

**AR Prefecture**

006-210600250-20220124-2022\_002-DE  
Reçu le 27/01/2022  
Publié le 27/01/2022



**LE BROC**

**POUVOIR ADJUDICATEUR  
COMMUNE DU BROC**

**CONCOURS RESTREINT DE MAITRISE D'ŒUVRE SUR ESQUISSE  
CONSTRUCTION D'UN NOUVEL HOTEL DE VILLE**

**NOTE DE PRÉSENTATION**



**AR Prefecture**

006-210600250-20220124-2022\_002-DE  
Reçu le 27/01/2022  
Publié le 27/01/2022

**NOTE DE PRESENTATION DE L'OPERATION**

Le présent concours concerne la commune du Broc, un village du Moyen Pays Niçois perché entre mer et montagne.

Le Broc compte aujourd'hui plus de 1400 habitants et est doté d'un bon niveau d'équipements et services pour sa population. Ceci en fait un atout indéniable pour les habitants et les nouveaux arrivants en quête d'un cadre de vie singulier et différent des communes littorales de la Côte d'Azur.

Le projet d'un nouvel Hôtel de Ville pour la population du Broc s'inscrit dans une optique d'amélioration des conditions d'accès, d'accueil, de fonctionnement et de lisibilité de cet équipement. En effet, le bâtiment actuel a atteint ses limites en termes d'accessibilité et de confort pour ses usagers.

Il représente l'opportunité de

- regrouper ses agents sur un même site en intégrant la poste et le CCAS,
- moderniser et repenser les logiques fonctionnelles de la mairie pour une réponse plus efficiente à l'évolution des pratiques et compétences des services municipaux.

Au-delà de l'aspect programmatique et fonctionnel, le projet vise à faire du nouvel Hôtel de Ville, le moteur d'une nouvelle centralité en s'appuyant sur les équipements existants : école, salle de spectacle, crèche,... en tirant parti d'une implantation à proximité d'un espace public d'ores et déjà investi par les habitants de la commune.

