

Commune d'ANDON

OPERATION DE
RESTAURATION DU LAVOIR DE
L'HOTEL DES VOYAGEURS, DE
CREATION D'UN ESPACE BUVETTE ET
DE PLACES DE STATIONNEMENT
A THORENC

PROGRAMME POUR LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

JANVIER 2024

SOMMAIRE

1 - Les données d'entrée	3
Sur le contexte du projet	3
Sur les Enjeux et les Objectifs	3
Sur l'environnement global du projet	3
Le territoire d'implantation du projet	3
Situation :	3
Accessibilité.....	3
Sur la situation urbaine.....	3
Situation de la parcelle concernée	4
Sur le contexte architectural.....	5
Sur le contexte réglementaire : règles d'urbanisme	5
Sur le contexte réglementaire : risque de présence d'amiante	6
Sur le contexte juridique.....	6
2 – L'étude des différentes faisabilités.....	6
2.1 - Sur la faisabilité technique	7
Des diagnostics seront menés avant toutes réalisation de travaux	Erreur ! Signet non défini.
2.2 - Sur la faisabilité juridique.....	7
2.3 - Sur la faisabilité économique et financière	7
Annexes	9
Reportage photographique	9

1 - Les données d'entrée

Sur le contexte du projet

Valorisation du patrimoine communal, création d'un espace convivial, renforcement du lien social, faire découvrir la richesse culturelle et patrimoniale de la Commune

Sur les Enjeux et les Objectifs

Les **Enjeux** : créer un lieu de rencontre, renforcer le lien social et valoriser du patrimoine communal.

Les **Objectifs** : lancement des études de conception 1^{er} trimestre 2024,

Les **Moyens** :

- Maitrise d'ouvrage directe assurée par la Commune,
- Possibilité d'avoir recours à une Assistance à Maitrise d'Ouvrage assurée par exemple par l'Agence o6 pour la conduite d'opération,
- Etablissement du préprogramme général de l'opération ; le préprogramme Architectural et Technique constituera le cahier des charges à partir duquel le maître d'œuvre pourra travailler.

Sur l'environnement global du projet

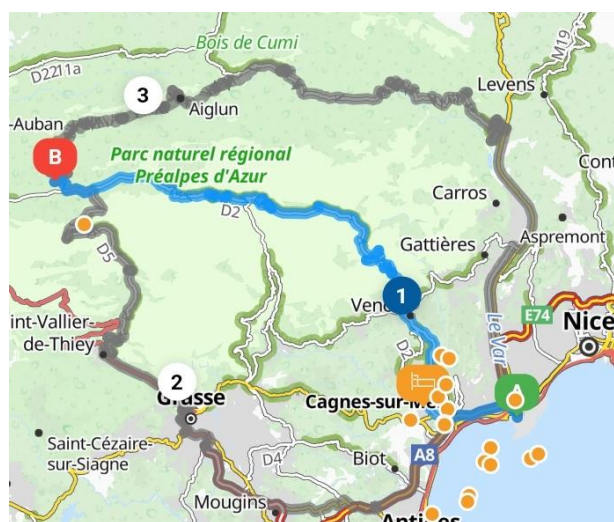
Le territoire d'implantation du projet

Situation :

Implanté à 1 250 mètres d'altitude, la Commune est située sur un vaste plateau d'altitude dans le Parc des Préalpes d'Azur. La Commune d'Andon est située à environ 55 km de Nice, le hameau de Thorenc-station étant situé à 7 km d'Andon. La commune comporte plusieurs hameaux comme l'Audibergue, Thorenc (haut, bas et station), les Teilles, Saint Hubert, Canaux...

