



MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS DE SERVICES

CAHIER DES CHARGES

Etude de faisabilité pour la construction/réhabilitation
du groupe scolaire Anatole France

Date limite de réception des offres : vendredi 20 avril 2018 à 11h30

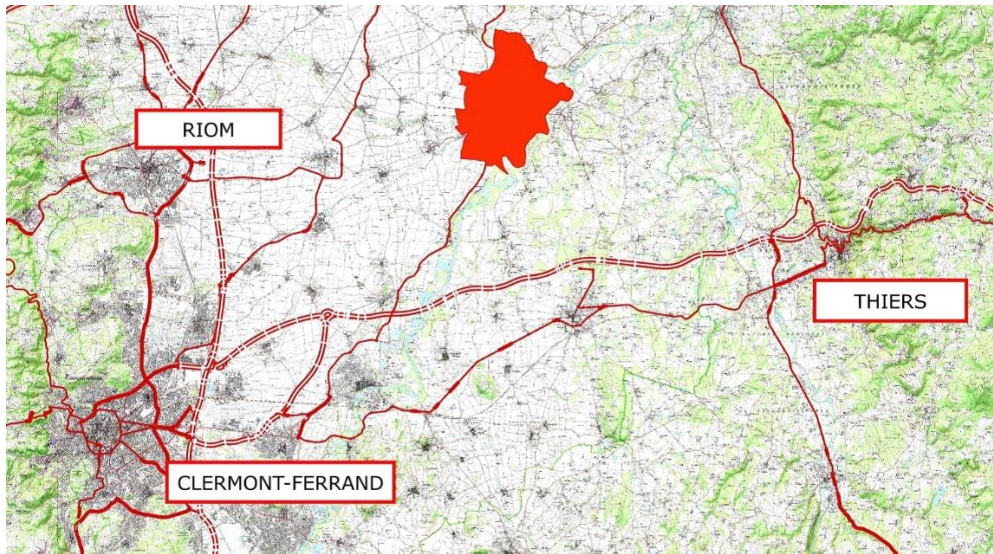
Marché public passé selon une procédure adaptée
Conformément à l'article 28 du Code des Marchés Publics

I. Présentation du contexte territorial

La commune de Maringues d'une superficie de 22 km² est comprise entre 3 entités paysagères :

- La grande Limagne
- Le plateau de Randan
- Le val d'Allier

Le bourg se situe à distance équivalente de 4 centres urbains : Thiers, Clermont-Fd, Riom et Vichy soit environ 20 à 30 minutes de route dans chaque cas.



La ville est traversée par deux rivières : la Morge et l'Allier qui donne au centre bourg un caractère très typé. Les bords de la Morge sont en partie aménagée en promenade.

Maringues était historiquement une ville de tanneurs. L'artisanat des tanneries s'est d'ailleurs implanté dès le XIIIe siècle et a largement marqué l'histoire de la ville et son architecture.

On trouve encore en centre bourg de très beaux exemples de tanneries, plus ou moins bien conservées.

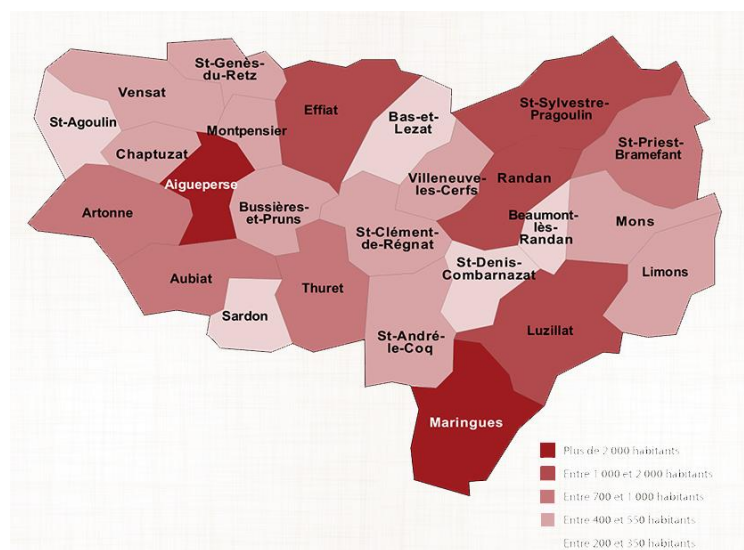


Malgré sa vocation péri-urbaine, la ville conserve un caractère de bourg castral et la commune, son caractère rural qui se traduit par ses paysages, la proximité d'espaces naturels variés, sa dimension humaine et son cadre de vie agréable.

Comptant 3150 habitants au dernier recensement, la commune se caractérise par une croissance continue depuis la fin des années 60 (+1000 habitants depuis 1968).

La population est relativement jeune et la proximité avec les bassins économiques de Clermont-Ferrand contribue à maintenir cette croissance régulière.