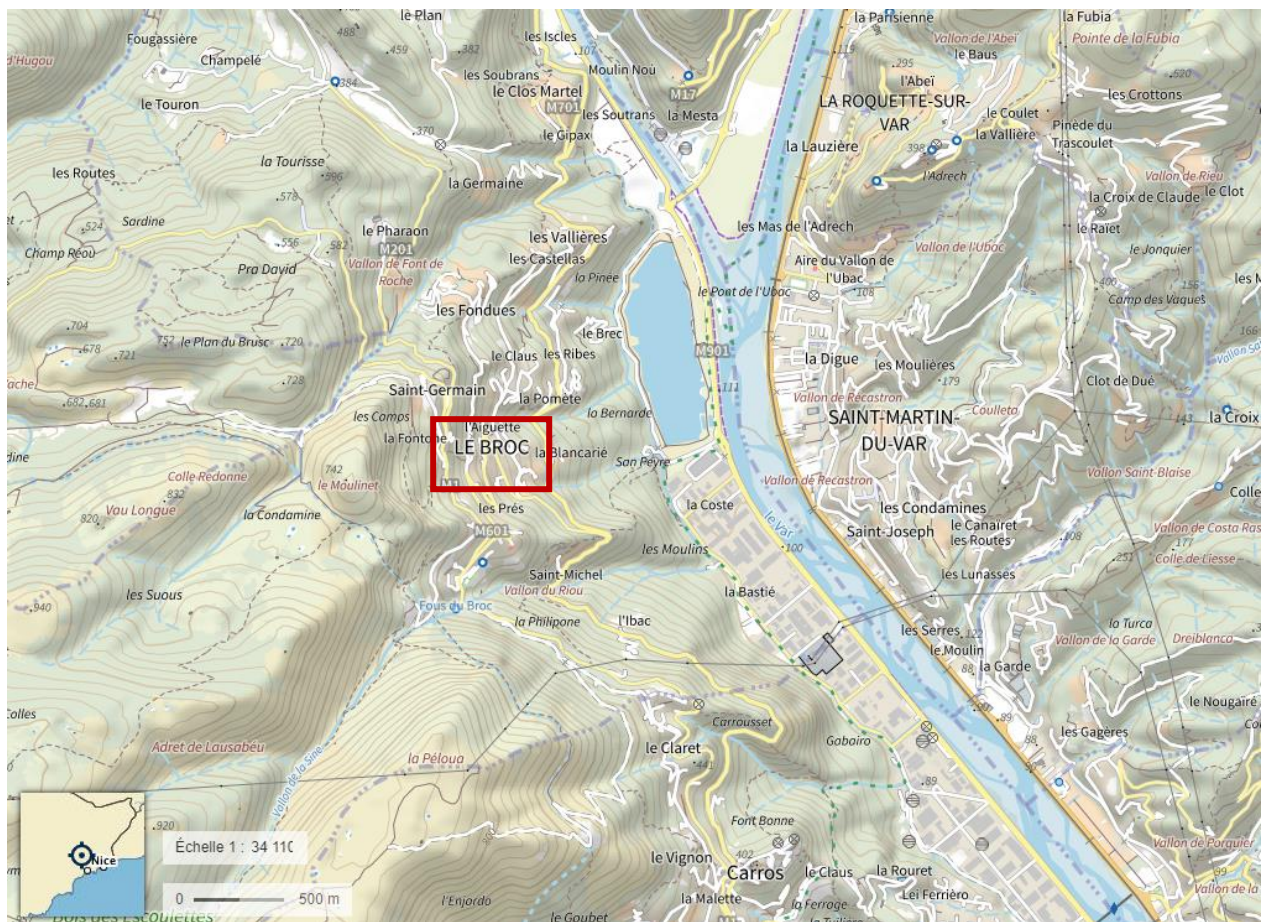
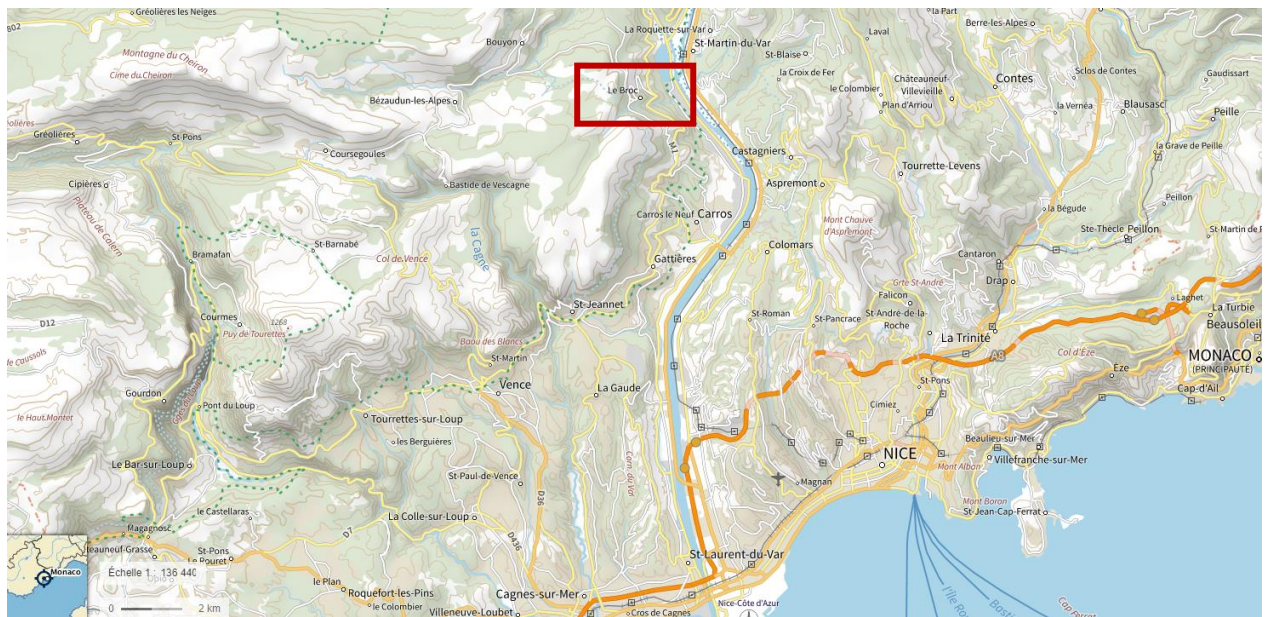
# AR Prefecture