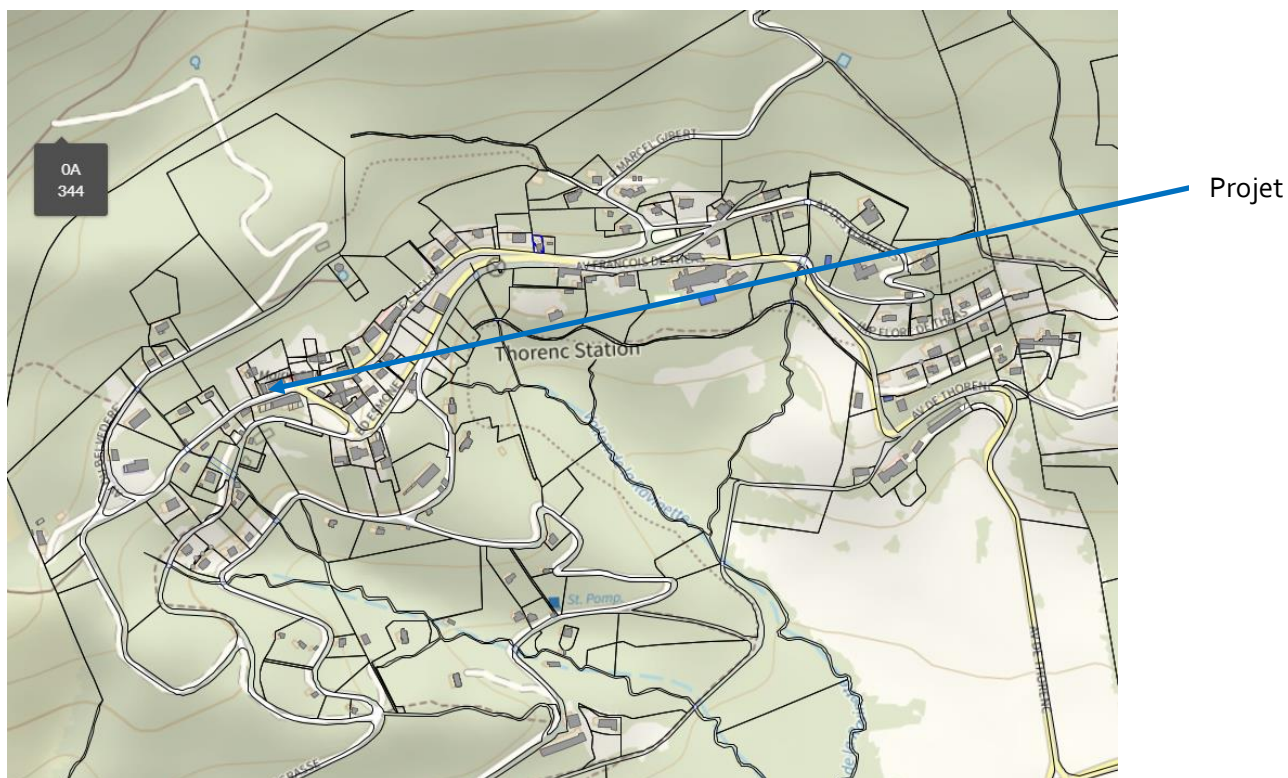
Accessibilité

A 75 minutes de l'aéroport international de Nice Côte d'Azur (par itinéraire 1), le hameau de Thorenc-station est accessible depuis la Vallée du Loup.

