

## MIREPOIX (09) – MAISON DES CONSULS

### CAHIER DES CHARGES POUR LA RÉALISATION D'UNE ÉTUDE DE DIAGNOSTIC OU ETUDES PREALABLES



**Le présent cahier des charges fixe le cadre de l'étude qui suivra, que la Commune de Mirepoix, en qualité de maître d'ouvrage délégué, envisage de confier au futur attributaire du présent marché.**

Les candidats doivent, au travers de leur offre, répondre à tous les points et à toutes les demandes formulées dans le présent cahier des clauses particulières qui fixe le cadre dans lequel l'étude doit s'inscrire.

Les moyens d'investigation et d'intervention envisagés seront décrits dans **une note méthodologique détaillée**, remise par le candidat avec son offre. Cette note doit permettre d'évaluer la méthodologie, les coûts et les délais envisagés par chaque candidat de manière à retenir l'offre techniquement et économiquement la plus avantageuse.

En tout état de cause, la note méthodologique devra contenir l'ensemble des dispositions fixées par le présent cahier des charges. La liste ci-après n'est pas exhaustive. Il appartient à chaque candidat de compléter son offre par des compléments qu'il jugera opportun pour améliorer son offre. Ainsi, les candidats

peuvent compléter le cahier des charges afin de proposer la note méthodologique la plus adaptée aux objectifs recherchés par l'étude.

La présente mission s'appuie sur les articles R621-28 à R621-43 du code du Patrimoine et la circulaire n°2009-022 du 1 décembre 2009 du Ministère de la Culture mais aussi du Cahier des Clauses Administratives Générales (CCAGpi) applicable aux marchés publics de Prestations Intellectuelles, par les articles R. 2112-2 et R. 2112-3 du code de la commande publique.

## 1. **Contexte**

### • **Objet de la mission de maîtrise d'œuvre**

#### *- Historique*

A la suite d'une inondation catastrophique en 1279, la ville de Mirepoix est rebâtie sur plan orthogonal. La rue qui donne accès au côté Nord de la Place, est sans doute l'axe principal de formation de la nouvelle ville. Sa partie médiane, entièrement couverte, constitue le « Grand Couvert » de la place. La « maison des consuls » a été bâtie à la fin du XIVème siècle ou au début du XVème siècle sous ce grand couvert. Le 4 Juillet 1664, le Grand Couvert est en partie détruit par un incendie. Dans les années 1670, la municipalité abandonne cette maison pour bâtir une « maison commune » au milieu du couvert. La maison des consuls est vendue en deux lots et partagée en deux parties inégales. Les façades au-dessus du couvert sont reconstruites.

Sur la place encadrée de couverts, cette maison se distingue par la richesse de son ornementation. Les solives sont apparentes et leurs abouts en encorbellement sont sculptés de têtes humaines. Elles sont soulagées, dans leur portée, par un double rang de corbelets également ornés de figures ou d'animaux.

#### *-Protection*

Le couvert de la maison des consuls est classé Monuments Historiques depuis 1915 ; la façade et la toiture sont inscrits depuis 1993.

#### *- Description de la protection*

Rez-de-chaussée et solivages et points d'appui intérieurs et extérieurs qui le surplombent : classement par décret du 31 mars 1915 ; Façades et toitures (cad. D 607, 612) : inscription par arrêté du 25 juin 1993

#### *- Historique des interventions passées et des propriétaires*

Cette maison recouvre 4 parcelles et deux propriétaires distincts. Le couvert a fait l'objet d'une étude menée par M. Calvel en 1996 qui a fourni des préconisations d'entretien et de mise en valeur sans suite.



