



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du mardi 6 juillet 2021

DÉLIBÉRATION

N° 76 - 06.07.2021

En exercice ...28

Présents .....25

Votants .....28

Abstention .....0

**PÔLE AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE  
22. BÂTIMENTS**

**QUAI DE LA CRIÉE À ARS EN RÉ  
Réhabilitation – Approbation du programme et lancement  
du marché de maîtrise d'œuvre**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
Le 6 juillet,

Le Conseil Communautaire, dûment convoqué le 30 juin 2021, s'est réuni en séance ordinaire à la Communauté de Communes de l'Île de Ré, salle Communautaire, sous la présidence de Monsieur Lionel QUILLET.

**Délégués titulaires présents :**

**Ars en Ré :** Mme Danièle PÉTINIAUD-GROS, M. Jérôme DUMOULIN,

**Le Bois-Plage :** M. Gérard JUIN, Mme Sandrine PERCHAS, M. Jean-Pierre GAILLARD,

**La Couarde sur Mer :** M. Patrick RAYTON,

**La Flotte :** M. Jean-Paul HÉRAUDEAU, M. Patrick SALEZ,

**Loix :** M. Lionel QUILLET, M. Patrick BOUSSATON,

**Les Portes en Ré :** M. Alain POCHON, M. Patrick BOURAINE

**Rivedoux Plage :** M. Patrice RAFFARIN, Mme Simone FOULQUIER, M. Marc CHAIGNE,

**St. Clément des Baleines :** Mme Lina BESNIER, M. Daniel TASSIGNY,

**Ste Marie de Ré :** Mme Gisèle VERGNON, M. Didier LEBORGNE, Mme Anne PAWLAK, M. Jean-Philippe GUILLEMOTEAU, M. Didier GUYON,

**St. Martin de Ré :** M. Patrice DÉCHELETTE, Mme Chantal ZELY-TORDJMANN, M. Jean-Paul GOUSSARD.

**Délégués titulaires absents et excusés :**

Madame Peggy LUTON (donne pouvoir à Monsieur Patrick RAYTON), Madame Annie BERGERON (donne pouvoir à Monsieur Jean-Paul HÉRAUDEAU), Monsieur Roger ZELIE (donne pouvoir à Madame Gisèle VERGNON)

**Secrétaire de séance : Monsieur Daniel TASSIGNY**

\* \* \* \* \*

AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-D202176-DE  
Reçu le 08/07/2021



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du mardi 6 juillet 2021

### DÉLIBÉRATION

N° 76 - 06.07.2021

En exercice ...28

Présents .....25

Votants .....28

Abstention .....0

### PÔLE AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE 22. BÂTIMENTS

#### QUAI DE LA CRIÉE À ARS EN RÉ Réhabilitation – Approbation du programme et lancement du marché de maîtrise d'œuvre

*Vu la Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée,*

*Vu le Code général des collectivités territoriales,*

*Vu le Code de la commande publique,*

*Vu les statuts de la Communauté de Communes de l'Ile de Ré, et notamment l'article 5.1, 2<sup>ème</sup> groupe, en son alinéa 1 relatif aux actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-7 du CGCT, et son alinéa 3 relatif à la politique locale du commerce et le soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire, entérinés par arrêté préfectoral en date du 06 avril 2021,*

*Vu l'avis favorable de la Commission littoral, grands travaux et économie en date du 15 juin 2021,*

Considérant qu'il convient de réhabiliter le site du « Quai de la Criée » situé sur les parcelles cadastrée AI 0900, AI 0901, AI 0902 à Ars en Ré (17590) ;

Considérant que cette réhabilitation s'inscrit dans un projet de mise en valeur économique, culturelle et touristique du port d'Ars en Ré ;

Considérant que dans le cadre du programme fonctionnel, le coût prévisionnel de l'opération a été estimé à 2 550 000€ TTC ;

Considérant que le coût de l'enveloppe financière affectée aux travaux s'élève à 1 700 000€ HT ;

