Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 07/10/2024
ID : 050-200056844-20241004-DEL2024_250-DE

Pôle patrimoine et cadre de vie
DGA Adjoints Projets transversaux
Rapporteur : Chantal RONSIN

CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°DEL2024_250
SÉANCE DU 2 OCTOBRE 2024

37 - PARC DE LA ROCHE FAUCONNIÈRE DÉLÉGATION DE MAÎTRISE D'OUVRAGE CONSERVATOIRE DU LITTORAL PROGRAMME DE TRAVAUX 2024-2026

La Ville de Cherbourg-en-Cotentin et le Conservatoire du Littoral ont travaillé à la mise au point d'un programme de travaux pour mener des actions de rénovation du jardin historique et de la maison des jardiniers, dans la continuité de l'étude de programmation menée en 2019 et 2020, afin de répondre à des urgences et des priorités de travaux sur le site.

Cette première tranche de travaux avait fait l'objet d'un accord technique et financier entre nos deux entités, validé début 2023. Une convention d'occupation (art L322-10 du Code de l'Environnement) a été rédigée conjointement, détaillant le contenu de la première tranche de travaux ainsi que le montage financier, présentée et validée au conseil municipal du 5 avril 2023.

Malheureusement, la signature de cette convention a été reportée par le Conservatoire du Littoral, en attente d'arbitrage budgétaire national.

La Ville de Cherbourg-en-Cotentin maintient ses engagements budgétaires, permettant ainsi de maintenir une partie du programme des travaux initialement prévus.

A la demande du Conservatoire du Littoral, une nouvelle convention a été préparée, ramenant la part de financement du Conservatoire du Littoral à zéro pour la période 2024-2025. Cette part de financement pourra être révisée par voie d'avenant selon le contexte budgétaire.

Cette nouvelle convention présentant l'opération et le contenu des travaux est soumise pour avis et approbation aux membres du conseil municipal ; l'objectif est de déléguer à la Ville la maîtrise d'ouvrage de ces travaux selon le programme et le nouveau calendrier arrêtés, tenant compte des nouvelles contraintes budgétaires.

Description du projet global de la première tranche de travaux :

- **Éléments bâtis**

Le Conservatoire du Littoral et la Ville de Cherbourg-en-Cotentin souhaitent réaliser ces travaux avec l'objectif d'ouvrir l'opération à la formation aux métiers du bâtiment orientée vers l'éco - construction.

Des démarches ont été engagées par la collectivité avec la Maison de l'Emploi et la Formation du territoire, en association avec les acteurs de la Région, du Département et de l'agglomération du Cotentin pour les associer dès maintenant à la démarche du projet. Ces démarches seront compatibles avec la conservation de ce patrimoine protégé.

- **Maison des Jardiniers**

Compte-tenu de l'état très dégradé de la « Maison des jardiniers » et de sa localisation, sa restauration permettra de disposer des aménités nécessaires à l'accueil du public et aux équipes en charge de l'entretien.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 07/10/2024
ID : 050-200056844-20241004-DEL2024_250-DE

Pour des raisons d'économie, et en accord avec le Conservatoire du Littoral, la Maîtrise d'œuvre de la restauration de la maison des jardiniers est réalisée en régie, par Emmanuel DOLLON, architecte de la Ville de Cherbourg-en-Cotentin. Le projet a été soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France et de l'architecte du Conservatoire du Littoral.

Le programme de travaux comprend :

- La restauration du clos et du couvert du bâtiment avec isolation des combles
- L'aménagement en RDC, d'un local technique pour le stockage des matériels des jardiniers (ex garage des véhicules) en RDC, contigu au local de stockage, l'aménagement d'un local mutualisé permettant l'accueil du public avec espace de pause pour les jardiniers comprenant aussi des sanitaires (ancienne remise à matériel).
- Cet espace permettra aussi d'accueillir le public lors des visites guidées du jardin.
- A l'étage : Aménagement d'un espace modulable pour permettre l'organisation de réunions sur site, en conservant la possibilité d'un aménagement en logement de fonction dans le futur.

Les aménagements prennent place dans l'enveloppe existante du bâtiment, son aspect extérieur sera peu modifié (changement des menuiseries à l'identique et mise en place d'une porte de garage).

- **Cabane à outils**

Compte tenu de l'échéance à long terme de rénovation globale du site, et pour répondre au besoin des équipes en charge de l'entretien, les parties se sont accordées sur la nécessité de la réhabilitation de ce petit édicule dédié au stockage de petit matériel. Sa localisation à mi-hauteur des pentes escarpées permettra aux équipes en charge de l'entretien de disposer d'un espace de stockage pour faciliter la logistique dans un environnement difficile d'accès

Le programme de travaux comprend :

- la restauration du clos et du couvert du bâtiment
- la reprise de l'ensemble des maçonneries et leurs joints pour garantir la pérennité des ouvrages
- la remise à l'identique de l'existant de la charpente et couverture en bac zinc,
- la fabrication et remise en place de nouvelles menuiseries sur les ouvertures existantes, pour assurer le clos de la cabane.

