

EPFGE
Etablissement Public Foncier de Grand Est

DIAGNOSTIC
REQUALIFICATION CENTRE BOURG
MONTE CHRISTO
LA VÔGE LES BAINS

AFFAIRE N° : MOE250885-1
ADRESSE : 1 avenue Chavanne, 88240 LA VÔGE-LES-BAINS
DATE : 12 septembre 2025.



MAITRISE D'OUVRAGE :

EPFGE : Etablissement public Foncier de Grand Est
240 rue Robert Blum
54700 PONT-A-MOUSSON



COMMUNE :

Mairie de La Vôge-les-Bains
1, place du docteur André-Leroy Bains-les-Bains
88240 LA VÔGE-LES-BAINS

BUREAUX D'ÉTUDES :

Les Bientisseurs
27, promenade de Grésifaing
88200 SAINT-NABORD
Jérémie ELLUL
03.29.62.48.11
contact@lesbientisseurs.fr



SOMMAIRE :

I. PRÉSENTATION :	3
1. Avant-propos :	3
2. Présentation des ouvrages :	4
3. Objectifs	5
4. Travaux envisagés	5
5. Missions	7
6. DIAG - AVP	7
7. Rapports associés	9
II. Relevés et constats :	22
1. Structure	22
2. Réseaux	23
3. Extérieurs	24
4. Parcelle Attenante au projet : AD 865	28
5. Parcelle attenante au projet : AD 668	31

I. PRÉSENTATION :

1. Avant-propos :

Le projet consiste a des Travaux de requalification : désamiantage, gestion du plomb, déconstruction, reprise des mitoyens, pré-aménagement pour la parcelle AD 864 au 1 avenue Lieutenant-Colonel Chavanne.

Le bâtiment est en ruine suite à incendie en 2011.

La commune par convention avec l'EPFGE souhaite procéder à la déconstruction du bâtiment Monte Christo afin de traiter et sécuriser une verrue urbaine, retravailler, valoriser et faciliter l'accès à la place du marché, et réutiliser les matériaux de déconstruction dans le cadre du réaménagement des espaces publics.

L'opération consiste à traiter le passif du site et se limitera à des travaux préparatoires, à savoir :

- Le pré-curage, le désamiantage et le curage final y compris la gestion du plomb,
- La déconstruction sélective et soignée des superstructures et des infrastructures, y compris dallages et fondations dans la mesure du possible ou techniquement réalisable,
- Le confortement provisoire ou définitif des parties d'immeubles ou ouvrages conservés sur site ou en mitoyenneté,
- La reprise des mitoyens avec le traitement des pignons nouvellement créés (façades, couvertures, zingueries),
- Le retrait des voiries et réseaux divers,
- Les éventuels remblaiements, nivellement, reprofilage, paysagement sommaire, gestion des eaux pluviales.

Les missions à réaliser sont :

- DIAG
- AVP
- PRO
- ACT
- EXE-DET
- AOR
- SUB (en option)

2. Présentation des ouvrages :

Environnement

Secteur : **Place de la fête**

Gisement n° **26**

Parcelles concernées : **AD0864**

Description du bien :

Adresse : **1 avenue LC Chavane**

Surface du tènement foncier (m²) : **295**

Type de parcelle : **Partiellement bâtie**

Surface de plancher bâti (estimation en m²) :

Raison du recensement :

Bâti en ruine



Mutabilité foncière :

Nombre de propriétaires : **1**

Nature juridique du propriétaire :

Personne morale

Type d'occupant : **vacant - incendie en 2011**

Type d'occupation : **Restaurant**



Financier - coût :

Nature des travaux : **Démolition-reconstruction**

Desserte des réseaux : **Aménagé**

Déconstruction : **Totalité du bâtiment en ruine**

Suspicion de pollution : **Pollution suite à incendie ?**

Travaux nécessaires : **Déconstruction, dépollution**

Aspect de la façade : **Ruine**



Potentiel d'aménagement :

Règlementaire :

Zone UB : faubourgs Constructions limitées à 7 m à l'égout
Implantations limitées à 10m autour des cours d'eau

Configuration du site :

Bâtiment implanté en retrait par rapport à la RD434

Accessibilité :

Bonne accessibilité au centre. Proximité place du marché, arrêt de bus.

Exposition :

Exposition NORD-SUD



Approche sensible :

Intérêt urbain et paysager :

Bâtiment marquant la place du Marché. Marque également la porte d'entrée du centre-ville