Considérant que pour désigner l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera chargée de l'élaboration du projet, il est prévu de recourir à la procédure avec négociation conformément aux articles R.2124-3 et R.2161-12 à R.2161-20 du Code de la commande publique ;

Considérant que cette procédure de passation est justifiée par le fait que le projet consiste en la réhabilitation d'ouvrages existants et comporte des prestations de conception, conformément aux dispositions du 3° de l'article R.2124-3 du Code de la commande publique, sans nécessiter l'organisation d'un concours au regard du 1° de l'article R.2172-2 du même code ;

Considérant l'inscription des crédits correspondants au Budget Principal 2021 ;

AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-D202176-DE  
Reçu le 08/07/2021



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du mardi 6 juillet 2021

### DÉLIBÉRATION

N° 76 - 06.07.2021

En exercice ...28

Présents .....25

Votants .....28

Abstention .....0

### PÔLE AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE 22. BÂTIMENTS

#### QUAI DE LA CRIÉE À ARS EN RÉ Réhabilitation – Approbation du programme et lancement du marché de maîtrise d'œuvre

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

- d'approuver le programme de l'opération de réhabilitation des bâtiments du Quai de La Criée annexé à la présente délibération,
- d'approuver le lancement d'une procédure avec négociation en vue de sélectionner l'équipe de maîtrise d'œuvre,
- d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité à cet effet, à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Affichée le : **9 juillet 2021**

Le Président

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification. Rappelle, que, depuis le 1er décembre 2018, il est également possible de déposer un recours juridictionnel sur l'application internet : télérécourse citoyens, en suivant les instructions disponibles à : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-D202176-DE

Reçu le 08/07/2021



**DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES  
SERVICE DES MARCHÉS PUBLICS  
3 rue du Père Ignace  
CS 28001  
17410 SAINT MARTIN DE RÉ  
Tél : 05 46 09 00 97**

**2021\_422\_MP  
MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE RELATIVE À LA RÉHABILITATION DE  
BATIMENTS AU QUAI DE LA CRIÉE À ARS-EN-RÉ**

## **PROGRAMME**

**AR PREFECTURE**

**017-241700459-20210706-D202176-DE**

**Reçu le 2021-07-06 Programme \_ Mission maitrise d'œuvre – Réhabilitation du Quai de La Criée-Ars en Ré**

# SOMMAIRE

---

ARTICLE 1 – PRESENTATION GENERALE.....	3
1.2 Introduction.....	3
1.3 Présentation du maître d'ouvrage.....	3
1.4 Présentation du projet.....	3
1.4.1 Situation du site.....	3
1.4.2 Périmètre réglementaire.....	4
1.4.3 Contexte.....	4
ARTICLE 2 - EXIGENCES ET CONTRAINTES PARTICULIERES .....	6
2.1 Généralités.....	6
2.1.1 Contraintes réglementaires.....	6
2.1.2 Contraintes de chantier.....	7
2.2 Recommandations conceptuelles.....	7
2.3 Expression générale des besoins.....	8
2.3.1 Equipement existant.....	8
ARTICLE 3 - MISSIONS MAITRISE D'OEUVRE .....	9

AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-D202176-DE

Reçu le 2021-07-12 Programme \_ Mission maitrise d'œuvre – Réhabilitation du Quai de La Criée-Ars en Ré

## ARTICLE 1 – PRESENTATION GENERALE

### 1.2 Introduction

Le présent document constitue le programme en vue de la consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du projet de réhabilitation de l'unité foncière du « Quai de La Criée » située sur le port d'Ars en Ré (17).

### 1.3 Présentation du maître d'ouvrage

Communauté de Communes de l'Île de Ré

3, rue du Père Ignace – CS 28001

17410 SAINT MARTIN DE RE

E-mail : [amenagement.territoire@cc-iledere.fr](mailto:amenagement.territoire@cc-iledere.fr)

Tél : 05 46 09 00 97 – Fax : 05 46 09 01 86

Représenté par son Président, Lionel QUILLET

### 1.4 Présentation du projet

Le projet consiste en la réhabilitation complète d'un bâtiment surnommé « La Criée » du nom du Quai sur lequel il est bâti.