006-210600250-20220124-2022\_002-DE

Reçu le 27/01/2022

Publié le 27/01/2022

## LOCALISATION DE LA COMMUNE

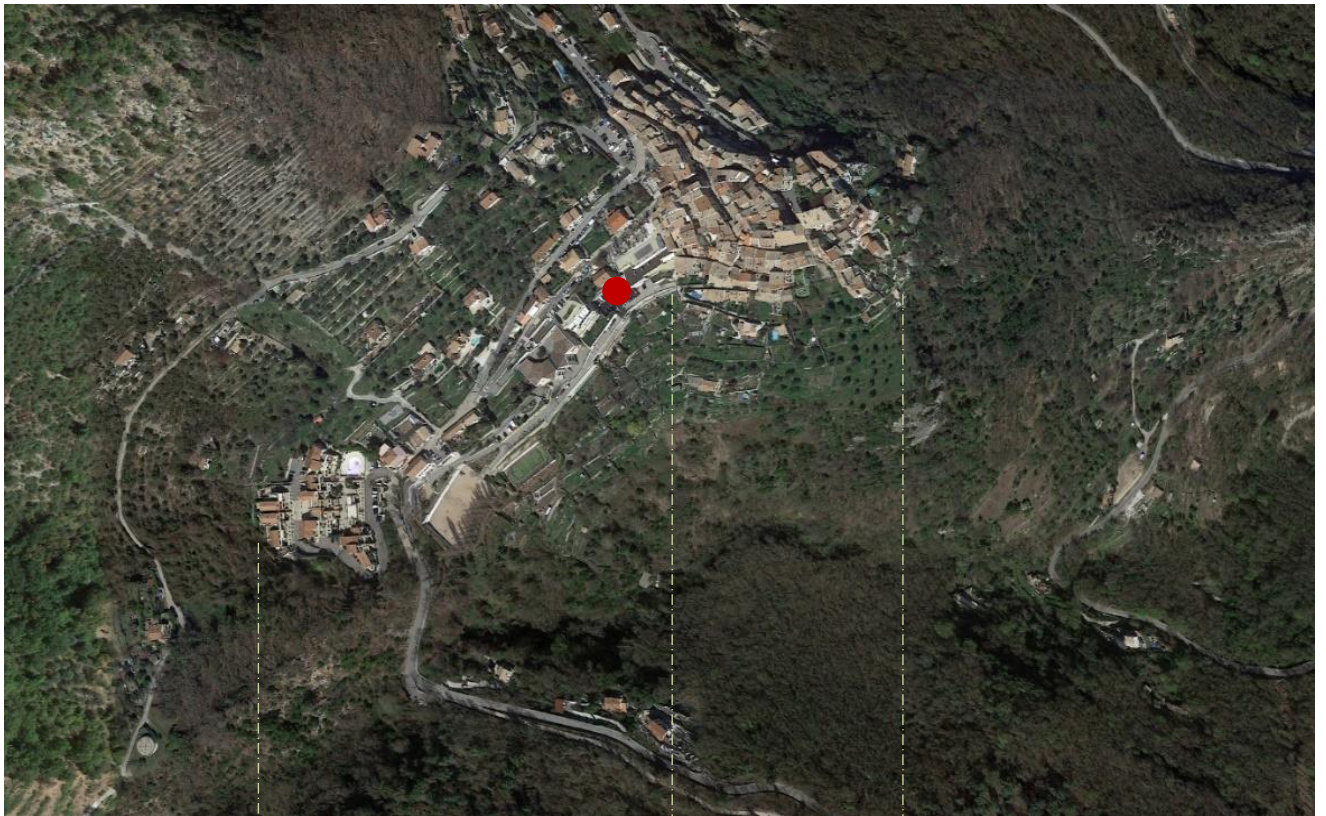


Source : Géoportail

**AR Prefecture**

006-210600250-20220124-2022\_002-DE  
Reçu le 27/01/2022  
Publié le 27/01/2022

**SITE DU PROJET**

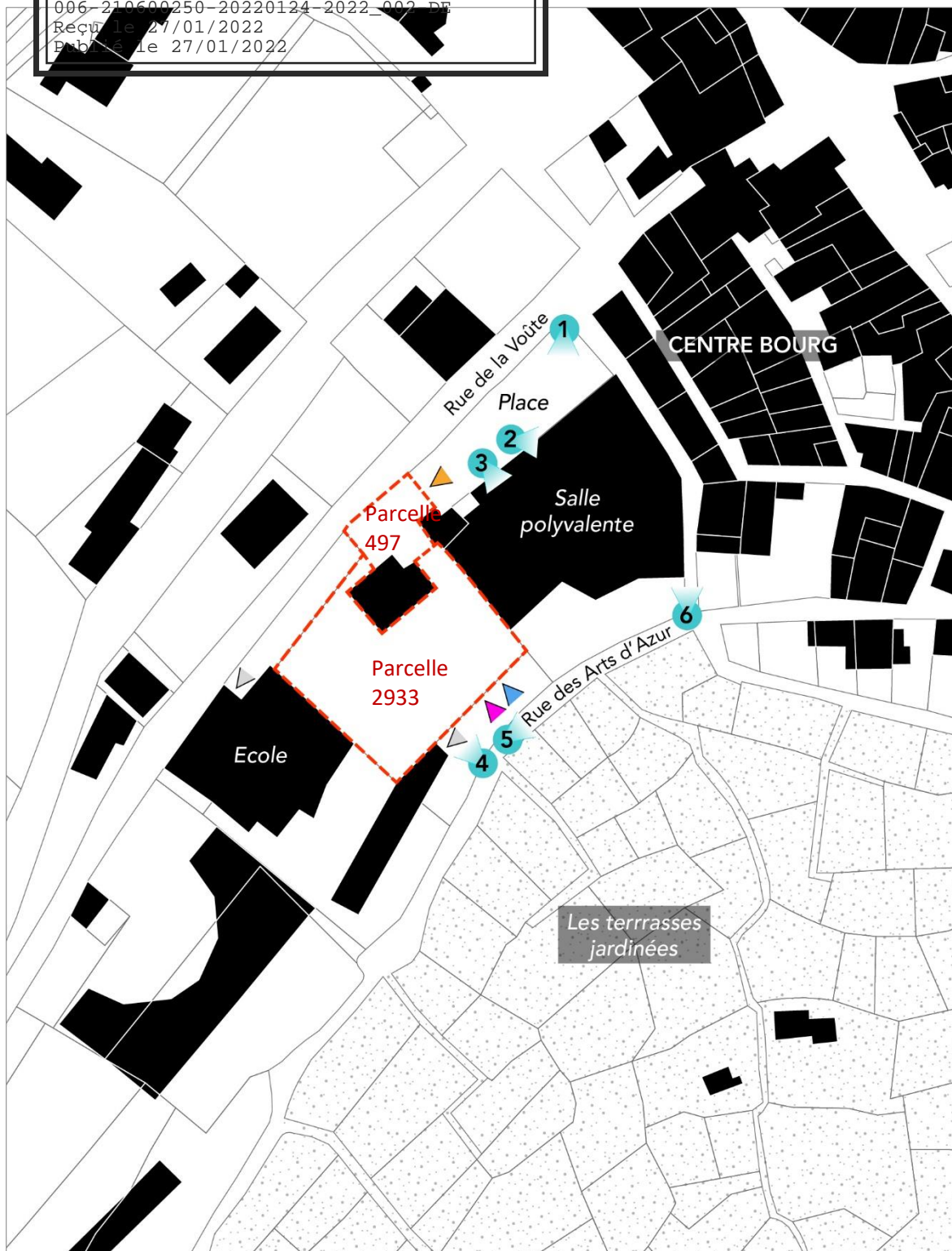








← extension urbaine      village perché →



# AR Prefecture

006-210600250-20220124-2022\_002\_DF  
Reçu le 27/01/2022  
Publié le 27/01/2022

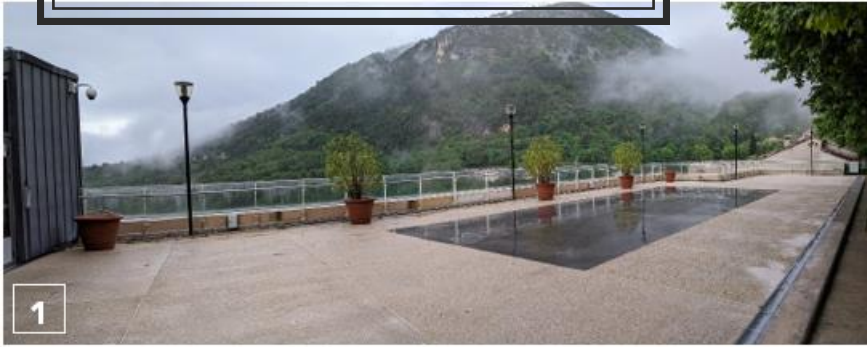


- |  |   |  |
|--|---|--|
|  Site de projet |  Accès pressenti (piétons/public)    |  Accès pressenti (véhicules) |
|  Repère photos  |  Accès pressenti (piétons/personnel) |  Accès à maintenir           |

