

VILLE DE MONTEILIMAR
 Rénovation du ch^âlet du parc

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
 Reçu en préfecture le 27/11/2024
 Publié le
 ID : 026-212601983-20241121-2024_11_037-DE

S²LO



PROGRAMME DE TRAVAUX OCTOBRE 2024

Idéalement situé entre le cœur de ville et la gare TER/TGV de Montélimar, le Jardin de ville joue un rôle central dans la dynamique du centre-ville. Libre d'accès tout au long de l'année, le jardin de ville est doté d'un cadre paysager et patrimonial exceptionnels. Ouvert à tous, il profite d'une affluence familiale tout au long de la semaine et le weekend grâce à ses équipements et aménagements : aire de jeux, skate parc, carrousel, Zoo, Plan d'eau, kiosque et ses grands espaces verts.

Il accueille de nombreux évènements festifs tout au long de l'année.

La collectivité engage des travaux de rénovation afin de conforter dans le parc urbain un établissement qui incarne l'identité de Montélimar, dans le respect de son patrimoine architectural, urbain et paysager.

Ce futur lieu dédié à la gastronomie et au « bien-manger » va compléter l'offre commerciale du centre-ville. Grâce à sa terrasse généreuse, le **restaurant offrira aux montiliens un lieu de déjeuner, de goûter ou de dîner avec une vue imprenable sur le parc arboré et son plan d'eau.**

Implanté au cœur du jardin de ville, le Chalet du Parc, va renforcer la notoriété du lieu **pour rendre au cœur de ville toute son attractivité et attirer de nouveaux habitants dans le quartier.**



UN CHALET AU CŒUR DU PARC URBAIN

Le parc a été conçu par l'architecte paysagiste parisien François Durvilliers qui connaissait Montélimar pour avoir préalablement dessiné le parc de la Villa Chabaud dans les années 1840. Le 22 décembre 1856, deux ans après l'inauguration de la station de chemin de fer, les travaux de terrassement, de démolition de vieux murs et la plantation des arbres commencent. Les travaux durent jusqu'au mois de mai 1857.

Vers 1850 et pendant plusieurs décennies, la mode, en France, est au jardin paysager. Ce genre allie les éléments essentiels du style anglais en plus sobre et des emprunts au style classique. La particularité du dessin du parc de Montélimar est le dessin des allées qui détournent des prairies en forme de longue goutte d'eau allongée. Les plantations d'arbres et d'arbustes se faisant plutôt le long des allées et en périphérie du parc de manière à créer des jeux de fenêtres visuelles en dégageant, par contraste, les prairies centrales.

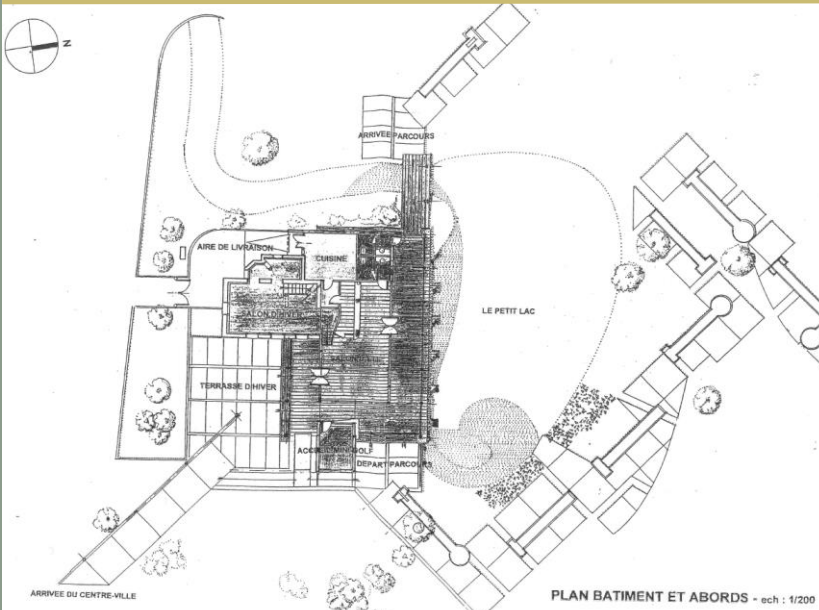
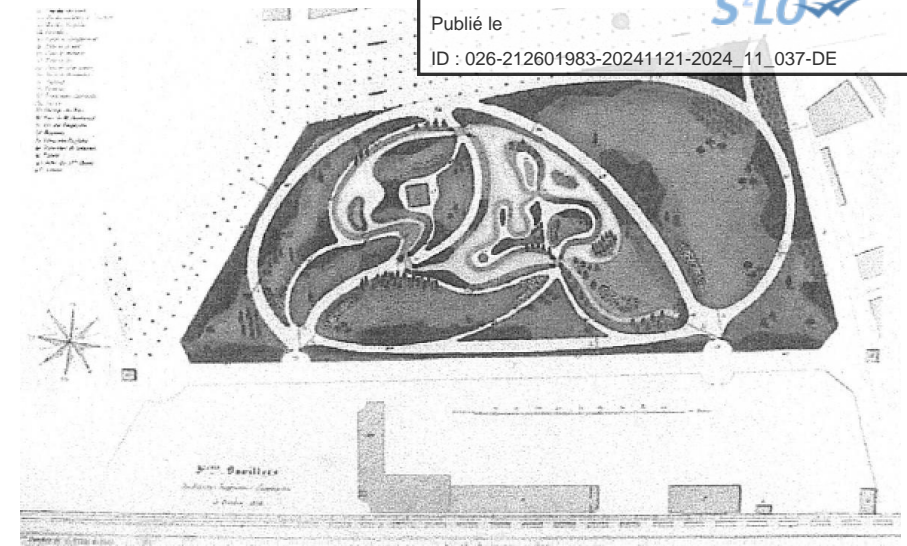
L'esprit de collectionneur et la mode de l'acclimatation a marqué ce jardin par l'introduction de végétaux «exotiques» (Cèdre du Liban, de l'Atlas, de l'Himalaya, Ginkgo, Pterocarya, Savonniers... En effet, le choix initial était de ne pas créer à Montélimar un simple jardin d'agrément, mais de doter la ville d'un jardin botanique.

