

**MARCHE DE MAITRISE D'ŒUVRE
POUR LA REALISATION D'UNE ETUDE
PREALABLE A LA REHABILITATION DE LA
MAISON FORESTIERE DU MALPEY**

SOMMAIRE

PARTIE C : CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES.....	3
I. INTRODUCTION	4
II. DISPOSITIONS GENERALES	4
<i>Article 1er : Parties contractantes</i>	<i>4</i>
<i>Article 2 : Objet du marché.....</i>	<i>5</i>
<i>Article 3 : Durée du marché.....</i>	<i>5</i>
III. DETAIL DE LA PRESTATION	5
<i>Article 4 : Contexte</i>	<i>5</i>
<i>Article 5 : Contenu de la mission</i>	<i>8</i>
<i>Article 6 : Pièces fournies par le SIPME.....</i>	<i>10</i>
IV. EXECUTION ET DELAIS	10
<i>Article 7 : Organisation.....</i>	<i>10</i>
<i>Article 8 : Suivi de l'étude</i>	<i>10</i>
<i>Article 9 : Documents à remettre au Maître d'Ouvrage</i>	<i>12</i>

PARTIE C :
CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES



PARTIE C : CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

I. INTRODUCTION

La mise en application de la Charte Forestière de Territoire Grand Estérel (CFTGE) comporte quatre grandes orientations dont la mise en place d'une gestion concertée. Cette orientation se décline elle-même en trois actions. L'action D2 (p223 CFTGE) concerne la mise en place de points d'accueil et d'information au sein du massif Grand Estérel.

Dans le cadre de l'élaboration de la Charte, la question de la nécessité d'avoir au moins un point d'accueil propre au massif de l'Estérel a été pointée par tous les acteurs prenant part au débat. Plusieurs besoins avaient ainsi été recensés :

- avoir un lieu d'accueil touristique dans le massif ;
- disposer d'un lieu d'accueil pédagogique (exposition, espace dédié aux classes vertes) pour sensibiliser et éduquer la population locale et touristique aux richesses naturelles du territoire et à sa fragilité ;
- créer un lieu de rencontre et d'échange (salle de réunion) ;
- mise en place d'un bureau des guides ;
- disposer d'une présence humaine à demeure située à l'une des entrées principales du massif ;
- disposer d'un lieu pouvant faire office de vitrine des produits locaux.

Plusieurs sites potentiels d'accueil ont été identifiés. La maison forestière (MF) du Malpey fait figure de porte d'entrée prioritaire dans le massif de l'Estérel. Elle est en effet située près de la RDN7 et du mont Vinaigre (point culminant du massif). Située en site classé, en forêt domaniale, sur la commune de Fréjus, elle est gérée par l'ONF, mais est inoccupée depuis 1995. Elle présente un bon état extérieur mais se dégrade progressivement. Elle a déjà fait l'objet de travaux de première urgence (mise hors eau).

En outre, des esquisses architecturales ont déjà été réalisées pour servir de base à une concertation multi-acteurs (étude chiffrée présentant un projet de réhabilitation minimaliste réalisée par un architecte en 2014, et mémoire d'architecture d'une étudiante ouvrant le champ des possibles).

Afin que le projet du Malpey réponde à des besoins existants et que les doublons avec les dispositifs existants (ou projetés) soient évités, le SIPME a organisé en 2016 une concertation avec divers acteurs (ONF, DREAL-Architecte des Bâtiments de France, acteurs de l'éducation, associations locales, Offices du Tourisme, communes de la CFTGE). Les résultats de cette concertation ont servi à préciser le projet de réhabilitation initialement envisagé. Le présent CCTP tient compte des nouveaux apports issus de cette concertation.

Le SIPME a donc décidé d'engager les études de définitions de ce projet qui représente un marqueur fort pour le lancement de la Charte Forestière. La réhabilitation complète du site en centre d'accueil du public et d'interprétation environnementale est donc envisagée, justifiant la réalisation d'études préalables.

II. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er : Parties contractantes

Maître d'Ouvrage :

Syndicat Intercommunal pour le Protection du Massif de l'Estérel (SIPME)

BP 40022. 83601 Fréjus Cedex

Tél : 04 94 17 67 48

Fax : 04 94 17 67 59

Pouvoir adjudicateur : Monsieur le Président du SIPME

Désignation du comptable assignataire :

Monsieur le Trésorier Principal
Centre des finances publiques de Fréjus
Trésorerie de l'Estérel
92 rue de l'Estérel
CS 10111
83608 FREJUS Cedex

Article 2 : Objet du marché

Le présent marché est un marché de maîtrise d'oeuvre. Il concerne la réalisation d'études de diagnostic (DIA) et d'études d'avant projet sommaire (APS), préalables à la réhabilitation du site de la maison forestière du Malpey en centre d'accueil du public et d'interprétation environnementale. Les études portent sur la réhabilitation de l'ensemble architectural des bâtiments du Malpey et sur l'aménagement paysager de l'ensemble du site.

La présente consultation est composée d'un lot unique et n'a pas de tranche conditionnelle.

Article 3 : Durée du marché

Le marché prendra effet à compter de la notification du SIPME et aura une durée totale de 6 mois.

III. DETAIL DE LA PRESTATION

Article 4 : Contexte

Dans le cadre de la mise en œuvre de la CFTGE, il a été décidé de faire procéder à la réhabilitation de l'ensemble architectural de « la maison du Malpey » et de son environnement. Les édifices qui composent cet ensemble architectural sont actuellement à l'abandon, voués à une lente dégradation si des travaux ne sont pas effectués.

L'intégration paysagère des bâtiments et des aménagements extérieurs à réaliser est primordiale, dans la mesure où l'espace de projet se situe à l'intérieur du site classé de l'Estérel Oriental et dans le périmètre d'un projet d'Opération Grand Site (OGS) porté par le SIPME. A terme, l'objectif d'une OGS est d'obtenir le label Grand Site de France, attribué par l'Etat. Rappelons qu'un Grand Site de France est un territoire remarquable pour ses qualités paysagères, naturelles et culturelles, dont la dimension nationale est reconnue par un classement d'une partie significative du territoire au titre de la protection des monuments naturels et des sites, qui accueille un large public et est engagé dans une démarche partenariale de gestion durable et concertée pour en conserver la valeur, l'attrait, et la cohérence paysagère.

L'ensemble architectural du Malpey est composé de plusieurs bâtiments :

- le bâtiment principal dit « la maison forestière du Malpey », est une construction de type bastide, qui a été réalisée dans la 2ème partie du XIXème siècle;
- l'ancienne écurie (un bâtiment servant actuellement de lieu de rencontre pour les chasseurs) ;
- un bâtiment servant d'entrepôt de matériel ;
- un ancien petit local de rempotage.

Cet ensemble architectural faisait partie d'un réseau de maisons forestières, habitées par des gardes forestiers, placées pour la plupart aux entrées de la forêt dans un but de gardiennage. Des terrasses, utilisées autrefois comme jardin de production du garde forestier, jouxtent les bâtiments.

Le projet de réhabilitation concerne l'ensemble du site du Malpey, à savoir le corps architectural composé de cinq bâtiments (avec en particulier la MF bastide, bâtiment principal présentant le plus d'intérêt patrimonial), la zone d'accès entre la DN7 et la MF où se situent des espaces de parking, et le belvédère avec vue panoramique sur la mer. Pour permettre l'accueil du public, un réseau d'eau potable sera installé pour approvisionner le site.





Cartes de localisation du site du Malpey à réhabiliter



Vues sur les bâtiments du Malpey

Article 5 : Contenu de la mission

La mission consistera à établir des **études de diagnostic (DIA) et des études d'avant-projet-sommaire (APS)**, conformément à ce que prévoit la législation suivante :

- Décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé ;
- Arrêté du 21 décembre 1993 précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires privés.

Ces études sont un préalable à la réhabilitation du site du Malpey en centre d'accueil du public, d'interprétation environnementale, et éventuellement de gîte.

