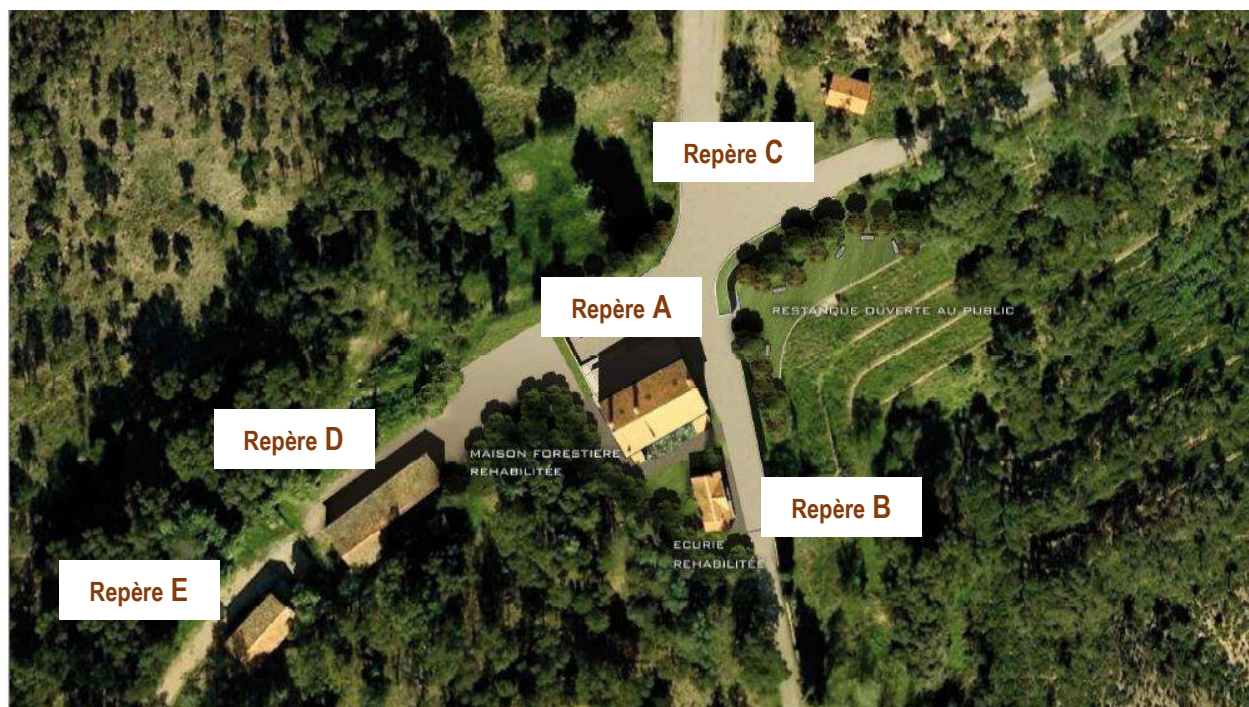
Repère D LOCAL ANNEXE

Le local qui a encore une apparence agricole (abri avec bardage bois) en 1910 est remanié sous la forme d'une annexe utilitaire

Repère E HANGAR

Le hangar est bâti avec les mêmes modes constructifs que ceux qui servent au remaniement important de l'ancien local agricole -repère D)

D'après Vue aérienne extraite du cahier des charges établi par le maître d'ouvrage



Repère A
MAISON PRINCIPALE

La maison principale est toujours utilisée mais elle est remaniée et une surélévation est bâtie sous comble

Repère B
MAISON SECONDAIRE

La maison secondaire est peu remaniée à cette époque, elle doit servir ponctuellement, la pièce de l'étage notamment est alors rénovée

Repère C
Ancien LOCAL REMPOTAGE

Ce local est bâti sous sa configuration actuelle (sur un possible soubassement antérieur – sans certitude)

Repère D
LOCAL ANNEXE

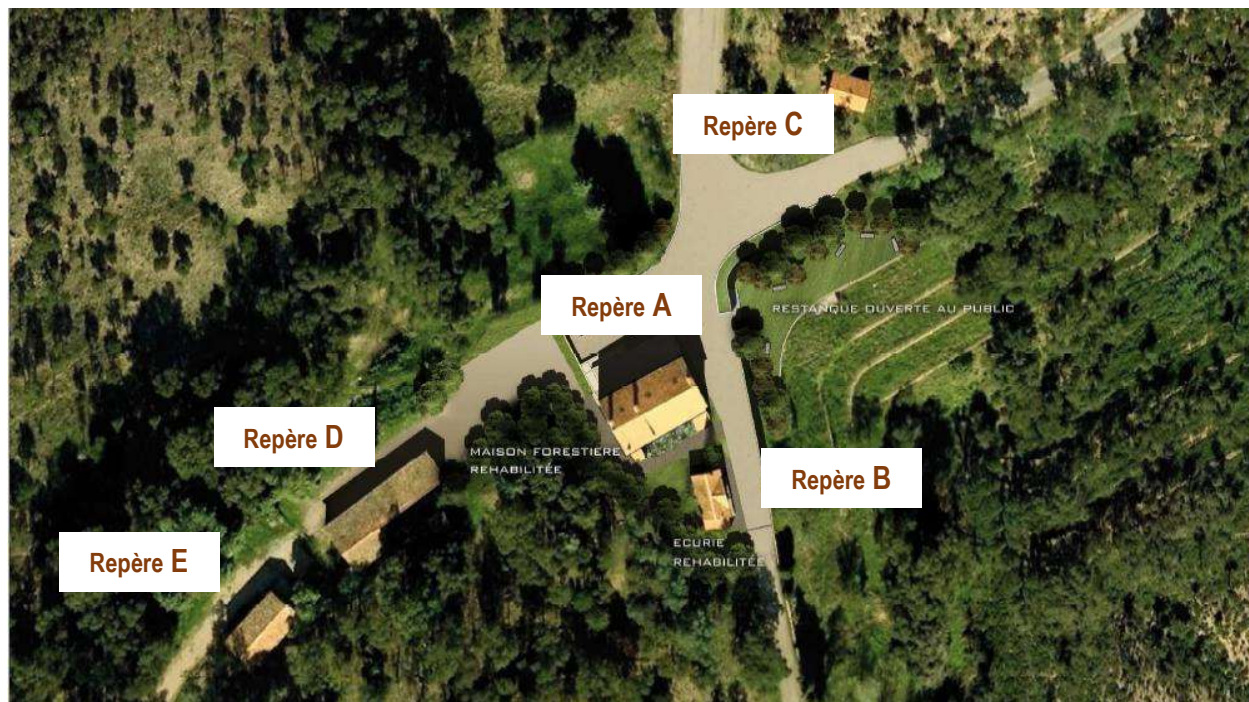
Le local annexe est utilisé sous sa forme remaniée

Repère E
HANGAR

Le hangar est utilisé, quelques dispositions sont modifiées

Schématisation Hypothèse Période 4 – du milieu du XXème à la fin du XXème siècle

D'après Vue aérienne extraite du cahier des charges établi par le maître d'ouvrage



Schématisation Période 5 – de la fin du XXème siècle à maintenant

Repère A

MAISON PRINCIPALE

La maison principale est désaffectée
et se dégrade

Repère B

MAISON SECONDAIRE

La maison secondaire est désaffectée
et se dégrade

Repère C

Ancien LOCAL REMPOTAGE

L'ancien local rempotage est utilisé en tant
qu'abri pour le personnel des services
municipaux

Repère D

LOCAL ANNEXE

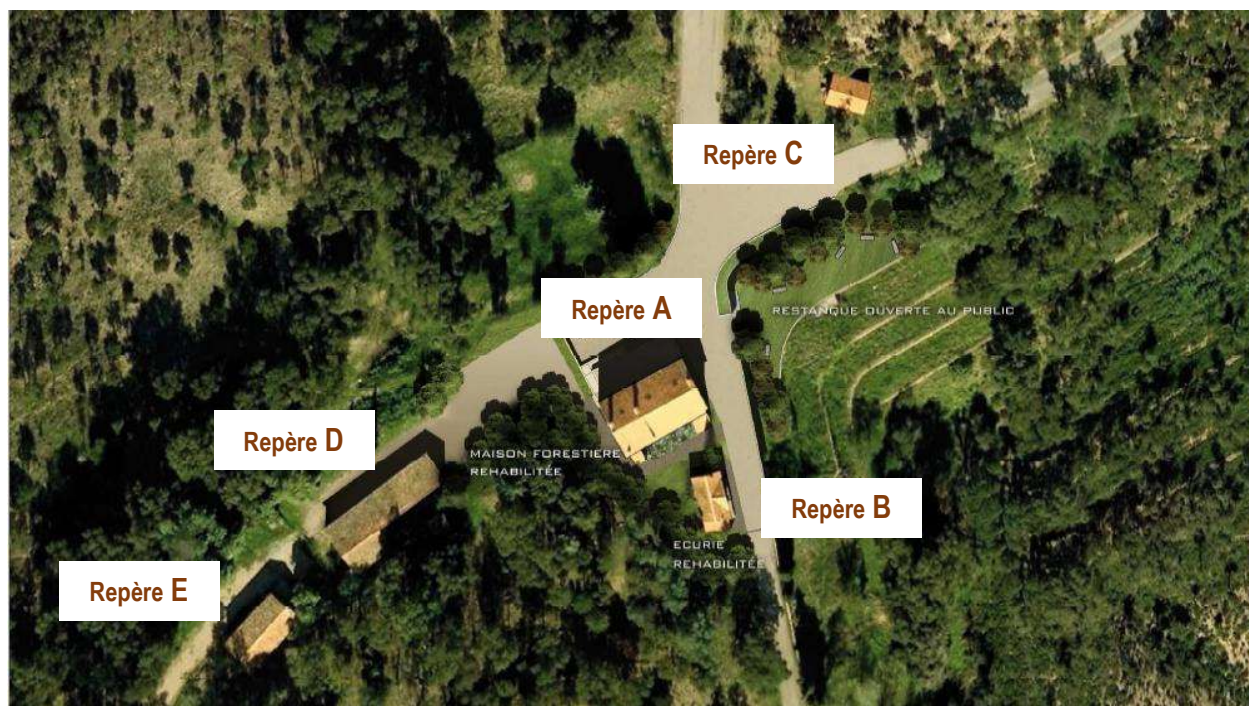
Le local annexe est réaménagé pour servir de
local aux chasseurs

Repère E

HANGAR

Le hangar sert encore ponctuellement

D'après Vue aérienne extraite du cahier des charges établi par le maître d'ouvrage



Cette mise en perspective, même si elle est fondée en partie sur quelques éléments d'archives, l'est essentiellement sur des observations in situ. Les périodes présentées ci-dessus restent donc des hypothèses vraisemblables qui permettent une mise en perspective de la cohérence de l'ensemble bâti en vue des projets de réutilisation, sans être des documents exhaustifs ou infaillibles. Cependant, cette périodisation montre qu'il est difficile de mettre en avant une période de référence dont la restauration, voire la restitution, serait cohérente en vue de la restauration des édifices et la mise en valeur de l'ensemble architectural.

Car, en effet, si la période de construction des deux édifices principaux à la fin du XIXème siècle, est intéressante en vue de leur mise en valeur et de la suppression de certains remaniements (dont en particulier une surélévation tardive), la prise en compte de cette période comme période de référence engagerait à vouloir supprimer le local rempotage qui n'existait alors pas, ou pas dans sa forme actuelle (qui est bien plus tardive), et à supprimer également le hangar bâti très certainement au début du XXème siècle. Ainsi, il semble inefficace de déterminer une période de référence historique à rétablir sur l'ensemble, sous peine de devoir supprimer des éléments qui paraissent actuellement importants ou présentés un intérêt du point de vue du projet à venir.

Il convient donc de se tourner vers une position intermédiaire et fondée sur des considérations de détail, permettant, à la lumière du projet envisagé, d'améliorer la présentation et la mise en valeur de l'ensemble architectural historique sans s'arrêter à des positions trop extrêmes.

Les lectures chronologiques données dans les pages ci-avant, sous forme de synthèse à l'échelle de l'ensemble architecturale, ou par édifices, constituent cependant des outils importants en vue de cette hiérarchisation des priorités et en vue des choix des éléments pouvant être conservés et mis en valeur, de ceux pouvant être modifiés et ceux à supprimer. Pour cette raison, il n'est pas proposé de listing des éléments proprement remarquables à ce stade de l'étude.

En fonction des choix qui seront faits en vue du projet définitif, une liste des éléments ayant alors été identifiés après concertation comme remarquables ou intéressants sera alors réalisée et jointe comme cahier des charges de l'avant-projet sommaire, en vue de la reprise des études à un stade ultérieur par une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre.

TOME 1 – ELEMENTS BATIS

C. Programmation & Faisabilité

Rédigé par l'architecte mandataire

Agnès SOURD TANZI architecte du patrimoine

C.1 – Rappel des éléments programmatiques & premières orientations

C.1.1 – Orientations programmatiques & Objectifs premiers du Maître d'ouvrage

Extraits du Cahier des charges établi par le Maître d'ouvrage S.I.P.M.E.

Page 1 du Cahier des clauses techniques particulières

Dans le cadre de l'élaboration de la Charte, la question de la nécessité d'avoir au moins un point d'accueil propre au massif de l'Estérel a été pointée par tous les acteurs prenant part au débat. Plusieurs besoins avaient ainsi été recensés :

- avoir un lieu d'accueil touristique dans le massif ;
- disposer d'un lieu d'accueil pédagogique (exposition, espace dédié aux classes vertes) pour sensibiliser et éduquer la population locale et touristique aux richesses naturelles du territoire et à sa fragilité ;
- créer un lieu de rencontre et d'échange (salle de réunion) ;
- mise en place d'un bureau des guides ;
- disposer d'une présence humaine à demeure située à l'une des entrées principales du massif ;
- disposer d'un lieu pouvant faire office de vitrine des produits locaux.