Vous trouverez les archives de travaux qui sont stockés à la CRMH à Toulouse :

120	09	MIREPOIX	Maison des consuls	Restauration générale	DT	1992	1996
280	09	MIREPOIX	Maison des consuls	Restauration des structures en rez-de-chaussée et avant-projet d'aménagement d'hôtel (non réalisé) datant de 2012	EP	1992	2012
6824	09	MIREPOIX	Maison des consuls	Modernisation et mise en conformité	DT	2012	2013

### • Contexte de la demande

Aujourd'hui, le bâtiment, séparé en deux parties pour sa partie privée, est occupé par un hôtel au N° 6 et une librairie au N°7. Une grande partie des surfaces du N°7 en RDC et étages sont inoccupées. Une partie de la toiture du bâtiment située au N°7 présente des défaillances. Le couvert de la maison montre une tendance au fléchissement vers l'avant qui se manifeste par des désordres au niveau des poteaux, des corbeaux et des sablières. L'ensemble, qui paraît aujourd'hui stabilisé, laisse pourtant apparaître des fissures qui grandissent chaque année et inquiètent les propriétaires (1mm par an soit 1cm en 10 ans).

Le couvert abrite une centaine de sculptures sur les corbeaux, les solives et les poteaux. Elles sont entourées de pièces en bois comme des colonnettes, des planchettes trilobées, des closoirs, ou des couvre-joints en bois. Beaucoup de ces pièces disparaissent peu à peu ou se trouvent dans un état qui nécessite d'envisager une solution de pérennisation.

La restes de polychromie sur les sculptures sont abondants et méritent une attention particulière pour éviter leur détérioration et envisager éventuellement un nettoyage/restauration de l'ensemble.

Le couvert et une partie du bâtiment du N°6 ont bénéficié d'une étude d'archéologie du bâti. Elle permet de fournir de meilleures bases de connaissances de l'édifice. Un article annexé à paraître dans une revue scientifique résume les acquis de l'étude.

Parmi les documents disponibles figurent :

- Des relevés photogrammétriques du couvert
- Des relevés photogrammétriques de chaque sculpture
- Des plans et coupes des deux maisons
- Une étude dendrochronologique a été réalisée.

### • Objectif de la mission d'étude

L'étude devra comporter :

1. Un diagnostic architectural, une étude de structure et une étude archéologique du bâti du N°7 ;
2. Une étude de la polychromie avec analyse des pigments et de restauration/stabilisation de la polychromie ;
3. Des propositions de mise en valeur du couvert.



- **Parties du monument concernées par l'étude**

La partie du monument concernée par l'étude est l'entièreté intérieur et extérieur du bâtiment.

2. **Composition et compétences (formation et expérience) de l'équipe de maîtrise d'œuvre**

Mandataire : Architecte du patrimoine

Cette étude devront être confiées à une équipe pluridisciplinaire qui inclura le mandataire qui devra être soit ACMH, soit un architecte ressortissant d'un État membre de la Communauté Européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'espace économique européen, établis dans l'un de ces États et présentant les conditions requises pour être inscrits à un tableau régional de l'ordre des architectes en vertu des dispositions de l'article 10 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 ainsi que celles pour se présenter aux épreuves du concours institué par le 2° du I de l'article 2 du décret n°2007-1405 du 28 septembre 2007.

L'architecte mandataire devra, outre être inscrit à l'ordre des architectes, être titulaire d'un diplôme de spécialisation et d'approfondissement mention « architecture et patrimoine » ou de tout autre diplôme européen de niveau équivalent et pouvoir justifier d'une activité professionnelle régulière de maîtrise d'œuvre dans le domaine de la restauration du bâti ancien pendant les dix années qui précèdent l'ouverture de la consultation, soit comme salarié d'une agence ou d'un organisme privé ou public, soit à titre libéral.

Les références de chantier produites seront en rapport avec l'opération.

L'article R.621-29 du code du patrimoine permettra à la DRAC (CRMH) de vérifier préalablement à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre, que les justifications produites sont de nature à permettre de conduire l'opération dans des conditions conformes à la bonne conservation de l'immeuble en cause.

Archéologue du bâti :

La possibilité récente d'accéder aux parties arrière du N°7 et aux étages supérieurs, permet d'envisager des sondages de sol du rez-de-chaussée en deux endroits, des sondages sol à l'étage au-dessus du couvert, à la jonction du couvert, au niveau du premier étage. Certains enduits de murs pourront être examinés. L'étude devra apporter des éléments supplémentaires sur la stratigraphie de l'édifice et apporter des données sur les pièces modifiées au cours du temps.