L'enveloppe globale du bâtiment et son aspect extérieur ne seront pas modifiés.

- **Les cheminements et les maçonneries paysagères**

Le Conservatoire du Littoral et la Ville de Cherbourg-en-Cotentin veulent réaliser ces travaux avec l'objectif d'ouvrir l'opération à des structures d'insertion par l'activité économique et/ou de formation professionnelle.
Des démarches ont été engagées par la Ville de Cherbourg-en-Cotentin avec la Maison de l'Emploi et la Formation du territoire, en association avec les acteurs de la Région, du Département, de l'agglomération du Cotentin et du Ministère de l'Éducation Nationale et de la Jeunesse pour les associer dès maintenant à la démarche du projet.
Compte tenu de l'échéance à long terme de la rénovation globale du site, et de la volonté de rouvrir le site au grand public en 2026, les parties se sont accordées sur la nécessité d'un programme de sécurisation et de balisage des cheminements.

Le programme de travaux comprend :

- la réfection des murets en pierres sèches répertoriés,
- la réfection des escaliers identifiés,
- la reprise des petits édicules constituant des lieux de pause à l'intérieur du parc,

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 07/10/2024
ID : 050-200056844-20241004-DEL2024_250-DE

- la rénovation du portail dit de « la Pernelle »,
- la réalisation d'un jalonnement et d'une signalétique liée à la sécurité et à la mise en valeur botanique,
- l'aménagement d'une zone technique d'environ 200 m² située derrière la ferme des Gruchis pour faciliter les opérations saisonnières d'élagage et de broyage en limitant les exportations ex situ. Une barrière en chêne de type « Bricquebec » sera installée pour permettre le passage des véhicules d'entretien depuis la rue des Vosges, pour éviter un conflit d'usage avec les visiteurs qui empruntent l'accès principal situé rue du Dr Charles Favier.

Budget de l'opération

L'enveloppe financière de l'opération est fixée à titre indicatif à **840 200 € TTC**, selon le détail ci-dessous

Maison des jardiniers	
• Honoraires de maîtrise d'œuvre	réalisée en régie ville
• Frais d'études diverses	32 000 €
• Travaux de bâtiment	210 000 €
• Raccordement à l'assainissement collectif	53 000 €
• Raccordements réseaux AEP/EU/ELEC/TELECOM	14 400 €
• Missions CSPS, CT, etc.	12 000 €
• Aléas 10%	32 000 €
• Révisions, actualisations (5%)	17 600 €
s/TOTAL	**371 000 € TTC**
Cabane à Outils	
• Fournitures	6 500 €
• Logistique :	
Location base-vie équipée et engins de manutention	30 000 €
• Aléas 10%	3 700 €
s/TOTAL	**40 200 € TTC**
Maçonneries paysagères	
• Murets / Escaliers	320 000 €
• Aire logistique	4 000 €
• Portail de la Pernelle	36 000 €
• Signalétique / mobilier	30 000 €
• Aléas 10%	39 000 €
s/TOTAL	**429 000 € TTC**

La participation financière du Conservatoire du Littoral est ramenée à zéro pour ce programme de travaux, sur la période 2024-2026.
Cette participation pourra être révisée par voie d'avenant en cas de nouvel arbitrage national de la part du Conservatoire du Littoral.

La Ville de Cherbourg-en-Cotentin maintient sa contribution financière à hauteur de 405 000 € TTC, conformément à la PPI du présent mandat.
Les dépenses seront imputées sur la LDC 65412.

Autres sources de financement :

La Ville de Cherbourg-en-Cotentin pourra rechercher des sources de financements pour compléter le budget de l'opération. En particulier elle pourra solliciter la contribution d'autres financeurs par le biais de subventions (Fondation du Patrimoine, Région, Département, Communauté d'Agglomération du Cotentin…). Elle pourra également recourir au financement participatif et rechercher des mécènes.

L'ensemble du projet est prévu de se dérouler sur une période de 30 mois (2 ans et demi) de 2024 à 2026 selon le calendrier prévisionnel suivant :

2ème semestre 2024 :

- Signature de la convention entre les parties
- Dépôt des autorisations d'urbanisme
- Automne 2024 : lancement des consultations

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 07/10/2024
ID : 050-200056844-20241004-DEL2024_250-DE

2025 : maison des jardiniers + cabane à outils + portail

- Notification des marchés
- Finalisation des partenariats pour les prestations servant de support à l'insertion et à la formation professionnelle
- Réalisation des travaux
- Lancement d'une campagne de financement participatif
- Septembre 2025 : Livraison de la maison des jardiniers
- Fin 2025 : livraison de la cabane à outils + portail de la Pernelle

2026 :

- Rénovation des maçonneries paysagères
- Campagne de recherche de mécénats

Le pilotage du projet sera mené conjointement selon les termes de la convention passée entre le Conservatoire du Littoral et la Ville de Cherbourg-en-Cotentin. Le dispositif sera intégré dans le rapport annuel d'activité que la Ville doit soumettre au Conservatoire.

