

ACCORD-CADRE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE
Procédure formalisée

Marché Subséquent n° 2 : mission de base de MOE

Pavillon des personnalités
Rénovation extérieure et intérieur

Cahier des Clauses Techniques Particulières



Assistance à maîtrise d'ouvrage :

Pierre de Liens

85, rue Léon Blum 56 600 LANESTER

SARL unipersonnel au capital de 5 000 € - SIRET : 842 354 730 00025

RCS Lorient 842 354 730

Police d'assurance : F69331C7302000 - Code APE : 7112 B



INTRODUCTION

1 - Présentation du programme d'opération.....	3
1.1 - Localisation et plan existant	4
1.2 - Reportage photos.....	Erreur ! Signet non défini.
1.3 - Eléments connus	5
2 - Mission de Diagnostic.....	6
2.1 - Relevé d'état des lieux et investigations complémentaires.....	6
2.2 - Analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale	7
2.3 - Analyse technique	8
2.4 - Faisabilité de l'opération.....	10

PROJET

1 - Présentation du programme d'opération

Le pavillon des personnalités, successivement salon d'honneur, puis centre de documentation, est aujourd'hui inoccupé depuis le déménagement du service concerné.

Le projet du pavillon des personnalités, bâtiment situé à l'extrémité nord de l'aérogare, est à **appréhender de manière globale**. Il concerne à la fois :

la réhabilitation de la toiture et du bâti, ainsi que le réaménagement des espaces intérieurs, en conservant le plus possible le mobilier de l'époque (années 1960-1970).

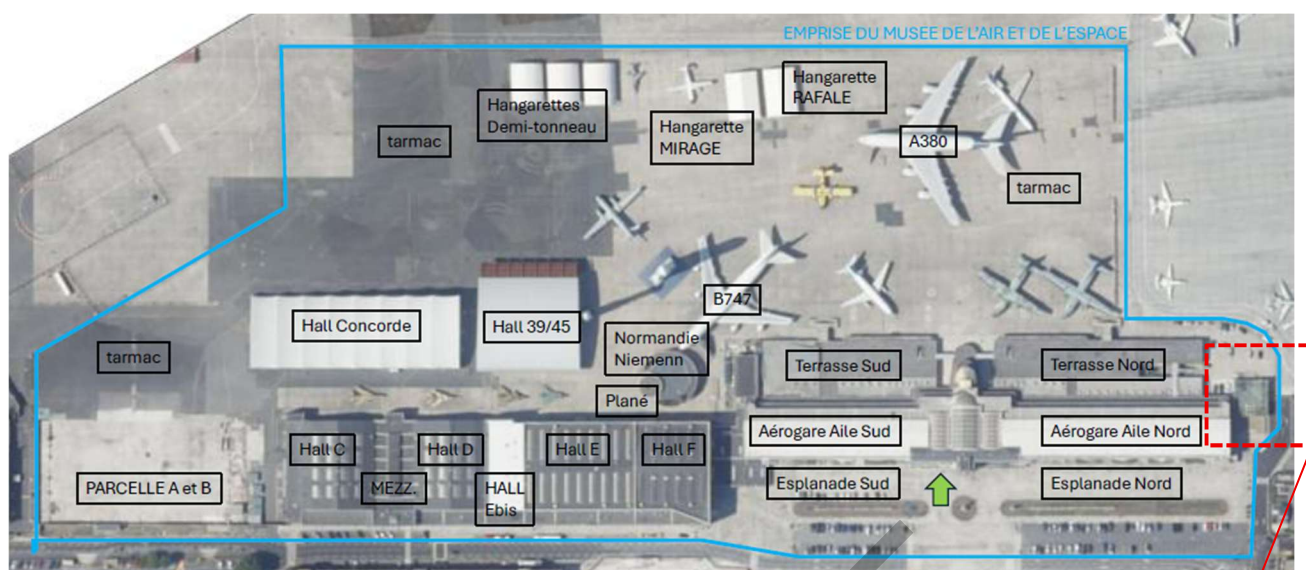
L'objectif du projet est de créer un nouvel espace d'exposition permanente, intégré au parcours de visite du musée, au même titre que d'autres espaces annexes tels que le hall navigation aérienne et contrôle aérien dans la tour de contrôle, la salle des maquettes et la médiathèque-ludothèque.

