



CCTP

Marché public de prestations intellectuelles
Etude de diagnostic architectural et patrimonial pour
l'accueil du public
Site Abbatial de Saint-Maurice
Commune de Clohars-Carnoët (29)



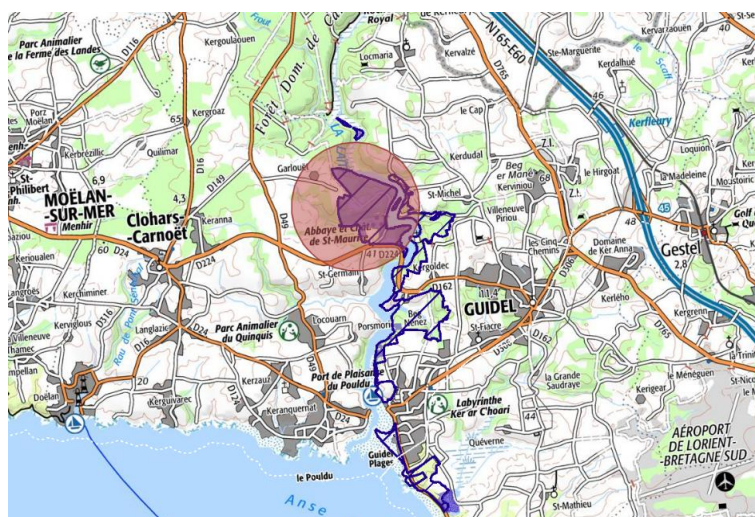
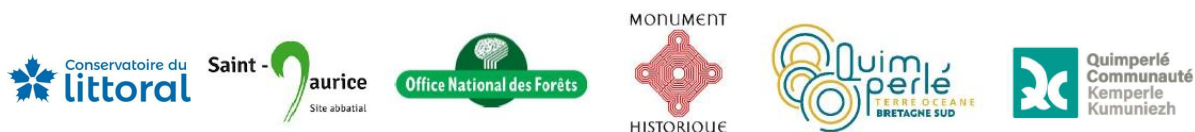
**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

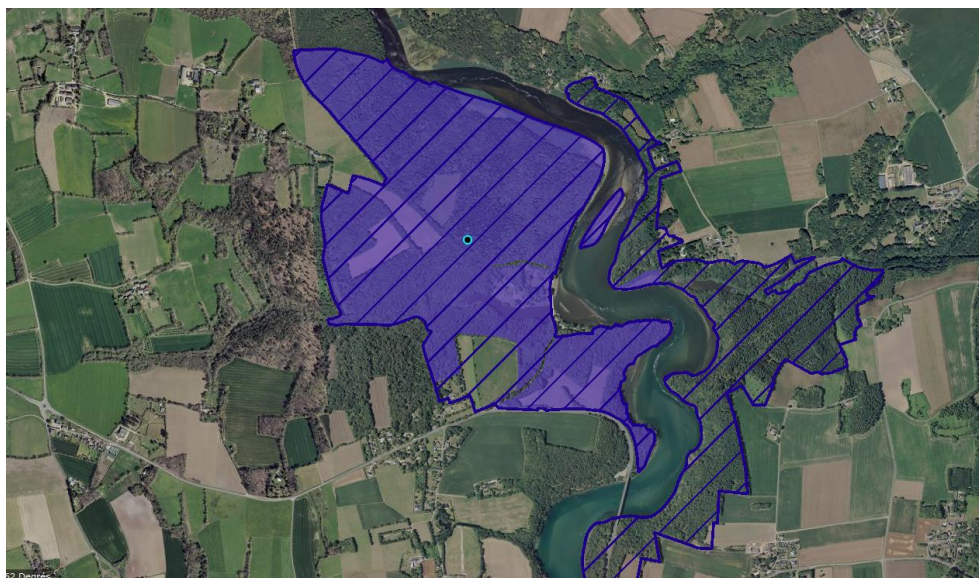


1.1 – SITUATION

Le Conservatoire du littoral a acquis en 1991 l'ancienne Abbaye cistercienne de Saint-Maurice, située sur la commune de Clohars-Carnoët (Finistère). Ce site patrimonial d'exception, inscrit au titre des Monuments Historiques depuis juillet 1964, est intégré à un ensemble naturel protégé de 120 hectares de bois et de prairies, propriété du Conservatoire du littoral. Ces espaces sont gérés par la commune, avec l'appui de deux gardes du littoral et d'un jardinier. La coordination de gestion est assurée par Quimperlé Communauté. L'ONF assure la gestion des boisements en conformité avec le plan d'aménagement forestier en vigueur.