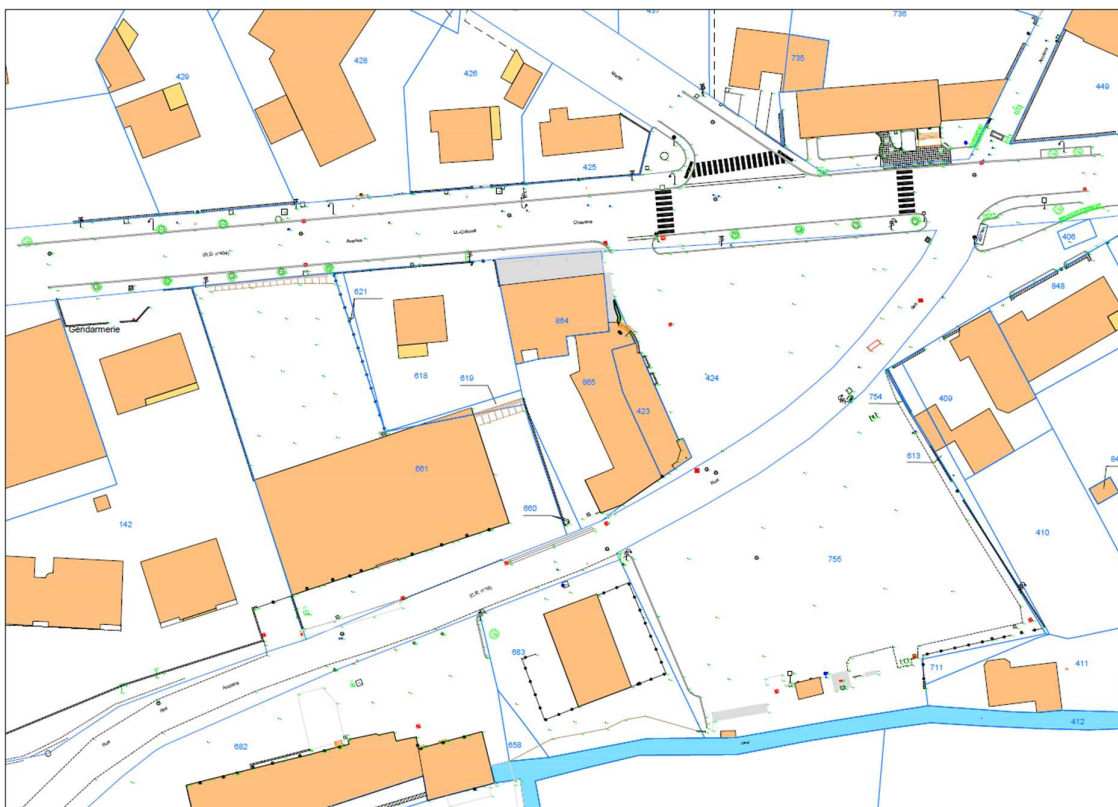
Caractéristique du bien :

Ruine



Cadastre

Parcelle AD864



3. Objectifs

Les objectifs fixés au maître d'œuvre sont les suivants :

- Anticiper et concevoir le projet en fonction des données disponibles, des contraintes réglementaires, et des découvertes réalisées au cours des études et des travaux,
- Mener à bien l'ensemble des études de conception et études réglementaires permettant la réalisation du projet,
- Assurer l'ingénierie pour la réalisation des travaux de désamiantage, de gestion du plomb, de déconstruction, de gestion des mitoyens, de pré-aménagement, en tenant compte des contraintes réglementaires,
- Gérer la déconnexion ou le dévoiement des réseaux pour le compte du maître d'ouvrage,
- Proposer une méthodologie en faveur de la valorisation des déchets de chantier (réutilisation, réemploi, etc.) en faveur de la collectivité et de l'échelle locale,
- Proposer des actions en faveur la réinsertion sociale par le travail,
- Respecter les délais tant en phase conception que réalisation,
- Respecter l'enveloppe financière allouée.

4. Travaux envisagés

Travaux de mise en sécurité préalable

- Dévoiement, déconnexion, dépose et inertage des réseaux divers (eau, électricité, gaz, télécom) et ce en amont du démarrage des travaux,

- Mise en sécurité du périmètre dédié à la réalisation des travaux et aux installations de chantier, obtention des autorisations de voiries nécessaires,
- Mise en sécurité du bâtiment et de ses abords avec collecte des matériaux au sol, purge des éléments instables, étalement, pose de plaques de répartition, pose de clôtures, signalétique, et tout autre travail permettant d'assurer la sécurité du site et des intervenants,
- Mise en sécurité environnementale : vidange et évacuation des fluides (cuves, transformateurs, fosses, etc.), dégazages et évacuation des contenants avec certificat.

Travaux de désamiantage du bâtiment

- En raison de l'état de ruine du bâtiment, aucun repérage n'a pu être réalisé. A ce stade, il convient donc d'anticiper cette problématique.
- Rédaction du plan de retrait, PPSPS et modes opératoires pour validation,
- Transmission des CAP (certificats d'acceptation préalables), des BSDA (bordereaux de suivi des déchets amiantés) et de l'AP (arrêté préfectoral) du centre de traitement pour validation,
- Préparation du chantier, y compris branchements de chantier, DICT (déclaration d'intention de commencement de travaux) et toutes précautions d'usage vis-à-vis d'autres réseaux présents sur le site, installations de chantier spécifiques aux travaux de désamiantage,
- Nettoyage et pré-curage des bâtiments afin de permettre l'enlèvement des MPCA (matériaux et produits contenant de l'amiante) dans les meilleures conditions au regard de la législation,
- Retrait et dépose des matériaux et produits contenant de l'amiante dans l'ensemble des locaux,
- Retrait des enrobés amiantés,
- Transport et évacuation des matériaux et produits contenant de l'amiante et des déchets de chantier en centre de stockage de déchets approprié,
- Toutes analyses d'empoussièrement nécessaires : mesures point 0, mesures de contrôle de l'empoussièrement en cours de chantier et mesures libératoires qui seront prises en charge par l'entreprise,
- Transmission des BSDA complétés.