Dans le cadre de ces études préalables, il conviendra de travailler sur les **différentes fonctions envisagées pour le site**, à savoir :

- Hébergement de scolaires (accueil de classes vertes, ou de séjours courts) et du grand public (gîte), avec la même infrastructure, mais dans des temps différents (semaine pour les scolaires, week-end pour le grand public).
- Accueil des divers publics (grand public, scolaires, périscolaire, groupes, associations).
- Muséographie.
- Pédagogie, éducation à l'environnement et au patrimoine.
- Interprétation de l'espace naturel en milieu extérieur (circuits thématiques, valorisation des terrasses de la MF en jardins, etc.)
- Valorisation/vente de produits locaux.
- Petite restauration.
- Logement d'un agent sur le site (a priori ONF, ou autre).
- Organisation du stationnement de véhicules en accord avec la qualité paysagère du site.
- Mise en valeur du belvédère.

Par conséquent, pour la réalisation de la mission, **le prestataire devra regrouper les compétences suivantes** :

- Architecture.
- Aménagement paysager avec expérience en espaces naturels.
- Compétences en scénarisation.
- Eco-interprétation.

5.1 Le diagnostic

L'opérateur sélectionné devra prendre connaissance des études réalisées précédemment :

- étude de faisabilité concernant la réhabilitation de la maison forestière du Malpey, réalisée par le cabinet d'architecture Pitalugue (2014) ;
- éléments du mémoire de diplôme de Camille Fernez concernant la réhabilitation de la maison forestière du Malpey (2015) ;
- mémoire de Julie Giroud qui prend pour espace d'analyse le massif de l'Estérel, « *Les maisons forestières : des outils de médiations et de valorisation ?* », Licence professionnelle « Aménagement du territoire et urbanisme », 2016.
- devis obtenus par le SIPME en 2012 concernant le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité.

Les études de diagnostic permettront de préciser l'état des bâtiments et la faisabilité d'une opération de réhabilitation à l'échelle de l'ensemble du site du Malpey, tel que défini à l'article 4 ci-dessus. Il s'agira de :

- établir un état des lieux des bâtiments et du site ;
- réaliser une analyse de l'historique des bâtiments et de l'évolution du réseau des maisons forestières présentes dans le massif de l'Estérel pour connaître l'écriture d'origine du site du Malpey. Cette analyse peut être utile pour choisir ce qui mérite d'être conservé dans les bâtiments existants.

- fournir une analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale du bâti existant, une analyse paysagère du site, une analyse du potentiel d'éco-interprétation sur le site, tout en prenant en compte les attentes des divers utilisateurs du site (ONF, SIPME, partenaires associatifs, autres usagers) ;
- procéder à une analyse technique sur la résistance mécanique des structures en place et sur la conformité du bâti existant aux normes en vigueur, et aux règlements d'hygiène et de sécurité notamment en ce qui concerne l'accueil du public ;
- établir un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment et du site ainsi qu'une estimation financière permettant de déduire la faisabilité de l'opération pour chacune des hypothèses de fonctionnement envisagées;
- proposer éventuellement des études complémentaires d'investigation des existants.

Le diagnostic réalisé devra permettre d'identifier le potentiel du site afin de le mettre en valeur et de lui faire remplir aux mieux les fonctions énoncées ci-dessus.

PHASES D'UNE DIA	ELEMENTS INDICATIFS D'UNE MISSION DIA
RELEVES D'ETAT DES LIEUX ET INVESTIGATIONS COMPLEMENTAIRES	Documents nécessaires à l'établissement de l'état des lieux
	Relevé et représentation graphique des ouvrages existants
	Relevé des désordres apparents
	Investigations complémentaires
ANALYSE DU FONCTIONNEMENT DU SITE ET DE LA PERCEPTION ARCHITECTURALE	Recherche historique
	Examen des éléments architecturaux retenant l'attention
	Règles et contraintes applicables à l'opération
	Analyse de l'impact du bâtiment sur son environnement
	Etude paysagère du site et du bâti
	Prise en compte des utilisateurs
ANALYSE TECHNIQUE	Voiries et réseaux extérieurs
	Structures
	Façades
	Second œuvre
	Fluides
	Electricité courants forts
	Analyse de l'état sanitaire des ouvrages
PROGRAMME FONCTIONNELE ET FAISABILITE	Synthèse
	Programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment et du site
	Estimation financière
	Conclusions sur la faisabilité de l'opération

5.2 L'avant projet sommaire (APS)

Les études d'APS sont fondées sur les études de diagnostic et le programme fonctionnel approuvés par le maître d'ouvrage. Elles ont pour objet de :

- proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble traduisant les éléments majeurs du programme et d'en présenter les dispositions générales techniques envisagées, ainsi que les performances techniques à atteindre ;
- indiquer des durées prévisionnelles de réalisation ;
- établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux des différentes solutions étudiées ;
- préciser les possibilités de phasage éventuel des opérations.
- proposer éventuellement des études complémentaires d'investigation des existants en fonction des renseignements fournis lors des études de diagnostic.