Envoyé en préfecture le 27/11/2024

Reçu en préfecture le 27/11/2024

Publié le

ID : 026-212601983-20241121-2024_11_037-DE



Le 11 mai 1897, le conseil municipal de Montélimar, sous la présidence du Maire Emile Loubet, entreprend de faire réaliser un bâtiment pouvant abriter la maison du jardinier. Dessiné par l'architecte de la ville Vladimir Néviarowicz, le pavillon évoque les cottages anglo-normands avec l'usage de briques bicolores, le dessin des toits, la tourelle hexagonale...

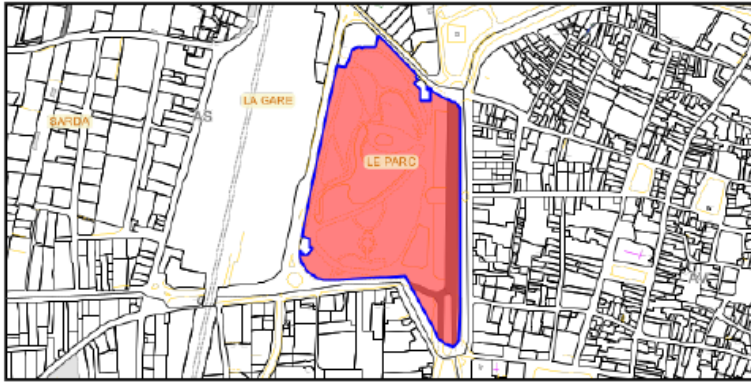
Le Chalet aujourd'hui

Exploité jusqu'en 2023 en activité de restauration, le chalet, aujourd'hui libre d'occupant, bénéficie d'un emplacement de premier plan et d'une belle visibilité depuis l'espace public:

- ✓ Au cœur du parc municipal
- ✓ À proximité immédiate des allées provençales et du centre-ville
- ✓ À 100 m de la gare SNCF



Descriptif détaillé de la parcelle : 26198 AS 352



PARCELLE
 Adresse : 9001 BD MARRE DESMARAIS Date de l'acte : 01/01/1970 N° de primitive : 0131 Contenance : 45000 m²
 Parcelle mère : 26198 AS 339 (filiation par division)

Propriétaire : COMMUNE DE MONTEILIMAR
 LA MAIRIE PL EMILE LOUBET 26200 MONTEILIMAR

LOT ET PDL

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

Code : ()	Descriptif : Faible
Contenance : 45 000 m ²	Emprise : 100.0 %
Code : ()	Descriptif : Très faible
Contenance : 4 500 m ²	Emprise : 10.0 %
Code : 04 ()	Descriptif : D.P.U
Contenance : 4 050 m ²	Emprise : 9.0 %
Code : 01 ()	Descriptif : Espace boisé classé
Contenance : 27 000 m ²	Emprise : 60.0 %
Code : AC1 ()	Descriptif : AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques, périmètre de /protection de rayon=500 m. et Périmètre délimité des abords (PDA, ancien PPM)
Contenance : 45 000 m ²	Emprise : 100.0 %
Code : T5 ()	Descriptif : T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement (aéroports civils et militaires).
Contenance : 45 000 m ²	Emprise : 100.0 %
Code : U (UA)	Descriptif : Zone urbaine Centre historique.
Contenance : 3 150 m ²	Emprise : 7.0 %
Code : U (UC)	Descriptif : Zone urbaine Quartiers mixtes d'extension en continu
Contenance : 450 m ²	Emprise : 1.0 %
Code : N (Np)	Descriptif : Zone naturelle Parc urbain
Contenance : 40 950 m ²	Emprise : 91.0 %

