

niort agglo

Agglomération du Niortais

(Deux-Sèvres)

Demande de sortie de 4 sites de l'Ad'AP CAN

Identification du demandeur

Communauté d'agglomération du Niortais (CAN)

Adresse du siège : 140, rue des Equarts
CS28770 – 79027 NIORT Cedex

N° de SIRET : 20004131700013

Représentant : M. BALOGE Jérôme

Contact : Direction gestion du Patrimoine – M.DERUERE

Jean-michel-deruere@agglo-niort.fr – 05 17 38 80 81

Objet du dossier

Demande d'extraction de l'Ad'AP CAN (079 191 15 Y 179) de 4 sites pour mise en place de traitements différenciés.

Table des matières

A/ Contexte de la demande.....	2
B/ Liste des ERP concernés :	3
C/ Particularités des ERP concernés	3
1) Musée du Donjon :	3
2) Le château Coudray Salbart et son bâtiment d'accueil	4
3) Ecole de musique de Chauray et son annexe	5
C/ Demande sortie des 4 sites de l'Ad'AP CAN :	6

A/ Contexte de la demande

Dans le cadre de la loi pour l'égalité des droits et des chances de février 2005, La communauté d'Agglomération du Niortais s'est engagée à la mise en accessibilité de son patrimoine bâti.

Cet engagement a donné lieu au dépôt d'un dossier d'Agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) à la préfecture des Deux-Sèvres le 28 septembre 2015. (N° 079 191 15 Y 0179)

Ce dossier contenait un programme de travaux de trois ans visant la mise en accessibilité de l'ensemble des ERP utilisés par la CAN, à quelque titre que ce soit et a été **validé en préfecture le 15 décembre 2015**.

A la fin 2018, plusieurs sites n'ont pas pu être traités dans le cadre de ce premier agenda d'accessibilité programmée. Certains sites ont posé des difficultés techniques et pourront être traité en cas d'obtention d'un délai de prorogation d'un an à l'Ad'AP principal.

Mais 6 Etablissements recevant du public (ERP), répartis sur 4 sites, vont nécessiter la réalisation de projets ne se limitant pas à l'accessibilité seule, du fait de diverses contraintes non envisagées au moment de l'élaboration du premier Ad'AP.

Ces projets vont nécessiter des études approfondies et le respect d'un processus de projet classique, avec maîtrise d'œuvre externe (alors que le premier Ad'AP a été réalisé en interne). Ces difficultés ayant été découverte au cours des trois ans prévus dans l'Ad'AP, il n'est pas réaliste d'envisager un travail avant fin 2019 dans le cadre d'une éventuelle prorogation.

La CAN souhaite donc pouvoir extraire ces 6 établissements de son Ad'AP en cours afin de mener à bien leur mise en accessibilité dans le cadre d'un nouvel Ad'AP de 3 ans

Aussi, le présent dossier vise à demander et justifier l'extraction de ces 6 ERP de l'Ad'AP actuel, afin de pouvoir permettre leur inclusion dans un nouvel Ad'AP CAN (AD'AP 2).

B/ Liste des ERP concernés :

Commune d'implantation	Cat.	Type	Equipements	Adresse
Echiré (79)	5	Y PA	Château Coudray-Salbart	1506 chemin du château Salbart
Echiré (79)	5	Y PA	Bâtiment d'accueil Coudray-Salbart	1506 chemin du château Salbart
Niort (79)	5	Y	Musée du Donjon	8 place du Donjon
Chauray (79)	5	R	Ecole de musique Jean Deré	6 place de l'église
Chauray (79)	5	R	Annexe Ecole de musique Jean Deré	15 rue des artisans
St-Georges-de-Rex (79)	5	M-N	Commerce multiservice	23 rue grande fontaine

C/ Particularités des ERP concernés

Du fait de leur complexité et de leur particularité, plusieurs sites ne peuvent être traités dans le délai de l'Ad'AP actuel y compris en tenant compte d'un éventuel délai de prorogation. Il s'agit du château de Coudray-Salbart, du Donjon de Niort, de l'école de musique de Chauray et des ERP du complexe de la Venise Verte.

1) Musée du Donjon :

Le musée du Donjon est un site emblématique du territoire. Il en constitue également une attraction touristique majeure. Sa mise en accessibilité est donc un enjeu important pour la communauté d'Agglomération.

Dans l'Ad'AP initial de la CAN, (dossier validé en 2015), il était indiqué un investissement de 10 956 euros TTC nécessaire à la mise en accessibilité des lieux.