Dès lors que la convention entre le Conservatoire du Littoral et la Ville aura été signée, il sera possible d'inscrire les crédits de recettes correspondant aux campagnes de financement participatif et de mécénat, ainsi que les éventuelles contributions du Conservatoire du littoral à venir dans le cas de futurs arbitrages favorables et en parallèle de positionner les enveloppes permettant d'engager les travaux tels que projetés.

Le conseil municipal est invité à :

- Accepter le projet de convention de délégation de maîtrise d'ouvrage qui serait accordé par le Conservatoire du Littoral,
- Valider le programme de travaux proposé, s'inscrivant dans le respect de la PPI de l'opération sur le mandat,
- Autoriser Monsieur le Maire à signer la convention,
- Procéder à la perception des recettes telles que proposées.

Vu l'avis favorable de la commission n°3 et après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte.

Heure de vote : **19h47**		Nombre de votants : **54**	
Pour : **54**	Contre : **0**	Abstention : **0**	NPPV : **0**

Le Président de Séance,
Benoit ARRIVE
Signé électroniquement par : Benoit ARRIVE
Date de signature : 04/10/2024
Qualité : Président de séance

Le Secrétaire de Séance,
Sylvie LAINÉ
Signé électroniquement par : Sylvie LAINE
Date de signature : 04/10/2024
Qualité : Secrétaire de séance

PJ : 1

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 07/10/2024
ID : 050-200056844-20241004-DEL2024_250-DE

Ville de Cherbourg-en-Cotentin
Département de la Manche

Conseil municipal du 2 octobre 2024

Mentions prescrites par circulaire de M. le Préfet de la Manche le 3/6/1885 :
Nombre de Conseillers en exercice : 55 – Présents à la séance : 46
Date de la convocation et de son affichage : 19 septembre 2024

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin

L'An Deux Mille Vingt-quatre, le deux octobre à 17h00, le conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin, dûment convoqué en date du 19 septembre 2024 par M. ARRIVÉ, Maire, s'est réuni à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

PRÉSENTS

AMBROIS Anne - AMIOT Florence - ARRIVÉ Benoit – BERHAULT Bernard - BERNARD Christian (mandataire BOUSSELMAME Noureddine à son départ 20h20) - BOUSSELMAME Noureddine (mandataire CATHERINE Arnaud jusqu'à son arrivée 19h15) – BROQUAIRE Guy - CATHERINE Arnaud - COUPÉ Stéphanie - DUVAL Karine - FRANÇOISE Bruno - GENTILE Catherine – GRUNEWALD Martine - HAMEL Estelle – HAMON-BARBÉ Françoise - HÉBERT Dominique - HÉBERT Karine - HÉRY Sophie - HULIN Bertrand - HUREL Karine - JOZEAU-MARIGNÉ Muriel – LAGALLARDE Quentin - LAINÉ Sylvie – LE POITTEVIN Lydie – LEFRANC Bertrand - LEJAMTEL Ralph (mandataire PLAINEAU Nadège à son départ 19h35) - LEJEUNE Pierre-François - LELONG Gilles - LEMOIGNE Sophie – LEMOINE Morgan - LEPOITTEVIN Gilbert – LEQUILBEC Frédérik - MARGUERITTE Camille (mandataire BOQUAIRE Guy à son départ 19h42) - MARTIN Patrice - MORIN Daniel – MORIN Lucie - PERRIER Didier – PLAINEAU Nadège – RONSIN Chantal - ROUELLÉ Maurice - SIMONIN Philippe (mandataire VASSAL Emmanuel à son départ 20h45) - TARIN Sandrine (mandataire FRANÇOISE Bruno jusqu'à son arrivée 19h27) - TAVARD Agnès - VARENNE Valérie - VASSAL Emmanuel – VIVIER Nicolas.

ABSENTS EXCUSÉS

BRANTONNE Pascal
FAGNEN Sébastien a donné procuration à DUVAL Karine
ISOIRD Valérie a donné procuration à BERHAULT Bernard
LEFAIX-VÉRON Odile a donné procuration à HÉBERT Dominique
MAGHE Jean-Michel a donné procuration à HAMON-BARBÉ Françoise
MARGUERITTE David a donné procuration à LEQUILBEC Frédérik
PECORARO Yvonne a donné procuration à VIVIER Nicolas
PIC Anna a donné procuration à ARRIVÉ Benoit
SOURISSE Claudine a donné procuration à LEPOITTEVIN Gilbert

Mme LAINÉ Sylvie conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales remplit les fonctions de Secrétaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Caen, sis 3 rue Arthur Le Duc, BP 25086, 14050 – CAEN CEDEX 4 ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 07/10/2024
ID : 050-200056844-20241004-DEL2024_250-DE