Travaux de déconstruction des bâtiments y compris sous-sol, dallage, fondations, et autres points durs

- Préparation du chantier, y compris branchements de chantier, DICT et toutes précautions d'usage vis-à-vis d'autres réseaux présents sur le site, installations de chantier spécifiques aux travaux de déconstruction,
- Curage intérieur final en réalisant autant que possible le tri des matériaux effondrés,
- Déconstruction méthodique et soignée de l'enveloppe des bâtiments : menuiseries, vitres, ferronneries, éléments de couverture, éléments de charpente, zinguerie, etc.,
- Transmission des CAP, BSD plomb et AP du centre de traitement,
- Déconstruction des superstructures en veillant à la stabilité des avoisinants,
- Déconstruction des sous-sols, caves, massifs de fondation et des dallages en totalité si possible, en veillant à ne pas fragiliser les avoisinants, remblaiement avec les matériaux issus de la déconstruction ou matériaux d'apports selon la validation de la maîtrise d'oeuvre,
- Purge des fosses et regards inutiles,

- Retrait en totalité des voiries et réseaux enterrés présents sur site,
- Concassage des matériaux propres à la mise en remblai sur site ou mise à disposition de la collectivité en cas d'excédent,
- Élaboration du SOGED (schéma d'organisation et de gestion des déchets) et respect de son application en phase travaux,
- Évacuation en installation de stockage de déchets de tous les matériaux impropres à la mise en remblai ou à une revalorisation,
- Tous travaux nécessaires pour permettre une déconstruction soignée et respectueuse de l'environnement des bâtiments et des infrastructures du site,
- Tous travaux de gestion des eaux pluviales,
- Toutes valorisation de matériaux ou suggestions pouvant optimiser le chantier de déconstruction,
- Préservation d'éléments architecturaux qualitatifs ou significatifs pouvant être réutilisés dans le projet d'aménagement.

Travaux de mise en sécurité, de protection, et confortement des mitoyens

- Toutes protections visant à préserver les avoisinants (bâtiments, voiries, jardins, réseaux, arbres, etc.) de la projection ou de la chute de débris et de poussières,
- Réfection des pignons mitoyens nouvellement créés par la déconstruction : confortement (reprise de maçonnerie, conservation de trumeau, création de contre-poteau ou mur de refend, chaînage, etc.), enduit, fronton, planche de rive, zinguerie, descente d'eau,
- Réfection de l'enrobé du trottoir ou de la voirie si nécessaire.

Travaux de profilage, pré-aménagement et mise en sécurité

- Remblaiement, reprofilage et compactage de la zone des travaux sans objectif de portance,
- Raccordement au niveau de l'environnement existant en périphérie,
- Travaux de stabilisation des sols, de gestion des eaux pluviales et de requalification paysagère éventuelle (engazonnements, plantations, cheminements perméables, clôtures, etc.).

5. Missions

Le présent marché comprend les éléments de mission de base suivants :

- Diagnostic (DIAG)
- Études d'avant-projet (AVP),
- Études de projet (PRO),
- Assistance au maître d'ouvrage pour la passation des Contrats de Travaux (ACT), dont rédaction des DCE (y/c pièces administratives sur la base des modèles transmis) et participation à l'analyse et à la réunion d'attribution des offres,
- VISA,
- Direction de l'exécution des travaux (DET),
- Assistance aux Opérations de Réception (AOR).

6. DIAG - AVP

Les missions sont :

- Etude documentaire (études de programmation, plans, documents d'urbanisme, etc.),

- Examen des diagnostics réalisés visant à caractériser le site et ses bâtiments,
- Synthèse des résultats, vérification des métrés, estimation des tonnages, vérification des enjeux et leur localisation,
- Réalisation des déclarations de travaux (DT) auprès des concessionnaires
- Indication des éventuels diagnostics et études complémentaires à mener pour permettre la préparation des travaux dans les meilleures conditions.
- Vérification et confirmation de la faisabilité de la solution retenue,
- Proposition d'une méthodologie pour le déroulement du chantier intégrant l'ensemble des contraintes physiques et opérationnelles,
- Proposition d'un plan détaillé de phasage des travaux intégrant la coordination ou les modalités d'enchaînement des différents lots en vue, permettant d'anticiper la coactivité des entreprises et d'optimiser le planning prévisionnel des travaux,
- Estimation du coût prévisionnel des travaux, en distinguant les dépenses par partie et nature de travaux et en indiquant l'incertitude qui y est attachée compte tenu des bases d'estimation utilisées,
- Prise en compte les différents enjeux spécifiques du site (amiante/plomb, biodiversité, structure, géotechnique, etc.) et interagir avec les bureaux d'études si nécessaire,
- Rédaction des cahiers des charges des investigations complémentaires et les analyser (sondages, levés topo, etc.),
- Réalisation d'un plan masse, des coupes de l'état initial du site et de l'état projeté après travaux avec raccordement aux abords,
- Mise à disposition l'AVP pour avis au coordonnateur sécurité et protection de la santé (CSPS) et le cas échéant, au contrôleur technique (CT).

7. Rapports associés

Analyse de la biodiversité de la parcelle

Selon rapport de l'entreprise du *Biotope* du 15 octobre 2024.

« Plusieurs individus de Moineau domestique (*Passer domesticus*), espèce protégée, ont été observés au niveau des murs, en train de prélever du sable au niveau des joints entre les pierres, mais aucun nid ni aucun emplacement favorable pour la nidification n'ont été observés.

