



FRAZE

«LA PASSERELLE»

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

ACCORD CADRE

Avant programme d'opération

éléments d'informations sur l'opération

Commune de FRAZE



TABLE DES MATIÈRES

I. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION	3
I.1. La commune, le maître d'ouvrage	
I.2. Situation urbaine des bâtiments concernés	
I.3. Les bâtiments de l'ancienne boulangerie	
I.4. L'opération	
II. LES OBJECTIFS ET LES EXIGENCES DE L'OPÉRATION	6
II.1. Les objectifs principaux	
II.2. Les exigences	
II.3. Contenu de l'accord cadre et compétences	
III. INFORMATIONS ET DOCUMENTATIONS DISPONIBLES	9
IV. ANNEXES	9

I. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

I.1. LA COMMUNE, LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Frazé, village du Parc Naturel du Perche, est situé à 1h30 du centre de Paris, à 40 minutes de Chartres. Un patrimoine exceptionnel (plusieurs édifices classés au titre des Monuments Historiques) allié à un environnement très protégé en font un lieu de villégiature très recherché.

La vue sur l'église et le château qui accueillent le visiteur à l'entrée du village en venant de la Croix-du-Perche méritent à eux seuls un détour justifié. Plusieurs manoirs percherons jalonnent les nombreuses routes et chemins de promenade et de randonnée.

La commune de Frazé compte à ce jour environ 530 habitants, répartis en centre-bourg et dans les nombreux hameaux. Frazé est une commune du canton de Brou et de la communauté de communes Terres de Perche.

La maîtrise d'ouvrage de l'opération est menée par la commune.

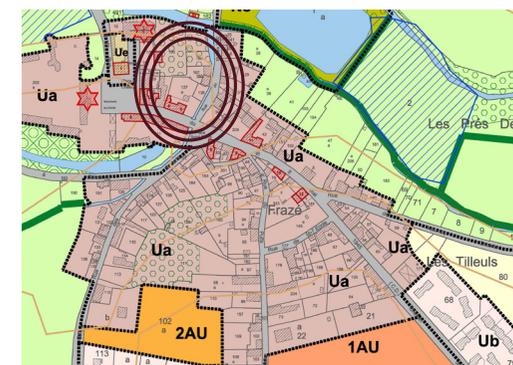


I.2. SITUATION URBAINE DES BÂTIMENTS CONCERNÉS

Le plan ci-contre délimite la situation des bâtiments concernés¹. Ils sont situés 2 rue du 8 mai 1945, en bordure directe de la route.

La parcelle, allongée, occupe un espace très particulier au sein du centre village. Elle se termine par un jardin, dont la future utilisation est comprise dans l'opération. A l'extrémité de cette parcelle, un garage communal est en place et s'ouvre sur la rue du 19 mars 1962. Cette construction ne fait pas partie de l'opération.

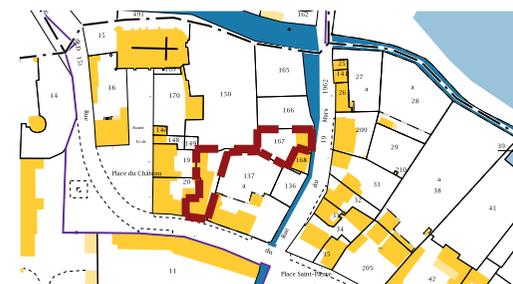
Le site de l'ancienne boulangerie est situé en zone Ua du PLU. Le plan ainsi que le règlement sont joints en annexe².



I.3. LES BÂTIMENTS DE L'ANCIENNE BOULANGERIE

Trois ensembles peuvent être distingués:

- le bâtiment sur rue avec sa façade en brique
- le bâtiment en pan de bois, allongé, accessible depuis la porte située à droite du bâtiment précédent
- les bâtiments annexes en fin de parcelle



1 Plan annexé 2
 2 PLU annexe 3

I.3.A. LE BÂTIMENT SUR RUE

Constitué d'un rez de chaussée anciennement dédié à la boutique, d'un étage et d'un comble partiellement habitable, ce bâtiment dispose d'une vitrine sur rue. La porte située à sa droite permet l'accès aux espaces arrières et aux autres bâtiments (photos 1 à 3).

I.3.B. LE BÂTIMENT INTERMÉDIAIRE EN PANS DE BOIS

Disposé en longueur le long de la première partie de la parcelle, ce bâtiment est constitué de pans de bois. Egalement sur un niveau rez de chaussée et deux niveaux supérieurs, il était dédié aux espaces techniques de la boulangerie (cuisine et four) et au stockage.