Cet espace pourra être proposé à la location événementielle et devra proposer un office traiteur.

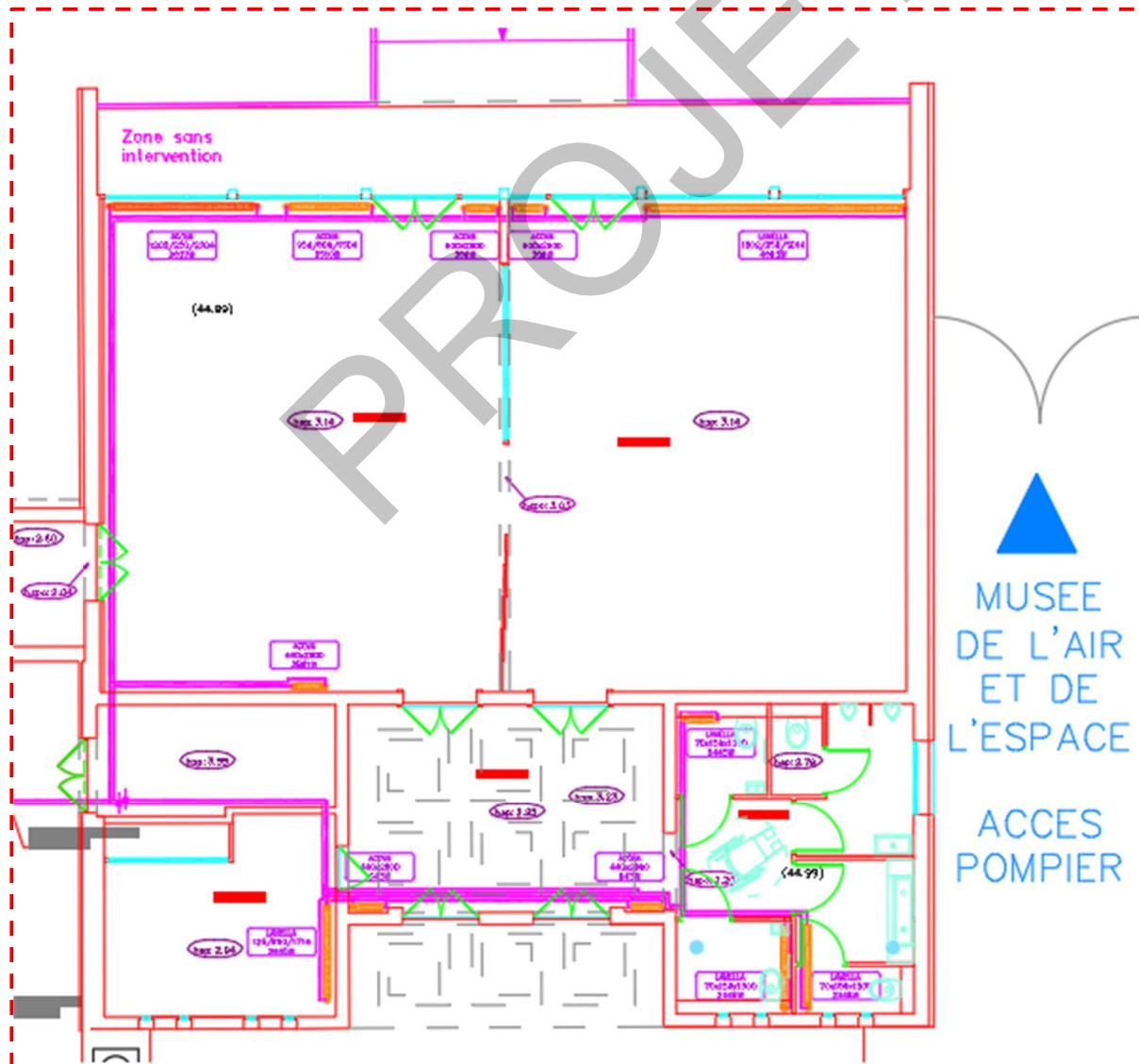
Ce projet pourrait être mené en lien avec l'aménagement du DRD, qui lui est contigu.



