

REGION CENTRE VAL DE LOIRE
Eure et Loir

FRAZE

« LA PASSERELLE »

**Réhabilitation du site de l'ancienne boulangerie
en pôle multi-activités**

Marché de Prestations Intellectuelles

ETUDES DIAGNOSTIC ET DE FAISABILITE

***Marché subséquent n°1 suite à la signature de
l'accord cadre référent***

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES (CCTP)

Maître d'ouvrage : Commune de Frazé
2 place du Château
28160 FRAZE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I. OBJET DU MARCHÉ	3
II. MISSIONS D'ETUDES DIAGNOSTIC	3
II.1 RELEVÉ COMPLET DE L'ÉDIFICE	3
II.2 – INVENTAIRE DE LA DOCUMENTATION EXISTANTE ET SYNTHÈSE HISTORIQUE	3
II.3 RÉALISATION DES SONDAGES	3
II.4 DIAGNOSTIC EXHAUSTIF DE L'ÉDIFICE ET DE SES ABORDS	4
II.5 ÉTABLISSEMENT DE PROPOSITIONS CONCRÈTES AVEC ESQUISSE FINANCIÈRE.....	4

PROVISOIRE

I. OBJET DU MARCHÉ

Les stipulations du présent cahier des clauses techniques particulières concernent les missions suivantes relatives au site de l'ancienne boulangerie de FRAZE, située 2 rue du 8 mai 1945:

- Etudes diagnostic de l'ensemble du site, bâtiments et abords
- Etudes de faisabilité et établissements de scénarii quant à sa future affectation

Le contenu des éléments de mission sont définis conformément aux dispositions du décret n°93-1268 du 29 novembre 1993.

Le contenu des éléments de mission fait l'objet des précisions apportées par le présent cahier des clauses techniques particulières.

II. MISSIONS D'ETUDES DIAGNOSTIC

II.1 Relevé complet des bâtiments

Le relevé doit permettre la réalisation de plans de l'ensemble des bâtiments et de son contexte urbain. Il concerne l'ensemble des espaces, extérieurs et intérieurs, architecturaux, techniques et mobiliers éventuellement encore en place.

► **Documents à remettre au maître d'ouvrage**

- Plans d'ensemble des extérieurs et des intérieurs, vue en plan, en élévation, coupes, au 1/100^{ème}
- plans de détails au 1/50^{ème} sur des éléments architecturaux intéressants
- versions papier et numérique

II.2 – Synthèse architecturale et historique

Cette phase d'études doit permettre la connaissance complète de l'ensemble des bâtiments constituant le site, et de sa construction. Tous les bâtiments n'ont pas été construits en une seule phase, l'étude doit permettre d'en dégager des éléments architecturaux et patrimoniaux intéressants, voire d'en comprendre la constitution, et sa construction. Elle comprend :

- les informations cadastrales et relatives à la situation administrative de l'édifice
- un inventaire de la documentation existante, qu'elle soit historique, architecturale, technique y compris comptes-rendus de visites et commissions réglementaires
- une synthèse de l'ensemble

► **Documents à remettre au maître d'ouvrage**

- Rapport de synthèse
- Formalisation graphique sous forme de plans, coupes et élévations

Toute rencontre ou réunion avec des personnes ressources susceptibles d'apporter des informations complémentaires est à prévoir.

II.3 Réalisation des sondages

Les sondages doivent permettre une bonne connaissance de l'état technique des bâtiments dans un but de prescription ultérieure et de connaissance technique. Ils comprennent au minimum :

- 10 sondages relatifs aux informations structurels (plancher, charpente, fondations)
- les coûts des éventuels prestataires extérieurs qui seraient amenés à participer à la réalisation et/ou à l'analyse des sondages
- les frais des éventuelles installations d'échafaudages et/ou de nacelle pour mener à bien ces sondages

► **Documents à remettre au maître d'ouvrage**

- Formalisation graphique des sondages effectués
- Intégration des sondages réalisés et des informations déduites de leur analyse dans le rapport de synthèse général

Tout autre sondage rendu nécessaire en cours d'étude sera à négocier avec le maître d'ouvrage ; leur réalisation sera soit intégrée dans la présente étude, avec avenant, soit réalisée en direct par le maître d'ouvrage avec un autre prestataire.