Page 5 du Cahier des clauses techniques particulières

Dans le cadre de ces études préalables, il conviendra de travailler sur les **différentes fonctions envisagées pour le site**:

- Hébergement de scolaires (accueil de classes vertes, ou de séjours courts) et du grand public (gîte), avec la même infrastructure, mais dans des temps différents (semaine pour les scolaires, week-end pour le grand public).
- Accueil des divers publics (grand public, scolaires, périscolaire, groupes, associations).
- Muséographie / Pédagogie, éducation à l'environnement et au patrimoine.
- Interprétation de l'espace naturel en milieu extérieur (circuits thématiques, valorisation des terrasses de la MF en jardins, etc.)
- Valorisation/vente de produits locaux
- Petite restauration
- Logement d'un agent sur le site (a priori ONF, ou autre).
- Organisation du stationnement en accord avec la qualité paysagère du site / Mise en valeur du belvédère.

C.1.2 – Modes d'analyse des structures bâties & hiérarchisation des critères

En première phase d'étude des éléments programmatiques souhaités au regard des existants, une liste de critères et de priorités apparaît en première analyse :

- A. Mise en avant du lien intérieur / extérieur, localisation sur le site & relative entre édifices
- B. Priorité à l'expression des structures bâties, à leurs origines & leur authenticité
- C. Volonté programmatique affirmée.

En fonction de l'application de tel ou tel critère en mode prioritaire, les résultats suivants apparaissent :

Par application du critère A :

- Accueil & muséographie dans les deux maisons principales, y compris petite restauration possible
- Maison du gardien dans ancien hangar réaménagé (en fond de secteur)
- Pédagogie possible dans maison secondaire ou dans local annexe réaménagé
- Ancien local rempotage indéterminé, possible petite restauration & vente ou local utilitaire divers.

Par application du critère B :

- Accueil & muséographie dans les deux maisons principales, y compris petite restauration possible
- Au moins un logement maintenu dans une partie de la maison principale (gardien a minima)
- Autre partie pour accueil & muséographie dans anciens espaces domestiques avec vue sur le Mont Vinaigre ou bien logement public ou scolaire (avec capacité certainement réduite à préciser)
- Pédagogie possible dans maison secondaire ou dans local annexe réaménagé
- Ancien local rempotage indéterminé, possible petite restauration & vente ou local utilitaire divers.

Des invariants apparaissent indépendamment de l'application des critères A ou B :

- Accueil & muséographie dans les deux maisons principales, y compris petite restauration possible
- Pédagogie possible dans maison secondaire ou dans local annexe réaménagé
- Ancien local rempotage indéterminé, possible petite restauration & vente ou local utilitaire divers.

Les hypothèses varient cependant beaucoup en fonction de :

- La localisation du logement du gardien dans une partie de la maison principale (ancien logement) ou dans une habitation entièrement à créer en fond de secteur (hangar actuel)
- La conservation de la structure double des deux anciens logements de la maison principale ou non (notamment les deux escaliers)
- L'affectation d'une partie des étages de la maison principale au moins pour accueil du public & muséographie dans les anciens espaces domestiques avec vue sur le Mont Vinaigre,
- La faisabilité d'un hébergement public ou scolaire (avec capacité certainement réduite à préciser).

Ces premiers résultats sont synthétisés dans la planche présentée en page suivante.

Ils doivent être, à la suite, confrontés au détail de la réglementation existante, complexe sur le site et pour le bâti, qui est exposée en détail dans le chapitre suivant : **C.3- Rappel de la réglementation.**

Grâce à cette confrontation, les avantages et inconvénients des scénarios envisageables pourront être exposés dans leurs grands principes et, ainsi, permettre de mieux évaluer leur faisabilité et accompagner le maître d'ouvrage dans le choix de l'option qui, à terme, pourra être retenue.

Repère A
MAISON PRINCIPALE
Accueil & muséographie
(interprétation)
Logement partiel gardien
Logement partiel public ou scolaire
(avec réserves)

Repère B
MAISON SECONDAIRE
Accueil & muséographie
(interprétation)
Ateliers pédagogiques
ou lieu de réunion

Repère C
LOCAL REMPOTAGE
Petite restauration
Vente exposition produits
Accueil Interprétation
Local utilitaire divers

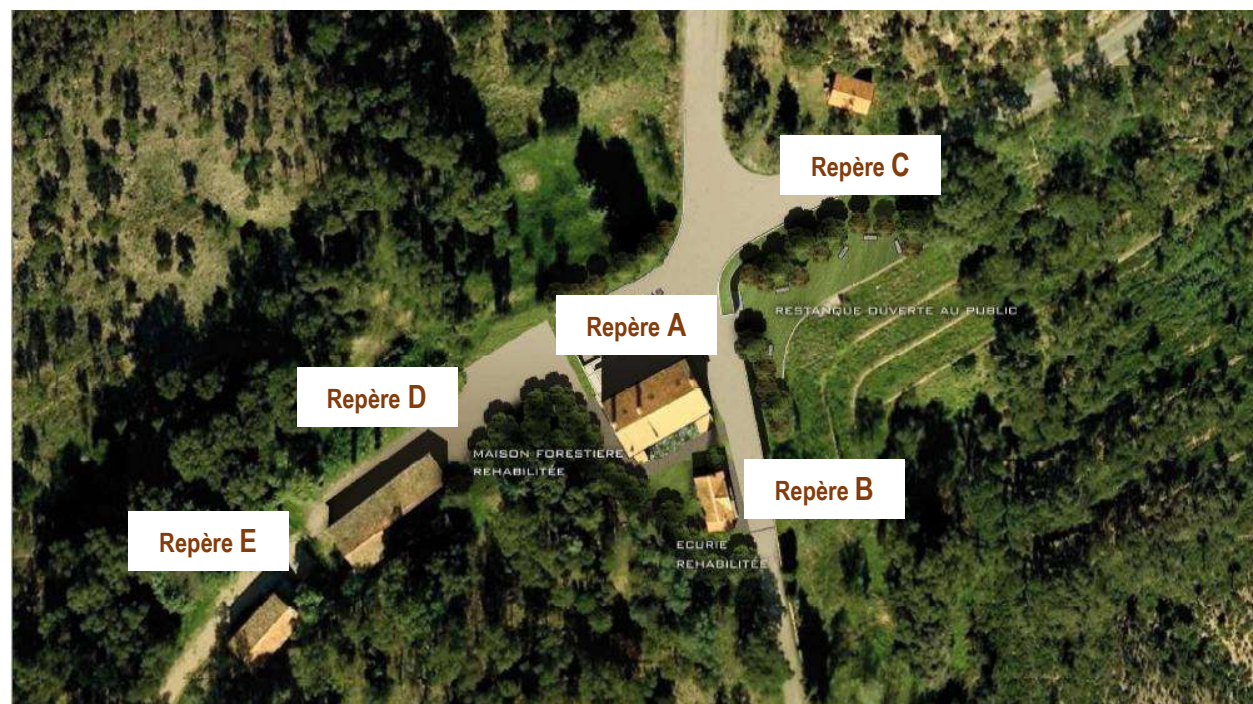
Repère D
LOCAL ANNEXE
Pédagogie de jour
Interprétation complémentaire

Repère E
HANGAR
Divers dont restauration scolaire
Logement gardien à créer

Localisation schématique des orientations programmatiques envisageables

Approche simplifiée (première analyse - esquisse)

D'après Vue aérienne extraite du cahier des charges établi par le maître d'ouvrage



C.2 – Rappel de la réglementation

C.2.1 – La protection du milieu naturel (d'après la Charte forestière de territoire Grand Estérel)

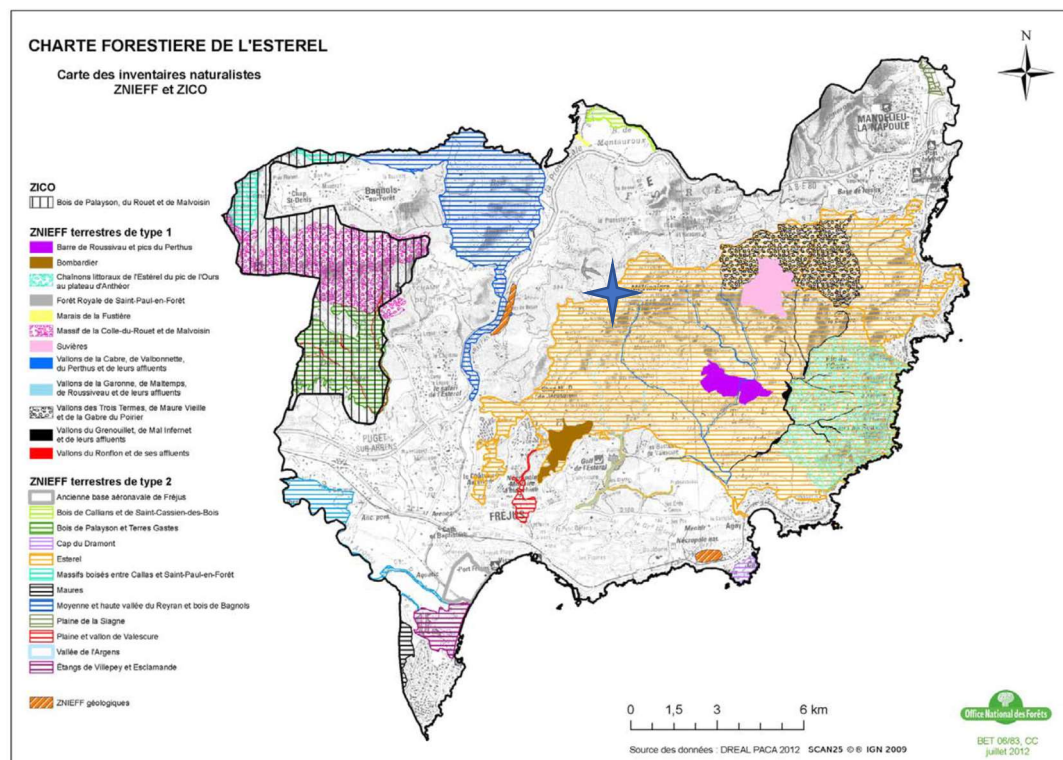
- Les inventaires du milieu naturel

- ZNIEFF (inventaire national Ministère de l'Environnement) – **OUI**
- ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux) – **NON**

ZNIEFF Information complémentaire

Le site d'étude est inclus dans la ZNIEFF « Estérel » (930020462 – Type 2), la limite nord étant la DN7.

Le site domine sans y être inscrit la ZNIEFF « Vallon de la cabre, de Valbonnette, du Perthuis et de leurs affluents » (930020467 – Type 1).



Ci-dessus, planche de localisation des inventaires du milieu naturel
Schématisation graphique extraite de la Charte forestière

- **Protections complémentaires de type contractuel**

- NATURA 2000
- ESPACE NATUREL SENSIBLE

- OUI
- NON

Informations complémentaires

NATURA 2000

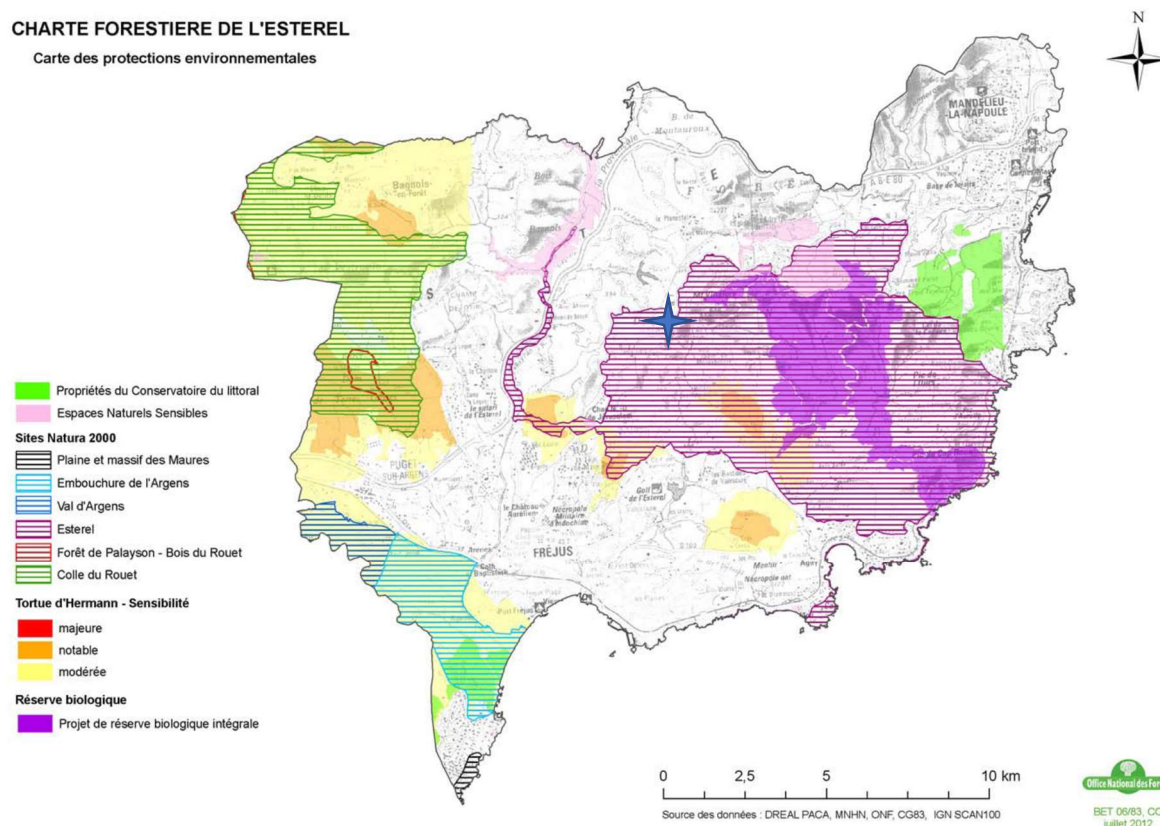
Le site est inclus dans le secteur Directive Habitats FR9301628 « Estérel », la limite nord étant la DN7.

