



COMMUNE DE CROLLES
DÉPARTEMENT DE L'ISERE



APPEL A PROJET
TRANSFORMATION DE LA MAISON PRADOURAT
EN RESTAURANT BISTRONOMIQUE

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU BIEN IMMOBILIER.....	3
2. REGLES D'URBANISME ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	11
3. ETUDES OU DIAGNOSTICS REALISES.....	11
4. TRAVAUX PRE-IDENTIFIES A CE STADE.....	16
5. OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUE DU PROJET	17
6. ETAPES ET CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET.....	19
7. PRINCIPES DU PROTOCOLE D'ACCORD	20
8. ANNEXES	20

1. PRESENTATION DU BIEN IMMOBILIER

La commune souhaite redonner vie à un bâtiment patrimonial emblématique, inoccupé depuis 2017, en en faisant un lieu de restauration de qualité participant à l'attractivité du centre-bourg et à la mise en valeur du patrimoine communal.

1.1. Dénomination du bien

Le bien immobilier, objet du présent appel à projet, est nommé communément la « maison Pradourat » en lien avec le nom des anciens propriétaires, à qui la commune a fait l'acquisition en 2016.

1.2. Localisation du bien

Le bien immobilier identifié pour accueillir le futur restaurant bistronomique est situé en cœur de ville, au 76 avenue de la résistance. Il est identifié par la parcelle cadastrée section AP n°126.

Le secteur géographique est attractif du fait de la présence de logements, d'équipements publics tels que la mairie, la MJC, une médiathèque, des écoles, de nombreux commerces de proximité, et quelques commerces de restauration.

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité routière par la route départementale 90.



1.3. Description du tènement

Le tènement est constitué d'un terrain bâti de 1341 m² supportant une bâtisse mitoyenne datant de 1830, en R+1+combles+cave, composée de 2 appartements d'environ 220 m² de surface habitable au total, d'une annexe non accolée à usage d'atelier et d'un jardin arboré.

- Accès : le terrain bénéficie d'un accès véhicule et d'un accès piéton indépendants, donnant directement sur l'avenue de la résistance.

- Réseaux : le bâtiment est actuellement raccordé aux réseaux d'électricité et d'eau potable. Le bien est situé dans une zone équipée d'assainissement collectif de type séparatif mais il est actuellement équipé d'une installation individuelle d'assainissement non conforme. Le raccordement au réseau collectif est prévu à l'occasion de la transformation du bien en restaurant. Les eaux pluviales sont évacuées par puits perdu conforme.



Plan extrait du diagnostic assainissement 2016

Le tènement est clos sur les 4 côtés soit par des murs de pierre, des murs ou bâtisses mitoyennes, des clôtures ou des portails. Il est bordé au nord par l'avenue de la résistance, et par des terrains bâtis à usage d'habitation.

Le terrain pourra accueillir des constructions nouvelles en extension dans le respect du document d'urbanisme applicable et des éventuelles servitudes.



Description des deux appartements :

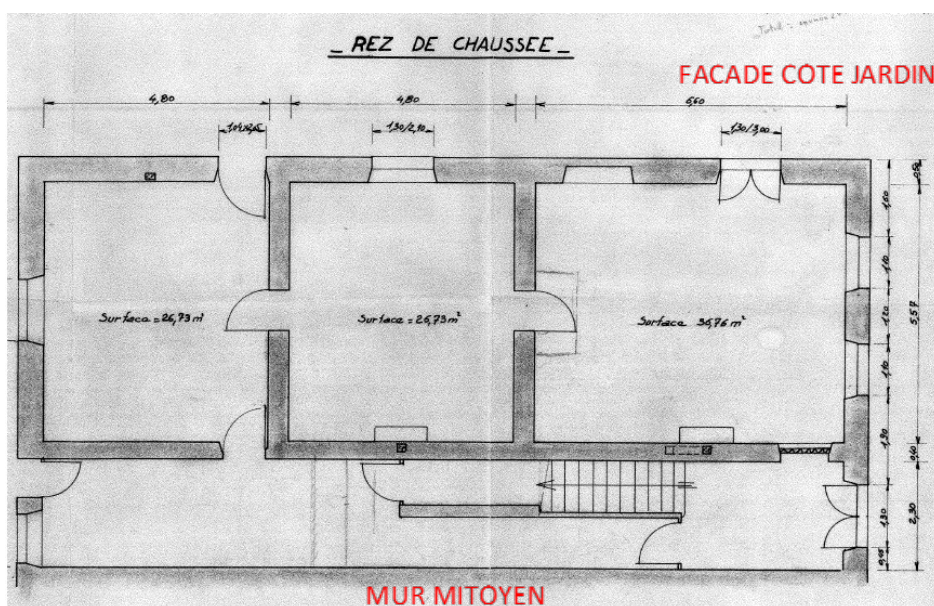
- Appartement 1 (rez-de-chaussée) : entrée par le jardin côté ouest. Cuisine, séjour, deux chambres, salle de bain avec baignoire et douche, cave (accessible par une trappe dans la cuisine)
- Appartement 2 : (1^{er} étage) : entrée par la face nord et cellier au rez-de-chaussée, petit bureau, grande salle, cuisine-salle à manger, chambre, salle de bain et grenier.

