Une image contenant écusson, Emblème, symbole, badge

Description générée automatiquement

Commune de VILLARS-SUR-VAR

OPERATION DE REHABILITATION DE L’ANCIENNE FORGE EN MEDIATHEQUE ET ESPACE MULTI-SERVICES

PROGRAMME GENERAL

DE L’OPERATION

Janvier 2025

Sommaire

**1 PREAMBULE**

**1.1 Présentation et objectif du projet :**

* 1. **Situation et environnement global du projet :**

**1.3 Situation et règlementation vis-à-vis de l’urbanisme :**

**2. DIAGNOSTIC DU BATIMENT**

**2.1 Dimensions des locaux**

**2.2 Etat des lieux du bâtiment**

**3 PREPROGRAMME DES TRAVAUX DE REHABILITATION**

**3.1 Contexte règlementaire**

**3.2 Projet scientifique, culturel, éducatif et social dans le cadre de la création d’une nouvelle médiathèque**

**3.3 Focus énergie**

**3.4 Aménagement extérieur**

4 DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

5 ENVELOPPE BUDGETAIRE

6 DELAIS

Annexes

1. PREAMBULE
   1. Présentation et objectif du projet :

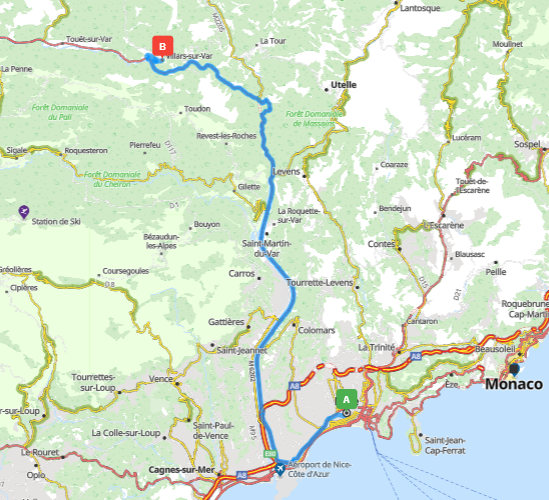
La Commune a acquis l’ancienne forge située 4, boulevard Paul Fabry et souhaite réhabiliter ce bâtiment. L’objectif est d’y aménager plusieurs espaces dédiés à la population : une médiathèque, une ludothèque, une permanence de France Services, une permanence de la mutuelle communale, un espace de coworking ainsi que l’agence postale.

La Commune souhaite garantir un accès de proximité aux habitants en proposant des services essentiels, tout en créant un équipement moderne, conforme aux normes actuelles de confort, d’ergonomie, d’accessibilité et d’énergie.

L’enjeu est de mettre en place un lieu dynamique, attractif et utile à tous avec des horaires d’ouvertures étendus. Ce nouvel espace sera conçu pour répondre aux attentes de la population en termes de services publics et d’activités, contribuant ainsi à renforcer la qualité de vie sur le territoire.

* 1. Situation et environnement global du projet :

La Commune de Villars sur Var est située à 50 km de



Nice dans la moyenne vallée du Var.

Villars sur Var est une commune rurale de 781 habitants. La Commune est membre de la Communauté de Communes des Alpes d’Azur.

* 1. **Situation et règlementation vis-à-vis de l’urbanisme :**

Parcelle cadastrale concernée : parcelle 0362 – Boulevard Paul Fabry

|  |  |
| --- | --- |
|  | Une image contenant texte, Police, ligne, diagramme  Description générée automatiquement |

*Bâtiment ancienne forge*

Règles d’urbanisme :

La carte communale est le document de référence urbanistique de la commune.

Le site se situe en zone UO1, dont le règlement autorise la construction d’une éventuelle extension du bâtiment.

Zone à risque :

Sur l’ensemble des plans de prévention des risques (inondations, séisme, mouvement de terrain, etc), il n’y a aucun risque identifié.

Servitudes :

Il n’y a pas de servitude identifiée lors de l’acquisition.

Contexte architectural :

Le projet est situé à moins de 500 m de l’église Saint-Jean-Baptiste, inscrite au titre des monuments historiques le 08/03/1983, qui abrite également du mobilier classé (retable, tableaux, statue, orgue). Il y aura nécessité de recueillir l’avis de l’ABF sur le projet.