RESERVE BIOLOGIQUE

Le site du Malpey est à proximité de la pointe nord-est du projet de Réserve biologique intégrale.

CHARTRE FORESTIERE DE L'ESTEREL

Carte des protections environnementales



Ci-dessus, planche de localisation des **protections environnementales**

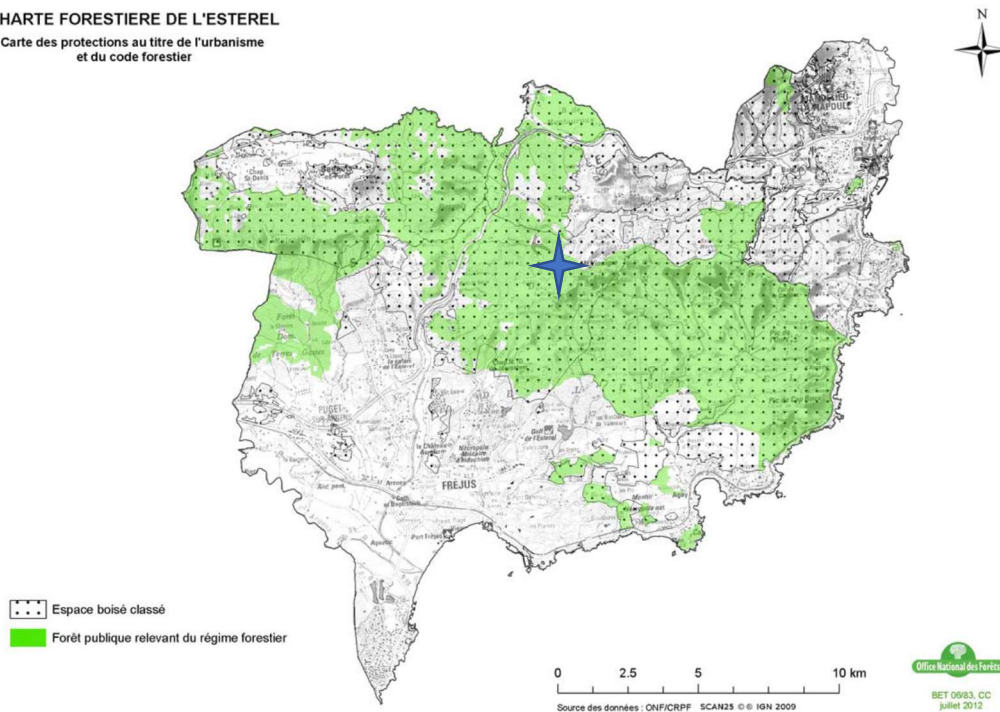
Schématisation graphique extraite de la Charte forestière

- Protections du cadre législatif

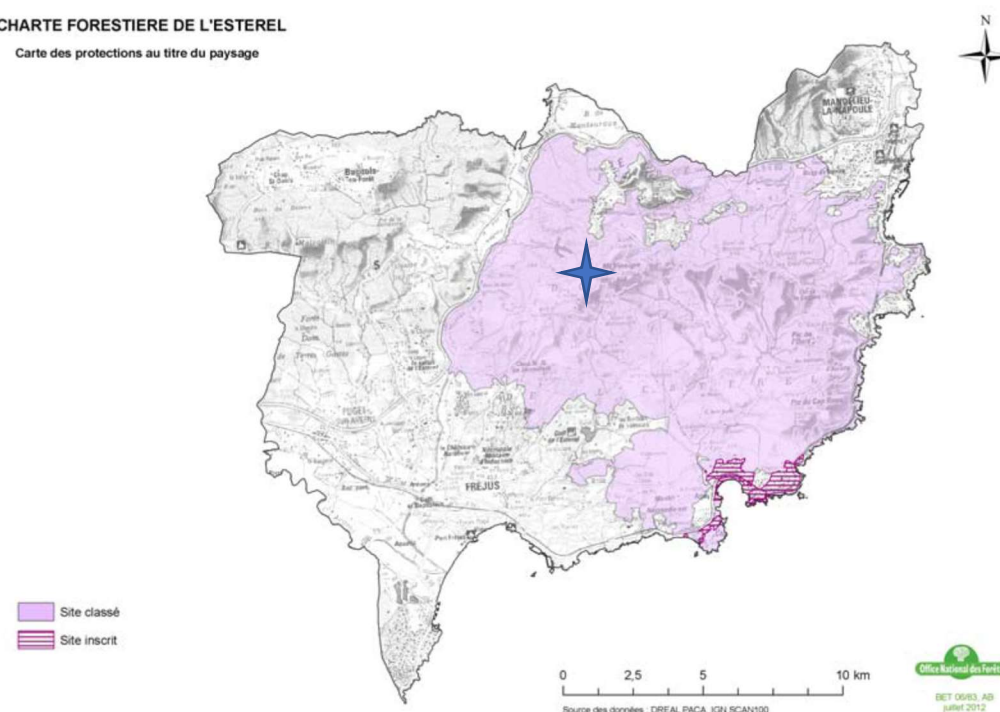
- LA LOI LITTORAL
- L'ESPACE BOISE CLASSE (au titre de la Règlementation urbaine)
- LE REGIME FORESTIER
- Le Plan de restauration & Carte de sensibilité à la TORTUE D'HERMANN
- SITE CLASSE

- OUI / Commune Fréjus & PLU
- OUI
- OUI
- NON
- OUI

CHARTRE FORESTIERE DE L'ESTEREL
Carte des protections au titre de l'urbanisme
et du code forestier



CHARTRE FORESTIERE DE L'ESTEREL
Carte des protections au titre du paysage



A gauche,
planche de localisation de l'**Espace boisé classé** (pointillé) & de l'application du **Régime forestier** (en vert)
A droite, planche de localisation des sites inscrits (hachuré foncé en littoral) & **site classé** (mauve)
Schématisations graphiques extraites de la Charte forestière

C.2.2 – Zoom sur les protections du cadre bâti

- Rappel de la SITUATION FONCIERE (site & bâti)

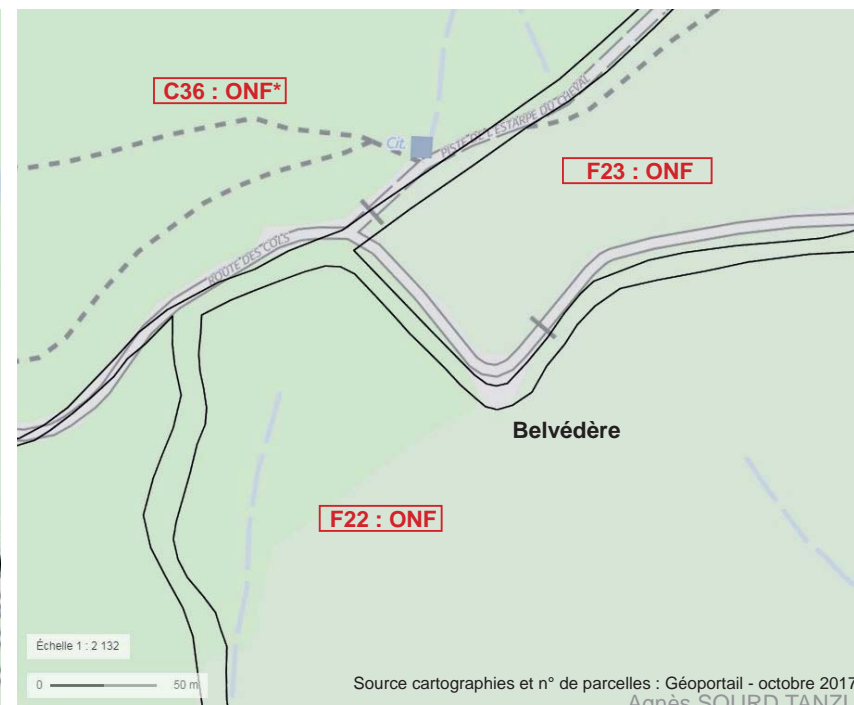
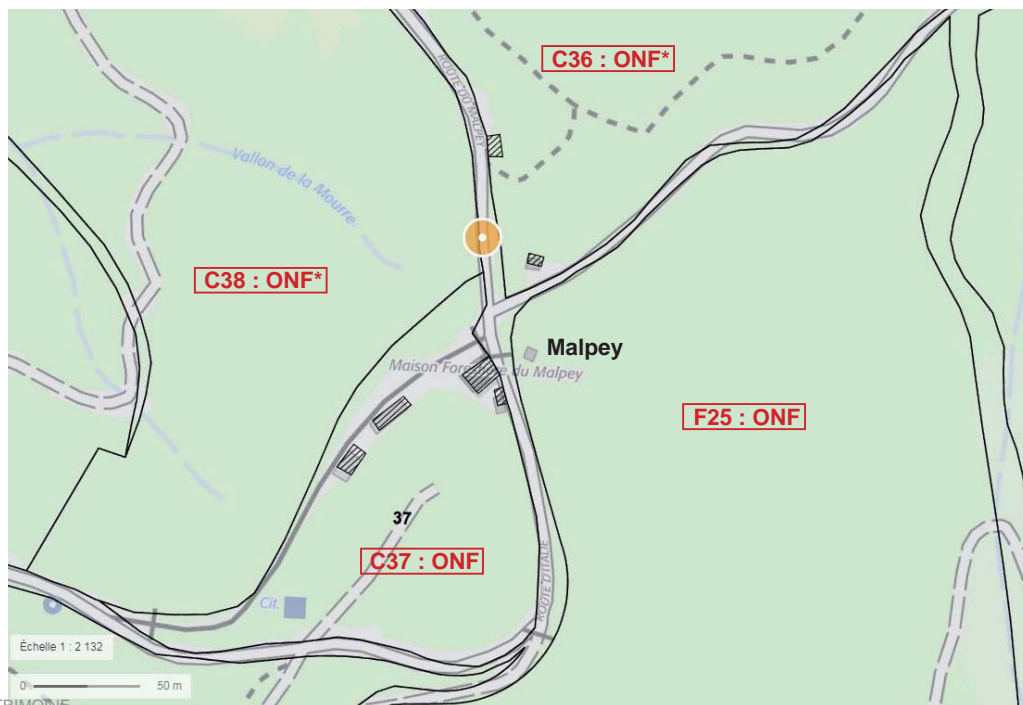
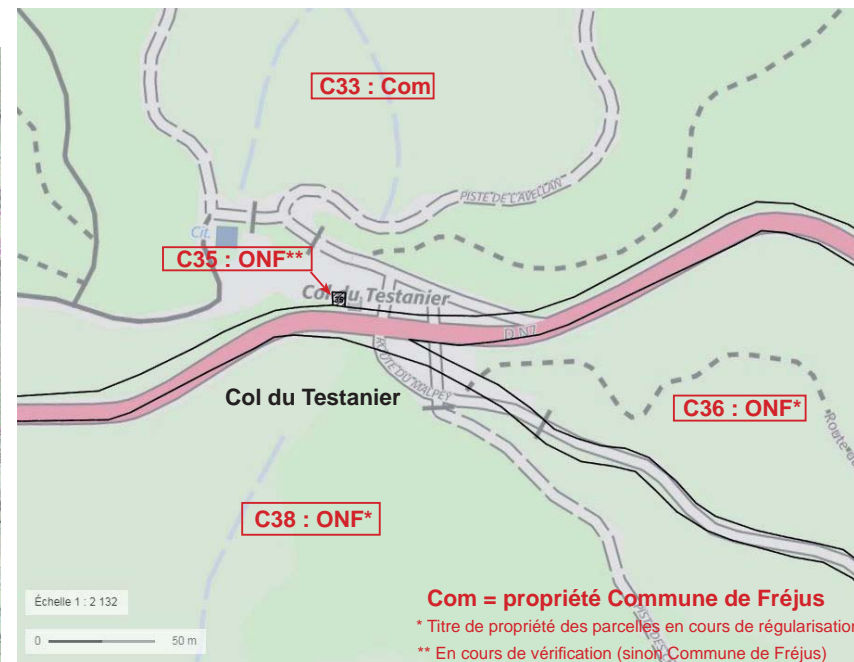
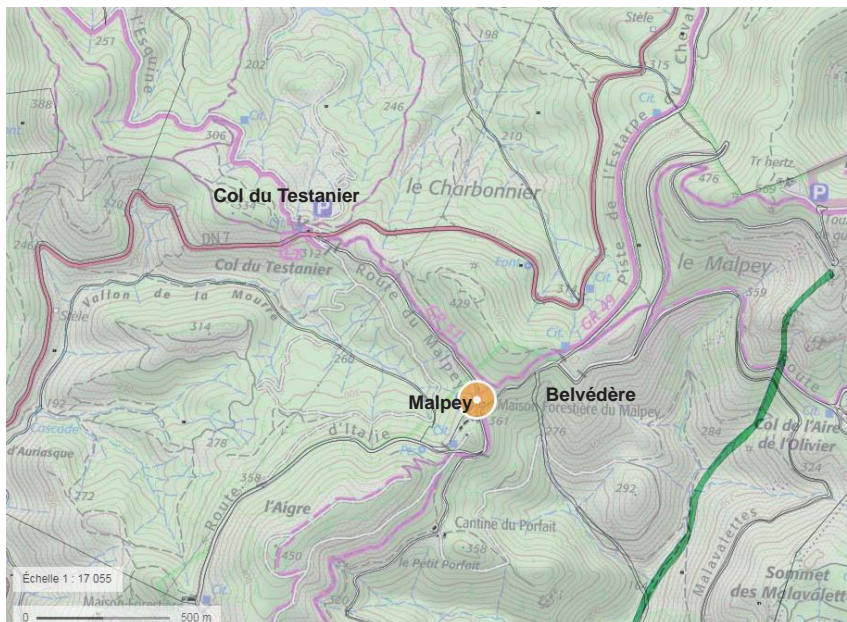
Planches graphiques Page suivante (*hors pagination générale*)

Le statut d'un élément en particulier est encore en cours de vérification qui pourrait conduire à la nécessité d'une régularisation.