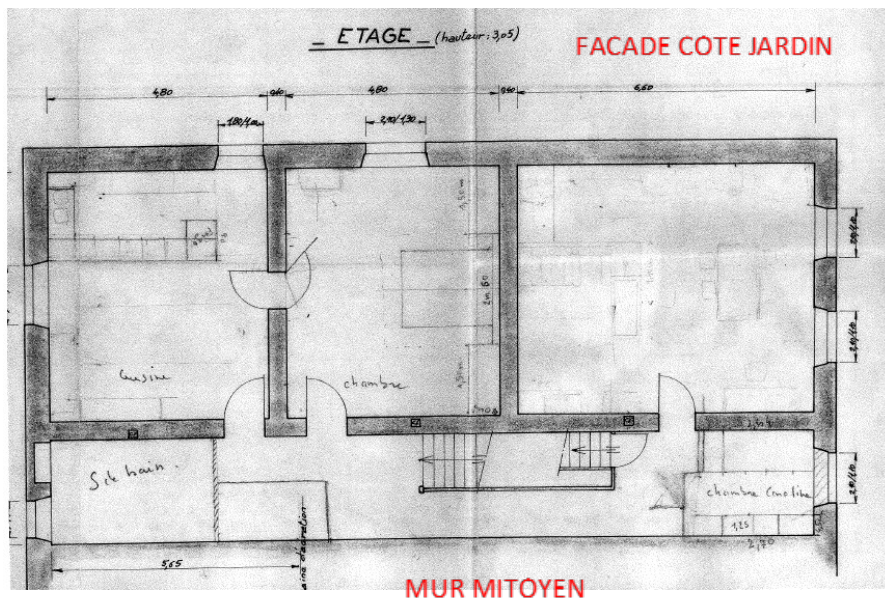
Les deux appartements sont équipés de chauffage électrique et de simple vitrage.

Le bien n'a fait l'objet d'aucun état descriptif de division et règlement de copropriété, les deux appartements appartenant aux mêmes propriétaires et ne faisant pas l'objet d'une location.

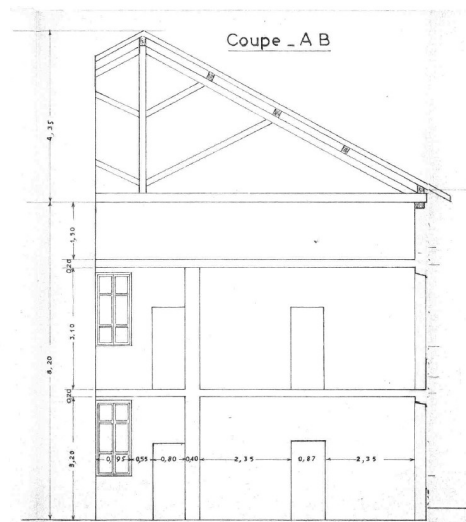
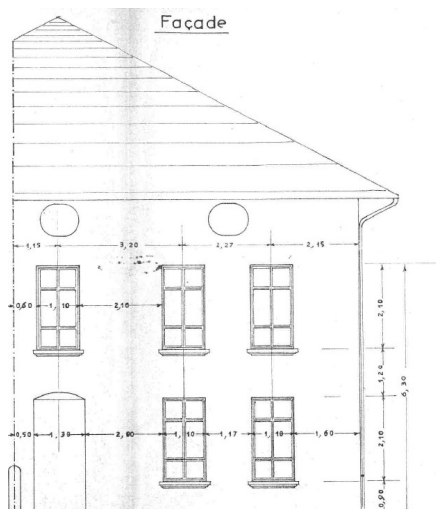
Le bien est inoccupé depuis 2017.

Plans intérieurs de la bâtisse :





Coupes de la façade Nord :



Photos du bien :