#### 1.4.1 Situation du site



Le bâtiment à réhabiliter se situe au 19 quai de la criée à Ars-en-Ré(17590), sur l'Île de Ré.

AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-0202176-DE

Reçu le 2021-07-12 Programme \_ Mission maîtrise d'œuvre – Réhabilitation du Quai de La Criée-Ars en Ré

Le site se caractérise par un environnement principalement urbain et portuaire, formé de constructions plus ou moins récentes, à vocations commerciales et économiques.

Le projet est bordé à l'est par le port historique d'Ars en Ré, son chenal d'accès (avant port), et sa cale de mise à l'eau ; et à l'ouest par un espace de stationnement dédié principalement au marché et aux commerces situés à proximité. En continuité des stationnements se prolongent des zones de marais et espaces naturels particulièrement sensibles (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO...).

Les parcelles sur lesquelles sont situés les bâtiments sont :

- AI 0902
- AI 0901
- AI 0900

Le plan de cadastre est joint au présent programme en annexe 1.

#### 1.4.2 Périmètre réglementaire

Le projet est situé sur **un site inscrit** au titre de la Loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels (l'Ile de Ré). La législation sur la protection des sites a pour but d'assurer la préservation des monuments naturels et des sites dont le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque relève de l'intérêt général. Cette protection est organisée par le titre IV chapitre 1er du code de l'environnement.

De plus, la loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un **périmètre** de protection de **500 mètres** de rayon autour des **monuments historiques**, qu'ils soient classés ou inscrits, ce qui est le cas pour « La Criée ».

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est **Ua**.

Ce site est soumis également à la servitude patrimoniale **AC1 « Protection des monuments historiques »** (rayon de 500 m vis-à-vis de l'église d'Ars en Ré), ainsi qu'à la servitude de risque du **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) RS3**.

Enfin, le projet se situe dans un rayon inférieur à 20 km d'un périmètre Natura 2000. Codifiée aux articles L.414-4 et suivants et R.414-19 et suivants du Code de l'Environnement, le dispositif d'évaluation des incidences Natura 2000 permet de déterminer si le projet envisagé peut avoir un effet significatif sur les habitats et les espèces végétales et animales ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Seuls les projets qui n'ont pas d'impact significatif peuvent être autorisés.

#### 1.4.3 Contexte

Le Bâtiment de « La Criée » a été acquis par la Communauté de communes de l'Ile de Ré en 2012. Ce bâtiment était occupé jusqu'en 2010 par la D.D.E (Direction Départementale de l'Equipement).

La réhabilitation de ce bâtiment s'inscrit dans un projet d'ensemble pour le port d'Ars; un projet de mise en valeur économique, culturelle et touristique de ce site allant du Café du commerce- véritable « institution » de la vie sociale- à l'école de voile, du bassin à flot à la baie du Fier.

Des diagnostics techniques de 2009, joints à la présente consultation, ont été réalisés dans le cadre réglementaire de la vente d'un bien. Les bâtiments ont été repérés par des lettres lors du diagnostic termites/amiante/mesurage/risques. Celles-ci ont été reprises dans les diagnostics avant-travaux et dans le présent document.

AR PREFECTURE

017-24170459-20210706-0202176-DE

Reçu le 2021-07-06 Programme \_ Mission maîtrise d'œuvre – Réhabilitation du Quai de La Criée-Ars en Ré



■ Pôle médical existant

■ Bâtiments objets du programme

Le cœur de ce bâtiment a été réhabilité en cabinet médical (travaux réalisés en 2016), accueillant 2 masseurs kinésithérapeute, ainsi que 2 infirmières libérales (Bâtiment C).