Aucune autre espèce animale protégée n'a été détectée au sein des murs, au niveau des interstices entre les pierres et autour des fenêtres et des portes.

En dehors de la présence de Moineau domestique au niveau des murs, aucun indice de présence d'oiseau ou de chauve-souris (aucun guano ni fiente) n'a été observé.

Les murs restant debout ne sont pas favorables au gîte de chauves-souris : trop soumis au vent, au gel, au soleil, à la pluie »

Géorisques

Ci-dessous la synthèse de la parcelle pour les risques identifiées

4 Risques naturels identifiés :

	REMONTÉE DE NAPPE	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
	SÉISME	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : MODÉRÉ
	RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : MODÉRÉ
	RADON	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : MODÉRÉ

1 Risque technologique identifié :

	POLLUTION DES SOLS	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
---	--------------------	-----------------------------	------------------------------

Courrier du propriétaire de la parcelle attenante au projet

Monsieur Quentin Clavier
Co-Gérant de la SCI Louis Bains
39 place de la Marne
88800 Vittel

Le 6 novembre 2023

À l'attention du représentant de la Société Civile Immobilière du Canal, Monsieur Philippe Demange,
domicilié 60 Chemin du Moulin 88000 EPINAL.

Objet : Demande d'informations sur les travaux ou la démolition de l'immeuble délabré situé 1
avenue du Lieutenant Colonel Chavanes à Bains-les-Bains

Monsieur Demange,

Je me permets de vous écrire afin de solliciter des informations concernant le dossier relatif à
l'immeuble délabré cité en référence qui, à la suite d'un incendie, présente un danger pour notre
propre immeuble.

Je joins à ce courrier quelques photographies prises au cours de la semaine 43 de l'année 2023, qui
attestent de l'état alarmant de notre immeuble.

À cet égard, je souhaiterais obtenir des détails sur les prochaines étapes prévues pour la réalisation
de travaux sur cet immeuble ou, le cas échéant, sur son éventuelle démolition.

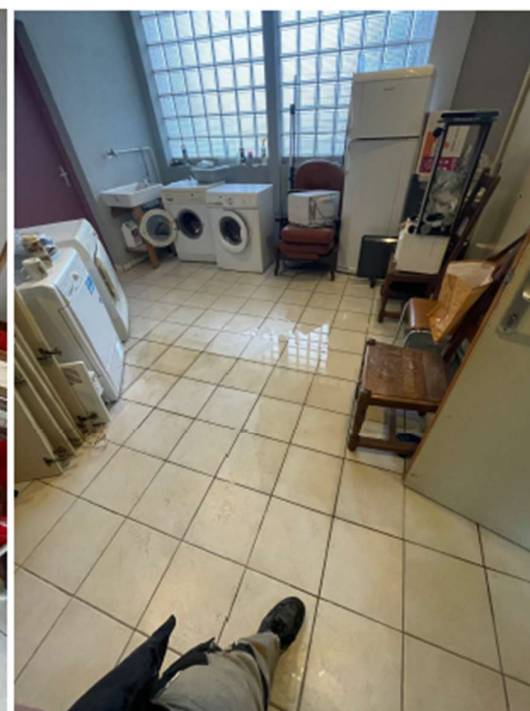
Cette situation devient intenable, et il est impératif d'engager rapidement les actions nécessaires.

Dans l'attente de vos informations, je vous prie de croire, Monsieur Demange, en l'expression de mes
salutations distinguées.

Cordialement,

Quentin Clavier









Etude environnementale des sols (extrait du rapport Envir Eau Sol)

Observations	- l'extérieur/terrasse au nord du bâtiment est entièrement recouvert d'un revêtement en béton, l'ensemble des installations pétrolières de surface ont été démantelé. Nous ne disposons d'aucune information concernant l'éventuel retrait des installations pétrolières enterrées, supposées être encore en place ; - le bâtiment Le Monte Christo n'a pas pu être visité pour des raisons de sécurités et d'accessibilités. L'ensemble des données concernant les installations à l'intérieur du bâtiment nous ont été transmis et analysées dans le rapport transmis par le MOE LES BIENTISSEURS « DIAGNOSTIC REQUALIFICATION CENTRE BOURG MONTE CHRISTO LA VOGUE LES BAINS », réalisé le 12 septembre 2025 et a identifié la présence des réseaux d'hydrocarbures destinés à l'usage domestique (ancien raccordement fioul supposé ?) ; - des installations liées aux hydrocarbures ont par ailleurs été identifiées sur des plans d'archives en date du 25 novembre 1957 ; - aucune mise en sécurité immédiate vis-à-vis de l'état environnemental du site et de mesures de protections sanitaires n'apparaît nécessaire.
Proposition d'un programme d'investigations	
Réalisation d'investigations sur les sols	4 sondages jusqu'à 4 m de profondeur répartis sur le site et selon les installations identifiées.
Investigation de terrain	
Coupe géologique	- un revêtement en béton au droit de la terrasse devant le bâtiment ; - des remblais hétérogènes, parfois sableux faiblement argileux, parfois argileux, avec la présence de galets ou de blocs sur une épaisseur de 0,1 à 2 m ; - puis le terrain naturel argileux avec des blocs suivi du substratum gréseux, non recoupé.
Arrivée d'eau	- une arrivée d'eau a été observée lors de la réalisation des sondages à partir d'une profondeur de 2,0 m jusqu'à une profondeur de 4 m qui correspondrait aux eaux d'écoulement du versant avec un potentiel lien hydraulique avec les eaux du cours d'eau <i>Le Bagnerot</i> en contrebas.