Les diagnostics amiante et plomb sont en cours de réalisation, et seront transmis au titulaire de l'accord cadre.

II.4 Diagnostic exhaustif des bâtiments et de ses abords

Le diagnostic est à réaliser sur l'ensemble des extérieurs et des intérieurs des bâtiments et des espaces extérieurs. Il comprend :

- Un bilan sanitaire détaillé avec reportage photographique :
 - Abords (rue et trottoir, accès à la cour intérieure, passage vers le jardin et jardin à l'arrière)
 - Enveloppe extérieure des bâtiments : toitures (charpente et couverture), façades extérieures, menuiseries extérieures, etc.
 - Espaces intérieurs des bâtiments : structure, revêtements de sols, murs, plafonds, etc.
 - Eléments techniques : équipements, électricité, chauffage, etc.
 - Points réglementaires : accessibilité, sécurité incendie, acoustique
- La rédaction de cahier des charges pour d'éventuelles études complémentaires d'investigation (mérule par exemple)
- La synthèse des résultats des sondages précédents et investigations complémentaires éventuelles

► **Documents à remettre au maître d'ouvrage**

- Relevé sous forme de plans détaillés comprenant une synthèse du bilan sanitaire
- Document diagnostic complet architectural, technique et réglementaire

II.5 Etudes de faisabilité et scénarii

Le but est de rechercher, en lien avec le maître d'ouvrage, les meilleures affectations de cet ensemble.

Les pistes actuellement à l'étude auprès du maître d'ouvrage sont les suivantes : commerce en façade (type encore indéterminé), espace culturel ou associatif et espaces de bureaux partagés (coworking) dans la partie intermédiaire, salle de séminaire avec office en partie arrière des éléments bâtis, enfin hébergement touristique à l'étage.

Ces affectations ne sont pas exhaustives, et peuvent être concomitantes sur le même site. L'étude de faisabilité doit valider ces pistes, et en indiquer les conditions d'installations.

Le prestataire aidera le maître d'ouvrage à préciser les objectifs stratégiques de l'opération, identifiera les principales législations applicables et réalisera le recueil exhaustif des besoins, en termes d'usages, de locaux et d'équipements :

- conditions d'accès
- natures et surfaces des locaux
- organisation interne, occupation et partage des locaux
- sécurité générale de l'équipement, des personnes et des biens (risques d'incendie, de vols, d'intrusions, de vandalisme)
- niveau de confort, d'équipement et d'hygiène
- définition du niveau de qualité (architecturale, environnementale, etc..)
- mobilier et équipements spécifiques liés à la construction
- consommations diverses (entretien, énergie et fluides).

Ces études doivent tenir du contexte patrimonial adjacent (périmètre de protection), des réunions avec les services compétents (UDAP) sont à intégrer.

Une fois les faisabilités étudiées, deux ou trois scénarii seront développés afin de répondre aux besoins et exigences du maître d'ouvrage, dans le but d'exploiter au mieux les contraintes du site.

Chacun des scénarii devra préciser les éléments suivants :

- programme sommaire avec tableau des surfaces
- schémas d'aménagement fonctionnel interne
- estimation du montant global comprenant le coût des travaux et des équipements (basée sur ratio et sur avant mètres s'agissant d'une réhabilitation)
- calendrier prévisionnel de réalisation
- proposition éventuel de phasage par bâtiments par exemple
- avantage et inconvénient de chacun de ces scénarii

► **Documents à remettre au maître d'ouvrage**

- Rapport de synthèse des études de faisabilités et des scénarii
- Accompagné de plans mentionnant les travaux nécessaires

Ces études sont présentées au maître d'ouvrage pour analyse. Le titulaire prévoit une réunion de lancement des études, une réunion de présentation du diagnostic, une réunion de présentation des études de faisabilités et des scénarii, au cours desquelles il présente son dossier.

Suite à l'analyse par le maître d'ouvrage, une dernière réunion doit permettre l'approbation de l'ensemble des études.