PLU en vigueur
 octobre 2023

Espace boisé classé

Périmètre de protection des
 monuments historiques

3 Zones sur une même parcelle (UA/UC/NP)

L'emprise du projet est située dans le zonage NP « Zone naturelle parc urbain »

Extrait relatif à un projet d'extension:

2.10: dans le secteur Np sont uniquement autorisés les extensions des constructions existantes à condition:

-qu'il n'y ait pas de changement de destination

-que l'extension soit inférieure à 20% de la surface de plancher existante pour les commerces...



Périmètre du futur SPR

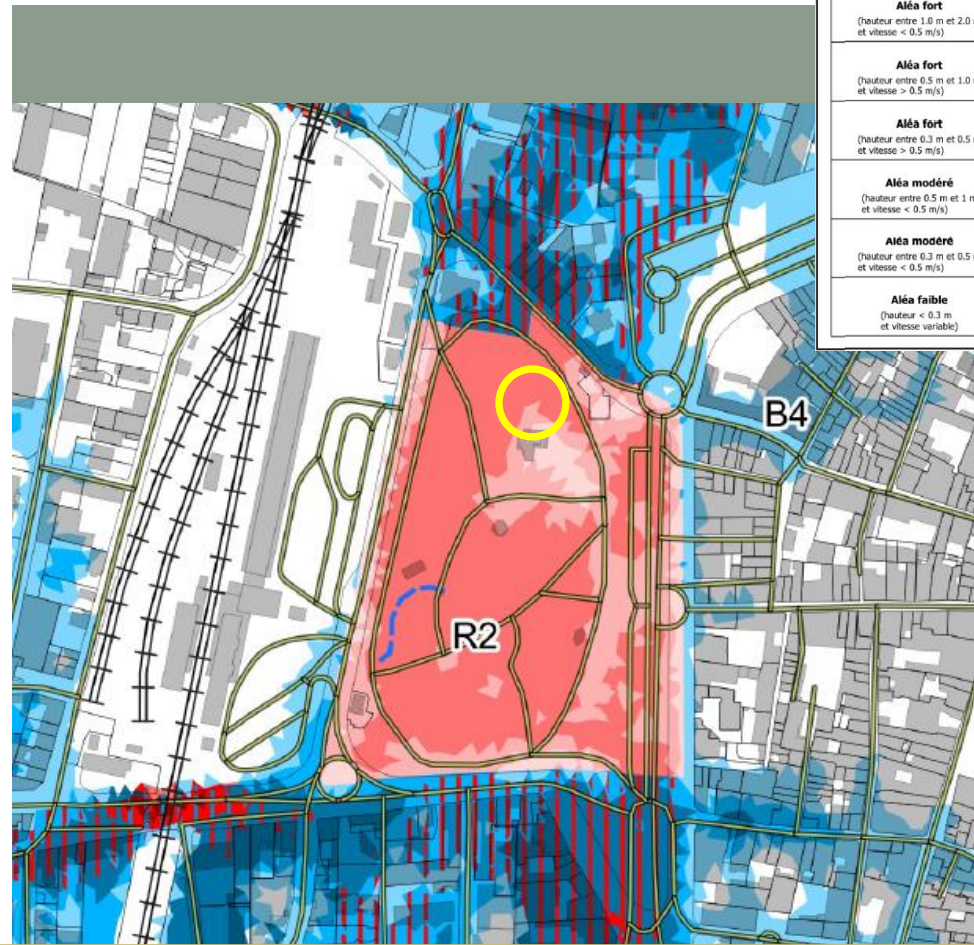
Les aménagements sont soumis à autorisation préalable.
 Avec consultation des services UDAP

Extrait règlement concernant la zone aléa faible à modéré PPRI (en cours de révision)

2.1) Peuvent être autorisés en secteurs R0 à R4 et Rh0 à Rh3 et Rr

- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- **L'extension au sol** des constructions à usage :
 - D'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - Professionnel (artisanal, agricole, industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - D'ERP (Établissement Recevant du Public) quelle que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.