1. DIAGNOSTIC DU BATIMENT
   1. **Dimensions des locaux**

Un relevé du bâtiment comprenant 3 niveaux et un relevé topographique de la parcelle et des abords immédiats ont été réalisés par un géomètre en **avril 2024** :

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Niveau** | **Local** | **Surface existante pièces intérieures en m² (suivant plans géomètre)** | **Surface existante balcons en m² (suivant plan géomètre)** |  | **Surface totale par niveau en m²** |
| R+1 | Séjour | 21,13 |  | 55,47 |
| Palier | 3,62 |  |
| Cuisine | 13,44 |  |
| Sde | 2,44 |  |
| Salon | 14,84 | 2,98 |
| RDC | Stockage 2 | 21,34 |  | 73,64 |
| Stockage 1 | 14,84 |  |
| Accès sous-sol | 5,69 |  |
| Entrée | 2,09 |  |
| Cuisine | 11,98 | 5,16 |
| Chambre 2 | 9,12 |  |
| Sde | 1,88 |  |
| Chambre 1 | 6,70 |  |
| RDJ | Stockage 4 | 19,83 |  | 67,06 |
| Cuve | 3,50 |  |
| Stockage 3 | 18,74 |  |
| Stockage 2 | 3,30 |  |
| Stockage 1 | 21,69 |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | SURFACE Totale en m² | 196,17 | 8,14 |  | **196,17** |
|  | **204** | |  |  |

* 1. **Etat des lieux du bâtiment**

La constitution des parois a été déterminée par l’observation sur site, sans effectuer de sondage destructif. Certaines données sont donc des hypothèses déterminées par l’âge et la composition générale du bâtiment.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Enveloppe** | | | | |
| * **Parois opaques** | **Composition** | **Resistance thermique** | | **Performance** |
| Mur latéral | Mur en pierre d’une épaisseur moyenne de 45cm (pas de revêtement)  **Non isolé** | **R = 0,26 m².K/W** | | **Non Conforme** |
| Toiture **bâtiment de l’ancienne Forge** | Plancher bois solives donnant sur Combles perdus  **Non isolé** | **R = 0,25 m².K/W** | | **Non Conforme** |
| Toiture **extension** | Sous rampants  **Non isolé** | **R = 0,45 m².K/W** | | **Non Conforme** |
| Plancher bas **bâtiment de l’ancienne Forge** | Entrevous alvéolé briques creuses sur cave ventilé  **Non isolé** | **R = 0,35 m².K/W** | | **Non Conforme** |
| Plancher bas **Extension** | Dalle béton 20cm donnant sur cave non ventilé  **Non isolé** | **R = 0,35 m².K/W** | | **Non conforme** |
| Planchers intermédiaires | Plancher bois solivage entraxe  **Non isolé** | **R = 0,25 m².K/W** | | **Non Conforme** |
| **Ouvertures** |  | | | |
| * Fenêtres | Simple vitrage défaillant | | **Non conforme** | |
| * Portes | Bois plein | | **Non conforme** | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | **EXTENSION** | | **ANCIENNE FORGE** | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | **Plancher bois solive sur combles perdus Non isolé** | | | |
| R+1 |  |  | **Mur pierre ép 45 cm** | *Logement* | *Logement* | **Mur pierre ép 45 cm** |
|  | **Sous rampant - Non isolé** | | **Plancher bois solive - Non isolé** | | | |
| RDC | **Mur Maçonné** | *Stockage* | **Mur pierre ép 45 cm** | *Stockage* | *Logement* | **Mur pierre ép 45 cm** |
|  | **Dalle béton ép 20 - Non isolé** | | **Entrevous alvéolés briques creuses Non isolé** | | | |
| RDJ | **Mur Maçonné** | *Stockage* | **Mur pierre ép. 45 cm** | *Stockage* | *Stockage* | **Mur pierre ép 45 cm** |

***Schéma de l’enveloppe du bâtiment***

Le bâtiment nécessite une **réhabilitation complète assortie d'une rénovation énergétique indispensable pour se conformer aux normes réglementaires en vigueur.** Cette mesure est impérative afin de garantir la sécurité, la durabilité et l'efficacité énergétique du bâtiment (Les années d'usage ont laissé des traces d’usure sur sa structure et son fonctionnement, nécessitant une action corrective d'envergure)

1. PREPROGRAMME DES TRAVAUX DE REHABILITATION

**3.1. Contexte règlementaire :**

1. **Diagnostics règlementaires :**

Les diagnostics réglementaires seront réalisés afin de déterminer s’il y a de l’amiante, du plomb et des insectes xylophages dans le bâtiment.