L'Office national des Forêts dispose d'un titre de propriété datant du XIXème siècle en ce qui concerne les **parcelles C36 & C38**. Une procédure de régularisation est engagée avec la commune de Fréjus depuis plusieurs années.

SITUATION FONCIÈRE

Le contexte foncier ne présente pas de difficultés particulières: les parcelles concernées sont sous gestion publiques ou semi-publiques : commune de Fréjus, ONF et Département. Quelques régularisations sont en cours.



- La Protection SITE CLASSE

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

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.

- La Protection ESPACE BOISE CLASSE

Détail des dispositions applicables au titre de la protection E.B.C.

Article L 130-1 du Code de l'urbanisme

Peuvent être classés comme espaces boisés classés :

« les bois, forêts, parcs à **conserver, à protéger ou à créer**, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, **enclos ou non, attenant ou non à des habitations** (...).

Le classement **interdit tout changement d'affectation** ou tout mode d'occupation du sol **de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.** »

Les conséquences de cette protection sont en premier lieu une très grande exigence en vue de la conservation et de la mise en valeur des espaces extérieurs et naturels, ce qui implique en contrepartie une exigence tout aussi grande sur le bâti dont les potentialités du cadre général s'en trouvent a maxima considérablement réduites et a minima très contraintes et soumises à concertation avec les mêmes autorités compétentes.

- **Le PLAN LOCAL D'URBANISME**

- **Zone Np** dans **Zones naturelles & forestières N** (cadastre OC0037) :
Ci-dessous extrait du Règlement d'urbanisme

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

- ne sont admis que les aménagements légers prévus à l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme

➔ *Article R 146-2 du code de l'urbanisme*

Modifié par Décret 2005-935 2005-08-02 art. 2 JORF 5 août 2005

Abrogé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 10

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, **peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :**

a) **Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;**

b) **Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;**

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** et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) **Les aménagements** nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions de mesures :

a) *Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F.).*

b) *La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

c) **la hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.**

d) *les ouvrages techniques, cheminées, antennes sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.*

e) *La hauteur sera déterminée afin de permettre l'intégration dans le site et l'environnement, des ouvrages et constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone.*

2- Hauteur absolue :

a) **La hauteur absolue des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus est fixée à 7 m.**

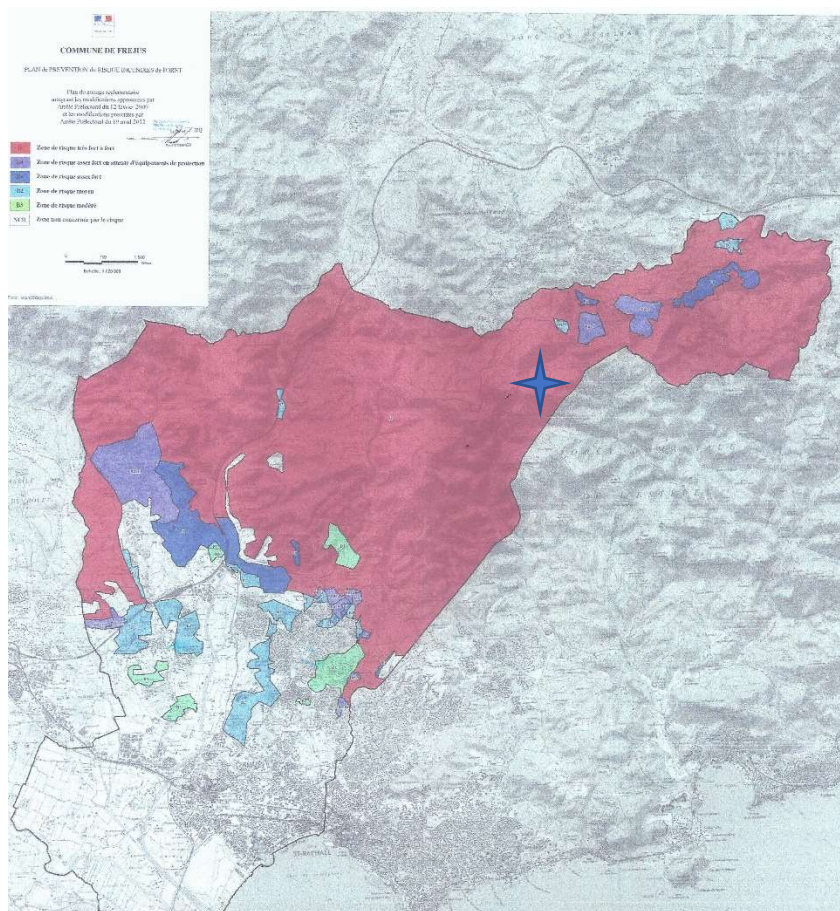
b) *Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.*

Le classement en Zone NP dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme et le détail des dispositions prévues au règlement concernant ce secteur ne sont pas tant restrictives du point de vue de la hauteur des constructions, par exemple, que du point de vue des occupations du sol dont ne nombreuses sont interdites, en particulier est citée comme interdite l'implantation de toute forme d'hébergement. Les aménagements légers, les extensions limitées des bâtiments existants de même que les aires de stationnement sont quant à eux possibles, cependant mentionnés sous réserve de la réalisation préalable d'une enquête publique afin d'attester de leurs nécessités.

- **C.2.3 – Le cas particulier du Plan de prévention du risque d'Incendie de Forêt (PPRIF 2012)**

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

- **OUI**



Ci-dessus, planche synthétique des classements au titre du **PPRIF** / Commune de Fréjus
Schématisation graphique extraite du PPRIF 83 de 2012

PPRIF – 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.**

La signification de
« régulièrement autorisés »^{***}
utilisé dans le cours du premier chapitre
de l'article 1.2.2 reproduit ci-contre

a été précisé par Monsieur Willy Martin
de la DDTM 83, à la demande du maître
d'ouvrage, dans les termes suivants :

*autorisé par permis de construire à partir
de l'année de la mise en application de
cette procédure en France ; et pour la
période antérieure (ce qui est le cas
pour les Maisons forestières bâties à la
fin du XIXème siècle), justification
d'antériorité par présentation de
documents d'archives justifiant des
conditions et de la période de leur
édification, avec photographies.*

- **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].

En complément de la page précédente,
Notamment en ce qui concerne les mesures applicables en cas de travaux d'aménagement d'habitations
implantées antérieurement à l'approbation du PPRIF en vigueur :

PPRIF – TITRE III : Mesures de prévention et de sauvegarde

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...*

Ces dispositions du **Plan de prévention du Risque d'incendie de Forêt** sont particulièrement restrictives à deux titres :

- Même lorsque les travaux de réhabilitation d'édifices préexistants sont envisageables, ces travaux sont **fortement contraints** par **des normes de sécurité très importantes** qui en font **grimper les coûts** de manière considérable,
- Et, pour finir, seuls les **travaux de mise aux normes** de ces bâtiments implantés antérieurement et de manière régulière peuvent être envisagés, avec une possibilité d'extension réduite à 20 m² par bâti.

- **Le CODE DE LA CONSTRUCTION & divers habitat / accueil du public**

Les articles du code de la construction doivent également être pris en compte dans l'étude de la faisabilité, mais leur détail est trop important pour être exposé dans le présent dossier dont l'enjeu reste l'explicitation des contraintes générales spécifiques d'aménagement du site et de réhabilitation des éléments bâtis.

Il n'en reste pas moins qu'en plus de toutes les réglementations citées plus haut et spécifiques au site, toutes les règles, normes et obligations du registre général devront être appliquées, en particulier en ce qui concerne les dispositions de sécurité en matière d'accueil du public et celles en vue de l'accueil universel (soit tout public), qui doit prendre en compte une variété importante d'handicaps (visuels, auditifs, moteurs...).

En matière d'accessibilité des personnes handicapées, plus le projet est contraint dans un cadre bâti ancien, plus sa réhabilitation s'appuie sur une mise en valeur de ses dispositions anciennes, y compris qualitatives, et plus il est possible de proposer des mesures dérogatoires et d'autres compensatoires si toutes les parties, et notamment tous les étages, ne peuvent être rendues accessibles.

Ces réflexions constitueront le cœur des études d'Avant-projet, en vue de l'adaptation des affectations qui auront été jugées les plus favorables en vue du réaménagement et de la mise en valeur de l'ancienne maison forestière. Des impossibilités, au stade Avant-projet, sur certains de ces détails pourront encore fermer le champ de certains scénarii.

C.3 – Etude des scenarii d'aménagement du bâti

C.3.1 – Le cahier des charges tel qu'affiné par le maître d'ouvrage en cours de mission

En cours d'étude, lors de réunions intermédiaires, le maître d'ouvrage a précisé ses souhaits d'une part en matière d'aménagements connexes à prévoir (premier paragraphe ci-dessous) et, d'autre part, de scenarii à traiter concernant la fonction d'hébergement (second paragraphe en bas de page). En effet, à la lecture des premiers éléments de synthèse de la réglementation en vigueur, la faisabilité de ces scenarii comprenant un hébergement sur site semblant très compromise, le maître d'ouvrage a cependant souhaité qu'ils soient maintenus dans les hypothèses de fin d'étude afin d'en détailler le plus explicitement les avantages de même que toutes les contraintes, de la même façon que pour les autres affectations étudiées.

Rappel des Aménagements connexes à prévoir (demandes transmises par le SIPME)

- **Abri extérieur couvert** en libre accès (espace pique-nique, refuge en cas d'intempéries),
- **Salle multi-usages** (accueil & information du public, espace de réunion, lieu de vente de produits locaux, coin pique-nique intérieur),
- Espace d'attache pour les **deux-roues**, les **vélos** et les **chevaux**,
- **Point relais** pour les vélos & VTT (équipements pour envisager une labellisation FFC dans l'Estérel),
- **Point secours**, alimenté de manière autonome par un panneau photovoltaïque.

Scenarii à traiter concernant la fonction d'hébergement (demande du SIPME)*

*Dans tous les cas, à combiner avec un logement ONF / gardien

- **Scénario A** : Hébergement pour les besoins internes du SIPME et de l'ONF (prévoir 2 chambres de 2 lits + à part en commun une salle de bain, 1 WC, 1 kitchenette),
- **Scénario B** : Fonction A à adapter pour la combiner avec une fonction de gîte grand public (exemple : prévoir un petit espace hors-sac),
- **Scénario C** : A adaptée + B + hébergement scolaire séjours courts
- **Scénario D** : Variante de C : A + B + hébergement scolaire séjours longs (de type Classe verte)

Effectif requis pour la fonction hébergement inférieur à 30 personnes (pour rester dans le cadre d'un établissement recevant du public de catégorie 5, locaux à sommeil type CV5).

C.3.2 – Les principaux contacts avec des tiers pris pendant le cours de l'étude

Du fait de la diversité des affectations abordées et de la complexité de certaines interprétations possibles notamment au titre de la réglementation, des contacts avec des tiers, services instructeurs, futurs utilisateurs potentiels, organismes d'agrément etc... ont été pris afin de préciser certaines limites de faisabilité de certains scénarii.

- **Identité & fonction des personnes contactées**

Ayant fourni des informations tangibles d'un point de vue règlementaire

Monsieur COLOMAR - Directeur de l'Application du droit des sols / Ville de Fréjus

Madame BONNERAVE – Direction dép. de la Cohésion sociale / Hébergement des mineurs

Madame AUBE – Education Nationale / Académie Agrément des structures d'accueil

- **Identité & fonction des personnes contactées**

Contacts complémentaires concernant l'accueil de jeunes & scolaires

Monsieur POYDENOT – Directeur du Centre permanent pour l'environnement / Iles de Lérins

Monsieur BERTHAULT – Directeur de Cannes jeunesse

Monsieur CHATARD – Education nationale / Conseiller pédagogique

Madame LEROY – Education nationale / Inspection Renouvellement des agréments d'accueil

- **Identité & fonction des personnes contactées**

Contacts thématiques foncière & environnementale

Madame ALLEMAND – Co-animatrice du site Natura 2000 Estérel / Communauté agglomération

Madame GAUTRAUD – Chef du service des affaires immobilières et foncières / Ville de Fréjus

C.3.3 – L'analyse des scenarii concernant la fonction d'hébergement

- En ce qui concerne **le Scenario A**, le maître d'ouvrage cite dans le détail les principaux besoins à intégrer (prévoir 2 chambres de 2 lits + à part en commun une salle de bain, 1 WC, 1 kitchenette) ; ces équipements relativement restreints ne posent pas de problèmes particuliers de coût ou de volume à intégrer dans les édifices existants, hormis les questions persistantes concernant la difficulté d'insérer sur le site, du fait de la réglementation contraignante, une fonction d'hébergement autre que celle des deux logements anciens, actuellement désaffectés, à partir du moment où ils sont réhabilités et où le maître d'ouvrage peut apporter les preuves de leur aménagement dans les règles au moment de leur construction [mis à part le problème de leur désaffectation intermédiaire qui pourrait constituer une difficulté de plus en vue de l'obtention de l'autorisation de les rénover d'après les services instructeurs de la Ville).
- En ce qui concerne **le Scenario B**, qui prévoit l'usage des mêmes installations en gîte, il était nécessaire de vérifier les demandes réglementaires en la matière. En-dehors de recommandations concernant les gîtes même tels qu'organisés sur le territoire français, la Direction de la Cohésion sociale du Département du Var nous a indiqué suivre en la matière pour base les recommandations du **Règlement sanitaire départemental**, édité par l'Agence Régionale de Santé PACA, dont les principales sont les suivantes :

- Page 24 - **Logements garnis et hôtels**
Locaux affectés à l'hébergement collectif

SECTION II - AMENAGEMENT DES LOCAUX

ART 57. EQUIPEMENT

Lorsqu'un garni, un meublé ou un hôtel communique avec un débit de boissons, une entrée indépendante doit être aménagée et maintenue constamment disponible.