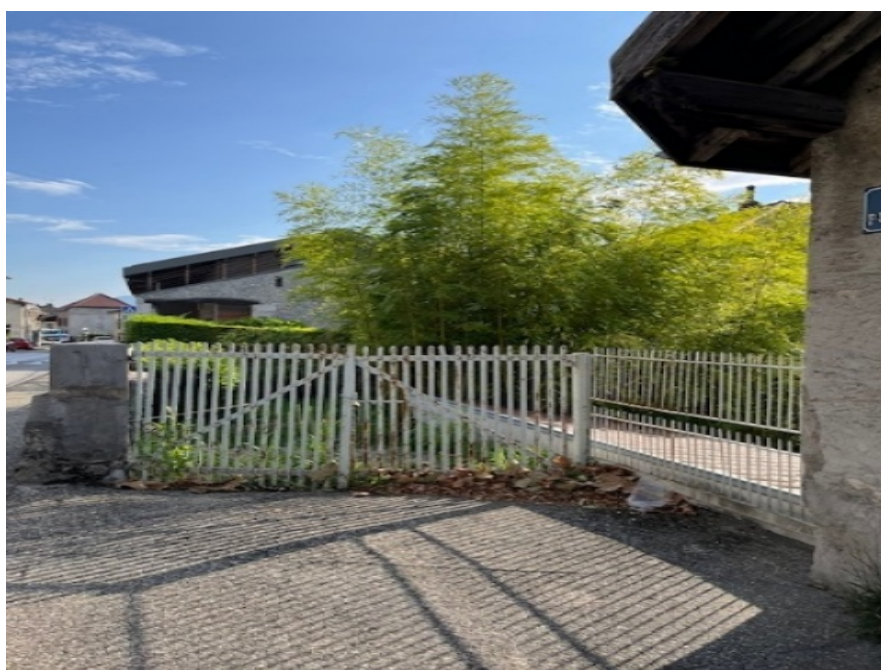
Rampe d'accès piéton



Rampe accès véhicule - Annexe mitoyenne



Mitoyenneté avec maison Pélissier 1



Accès véhicule sur RD90



Annexe avec étage accessible via RD90



Rampe accès piéton - vue Chartreuse



Toiture avec charpente à la française – mitoyenneté avec Maison Pélissier et riverain



A gauche façade Pradourat – à droite façade Pélissier



Façade côté jardin



Annexe - étage accessible sur RD90



Etage de l'annexe

1.4. Mitoyenneté

La maison Pradourat constitue une partie d'une plus grande bâtisse scindée en 2 parties par un mur mitoyen constituée des parcelles AP 126 appartenant à la commune, et AP 127 constituant une copropriété appartenant pour partie à la commune (maison Pélissier) et pour partie à un propriétaire privé.



En résumé, le site du projet présente les atouts et inconvénients suivants :

Atouts du site et du bâtiment	Contraintes du site et du bâtiment
Un bâtiment de caractère (façades en pierres, œil de bœuf) Lieu de vie d'un peintre communal Un gros volume de surface de plancher Un espace vert généreux et arboré Une vue sur Belledonne et dent de crolles La situation en cœur de ville	Bâtiment mitoyen Accès véhicule sur la RD Terrain en contrebas de la RD. Nombreuses pièces, avec murs porteurs. Bâtiment à usage d'habitation Assainissement individuel non conforme Bâtiment vétuste (électricité, menuiseries ; etc.) Périmètre ABF (styles et matériaux imposés)

2. REGLES D'URBANISME ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

2.1. Règles de constructibilités

Le tènement est situé en zone UCA (Zone urbaine de centre ancien) du Plan Local d'urbanisme (PLU) qui correspond aux secteurs les plus anciens de la commune et à vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (notamment les commerces et la restauration). Les constructions doivent rester en cohérence avec l'architecture du bâti existant pour participer à la mise en valeur du patrimoine.

Tout projet de construction devra prendre en compte l'ensemble des règles présentées dans les dispositions générales du PLU et celles spécifiques à la zone UCA du PLU.

Concernant le stationnement, il est important de noter que le PLU impose 1 place + 1 place par tranche de 20m² de surface de plancher créée pour l'activité de restauration. Cette règle ne s'appliquant qu'aux surfaces nouvellement créées, seules les extensions du bâti existant seront concernées.

 Annexe 1 – Dispositions générales du PLU

 Annexe 2 – Règles de la zone UCA du PLU

2.2. Élément du patrimoine à protéger

Le tènement objet du présent appel à projet comporte une partie d'une bâtisse ancienne identifiée au PLU comme élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les aménagements futurs extérieurs devront intégrer cet enjeu.

2.3. Périmètre de monument historique Périmètre de protection des abords du monument historique Château de Bernis

Le bien est situé dans le périmètre de protection modifié du Château de Bernis, inscrit aux monuments historiques. Tous travaux de construction ou d'aménagement seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2.4. Plan de prévention des risques naturels

