





Parc  
naturel  
régional  
des Pyrénées  
catalanes

## Parc del Pirineu català

# CAHIER DES CHARGES

## ETUDE PREAMBULE A LA RESTAURATION ET L'AMENAGEMENT DES VESTIGES MEDIEVAUX DU SITE DE LA BASTIDE, INSCRITS MONUMENTS HISTORIQUES

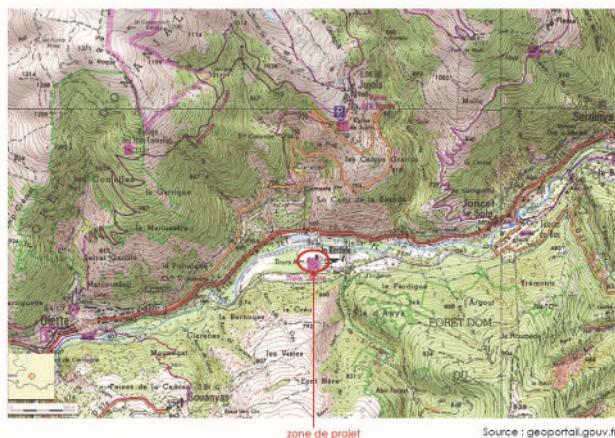
## Maitrise d'œuvre des travaux de restauration à réaliser par tranches



## PLAN SOMMAIRE



## PLAN DE SITUATION



DÉPARTEMENT : PYRÉNÉES-ORIENTALES

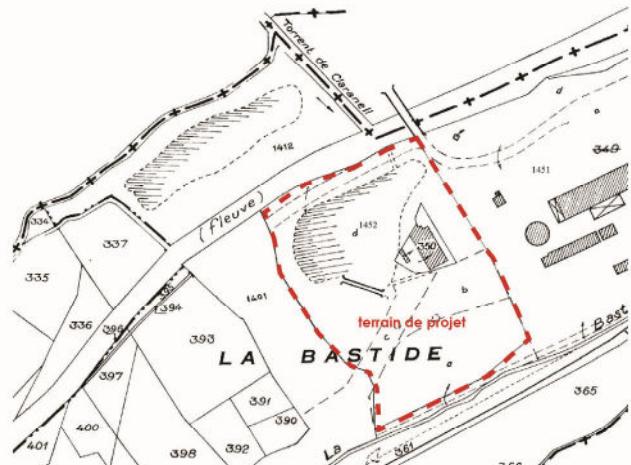
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
**PERPIGNAN**

modulator  $\omega = 6$



## 1. CONTEXTE

---

Depuis 2015, le Syndicat mixte du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes (SMPNRPC) est propriétaire du lieu-dit La Bastide, comprenant la Maison du Parc, locaux administratifs du Syndicat mixte du PNRPC, et un espace naturel environnant de 7500m<sup>2</sup> comprenant les vestiges du château de La Bastide. Les vestiges du château de La Bastide, l'une des résidences seigneuriales des vicomtes d'Évol (1340), sont inscrits sur la liste des Monuments Historiques du Ministère de la Culture depuis 1927. Cette protection implique un regard omniprésent des services de l'Etat, auprès de qui toute demande d'intervention doit être soumise. C'est au propriétaire du bien inscrit, à savoir le SMPNRPC, que revient la responsabilité d'assurer la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine national.

L'intitulé de l'arrêté d'inscription MH de 1927, peu précis, qui protège « les restes de la Bastide d'Olette », présume d'une servitude de protection extensive s'appliquant en l'état, non seulement aux deux tours qui subsistent, mais à l'ensemble des éléments construits encore en place à leurs abords, vestiges avérés ou potentiels du château, pont ancien et bâtiments de la ferme préexistante. En 2012, l'Architecte des Bâtiments de France avait préconisé, afin que le projet de Maison du Parc (réhabilitation de la ferme) conserve et mette en valeur les éléments les plus pertinents du site, la réalisation d'un diagnostic architectural et patrimonial des différents vestiges, afin que leur valeur patrimoniale relative soit établie, et vienne ainsi, en vue de l'instruction du futur permis de construire, préciser l'étendue effective de la protection créée par l'arrêté d'inscription.

Le diagnostic réalisé préconisait un certain nombre de mesures pour la conservation et la restauration des deux tours et du pont, étant donné leur état de dégradation. En 2015, l'emménagement dans les nouveaux locaux du SMPNRC ayant engendré des frais importants pour la structure, les vice-présidents du SMPNRPC avaient statué sur l'ajournement des travaux sur les vestiges.

En 2024, le SMPNRPC souhaite réactualiser le diagnostic établi en 2012 en vue de la restauration et l'aménagement des vestiges médiévaux du site de la Bastide, inscrits Monuments Historiques.

## 2. OBJET

---

Le présent cahier des charges concerne la **réalisation d'une étude préalable à la cristallisation et à la valorisation des vestiges médiévaux du site de La Bastide**. Cette étude est une première phase afin d'engager dans des phases ultérieures des travaux basés sur des informations les plus fines possibles. Afin de garantir une parfaite exécution des travaux prescrits, après diagnostic et étude, il sera demandé au prestataire retenu de réaliser une mission de maîtrise d'œuvre en tranche optionnelle.