Ce montant, issu d'un diagnostic de 2010, supposait sur la mise en place de nombreuses dérogations, concernant notamment les handicaps physiques, en se retranchant derrière l'avis des architectes des bâtiments de France, seuls aptes à décider du niveau d'accessibilité à donner au Donjon ou non selon le diagnostiqueur.

La majeure partie des corrections proposées reposant sur le handicap visuel et le traitement des escaliers (diagnostic en pièce jointe)

De même, la muséographie des lieux et espaces, non accessible et datée, n'a pas été couverte par le diagnostic, réduisant d'autant l'intérêt de travaux d'accessibilité du musée du Donjon, dans la mesure où son contenu ne serait pas accessible pour autant.

Ceci explique que ce chiffre de 10 956 euros TTC n'a que peu de valeur, et ne permettrait pas d'atteindre une mise en accessibilité réellement pensée pour être incluante.

L'ensemble de ces paramètres impliquaient donc une réflexion plus large sur le fonctionnement du musée.

Aussi, en 2017, la CAN s'est engagée dans un projet au long cours visant une refonte complète du fonctionnement des lieux pour offrir au public une prestation digne du bâtiment. (Fonctionnement, distribution des espaces, accueil du public, muséographie, mise à niveau des équipements techniques).

Début 2019, un programme de travaux, incluant explicitement un volet accessibilité (accès aux pièces du RDC et à l'accueil, éventuelle visite virtuelle, mise à niveau de la présentation des collections) est en cours d'élaboration. Les bâtiments de France, La Drac, le service musée, le service Projet neuf et un programmiste indépendant sont activement impliqués dans cette démarche.

La Communauté d'Agglomération souhaite donc pouvoir mener ce projet à terme, afin de ne pas se limiter à une accessibilité partielle, satisfaisante pour personne et protégée juridiquement par des dérogations demandées aux Architectes des Bâtiments de France.

2) Le château Coudray Salbart et son bâtiment d'accueil

Le site du château Coudray Salbart comprend deux ERP : Le château lui-même et son bâtiment d'accueil (une ancienne maison).

Le bâtiment d'accueil sert de billetterie, d'espace boutique et dispose de sanitaires pour le public.

Le château se situe sur une colline abrupte, le parking en contrebas, et le bâtiment d'accueil à mi-pente. En plus de visites guidées, sont traditionnellement organisés en été des reconstitutions historiques et autres ateliers de découverte.

Depuis son acquisition en 2004, la communauté d'agglomération, en collaboration avec la DRAC, le conseil régional et le conseil départemental, mènent des campagnes de travaux ont été menées. En 15 ans, plusieurs tours et courtines ont ainsi été traitées. Les abords ont également été aménagés et un pont levis recréé.

Moins que de la réhabilitation, il s'agit avant tout de travaux de sauvegarde et de mise en valeur.

Les problématiques sont similaires à celles du Donjon. Il s'agit d'un site conçu pour être inaccessible, et son statut de monument historique limite les possibilités d'action. Les architectes des bâtiments de France et la DRAC y disposent également d'un droit de véto.

Là aussi, le dossier Ad'AP 2015 a été monté sur la base d'un diagnostic se limitant au strict minimum de l'accessibilité et ne prenant aucun risque au niveau de ses prescriptions vis-à-vis des ABF.

Aussi une étude complète des lieux, incluant les deux ERP et une analyse approfondie des usages et fonctionnement des lieux, doit être menée en collaboration avec les acteurs déjà cités et avec l'association des amis du Château, en charge des visites et animations des lieux.

Aussi, les 11 000 Euros TTC n'auraient pas grandement amélioré la situation des lieux vis-à-vis de l'accessibilité. Les campagnes d'études/travaux étant prévues longtemps à l'avance, ajoutée à divers imprévus ayant détourné des ressources (écroulement du pont levis en 2016, écroulement d'une courtine en 2017) ont également ralenti la mise en œuvre d'une telle réflexion et des travaux/achat de matériel qui s'imposeraient.

Là encore, plutôt que de se limiter à une accessibilité minimale tel que mise en avant par le diagnostic et reprise tel qu'elle dans l'Ad'AP 2015, La CAN va solliciter 3 ans supplémentaires pour mener une véritable mise en accessibilité, la plus inclusive possible.

Le budget de 11 000 euros TTC du diagnostic sera maintenu pour les mises en accessibilité en attendant les résultats de l'étude complémentaires qui impliquera probablement plus de budget.