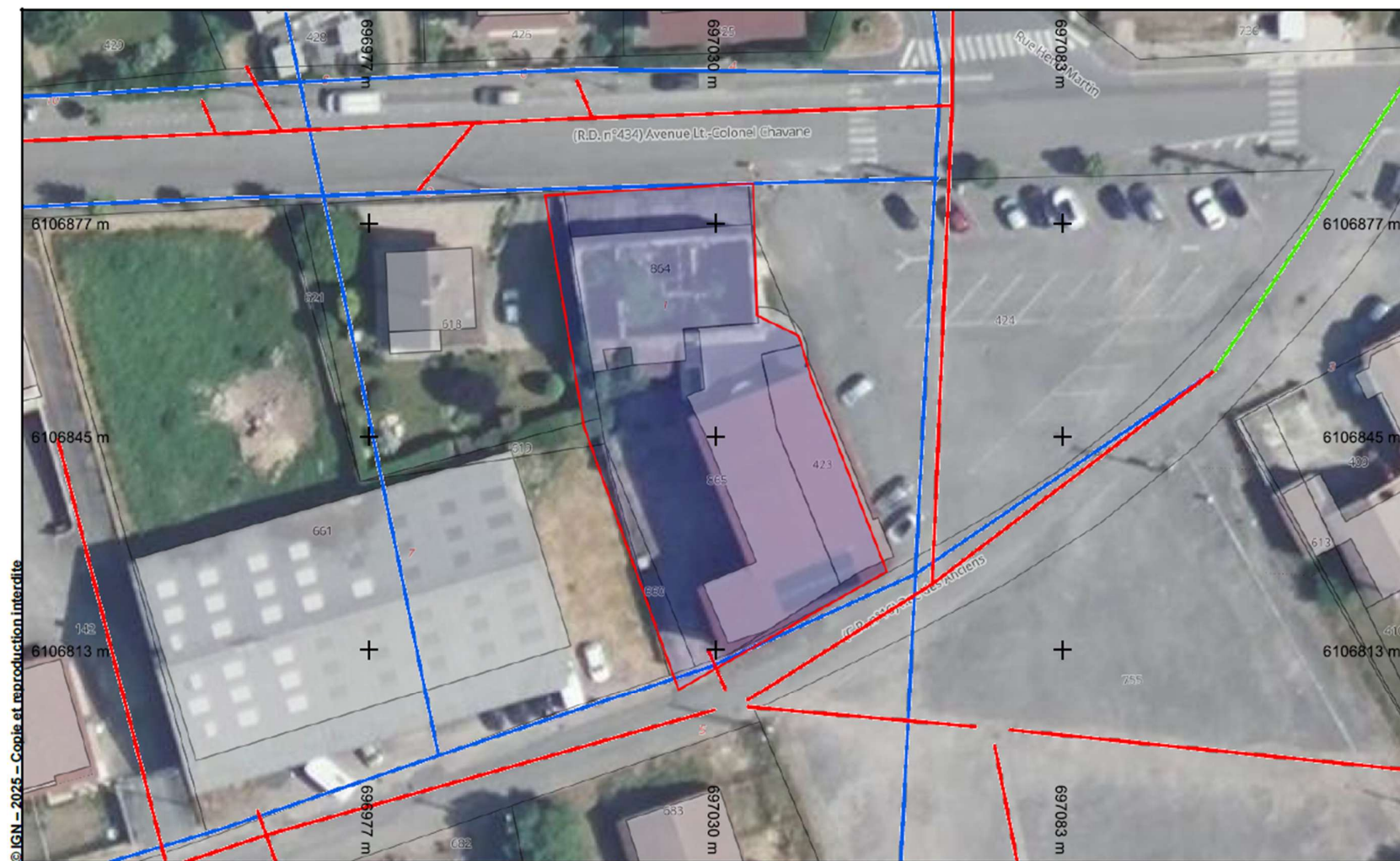
Résultats d'analyses sur les sols	- des anomalies diffuses en hydrocarbures sur l'ensemble des sondages ; - des faibles quantifications en hydrocarbures volatils léger au droit de certains sondage - compte tenu de la présence de très faibles indices d'hydrocarbures dégradés ou de suspicions de pollution, des analyses de Carbone Organique Total (COT) ont été réalisées en complément des analyses hydrocarbures. Cette approche vise à évaluer une éventuelle dégradation des hydrocarbures, ceux-ci pouvant évoluer au cours du temps vers des composés plus polaires et moins spécifiquement identifiables par les méthodes analytiques classiques, tout en contribuant à une augmentation du COT. Les résultats montrent que les échantillons identifiés comme les plus suspects au regard des observations de terrain (faibles indices organoleptiques supposés et/ou anomalies colorimétriques) (S1, S2 et S4) présentent des teneurs en COT légèrement supérieures à celles mesurées sur un échantillon considéré comme non suspect.
Schéma conceptuel	
Risques d'expositions potentielles	Sur la base du schéma conceptuel d'exposition, en cas de construction d'un bâtiment à l'emplacement des anciennes installations pétrolières, les quelques composés volatils mis en évidence dans les sols sont susceptibles de dégazer vers l'air intérieur l'inhalation d'air ambiant contaminé dans les futurs bâtiments a été étudiée.
Préconisations	
Sur la base des résultats de la présente étude, le bureau d'études EnvirEauSol préconise : - dans le cadre des travaux de requalification du site, et lors des opérations de démantèlement, il conviendra de vérifier l'état environnemental des sols situés sous les installations pétrolières supposées encore en place (notamment lors du retrait de la cuve enterrée / fosse). Cette vérification pourra être réalisée par la surveillance des travaux par un ingénieur spécialisé en environnement, afin d'assurer une gestion adaptée des terres excavées ; - en cas de changement d'usage ou de réaménagement du site, de s'assurer de la compatibilité du projet avec son état environnemental, avec si nécessaire en cas de projet de construction la réalisation d'une attestation environnementale (ATTES ALUR) pour garantir la prise en compte des mesures de gestion des pollutions (pièce potentiellement exigée dans le cadre d'un permis de construire) ; - la conservation de la mémoire de la présente étude, conformément aux préconisations de la méthodologie actuelle pour la gestion des sites et sols pollués	