LOCALISATION DU SITE DE LA FORET DE SAINT-MAURICE



PROPRIÉTÉ DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL ET PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION
SITE DE LA FORET DE SAINT-MAURICE – COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT



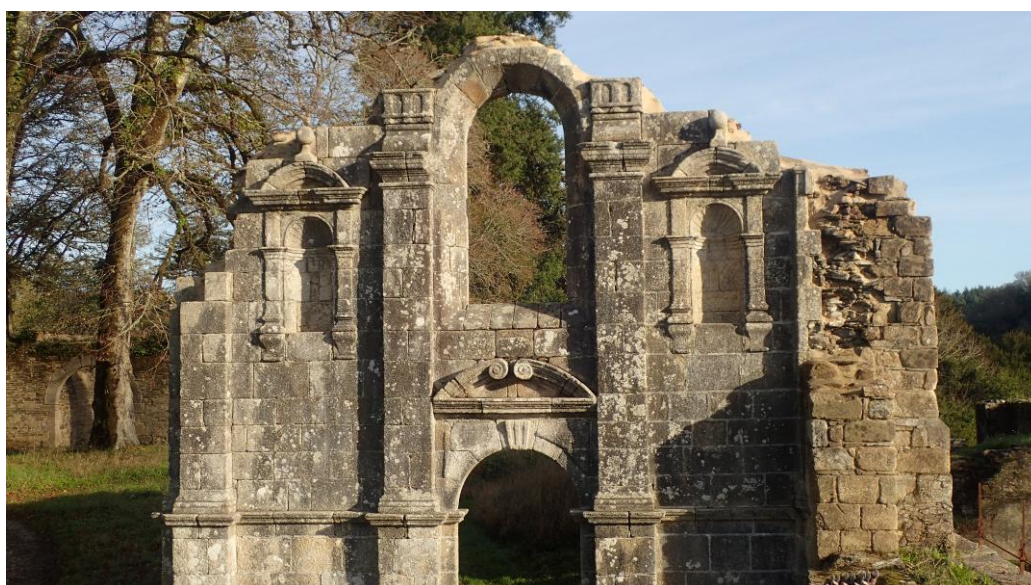
PHOTO AERIEENNE – ENSEMBLE DU SITE ABBATIAL



EXTRAIT CADASTRAL



LOGIS DE L'ABBE



FRONTON DE L'EGLISE



ORANGERIE

1.2 – LE SITE ABBATIAL

Protection :

Salle capitulaire : inscription par arrêté du 2 mai 1956. Ensemble des immeubles bâtis et non bâtis composant l'ancienne abbaye, y compris les sols archéologiques et les allées d'accès, mur d'enceinte, portails, douves et étang (cad. B 388 à 403, 408) : inscription par arrêté du 8 août 1995 (voir les deux fiches Mérimée en annexe).

Histoire et description sommaire des édifices : (source base Mérimée)

L'abbaye fut fondée par l'Abbé Maurice Duault en 1177 sur une terre offerte par Conan IV, Duc de Bretagne. Si aucune trace architecturale du premier établissement ne subsiste, une ancienne salle capitulaire datant de 1250 témoigne de l'implantation médiévale. Dès 1225, la présence de jardins, vergers, étang et vivier est attestée. Le chœur de l'église fut reconstruit au début du XVe siècle, tandis que certains bâtiments furent réparés à la fin du XVIe siècle. Une vaste campagne de reconstruction s'étendit de 1681 à 1727, incluant la façade ouest de l'église, les bâtiments conventuels et le logis abbatial. Au XVIIIe siècle, les communs et une orangerie furent édifiés. Vendu en 1790, le site subit la disparition de l'église et la dégradation progressive de ses bâtiments. Entre 1850 et 1885, Léon Lorois, député du Finistère, transforma les bâtiments conventuels en château et réaménagea les jardins. Le château fut bombardé en 1944, incendié en 1945 et détruit en 1953. Depuis 1991, le domaine de 123 hectares appartient au Conservatoire du Littoral, qui œuvre, en partenariat historique avec la commune de Clohars-Carnoët, son gestionnaire, à la restauration des bâtiments, à l'accueil du public et à la mise en valeur des espaces naturels.