Photo 1: Bâtiment A et B au Sud



Photo 2: cabinet médical déjà réhabilité au cœur de la Criée



Photo 3: Bâtiment D (garages) au Nord

Le stationnement actuel, géré par la commune d'Ars en Ré, est situé devant les locaux du cabinet médical, et mutualisé avec les usagers du port.

AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-D202176-DE

Reçu le 2023-07-19 Programme \_ Mission maîtrise d'œuvre – Réhabilitation du Quai de La Criée-Ars en Ré



Par ailleurs, le bâtiment A, inexploité depuis 2010, a fait l'objet d'une sécurisation en 2020 et 2021:

- Condamnation de l'ensemble des ouvertures hormis la porte vitrée d'accès principale
- Etalement de la charpente en partie Ouest
- Suppression des éléments menaçants de tomber (placo-plâtre, bois, etc...).

De plus, une mission géotechnique a été réalisée en 2020 afin de comprendre les raisons de la présence de fissures en façades et de la désolidarisation de l'extension du bâtiment A, datant des années 90, avec le bâtiment principal.



## ARTICLE 2 - EXIGENCES ET CONTRAINTES PARTICULIERES

### 2.1 Généralités

Ce document, à cette date, ne constitue qu'une étape dans l'élaboration du programme, qui ne verra son achèvement qu'au stade de l'Avant-Projet Définitif (APD). D'autres précisions seront apportées en fonction de l'élaboration des études. Elles ne devraient toutefois pas remettre en cause, sauf décision formelle du maître d'ouvrage, ni le parti général, ni le coût des travaux, ni l'avancement du projet.

#### 2.1.1 Contraintes réglementaires

L'équipe de conception est tenue, lors de l'élaboration du projet et de la réalisation des constructions et des travaux de se référer à tous les textes, circulaires et règlements applicables, à jour et en vigueur, y compris règlements locaux, et ceux à paraître jusqu'à l'achèvement des travaux.

On peut citer notamment :

- Le Cahier des Clauses Techniques Générales (CCTG) et le Cahier des Clauses Administratives Générales (CCAG) applicables aux marchés publics de travaux,
- Le Code de la Construction.
- Le Code de l'Urbanisme.
- Le Code de l'Environnement,
- La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV),

AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-D202176-DE

Reçu le 2023-02-22 Programme \_ Mission maîtrise d'œuvre – Réhabilitation du Quai de La Criée-Ars en Ré

- Les réglementations relatives au recyclage des matières, dont la Directive (UE) n° 2018/8503, 2018/8514 et 2018/8525 mais également 2019/9046, etc.
- Les Normes Françaises et Européennes homologuées, ainsi que les dispositions spéciales des D.T.U., auxquelles les matériaux, éléments ou ensembles constitutifs utilisés pour le projet, devront répondre,
- Le Règlement Sanitaire Départemental,
- Le Code de la Santé Publique,
- La réglementation générale concernant la sécurité en cas d'incendie, et en particulier la réglementation départementale,
- Les réglementations visant les installations techniques des bâtiments, notamment installations électriques, ERP, etc...
- Les textes applicables en matière d'hygiène et de sécurité des travailleurs,
- Les règlements du PLUi de l'île de Ré
- Les contraintes fixées par l'Architecte des Bâtiments de France.

**Cette liste est non exhaustive.**

### 2.1.2 Contraintes de chantier

Le pôle médical actuellement implanté continuera de fonctionner pendant toutes les phases de travaux et devra faire l'objet de précautions particulières en terme de nuisances (sonores, visuelles, environnementale...).

Toutes les précautions devront être mises en œuvre et toutes les démarches devront être entreprises auprès des services compétents, en temps opportun, par le Maître d'Œuvre.

### **2.2 Recommandations conceptuelles**

Le maître d'œuvre s'assurera d'une cohérence architecturale, d'une mise en valeur du bâtiment et d'un impact le plus minimaliste possible dans son environnement, tout particulièrement, dans cette unité urbaine proche du port d'Ars en Ré.

Par conséquent, la réhabilitation du bâtiment de la Criée se fait au plus près de la construction initiale, en harmonie avec les autres bâtiments et le paysage, que ce soit en termes de matériaux qu'au niveau architectural.