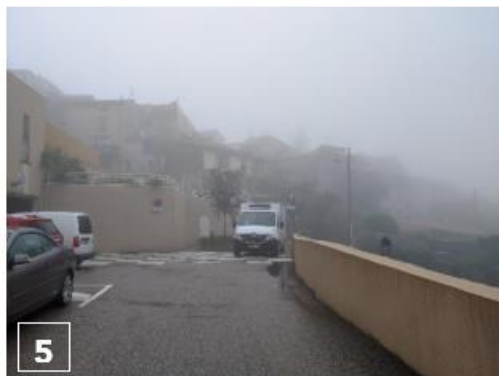
Surface du terrain disponible : 922m<sup>2</sup>

## AR Prefecture

006-210600250-20220124-2022\_002-DE  
Reçu le 27/01/2022  
Publié le 27/01/2022



- (1) : Place urbaine en toiture de la salle polyvalente  
(2) : Un site dans la continuité du village ancien  
(3) : Vue sur le Grand Paysage : les terrasses jardinées et la Vallée du Var en arrière-plan



- (4) : Le site de projet, encadré par l'école (à gauche) et la salle polyvalente (à droite)  
(5) : Accès au site en point bas, Rue des Arts d'Azur  
(6) : Dispositif de liaison depuis la rue basse (Arts d'Azur) à la rue haute (de la Voûte)

## AR Prefecture

006-210600250-20220124-2022\_002-DE

Reçu le 27/01/2022

Publié le 27/01/2022

Le site est bordé de part et d'autre par une école primaire et la salle de spectacles des Arts d'Azur récemment livrée. L'architecture similaire de ces bâtiments, organisés en strates horizontales sous forme de « gradins », se justifie par la topographie très abrupte des lieux.

Ce front bâti, ressenti à l'échelle du piéton comme une barrière étanche, trouve via des dispositifs d'embranchements (photo 6) des points de perméabilité, permettant la connexion piétonne entre rue haute et rue basse.

Le site est marqué par une forte déclivité imposant une différence d'altimétrie d'environ 10 m entre le point haut et bas du site.

