



MARCHE DE PRESTATION INTELLECTUELLE

COMMUNE DE DRAGUIGNAN – ILOT « LA BUTTE »
SITUE RUE DE LA ROQUE
EN CŒUR DE CENTRE HISTORIQUE

ETUDE DE FAISABILITE ET DE PROGRAMMATION
D'UN PROJET A DESTINATION D'HABITATION
EN RENOVATION / CONSTRUCTION NEUVE

**CAHIER DES CHARGES
DES CLAUSES TECHNIQUES
PARTICULIERES**

Article 1 – CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ETUDE

La Commune de Draguignan a signé avec la SAIEM de Construction de Draguignan une concession d'aménagement visant à conduire des opérations de renouvellement urbain sur 10 îlots de son centre ancien, la requalification des espaces publics liés, et notamment ceux autour de la Butte de l'Horloge, ...

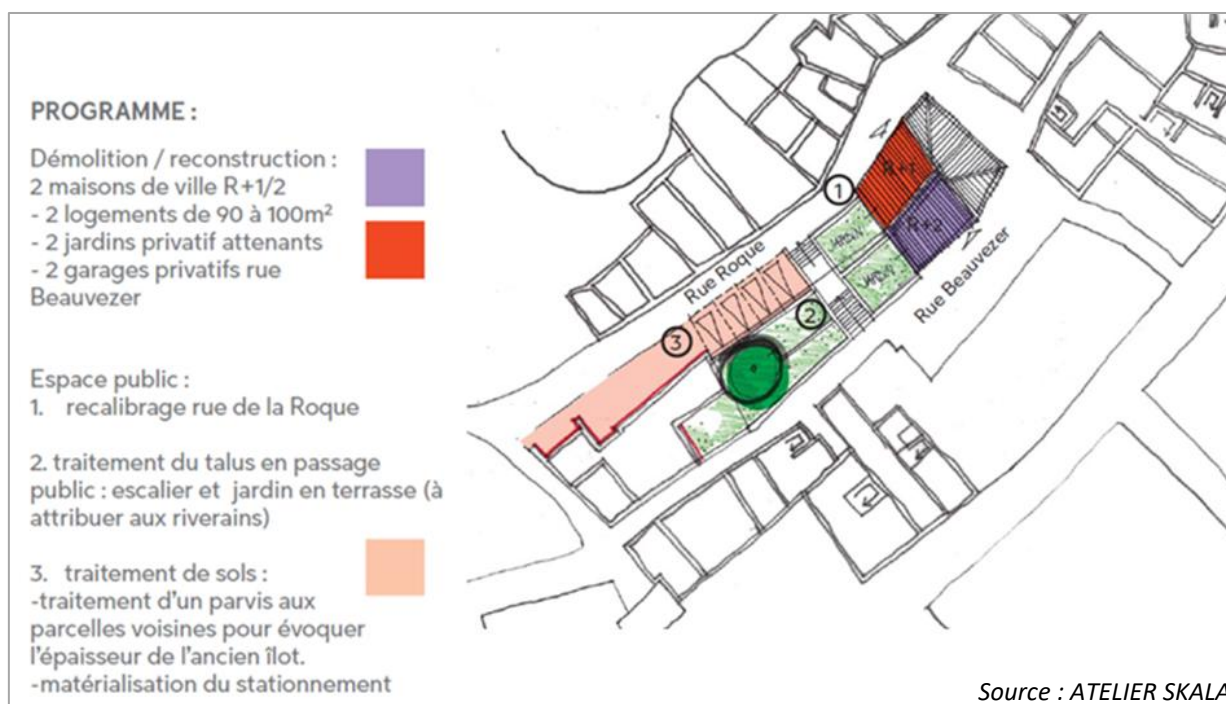
L'îlot dit de « La Butte » est aujourd'hui propriété de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur. Il s'agit des immeubles sis 14 / 18 rue de la Roque cadastré AB n° 1377 / 1376 / 1283 / 1282 / 1281, d'une emprise au sol de 400 m².

La SAIEM qui envisage le rachat de cet îlot, souhaite préalablement engager une étude de faisabilité selon deux périmètres d'étude.

Il s'agira de définir la programmation sur l'ensemble de l'îlot par la réhabilitation des immeubles AB 1376 / 1283 / 1282 et 1281, et d'une reconstruction sur la parcelle AB 1377, et voir l'opportunité d'y intégrer l'immeuble voisin cadastré AB n°1224 ; et de réaliser un pré-chiffrage de l'opération selon les deux variantes de périmètre.



Il est à préciser en complément que, juste en face de cet îlot, la SAIEM envisage la démolition – reconstruction des immeubles cadastrés AB 337 / 1221 / 1222 / 1124 pour la création de deux maisons de ville avec jardin côté talus, selon le plan d'esquisse ci-après. Le reste du talus sera réaménagé et les places de stationnement reconstituées.