**Le projet se veut innovant mais conscient des enjeux architecturaux, paysager et environnementaux de ce site.**

Le maître d'œuvre propose un projet dûment justifié, sur la base d'un argumentaire conceptuel et technique complet. Il sera détaillé et fera l'objet d'une étude attentive de la part de la maîtrise d'ouvrage. Les choix de volumes, de matériaux, et tout partis pris doivent être expliqués et participer à la cohérence des projets dans leur ensemble.

Le choix des matériaux et des techniques doit également permettre d'éviter les gaspillages selon ses différentes éventualités. Il faut alors pouvoir dans l'ordre des préférences réutiliser, recycler ou valoriser les déchets de démolition et ainsi favoriser le réemploi.

En règle générale, le maître d'œuvre doit porter un regard attentif aux éventuelles pollutions durant les travaux (pollution des eaux pluviales, des eaux usées, eaux de lavage, envois des déchets, odeurs, incendie...).

AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-0202176-DE

Reçu le 2021-07-02 Programme \_ Mission maîtrise d'œuvre – Réhabilitation du Quai de La Criée-Ars en Ré

## 2.3 Expression générale des besoins

La Communauté de Communes de l'île de Ré regroupe dix communes pour une population permanente de 17 706 habitants (INSEE 2017 publiée le 1er janvier 2020) et entre 50 000 et 100 000 habitants en saison estivale.

Elle exerce, entre autres, la compétence du développement économique, ainsi que la compétence optionnelle pour la construction, l'entretien, et le fonctionnement d'équipements culturels (participation au développement des pratiques culturelles intéressant l'ensemble du territoire).

Le projet de réhabilitation du quai de la criée consiste en la consolidation des fondations des bâtiments, d'une potentielle surélévation de garages afin de créer un espace culturel sur 2 étages (RDC et 1<sup>er</sup> étage) et des travaux de second œuvre pour la remise en état des locaux.

### 2.3.1 Equipement existant

Le site est doté, dans sa partie centrale, d'un ensemble dédié aux professions médicales.

Cet équipement doit faire l'objet d'améliorations (façade, toiture...) mais pas de transformations lourdes.

Néanmoins, il conviendra d'examiner la possibilité de modifier l'emplacement de l'entrée pour la positionner à l'arrière du bâtiment, côté cour, ainsi qu'une possible extension du cabinet médical dans le bâtiment B afin de créer une salle de soin, environ 20m<sup>2</sup> (CF. Plan joint).

### 2.3.2. Equipements complémentaires

La réhabilitation du bâtiment de La Criée a pour objectif d'accueillir :

- Des unités commerciales (7 unités), composées des commerces de différentes surfaces au Rez-de-chaussée, avec réserves;
- Une salle de réunion mutualisable (Communauté de communes et commune) à l'étage du bâtiment B ;
- Une salle d'exposition dédiée à la culture en Rez-de-chaussée et un atelier à l'étage.