Aléa	Enjeux	Centre Urbain	Autres Zones Urbanisées	Zones peu ou pas Urbanisées
Aléa très fort (hauteur > 2.0m et vitesse variable)		Rh0	Rh0	R0
Aléa très fort (hauteur entre 1.0 m et 2.0 m et vitesse > 0.5 m/s)		Rh1	Rh1	R1
Aléa fort (hauteur entre 1.0 m et 2.0 m et vitesse < 0.5 m/s)		Bh1	Rh1	R1
Aléa fort (hauteur entre 0.5 m et 1.0 m et vitesse > 0.5 m/s)		Bh2	Rh2	R2
Aléa fort (hauteur entre 0.3 m et 0.5 m et vitesse > 0.5 m/s)		Bh3	Rh3	R3v
Aléa modéré (hauteur entre 0.5 m et 1 m et vitesse < 0.5 m/s)		B2	B2	R2
Aléa modéré (hauteur entre 0.3 m et 0.5 m et vitesse < 0.5 m/s)		B3	B3	R3
Aléa faible (hauteur < 0.3 m et vitesse variable)		B4	B4	R4



Dans le cadre d'une extension potentielle du bâti, celle-ci sera limitée à 10% de l'emprise au sol initiale.

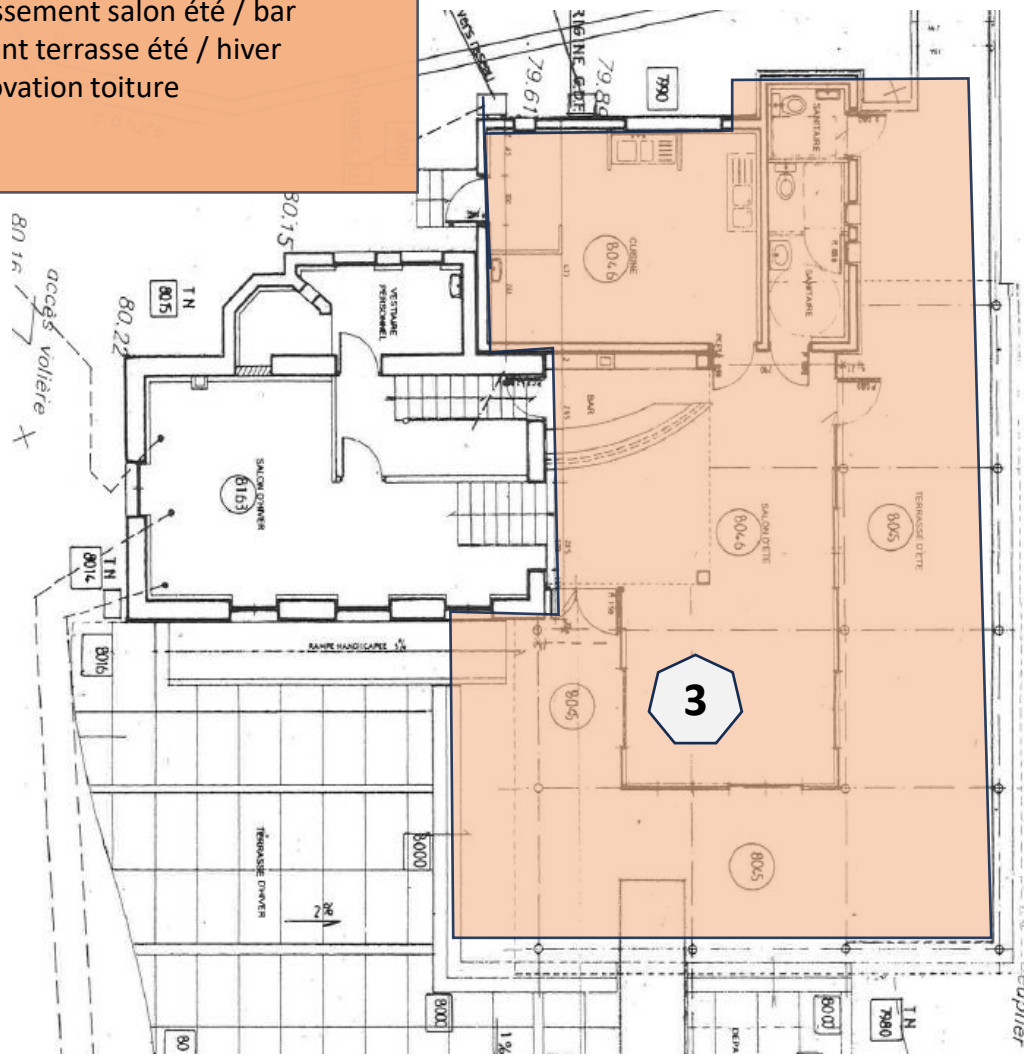
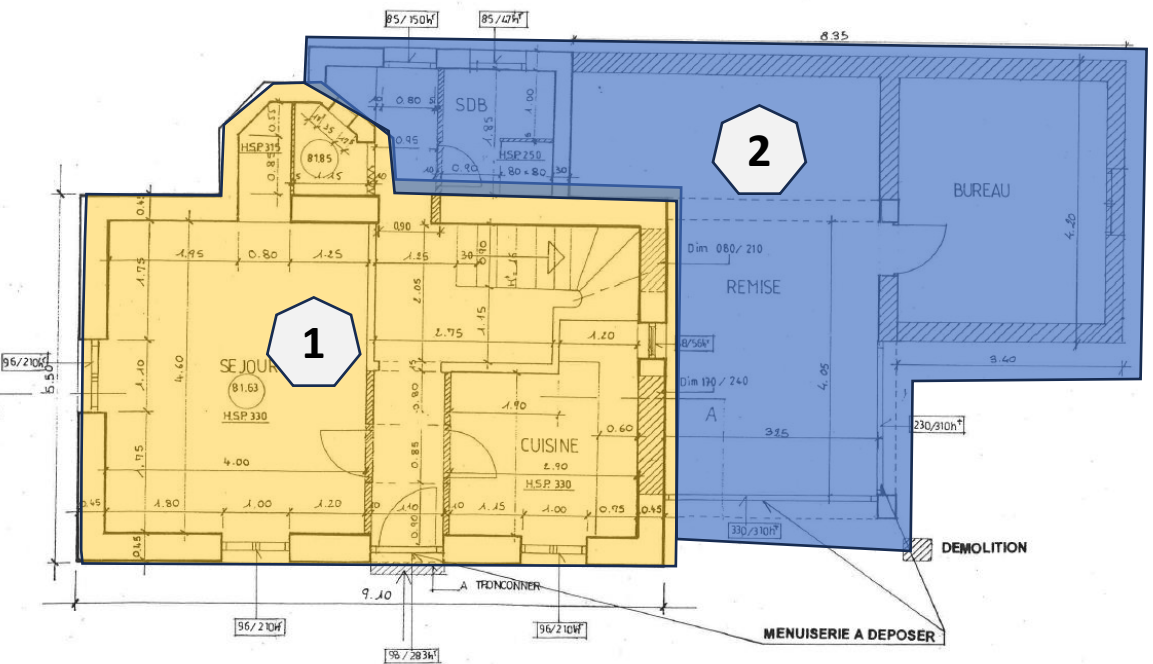
Un relevé précis de la côte NGF du RDC sera à opérer afin de vérifier la conformité à la côte imposée dans le projet de PPRI (et calage avec extension éventuelle)