1.1 - Localisation et plan existant



Extrait de plan autocad - Rez de chaussée



1.2 - Eléments connus

- Diagnostics amiante et plomb avant travaux :
 - o Qualiconsult 2025
- Jeu de plan complet

PROJET

2 - Mission de Diagnostic

L'étude de diagnostic permettra de renseigner le maître de l'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération et ont pour objet de :

- établir un état des lieux. Le maître de l'ouvrage a la charge de remettre à la maîtrise d'oeuvre, tous les renseignements en sa possession concernant le bâtiment. La maîtrise d'oeuvre est ici chargée, d'effectuer les relevés nécessaires à l'établissement de cet état des lieux, si les plans n'ont pas pu être fournis auparavant, ou apparaissent incomplets.
- fournir une analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale du bâti existant, ainsi que permettre une meilleure prise en compte des attentes des usagers ;
- procéder à une analyse technique sur la résistance mécanique des structures en place et sur la conformité des équipements techniques aux normes en vigueur, et aux règlements d'hygiène et de sécurité ;
- permettre d'établir un programme fonctionnel d'utilisation ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération ;
- proposer éventuellement des études complémentaires d'investigation des existants.

2.1 - Relevé d'état des lieux et investigations complémentaires

Les relevés ont pour objet de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état des ouvrages existants.

Relevé et représentation graphique des ouvrages existants.

Le maître d'oeuvre complète les documents fournis par le maître d'ouvrage et établit ceux qui le concernent et qui sont déterminées par l'annexe 1 du CCTP.

Les méthodes de relevés utilisées par l'équipe de maîtrise d'oeuvre sont adaptées au niveau de détail nécessaire aux études, puis à la réalisation de l'opération de travaux.

Relevé des désordres apparents

Le maître d'oeuvre 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. Il transmet cette liste au maître d'ouvrage.

Si la gravité et les conséquences des désordres constatés le justifient, le maître d'oeuvre 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 maître d'oeuvre en informe le maître d'ouvrage.

2.2 - Analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale

Recherche historique

Dans la limite des besoins de l'opération, le maître d'oeuvre reconstitue l'histoire de la construction à partir des archives fournies par le maître d'ouvrage.

Il cherche à dater la construction initiale et à déterminer les usages successifs susceptibles d'expliquer les modifications, altérations, extensions et destructions subies.

Il transmet au maître d'ouvrage une note récapitulative qui expose l'analyse historique et architecturale.

Examen des éléments architecturaux retenant l'attention

Le maître d'oeuvre repère 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
- éléments de façades et modénature
- couvertures : configuration et ouvrages remarquables, souches de cheminées, etc.
- menuiserie et serrurerie extérieures : grilles, portails, fenêtres, etc.
- éléments de décoration intérieurs : dallages, parquets, lambris, portes, quincaillerie, escaliers et ferronnerie, cheminée, lustres, sculpture, etc.

Le maître d'oeuvre analyse la typologie spatiale des bâtiments, leurs liaisons organiques et leur mode constructif.

Le maître d'oeuvre transmet au maître d'ouvrage 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 maître d'oeuvre établissent la liste des différents organismes détenteurs d'informations ou qui seront appelés à délivrer un avis. Le maître d'oeuvre 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 ou de l'environnement.

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

Après analyse de tous ces éléments, le maître d'oeuvre 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 maître d'oeuvre analyse la situation des bâtiments existants dans leur contexte urbain.

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,

Prise en compte des usagers

En vue du maintien de son affectation d'origine, le maître d'oeuvre prend en compte les attentes des occupants principalement en ce qui concerne les qualités et défauts des existants.