8. DT

Electricité



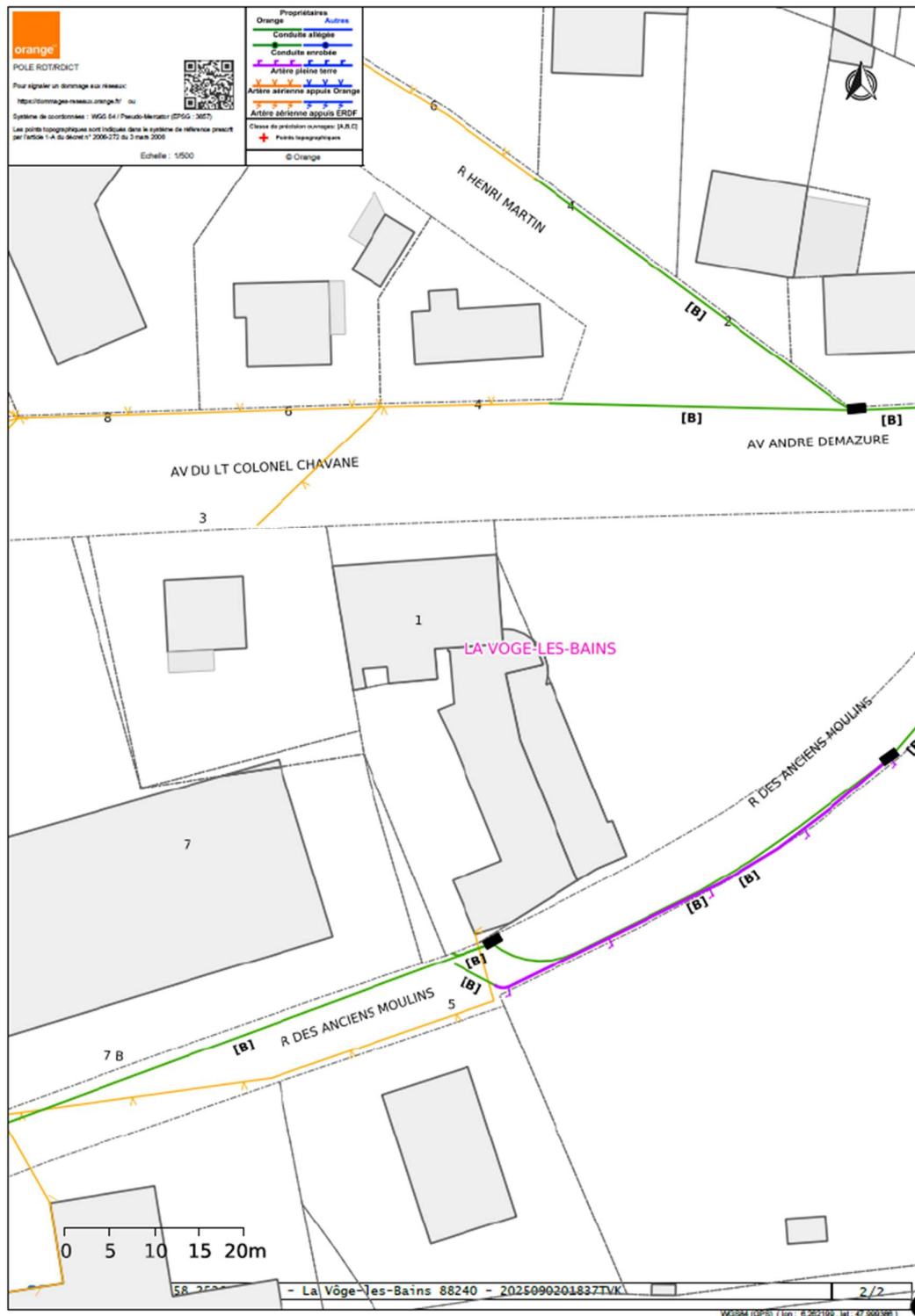
Réseau EU



Canalisation AEP



Orange



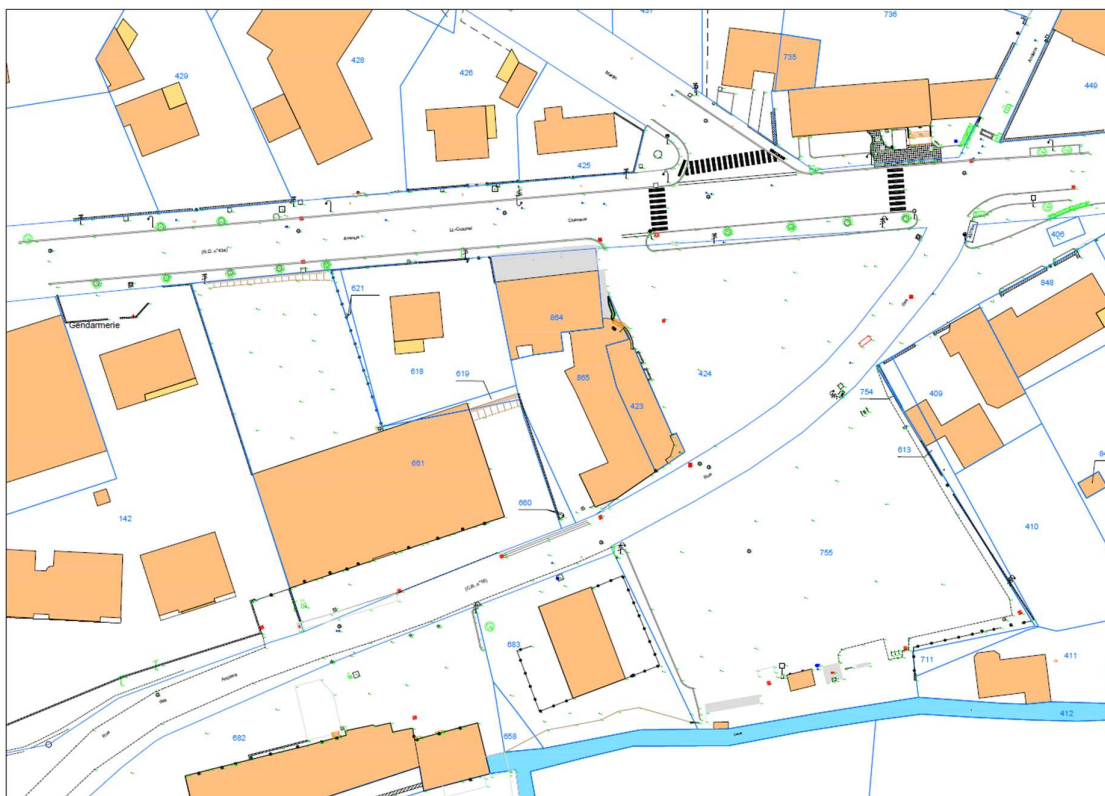
Altitude infra



Plan cadastral (parcelle 864)



Plan topographique



Contraintes liées au bâti existant

La bâtisse est constituée d'un étage.

Extérieurs



II. Relevés et constats :

1. Structure

Système constructif	
Le bâtiment est sur 3 niveaux comprenant un sous-sol et 2 niveaux en superstructure. Le plancher s'est effondré entre le RDC et le R+1. La structure est réalisée en mur moellons, agglos coffrant et poutre-hourdis.	
	
	

2. Réseaux

Réseaux	
Par suite de la visite du bâtiment, il a été repéré : • Un tableau électrique, • Des canalisations EU/EP, • Une fosse septique, • Des installations vétustes de gaz, • Des réseaux pour semblerait-il alimenter des pompes à carburant	
	
	
	



3. Extérieurs

Façade

La poutre métallique du hall d'entrée de la parcelle 865 est ancrée dans le mur de façade de la parcelle 864 (parcelle du projet). La poutre métallique nécessite un traitement anti-rouille.

Il existe un relevé entre la toiture du hall (parcelle 865) et la façade de la parcelle 864.



Façade

Les façades sont en pierre de taille.
Les menuiseries sont en PVC avec volets roulants.



Couverture

Le bâtiment principal n'a pas de toiture ni de charpente.
La coursive en tôle appartient à la parcelle 865.
La toiture tuile est sur la parcelle 864.



Intérieur du bâtiment

Le bâtiment principal est sans toiture. Des gravats, poutres métalliques jonchent le sol...



Faïence

De la faïence a été retrouvée sur la parcelle. Nous avons pris un échantillon pour analyse possible d'amiante.