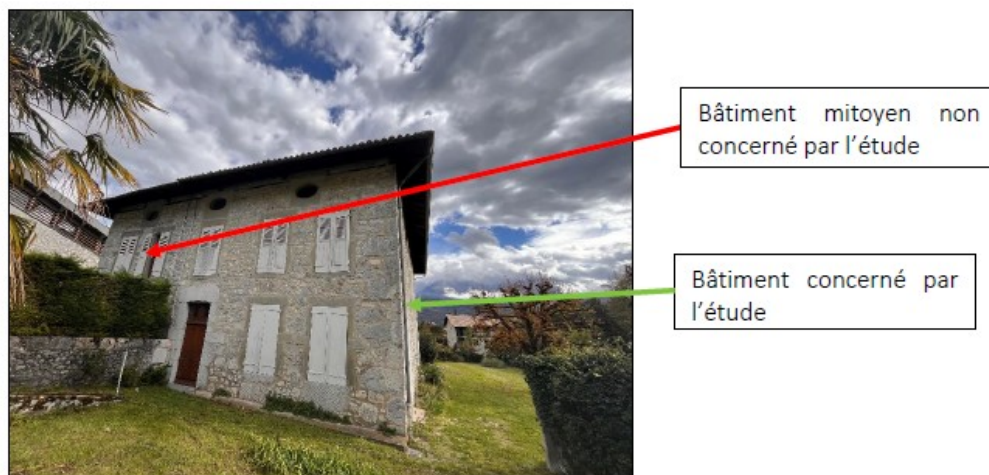
Le bien est situé en zone Bv du PPRN (zone de risque faible de ruissellement sur versant). Une protection des ouvertures des façades exposées, situées en -dessous ou au niveau du terrain naturel est recommandée. Les nouvelles constructions devront prévoir la protection des ouvertures et prévenir les dégâts des eaux.

3. ETUDES OU DIAGNOSTICS REALISES

A ce stade, aucune étude préalable n'a été réalisée pour la transformation du bien en restaurant bistronomique. Toutefois des études ont été réalisées lors de son acquisition puis dans le cadre de son entretien. Les études préalables aux futurs travaux seront définies avec le futur candidat.

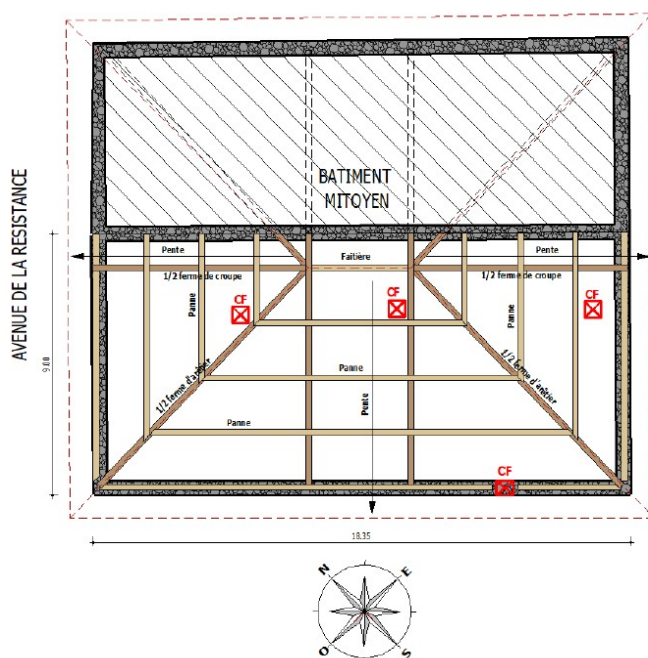
3.1. Diagnostic structure de 2025

Un diagnostic structure a été réalisé en janvier 2025 afin de diagnostiquer la charpente bois existante ainsi que des fissurations présentes dans les murs en pierre. Ce diagnostic sera remis aux candidats retenus à l'issue de la 1^{ère} phase de candidature. Un extrait est présenté ci-après.

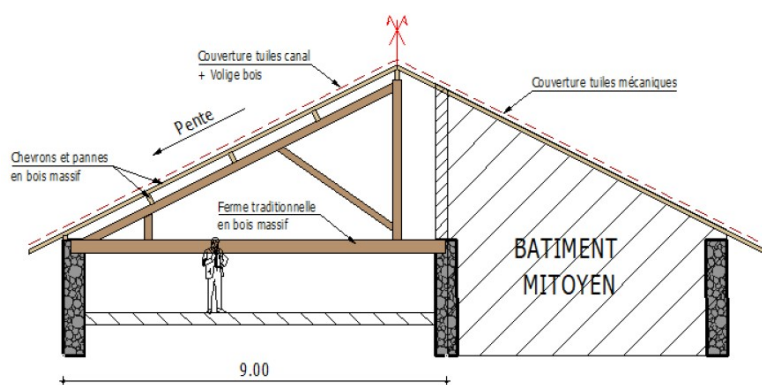


3.1.1. Concernant la toiture et la charpente :

Vue en plan de la charpente :