L'archéologue du bâti devra être un spécialiste dans sa discipline et présenté plusieurs références en étude d'archéologie du bâti dont spécifiquement en architecture civile. Il devra s'associer les compétences de l'association internationale de recherche sur les charpentes et les plafonds peints médiévaux (RCPPM) avec M. Laurent Grousse, l'expert ayant réalisé l'étude du n°6 afin de permettre un



récolement des données et garantir la cohérence globale des études conduites sur le site.

#### Bureau d'étude structure :

Le bâtiment, séparé en deux parcelles, demande un examen attentif de sa structure pour évaluer l'importance des désordres éventuels et les points faibles à remédier pouvant générer des désordres. Une attention particulière devra être apportée à l'examen du couvert (tendance au versement en particulier du côté nord-ouest) et de la toiture du N°7. Des solutions techniques explicitées et motivées pour remédier aux désordres devront le cas échéant être proposées et chiffrées (tirants, reprise en sous-œuvre, reprise de poteaux...).

Le Bureau d'étude devra être spécialisé en diagnostic de réhabilitation de Monuments historiques ou de patrimoine ancien. Une spécialité en bois serait un plus. Le BE devra avoir une expérience significative d'au moins 3 années dans les diagnostics structurels.

#### Restaurateur en peinture murales (polychromie) :

Les restaurateurs en peinture murale seront qualifiés (master 2 minimum ou équivalent) et justifiant de références adaptées, indispensables pour répondre au programme et à l'expertise attendue.

Le CICRP pourra être associé à cette opération. Il sera saisi en amont par la CRMH afin de pouvoir être présent dès le démarrage de la mission.

L'équipe devra s'associer les compétences de l'association internationale de recherche sur les charpentes et les plafonds peints médiévaux (RCPPM) disposant de données et compétences confirmées sur cet ensemble.

## **2. Contenu de l'étude de diagnostic**

L'étude devra comporter les éléments suivants :

- A) Mise à jour de la connaissance historique et architecturale du monument au regard des études, de la bibliographie et des PAT déjà réalisés (compris vérification et complétude du récolement des travaux au besoin)
- B) Les relevés du monument ont déjà été réalisés et seront fournis en annexe du cahier des charges :
  - Un relevé point par point de la partie du Couvert ;
  - Les éléments intérieurs seront fournis par les propriétaires.
- C) Réalisation d'un état sanitaire général du monument (clos et couvert, peinture murale ou sur bois), notice de restauration



Les décors muraux feront l'objet d'un constat d'état détaillé complété par toutes les analyses jugées nécessaires pour la conservation des peintures et leur connaissance, dont a minima l'identification de la nature des enduits et pigments. Des sondages de connaissance pourront être menés.

- D) Réalisation d'un programme de restauration (comprenant les investigations préalables nécessaires, comparaisons et analyses complémentaires)
- E) Chiffrage des travaux proposés avec proposition de phasages éventuels

### **3. Contenu de la mission d'étude de diagnostic**

Conformément à la circulaire du Ministère de la Culture du 1<sup>er</sup> décembre 2009 et au code du patrimoine, R621-32, la mission de diagnostic sera composée des éléments suivants :

Tout le groupement devra prendre connaissance des missions de chacun pour rendre un dossier unique pour faciliter le travail de conclusion.

Le mandataire devra prévoir a minima une présentation intermédiaire avec le maître d'ouvrage et la DRAC sur site avant validation définitive du contenu et démarrage du chiffrage (une rencontre avant le chiffrage afin de présenter les protocoles envisagés).

### **4. Délais**

La proposition des candidats est attendue pour le 30/01/2025. Afin de répondre de façon pertinente, une visite sur place est obligatoire. Il devra intégrer et maîtriser les délais de tous les intervenants, sous-traitants éventuels.

### **5. Calendrier prévisionnel**

Le délai de rendu de l'étude préalable est de 8 mois à partir de la notification du marché.

Liste des annexes :

- Etude complète polychromie du n°6, relevés du bâtiment du n°6 et 7, relevés intérieurs des n°6 et 7

Le chargé d'études peut consulter la CRMH et l'UDAP pour de la documentation complémentaire