5.1.1

CONVENTION D'OCCUPATION DU SITE DE LA ROCHE FAUCONNIERE (N°50-942)
REALISATION D'UNE PREMIERE TRANCHE DE TRAVAUX DE RESTAURATION DU SITE

Vu l'Article L 322-10 et l'article R 322-12 du Code de l'Environnement ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du Conservatoire du littoral du 5 mars 2020 approuvant la convention type ;

Vu la consultation du Conseil des rivages de Normandie en date des 08 Septembre 2022 et 31 Mars 2023 au titre de l'article R 322-36 du code de l'environnement ;

Vu la convention-type visée par le contrôle général économique et financier en date du 28 février 2020 ;

ENTRE

le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, représenté par sa directrice, Madame Agnès Vince, agissant en application de l'article R. 322-37 du Code de l'environnement, et ci-après appelé **« le Conservatoire »**

ET

La Ville de Cherbourg en Cotentin, gestionnaire du Parc de la Roche Fauconnière par convention en date du 2 février 2017, représenté par son maire Monsieur Benoît Arrivé, ci-après dénommé **« le Bénéficiaire »**

d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

PROJET

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 07/10/2024
ID : 050-200056844-20241004-DEL2024_250-DE

Préambule général

La présente convention est établie en application de l'article L.322-10 du Code de l'Environnement qui prévoit que "l'aménagement et la réalisation des travaux portant sur des immeubles relevant du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent être confiés, en vue d'assurer la conservation, la protection et la mise en valeur des biens, à l'une des personnes publiques ou privées désignées à l'article L. 322-9 du présent code dans le cadre d'une convention d'occupation n'excédant pas trente ans. Les missions confiées doivent être conformes à la mission poursuivie par le Conservatoire. Cette convention peut habiliter le bénéficiaire à accorder des autorisations d'occupation non constitutives de droits réels d'une durée n'excédant pas celle de la convention (…). Le bénéficiaire est choisi librement. En fin de convention d'occupation, le bénéficiaire ne peut prétendre à aucune indemnité pour les améliorations apportées à l'immeuble".

Le Conservatoire du littoral transfère la responsabilité de la conception et de la réalisation d'un programme de travaux : la maîtrise d'ouvrage des travaux visés par la présente convention est transférée au bénéficiaire.

Cette convention n'est pas constitutive de droits réels sur les biens concernés.

Article 1 : Objet

Conformément aux articles L 322-10 et L 322-9 du Code de l'Environnement, le Conservatoire confie à la ville de Cherbourg en Cotentin, *qui est gestionnaire du site par convention en date du 02 Février 2017, reconduite par courrier du 27 Janvier 2023,*

L'aménagement et la réalisation de travaux définis à l'article 4 ci-après, sur les terrains du site de La Roche Fauconnière qu'il a acquis.

La présente convention définit les droits et obligations des parties contractantes.

Article 2 : Consistance des biens concernés :

Les biens concernés par la présente convention sont situés sur :

- Les parcelles cadastrées section A0 n° 3, 6, 168, 230, 231 sur la Commune de Cherbourg en Cotentin, y compris les bâtiments et les espaces attenants, conformément au plan en annexe 1 à la présente convention.

Article 3 : Principes d'aménagement et de réalisation des travaux.

3.1 Disposition générale

Il est ici rappelé que conformément à l'article L. 322-1 du code de l'environnement, l'intervention du Conservatoire sur le site de la Roche Fauconnière a pour objectifs la sauvegarde de l'espace littoral ainsi que le respect des sites naturels et de l'équilibre écologique et conformément à l'article L 322-9 du Code de l'Environnement « ce domaine est ouvert au public dans la limite de la vocation et de la fragilité de chaque espace ».

Les terrains objet des présentes ont fait l'objet d'une étude de programmation menée en 2019-2020, sous maîtrise d'ouvrage du Conservatoire du littoral : elle a permis de construire un projet partagé pour le site. La mise en œuvre de ce projet à long terme nécessitera la réalisation d'investissements importants (en transfert de maîtrise d'ouvrage). Un partenariat avec la Fondation du Patrimoine afin de recourir au mécénat est en cours d'élaboration.

Compte-tenu de l'état relativement dégradé des bâtiments et maçonneries paysagères présents sur le site (manoir, ancienne ferme, maison des jardiniers, cabane à outils, murets de soutènement, escaliers, bancs maçonnés …), le Conservatoire s'est engagé à procéder à leur sécurisation, en commençant par le manoir – opération réalisée en 2022, financée par le Plan de relance – pour garantir la sécurité du public (le manoir est proche des circuits de visite) et assurer la préservation du bâtiment dans l'attente de sa restauration.