Pour avis officiel du pôle risque (DDT), un certificat d'urbanisme opérationnel sera déposé en amont de l'autorisation d'urbanisme.

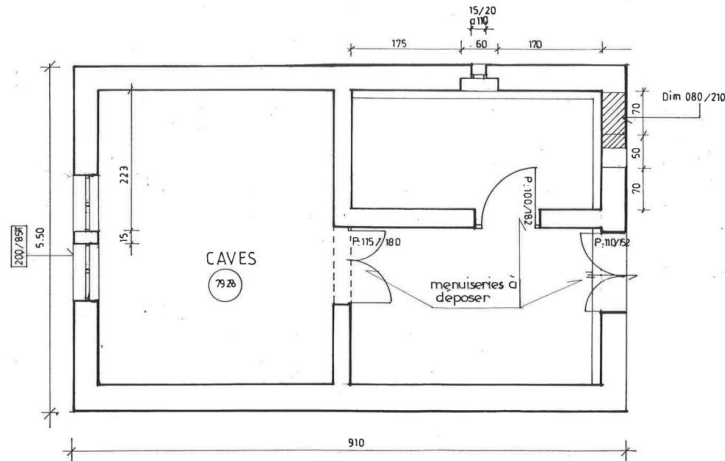
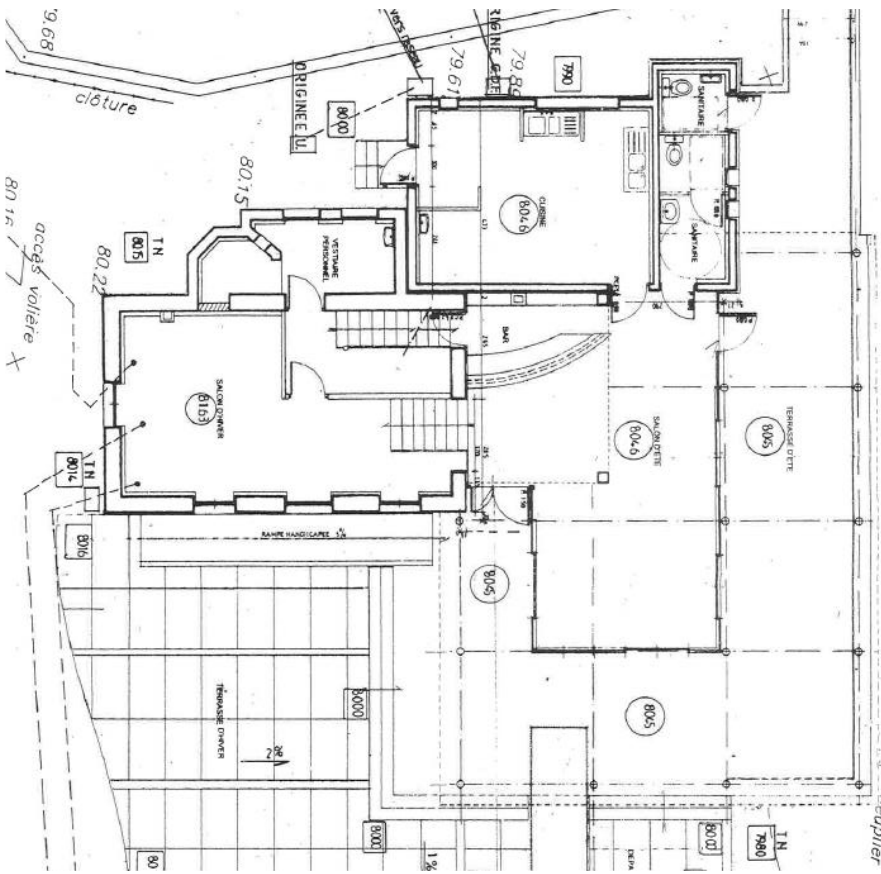
LA RENOVATION /EXTENSION ANNEES 1970/1980
Création de vestiaire/salle de bains/remise

RENOVATION ANNEE 2000
Démolition partielle des extensions/ Agrandissement salon été / bar
Agrandissement cuisine / WC/Agrandissement terrasse été / hiver
Rénovation système chauffage/Rénovation toiture

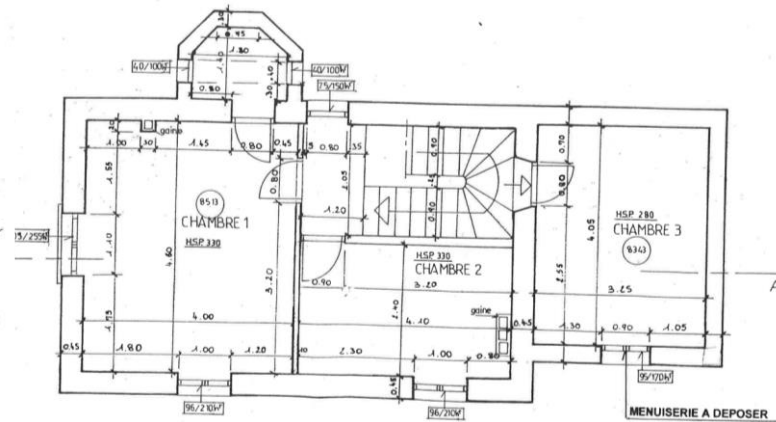
LA CONSTRUCTION DE 1897



Plan du rez-de-chaussée



Plan du sous-sol



Plan du R+1

Salon été + bar	48
Salon hiver	43
Sanitaire public	11
sanitaire personnel	9
Cuisine	29
Couloir escalier	10
R+1	56
Ss sol	38
Surface totale sans terrasse	244

Un équipement comprenant:

Au RDC : Espace accueil et de restauration comprenant:

- un salon d'hiver de 43 m²,
- un salon d'été panoramique de 48 m²
- une terrasse extérieure au bord du lac de 80 m²,
- un bloc cuisine moderne de 29 m²
- le bar face à l'entrée principale,
- des sanitaires,
- le vestiaire du personnel.

Au R+1: Prés de 50 m² à aménager

Au sous-sol: une zone dédiée aux équipements techniques

Des problèmes structurels probablement liés aux travaux de rénovation des années 2000



La démolition 2000 + des travaux de terrassement + ravinage auraient déchaussé une partie des fondations du local vestiaire – celui-ci aurait été ancré dans le pigeonnier (rénovation 70/80) entraînant celui-ci dans son tassement progressif.