Dans ces locaux, chaque unité de location doit avoir une porte indépendante.

Les chambres pour être autorisées à la location en meublé ou en garni ou à usage d'hôtel doivent avoir une surface minimale, calculée selon l'article 40 .3, de 8 m² pour recevoir 1 personne, 9 m² pour recevoir 2 personnes, et 5 m² par personne au-delà.

Tout dortoir est divisé en boxes individuels largement ouverts sur les dégagements pour assurer le renouvellement d'air. Le dortoir doit comporter en annexe des installations sanitaires en nombre et en qualité conformes à la réglementation concernant les logements - foyers, à savoir:

- une salle de douches à raison d'une pomme -douche pour 10 personnes ou fraction de 10 personnes
- des cabinets d'aisances à raison d'un pour 10 personnes ou fraction de 10 personnes
- un lavabo pour 3 personnes au maximum; à titre transitoire sont tolérés les lavabos collectifs comportant un nombre de robinets correspondant au nombre de lits.

La prévision de ce type d'hébergement sur site pose toujours la même question d'adaptation à la réglementation en vigueur qui y est défavorable, du fait de l'augmentation de l'exposition au risque, du fait de l'accueil de public pour hébergement la nuit, de plus en étages si situé dans la maison principale, la seule à avoir été anciennement une habitation. De plus, les obligations en termes de mètres carrés pour les chambres ne permettent pas un effectif important, du fait des gabarits déjà existants des pièces. La possibilité de disposer de lits superposés qui n'est pas citée dans cet article augmente un peu la capacité d'accueil mais de façon limitée du fait du besoin de sanitaires en conséquence, et des surfaces relativement réduites de l'ensemble.

En effet, l'hébergement de nuit et en étages rend nécessaire un certain nombre de dispositions de sécurité, de sas, de circulations, qui ne permettent pas une forte augmentation de la capacité. Même maximale, cette capacité reste aux alentours d'une vingtaine, éventuellement 29 (pour rester sous le seuil de 30 et conserver le statut d'ERP cat. 5), sous réserve d'une vérification plus poussée de la faisabilité des équipements sanitaires nécessaires en rapport.

- En ce qui concerne **les Scenarii C & D**, qui prévoient l'hébergement de jeunes en cadre scolaire ou non, l'effectif peut être le même que pour le scénario précédent, de vingt à trente, mais posent des problèmes de sécurité encore plus importants du fait de l'accueil d'un jeune public.

Si le service chargé des agréments en vue de l'Hébergement de mineurs dit appliquer les mêmes règles que celles déjà citées au chapitre précédent, certaines institutions tierces, comme l'Education nationale, sont parfois plus exigeantes, comme sur la question de l'hébergement de mineurs en étages, l'Education nationale ayant tendance, pour certains jeunes publics, à favoriser les hébergements à rez-de-chaussée ou, s'ils sont situés en étage, alors munis d'issues nombreuses, en surplus même par rapport aux normes.

Par ailleurs, la distinction que les premiers contacts établis par le maître d'ouvrage l'avait conduit à faire entre séjours courts ou longs ne semble pas tenir, pour l'Education nationale notamment, pas tant du fait qu'il y ait une classe ou non annexée à l'équipement d'accueil mais surtout sur l'obligation, au-delà d'un séjour d'une journée, d'avoir un dispositif de restauration en plats chauds. Ce dispositif, même s'il s'agit d'une cuisine de réchauffage, et non de préparation, représente un investissement en coût et en surface, qui demanderait d'abaisser l'effectif à accueillir pour trouver la place de loger la cuisine et la pièce en vue des repas. De ce fait, le groupe se trouverait réduit à une quinzaine. Le fait que l'effectif dans ce cas puisse difficilement atteindre trente est un inconvénient de taille, puisque les représentants de l'Education nationale précisent par ailleurs qu'un effectif minimal à atteindre serait celui d'une classe complète, plus les accompagnants.

Du fait de ces contraintes, et de la situation en zone rouge, les représentants de l'Education nationale seraient favorables à un accueil de jour, sans hébergement, qui permettrait de développer des activités pédagogiques structurées autour de trois entrées : Sciences / EPS & Patrimoine (l'ancienne maison forestière et certaines de ses dispositions d'origine pouvant servir de supports à une dynamique d'enseignement concernant les modes d'adaptation et de gestion de son habitat par l'homme face à l'environnement). Pour l'entrée « Sciences », il est demandé de mettre à disposition un espace classe capable d'accueillir une classe, doté de ressources pédagogiques concernant le massif. Il serait également intéressant qu'une réhabilitation qualitative et écologique des bâtiments puisse servir d'outil pédagogique. La préservation de la structure actuelle de la maison secondaire (local B), serait également intéressante d'un point de vue patrimonial pour l'Education Nationale. Le SIPME pourrait ainsi construire un « projet cadre » avec l'Education Nationale intégrant ces trois entrées.

Cependant, les représentants de l'Education nationale formulent une autre remarque au sujet de l'effectif et des déplacements scolaires sur site à la journée, celui de la rentabilisation des moyens de locomotion. En effet, pour des questions de rentabilité du transport, ce sont deux classes qui se déplacent ensemble le plus souvent, soit soixante élèves et accompagnants.

Dans ce cas et du fait des multiples facteurs (restauration, transport), même pour un séjour d'une journée, sans hébergement, pour lequel les repas seraient apportés sur site, les représentants de l'Education nationale imaginent un scénario suivant lequel une classe serait accueillie dans une salle pour des explications concernant les activités pédagogiques, et une autre envoyée en exploration, mais pour laquelle une structure d'abri et en vue de la prise des repas devraient cependant être aménagée en complément.

→ L'ensemble de ces considérations a été retranscrit de manière synthétique sous la forme d'un tableau permettant une lecture d'ensemble des possibilités offertes et des inconvénients des scénarii A B C & D dont le maître d'ouvrage souhaitait l'étude en matière d'hébergement sur site.

Ce tableau est reproduit en page suivante (hors pagination générale).

	SCENARIO D'HEBERGEMENT A (SIPME) Hébergement interne SIPME ONF	SCENARIO D'HEBERGEMENT B (SIPME) Scénario A à combiner avec Gîte grand public	SCENARII C & D (SIPME) Scenarii A (hébergement interne) + B (gîte) + Hébergement scolaires Séjours courts (C) ou longs (D)
DETAILS	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Demande initiale 2 chambres & des sanitaires ✧ Locaux complémentaires envisageables, comme salle commune (à préciser) 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Adaptation recommandations gîte à préciser (Règlement sanitaire départemental & recommandations secteur d'activité) 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Adaptation recommandations DDCS & Education nationale à préciser)
POSSIBILITES	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Peut être proposé en tranche verticale sur la maison principale (l'un des anciens logements), <u>combiné à un logement d'interprétation à l'est</u> (Vue Mt Vinaigre) ou à <u>un logement ONF</u> (à l'ouest) ✧ Compatible réglementation existante – remise en état logements existants 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Superposition envisageable avec capacité hébergement ponctuel interne (gîte & SIPME ONF) ✧ Combinaison avec le logement spécifique ONF par tranches verticales (conservation structure logements) ou plateaux (modifications structure) – capacité 10 à 20 ✧ Capacité globale estimée de 15 à 25/30 en lits superposés – faisabilité sanitaires à préciser 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ C/D éventuellement dans maison principale si logement ONF ailleurs ✧ Ou Hébergement scolaires RDC local annexe (favorable d'un point de vue sécurité incendie pour évacuation RDC)
INCONVENIENTS	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Néant 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Accueil du public – catégorie ERP & changement d'affectation ✧ Hébergement de nuit du public – forte aggravation de l'exposition au risque incendie ✧ Modifications conséquentes du bâti intérieur pour adaptation (circulations, sanitaires...) plus l'effectif augmente ✧ Modifications fortes des logements anciens en capacité maximale, ne serait-ce que par l'intégration des installations sanitaires 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Demandent des aménagements neufs conséquents soit en requalification dans la maison, soit en aménagement dans le local annexe & le hangar – coûts importants ✧ Accueil du public – catégorie ERP & changement d'affectations ✧ Très forte aggravation de l'exposition au risque incendie : hébergement public jeune (+ étage / maison) ✧ Pas ou peu d'interprétation possible sur le bâti principal (maison) en cas de transformation pour l'hébergement de jeunes (ou capacité à réduire)
DIFFICULTES	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Néant 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Changement d'affectation en ERP ✧ PPRIF : double facteur aggravant Public + hébergement de nuit ✧ Difficulté d'utilisation du bâti principal comme support d'interprétation espace naturel & patrimoine architectural 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Toutes les difficultés citées en B + : ✧ Accueil de jeunes limité, en étages maison de 15 à 25 (hors accompagnants à confirmer), en RDC local annexe 8 élèves en déduisant sanitaires & accompagnants (de 8 à 16 en lits superposés), ✧ Restauration réduite réchauffage

C.3.2 – Hypothèses d'aménagement du bâti proposées par la maîtrise d'œuvre pour examen & synthèse

Les premières analyses présentées dans les chapitres précédents ayant montré :

- D'une part que certains scénarii d'hébergement présentaient peu de différences (C et D par exemple), mais qu'en matière d'accueil de publics scolaires, le choix principal se situe entre l'accueil de classes vertes (impliquant une fonction d'hébergement et des infrastructures de restauration importantes), ou l'accueil de jour de publics scolaires et périscolaires (impliquant la présence d'espaces d'accueil pédagogiques pour un effectif de 2 classes, soit 60 personnes environ)
- Et, d'autre part, que la réglementation en vigueur du fait de sa complexité, par la superposition de nombreux niveaux de protection, et ses restrictions importantes, laissant cependant possible la réhabilitation dans certaines conditions des édifices existants,

Le maître d'œuvre a choisi de présenter l'ensemble des affectations dont l'étude était souhaitée par la maîtrise d'ouvrage sur un panel de trois scénarii nommés Alpha, Bêta & Gamma, organisés suivant une progression depuis la faisabilité la plus simple, à la faisabilité la plus complexe, contraignante voire difficile au regard d'une lecture restrictive de la réglementation en vigueur. Ces scénarii sont présentés sur trois planches de synthèse concernant les éléments bâtis, puis sont analysés sous la forme d'un tableau inséré à la suite, **en page jointe (hors pagination générale)**.

Le **scénario Alpha** a été imaginé afin de présenter les affectations envisageables sur les différents bâtiments si l'on se fonde sur une interprétation restrictive de la réglementation en vigueur, et sur une fonction hébergement réduite, limitée aux seuls besoins du SIPME et de l'ONF.

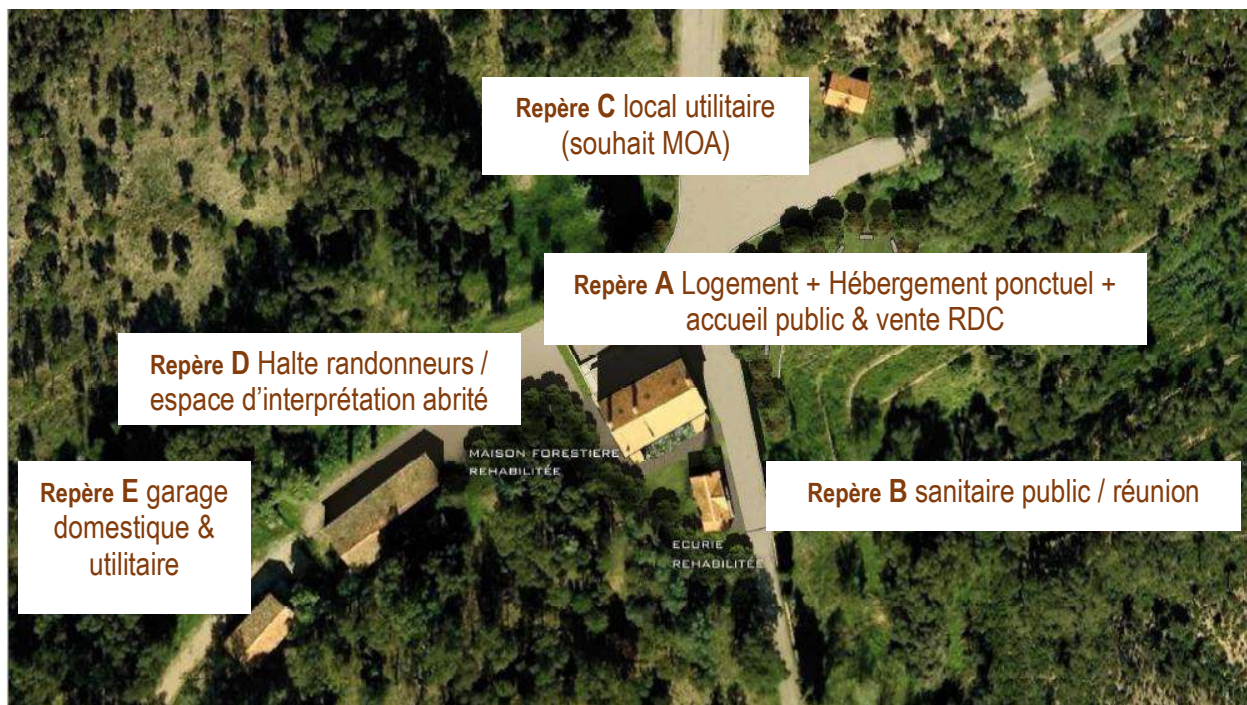
Le **scénario Bêta** cherche à faire réfléchir sur la proposition intermédiaire d'un accueil de jeunes ou de scolaires mais de jour uniquement, sans hébergement, ce qui nécessite cependant déjà des aménagements spécifiques pour lesquels une localisation est proposée en rapport avec une nouvelle ventilation des autres éléments du programme.