## 3. AIRE GEOGRAPHIQUE

---

L'aire géographique de la prestation se situe sur la commune d'Olette, lieu-dit La Bastide, actuellement Maison du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes.





## 4. CONTENU DE LA MAITRISE D'ŒUVRE

L'ensemble patrimonial concerné (tours du château, vestiges des courtines, puit, pont, soutènement en pierre sèche) présente des désordres visuels apparents qui peuvent occasionner à terme des risques pour le public et/ou son péril. Le présent cahier des charges décrit toutes les informations à collecter afin d'engager des travaux visant à assurer la pérennité de l'édifice.

La maîtrise d'œuvre comportera deux étapes :

### **Une phase d'étude en tranche ferme :**

- Diagnostic architectural et propositions d'intervention
- Chiffrage des travaux compris, avec indication des missions complémentaires éventuelles

### **Une phase travaux en tranches conditionnelles**

- Dossier d'autorisation des travaux et/ou permis de construire
- Mission de maîtrise d'œuvre complète des travaux jusqu'à la réception des travaux, qui devront se faire en plusieurs tranches conditionnelles en fonction des capacités financières du PNR Pyrénées Catalanes

#### **A. PHASE ETUDE - Tranche ferme**

##### **Équipe demandée**

Cette étude est confiée à un architecte titulaire du diplôme de spécialisation et d'approfondissement en architecture mention « architecte ou patrimoine » ou tout diplôme reconnu équivalent dans le domaine du patrimoine ou tout parcours professionnel attesté dans le domaine de la conservation et restauration du patrimoine. L'architecte mandataire présentera selon les besoins une équipe pluridisciplinaire adaptée (bureau d'étude technique, géomètre, économiste...).

##### **Actualisation du diagnostic architectural et des relevés dimensionnels**

Une étude de diagnostic patrimonial architectural existe déjà, datant de 2012. Il s'agira donc d'actualiser le relevé dimensionnel complet des ouvrages à étudier avec le repérage et le report des désordres. Il comprendra des plans à une échelle adaptée, les coupes, les élévations nécessaires à la compréhension des ouvrages, des désordres et des modes constructifs.

### **Couverture photographique préalable**

Il s'agit de recueillir des points de vue de chaque façade et des espaces intérieurs avec la localisation des observations, des désordres et le détail de chaque élément significatif, à une échelle adaptée pour la compréhension des propos (état des lieux et scénario de projet).

### **Étude de définition préalable**

L'étude préalable devra comporter :

- Une analyse architecturale et paysagère des ouvrages et de leur environnement ;
- Un diagnostic technique avec analyse et commentaires des causes des pathologies et des désordres, bilan final de l'état sanitaire, chaque désordre sera illustré et expliqué ;
- Une partie présentant des propositions d'intervention, sous la forme de scénarios qui précisent la nature, les caractéristiques et le programme de travaux nécessaires à la conservation et/ou restauration, et aménagement et valorisation du site ;
- Une estimation financière des travaux hiérarchisés par ordre de priorité et par phases fonctionnelles : 1. Sécurité / 2. Conservation d'urgence / 3. Restauration / 4. Aménagement et valorisation du site ;
- La restitution d'un rapport définitif qui doit permettre au maître d'ouvrage de faire des choix prioritaires et d'accompagner la demande de subventions ;
- Des réunions de travail avec le Maître d'ouvrage et les partenaires, notamment les services de l'archéologie et du patrimoine, sont à prévoir ;
- Les délais des différentes phases d'étude seront précisés dans l'offre.

**Le matériel nécessaire à l'accessibilité aux ouvrages hauts et aux reconnaissances géotechniques est compris dans l'offre.**

### **Documents à fournir**

La restitution d'un rapport définitif :

- 1 exemplaire numérique,
- 3 exemplaires-papier reliés et une note de synthèse.

## **B. PHASE TRAVAUX – Tranches conditionnelles**

Suite à la validation des préconisations issues de l'étude préalable et à la définition le cas échéant d'un programme préalable, le prestataire sera chargé d'une mission de maîtrise d'œuvre complète, en exécutant les éléments de mission suivants :

- Études d'avant-projet sommaire et d'avant-projet définitif (APS, APD) ;
- Dossier d'autorisation de travaux ou permis de construire
- Études de projet (PRO) ;
- Assistance pour la passation des marchés de travaux (ACT) ;
- Examen de la conformité au projet des études d'exécution réalisées par les entreprises et leur visa (VISA) ;
- Direction de l'exécution du ou des contrats des travaux (DET) ;
- Assistance lors de la réception des travaux et pendant la garantie de parfait achèvement (AOR).

Il sera demandé pour ces tranches conditionnelles que le candidat à la maîtrise d'œuvre propose un pourcentage d'honoraires, pondéré par élément de mission.