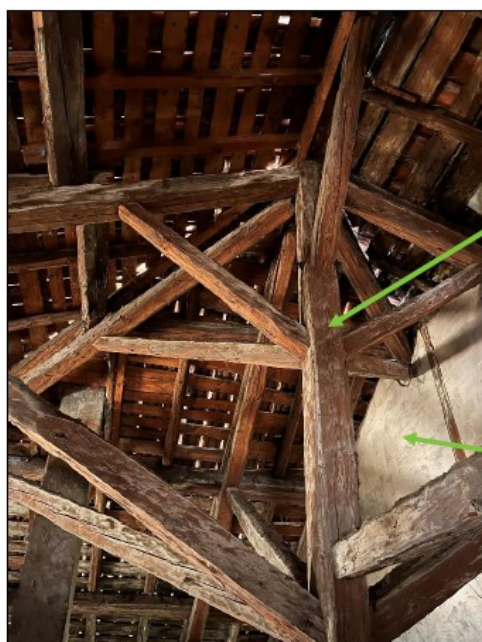


Elévation de la charpente :



Charpente bois existante

Mur en pierre

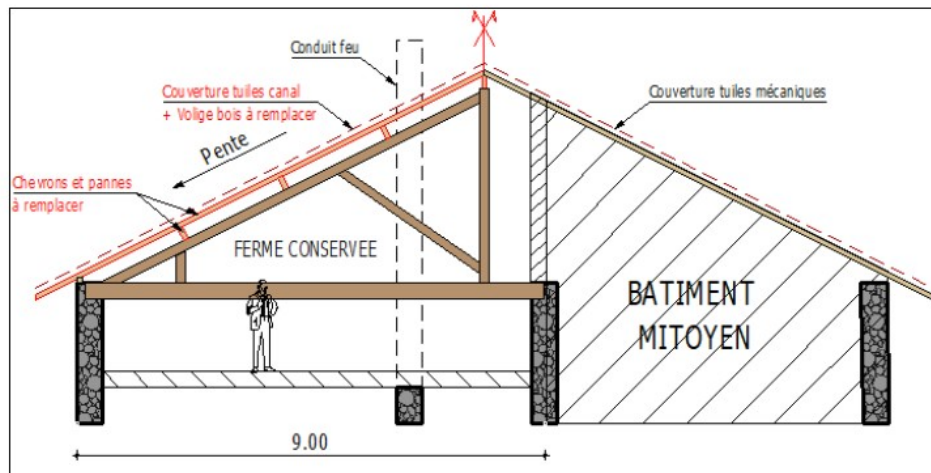


Ferme traditionnelle en bois massif

Mur de refend pour mitoyenneté

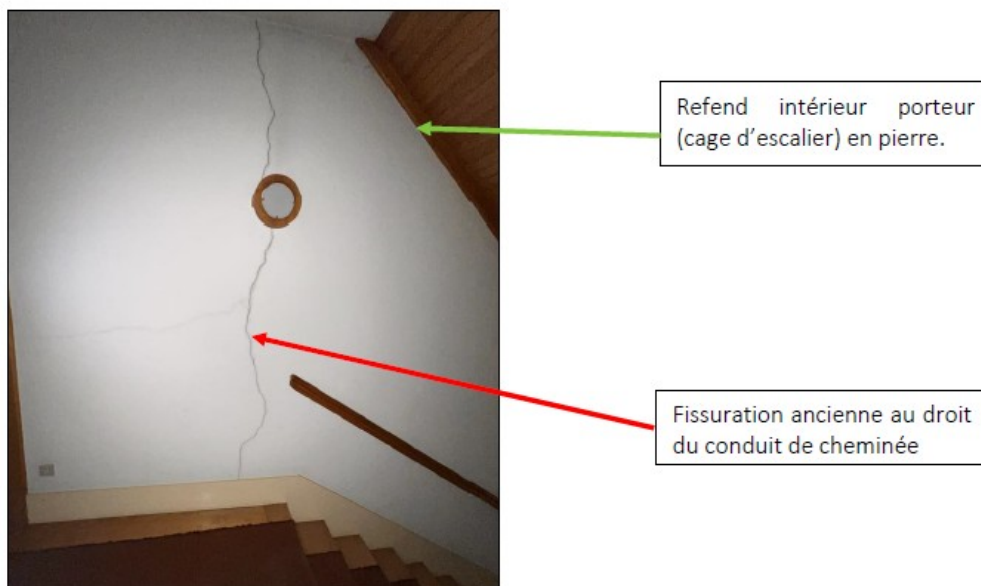
La conclusion du diagnostic structure concernant la toiture :