Les valeurs littorales / le site naturel :

Le site de Saint-Maurice couvre une superficie de 123 hectares, comprenant des bois, des landes, des prés salés et des prairies pâturées en bordure du fleuve côtier Laïta. Le massif forestier de 93 hectares, situé au sud de la forêt de Toulfoën, présente une diversité de milieux : des plantations de résineux datant des années 1950, des pentes boisées de vieux chênes, des plateaux plantés de hêtres, ainsi que la présence d'ifs associés à des houx. Cette variété d'habitats abrite plusieurs espèces remarquables, notamment le droséra, une plante insectivore, ainsi que différents lichens. Au printemps, l'asphodèle d'Arondeau, une espèce protégée, est visible dans certaines zones.

Le fleuve Laïta, soumis à l'influence des marées, constitue un milieu estuarien où se rencontre l'eau douce et l'eau salée. Ce secteur accueille une espèce végétale rare à habitat très spécifique : le cranson des estuaires, présent essentiellement en Bretagne sud.

Tout au long de l'année, environ cent espèces d'oiseaux sont recensées sur le site, dans les bois et sur les rives. En hiver, les bécassines des marais utilisent les vasières découvertes comme zone d'alimentation et de repos. Au printemps, plusieurs espèces de pics, dont le pic noir, sont actives dans les vieux arbres. L'été, l'anse de Saint-Maurice sert de lieu de repos à de nombreuses mouettes et goélands. La nuit, les chauves-souris survolent l'étang. La faune terrestre est également bien représentée avec la présence de martres, de chevreuils, de blaireaux, ainsi que de la loutre d'Europe, espèce discrète mais bien implantée. Les roselières bordant la rivière constituent un habitat important pour les passereaux, qui y nichent et s'y abritent toute l'année.

Ce site bénéficie de nombreuses protections réglementaires. Il borde le site Natura 2000 « Rivière Laïta, pointe du Talud, étangs du Loc'h et de Lannénec » et se trouve inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels.

Etat actuel sommaire :

L'enceinte abbatiale est ouverte au public. Le site abbatial présente un état général variable qui nécessite une priorisation concernant les campagnes de travaux de restauration, au regard des enjeux d'accueil du public et du projet de renouvellement de la muséographie. Une campagne de travaux d'urgence a néanmoins été réalisée à l'automne 2025, sans pouvoir attendre le résultat du diagnostic, sur des parties d'ouvrages maçonnés où il a été observé des désordres importants et qui menaçaient la sécurité des personnes et la conservation des biens.

Travaux réalisés :

Depuis l'acquisition, propriétaire et gestionnaire ont constamment investi pour la préservation du site. L'ensemble des archives (études, marchés de travaux) sera à la disposition du prestataire retenu durant la mission.

Propriétaire de l'édifice :

Conservatoire du littoral

Références cadastrales :

Commune de Clohars-Carnoët, section B - parcelles n° 388 à 403.

1.3 – OBJECTIF DU DIAGNOSTIC

Le futur diagnostic devra s'inscrire dans une démarche globale de préservation, de sécurisation et de valorisation du site abbatial de Saint-Maurice. Ce site patrimonial exceptionnel, ouvert au public, accueille chaque année de nombreuses animations naturalistes, des soirées contes, un festival de musique lyrique ainsi que des activités autour du verger.

Toutefois, l'état de dégradation avancé de certains éléments bâtis menace directement la sécurité des visiteurs et compromet la poursuite des usages actuels.