Le potentiel aménagement d'un accès haut et d'un accès bas au futur bâtiment se justifie pour une organisation efficace des flux et orientation des publics. Une liaison entre le point haut et bas du site sera à prévoir et conditionnera la qualité du parcours piéton.

Le site est actuellement occupé par une villa qui sera démolie.

La présence de deux transformateurs le long de la rue de la Voûte devra être prise en compte. L'accès latéral conduisant à l'entrée de l'école primaire devra également être maintenu ou réaménagé dans le cadre du futur aménagement.

Le site est également occupé par un parking à l'air libre, d'une capacité de 19 places et qui sera à minima reportée dans la capacité de stationnement du futur bâtiment.

**AR Prefecture**

006-210600250-20220124-2022\_002-DE

Reçu le 27/01/2022

Publié le 27/01/2022

**LES COMPOSANTES DU PROJET**

Le nouvel Hôtel de ville sera établi sur les parcelles n° 2933 et n°497. La superficie du site du projet est d'environ 900 m².

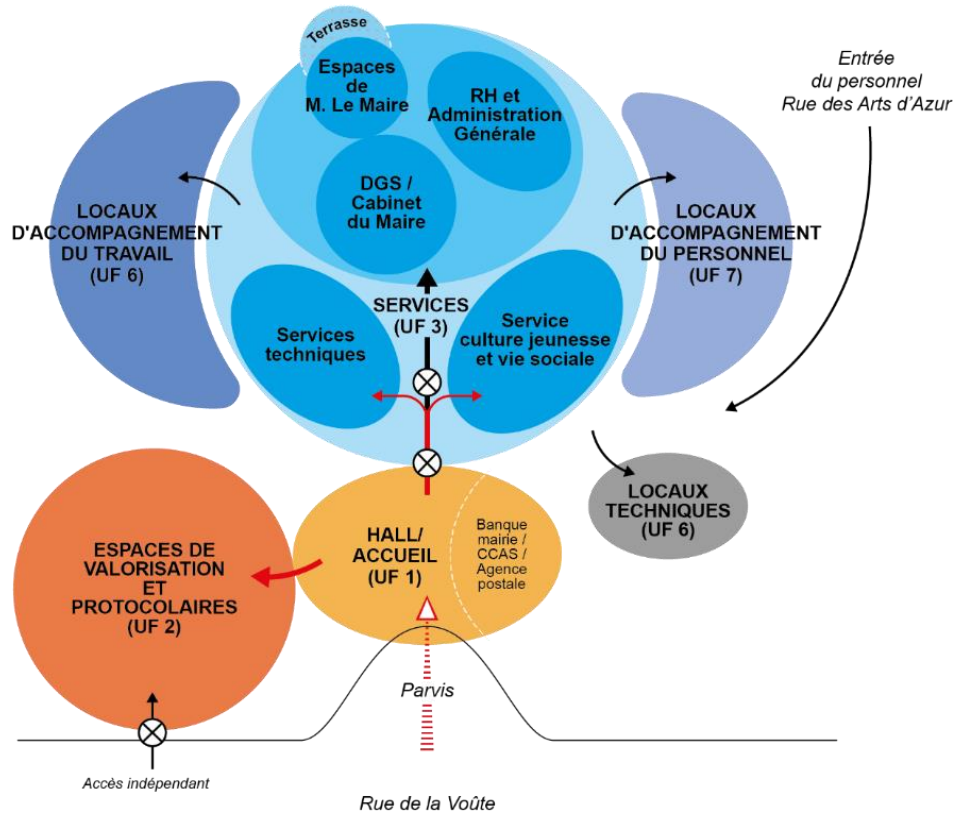
Ce nouvel Hôtel de Ville a vocation à accueillir :

- L'ensemble des trois services municipaux :
  - Ressources Humaines
  - Services à la population
  - Urbanisme et aménagement
  
- ainsi que des espaces pour :
  - M. Le Maire
  - la Direction Générale des Services
  - un guichet agence postale / CCAS / Service du Moulin
  - le garde-champêtre
  
- Ces espaces seront complétés par des espaces de valorisation / protocolaires pour organisation d'évènements.