Compte-tenu de l'échéance de restauration du manoir, et de la demande grandissante de visites, il est toutefois nécessaire d'améliorer les conditions d'accueil et de sécurité tant pour le public que pour les équipes du gestionnaire du site.
Le site ne dispose en effet aujourd'hui ni de toilettes, ni d'un local abrité. Les cheminements très escarpés n'offrent aucune possibilité d'assise pour les visiteurs et ne sont ni sécurisés ni balisés.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 07/10/2024
ID : 050-200056844-20241004-DEL2024_250-DE

Le Bénéficiaire assurera la maitrise d'ouvrage de cette opération.

Les principes de gestion et d'aménagement du site devront dans tous les cas être conformes aux orientations de l'étude de programmation de 2020 (en l'absence de plan de gestion), dont le bénéficiaire déclare avoir pris connaissance, et respecter les réglementations d'urbanisme applicables.
Sur ce dernier point, le Bénéficiaire constituera et déposera les demandes d'autorisations préalables aux travaux **qui seront signées par le Conservatoire et établies en son nom.**
Cependant, pour la Maison des jardiniers, le Conservatoire du littoral autorise le Bénéficiaire, à titre exceptionnel, à constituer et déposer en son nom les demandes d'autorisations préalables aux travaux.

Le Bénéficiaire s'engage à communiquer au Conservatoire, préalablement à la réalisation du chantier, les plans d'exécution des ouvrages et de conduite du chantier. Le Conservatoire s'engage à faire part au Bénéficiaire de ses remarques éventuelles dans un délai maximum de 20 jours à compter de la réception des documents. En l'absence de réponse, l'avis du Conservatoire est réputé favorable.

Pour les bâtiments, les travaux autorisés devront avoir un caractère exemplaire quant à leur qualité architecturale et leur insertion paysagère.
Cette exigence vaut également pour le choix des matériaux et pour la consommation d'énergie des locaux par référence aux prescriptions du label Haute Qualité Environnementale (HQE) ou d'autres démarches de développement durable.

3.2 Dispositions particulières

Le Bénéficiaire devra stipuler, dans tous les contrats et marchés qu'il serait amené à passer avec des tiers, que le Conservatoire en tant que propriétaire sera subrogé au Bénéficiaire dans toutes les garanties légales ou particulières prévues aux contrats notamment concernant les travaux sur le bâti dans l'hypothèse de la résiliation de la présente convention du fait du Bénéficiaire.

Article 4 : Programme et enveloppe financière prévisionnels.

4.1 – Programme des travaux

L'opération consiste en :

- La réhabilitation de la maison des jardiniers (création d'un local de se stockage, d'un espace abrité pour le public avec sanitaires- cf. annexe 2.
- La réhabilitation de la cabane à outils
- La restauration des cheminements et des murets paysagers : un inventaire des ouvrages à rénover a été réalisé cf. annexe 3

L'ensemble des travaux sera conduit par le Bénéficiaire ou confié à des entreprises intervenant sous sa maîtrise d'ouvrage.
Dans le cas où, au cours de cette mission, le Conservatoire ou le Bénéficiaire estimerait nécessaire d'apporter des modifications au programme détaillé ci-après, ou à l'enveloppe financière, un avenant à la convention devra être conclu avant la mise en œuvre de ces modifications.

Le Bénéficiaire s'engage à réaliser l'opération dans le strict respect du programme défini en annexe et de la réglementation en vigueur au regard notamment du Code des marchés publics.

Toute nouvelle tranche de travaux devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention, signé par les parties.

- **Concernant les deux bâtiments :**

Le Conservatoire et le Bénéficiaire souhaitent réaliser ces travaux avec l'objectif d'ouvrir l'opération à la formation aux métiers du bâtiment orientée vers l'éco - construction.
Des démarches ont été engagées par le Bénéficiaire avec la Maison de l'Emploi et la Formation du territoire, en association avec les acteurs de la Région, du Département et de l'agglomération du Cotentin pour les associer dès maintenant à la démarche du projet. Ces démarches seront compatibles avec la conservation de ce patrimoine protégé.

<u>Maison des Jardiniers</u>
Compte-tenu de l'état de la « maison des jardiniers » et de sa localisation, sa restauration permettra de disposer des aménités nécessaires à l'accueil du public et aux équipes du gestionnaire.

Le programme de travaux comprend :

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 07/10/2024
ID : 050-200056844-20241004-DEL2024_250-DE

- La restauration du clos et du couvert du bâtiment avec isolation des combles
- L'aménagement en RDC, d'un local technique pour le stockage des matériels des jardiniers (ex garage des véhicules)
- En RDC, contigu au local de stockage, l'aménagement d'un local mutualisé permettant l'accueil du public avec espace de pause pour les jardiniers comprenant aussi des sanitaires (ancienne remise à matériel).

Cet espace permettra aussi d'accueillir le public lors des visites guidées du jardin.

- A l'étage : Aménagement d'un espace modulable pour permettre l'organisation de réunions sur site, en conservant la possibilité d'un aménagement en logement de fonction dans le futur.

Les aménagements prennent place dans l'enveloppe existante du bâtiment, son aspect extérieur sera peu modifié (changement des menuiseries à l'identique et mise en place d'une porte de garage).