L'objectif principal de ce diagnostic est donc de disposer d'une évaluation précise et exhaustive de l'état du bâti, en vue de :

- Définir, estimer et prioriser les travaux de consolidation et de restauration prioritaires nécessaires à la sécurisation du site et au bon état sanitaire du bâti,
- Permettre à terme l'accueil d'une nouvelle muséographie
- Assurer la pérennité de l'ouverture au public et le maintien des activités culturelles et associatives sur le site.

Ce diagnostic constituera la base technique indispensable à l'élaboration d'un projet de restauration cohérent, respectueux de la valeur historique du site et tourné vers une fréquentation durable du lieu.

Un plan de gestion réalisé en 2002 définit les enjeux et le programme d'actions à mettre en œuvre sur l'Abbaye et ses abords. Un plan d'aménagement forestier a été réalisé pour la période 2012 à 2026 sur les parcelles soumises au régime forestier, soit 93 ha environ. Un schéma d'aménagement paysager a été réalisé en 2020-2021 afin d'accompagner l'accueil des visiteurs dès leur arrivée sur le site.

Le projet scientifique et culturel réalisé en 2022-2023 s'est orienté sur l'accueil du public dans de bonnes conditions et le renouvellement de l'expérience de visite. Il intègre notamment :

- Une nouvelle muséographie et un nouveau parcours de visite
- Une amélioration du confort et de la fonctionnalité de l'accueil du public : scolaires, animations, spectacles
- Une amélioration des conditions de gestion et d'exploitation

Cette étude préalable globale a été réalisée par IDA Concept, Lamaya et Le Chêne Breton. Les travaux étaient alors estimés à 1,4 M€.

L'objectif du Conservatoire est d'assurer la sécurité des biens et des personnes. Ceci implique de redonner aux bâtiments du site abbatial un niveau de qualité de clos et de couvert garantissant la pérennité des ouvrages, ce qui devrait conduire également la restauration de plusieurs éléments d'architecture.

Le diagnostic permettra de déterminer les niveaux d'urgence et d'importance des interventions à prévoir en termes de travaux.

Ainsi, le diagnostic comprendra les limites de prestation suivantes :

Tranche ferme :

- Le logis de l'abbé
- L'église

Tranche optionnelle

- L'orangerie

Le maître d'œuvre, à l'issue du diagnostic, élaborera un programme pluriannuel d'investissement, sur une durée de 5 à 6 ans, à confirmer avec la maîtrise d'ouvrage, en lien avec la DRAC.

2

OBJET DU MARCHE

Le maître d'ouvrage confie au maître d'œuvre les missions suivantes :

- MISSION 1 : la réalisation du diagnostic patrimonial et architectural du site abbatial de Saint-Maurice, selon les limites de prestation définies dans le présent document, situé sur la commune de Clohars-Carnoët, dans le Finistère.
- MISSION 2 : relevés des bâtiments concernés par le diagnostic

PERIMETRE DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic concernera l'ensemble des parties bâties suivantes :

Tranche ferme :

- Le logis de l'abbé
- L'église

Tranche optionnelle :

- L'orangerie



Compétence de l'équipe :

Architecte du patrimoine ou références équivalentes + bureau d'étude structure.

Notes :

Les études techniques structurelles sont à inclure chiffrer dans l'offre et non en complément.

La mission du prestataire, objet du présent marché de maîtrise d'œuvre, sera exécutée

Délégation Bretagne

conformément aux dispositions des articles R621-25 à R 621-44 du code du patrimoine pour la restauration d'un monument historique inscrit et aux articles R2431-1 et suivants du code de la commande publique ainsi que l'arrêté du 22/03/2019.

Le prestataire assistera le maître d'ouvrage pour la réalisation de l'objet du marché.

Pour cela :

- Il traduira les demandes du maître d'ouvrage en prescriptions claires et précises
- Éventuellement, il fixera des exigences particulières
- Il définira l'enveloppe financière nécessaire aux besoins de l'opération globale et hiérarchisera les objectifs.