Le niveau de définition correspond à des plans établis au 1/200ème ou au 1/100ème selon les cas.

Dans le cadre de ces études d'APS, des réunions de concertation sont organisées avec le maître d'ouvrage où sont fournies des explications sur les options architecturales, techniques et économiques proposées.

Divers types de scénarios concernant le bâti pourront être envisagés en fonction des résultats du DIA (liste non exhaustive) :

- Rénovation simple des bâtiments existants avec ou sans la présence d'une fonction de gîte;
- Rénovation de l'existant et création d'extensions (uniquement à condition que les réglementations d'urbanisme identifiées dans le DIA le permette) ;
- Rénovation de l'existant dans une perspective d'exemplarité environnementale, afin que le bâtiment et le site en général puissent servir d'outils de sensibilisation du public à l'environnement: performance énergétique du bâtiment, application de principes de conception bioclimatique, système de récupération d'eau de pluie, toilettes sèches, valorisation de l'énergie solaire (thermique et photovoltaïque), point d'accueil vélo-VTT (voir le cahier des charges « Site VTT-FFC », avec point de lavage et de réparation), réhabilitation des terrasses et création de jardins pédagogiques (jardin sec, jardin botanique méditerranéen, jardin maraicher agro-écologique), etc.

Divers retours d'expérience de projets existants pourront être pris en compte dans le cadre des études d'APS. Par exemple, sur le territoire du Grand Site Sainte Victoire, « le Loubatas » fait figure d'éco-lieu exemplaire et expérimental, qui vise la sensibilisation à la protection de l'environnement de tous les types de publics. Il fait partie des cas qui pourront être examinés.

Le site du Malpey faisant l'objet de statuts de protection élevés, des contacts avec les administrations chargées de leur contrôle devront être établis. Le ou les projets présentés devront être conformes aux réglementations et aux principes inhérents à ces réglementations.

Article 6 : Pièces fournies par le SIPME

Toutes les pièces nécessaires à l'avancement de la mission en possession du SIPME seront rendues disponibles et devront être restituées en l'état à l'issue de cette dernière. Le SIPME mettra à disposition son équipe pour la coordination et le suivi de la mission.

Accompagnent également la consultation :

Annexe 1 : L'APS réalisée par le cabinet Pitalugue en 2014.

Annexe 2 : La Charte Forestière de Territoire Grand Estérel.

IV. EXECUTION ET DELAIS

Article 7 : Organisation

La mission ne devra pas excéder 6 mois. Elle comportera deux phases : une phase de diagnostic de 2,5 mois et une phase d'avant-projet-sommaire de 3,5 mois.

Article 8 : Suivi de l'étude

Le prestataire retenu devra tenir le SIPME régulièrement informé de l'état d'avancement de son étude et des réunions de travail seront régulièrement programmées. Un comité de pilotage se réunira en début et fin de mission pour arrêter des choix sur les propositions du prestataire.

Le prestataire participera obligatoirement aux réunions suivantes :

Phases de la mission d'étude	Etudes	Réunion	Documents à remettre
1. Lancement de l'étude	DIA : 2,5 mois	1 réunion avec le comité technique (en début de marché).	/
2. Suivi de l'étude		1 réunion avec le comité technique en fin de DIA (bilan sur la première phase d'étude, discussion sur les différentes hypothèses d'aménagement du site à envisager).	Documents provisoires correspondant à la réalisation de la mission DIA (à remettre 5 jours avant la réunion COTECH)
		1 réunion avec le comité de pilotage (discussion et validation du DIA).	Documents corrigés correspondant à la réalisation de la mission DIA (à remettre 7 jours avant la réunion COPIL). Puis remise des documents finaux corrigés, 15 jours après le COPIL.
3. Rendu des rapports finaux et présentation des résultats de l'étude		APS : 3,5 mois	1 réunion avec le comité technique (en cours d'APS, en vue de discuter des scénarios envisagés).
	1 réunion avec le comité technique (en fin d'APS, avant le dernier comité de pilotage).		Documents provisoires correspondant à la réalisation de la mission APS (à remettre 5 jours avant la réunion COTECH)
		1 réunion avec le comité de pilotage.	Documents corrigés, correspondant à la réalisation de la mission APS (à remettre 10 jours avant la réunion COPIL). Puis remise des documents finaux corrigés et du power point de synthèse, 15 jours après le COPIL.