On y accède par deux portes, depuis le passage étroit qui permet de se diriger vers les jardins: accès direct vers le rez de chaussée, et escalier pour le premier étage (photos 4 à 6)

I.3.C. LES BÂTIMENTS ANNEXES

Ce sont des bâtiments construits plus récemment et qui étaient utilisés en espace de stockage extérieur. Ils ont à priori un intérêt mineur, et pourraient être partiellement démolis pour les besoins du projet (photo 7).

I.3.D. LE JARDIN

On y accède en continuant vers le fond de la cour arrière, après les bâtiments. La parcelle du site est en effet séparée en deux zones reliées par un passage étroit. Une fois ce passage franchi, l'accès est libre vers le jardin. En fond de parcelle sont actuellement construits deux garages qui ne font pas partie de l'opération, et qui restent à usage de la municipalité (photos 8 et 9). Le jardin est entretenu et utilisé à ce jour par les gérants du restaurant de Frazé.

I.4. L'OPÉRATION

I.4.A. GENÈSE DE L'OPÉRATION

La municipalité a fait l'acquisition de cet ensemble le 10 mars 2017, afin de ne pas le laisser à l'abandon. Connaissant l'état de dégradation avancé des bâtiments, il semblait difficile à un propriétaire autre d'acquiescer ce lieu et de réaliser les travaux nécessaires afin de le sauvegarder. En achetant l'ensemble, la municipalité s'inscrit dans une démarche de développement et de pérennisation des activités sur le village.

Les objectifs et enjeux de cette opération sont présentés plus en détails dans les chapitres suivants. L'objectif principal reste celui de la sauvegarde du patrimoine local en répondant aux attentes des habitants, au développement touristique et aux besoins d'une commune qui veut pérenniser le dernier commerce du village et s'inscrire dans le développement de nouvelles activités.

Un comité de pilotage sera créé, qui inclura les services de l'Etat et les différents partenaires institutionnels et financiers, afin d'accompagner l'opération dans les meilleures conditions.



1

2

3

4

5

6

7

I.4.B. CADRE JURIDIQUE DE L'OPÉRATION

Il s'agit d'une réhabilitation et restructuration de bâtiments anciens, à conserver dans leur grande majorité.

L'ensemble se situe dans le périmètre de protection de l'église Notre Dame et du Château, ces deux édifices étant classés au titre des Monuments Historiques, le château appartenant à des propriétaires privés.

L'accord cadre comprendra une première étude de diagnostics et de faisabilité, qui devra valider les pistes actuelles de réutilisation autant sur le plan technique et d'aménagement que sur le plan financier.

Les marchés subséquents suivants relèveront des missions de maîtrise d'oeuvre.



8

I.4.C. LES ACTEURS

≡ LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Commune de FRAZE - Brigitte PISTRE, Maire

2 place du Château - 28160 FRAZE

Tel : 02 37 29 50 52

Mail : mairie.fraze@wanadoo.fr

≡ L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le suivi de l'opération est assurée par

VADE'MECUM -Valérie DISTRETTI

Siège social : 32 rue des Cottages - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN - Tel : 03 88 66 38 51

Agence Centre: Château de Beaurouvre – Lieu dit BEAUROUVRE – 28120 BLANDAINVILLE

Mail : valerie.distretti@vade-mecum.fr



9

Dans le cadre du périmètre de protection:

≡ UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE D'EURE ET LOIR

15 place de la République - 28000 CHARTRES

tél. : 02.37.36.45.85

II. LES OBJECTIFS ET LES EXIGENCES DE L'OPÉRATION

II.1. LES OBJECTIFS PRINCIPAUX

En faisant l'acquisition de cet ensemble, la municipalité souhaite s'engager dans la poursuite de la dynamisation de son centre village. De par son emplacement le long de la rue principale, à proximité du seul commerce aujourd'hui fonctionnel qui regroupe un restaurant et une épicerie, le site est particulièrement accessible et bien placé.

Disposant de 350 m², plusieurs solutions d'aménagement et d'utilisation sont envisagées. Il est en effet tout à fait possible de réunir plusieurs affectations sur le site, permettant ainsi à la commune de multiplier son offre de service à la population mais aussi d'accueillir les touristes en augmentant son offre actuelle de chambres d'hôtes (le commerce précédemment décrit propose également quatre chambres d'hôtes).

Les affectations actuellement envisagées pour LA PASSERELLE 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. Les bâtis arrières sont actuellement prévus d'être démolis. Les faisabilités de ces affectations sont à étudier, et d'autres solutions peuvent être développées, ce sera l'objet des études de faisabilité à réaliser dans le cadre du premier marché subséquent.