Source : ATELIER SKALA

- un architecte
- un BET structure
- un économiste de la construction

Les périmètres d'étude sont les suivants :

A detailed map of a residential area in Paris, France, showing a specific plot of land outlined in red. The map includes street names such as 'Rue de la Montée', 'Rue de la Bauvezer', and 'Rue de la Roche'. The plot is numbered 1377 and is surrounded by other plots with numbers like 1448, 1449, 1281, 1283, 1376, 1282, 1221, 1124, 1481, 1483, 1484, 1452, 1450, 1441, 1443, 1444, 265, 266, 267, 260, 258, 339, 338, 337, 331, 322, 321, 320, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311, 310, 309, 308, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 301, 300, 299, 298, 297, 296, 295, 294, 293, 292, 291, 290, 289, 288, 287, 286, 285, 284, 283, 282, 281, 280, 279, 278, 277, 276, 275, 274, 273, 272, 271, 270, 269, 268, 267, 266, 265, 264, 263, 262, 261, 260, 259, 258, 257, 256, 255, 254, 253, 252, 251, 250, 249, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 239, 238, 237, 236, 235, 234, 233, 232, 231, 230, 229, 228, 227, 226, 225, 224, 223, 222, 221, 220, 219, 218, 217, 216, 215, 214, 213, 212, 211, 210, 209, 208, 207, 206, 205, 204, 203, 202, 201, 200, 199, 198, 197, 196, 195, 194, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 178, 177, 176, 175, 174, 173, 172, 171, 170, 169, 168, 167, 166, 165, 164, 163, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148, 147, 146, 145, 144, 143, 142, 141, 140, 139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, 0.

Références cadastrales	Adresse	Emprise au sol cadastrale	Désignation	Superficie
AB 1281 / 1283	14 rue de la Roque	AB 1281 : 64 m ² AB 1283 : 62 m ²	Maison de 3 niveaux sur cave et garage R+1, un studio R+2, un studio R+3, un T2	Loi Carrez : 99.57 m ² Surface résiduelle totale : 44.93 m ²
AB 1282	14 rue de la Roque	14 m ²	Cage d'escalier commune aux 2 maisons AB 1281/1283	Loi Carrez : 12.37 m ²
AB 1376	18 rue de la Roque	110 m ²	Maison sur 3 niveaux RDC : cave R+1 : Entrée / WC R+2 : salon, cuisine, terrasse R+3 : 2 chambres, salle d'eau avec WC	Loi Carrez : 76.48 m ² Surface résiduelle totale : 46.70 m ²
AB 1377	18 rue de la Roque	150 m ²	Ruine avec terrain attenant	

Etude de faisabilité et de programmation ILOT « LA BUTTE » à Draguignan

Article 3 – Etude de faisabilité

L'étude de faisabilité sera menée selon les deux périmètres d'étude mentionnés à l'article 2.

Elle devra prendre en compte l'ensemble des documents réglementaires et servitudes existantes.

3.1- Etat des lieux réglementaires et contraintes du site :

Le prestataire réalisera un état des lieux du site et mettra en évidence ses problématiques à partir :

- de l'analyse des contraintes et de la fonctionnalité des lieux : topographie, pied de falaise, réseaux, desserte, ...
- de l'analyse des règles d'urbanisme, des contraintes administratives, patrimoniales, juridiques, notamment celles liées aux servitudes et aux risques,
- de l'analyse structurelle du site et des précautions à prendre.

Documents à remettre par le groupement

- un rapport d'état des lieux complet du site aussi bien sur le plan réglementaire, fonctionnel, que structurel ...

3.2- Programmation et plans d'aménagement

Sur la base du diagnostic, l'architecte explorera les différentes approches architecturales et programmatiques en élaborant les différents plans et croquis permettant de comprendre le projet envisagé.

Les dispositions techniques à envisager seront décrites.

Le candidat élaborera un projet technique et architectural pour chacune des variantes.

Il sera complété par :

- un synoptique des bâtiments faisant ressortir la ventilation de la typologie des logements),
- les plans par étage,
- une notice descriptive des travaux (toiture, façades, cages d'escalier, mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité),
- la hauteur et l'emprise du bâtiment à construire,

Documents à remettre par le groupement

- Un tableau récapitulatif fera apparaître pour chaque variante :
 - La surface de plancher totale et la SHAB,
 - Le nombre de logements,
 - Les surfaces et typologies des logements,
 - Le nombre de place de stationnement éventuellement
- Un plan d'implantation, plan masse, coupes du projet, et axonométries
- Un plan par niveau y compris les sous-sols

Il s'agira aussi de proposer les prescriptions architecturales et urbanistiques à mettre en œuvre sous forme d'une notice détaillée.

3.3- Pré-chiffrage selon les deux variantes

Pour chaque variante, il sera établi un bilan prévisionnel détaillé comportant au moins les postes suivants :

- Frais d'étude
- Taxe archéologie
- Travaux
 - Dépollution*
 - Désamiantage*
 - Démolition*
 - Renforcement structurel*
 - Terrassement*
 - Voirie, réseaux*
- Honoraires techniques sur travaux
- Participations (TA, autres taxes ou participations) ...
- Taxe de Raccordement
- Taxe d'aménagement
- ...

Documents à remettre par le groupement

- Un tableau Excel du bilan financier prévisionnel pour chacune des variantes

Article 4 – PIECES A TRANSMETTRE AU GROUPEMENT

Le Groupement disposera des documents suivants pour la réalisation de son étude :

- Relevé de géomètre des parcelles AB n° 1377 / 1376 / 1283 / 1282 / 1281
- Les plans de la parcelle AB 1124 par niveau

Article 5 – SUIVI DES MISSIONS

La conduite du projet donnera lieu à au moins deux réunions techniques et une réunion de restitution aux différents partenaires : représentants du Maître d'ouvrage, de la Ville de Draguignan et de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur.

Le candidat préparera tous les documents nécessaires à l'animation de ces réunions.

Pour la bonne compréhension du projet par les élus, il est attendu un travail particulier d'un point de vue graphique sous forme de plans, coupes, vues perspectives, photos montages, photos de référence...

Une présentation à l'ABF sera nécessaire afin de bien valider les principes d'aménagement de l'îlot.