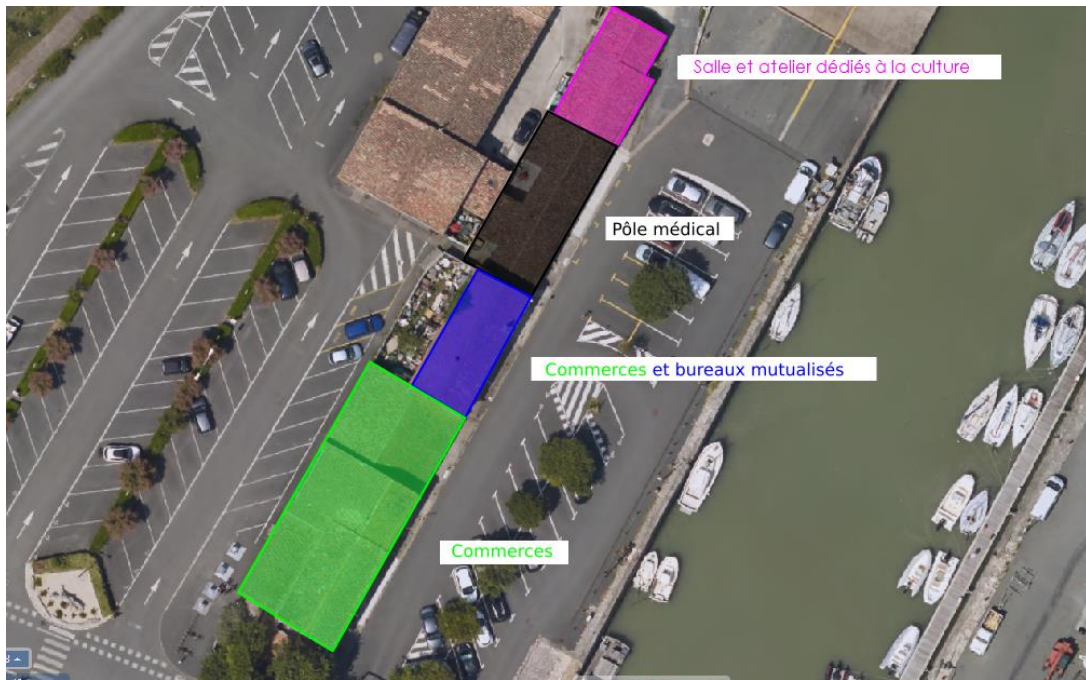
Les commerces viendront compléter l'offre du marché de la commune d'Ars-en-Ré, plutôt que de le concurrencer, en y plaçant des commerçants « ambassadeurs » de l'île de Ré.

Une qualité visuelle des façades sera demandée au maître d'œuvre afin de conserver une cohérence architecturale relative à la destination des lieux.

AR PREFECTURE

017-241700459-20210706-0202176-DE

Reçu le 2023-02-21 Programme \_ Mission maîtrise d'œuvre – Réhabilitation du Quai de La Criée-Ars en Ré



Un plan schématique de la distribution des espaces a été réalisé par la Communauté de communes de l'Île de Ré.

### **ARTICLE 3 - MISSIONS MAITRISE D'OEUVRE**

La mission confiée par la Communauté des communes de l'Île de Ré au maître d'œuvre comporte une mission de base relative à un projet de réhabilitation, et de missions complémentaires,

La mission de base comprend les phases :

- Avant-Projet Sommaire (APS),
- Avant-Projet Définitif (APD),
- Etude de Projet (PRO),
- Assistance au maître de l'ouvrage pour la passation des contrats de travaux (ACT) dont le Dossier de consultation des entreprises (DCE),
- Visas des études d'exécution et de synthèse (VISA),
- Direction de l'exécution des contrats de travaux (DET),
- Assistance au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception (AOR).

Les missions complémentaires sont :

- **la mission diagnostic (DIAG)**
- La mission de synthèse (SYN);
- La mission Ordonnancement, Coordination et Pilotage (OPC)

AR PREFECTURE

017-24170459-20210706-D202176-DE

Reçu le 2021-07-06 Programme \_ Mission maitrise d'œuvre – Réhabilitation du Quai de La Criée-Ars en Ré

#### ARTICLE 4 - CONTRAINTES FINANCIERES ET DE DELAIS

---

Le **coût prévisionnel de l'opération est estimé à 2 550 000 € TTC**. Ce prix comprend les honoraires, les bureaux d'études, de contrôle, de coordination, les travaux, les assurances...

Le coût estimatif des travaux est de **1 700 000 € HT**.

Concernant les délais d'exécution souhaités, la maîtrise d'ouvrage souhaite que la totalité des travaux soit achevée au plus tard **durant le deuxième trimestre 2023**.

AR PREFECTURE

017-242021462-Programme 02 Mission - Maîtrise d'œuvre - Réhabilitation du Quai de La Criée-Ars en Ré  
Reçu le 08/07/2021