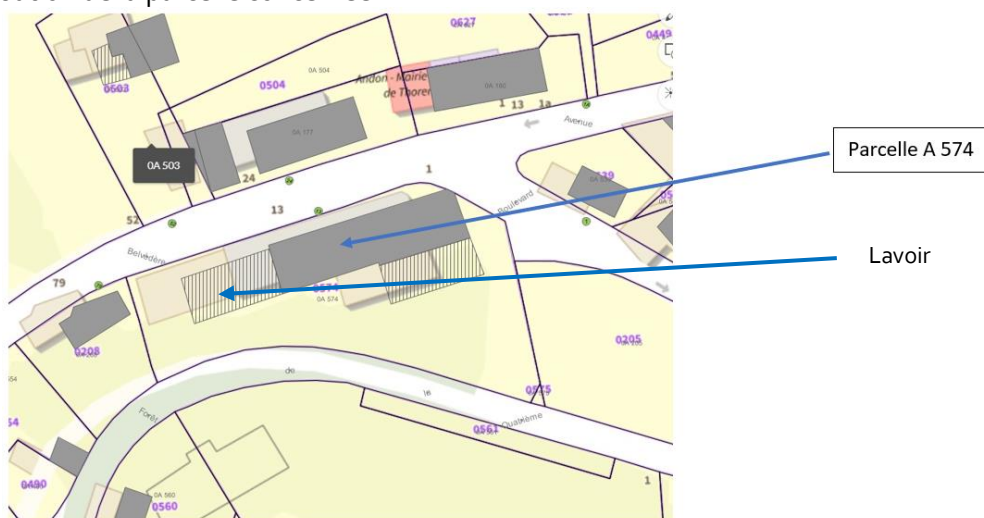


Source : Via Michelin

Sur la situation urbaine

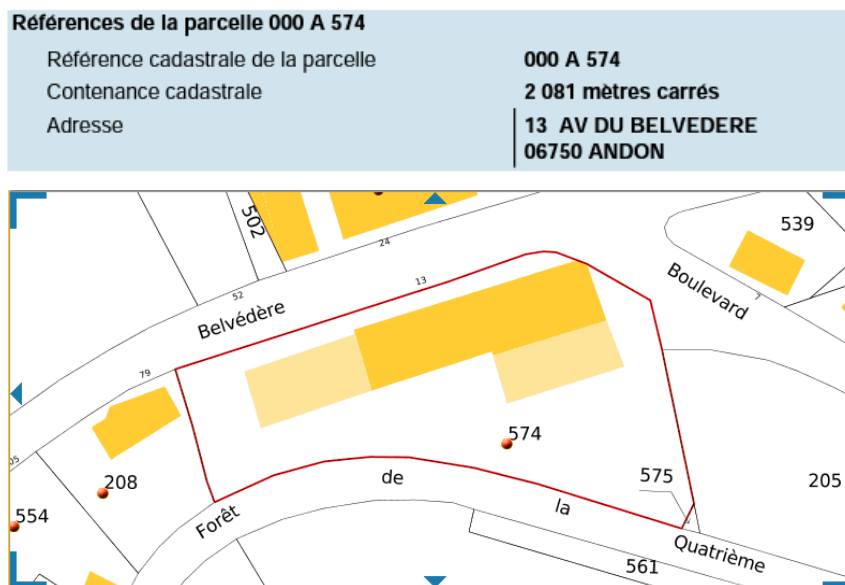


Situation de la parcelle concernée



Source géocadastre.fr

Références cadastrales – informations sur la parcelle.



Source cadastre.gouv.fr

Sur le contexte architectural

La parcelle ne se situe pas dans le périmètre de monuments historiques classés ou inscrits.

Pour info : Castellaras de Thorenc, du 13^e et 14^e siècle. Comprenant un site archéologique et un château fort.

Sur le contexte réglementaire : règles d'urbanisme

Le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune est le PLU approuvé le 25/01/2014 ; la parcelle se trouve :

- en zone « UAb » : centre de Thorenc,

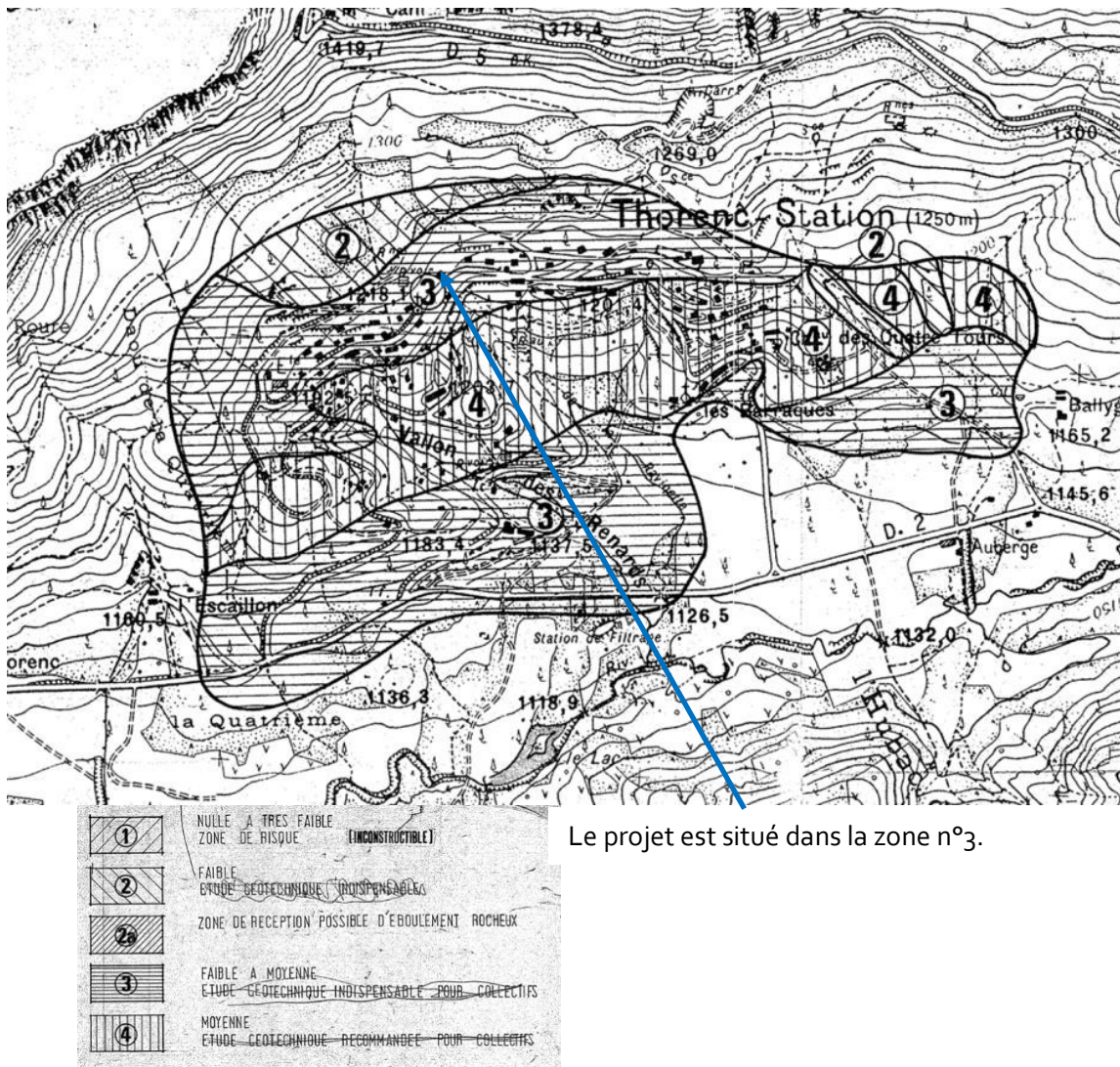
Il est à noter que :