Présentation générale des missions Diagnostics

L'article R2431-19 du code de la commande publique fixe les objectifs du diagnostic :

Les études de diagnostic qui permettent de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération ont pour objet :

- 1° D'établir un état des lieux ;
 - 2° De fournir une analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique du bâti existant ;
 - 3° De permettre d'établir un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération.
- Le maître d'œuvre préconise, éventuellement, des études complémentaires d'investigation des existants.

Le diagnostic permet de préciser le programme de l'opération. Le diagnostic comprend notamment une présentation de l'opération, des relevés, un état des lieux de la partie du bâtiment à restaurer, une analyse et une synthèse des études documentaires et d'investigation scientifiques et techniques existantes, les différentes hypothèses de restauration qui seront à approfondir dans le cadre de la mission de base, une estimation financière sommaire de ces différentes propositions. Le diagnostic indique si nécessaire le recours à des études complémentaires d'investigation des existants.

Le maître d'œuvre peut préconiser éventuellement des études complémentaires d'investigation des existants notamment un diagnostic suivant les dispositions des articles R 2172-1 et suivants du code de la commande publique.

5

DEFINITION DES ELEMENTS DE MISSION POUR LE DIAGNOSTIC

Le prestataire assistera le maître d'ouvrage pour la réalisation de l'objet du marché.

Pour cela :

- il traduira les demandes du maître d'ouvrage en prescriptions claires et précises
- éventuellement, il fixera des exigences particulières
- il définira l'enveloppe financière nécessaire aux besoins de l'opération globale et hiérarchisera les objectifs.

Présentation générale de la mission :

L'article R2431-19 du code de la commande publique fixe les objectifs du diagnostic.

Les études de diagnostic qui permettent de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération ont pour objet :

1° D'établir un état des lieux ;

2° De fournir une analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique du bâti existant ;

3° De permettre d'établir un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération.

Le maître d'œuvre préconise, éventuellement, des études complémentaires d'investigation des existants.

Le guide pratique *Le maître d'ouvrage et les travaux sur les immeubles protégés au titre des monuments historiques* du ministère de la culture à destination des Maîtres d'ouvrage précise les objectifs et le contenu pour les monuments historiques :

Le diagnostic permet d'établir le constat détaillé de l'état actuel du bien et la détermination de la nature et des causes de toutes les altérations et désordres, ainsi que les conclusions qui en résultent. Le diagnostic est fondé sur l'observation, l'investigation et l'analyse historique. Cf. Norme européenne EN 15898 : 2011 (F) Terme 3.6.6.

Le diagnostic permet de préciser le programme de l'opération. Le diagnostic comprend notamment une présentation de l'opération, des relevés, un état des lieux de la partie du bâtiment à restaurer, une analyse et une synthèse des études documentaires et d'investigation scientifiques et techniques existantes, les différentes hypothèses de restauration qui seront à approfondir dans le cadre de la mission de base, une estimation financière sommaire de ces différentes propositions. Le diagnostic indique si nécessaire le recours à des études complémentaires d'investigation des existants.

Le maître d'œuvre peut préconiser éventuellement des études complémentaires d'investigation des existants notamment un diagnostic suivant les dispositions des articles R 2172-1 et suivants du code de la commande publique.

Cadrage de la mission :

Une visite des lieux, obligatoire, sera organisée par le maître d'ouvrage (voir modalités dans le règlement de consultation).

Tous les documents permettant au prestataire d'engager la mission seront fournis.

Dans le cadre de ces études de diagnostic, des réunions de concertation devront être organisées avec la DRAC et toutes les instances partenaires du projet, notamment afin de s'assurer de sa faisabilité.

Il est rappelé qu'avant de déposer une demande pour obtenir l'autorisation de travaux prévue à l'article L.621-9, le projet de programme accompagné du diagnostic de l'opération devra faire l'objet de l'approbation de la DRAC via le préfet de région.

Contenu du diagnostic :

Les études de diagnostic réalisées par la maîtrise d'œuvre permettront au maître d'ouvrage d'établir un bilan de l'existant et d'arrêter les options de restauration qui serviront de base de travail pour les phases d'AVP.