La commune est adhérente à la communauté de communes de Plaine Limagne (CCPL), née le 1^{er} janvier 2017 de la fusion de 3 EPCI. Elle regroupe 25 communes et un peu plus de 25 000 habitants.



Sur le territoire se situe un important complexe sportif (composé entre autres de trois terrains de sports et deux salles multi-activités), deux écoles : une école publique (Anatole France), une école privée (St Joseph) ainsi que deux collèges (Louise Michel : public et Saint Joseph : privé)



II. Présentation du groupe scolaire Anatole France

Le groupe scolaire (un collège à l'origine) a été construit à la fin des années 50 et il a fait l'objet de travaux d'adaptation en 1989 pour devenir une école.

Il est implanté au sud du centre bourg à l'embranchement de la route de Thiers et de la route de Riom sur les parcelles cadastrées section ZK n°374 et 375.



Le bâtiment accueille environ 300 élèves et 13 classes. Il est bien desservi par deux routes départementales le jouxtant. Aux heures d'arrivée et de sortie des élèves, la circulation est dense et difficile.

Le bâtiment en lui-même est hétéroclite, fruit de collages et rénovations successifs. Si la structure du bâtiment principal semble être en bon état, les réseaux, le clos et le couvert sont vétustes et conduisent à des désagréments et des dysfonctionnements de plus en plus fréquents (pannes, fuites, etc.).

Une étude pré programmatique a été réalisée en 2011 sur le devenir du bâtiment. Le document est joint au dossier de consultation. Toutefois l'étude est aujourd'hui en partie obsolète car les ambitions du projet ont été revues.

Les activités sportives sont réalisées dans la cour, dans la salle de motricité ou au sein du bâtiment mitoyen appartenant à l'association : « Pro-Patria ». L'école n'utilise pas les installations du complexe sportif, situées trop loin et avec un cheminement trop dangereux pour les élèves. Ce qui limite la variété des activités sportives proposées.

Sur le site de l'école se trouve une antenne relais implantée à l'extrême ouest du site. La localisation de celle-ci a été et demeure encore source de tensions au sein de la population locale et de l'équipe enseignante.

Elle reste donc un point noir si le projet s'oriente vers une réhabilitation du bâtiment existant.

Le bâtiment de l'école héberge également 5 appartements avec des locataires en place depuis très longtemps. Le devenir de ces locataires devra être pris en compte dans les scénarios proposés. Les locataires, pour accéder à leur logement, passent par les escaliers de l'école et non par un cheminement dédié. Dans l'option « réhabilitation », une entrée et un cheminement propre devra être trouvé pour ces locataires.

Enjeux de l'étude de faisabilité

A. Objet de l'étude

Aujourd'hui au regard des contraintes du bâtiment existant : coût de fonctionnement, accessibilité PMR défaillante, déconnexion avec les installations du complexe sportif, la municipalité est convaincue de la nécessité d'un nouveau projet mais s'interroge sur l'opportunité de réhabiliter le bâtiment. Le but de l'étude est de déterminer les conditions de réalisation de deux scénarios pour une nouvelle école :

- la réhabilitation/extension/démolition partielle du bâtiment existant sur le site dit du champ d'Orioux.
- la construction neuve sur le site dit du Bouchet dont les terrains font l'objet d'un zonage spécifique dans le PLU actuel et le futur PLU et d'une procédure de DUP.

La commune souhaite disposer de tous les éléments préalables à la décision de l'un ou l'autre des scénarios, en particulier l'évaluation de l'option économiquement la plus avantageuse en **coût global**.

L'étude devra donc établir l'estimation du coût des travaux, entretien et maintenance en faisant apparaître les avantages et contraintes de chaque option (gestion du chantier, planning prévisionnel, coût de fonctionnement du bâtiment, coût de construction, devenir des bâtiments, conséquences urbaines, etc.)

Deux scénarios a minima sont attendus mais d'autres pourront apparaître en cours d'études.

a. Objectifs généraux

- Evaluer la faisabilité technique, architecturale et économique de la rénovation de l'école existante,
- Evaluer la faisabilité technique, architecturale et économique de la construction d'une école neuve sur les terrains du site du Bouchet,
- Mesurer l'impact fonctionnel sur le bourg des différents scénarios et définir les conséquences et les besoins programmatiques,
- Définir les objectifs environnementaux dans les deux cas et mesurer les implications en termes d'investissement et de fonctionnement,
- Mettre en relation le projet architectural avec le projet pédagogique en rapport avec les nouveaux enjeux de société (école du numérique, développement durable, nouvelle forme d'enseignement, etc.),
- Réaliser le diagnostic des bâtiments existants,
- Réaliser le diagnostic de mise en accessibilité du bâtiment existant.

b. Objectifs particuliers

Pour chaque scénario :