3) Ecole de musique de Chauray et son annexe

Le site de l'école de musique de Chauray (école Jean Deré) compte 2 ERP : l'école elle-même et une annexe aménagée dans une ancienne maison d'habitation à 50m environ. Les deux comptent un étage.

L'annexe n'est pas accessible, ni en RDC du fait d'une différence de niveau avec l'extérieur, ni au R+1. La Can est locataire des lieux (le bâtiment appartenant à la commune de Chauray), ce qui pose de plus problème pour mener des travaux d'investissement lourds.

L'école de musique elle-même présente un RDC accessible moyennant quelques travaux légers et un étage non-accessible. Le RDC comprend un bureau/accueil, un auditorium, des sanitaires et une pièce de cours. A l'étage, le bâtiment comprends 4 salles de cours.

Dans ce genre de cas, la stratégie de mise en accessibilité pourrait consister à aménager une salle en RDC comme salle polyvalente, utilisable pour y rendre des cours habituellement situés dans des zones non accessibles en fonction des contraintes des élèves inscrits.

Dans le cas présents, du fait que certains cours nécessitent du matériel difficilement déplaçable (piano, batterie) et de la nécessité d'isoler certaines pratiques phoniquement (batterie, musique électronique), il n'est pas envisageable de transposer certaines activités à la demande.

De plus, aucune salle qui pourrait facilement être mise en accessibilité au RDC n'est disponible pour cet usage, la fréquentation de l'école ayant fortement augmenté depuis son ouverture. Même la surface allouée au personnel s'avère inconfortable.

Initialement, l'Ad'Ap prévoyait la création d'un ascenseur pour le bâtiment principal. Mais cela ne réglait pas le problème de l'annexe. Après les études faites dans le cadre de l'Ad'Ap, la solution la plus logique serait la construction d'une extension du bâtiment principal avec création de surface pour recentraliser les activités non déplaçables en RDC, et créer une salle polyvalente pour les cours sans matériel.

Ce scénario a été présenté aux vice-présidents CAN concernés en 2017, ainsi qu'au Maire de Chauray. Le lancement d'une étude de faisabilité et de programmation a été validé.

Ce projet va devoir suivre toutes les étapes classiques d'un projet neuf ce qui sera difficilement réalisable en 1 ans.

4) Commerce Multiservices de Saint-Georges de Rex

Le commerce multiservice de SAINT-GEORGES-DE-REX offre plusieurs espaces au public. Une boutique, un bar, et un restaurant. Le site est loué à un exploitant privé, qui propose tout ou partie des services possibles en fonction des périodes de l'année.

Les études menées dans le cadre de la préparation du chantier Ad'AP ont révélés que le site souffrait problèmes de sécurité, au niveau de sa cuisine notamment.

En effet, le site se trouvait sous avis défavorable de la commission départementale de sécurité. Aussi, l'autorisation de travaux déposée spécifiquement pour pouvoir réaliser les travaux d'accessibilité a été refusée par la mairie de la commune au vue de l'avis défavorable renouvelée par le SDIS.

Il était donc impossible de traiter l'accessibilité sans traiter la sécurité de front. Aussi, un projet plus large s'est avéré nécessaire pour maintenir l'activité des lieux.

Un projet plus large, comprenant une refonte du fonctionnement des lieux en plus des volets réglementaires a donc été initié en 2016, avec maîtrise d'œuvre externe.

Sur la période 2016-2017-2018, le site a par la suite changé deux fois d'exploitants, entraînant des changements de programme en fonction des exigences et fonctionnements des uns et des autres. Des appels d'offres infructueux ont également ralenti la procédure.

Après ces retards un PC a finalement été déposé et validé en juin 2018 pour un projet d'environ 225 000 euros HT. Les travaux étaient prévus en octobre/novembre 2019, mais le projet a de nouveau été repoussé du fait de la fragilité économique de l'activité, qui a imposé début 2019 la révision du programme et a rendu caduc le permis de construire déjà déposé.

Le projet doit donc de nouveau repasser par une phase de conception et d'appel d'offres de maîtrise d'œuvre.

C/ Demande sortie des 4 sites de l'Ad'AP CAN :

Considérant ces circonstances particulières, la communauté d'agglomération du Niortais sollicite la possibilité d'exclure ces 6 ERP répartis sur 4 sites de son Ad'AP en cours. Ceci dans le but de prendre le temps de réaliser des mises en accessibilité plus pertinentes et plus travaillées pour le public.

La présente demande est accompagnée d'une demande de nouvel Ad'Ap pour ces 6 sites, précisant les phasages et les montants prévus pour ce travail plus poussé.