Elles permettront aussi le recensement des besoins et des contraintes du maître d'ouvrage et de le renseigner sur l'état sanitaire de l'édifice à restaurer et sur la faisabilité de l'opération à venir.

Elles ont pour objet :

- de présenter le site et l'opération à venir dans son environnement.

Délégation Bretagne

- d'établir un état des lieux de l'ensemble de l'édifice à restaurer. Le maître de l'ouvrage a la charge de remettre au maître d'œuvre tous les renseignements en sa possession concernant les espaces et les ouvrages, leur environnement son environnement, ses performances et son fonctionnement.
- de procéder à une description et une analyse technique de l'existant. Elle inclura notamment un volet architectural, une analyse et une synthèse des études documentaires existantes éclairant l'intérêt patrimonial du site et de l'édifice. Elle inclura notamment un volet technique sur la résistance mécanique des structures en place et sur la conformité des équipements techniques aux normes et règlements en vigueur. Cette analyse inclura aussi un volet réglementaire et urbanistique
- d'établir un état sanitaire du bâti avec une recherche des causes probables des désordres
- de proposer différentes hypothèses de restauration et sur les premières intentions techniques et fonctionnelles du projet, et de confortement et de mise en valeur du bâti. Les délais de réalisation et de mise en œuvre seront précisés.
- de permettre d'établir un pré-programme fonctionnel de restauration de l'ouvrage ainsi qu'une estimation financière phasée en tranches opérationnelles et d'en déduire la faisabilité de l'opération ;
- de proposer, éventuellement, des études et opérations complémentaires d'investigation des existants.

5.1– RELEVÉ DE L'ÉTAT DES LIEUX ET INVESTIGATIONS COMPLÉMENTAIRES

Le Conservatoire du littoral fournira les documents nécessaires à l'établissement de l'état des lieux. Dans le cas contraire, leur établissement est confié au mandataire. Les relevés ou sondages complémentaires nécessaires sont confiés, selon les cas, soit au titulaire du marché, soit à un prestataire extérieur.

Relevé et représentation graphique des ouvrages existants

Il s'agira de compléter les documents fournis par le Conservatoire et d'en proposer une version actualisée.

Relevé des désordres apparents

Le maître d'œuvre constate la présence de désordres apparents affectant tout ou partie des ouvrages existants pouvant entraîner des difficultés et surcoûts dans la réalisation de l'opération envisagée. Il en établit la liste et la description sommaire en indiquant leurs conséquences éventuelles.

Si la gravité et les conséquences des désordres constatés le justifient, le maître d'œuvre propose au maître d'ouvrage de confier, soit à lui-même, par avenant, soit à un spécialiste, une mission d'expertise technique.

Mission d'expertise technique / Investigations complémentaires

Cette mission a pour objet de déterminer la gravité et l'évolution probable des désordres, d'en rechercher les causes et de proposer les options envisageables pour y remédier. Si les conséquences techniques et financières de ces désordres sont susceptibles de remettre la réalisation de l'opération en cause, le mandataire en informera le maître d'ouvrage.

5.2 – ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBANISTIQUE ET DE LA PERCEPTION ARCHITECTURALE

Recherche historique

Dans la limite des besoins de l'opération, il s'agit de reconstituer l'histoire de la construction à partir des archives fournies par le Conservatoire du littoral et de celles que le mandataire a pu retrouver (services d'archives, notaires, publications diverses, etc.)

Il sera réalisé une note récapitulative qui expose l'analyse historique et architecturale.

Examen des éléments architecturaux retenant l'attention

Il s'agit de repérer les éléments d'architecture susceptibles de retenir l'attention, soit par leur valeur d'ensemble, soit par l'intérêt d'un élément particulier et notamment :

- éléments de structure : arcs et voûtes, charpentes, planchers et voûtains, etc.
- éléments de façades et modénature : colonnes et pilastres, chapiteaux, frontons, corniches, consoles, balustrades et garde-corps, etc.
- couvertures : configuration et ouvrages remarquables, souches de cheminées, etc.
- menuiserie et serrurerie extérieures : grilles, portails, fenêtres, etc.
- éléments de décoration intérieurs : dallages, parquets, lambris, corniches, moulures, portes, quincaillerie, escaliers et ferronnerie, cheminée, lustres, sculpture, décor peint, etc.