Cabane à outils

Compte tenu de l'échéance long terme de rénovation globale du site, et pour répondre au besoin des équipes en charge de l'entretien, les parties se sont accordées sur la nécessité de la réhabilitation de ce petit édicule dédié au stockage de petit matériel. Sa localisation à mi-hauteur des pentes escarpées permettra aux équipes en charge de l'entretien de disposer d'un espace de stockage pour faciliter la logistique dans un environnement difficile d'accès

Le programme de travaux comprend :

- Restauration du clos et du couvert du bâtiment
- Reprise de l'ensemble des maçonneries et leurs joints pour garantir la pérennité des ouvrages
- Charpente et couverture en bac zinc, à l'identique de l'existant
- Fabrication et remise en place de nouvelles menuiseries sur les ouvertures existantes, pour assurer le clos de la cabane.

L'enveloppe globale du bâtiment et son aspect extérieur ne seront pas modifiés.

➢ **Concernant les cheminements et les maçonneries paysagères**

Le Conservatoire et le Bénéficiaire veulent réaliser ces travaux avec l'objectif d'ouvrir l'opération à des structures d'insertion par l'activité économique et/ou de formation professionnelle.
Des démarches ont été engagées par le Bénéficiaire avec la Maison de l'Emploi et la Formation du territoire, en association avec les acteurs de la Région, du Département, de l'agglomération du Cotentin et du Ministère de l'Education Nationale et de la Jeunesse pour les associer dès maintenant à la démarche du projet.

Compte tenu de l'échéance à long terme de la rénovation globale du site, et de la volonté de rouvrir le site au grand public en 2026, les parties se sont accordées sur la nécessité d'un programme de sécurisation et de balisage des cheminements. Un plan des ouvrages a été réalisé (cf. annexe 3).

Le programme de travaux comprend :

- Réfection des murets en pierres sèches répertoriés
- Réfection des escaliers identifiés (annexe 3)
- Reprise des petits édicules constituant des lieux de pause à l'intérieur du parc
- Rénovation du portail dit de « la Pernelle »
- Réalisation d'un jalonnement et d'une signalétique liée à la sécurité et à la mise en valeur botanique
- Aménagement d'une zone technique d'environ 200 m²située derrière la ferme des Gruchis pour faciliter les opérations saisonnière d'élagage et de broyage en limitant les exportations ex situ. Une barrière en chêne de type « Bricquebec » sera installée pour permettre le passage des véhicules d'entretien depuis la rue des Vosges, pour éviter un conflit d'usage avec les visiteurs qui empruntent l'accès principal situé rue du Dr Charles Favier (cf. annexes 5 et 6).

4.2 – Montant des travaux

L'enveloppe financière de l'opération est fixée à titre indicatif à **840 200 € TTC**, selon le détail ci-dessous, et figure également en annexe 4 de la présente convention.

Maison des jardiniers

- Honoraires de Maitrise d'œuvre réalisée en régie ville

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 07/10/2024
ID : 050-200056844-20241004-DEL2024_250-DE

• Frais d'études diverses	32 000 €
• Travaux de bâtiment	210 000 €
• Raccordement à l'assainissement collectif	53 000 €
• Raccordements réseaux AEP/EU/ELEC/TELECOM	14 400 €
• Missions CSPS, CT, etc.	12 000 €
• Aléas 10%	32 000 €
• Révisions, actualisations (5%)	17 600 €
s/TOTAL	**371 000 € TTC**

Cabane à Outils

• Fournitures	6 500 €
• Logistique :	
Location base-vie équipée et engins de manutention	30 000 €
• Aléas 10%	3 700 €
s/TOTAL	**40 200 €**

Maçonneries paysagères

• Murets / Escaliers	320 000 €
• Aire logistique	4 000 €
• Portail de la Pernelle	36 000 €
• Signalétique / mobilier	30 000 €
• Aléas 10%	39 000 €
s/TOTAL	**429 000 € TTC**

Il n'y a pas de participation financière du Conservatoire du Littoral pour ce programme de travaux.

Le Bénéficiaire de son côté apportera une contribution financière à hauteur de 405 000 € TTC.

Autres sources de financement :
Le Bénéficiaire pourra rechercher des sources de financements pour compléter le budget de l'opération. En particulier il pourra solliciter la contribution d'autres financeurs par le biais de subventions (Fondation du Patrimoine, Région, Département, Communauté d'Agglomération du Cotentin…). Il pourra également recourir au financement participatif et rechercher des mécènes.

Article 5 : Suivi -Evaluation

Des réunions de suivi seront organisées au fur et à mesure de l'avancement des travaux à la diligence du Bénéficiaire ou du Conservatoire du littoral.

Le Conservatoire et le Bénéficiaire procéderont ensemble, tous les ans, à un bilan de l'exécution de la convention.