# AR Prefecture

006-210600250-20220124-2022\_002-DE  
 Reçu le 27/01/2022  
 Publié le 27/01/2022

## LES GRANDES UNITES FONCTIONNELLES



### LÉGENDE

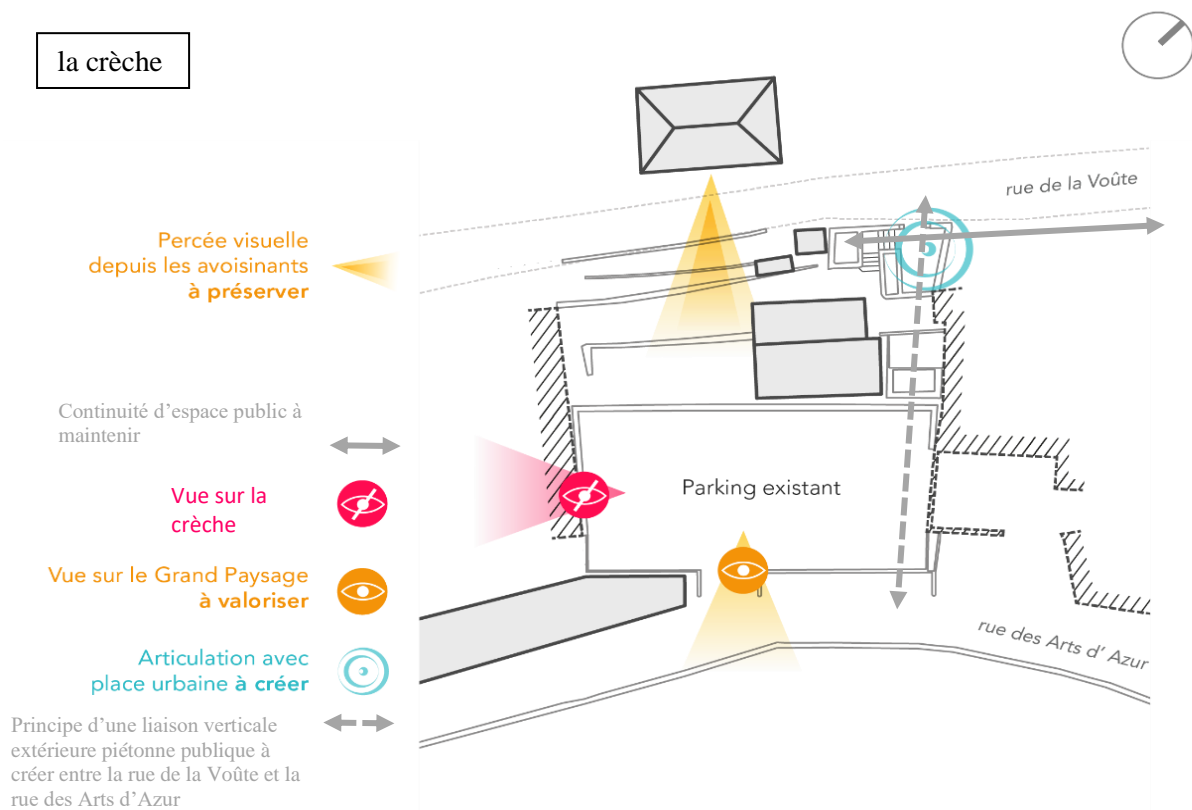
Local	Proximité obligatoire	Accès principal	Accès public
Aire extérieure	Locaux communicants	Contrôle accès	Accès personnel
		Liaison visuelle	Accès véhicules/Livraisons