Il sera analysé la typologie spatiale des bâtiments, leurs liaisons et leur mode constructif. Il sera réalisé une note récapitulative qui précise, pour chaque élément repéré, son intérêt et la possibilité de sa conservation, soit in situ soit en le déplaçant.

Règles et contraintes applicables à l'opération

Cette prestation a pour objet de vérifier la faisabilité réglementaire de l'opération envisagée.

Le maître d'ouvrage transmet toute information dont il a connaissance et qui peut influencer la réalisation de l'opération envisagée et notamment les servitudes dont bénéficierait le site ou qui seraient à sa charge.

Le maître d'ouvrage et le mandataire établissent la liste des différents organismes détenteurs d'informations ou qui seront appelés à délivrer un avis. Le mandataire collecte auprès de ces organismes les informations réglementaires applicables à l'opération envisagée.

Il attire l'attention du maître d'ouvrage sur les contraintes résultant de la situation géographique du site (protection des monuments historiques, loi littoral, etc.), ou de l'environnement (voies routière ou ferrée, aéroport, zone industrielle, ligne à haute tension, gazoduc, etc.).

Il analyse les dispositions d'urbanisme applicables, et précise les limites éventuelles d'accès aux voies publiques ou de raccordement aux réseaux publics.

Au regard de la réglementation applicable, il étudie la possibilité d'adapter le bâtiment et ses accès à sa nouvelle fonction (sécurité incendie, services sanitaires, accessibilité handicapés, stationnement, acoustique, etc.).

Le mandataire établit un rapport et le transmet au maître d'ouvrage.

Après analyse de tous ces éléments, le mandataire signale, s'il y a lieu, les opérations qu'il serait nécessaire d'engager pour lever les obstacles à la réalisation du projet.

Analyse de l'impact du bâtiment sur son environnement

Le mandataire analyse la situation des bâtiments existants dans leur contexte urbain ou rural. Il analyse la ou les fonctions que remplissent les bâtiments existants (culturel, social, administratif, technique, éducatif, etc.). Il analyse le rapport du bâtiment existant avec l'architecture des constructions voisines ou en vis-à-vis :

- unité éventuelle liée à l'époque de création, au mode constructif, à la volumétrie, aux matériaux, aux détails, etc.
- contraste délibéré découlant des fonctions différentes des bâtiments juxtaposés,
- rupture éventuelle subie entre les bâtiments composant l'ensemble

Cet examen doit aussi prendre en compte les informations disponibles sur l'évolution du site

Analyse des avoisinants

5.2BIS – ANALYSE TECHNIQUE

L'analyse technique s'effectue à partir de visites effectuées sur le site et avec le support des relevés d'état des lieux définis précédemment.

Le maître d'œuvre procède à l'analyse réglementaire et technique des installations au regard du futur usage du bâtiment. Il procède aussi à l'examen de leur état général, constatera les désordres ou anomalies localisés et examine la compatibilité avec les objectifs définis. Il définit la nature des solutions à apporter aux désordres constatés : modifications, réfection partielle ou totale, etc.

Cette mission concerne tout ou partie des domaines techniques définis ci-après :

- Voiries et réseaux extérieurs (eaux usées, eaux vannes, eaux pluviales, eau froide, eau chaude, gaz, électricité, téléphone, voiries, etc.
- Structures (les ouvrages de fondations, structures verticales, structures horizontales, ouvrages d'étanchéité en terrasse, charpentes et couvertures, maçonneries, etc.
Elle implique en outre l'examen des capacités de charge, de la solidité des ouvrages et de leur stabilité au feu.
- Façades (matériaux et revêtements, ouvrants, occultations, protections solaires, vitrages, isolation thermique, phonique, étanchéité, etc.
- Second œuvre (menuiseries intérieures, cloisons mobiles, faux plafonds, revêtements de sols, revêtements muraux, etc.
Fluides (chauffage, climatisation, ventilation, plomberie)
- Electricité courants forts (transformateurs, tableaux généraux basse tension, tableaux et armoires, réseaux de distribution (chemins de câble, câblage), appareillages (luminaires, interrupteurs), blocs de secours, etc.
- Electricité courants faibles
- Analyse de l'état sanitaire des ouvrages

Le maître d'œuvre analyse l'état sanitaire des ouvrages existants. Dans ce cadre, il recense les pollutions préalablement décelées.