- le stationnement n'est pas réglementé ; le site n'abrite actuellement aucun stationnement en propre ; le stationnement peut s'effectuer librement dans le Hameau ou dans ses abords immédiats.

Risques sismiques :

Le territoire couvert par la Commune d'Andon est situé dans une zone de sismicité n°2. En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 67-1063 du 15 novembre 1969, des arrêtés du 1er août 1979 et du 6 mars 1981 fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

Carte d'aptitude à la construction :



Source : Commune d'Andon

Sur le contexte réglementaire : risque de présence d'amiante

En ce qui concerne le risque de présence d'amiante dans les constructions, il n'y a pas d'information dans le dossier. Néanmoins, compte tenu de la typologie du bâti et des nombreuses interventions en travaux susceptibles d'avoir eu lieu durant la période pendant laquelle l'amiante a été utilisée massivement dans la construction, ce risque est réel.

Dans le cadre des études préalables, un premier diagnostic technique de repérage amiante avant travaux devra être réalisé.

Sur le contexte juridique

- Sans objet

Sur le contexte technique

Le contexte technique est documenté ; les principales productions sont les suivantes :

- 03/2022 : projet de restauration et aménagement d'un espace de convivialité,

2 – L'étude des différentes faisabilités

2.1 - Sur la faisabilité technique

Au préalable des travaux de déconstruction et reconstruction qui concernent le mur et le bâtiment, le lavoir devra être protégé par la mise en place d'un « sarcophage » en bois. De même le revêtement de sol qui sera conservé est donc à protéger.

De plus il sera nécessaire de faire une recherche du réseau d'assainissement en vue de raccorder les équipements de la buvette.

Un diagnostic amiante avant les travaux sera également à réaliser.

2.2 - Préprogramme technique général de l'opération :

Les besoins exprimés par de la commune qui souhaite restaurer le lavoir et créer un espace de convivialité en aménageant une « buvette », sont les suivants :

1^{ère} phase de travaux

- Dépose des tuiles de la couverture ;
- Déconstruction de la charpente, des poteaux et des cloisons ;
- Dépose des briques (briques signées : à récupérer) ornant le mur de soutènement en pierre ;
- Déconstruction du mur de soutènement ;
- Reconstruction d'un mur de soutènement en béton armé dont la hauteur sera augmentée de 1.50 mètre, en vue de la création d'une zone de stationnement pour 4 à 5 véhicules sur l'avenue Belvédère ;

2^{ème} phase de travaux

- Restauration du lavoir ;
- Appareillages du mur par les pierres récupérées sur site ;
- Reconstruction de la charpente et de la couverture ;
- Nettoyage et restauration du lavoir ;
- Restauration de l'arrivée d'eau (source) ;

3^{ème} phase de travaux

- Création / Aménagement d'une buvette.

2.2 - Sur la faisabilité juridique

- Sans objet.

2.3 - Sur la faisabilité économique et financière

En ce qui concerne le **cout prévisionnel d'investissement** pour l'opération, l'estimation prévisionnelle du coût des travaux (y compris aléas) est de 200 000 € HT.

En ce qui concerne le **plan de financement de l'investissement**, il sera établi par la Commune selon les modalités qu'elle définira ultérieurement.

2.4 - Sur la faisabilité temporelle

Les principaux jalons sont les suivants :

- 1^{er} trimestre 2024 désignation du Maître d'Œuvre,
- 3^{ème} trimestre 2024 : validation du projet
- 3^{ème} trimestre 2024 : consultations des entreprises
- 4^{ème} trimestre 2024 : démarrage des travaux,
- 2^{ème} trimestre 2025 : fin des travaux.

Annexes

Reportage photographique



Plans