A la fin des travaux, le Bénéficiaire adresse au Conservatoire du littoral un compte rendu des travaux achevés accompagné d'un bilan financier exhaustif des investissements réalisés. Une visite sur place est organisée à la suite de laquelle est délivré un procès-verbal de réception sans réserve des travaux réalisés valant quitus pour le Bénéficiaire, transférant la propriété des travaux à cette date.

En cas de désaccord, les parties pourront s'en remettre à un tiers compétent en la matière choisi d'un commun accord. Si le désaccord subsiste le Conservatoire fera application des clauses prévues à l'article 12 ci-après.

Article 6 : Occupations des terrains et des bâtiments et sous-traitance.

6.1 – Conditions générales

6-1-1 Conditions d'occupation

L'occupation étant la condition indispensable et consubstantielle à la réalisation des travaux visés par la présente convention, celle-ci est délivrée à titre gratuit.

6-1-2 Etat des lieux

Le Bénéficiaire de la présente convention prend le terrain et les installations dans leur état au jour de son entrée en jouissance et ne peut exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre le Conservatoire, ni réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit. Un procès-verbal

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 07/10/2024
ID : 050-200056844-20241004-DEL2024_250-DE

constatant l'état des lieux sera établi contradictoirement et à frais partagés entre le Conservatoire et le Bénéficiaire lors de l'entrée en jouissance.

6.1.3 Respect des lois et règlements

Les lois et règlements relatifs à l'hygiène et à la sécurité du travail, à l'urbanisme, à la police, aux monuments historiques et sites classés et, d'une manière générale, les lois et règlements applicables, doivent être strictement respectés par le Bénéficiaire.

6.1.4 Exploitation et entretien

Le Conservatoire ne supporte aucune charge afférente à la viabilité, aucune charge d'entretien ou de réparation qui serait nécessaire pour assurer l'exploitation normale des ouvrages, constructions et installations réalisés par le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire est tenu d'exécuter toutes les réparations, qu'elle qu'en soit l'importance, tous les travaux nécessaires pour maintenir les lieux en bon état d'entretien et d'usage, y compris les constructions et installations qu'il a lui-même réalisées.

Les ouvrages, constructions et installations ainsi que leurs abords doivent présenter en tous temps un aspect soigné.

6.**1.5 Sous-location**

Toute sous-location est interdite sur l'ensemble des terrains sans l'accord exprès du Conservatoire et du gestionnaire si le Bénéficiaire n'est pas le gestionnaire.

6-2 : Autorisations d'occupation non constitutives de droits réels.

Des autorisations d'occupation relatives aux biens visés par la présente convention pourront être accordées par le Bénéficiaire si elles sont conformes à la mission poursuivie par le Conservatoire après accord de ce dernier et du gestionnaire. Elles seront co-signées par le Conservatoire et le gestionnaire.

Leur durée ne peut excéder la durée de la présente convention.

Ces autorisations, consenties sur le domaine public, excluent l'application du régime des contrats privés, baux ruraux ou baux commerciaux**.**

Le Bénéficiaire est alors autorisé à encaisser directement à son profit les produits de l'immeuble, qui doivent être affectés à la mise en valeur et à la gestion du bien.

Article 7 – Responsabilités et assurances

7-1 Dommages

Le Bénéficiaire est responsable de tout dommage causé par la mise en place ou l'exploitation des réalisations.

7-2 Assurances

Le Bénéficiaire se garantit contre tout dommage.

Il souscrit une police d'assurance garantissant sa responsabilité civile dans tous les cas où elle pourrait être recherchée, notamment du fait de son occupation des lieux, des entreprises, de l'existence et de l'exploitation des ouvrages et installations.

En ce qui concerne les dommages aux personnes, le montant couvert devra être du maximum possible sur le marché national de l'assurance et si possible illimité.

Une clause expresse spécifie que les polices d'assurances sont automatiquement résiliées dès la fin de l'occupation quelle qu'en soit la cause.

Les attestations d'assurance et quittances doivent être communiquées au Conservatoire sur simple demande.

Article 8: Disposition d'exécution

PROJET

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 07/10/2024
ID : 050-200056844-20241004-DEL2024_250-DE

8.1 - Produits de la gestion

Si le Bénéficiaire perçoit à son profit les produits des bâtiments concernés, conformément à l'article L 322-10, « il doit procéder au reversement périodique au Conservatoire du surplus des produits qui n'ont pas été affectés à la mise en valeur et à la gestion du bien ».

8.2 - Durée

La durée de la présente convention est de 6 ans à compter de sa signature.

L'ensemble du projet est prévu de se dérouler sur une période de 28 mois (2 ans et demi) selon le calendrier prévisionnel suivant :

2ème semestre 2024
- Signature de la convention entre les parties
- Dépôt des autorisations d'urbanisme
- Automne 2024 : lancement des consultations

2025 : maison des jardiniers + cabane à outils + portail
- Notification des marchés
- Finalisation des partenariats pour les prestations servant de support à l'insertion et à la formation professionnelle
- Réalisation des travaux
- Lancement d'une campagne de financement participatif
- Septembre 2025 : Livraison de la maison des jardiniers
- Fin 2025 : livraison de la cabane à outils + portail de la Pernelle

2026
- Rénovation des maçonneries paysagères
- Campagne de recherche de mécénat

Article 9 : Sort des installations et équipements à l'issue de la convention

A l'issue du titre d'occupation, les installations et les équipements réalisés seront incorporés au domaine public du Conservatoire sans que celui-ci soit tenu au versement d'aucune indemnité.