1. **Diagnostic solidité :**

Compte tenu de l’envergure des travaux à réaliser et des normes de portances actuelles pour les planchers, il sera nécessaire de faire réaliser un diagnostic structurel et de solidité de l’ensemble du bâtiment en fonction des futures utilisations prévues.

Les résultats de ce diagnostic permettront de guider la Maîtrise d’Ouvrage dans les décisions à prendre et seront essentiels pour établir le programme de l’opération.

1. **Accessibilité :**

Les obligations règlementaires en matière d’accessibilité des personnes en situation de handicap devront être respectées.

**3.2. Projet scientifique, culturel, éducatif et social dans le cadre de la création d’une nouvelle médiathèque :**

Conformément au projet scientifique, culturel, éducatif et social établi par le service de la Médiathèque Départementale, le futur bâtiment est envisagé comme une médiathèque-3ème lieu proposant diverses activités, grâce à sa localisation centrale dans la commune.

**Synthèse du PSC – Médiathèque Départementale :**

Projet de fonctionnement :

* Accueil – ouverture hebdomadaire : 4 jours du mercredi au samedi
* Moyens humains : 1 à 2 agents sur site
* Offre : Services numériques, fonds documentaires adultes et jeunesse, médiation culturelle, animation, valorisation du patrimoine communal avec un espace dédié à l’histoire de Villars-sur-Var, expositions temporaires
* Publics : Scolaires, périscolaires, petite enfance, associations locales, individus

Projet architectural :

La définition précise des multiples usages sera étudiée en collaboration avec le service de la Médiathèque Départementale et les différents intervenants.

L’organisation générale des espaces devra être composée de cloisons et rayonnages mobiles afin d’augmenter l’espace lors d’exposition ou conférence.

Les propositions d’aménagement du bâtiment, selon les besoins de la commune, figurent dans la présentation ci-dessous (à confirmer suivant étude)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | *Médiathèque adultes (RDC ou R+1) Espace de travail et de réunion - Système visio Accueil association Espace Maison Sport santé* | R+1 |
| ***Aménagement pour terrasse extérieure*** | *Espace Accueil et Services - sanitaire - coin café  Collections jeunesse et adultes Espace jeunesse et familial - Ludothèque coin jeux (RDC ou R+1)* | | RDC |
| ***Ascenseur PMR extérieur (ou intérieur)*** | *Espace animation Espace interne (réserves documents + stockage matériel)* | | RDJ |

* 1. Focus énergie

Le bâtiment, qui s’inscrit actuellement dans la classe énergétique E, devra atteindre la **classe énergétique B à minima**.

Le rapport énergétique du bâtiment est joint en annexe.

**3.4. Aménagement extérieur :**

1. **Création d’une terrasse dans le prolongement du trottoir :**

Le projet prévoit la possibilité de prolonger le trottoir du Boulevard Paul Fabry au niveau de la façade Nord-Ouest pour y créer, à hauteur du Boulevard, une terrasse surplombant la parcelle adjacente appartenant à la Commune d’une emprise au sol d’environ 50 m2.

|  |  |
| --- | --- |
| Une image contenant diagramme, Plan, ligne, texte  Description générée automatiquement  *Parcelle communale concernée par la construction d’une terrasse* | Une image contenant arbre, plein air, plante, sol  Description générée automatiquement  *Terrasse à créer à hauteur du boulevard Paul Fabry (Photo Archive google earth)* |

|  |  |
| --- | --- |
| Une image contenant plein air, fenêtre, bâtiment, maison  Description générée automatiquement  *Photo future terrasse* | Un accès depuis le RDC intérieur du bâtiment permettra d’accèder directement à la terrasse extérieure.  Cet aménagement permettra d’agrandir et de profiter de l’espace extérieur, invitant piétons et visiteurs à s’installer et à découvrir ce cadre agréable, accueillant et convivial.  Il pourrait être envisagé également d’aménager une tonnelle ornée de vignes, d’arbustes, de diverses plantations adaptées apportant une touche de verdure et un ombrage naturel. Des bancs confortables seraient disposés pour permettre à chacun de se détendre, de discuter, de lire un bon livre ou simplement d’observer le monde passer. L’endroit, déjà apprécié des anciens, gagnerait encore en attrait et en convivialité. |