Si l'analyse sanitaire fait apparaître la présence de pollutions ou de parasites, non décelés préalablement et dont l'éradication est nécessaire, ou si la législation rend obligatoire l'élaboration d'un diagnostic particulier (amiante, plomb, xylophages, champignons, etc.), le maître d'œuvre propose au maître d'ouvrage de confier, par contrat séparé, soit à lui-même soit à un professionnel qualifié, l'établissement des investigations complémentaires nécessaires.

Il propose au maître d'ouvrage les dispositions générales à prendre.

5.3 – FAISABILITE DE L'OPERATION

La faisabilité de l'opération se déduit, à partir du pré-programme, des résultats du diagnostic, du programme général fonctionnel d'utilisation du bâtiment, des scénarios d'utilisation et de l'estimation financière.

Synthèse

A l'issue des analyses réglementaires, urbanistiques, architecturales et techniques, il sera établi un rapport permettant de renseigner le maître d'ouvrage sur :

- l'état général du bâtiment en précisant notamment au regard de ses caractéristiques structurelles, techniques et architecturales, les ouvrages pouvant être conservés en l'état, ceux nécessitant une remise à niveau et ceux nécessitant un remplacement.
- l'état particulier de ses éléments constitutifs et d'équipement, notamment s'ils sont susceptibles de modifications ;
- l'éventuelle nécessité de confier des études complémentaires ou des travaux d'investigation au mandataire, ou à des spécialistes habilités.

Ce rapport permet d'appréhender aussi complètement que possible l'ensemble des contraintes à prendre en compte pour la conception et la réalisation du projet.

Scénarii d'utilisation

Délégation Bretagne

Ils proposent les orientations répondant au programme déjà défini, avec des principes de solution et schémas fonctionnels et techniques de remise à niveau ou de réfection.

Estimation financière

Il sera établi et transmis au maître d'ouvrage une estimation financière des travaux.

Conclusions sur la faisabilité

A partir des scénarii et de l'estimation financière, les conclusions sur la faisabilité de l'opération seront établies.

Liste indicative des documents à remettre au maître d'ouvrage

- Etat des lieux portant sur l'ouvrage (édifice concerné ou parties constituant de l'édifice, perspectives, topographie, cheminements, aménagements, bâti), sa conception, l'historique d'utilisation, son environnement et contraintes extérieures (foncière, urbanisme...), son utilisation actuelle.
- Relevés de fonctionnement ou de performance à l'appui de l'état des lieux, carnets de relevé de l'ouvrage (relevés d'état sanitaire, relevés de la fonctionnalité des espaces, état des surfaces...)
- Analyse technique de la conformité de l'ouvrage aux normes et règlements en vigueur, analyse de la qualité de la réponse qu'il offre aux besoins fonctionnels du maître de l'ouvrage (capacité, adaptabilité...), analyse de la solidité structurelle et mécanique de l'ouvrage, de son vieillissement.
- Programme d'évolution ou d'adaptation de l'ouvrage, dans le souci de la qualité globale de réponse aux besoins du maître de l'ouvrage ainsi que de la conformité réglementaire. Programme assorti d'une faisabilité technique avec étude des méthodes d'adaptation, d'une estimation budgétaire et d'une étude de phasage et calendrier d'évolution, notamment si l'ouvrage doit conserver une qualité de service pendant travaux.

6 DELAIS

- Études de diagnostic – 4 mois

7 ANNEXES

Les archives papier de l'ensemble des études et marchés de travaux réalisés depuis l'acquisition seront à la disposition du prestataire pendant la mission.

- Annexe 1 - Reportage photo
- Annexe 2 – Schéma d'intentions paysagères 2021
- Annexe 3 - PSC 2023