- Réduire au maximum le coût de fonctionnement énergétique du bâtiment, avec le recours, tant que faire se peut, à des énergies renouvelables, à des matériaux locaux, à des dispositifs ingénieux pour limiter la consommation énergétique du bâtiment,
- Construire/réhabiliter l'école avec des matériaux de qualité dans la tradition maringoise (médiathèque, hôtel de ville),
- Réfléchir au relogement des locataires de l'école,
- Déterminer le niveau énergétique le plus pertinent (BPOS ? RT 2020 ? RT 2012 ?) au regard du programme,
- Réfléchir aux liens fonctionnels et programmatiques de l'équipement avec le tissu urbain environnant,
- Adapter ou créer un programme pédagogique en lien avec les nouvelles technologies en s'interrogeant sur la place du numérique dans la vie de l'enfant,
- Faire de la cantine un lieu convivial et peu bruyant avec des propositions d'organisation pour optimiser les moyens humains et matériels,
- Evaluer les conséquences de la mutualisation de certaines fonctions (ex : cantine et garderie),
- Réfléchir à l'utilisation des équipements sportifs de la commune.

En plus et a minima pour l'option « réhabilitation » :

- Evaluer la mise aux normes accessibilité du bâtiment
- Restructurer la cantine pour respecter le principe de « marche en avant »
- Réfléchir à optimiser les flux sur le parking aux heures d'entrée et de sorties d'école (attention le parking appartient pour moitié à la Commune et pour moitié à l'association pro-patria)

En plus et a minima pour l'option « construction » :

- Faire des propositions argumentées sur le devenir programmatique des bâtiments existants du groupe scolaire.

B. Attendus de l'étude

Le prestataire retenu sera chargé de rendre toute production intermédiaire ainsi qu'un rapport final en 5 exemplaires papier et sous forme numérique, en 2 exemplaires au format word et pdf pour les textes et dwg et pdf pour les plans.

L'étude devra faire l'objet de consultations préalables avec l'ensemble des personnes nécessaires : personnels scolaires, parents d'élèves, associations locales et spécifiquement une commission ad hoc rassemblant des élus, deux membres de la communauté éducative et deux parents d'élèves.

L'étude fera l'objet, a minima, de deux réunions de présentation intermédiaire et d'un rendu en commission ainsi que d'une présentation en séance du Conseil Municipal.

Phase 1 : analyse, recueil des données et diagnostic

Pour mémoire une étude pré-programmatique a déjà été réalisée en 2011 et pourra servir de base à cette phase.

Il s'agit d'une phase de recueil et de compilation des contraintes et qualités du territoire et des sites concernés, de formulation des objectifs du projet en coordination avec la maîtrise d'ouvrage. Il s'agira également de mesurer les enjeux de transformation du territoire communal autour de celles du groupe scolaire.

Une concertation avec les personnes associées (communauté éducative, parents d'élèves, élèves, commission ad hoc) sera réalisée dans le but de comprendre le fonctionnement du groupe scolaire existant et de déterminer les besoins du projet.

Un diagnostic technique, environnemental et fonctionnel sera réalisé sur les bâtiments existant du site du champ d'Orioux.

Phase 2 : faisabilité et estimation des travaux

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra livrer une étude de faisabilité architecturale, économique et technique s'appuyant sur le diagnostic préalablement établi et sur la base de deux options minimum (réhabilitation ou programme neuf)

Le prestataire devra remettre à la commune un rapport permettant de comparer les deux options prioritaires envisagées : réhabilitation ou école neuve.

Il s'appuiera sur le diagnostic technique, structurel, économique, la durée et complexité du chantier et établira un bilan coût-avantage objectif et équilibré.

Phase 3 : mise à jour du pré-programme

Sur la base du pré-programme établi par la SCP Descoeur F&C en octobre 2011 une mise à jour sera réalisée. Elle devra permettre de faire un choix entre les différentes options envisagées et fera l'objet d'une présentation en conseil municipal. Le document servira de base à l'élaboration du futur programme technique et fonctionnel.

Phase 4 : Aide à la réalisation du dossier de DUP

L'équipe retenue devra établir les pièces suivantes, nécessaire au dossier de DUP :

- a) **la notice explicative** (Elle présente les aspects juridiques, matériels, géographiques de l'opération. Elle doit indiquer l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu).
- b) **le descriptif du projet** (Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants doivent figurer au dossier. Il permet de porter à la connaissance du public des informations techniques sur leur réalisation)
- c) **le plan de masse**

- d) **le coût estimatif des travaux** (Il doit permettre à tous les intéressés de s'assurer que les travaux et ouvrages ont un caractère d'utilité publique. L'appréciation sommaire des dépenses distinguera le montant des acquisitions de celui des travaux à réaliser).

Délais de l'étude

Une proposition de planning sera établie par l'équipe de maîtrise d'œuvre dans le cadre de son offre.

Néanmoins l'étude commencera au 30 avril 2018 et sera rendue le 3 août 2018. Elle sera présentée au Conseil Municipal du mois de septembre 2018 (date à définir mais a priori le 27 septembre 2018)