1. **Aménagement extérieur – parvis :**

L’aménagement des extérieurs prévoit la reprise de la voirie et du trottoir sur une partie de la longueur du bâtiment pour y créer un parvis, dans le respect des contraintes règlementaires de voirie, notamment pour la largeur de passage PMR :

* Agrandissement du trottoir et réduction de la largeur de la route ou
* Aménagement d’une place traversante au droit du projet

Cet aménagement permettra le ralentissement de la circulation des véhicules devant l’entrée de la médiathèque, améliorant la sécurité et l’accessiblité des usagers.

*Aménagement des extérieurs devant la future médiathèque dans la zone délimitée en rouge*

1. DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE :

Le Maitre d’Ouvrage met en place sur ce projet une démarche de Qualité Environnementale.

La démarche de qualité environnementale va au-delà de la conduite d’un projet classique. Elle a pour objectif la prise en compte de l’environnement au sens large, en intégrant (à titre d’exemple) :

* La dimension humaine (comportement des usagers),
* L’intelligence collective,
* La limitation de l’énergie grise (dépensée à fabriquer et à transporter), etc.,
* Le recours à des matériaux biosourcés et locaux,
* Un travail sur l’économie de l’eau,
* La qualité de l’air,
* Le confort thermique (d’été comme d’hiver),
* Les modes de chauffage (recours aux énergies renouvelables),
* L’environnement direct : site architectural, paysager, naturel,
* L’évitement d’impacts sur la biodiversité.

**Conception environnementale**

Optimiser les besoins énergétiques du bâtiment. Concevoir de manière bioclimatique un bâtiment signifie que sa construction tient compte des impacts environnementaux (exposition au soleil, au vent…) : elle limite donc les contraintes liées à cet environnement et en tire les bénéfices.

L’objectif est de limiter les besoins en énergie du bâtiment tout en garantissant un niveau de confort satisfaisant pour les occupants.

**Chantier**

Dans le cadre de l’appel d’offres travaux, le maitre d’œuvre devra remettre des documents spécifiques, tels que notice environnementale ou charte chantiers à faibles nuisances.

En cours de chantier, il conviendra de vérifier que toutes les dispositions retenues en conception sont bien mises en œuvre. Une attention particulière sera à porter au chantier propre.

Avant la livraison, il s’agira d’anticiper la passation de consignes aux futurs utilisateurs pour une bonne prise en mains des installations livrées. Des mesures viendront conforter les hypothèses de la conception.

**Exploitation**

Les deux ans d’exploitation permettront à nouveau la vérification des hypothèses de conception, avec ajustement et réglages des paramètres durant les différentes périodes de l’année. La communication utilisateurs – installateurs – exploitants – maîtrise d’œuvre est essentielle durant ces 2 années pour transmettre finalement le tableau de bord de l’utilisation optimale de l’ouvrage.

Le maître de l'ouvrage attache une grande importance à l'incidence de l'investissement sur le budget d'exploitation et de maintenance à venir.

Le maître d'œuvre devra prendre en compte les objectifs suivants :

* Optimiser le coût d'investissement,
* Garantir les meilleures conditions de durabilité,
* Garantir des coûts de maintenance et d'exploitation minimum pour une qualité de service satisfaisante.