Les espaces extérieurs (venelle d'accès aux espaces arrières, cour arrière et jardin - espace vert) font parties intégrantes de l'opération. Ils doivent être pensés dans le prolongement des activités précédemment citées.

II.2. LES EXIGENCES

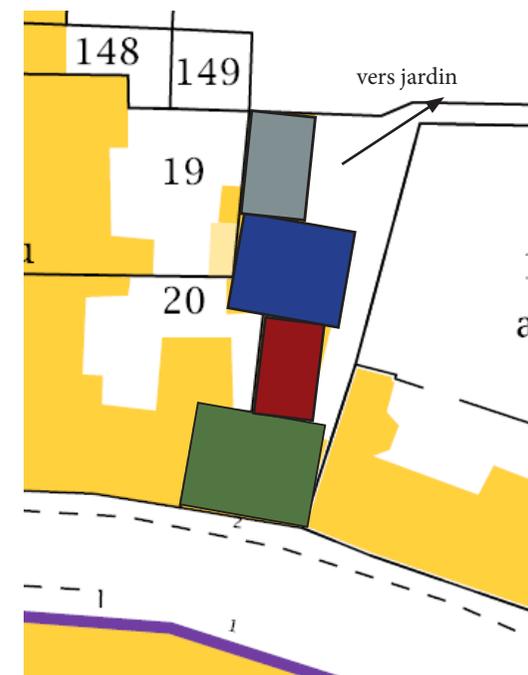
L'étude diagnostic et de faisabilité, menée en priorité, devra intégrer l'ensemble des sujets listés ci-avant, précisés dans le CCTP, et ceux qui seraient omis mais repérés par le maître d'œuvre comme étant indispensables à la bonne réhabilitation de l'ensemble. Elle servira de base à une programmation chiffrée, pluriannuelle de travaux.

II.2.A. EXIGENCES ARCHITECTURALES

La municipalité souhaite conserver le maximum des dispositions architecturales en place pour ce qui concerne les lignes architecturales extérieures. Le rachat de cet ensemble a été motivé par la volonté de réhabilitation et de rénovation dans le respect de l'existant. C'est la raison pour laquelle une étude architecturale sera nécessaire afin de faire la part des choses entre les dispositions anciennes à mettre en valeur et les modifications récentes, sans intérêt ni valeur ajoutée, qui seront à démolir ou qui pourront faire l'objet d'adaptation.

Ainsi, il est acté à ce jour que la façade sur rue devra être particulièrement étudiée afin de rendre attractif le futur commerce tout en permettant son accessibilité, sans dénaturer les dispositions architecturales en place.

Le bâtiment en pans de bois devra également être conservé au mieux dans son écriture architecturale, mais il est fort probable que les exigences structurelles et réglementaires viennent en contradiction avec cette volonté de



conservation. Il s'agira d'un exercice difficile à mener dans le cadre du croisement des contraintes techniques et des exigences de fonctionnalité et esthétique.

II.2.B. EXIGENCE EN TERME DE FLUX

Cet ensemble de bâtiments, imbriqués les uns dans les autres, mis en relation avec les besoins du maître d'ouvrage, montre déjà une difficulté quant à la gestion des flux des publics. Le maître d'ouvrage en est conscient, et souhaite que le travail de gestion de ces flux soit particulièrement étudié afin de ne pas complexifier l'utilisation du site.

II.2.C. EXIGENCE D'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

La Passerelle, lieu de rencontre des publics, devra présenter une identité unique dans sa diversité.

Le travail sur les aménagements intérieurs de chacune des entités (commerce, espace culturel, co-working, séminaire, hébergement) doit être spécifiquement pensé quant à son utilisation tout en conservant une image unique de ce lieu qui se veut pluriel.

Cette recherche d'ambiance sera à mener avec le maître d'ouvrage qui assurera la gestion future du site.

II.2.D. EXIGENCE TECHNIQUE

Le confort thermique de l'ensemble du site doit permettre la prise en compte des meilleures solutions de chauffage afin d'apporter au maître d'ouvrage l'équilibre idéal entre développement durable et gestion financière. Toutes les pistes de confort devront être étudiées et proposées avec comparaison entre les sources d'énergie, les investissements financiers et les coûts d'entretien.