Le pilotage de la mission sera assuré par le SIPME, en étroite concertation avec la commune de Fréjus et les partenaires impliqués dans la réflexion.

Composition du comité technique (COTECH) :

- le Président du SIPME ;
- le Directeur du SIPME ;
- la Chargée de mission de la CFTGE ;
- le représentant du Conseil Départemental du Var ;
- le représentant du Conseil Régional ;
- les représentants de l'ONF ;
- les représentants de la mairie de Fréjus ;
- la DREAL

Composition du comité de pilotage (COPIL). Cette liste est non exhaustive :

- le Président du SIPME ;
- le Directeur du SIPME ;
- des élus de la ville de Fréjus ;
- la Chargée de mission de la CFTGE ;
- le Conseil Général du Var ;
- la DREAL ;
- le Conseil Régional ;
- la DDTM ;
- l'ONF ;
- des associations locales concernées ;
- des professionnels concernés.

Article 9 : Documents à remettre au Maître d'Ouvrage

A l'issue de chaque phase d'étude (DIA puis APS), le prestataire remettra les documents élaborés sur support papier en deux exemplaires couleur. Ils seront également fournis en version numérique dans des formats compatibles avec ceux du SIPME (Word, PDF, Power Point, QGis).

Liste des documents à remettre dans le cadre des études de diagnostic :

- un état des lieux des bâtiments et du site, incluant un plan de situation ;
- une analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale du bâti existant ;
- une analyse historique et patrimoniale du site ;
- une analyse paysagère du site et une analyse du potentiel d'éco-interprétation sur le site ;
- une analyse technique sur la résistance mécanique des structures en place et sur la conformité du bâti existant aux normes en vigueur, et aux règlements d'hygiène et de sécurité notamment en ce qui concerne l'accueil du public ;
- une note sur les différentes hypothèses d'aménagement envisageables ;
- un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment pour chacune des différentes hypothèses de fonctionnement envisagées, ainsi qu'une estimation financière permettant de déduire la faisabilité de l'opération ;
- une éventuelle proposition d'études complémentaires d'investigation des existants.

Liste des documents à remettre dans le cadre des études d'APS :

- Une présentation de divers scénarios pour l'ensemble du site, où se trouvent précisés pour chacun d'entre eux :
 - un plan de masse au 1/300^{ème} avec indication des voies de desserte, stationnements, cheminements, plantations, etc. et représentant le traitement envisagé pour les diverses zones du site ;
 - plusieurs vues et documents de scénarisation permettant d'apprécier l'aménagement paysager de l'ensemble du site (espace de stationnement, cheminements, belvédère, intégration du bâti, aménagement des restanques, etc.) ;
 - les dispositions générales techniques envisagées pour les divers aménagements, incluant une notice descriptive sommaire (volumes intérieurs, scénarisation intérieure de l'espace muséographique/pédagogique, et aspects extérieurs pour le bâti ; dispositions techniques concernant les aménagements extérieurs, etc.) ;
 - une notice explicative des dispositions et performances techniques proposées ;
 - une formalisation graphique sous forme de plans, coupes et élévations à l'échelle de 1/100 pour tous les niveaux de bâtiments ;
 - l'indication d'un délai global de réalisation de l'opération comprenant, le cas échéant, un phasage par tranches techniques ou fonctionnelles ;

- l'estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux ;
- une note justifiant le scénario retenu ;
- un plan des réseaux de transfert au 1/1.000ème ;
- un plan des profils hydrauliques.

Un Power Point de synthèse grand public sera également fourni en fin de mission afin de faire ressortir les éléments suivants :

- Vue d'ensemble du site ;
- Présentation synthétique des divers scénarios envisagés ;
- Présentation et justification du scénario retenu.