## 5. PRIX ET DELAIS

---

### A. Délais

Le délai d'exécution de la prestation en tranche ferme est de 3 MOIS à compter de la notification du marché. La durée du marché est ferme. Les tranches conditionnelles seront ensuite définies d'un commun accord, fonction des demandes et attributions de subventions indispensables à la réalisation des travaux et nécessairement à faire exécuter en fonction des capacités financières du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes.

### B. Prix de l'offre

<b>Cadre réservé au soumissionnaire</b>			
<b>Tranches techniques</b>	<b>Montant du marché HT en Euro ou pourcentage</b>	<b>TVA (...%) en Euro</b>	<b>Montant du marché TTC en Euro</b>
Diagnostic tranche ferme	.....€	.....€	.....€
Travaux tranches conditionnelles	.....€	.....€	.....€
<b>PRIX GLOBAL ET FORFAITAIRE</b>	.....€	.....€	.....€

Soit en lettres (montant TTC) tranche ferme

.....

Le présent marché fixera le prix de l'offre de la tranche ferme qui devra être exécutée dans les meilleurs délais.

Les prix énoncés pour les autres tranches conditionnelles seront maintenues durant toute la durée du marché de travaux à mener et selon un calendrier défini d'un commun accord.

## 6. PRESENTATION DES OFFRES

---

Les candidatures et les offres doivent être présentées sur support papier et/ou sur support numérique.

Il est interdit aux candidats de présenter pour le même marché plusieurs offres en agissant soit comme candidats individuels soit comme membres d'un groupement. Par ailleurs, un même candidat ne peut représenter plus d'un groupement et une même personne physique ne peut représenter plusieurs candidats.

### A. L'offre

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes, datées et signées par lui :

- Présent document unique de consultation signé pour acceptation et engagement ;
- Les pièces conformes aux dispositions des articles 48 à 55 du Décret n°2016-360 relatif aux Marché Publics (DC1, DC2, attestations d'assurance, déclarations fiscales) ;
- Mémoire technique – Note méthodologique comportant :
  - (maximum 4 pages) tout élément relatif au déroulement, à l'organisation de la mission, à la manière de l'appréhender, que le candidat jugera utile de communiquer au maître d'ouvrage à l'appui de son offre et démontrant la compréhension des différents objectifs poursuivis par la collectivité ;
  - le planning de la mission précisant le nombre de réunions avec la maîtrise d'ouvrage ;
- Présentation générale de l'entreprise ou de l'équipe constituée, comportant :
  - les curriculum-vitae des personnes pressenties pour l'exécution de la mission et désignant le chef de projet ;
  - les références professionnelles récentes dans des opérations similaires : préciser les maîtres d'ouvrage dont les correspondants de terrain, les contenus-intitulés précis des missions, leurs particularités, les montants de rémunérations et les budgets d'opérations ; et expériences similaires
  - la démarche environnementale et sociale du candidat
- Décomposition et détail du prix global et forfaitaire.

## B. Durée et validité des offres

Les offres sont valables pendant 90 jours à partir de la date limite de remise des offres.

## 7. JUGEMENT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

---

### A. Offres

Sera déclarée irrégulière une offre qui, tout en apportant une réponse au besoin du pouvoir adjudicateur, est incomplète ou ne respecte pas les prescriptions minimales exigées à l'article 3 du présent document.

### B. Méthodes d'analyse des critères

Le jugement des offres sera effectué selon les critères suivants :

#### 1 – Valeur technique (50%)

La valeur technique est appréciée au regard des critères suivants :

- Aptitude de l'équipe : équipe affectée à la mission (salariés, co-traitants ou sous-traitants à avec indication des titres d'études et/ou expérience professionnelle des différents intervenants (25%).
- Pertinence de la démarche proposée ainsi que l'organisation mise en place : temps consacré à la mission, nombre de déplacements sur site, démarche environnementale du candidat proposée en adéquation avec la mission etc. (15%).
- Planning proposé et délais de remise des dossiers (10%)

#### 2 – Prix (50%)

Une offre incomplète ne comportant pas, par exemple, les éléments requis au titre de la rubrique « références professionnelles » telle que définie ci-dessus pourra être déclassée pour non-conformité.

Les candidats sont donc invités à faire apparaître de façon explicite tous les éléments permettant au maître d'ouvrage d'apprécier leur offre en fonction des critères énoncés dans les différents documents remis avec l'offre.

## **8. JUGEMENT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES**

---

Les réponses seront envoyées uniquement par email à **silvana.gargiulo@pnrpc.fr** copie à **patricia.oster@pnrpc.fr** adressées à :

Monsieur le Président du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes  
Maison du Parc – La Bastide  
66360 OLETTE

**Avant le jeudi 22 janvier 2026 à 17h**

Pour tout renseignement vous pouvez contacter le Syndicat mixte du Parc au 04-68-04-97-60 auprès des agents mentionnés.

**Pour acceptation du cahier des charges,**

**Date xxx**

**Cachet et signature xxxx**