Analyse des avoisinants

En fonction des autorisations obtenues par le maître d'ouvrage, le maître d'oeuvre procède à l'examen de tous les éléments à prendre en compte lors de la phase de conception et notamment :

- les éléments mitoyens et leurs niveaux de fondations ;
- les structures des planchers délimitant les propriétés voisines ;
- les toitures existantes et les rives de toitures mitoyennes ;
- l'ensemble des canalisations intérieures et notamment celles qui desservent les locaux voisins ou qui en proviennent.
- les contraintes de chantier qui peuvent résulter d'une propriété voisine.

2.3 - 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'oeuvre procède à l'analyse réglementaire et technique des installations au regard du futur usage du bâtiment. Il procède à l'examen de leur état général, constate 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

L'analyse technique porte sur les réseaux suivants :

- eaux usées, eaux vannes, eaux pluviales
- eau froide, eau chaude
- gaz, électricité, téléphone,
- voiries, etc.

Elle implique en outre, une enquête auprès des compagnies concessionnaires pour les réseaux et des services municipaux et de la préfecture pour les voiries.

Structures

L'analyse technique porte sur les ouvrages suivants :

- les ouvrages de fondations
- les structures verticales
- les structures horizontales
- les charpentes et couvertures
- les maçonneries, etc.

Elle implique en outre l'examen des capacités de charge, de la solidité des ouvrages et de leur stabilité au feu.

Façades

L'analyse technique porte sur les installations suivantes :

- matériaux et revêtements,
- ouvrants,
- occultations,
- protections solaires,
- vitrages,
- isolation thermique, phonique
- étanchéité, etc.

Elle implique en outre l'analyse des caractéristiques acoustiques, thermiques et d'isolement au feu.

A noter : ce pavillon ne semble pas avoir fait l'objet d'un audit énergétique par NEPSSEN, la mission de diagnostic intégrera donc ce rendu, avec l'analyse des complexes de parois existant.

Second oeuvre

L'analyse technique porte sur les installations suivantes :

- menuiseries intérieures,
- cloisons mobiles,
- faux plafonds,
- revêtements de sols,

- revêtements muraux, etc.

Elle implique en outre l'analyse des caractéristiques acoustiques, thermiques et d'isolement au feu.

Fluides (chauffage, climatisation, ventilation, plomberie, fluides médicaux)

L'analyse technique porte sur les installations suivantes :

- locaux techniques,
- distribution des fluides,
- équipements et appareillages (radiateurs, convecteurs, ventilo-convecteurs, sanitaires), etc.

Voir note ci-dessus : *concernant l'audit énergétique*

Electricité courants forts

L'analyse technique porte sur les installations suivantes :

- 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

L'analyse technique porte sur les installations suivantes :

- autocommutateur,
- voix, données, images (VDI)
- sécurité système incendie (SSI),
- téléphone,
- interphone,
- télévision
- vidéosurveillance,
- alarmes, etc.

Analyse de l'état sanitaire des ouvrages

Le maître d'oeuvre 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'oeuvre 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.

2.4 - Faisabilité de l'opération

La faisabilité de l'opération se déduit, à partir du programme élaboré par le maître d'ouvrage, 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, le maître d'oeuvre établit 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 maître d'oeuvre, par avenant, 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.

Scénarios d'utilisation - Esquisse

Le maître d'oeuvre propose les orientations répondant au programme défini par le maître d'ouvrage. Il établit des principes de solution et schémas fonctionnels et techniques de remise à niveau ou de réfection.

Estimation financière

Le maître d'oeuvre établit et transmet au maître d'ouvrage une estimation financière des travaux.

Conclusions sur la faisabilité

A partir du scénario et de l'estimation financière qu'il a établie, le maître d'oeuvre transmet au maître d'ouvrage ses conclusions sur la faisabilité de l'opération.