II.2.E. EXIGENCE CALENDRAIRE

2018 doit permettre la réalisation des études diagnostic et faisabilité selon la chronologie suivante :

- Début mars: lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre
- Avril: Retour des candidatures et offres, jury pour présentation des candidats, choix du maître d'œuvre
- Mai: Démarrage des études de diagnostic et de faisabilité

Une fois cette étude validée, le programme des travaux sera défini, ainsi que leur étalement dans le temps. Les marchés subséquents suivants permettront de les faire réaliser selon le calendrier défini et en fonction des capacités financières du maître d'ouvrage. En tout état de cause, le premier MS sera signé à l'automne 2018 afin de démarrer une **première phase ou tranche de travaux à l'automne 2019. Cette exigence est forte du fait des calendriers de subventions publiques.**

II.3. CONTENU DE L'ACCORD CADRE ET COMPÉTENCES

II.3.A. LES COMPÉTENCES QUANT AU GROUPEMENT DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Les compétences minimales suivantes ont été définies et sont demandées ;

- L'équipe de maîtrise d'œuvre sera menée par un architecte: il devra présenter des références indiquant qu'il maîtrise les interventions sur du bâti ancien, afin de respecter

les dispositions anciennes reconnues et de les mettre en valeur, de ne pas dégrader les matériaux anciens en place lors des travaux d'aménagement (en prenant notamment garde à la pose de matériaux transformés en contact direct avec les matériaux naturels qui composent ces bâtiments) ; il est également rappelé que les bâtiments se situent dans le périmètre de protection de deux édifices classés au titre des MH, l'architecte devra travailler en collaboration avec les services de l'UDAP ;

- Une compétence spécifique dans l'aménagement d'espaces intérieurs est également attendue, que ce soit en termes d'aménagement de logements, de bureaux et de salles de séminaire ;
- Une compétence d'acousticien est indispensable afin de prendre en compte l'ensemble des réglementations relatives à ce thème, quel que soit l'aménagement étudié ;
- Elle sera complétée par des bureaux d'études techniques relatifs aux sujets suivants: structure bois et maçonnerie, fluides (courants forts, courants faibles, plomberie, chauffage tout type d'énergie), ainsi que par des spécialistes traitant des obligations réglementaires sécurité incendie et accessibilité;
- Une compétence économique est indispensable;
- Enfin, afin de compléter et d'accompagner l'architecte mandataire, une compétence en aménagement paysager doit permettre d'intégrer le site au contexte urbain mais aussi de réfléchir au statut et à l'utilisation des espaces verts et jardins qui font parties intégrantes du futur projet.

Les études de faisabilités seront menées en étroite collaboration avec le maître d'ouvrage, autant pour ce qui est des solutions actuellement envisagées que pour celles restant à définir.

Il est indiqué à l'équipe que cette opération doit être fortement cofinancée par les partenaires publiques afin d'être faisable sur le plan financier. Les exigences émanant de ces partenaires devront de ce fait être intégrées dans les différents scenarii.

II.3.B. LES MARCHES SUBSÉQUENTS

L'accord cadre qui sera signé entre le maître d'ouvrage et l'équipe retenue permettra de mettre en place les marchés suivants :

MS1 : études diagnostics de l'ensemble du site, bâtiments et terrain affecté, comprenant

- un relevé complet de tous les bâtiments et des espaces extérieurs ;
- un diagnostic architectural, technique et sanitaire des bâtiments qui concernera les abords, les toitures (charpente et couverture), les façades extérieures, les menuiseries extérieures, les espaces intérieurs, les structures intérieures, les installations techniques, l'accessibilité (liste non exhaustive)
- une étude de faisabilité pour l'affectation de cet ensemble, qui sera à mener en étroite collaboration avec le maître d'ouvrage, en comparant notamment les contraintes et exigences à lister pour chacun des thèmes à étudier: commerce, salle associative, bureaux à partager, salle de séminaire, hébergement touristique
- l'ensemble des ces études aboutira à la présentation de plusieurs scenarii qui permettront au maître d'ouvrage de définir la meilleure des utilisations.

Les conclusions de cette étude déboucheront sur une proposition de programme, de chronologie des travaux à mener et à prioriser, le programme définitif étant quant à lui rédigé par le maître d'ouvrage.

Les marchés subséquents suivants seront établis sur des missions de maîtrise d'œuvre s'appuyant sur le programme précédent, réalisation des études d'avant-projet et de projet permettant la rédaction du permis de construire, et suivi des travaux.

Pour chacun de ces marchés seront rédigés CCTP et CCAP spécifiques.

III. INFORMATIONS ET DOCUMENTATIONS DISPONIBLES

La commune ne dispose d'aucune documentation sur cet ensemble, qui était propriété privée auparavant.

Des études de diagnostic Amiante et Plomb sont en cours de réalisation. Les résultats de ces études seront transmis au titulaire du marché.

La visite du site est libre mais obligatoire.

IV. ANNEXES

Annexe 1: plan de situation

Annexe 2: limites de l'opération

Annexe 3: PLU