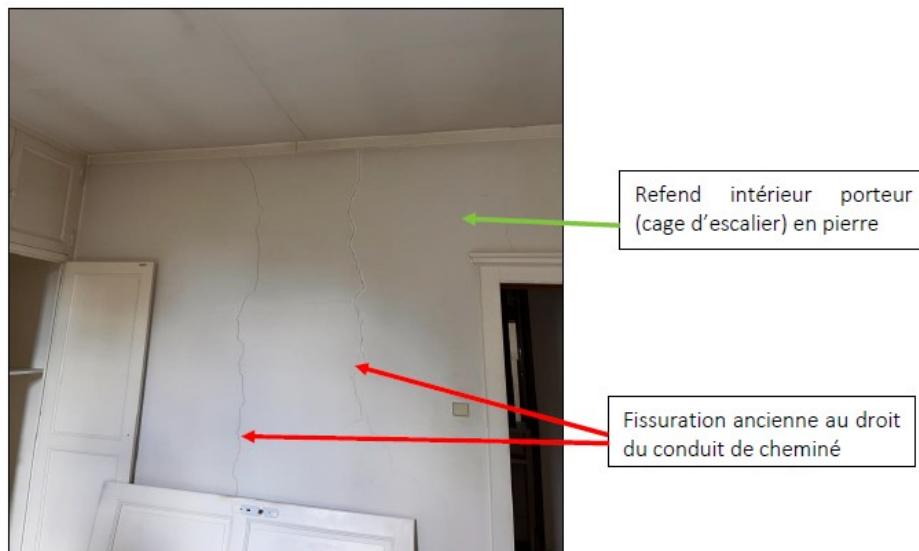
- Recommandé de remplacer la couverture existante en comprenant la mise en œuvre d'un écran pare-pluie pour assurer l'étanchéité de la charpente.
- Préconisé de remplacer les pannes et chevrons existants dans leur intégralité
- Le reste de la charpente est dans un état satisfaisant et peut-être conservé en l'état à condition de conserver un complexe de toiture de poids identique. Pour toute surcharge supplémentaire en toiture, une vérification au calcul des fermes sera effectuée en fonction du nouveau complexe de toiture et un renforcement sera préconisé le cas échéant.



3.1.2. Concernant les fissures verticales sur les murs :

Des fissures verticales sont présentes sur les parements en plâtre des murs en pierre porteurs intérieurs extérieurs. Elles sont situées au niveau des conduits de cheminées en brique à l'intérieur des murs en pierre. La jonction entre les conduits qui sont en briques et le mur qui est en pierre fragilise le parement en plâtre





La conclusion du diagnostic structure concernant les fissures verticales sur les murs :

- Les désordres visibles sur les parement en plâtre des murs en pierre porteurs, au niveau des conduits de cheminée ne sont pas préjudiciables à la tenue structurelle de l'ouvrage.
- Une contre-structure indépendante (support d'un parement) serait adaptée.

En résumé, la charpente est globalement saine, la couverture va être remplacée et les fissures constatées ne compromettent pas la structure.

3.2. Relevés topographiques

Des relevés topographiques du tènement sont en cours de réalisation et seront remis aux candidats retenus à l'issue de la 1^{ère} phase de candidature.

3.3. Relevés des bâtiments

Des relevés du bâtiment principal sont en cours de réalisation et seront remis aux candidats retenus à l'issue de la 1^{ère} phase de candidature.

3.4. Diagnostics de vente

Un diagnostic technique et thermique a été réalisé par ABCDiag le 16/06/2016 dans le cadre de l'acte de vente du bien.

Il révèle la présence de revêtements non dégradés contenant du plomb, la présence d'amiante, et de la vétusté du matériel électrique.

Les diagnostics pourront être remis aux candidats retenus à l'issue de la 1^{ère} phase de candidature

4. TRAVAUX PRE-IDENTIFIES A CE STADE

A ce stade l'ampleur des travaux nécessaires pour transformer le bien en restaurant n'est pas connu, ni la répartition entre le bailleur et le futur locataire. Toutefois, certains points ont déjà été identifiés et seront à compléter ou modifier avec le futur candidat.

La répartition des travaux entre le bailleur et le locataire ne pourra déroger à l'article 606 du code civil.

La répartition définitive des travaux fera l'objet d'une annexe au bail commercial, conformément aux termes du protocole d'accord et après validation juridique.

4.1. Travaux pris en charge par la commune

L'ensemble de ces travaux fera l'objet d'une planification concertée avec le futur exploitant afin d'assurer la cohérence du projet architectural et fonctionnel.

- Réfection de la toiture :

La commune mène en parallèle de l'appel à projet une opération de réfection de la toiture. Les formalités d'urbanisme sont en cours et un appel d'offre sera ensuite lancé, indépendamment des travaux qui seront nécessaires pour la transformation de cette maison en restaurant.

Ces travaux permettront d'assurer l'étanchéité du bâtiment mais ne permettront pas l'aménagement des combles.

- Raccordement au réseau d'assainissement collectif :

Le bâtiment est actuellement sur fosse septique non conforme. La commune a prévu le raccordement de ce bien à l'occasion de sa transformation en restaurant. Elle en assurera la maîtrise d'ouvrage.

Il est fort probable que le gestionnaire du réseau d'assainissement impose le raccordement sur l'avenue de la résistance et une station de refoulement sera certainement nécessaire.