Le **scénario Gamma** est la représentation schématique des dispositions induites par les scénarii C & D que le maître d'ouvrage avaient inclus dans sa demande, dont la faisabilité est rendue doublement difficile, à la fois du fait d'un espace réduit et contraignant architecturalement, et d'autre part du fait d'une réglementation à l'heure actuelle non adaptée.

- HYPOTHESE Bâti proposition synthèse MOE Alpha

Sur la base de la réglementation en cours (interprétation restrictive)

D'après Vue aérienne extraite du cahier des charges établi par le maître d'ouvrage



86

Repère A
MAISON PRINCIPALE
Activité principale Logement
Etages : à l'ouest le gardien ONF
A l'est, hébergement SIPME ONF
ou/et gîte réduit*
(scenarii A/B MOA)
Accueil public RDC réduit avec vente

Repère B
MAISON SECONDAIRE
Sanitaire public RDC &
Salle réunion Institutions Etage
Ou Interprétation & pédagogie
Ou / et Hébergement ponctuel

Repère C
Ancien LOCAL REMPOTAGE
Local annexe utilitaire

Repère D
LOCAL ANNEXE
Ancien abri agricole restauré - halte
Randonneurs, refuge intempéries /
espace d'interprétation abrité

Repère E
HANGAR
Garage véhicule logement ONF +
besoins agricoles ou forestiers

**problème réglementaire*

Repère A

MAISON PRINCIPALE

Accueil public RDC avec vente & étages
ancien logement oriental
(vue Mt Vinaigre)

Pour interprétation milieu naturel &
patrimoine bâti

+ Logement gardien ONF ouest*

Repère B

MAISON SECONDAIRE

Sanitaire public RDC &
Halte randonneurs, pique-nique abrité
Etage

Repère C

Ancien LOCAL REMPOTAGE

Local pédagogique rempotage

Repère D

LOCAL ANNEXE

Transformation pour accueil scolaire de
jour – 1 classe / vestiaires & sanitaires,
préau existant face arrière

Repère E

HANGAR

Transformation pour espace pédagogique
complémentaire / repas froid ou/et accueil
atelier 2de classe

**Variante avec hébergement SIPME,
surface logement réduite*

- HYPOTHESE Bâti proposition synthèse MOE Bêta

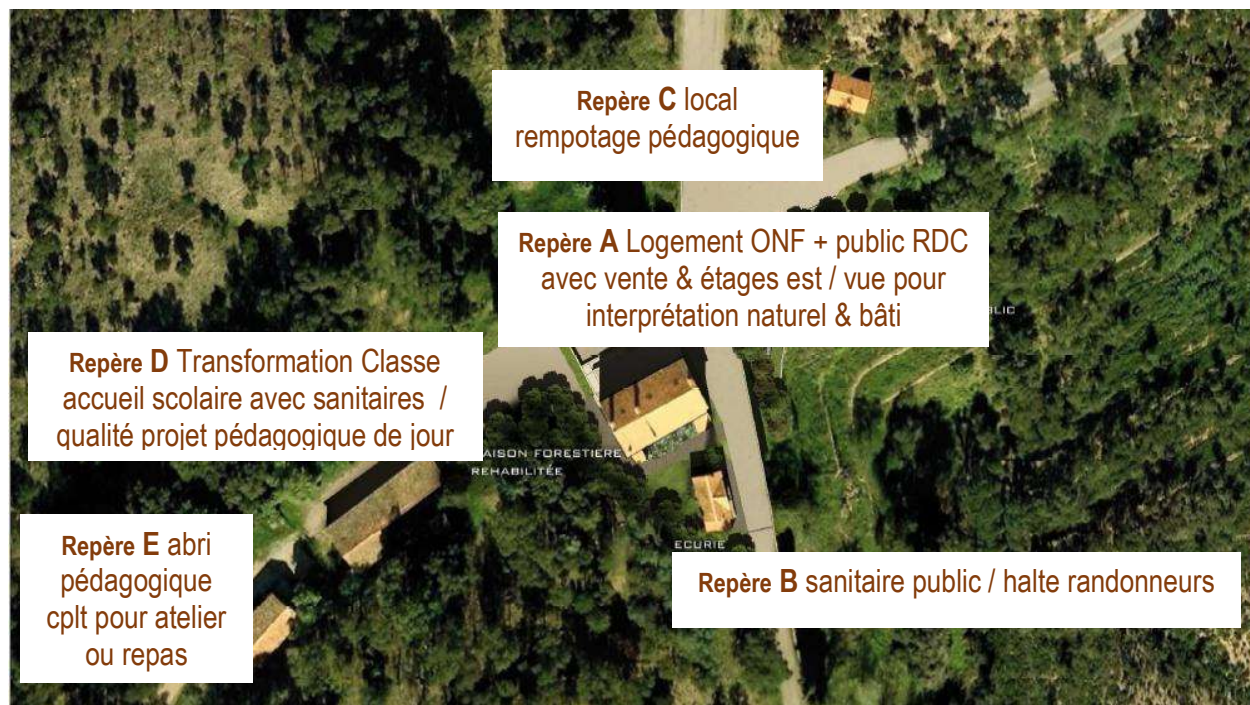
Pour accueil de jour scolaires, à la journée

(hébergement de nuit extérieur au site – familles ou structure tierce)

- *Compatibilité avec la réglementation à vérifier auprès des instructeurs** mais
Education nationale favorable au projet sans hébergement*

***exposition au risque incendie aggravée par des changements d'affectation*

D'après Vue aérienne extraite du cahier des charges établi par le maître d'ouvrage

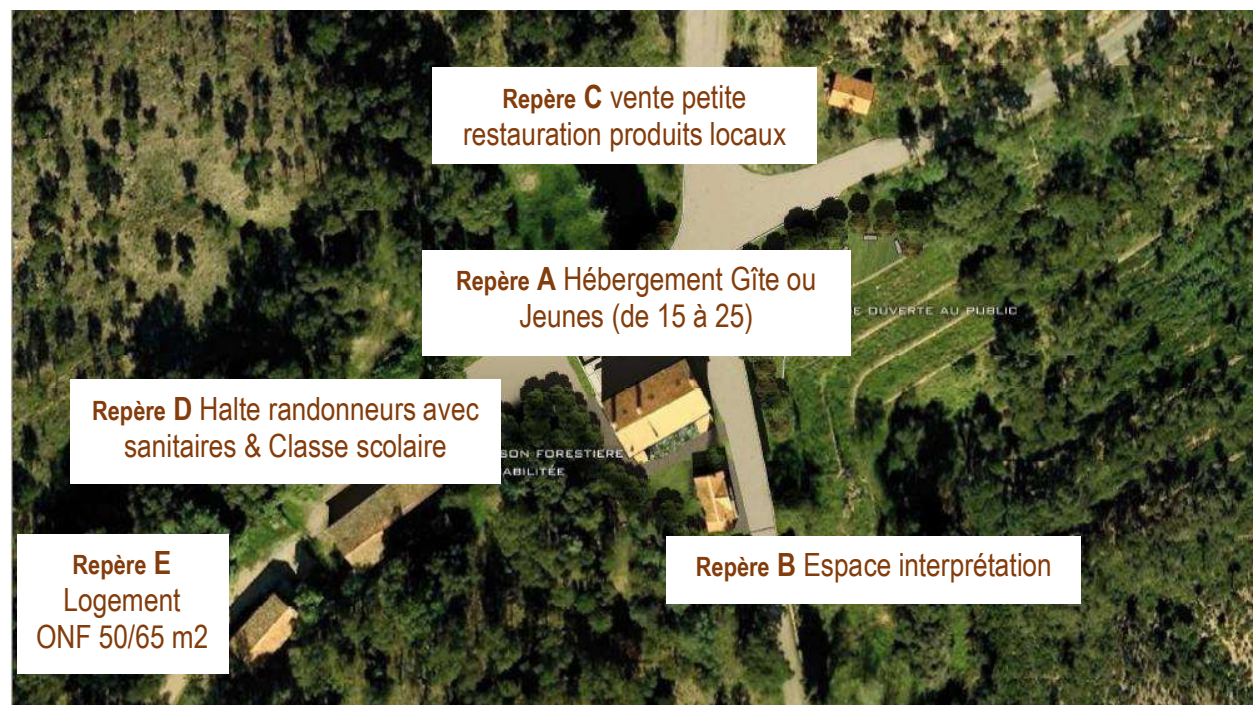


- HYPOTHESE Bâti proposition synthèse MOE Gamma

Sur la base de la priorité donnée en termes de gestion par le maître d'ouvrage à l'activité d'hébergement de jeunes ou de gîte dans la maison principale (CR annoté COTECH 1 & présentation COTECH 2)

- **Compatibilité difficile avec réglementation actuelle** / Partenaire jeunesse ou gîte à définir** **exposition au risque incendie fortement aggravée (hébergement + jeunes ou scolaires)

D'après Vue aérienne extraite du cahier des charges établi par le maître d'ouvrage



	SCENARIO ALPHA Affectations conservées au plus proche de l'existant et de la réglementation	SCENARIO BETA Affectations partiellement conservées avec création d'espaces pédagogiques d'accueil de jour	SCENARIO GAMMA Recomposition des affectations avec création d'un hébergement nocturne
AVANTAGES	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Répond aux scénarii A & B (SIPME) ✧ Conforme à la réglementation en vigueur (affectations bâties B & D à vérifier en concertation avec les Services de l'état + option gîte) ✧ Rapidité d'instruction ✧ Conservation des structures bâties, y compris intérieures 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Répond au programme en termes d'accueil des scolaires (de jour uniquement - <u>objectifs Education Nationale</u>) ✧ Combinaison des réaffectations avec la mise en valeur du patrimoine bâti, y compris dans ses principales dispositions intérieures & réunion des fonctions pédagogiques 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Répond au programme global, y compris en termes d'accueil des scolaires (jour & nuit - <u>objectifs de gestion SIPME</u>) – scénarii C & D (SIPME) ✧ Espace extérieur privatif pour le gardien ✧ Modèle de gestion avec DSP (SIPME)
INCONVENIENTS	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Ne répond pas à certains éléments du programme global (pas de salle de classe, pas d'hébergement nocturne scolaire) et Maisons (A, B, C) très peu révélées au public ✧ Juxtaposition des publics et usages dans les espaces extérieurs & manque d'espace d'accueil tout public ✧ Modèle de gestion subventionné (SIPME) ou DSP si option gîte 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Ne répond pas à certains éléments du programme global (pas d'hébergement nocturne scolaire ni de gîte) ✧ Bâtiment A : accessibilité PMR réduite à l'espace d'interprétation ✧ Espace privatif gardien réduit ✧ Modèle de gestion subventionné (SIPME) 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Conformité difficile à la réglementation en vigueur ✧ Juxtaposition des publics et des usages (bâti D) ✧ Modifications intérieures importantes (bâtiment A notamment) ✧ Effectif limité en accueil de nuit ✧ Coût d'adaptation élevé
OBSTACLES	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Bâtiments B & D : légères modifications d'affectations proposées ✧ Option gîte : aggravation de l'exposition au risque incendie 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Aggravation de l'exposition au risque incendie par l'accueil de jour scolaire ✧ Bâtiment A : évolution d'un logement pour usage pédagogique tout public ✧ Bâtiments B, D & E: changements d'affectations 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Forte aggravation de l'exposition au risque incendie par l'accueil de nuit, y compris de scolaires ✧ Bâtiment A : évolution des logements en hébergement tout public, avec difficulté d'adaptation PMR ✧ Bâtiments B, D & E: changements d'affectations (en particulier E : réaffectation du hangar en logement)
PISTES ENVISAGEES	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Option gîte : Dispositions compensatoires de protection incendie ✧ Bâtiments B & D : avis des services instructeurs sur la faisabilité des légères modifications d'affectations proposées à préciser 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Dispositions compensatoires de protection incendie ✧ Bâtiment A : avis des services instructeurs sur la faisabilité, y compris dérogation accessibilité PMR réduite ✧ Bâties B, D, E: avis des services instructeurs sur la faisabilité des modifications d'affectations proposées à préciser 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Evolution de la réglementation ou dispositions particulières à définir avec l'ensemble des Services compétents
AUTORISATION REGIME	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Bâti : Autorisation spéciale de travaux déconcentrée (régime général déclaration préalable + site classé) ✧ B/D/option gîte : Autorisation spéciale de travaux Ministérielle (régime général PC + site classé) ✧ Stationnements : Autorisation spéciale de travaux Ministérielle (régime général PA + site classé) 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Bâti : Autorisation spéciale de travaux Ministérielle (régime général PC + site classé) ✧ Stationnements : Autorisation spéciale de travaux Ministérielle (régime général PA + site classé) 	<ul style="list-style-type: none"> ✧ Bâti : Autorisation spéciale de travaux Ministérielle (régime général PC + site classé) ✧ Stationnements : Autorisation spéciale de travaux Ministérielle (régime général PA + site classé)