Echantillon à remettre à la Maitrise d'ouvrage

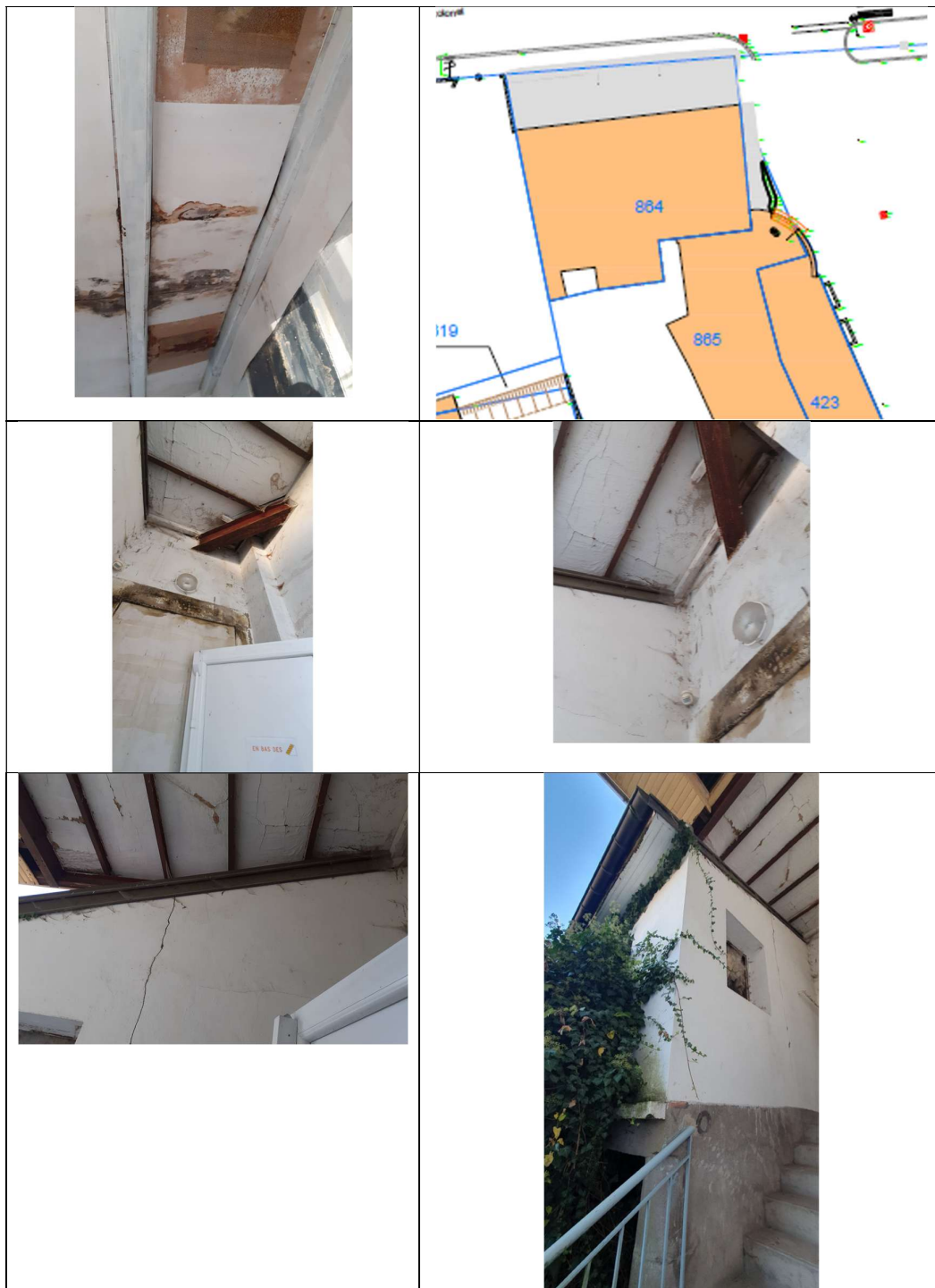


4. Parcelle Attenante au projet : AD 865

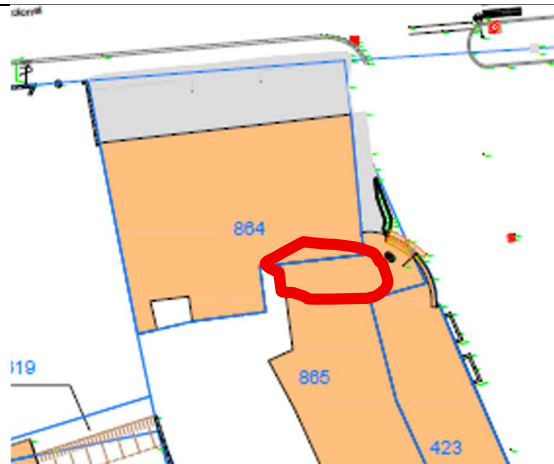
Toiture

Dans le couloir attenant à la parcelle du projet, il y a des traces d'infiltrations sur les parois.

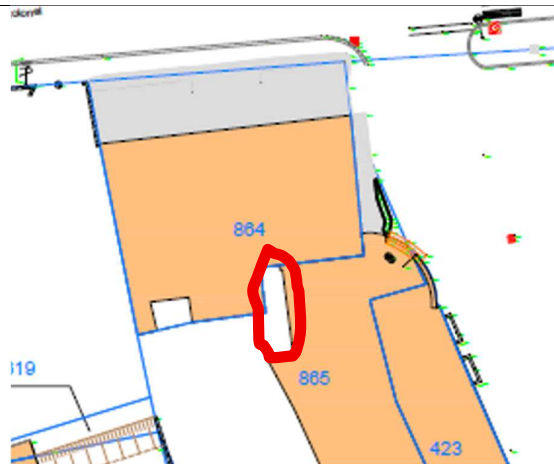
Un IPN relie une paroi des parcelles 865 et 864. Cet IPN nécessiterait un traitement anti-rouille.



Le mur de soutènement localisé sur plan semble appartenir aux 2 parcelles.
Actuellement, il existe une porte condamnée avec un mur en agglos, une fenêtre
traversante et des réseaux obsoletes.



Un escalier permet aux propriétaires et résidents de la parcelle 865 de rejoindre le
bâtiment par la rue des anciens moulins (au sud). Le mur jouxtant la parcelle semble
appartenir à la parcelle 864.





5. Parcelle attenante au projet : AD 668

Production de chaud

Il existe un mur de séparation entre les parcelles AD 668 et AD864 qui semble appartenir à la parcelle 864.