Article 10 : Résiliation

10.1- Résiliation amiable

La résiliation ou la modification de la présente convention ne peut intervenir avant son terme, sauf accord entre les parties qui devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention qui en précisera les modalités.

10.2 – Résiliation de l'autorisation à l'initiative du bénéficiaire

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant la date fixée à l'article 8.2 ci-dessus, le Bénéficiaire peut obtenir la résiliation de la présente autorisation en notifiant sa décision par lettre recommandée adressée au Conservatoire, moyennant un préavis de deux mois.
La résiliation ne pourra être acceptée par le Conservatoire que si le Bénéficiaire a normalement entretenu les aménagements ou constructions existants ou réalisés par référence à l'état des lieux prévus à l'article 6-1-2 ci-avant ou au dernier rapport d'évaluation partagée prévu à l'article 5.

En outre, cette résiliation ne pourra prendre effet que sous les conditions suivantes :

- Le Bénéficiaire devra terminer les tranches de travaux en cours jusqu'à leur achèvement définitif et solder financièrement tous les contrats et marchés qu'il pourrait avoir contractés afin que le Conservatoire ne puisse être inquiété à quelque titre que ce soit.

- De même, il devra dénoncer préalablement les autorisations d'occupation non constitutives de droits réels qu'il aurait pu passer afin de remettre au Conservatoire un bien libre de toute occupation. Il fera son affaire personnelle de toutes les indemnisations qu'il devrait à ce titre.

- Il devra dénoncer tous les contrats et assurances qu'il aurait contractés vis à vis des biens objet des présentes en veillant à régler toutes les factures.

PROJET

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le 07/10/2024
ID : 050-200056844-20241004-DEL2024_250-DE

Dans ce cas, aucune indemnisation ne sera due par le Conservatoire à quelque titre que ce soit.

10.3 – Retrait de l'autorisation d'occupation par le Conservatoire pour inexécution des clauses et conditions

Faute par le bénéficiaire de se conformer à l'une quelconque des conditions générales ou particulières de la présente convention et notamment en cas de :

- Cession partielle ou totale de l'autorisation sans agrément du Conservatoire
- Non-exécution totale ou partielle des travaux prévus à l'article 4.1 entraînant un risque de perte d'intégrité du domaine du Conservatoire
- Sous-location partielle ou totale non autorisée conformément à l'article 6-1-5, ou perte par le bénéficiaire des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur

La présente convention peut être retirée par décision motivée du Conservatoire deux mois après en avoir informé le Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception. Un constat contradictoire entre le Conservatoire et le Bénéficiaire aura été dressé au préalable.
Ce retrait de l'autorisation sera notifié en recommandé avec A/R et se fait sans indemnité de quelque nature que ce soit.

10.4 - Retrait de l'autorisation d'occupation par le Conservatoire pour un motif d'intérêt général, en particulier en cas de modifications législative ou réglementaire s'imposant au Conservatoire.

Nonobstant la durée prévue à l'article 8.2 ci-dessus, la présente convention peut être retirée par le Conservatoire, à tout moment, si l'intérêt général l'exige ou en cas de résiliation par l'Etat d'une convention d'attribution (L 322-6-1 du code de l'environnement) portant sur les biens visés à l'article 2.

Dans ces cas, conformément à l'article R 322-12 du Code de l'environnement, le Bénéficiaire est indemnisé pour la partie non amortie des aménagements et des travaux qu'il aura réalisés avec l'accord du Conservatoire » sur ses fonds propres.

Les modalités d'information du Bénéficiaire sont les mêmes que dans le cas de retrait pour inexécution des clauses et conditions.

10.5 - Caducité.

Tout changement législatif ou réglementaire affectant un ou plusieurs articles de la Convention, en particulier toute modification des articles L 322-9 et L 322-10 du Code de l'Environnement ou de leurs textes d'application, entraînera la caducité de cette convention, sauf avenant la mettant en conformité.

Article 11 : Impôts et frais

Le Bénéficiaire supportera tous les frais inhérents à la présente autorisation. En accord entre les parties, les impôts fonciers, auxquels sont ou pourraient être assujettis les biens faisant l'objet de la présente autorisation, continueront à être supportés par le Conservatoire du littoral.

Article 12- Litiges

La présente convention étant un contrat administratif, seul le tribunal administratif de Caen est compétent pour régler les éventuels conflits entre les partenaires.

A , le

Le Conservatoire du littoral Le Bénéficiaire

PROJET