ANNEXE 1 DU CCTP : DOCUMENTS NECESSAIRES A L'ETABLISSEMENT DU DIAGNOSTIC

Pièces ou relevés concernés	Documents fournis par le maître d'ouvrage			Documents à réaliser		Pas nécessaire
		Date du relevé	Auteur du relevé	Par le titulaire du marché	Par un prestataire extérieur	
❑ 1- SITE et VRD						
Plan de situation et de masse	☒			☐	☐	☐
Limites séparatives	☐			☐	☐	☒
Levés de géomètres	☐			☒	☐	☐
Aménagements extérieurs, espaces verts	☐			☐	☐	☒
Servitudes	☐			☐	☐	☒
VRD extérieurs : plans des réseaux extérieurs	☐			☐	☐	☐
▪ eaux usées, eaux vannes, eaux pluviales	☐			☒	☐	☐
▪ eau froide, eau chaude, gaz	☐			☒	☐	☐
▪ électricité, téléphone, télévision	☐			☒	☐	☐
Recherche des éléments construits	☐			☒	☐	☐
Campagnes de sondage (géotechniques et hydrologiques, pollution des sols)	☐			☐	☒	☐
Contraintes climatiques et sismiques	☐			☒	☐	☐
Perméabilité des terrains superficiels	☐			☐	☐	☒
❑ 2- AVOISINANTS						
Réseaux publics	☐			☐	☐	☒
Eléments construits enterrés, cavités, carrières, catiches	☐			☐	☐	☒
Relevés des héberges, des abords	☐			☐	☐	☒

☐ 3- BATIMENT

Dispositions architecturales et fonctionnelles

Plans de différents niveaux à une échelle de :	☐			☐	☐	☐
☐ 1/50	☐			☐	☐	☐
☐ 1/100	☐			☒	☐	☐
Coupes et détails	☐			☐	☐	☒
☐ 1/50	☐			☒	☐	☐
☐ 1/20	☐			☐	☐	☐
Façades	☐			☐	☐	☐
Plans et élévations des héberges	☐			☒	☐	☐
Dossier photographique	☐			☒	☐	☐

Structures

Plans de coffrages	☐			☐	☐	☒
Plans de structures	☐			☒	☐	☐
Plans de fondations	☐			☐	☐	☒
Plans de ferrailage	☐			☐	☐	☒
Sondages destructifs (qualité des bétons et aciers, épaisseur d'enrobage)	☐			☐	☒	☐
Mesures complémentaires (à préciser)	☐			☒	☐	☐

Fluides (chauffage, climatisation, ventilation, désenfumage, plomberie)

Descriptif	☐			☒	☐	☐
Schémas généraux des installations	☐			☐	☐	☐
▪ Production de chaleur	☐			☒	☐	☐
▪ Production de froid	☐			☒	☐	☐
▪ Ventilation, désenfumage	☐			☒	☐	☐
▪ Alimentation, évacuation	☐			☒	☐	☐
Repérage des équipements et appareillages	☐			☒	☐	☐
Plans de réseaux	☐			☒	☐	☐

Electricité, courants forts

Descriptif	☐			☒	☐	☐
Schémas généraux des installations	☐			☒	☐	☐

Transformateur	☐			☒	☐	☐
Repérage des équipements et appareillages	☐			☒	☐	☐
Plans de réseaux	☐			☒	☐	☐
Electricité, courants faibles						
Système SSI	☐			☒	☐	☐
Réseaux (téléphone, TV, informatique, alarmes)	☐			☒	☐	☐
Ascenseurs						
Marques, références et caractéristiques	☐			☒	☐	☐
Local machinerie	☐			☒	☐	☐
Façades						
Marques, références et caractéristiques	☐			☒	☐	☐
Second œuvre (menuiseries intérieures, faux plafonds, revêtements)						
Repérage des équipements	☐			☒	☐	☐
Marques, références et caractéristiques	☐			☒	☐	☐
Pollution des ouvrages, états parasites						
Repérage de présence	☐			☐	☐	☐
▪ Amiante	☒			☐	☐	☐
▪ Plomb	☒			☐	☐	☐
▪ Etat parasite	☐			☐	☐	☐
▪	☐			☐	☐	☐
☐ 4- ELEMENTS REMARQUABLES						
Modération intérieure (moulures, escaliers, ferronneries, mobilier caractéristique)	☐			☒	☐	☐
	☐			☐	☐	☐