<b>1</b>	<b>HALL/ ACCUEIL</b>					
	SOUS TOTAL HALL/ ACCUEIL	(a)	m <sup>2</sup> SU	124	m <sup>2</sup> EXT	•
<b>2</b>	<b>ESPACE DE VALORISATION</b>					
	SOUS TOTAL ESPACE DE VALORISATION	(a)	m <sup>2</sup> SU	140	m <sup>2</sup> EXT	•
<b>3</b>	<b>LES SERVICES</b>					
	SOUS TOTAL LES SERVICES	(a)	m <sup>2</sup> SU	202	m <sup>2</sup> EXT	•
<b>4</b>	<b>LOCAUX D'ACCOMPAGNEMENT DU TRAVAIL</b>					
	SOUS TOTAL LOCAUX D'ACCOMPAGNEMENT DU TRAVAIL	(a)	m <sup>2</sup> SU	95	m <sup>2</sup> EXT	•
<b>5</b>	<b>LOCAUX D'ACCOMPAGNEMENT DU PERSONNEL</b>					
	SOUS TOTAL LOCAUX D'ACCOMPAGNEMENT DU PERSONNEL	(a)	m <sup>2</sup> SU	74	m <sup>2</sup> EXT	•
<b>6</b>	<b>LOCAUX TECHNIQUES</b>					
	SOUS TOTAL LOCAUX TECHNIQUES	(a)	m <sup>2</sup> SU	33	m <sup>2</sup> EXT	•
<b>7</b>	<b>STATIONNEMENT</b>					
	SOUS TOTAL STATIONNEMENT	(a)	m <sup>2</sup> SU	•	m <sup>2</sup> EXT	340
	TOTAL GENERAL	(a)	m <sup>2</sup> SU	668	m <sup>2</sup> EXT	340
			m <sup>2</sup> SDP	868		

### Surfaces de construction neuve

>>> 668 m<sup>2</sup> de surfaces utiles (SU) soit environ 868 m<sup>2</sup> de surface plancher (SP)

la crèche



Le potentiel constructible offert par la réglementation urbaine est très conséquent. Cette importante surface constructible permet des partis pris architecturaux multiples.

Toutefois, plusieurs données influant sur la qualité d'insertion paysagère et sur la qualité fonctionnelle guideront les grandes lignes de la conception :

- **La répartition des accès en point haut et point bas du site**, afin de faciliter la gestion des différents publics et éviter les croisements des flux véhicules/piétons et public/personnel :
  - **Un accès piéton dédié au public** depuis la rue de la Voûte (complété d'un accès secondaire à la salle de conseil municipal)
  - **Un accès au stationnement** depuis la rue des Arts d'Azur
  - **Un accès dédié au personnel** depuis la rue des Arts d'Azur, à proximité du point d'accès au stationnement
- **L'articulation à créer avec la place attenante au site**, en toiture de la salle polyvalente, via un aménagement paysager qualitatif
- **Une hauteur de bâti limitée tant que possible** sur la rue de la Voûte
- **Des vues sur le grand paysage** dont pourront profiter les espaces à dimension collective du programme et des vues sur l'école primaire à limiter
- **Un lien entre point haut et bas**, afin d'assurer les continuités piétonnes à l'échelle communale
- **La préservation et la valorisation de la biodiversité du site** en maximisant les espaces végétalisés d'un tenant
- **Un principe de composition architecturale** prenant en compte la volumétrie du front bâti général

**AR Prefecture**

006-210600250-20220124-2022\_002-DE  
Reçu le 27/01/2022  
Publié le 27/01/2022

**L'ENVELOPPE TRAVAUX**

**3.470.000 € Coûts Travaux Hors Taxe**

**LE PLANNING D'OPERATION**

- **Lancement de la consultation 2<sup>ème</sup> trimestre 2021**
- **Choix des 4 équipes admises à concourir 3<sup>ème</sup> trimestre 2021**
- **Choix du Maître d'œuvre 1er trimestre 2022**
- **Début des travaux 1er trimestre 2023**
- **Livraison du nouvel Hôtel de Ville 3<sup>ème</sup> trimestre 2024**