Ces scenarii ont notamment pu faire l'objet d'une présentation lors du COPIL prévu organisé en fin de mission Diagnostic et ont servi de supports aux discussions qui ont permis de distinguer les orientations suivantes, qui ont pu être spécifiées en compte-rendu de cet échange :

- **Débat général autour des scenarii présentés qui concerne plus particulièrement :**
 - La vocation pédagogique et de support d'interprétation du site soulignée par le maître d'ouvrage,
 - Les possibilités pédagogiques et de support d'interprétation architectural et patrimonial que l'étude du cadre bâti a permis de montrer et qu'une réhabilitation trop lourde des existants risque de diminuer, voire d'effacer,
 - Un intérêt de l'Education nationale pour l'organisation sur site d'excursions scolaires à la journée, si possible avec l'effectif de deux classes,
 - La tendance actuelle à aller vers des gîtes haut de gamme, avec peu de places et un grand confort,
 - Les réelles difficultés à concevoir un hébergement de nuit de jeunes ou scolaires avec un effectif élevé, le bâti de l'ancienne Maison forestière du Malpey n'étant peut-être pas le plus adapté en la matière ; il nécessiterait des réaménagements importants qui élimineraient son potentiel en tant que support lui-même d'interprétation patrimoniale,
 - La difficulté persistante en vue d'un hébergement de nuit de public, y compris hors jeunes et scolaires, du fait de l'aggravation du facteur d'exposition au risque ; si le site est relativement proche de l'entrée au massif, cette caractéristique peut être prise en compte, avec des mesures compensatoires, plus facilement pour justifier certaines réaffectations de jour, dont un accueil de public, mais plus difficilement pour un hébergement, malgré l'intérêt du fonctionnement en gîte qui offre d'autres possibilités de gestion pour le maître d'ouvrage,
 - La valorisation dans la mesure du possible de la maison secondaire au même titre que la maison principale, pour servir dans le cas de cette maisonnette comme espace d'interprétation, sans aménagement technique ou sanitaire,
 - L'étude de l'autonomisation énergétique de l'ensemble aura lieu plus spécifiquement au titre des études techniques d'Avant-projet, le panel d'affectation étant dans les scenarii actuellement présentés, encore bien trop large,
 - Le besoin des randonneurs et autres pratiquants de sports de nature d'avoir un abri couvert pour s'abriter en cas d'intempéries (espace pique-nique), mais ouvert sur l'extérieur, la mise à disposition d'un espace intérieur pique-nique n'étant pas prioritaire.

Ces scénarii sont à prendre dans leur logique d'ensemble et non dans leurs détails qui seront soumis à évolution, sur la suppression ou le basculement de certaines affectations par exemple, dont la mise au point aura lieu au cours de la phase suivante d'Avant-projet sommaire. La nature des échanges et des réactions exprimées lors du Comité de pilotage après leur présentation montre cependant que c'est certainement le scénario Bêta, soit un scénario intermédiaire qui sera le principal support de réflexion en cours d'Avant-projet, avec des variantes pouvant le ramener plus ou moins au niveau du premier, Alpha, et ponctuellement du troisième, Gamma, même si l'option de créer un hébergement pour le public jeune (classe verte) semble devoir être abandonné.

Il est prévu que le maître d'ouvrage obtienne des retours plus étayés de la part de services instructeurs sur la base de ces propositions, afin de permettre une orientation des options à étudier en phase d'Avant-projet dans un objectif de faisabilité maximale et d'opérationnalité à moyen terme.

Sont présentés ci-après sur trois nouvelles planches graphiques (hors pagination générale) les scénarii Alpha, Bêta & Gamma dans leur implication du point de vue des aménagements des espaces extérieurs, pour une meilleure visualisation globale des études et orientations finales des études du bâti. Sur ces schématisations, les affectations des éléments bâtis sont reportées pour meilleure compréhension globale et ont même été annotés en fonction des orientations des débats du COPIL.

Les autres planches d'intention concernant les espaces extérieurs sont présentées en détail dans le TOME 2 – Volet paysager. Ces planches ne sont intégrées dans le TOME 1 -Eléments bâtis que pour aide à la compréhension des cohérences d'ensemble au terme des études du bâti.

Plans masses des intentions de recomposition du site du Malpey, au droit du carrefour et des éléments bâtis,

Trois planches suivant scénarii Alpha, Bêta & Gamma, annotés en fonction des orientations de fin d'études en vue des recherches de niveau Avant-projet à venir (trois pages suivantes – hors pagination générale)

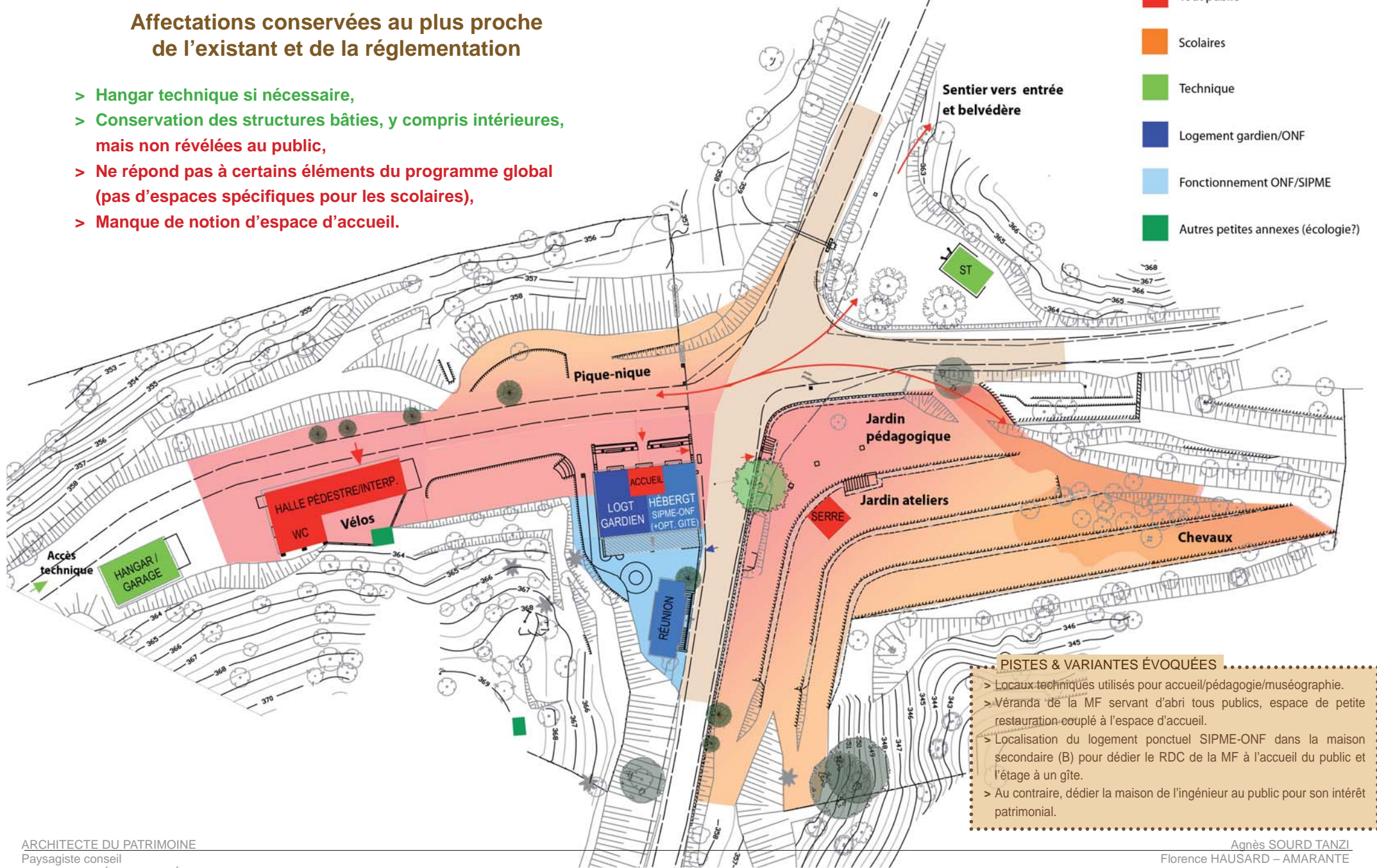
RECOMPOSITION DU SITE DU MALPEY : Scenario Alpha

Affectations conservées au plus proche de l'existant et de la réglementation

- > Hangar technique si nécessaire,
- > Conservation des structures bâties, y compris intérieures, mais non révélées au public,
- > Ne répond pas à certains éléments du programme global (pas d'espaces spécifiques pour les scolaires),
- > Manque de notion d'espace d'accueil.

AFFECTATION DES ESPACES

- Tout public
- Scolaires
- Technique
- Logement gardien/ONF
- Fonctionnement ONF/SIPME
- Autres petites annexes (écologie?)



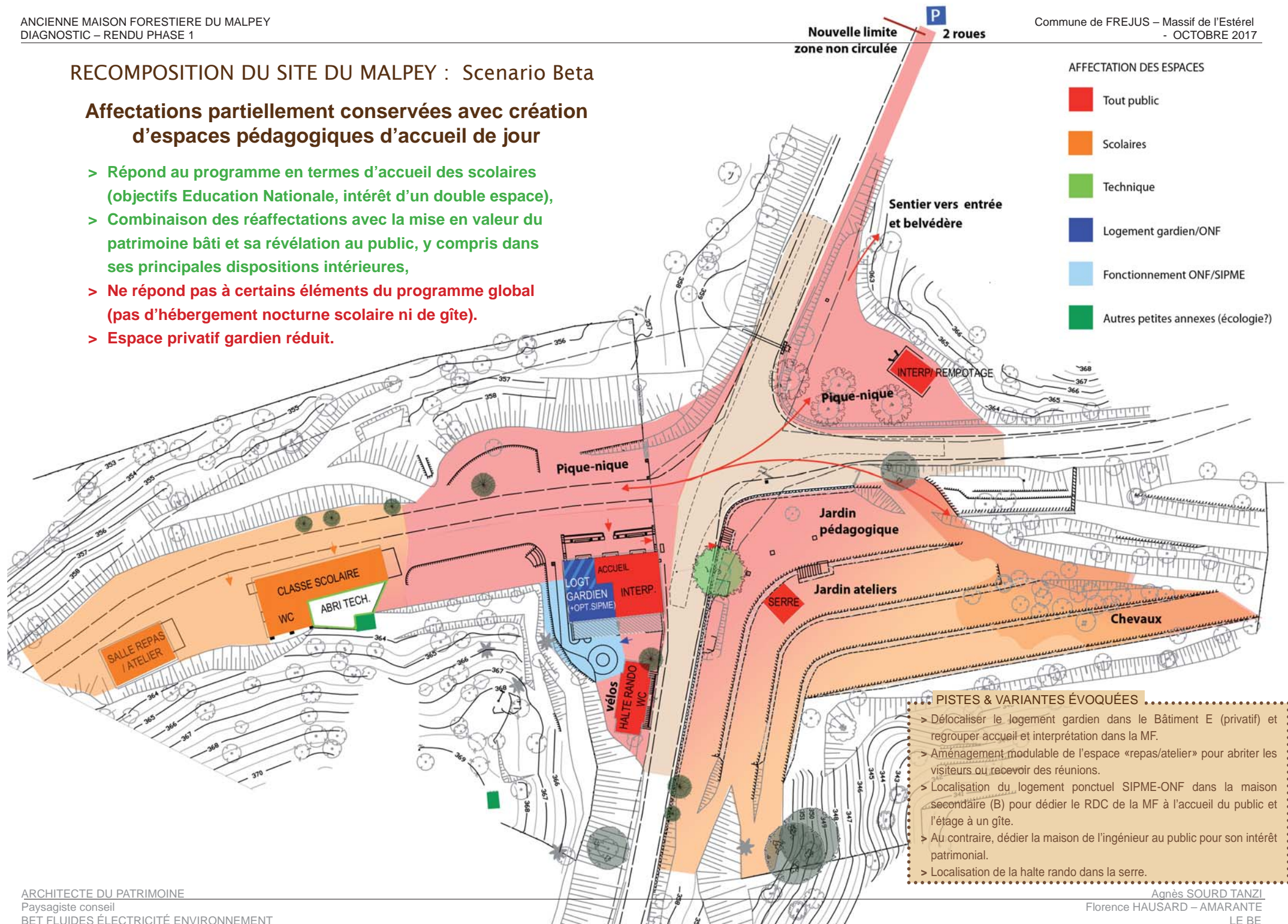
PISTES & VARIANTES ÉVOQUÉES

- > Locaux techniques utilisés pour accueil/pédagogie/muséographie.
- > Véranda de la MF servant d'abri tous publics, espace de petite restauration couplé à l'espace d'accueil.
- > Localisation du logement ponctuel SIPME-ONF dans la maison secondaire (B) pour dédier le RDC de la MF à l'accueil du public et l'étage à un gîte.
- > Au contraire, dédier la maison de l'ingénieur au public pour son intérêt patrimonial.