- Extension des constructions existantes :

Si le projet nécessite une extension des constructions existantes, la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la commune de Crolles. La programmation sera co-conçue avec le candidat retenu afin de correspondre aux besoins du restaurateur.

- Aménagement des accès :

L'accès véhicules n'est pas adapté aux véhicules de livraison. Il fera l'objet d'un réaménagement adapté sous maîtrise d'ouvrage de la commune.

- Stationnement :

Une construction étant déjà existante sur le tènement, seules les nouvelles surface de plancher créées nécessiteront la création de places de stationnement. La commune assurera la maîtrise d'ouvrage.

4.2. Travaux à réaliser par le futur titulaire du bail

Le futur titulaire du bail sera responsable des aménagements intérieurs, des installations techniques et mise aux normes de l'établissement dans le respect des prescriptions patrimoniales et du code civil (article 606). Les travaux portant sur les éléments structurels demeureront à la charge de la commune.

Les principes suivants sont annoncés et seront à définir ultérieurement.

- Aménagements intérieurs : l'intégralité des aménagement intérieurs sauf structurels. (Mobilier, ERP...)
- Rénovation du circuit électrique :
- Rénovation des menuiseries :
- Aménagements extérieurs :
- Mise en valeur du jardin arboré, plantations

La répartition exacte sera vue ultérieurement avec le preneur.

5. OBJECTIFS DE LA COMMUNE ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUE DU PROJET

5.1. Origines du projet

La commune de Crolles est située à vingt kilomètres au Nord-Est de la métropole grenobloise et à quarante kilomètres de Chambéry. Elle est implantée sur la rive droite de l'Isère au cœur de la vallée du Grésivaudan et sur les coteaux du massif de la Chartreuse, orientée Sud-Est. La Commune compte environ 8.500 habitants. Elle abrite le siège de la Communauté de communes Le Grésivaudan.

Crolles possède une économie dynamique avec près de 400 entreprises implantées sur son territoire et près de 9000 emplois. Par ailleurs, la présence de STMicroelectronics, l'un des leaders mondiaux des nanotechnologies et qui emploie environ 4 500 salariés sur ses sites, fait de Crolles un territoire d'innovation et très attractif à l'échelle de l'aire urbaine grenobloise.

Implantée en partie sur le territoire du Parc Naturel Régional de Chartreuse, face à la chaîne de Belledonne, Crolles bénéficie d'un environnement paysager exceptionnel.

Dans le cadre de sa politique de gestion patrimoniale, la commune réfléchit à l'affectation de sa réserve de foncier bâti. La maison Pradourat, bénéficie d'un cadre exceptionnel grâce à la vue sur les montagnes et le jardin arboré en plein cœur de ville. Elle présente également un caractère patrimonial et architectural très intéressant.

La commune est en pleine restructuration de son centre-bourg, avec plusieurs projets d'aménagement urbain tel que la construction d'une Maison de Santé, une résidence seniors, projets de logements collectifs avec locaux commerciaux et aménagement d'espaces publics identifiés dans le cadre de deux orientations d'aménagement et de programmation prévues au PLU en vigueur.

Au niveau commercial, la ville connaît une très forte attractivité avec des nombreux commerces de détails et de grande distribution. Les habitants et usagers disposent d'une importante offre commerciale, notamment en restauration.

Toutefois, l'offre en restaurant dite haut de gamme est limitée à deux restaurants présents sur le territoire de la commune avec l'Envol des Saveurs et La Table Haute. D'autres tables de renoms se situent dans les communes voisines.

Le potentiel de Crolles pour l'accueil d'un restaurant haut de gamme est important du fait de la présence d'entreprises d'envergure sur son territoire tels que STMicroelectronics, Petzl, Teisseire, et autres. La présence également du siège de la communauté de communes Le Grésivaudan et les différentes personnalités officielles amenées à se rendre sur le territoire communal sont un argument de plus pour réfléchir à l'installation d'un restaurant de haute qualité sur la commune.

C'est ainsi, que la municipalité a souhaité proposer au conseil municipal l'idée de transformer la maison Pradourat en restaurant bistrannique.

5.2. Objectifs de la commune

Par le présent appel à projet, la commune de Crolles souhaite redonner vie à la maison Pradourat, demeurée inoccupée depuis 2017, en la transformant en un lieu de restauration de qualité participant à la vitalité du centre-bourg.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de valorisation du patrimoine communal et de renforcement de l'attractivité du cœur de ville.

La commune souhaite identifier un porteur de projet capable de proposer un concept culinaire et un aménagement en cohérence avec l'esprit du lieu, dans le respect de son caractère patrimonial et paysager.

Soucieuse de conserver la maîtrise foncière de ce bien, la commune entend en rester propriétaire et le mettre à disposition du futur exploitant par le biais d'un bail commercial. Elle recherche ainsi un restaurateur capable de révéler tout le potentiel de ce lieu, dans une logique de partenariat durable.