Des reprises en sous œuvre seront à prévoir. Ces hypothèses devront être confirmées par un BE structure en phase conception .

Des problèmes d'étanchéité de la toiture initiale repris en 2007

Des problèmes de zinguerie ont été constatés en 2007 et ont fait l'objet de réparation. Des infiltrations importantes ont dégradé les décorations bois de la façade et les murs intérieurs. La cause semble avoir été traitée mais pas les dommages. La bonne étanchéité de la toiture reste à vérifier en situation de forte pluie. Les passes de toit sont à restaurer ou à changer car en trop mauvais état de conservation.

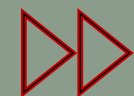


Chauffage gaz + équipements

La chaudière gaz mixte (ECS + chauffage) doit être révisée et testée pour garantir son bon fonctionnement.
Idem pour le système SSI – tableau électrique

Une cuisine fonctionnelle et équipée

Un professionnel de l'aménagement en restauration (société METRO) a confirmé la bonne conception des équipements au regard des normes actuelles. Quelques aménagements sont à prévoir notamment pour la mise en conformité aux règles d'hygiène.
Une réserve est émise car le fonctionnement du matériel n'a pu être testé sans alimentation en eau /électricité du bâtiment.



Des repérages amiante et plomb à établir en fonction du programme de travaux retenu

TRAVAUX PREPARATOIRES

- Dératisation, nettoyage, curage, désencombrement

MISE EN CONFORMITE

- Contrôle et mise en conformité électrique/SSI/Gaz
- Contrôle et mise en conformité du traitement de l'eau

REFECTION PARTIELLE DE LA COUVERTURE

- Contrôle et remplacement des tuiles endommagées
- Réfection des voliges et des passes de toit
- Contrôle et reprise des descentes EP
- Rénovation couche bitume toiture terrasse

REPRISE DESORDRES STRUCTURELS

Travaux de consolidation en sous-œuvre

RENOVATION DES FACADES

- Restauration de la façade ancienne
- Rénovation de l'enduit monocouche partie extension
- Remplacement panneaux de bardage
- Reprise des joints de dilatation (côté cuisine et pigeonnier)
- Remise en peinture des bandeaux et poteaux métalliques véranda
- Peinture des occultations

ISOLATION THERMIQUE ET PERFORMANCE ACCOUSTIQUE:

- Remplacement des fenêtres bois simple vitrage
- Remplacement des baies coulissantes façade rideau salon d'été
- Remplacement faux-plafond et isolation thermique et phonique

TRAVAUX ENERGETIQUES

- Remplacement du système de ventilation mécanique
- Travaux de rénovation des installations et de production de chauffage et ECS

TRAVAUX DE PEINTURE

- Préparation et mise en peinture murs intérieurs
- Ponçage et lasure des caillebotis terrasse été

RENOVATION DES EQUIPEMENTS SANITAIRES

- Rénovation des sanitaires du personnel
- Rénovation et mise aux normes PMR sanitaires du public

REMISE EN FONCTIONNEMENT CUISINE

- Contrôle des équipements (essais et bon fonctionnement)
- Amélioration règles hygiène: ajout lave main entrée avec robinetterie plonge
- et remplacement plan inox