RECOMPOSITION DU SITE DU MALPEY : Scenario Beta

Affectations partiellement conservées avec création d'espaces pédagogiques d'accueil de jour

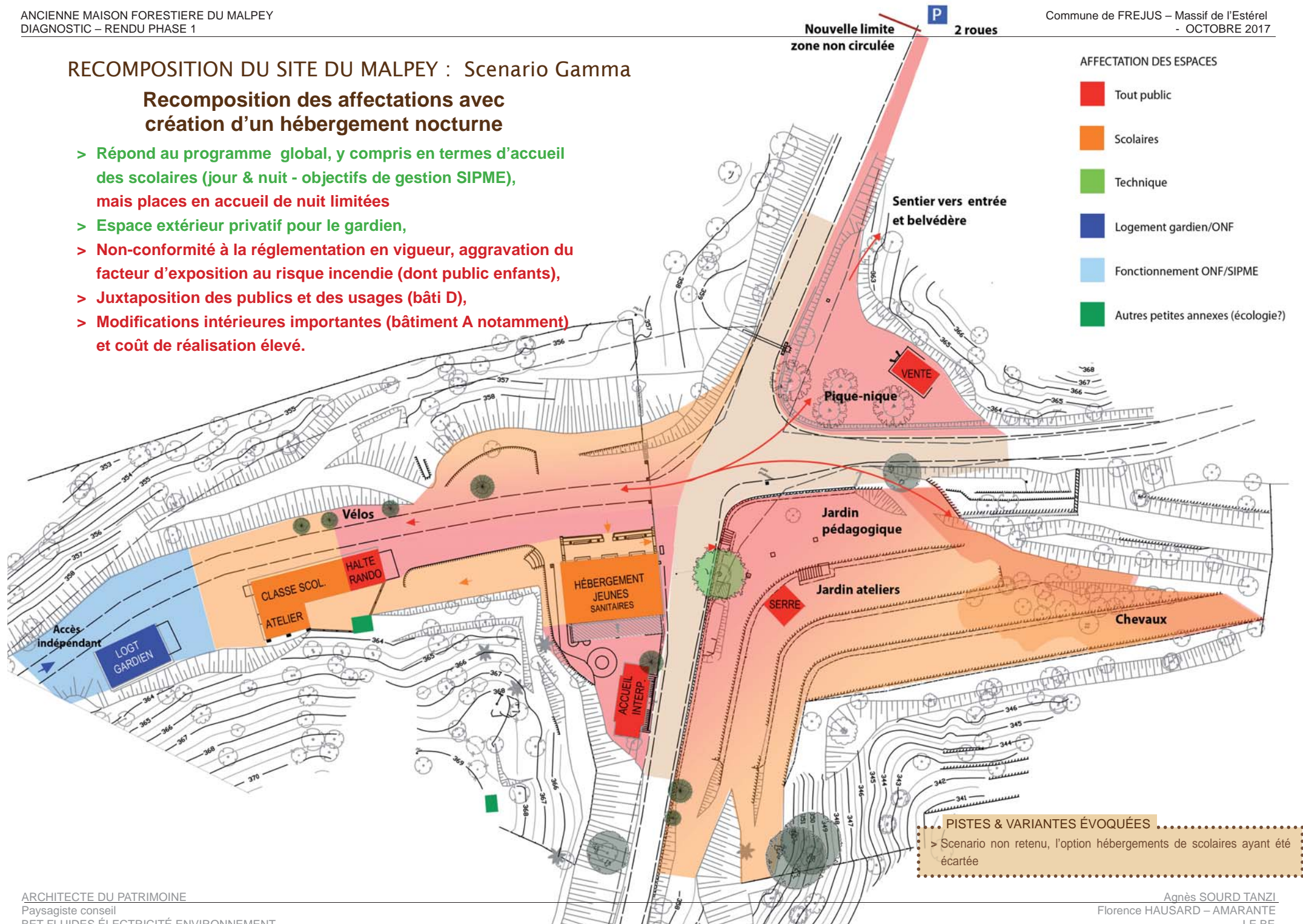
- > Répond au programme en termes d'accueil des scolaires (objectifs Education Nationale, intérêt d'un double espace),
- > Combinaison des réaffectations avec la mise en valeur du patrimoine bâti et sa révélation au public, y compris dans ses principales dispositions intérieures,
- > Ne répond pas à certains éléments du programme global (pas d'hébergement nocturne scolaire ni de gîte).
- > Espace privatif gardien réduit.



RECOMPOSITION DU SITE DU MALPEY : Scenarion Gamma

Recomposition des affectations avec création d'un hébergement nocturne

- > Répond au programme global, y compris en termes d'accueil des scolaires (jour & nuit - objectifs de gestion SIPME), mais places en accueil de nuit limitées
- > Espace extérieur privatif pour le gardien,
- > Non-conformité à la réglementation en vigueur, aggravation du facteur d'exposition au risque incendie (dont public enfants),
- > Juxtaposition des publics et des usages (bâti D),
- > Modifications intérieures importantes (bâtiment A notamment) et coût de réalisation élevé.



PISTES & VARIANTES ÉVOQUÉES
> Scenarion non retenu, l'option hébergements de scolaires ayant été écartée

C.4 – Synthèse des éléments financiers & Conclusion générale de l'étude Diagnostic

C.4.1 – Estimation financière concernant les Eléments Bâti avec rappel des résultats des autres spécialités

A additionner avec les données financières du

Tome 2,
au titre du Volet paysage
soit 200 000 euros H.T.
(détails en
page 27 du Tome 2)

Annexe Tome 2,
Annexe VRD
soit 290 877 euros H.T.
(détails en
page 7 de l'annexe)

A contrario les données financières du

Tome 3,
au titre du Diagnostic
technique Bâti,
ont été intégrées dans les
montants ci-contre,

hors Options (détails en
page 23 du Tome 3)

Estimation Parties Bâties Niveau Diagnostic - Faisabilité

BATIMENTS	SURFACES	Affectations actuelles	Affectations futures / estimation coût travaux TTC		
			Alpha	Bêta	Gamma
A - MAISON PRINCIPALE	218 m2 logements & 126 m2 annexes	deux logements désaffectés depuis 20 ans	logements avec accueil public très ponctuel	logements ONF & interprétation public	Hébergement gîte / jeunesse (eff. de 15 à 25)
	258 m2 aménageables & 86 m2 annexes		866 000,00	992 000,00	1 118 000,00
B - MAISON SECONDAIRE	40 m2 & annexes 10 m2	locaux divers utilitaires en partie désaffectés	sanitaires & salle réunion	sanitaires & halte randonneurs	Espace interprétation
			168 000,00	150 000,00	180 000,00
C - ANCIEN LOCAL REMPOTAGE	16 m2	abri personnel communal utilisation précaire	local utilitaire	local repotage pédagogique	vente / petite restauration
			24 000,00	42 000,00	77 000,00
D - LOCAL ANNEXE	87 m2 & 25 m2 préau	abri chasseurs utilisation précaire	halte randonneurs & halle interprétation	classe accueil scolaire avec sanitaires	halte randonneurs & classe
	107 m2 aménageables		330 000,00	634 000,00	662 000,00
E - HANGAR	47 m2	utilitaire divers usage partiel	garage domestique & utilitaire	abri pédagogique complémentaire & repas	logement ONF
	67 m2 aménageables à terme hypothèse haute		67 000,00	237 000,00	178 000,00
TOTAL	488 m2 aménageables & 101 m2 annexes	-	1 455 000,00	2 055 000,00	2 215 000,00

Ces montants comprennent les travaux de restauration et de mise en valeur des structures bâties principales, intérieures et extérieures, en fonction de leur état actuel et des analyses présentées en première partie du présent dossier. Ces éléments concernent en priorité les façades et les toitures, de même que les principaux éléments porteurs, de cloisonnement ou de circulation lorsque leur authenticité et leur intérêt dans le cadre du projet de mise en valeur est attesté. Ils sont analysés dans le présent dossier au titre de leur état sanitaire et dans le cadre des tentatives de hiérarchisation chronologique.

Les travaux concernant ces structures sont plus importants par exemple pour ce qui est de la maison principale, de l'actuel local chasseur et du hangar que pour la maison secondaire ou l'ancien local rempotage, pour des questions de dimensions mais surtout parce que les premiers cités sont en plus mauvais état et comportent des modifications ultérieures conséquentes, ce qui explique les coûts importants. Si les structures bâties ont été diagnostiquées en relatif bon état, c'est-à-dire comme valant la peine d'être restaurées, ce n'est pas pour cela qu'elles se trouvent en bon état et ne nécessiteront pas des travaux de restauration complète afin d'en garantir la tenue et la conservation à terme.

Les éléments remarquables comprennent également des éléments secondaires d'aménagement, importants du fait de leur authenticité, comme c'est le cas pour le four à pain, ou la cheminée de la maison secondaire par exemple. Ces éléments ont été identifiés au fur et à mesure de l'état des lieux et feront l'objet d'un projet d'insertion dans l'état projeté au stade de l'avant-projet.

Par ailleurs, la qualité du bâti existant a été démontrée par la présente étude, les interventions à venir doivent également être de qualité et se montrer exemplaires, ce qui induit l'intervention de professionnels adaptés ayant l'expérience de la réhabilitation de biens patrimoniaux bâtis, au niveau de la maîtrise d'œuvre comme au niveau des entreprises, dans le respect des matériaux et des mises en œuvre d'origine. Pour finir, la part des travaux d'adaptation des structures anciennes est conséquente du fait des programmes souhaités par le maître d'ouvrage, surtout en ce qui concerne les scénarii Bêta & Gamma, pour la maison principale ou pour l'actuel local des chasseurs plus particulièrement qui présentent les plus grands potentiels en termes de surface. Les équipements contemporains indispensables à leur bon fonctionnement représentent un investissement conséquent intégré dans les montants présentés ci-avant. Du fait de la parfaite indépendance de la maîtrise d'œuvre dès les stades initiaux des études, l'estimation des travaux a été réalisée par un économiste, **Qualification OPQTECC N°2891**, membre de l'UNTEC, M. Philippe Machefer. Les enveloppes budgétaires proposées ne tiennent pas compte des éventuels escomptes commerciaux que les entreprises font parfois dans leurs offres qui, actuellement, peuvent aller jusqu'à moins vingt pour cent dans le domaine du bâtiment et de la commande publique.

C.4.2 – En guise de Conclusion

Les études de niveau Diagnostic des différents volets, **bâti, paysage et technique**, ont permis de confirmer le grand potentiel du site et des éléments bâtis existants, révélant de plus une cohérence historique et patrimoniale, **une valeur qualitative à l'ensemble architectural existant inséré dans un site d'exception**. Cependant, des difficultés apparaissent du fait de la diversité des sites à traiter, des surfaces relativement réduites existantes en termes de bâti, et de l'importance et variété des réglementations hautement contraignantes tant en termes d'aménagement du site que de réhabilitation des éléments bâtis.

Il en ressort une faisabilité globale des intentions initiales du maître d'ouvrage, **suivant un scénario proche des usages évoqués dans l'hypothèse intermédiaire**, mais nécessitant cependant des restrictions importantes pour aboutir dans le cadre actuel. La question de l'accueil du public à l'intérieur du bâti, notamment, si elle est essentielle dans la découverte de cet ensemble, est problématique car la réaffectation en établissement recevant du public est pour le moment contrainte par la réglementation, notamment au titre de la Prévention du risque d'incendie de forêt (PPRIF) du fait du classement du site en zone rouge. Cet accueil n'est cependant pas inenvisageable mais est limité **sous réserve de conservation des affectations initiales des locaux, et d'organisation de visite accompagnée de nature pédagogique**, qui correspond en partie seulement aux souhaits qui ont été formulés par certains partenaires du maître d'ouvrage.

Quelles que soient les options retenues d'un point de vue de la réhabilitation du bâti ancien et de l'aménagement du site, **l'instruction sera longue et spécifique** du fait de la protection du site au titre des sites classés (voir le détail dans le court du dossier ci-dessus). De plus, **les coûts sont importants**, au-delà des enveloppes initiales énoncées dans les documents programmes établis par le maître d'ouvrage. A ce stade, il n'y a pas d'investigations complémentaires à prévoir, hormis les habituels diagnostics avant travaux, amiante et plomb, dont la présence pourrait cependant encore augmenter les coûts travaux à prévoir.

L'élément le plus contraignant reste, à l'heure actuelle, **les réglementations**, en termes de sécurité comme d'urbanisme, qui **réduisent de manière extrême le cadre des interventions**, sans le rendre impossible, le challenge en vue de la valorisation du site comme des édifices étant justement peut-être de parvenir à **élaborer le projet qui, tout en permettant de répondre aux attentes du public, notamment, alliera la conservation et la mise en valeur de l'ensemble**. Les cadres réglementaires en sont les garants, en vue d'assurer la sécurité des usagers comme des éléments existants, dont le tout premier est le site même du massif de l'Estérel, et ses milieux naturels, patrimoine en vue de la surveillance duquel les maisons forestières elles-mêmes ont été édifiées à la fin du XIXème siècle.

Pour que les bâtiments puissent accueillir le grand public ainsi que les publics scolaires, le SIPME souhaite se rapprocher des services de l'Etat, afin d'envisager dans le cadre d'une modification du PPRIF de Fréjus la possibilité de convertir le site du Malpey en zone B1, sous réserve de la mise en oeuvre d'un dispositif de protection incendie spécifique aux enjeux du site. La révision du PLU de Fréjus étant en cours, le SIPME compte également se rapprocher du service urbanisme de la commune pour identifier les modifications du règlement de la zone NP envisagées et envisageables, afin de préciser le champ des possibles réglementaires, avant l'approfondissement du projet en phase d'avant-projet.

La maison forestière du Malpey, à l'instar des autres maisons forestières de l'Estérel, a été conçue dans un but de gardiennage et de protection du massif. L'enjeu de son projet de réhabilitation reste bien aujourd'hui de redonner vie à ce patrimoine architectural particulier, en lui permettant d'assurer à nouveau une mission de protection de l'espace naturel, adaptée aux nouveaux enjeux de gestion d'un territoire très fréquenté, qui passe notamment par une éducation à l'environnement renforcée et par la diffusion auprès de la population d'une culture du risque incendie. Pour le SIPME, acteur central de la prévention des incendies de forêt de l'Estérel, le Malpey est un dispositif fondamental de la stratégie de prévention des feux de forêt portée par le Syndicat. Le Malpey reste une action phare du projet d'Opération Grand Site, qui vise à améliorer l'accueil du public dans le respect des paysages et des espaces naturels remarquables.