La gestion de l’efficacité énergétique s’articulera sur trois leviers :

* La diminution des besoins relatifs au bâti,
* La bonne conception des équipements techniques du bâtiment et leur gestion,
* Le comportement de l’utilisateur

1. ENVELOPPE BUDGETAIRE :

Coût prévisionnel d’investissement :

L’enveloppe prévisionnelle du coût des travaux y compris aléas est de **800 000 € HT**

Ce montant inclut :

Travaux de désamiantage

Gros œuvre – Maçonnerie – Lots secondaires :

* Réfection des façades
* Révision et reprise toiture
* Renforcement des structures suivant Diagnostic
* Remplacement des menuiseries extérieures en double vitrage avec protection solaire en fonction de l’orientation
* Menuiseries intérieures
* Reprise des escaliers - serrurerie
* Sol, mur, plafond : Isolation, cloisonnement, faux plafond, revêtement sol, peinture

Lots techniques :

* Plomberie-ventilation-chauffage-climatisation, électricité (courant fort-courant faible)
* Installation d’un ascenseur pour une accessibilité PMR ou autre solution
* Pose panneaux photovoltaïques en toiture

Aménagements extérieurs :

* Construction et aménagement d’une terrasse extérieure au niveau du RDC (Hypothèse 30m2)
* Reprise du trottoir pour création d’un parvis

Nota : Les équipements mobiliers de la Médiathèque (rayonnages, bacs, petits mobiliers, présentoirs, postes de travail, mobiliers enfants, siège poufs, table chaise, etc) ne sont pas inclus dans l’enveloppe budgétaire prévisionnelle.

Cependant, le maitre d’œuvre devra proposer au stade de l’Esquisse et de l’AVP des plans de principe et des propositions d’aménagement du mobilier de la médiathèque (inclus dans les missions d’études) et accompagner le MOA tout au long du projet.

Ces éléments permettront à la Commune de lancer les commandes de mobiliers auprès des prestataires avec lesquels le service de la Médiathèque collabore.

1. DELAIS PREVISIONNEL :

Le délai prévisionnel d’exécution des prestations est fixé à 20 mois à compter de la notification du marché (6 mois d’études de maîtrise d’œuvre, 2 mois de consultation des entreprises et 12 mois de travaux)

|  |  |
| --- | --- |
| Notification du Maître d’œuvre / CSPS / CT | *Mars 2025* |
| Démarrage des études / diagnostics | *Mars 2025* |
| Demande de subventions | *Avril 2025* |
| Autorisations d’urbanisme et préfectorale | *Mai 2025* |
| Consultation / notification des entreprises travaux | *Septembre 2025* |
| Lancement des travaux – Durée 10 mois | *Novembre 2025* |
| Réception des travaux | *Octobre 2026* |

**ANNEXES**

1. Exemple d’organigramme du projet

L’ensemble des intervenants sur ce projet est détaillé sur l’organigramme suivant, il sera à compléter au fur et à mesure de l’avancement du projet :

**Réhabilitation de l’ancienne forge pour y aménager une médiathèque et un espace multi-services**

.

**COMMUNE DE VILLARS SUR VAR**

MAITRE D’OUVRAGE

MAITRE D’ŒUVRE

ENTREPRISES

ASSISTANCE A MAITRISE D’OUVRAGE

SISS

COORDONATEUR CSPS

AGENCE 06

Conduite d’Opération

VRD / GROS OEUVRE

ARCHITECTE

CONTROLEUR TECHNIQUE

Cheffe de Projet

Marie-Joëlle LUCAS

SECOND OEUVRE

BET STRUCTURE

ETUDES GEOTECHNIQUE (si nécessaire)

Juriste Marché Public

Mathieu NAJAINAJAD

BET FLUIDE

AMENAGEMENT PAYSAGER

PAYSAGISTE

Juriste Droit Public

Henri SUSINI

1. Photos

**Photos des extérieurs**

 Une image contenant plein air, bâtiment, ciel, arbre

Description générée automatiquement

*Façade Nord-Est Façade Sud-Ouest*

Une image contenant plein air, ciel, texte, pierre

Description générée automatiquement Une image contenant plein air, fenêtre, bâtiment, maison

Description générée automatiquement Une image contenant plein air, herbe, Plante couvre-sol, maison

Description générée automatiquement

*Façade Sud-Est Façade Nord-Ouest Zone constructible*

**Photos des intérieurs**

Photo RDJ Stockage 3 Photo RDJ Stockage 1

Une image contenant intérieur, maison, fenêtre, bâtiment

Description générée automatiquement 

*Photo RDC Stockage 2 Photo RDC Cuisine*

*Photo Escalier accès R+1 Photo R+1 Séjour*

# ANNEXE II : REGLEMENTATION THERMIQUE EN VIGUEUR