HORS DESAMIANTAGE / DEPOLLUTION/AMENAGEMENTS EXTERIEURS

UN BUDGET ESTIME HORS DEPOLLUTION

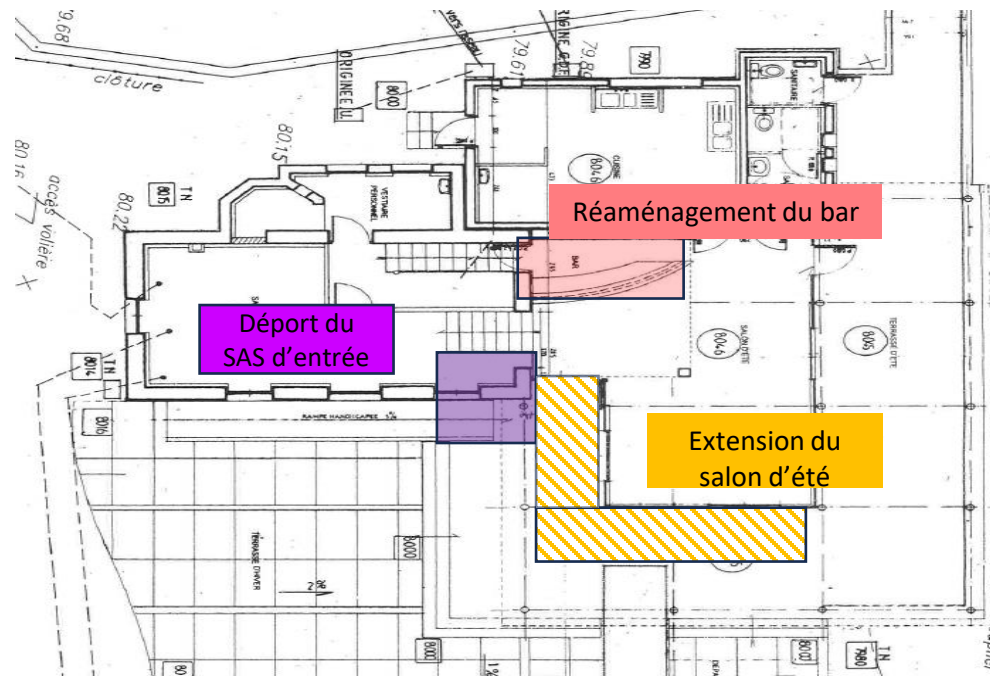
EXTENSION DU SALON D'ÉTÉ (extension limitée à 15 m² soit 10% de l'emprise au sol)

- Création d'une dalle en lieu et place des caillebotis
- Prolongation des façades rideaux avec intégration de BSO (limitation extension 10% emprise au sol)
- Travaux connexes (chauffage, carrelage, faux-plafond, SAS entrée)

REAMENAGEMENT DU BAR

Réduction du plan bar pour optimisation sortie cuisine

PROGRAMME DE TRAVAUX



BUDGET GLOBAL TRAVAUX
DE 289 000 € HT

CHALET DU PARC

Budget previsionnel

DEPENSES PREVISIONNELLES

PLAN DE TRESORERIE SUR MONTANT TTC

	TOTAL			2025				2026				2027	
	HT	TVA	TTC	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10
FONCIER	2 000	400	2 400		1 200				1 200				
Frais de raccordement concessionnaires	2 000	400	2 400		1 200				1 200				
TRAVAUX BÂTIMENTS	289 000	57 800	346 680				115 560	115 560	98 226				17 334
Travaux TCE	270 000	54 000	324 000				108 000	108 000	91 800				16 200
Provision pour Aléas travaux -actu-révisions	19 000	3 800	22 680				7 560	7 560	6 426				1 134
HONORAIRES	67 025	13 405	80 430	20 100	27 330	7 650	7 650	7 650	7 470				2 580
Honoraires techniques MOE (Architecte et BET)	43 000	8 600	51 600	12 900	12 900	6 450	6 450	6 450	3 870				2 580
Etudes de sols / structures	10 025	2 005	12 030		12 030								
BCT-SSI	5 000	1 000	6 000	1 500	1 500	750	750	750	750				
CSPS	3 000	600	3 600	900	900	450	450	450	450				
Diagnostics(amiante/plomb avant travaux)	4 000	800	4 800	4 800									
Etude thermique DPE	2 000	400	2 400						2 400				
FRAIS DIVERS	5 000	1 000	6 000			3 000			3 000				
Affichage-Publicité	5 000	1 000	6 000			3 000			3 000				
TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES	363 025	72 605	435 510	20 100	28 530	10 650	123 210	123 210	109 896	0	0	0	19 914
Honoraires MOA déléguée	36 975	7 395	44 370		5 175	5 175	9 440	9 440	9 440		2 850		2 850
COÛT GLOBAL OPERATION TFC	400 000	80 000	479 880	20 100	33 705	15 825	132 650	132 650	119 336	0	2 850	0	22 764



	2025												2026												2027											
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
PHASE CONCEPTION																																				
Diagnostics réglementaires (Amiante-Plomb-Déchets)	■	■																																		
Consultation MOE (Bureau Etude)	■	■	**																																	
PHASE AVP			■	**																																
AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES					■	■	■	■	■																											
PHASE PRO-DCE					■	■	**																													
CONSULTATION DES ENTREPRISES						■	*	■																												
PHASE DE NEGOCIATION MARCHES TRAVAUX							■	■																												
ATTRIBUTION ET SIGNATURE DES MARCHES									■	**																										
PHASE TRAVAUX																																				
PREPARATION DE CHANTIER																																				
PHASE TRAVAUX																																				
RECEPTION																																				
PERIODE DE GPA																																				
SOLDE OPERATION																																				
PHASE ETUDE																																				
PHASE CHANTIER																																				

VALIDATION MOA ***
 Intégration modification projet AMI *