5.3. Définition de la bistrannique

La restauration bistrannique peut se définir comme une cuisine de bistrot utilisant des méthodes de préparations gastronomiques, tout en pratiquant des prix intermédiaires et garantissant une ambiance conviviale.

Ce positionnement intermédiaire entre gastronomie et convivialité répond aux attentes exprimées par les habitants et aux besoins d'un public d'affaires présent sur la commune.

5.4. Attentes de la commune

Les attentes de la commune pour ce projet sont les suivantes :

- Un restaurant de qualité offrant une cuisine raffinée et créative avec des méthodes de préparations gastronomiques tout en conservant une ambiance conviviale et décontractée propre aux bistros.
- Utilisation de produits frais et locaux et plats de saison
- Ouverture du lieu à des séminaires, mariages ou privatisations
- Conserver la mémoire du lieu en lien avec l'artiste-peintre Roger Pradourat (expositions, mise en vente de peintures)
- Mise en valeur des espaces extérieurs
- Maintenir au maximum la desserte intérieure existante (escaliers, circulations intérieures)

Quelques précisions sur les aménagements du site :

- Possibilité de prévoir l'extension des bâtiments existants
- Les combles ne pourront pas être aménagées pour l'accueil de public
- Mise en valeur des espaces extérieurs souhaitée (jardin, terrasse)
- Maintenir au maximum la desserte intérieure existante (escaliers, circulations) afin d'éviter les modifications structurelles
- Les travaux de transformation, d'extension et d'aménagement extérieur devront impérativement prendre en compte l'enjeu patrimonial de la bâtisse.

La commune ne souhaite pas imposer de positionnement commercial (gamme de prix, horaires d'ouverture, etc.), afin de permettre à chaque candidat de proposer un concept original, cohérent avec le lieu et son environnement. Le projet devra cependant s'inscrire dans une démarche qualitative et durable, valorisant le cadre patrimonial du bâtiment et contribuant à l'attractivité du centre-bourg.

6. ETAPES ET CALENDRIER DE MISE EN OEUVRE DU PROJET

Une fois le candidat retenu à l'issue de l'appel à projet, le calendrier prévisionnel est le suivant (sous réserve des études et validation administratives) :

- Signature du protocole d'accord : mars-avril 2026
- Lancement des études de conception et du marché de maîtrise d'œuvre
- Détermination des travaux, répartition et fixation des conditions essentielles du bail commercial en l'état futur d'achèvement
- Signature du bail commercial : décembre 2026
- Lancement des travaux à la charge de la commune : mars 2027
- Mise à disposition du bien au preneur et réalisation des travaux à la charge du preneur
- Début d'exploitation : début 2028

7. PRINCIPES DU PROTOCOLE D'ACCORD

7.1. Éléments essentiels

A l'issue de l'appel à projet, un protocole d'accord sera établi entre le candidat retenu et la commune.

Il aura notamment pour objet de prévoir une relation d'exclusivité entre la commune et le futur exploitant, lequel sera associé aux études et à la conception du projet menés par la commune, avec un droit de priorité sur le futur bail commercial.

L'objectif est de parvenir à une identification et une répartition claire des travaux à réaliser, pour ensuite être en capacité d'établir et de signer un bail commercial en l'état futur d'achèvement. Les conditions définitives du bail (montant du loyer, durée, répartition des charges et taxes, dépôt de garantie, etc.) ne pourront être déterminées qu'une fois connus l'ampleur des travaux et les surfaces effectivement aménagées par la commune et le futur exploitant.

La signature du protocole d'accord interviendra après délibération du conseil municipal autorisant le Maire à signer ledit document.

7.2. Répartition des charges

Si le projet nécessite des travaux touchants à la structure du bâtiment (murs porteurs, planchers, ouvertures), ce point fera l'objet du protocole d'accord.

Les travaux portant sur la structure du bâtiment, tels que les murs porteurs, les planchers ou les ouvertures, relèvent de la compétence et de la responsabilité de la commune, conformément à l'article 606 du Code civil.

À ce stade, l'ampleur exacte de ces travaux n'est pas connue et dépendra du projet présenté par le candidat retenu et des études techniques ultérieures. Leur répartition précise, le calendrier de réalisation et les éventuelles interventions du futur preneur sur des aménagements non structurels seront formalisés dans le protocole d'accord.

Ce protocole permettra ainsi de définir clairement :

- Les travaux qui resteront à la charge de la commune ;
- Les travaux que le futur exploitant pourra réaliser ou financer, dans la limite de ce qui n'affecte pas la structure ;
- Les modalités de coordination entre les travaux réalisés par la commune et ceux réalisés par le preneur, afin d'assurer la sécurité, la conformité aux normes et le respect du patrimoine bâti.

8. ANNEXES

- Annexe 1 : Dispositions générales du PLU
- Annexe 2 : Règlement zone UCA du PLU