



Projet de construction d'un médiathèque et de locaux à usage associatif

## **MARCHE D'ETUDES DE PROGRAMMATION**

### **Cahier des Charges**

## SOMMAIRE

ARTICLE 1 - Objet du marché

ARTICLE 2 - Contenu et déroulement de la mission

ARTICLE 3 - Planning des études

ARTICLE 4 – Option

ARTICE 5 – Méthodologie

ARTICLE 6 - Restitutions

ARTICLE 7 - Annexes

## **ARTICLE 1 - Objet du marché**

Le présent marché aura pour objet la définition du contenu de la mission de programmation, confiée au prestataire en vue de l'élaboration :

- de l'étude de faisabilité, du préprogramme, du programme et du chiffrage de la construction d'une médiathèque et de locaux à usage associatif,
- d'une mission d'assistance à Maître d'ouvrage.

### *Cadre de l'opération*

Actuellement la bibliothèque est installée en centre ville dans un bâtiment ancien à 3 niveaux difficilement accessible aux personnes à mobilité réduite. Locaux exigus et ne peuvent faire l'objet d'un agrandissement sur site. Le personnel ne peut accueillir dans de bonnes conditions les usagers.

Par ailleurs, des associations sont installées dans des préfabriqués vétustes sur le foncier communal destiné à accueillir la future médiathèque.

Le projet réalisé permettra d'améliorer les conditions d'accueil de l'ensemble des utilisateurs (professionnels et usagers).

### *Descriptif de l'opération*

Construction d'un bâtiment R+1 d'une surface d'environ de 2000m<sup>2</sup> comprenant :

- une médiathèque d'une surface d'environ 1000 m<sup>2</sup> au rdc et sur un seul niveau,
- de locaux à usage associatif d'une surface d'environ 1000 m<sup>2</sup> à l'étage dont une salle de danse dont la surface sera à déterminer en cours d'études.

Aménagement d'une voie de circulation entre la place Charles de Gaulle et l'avenue des Martyrs (route départementale) en y intégrant les circulations douces.

Aménagement de parkings de proximité pour les équipements réalisés.

Améliorer et sécuriser les conditions d'accès à l'école Declémy (écoliers, parents et car de ramassage).

### *Particularité de l'opération*

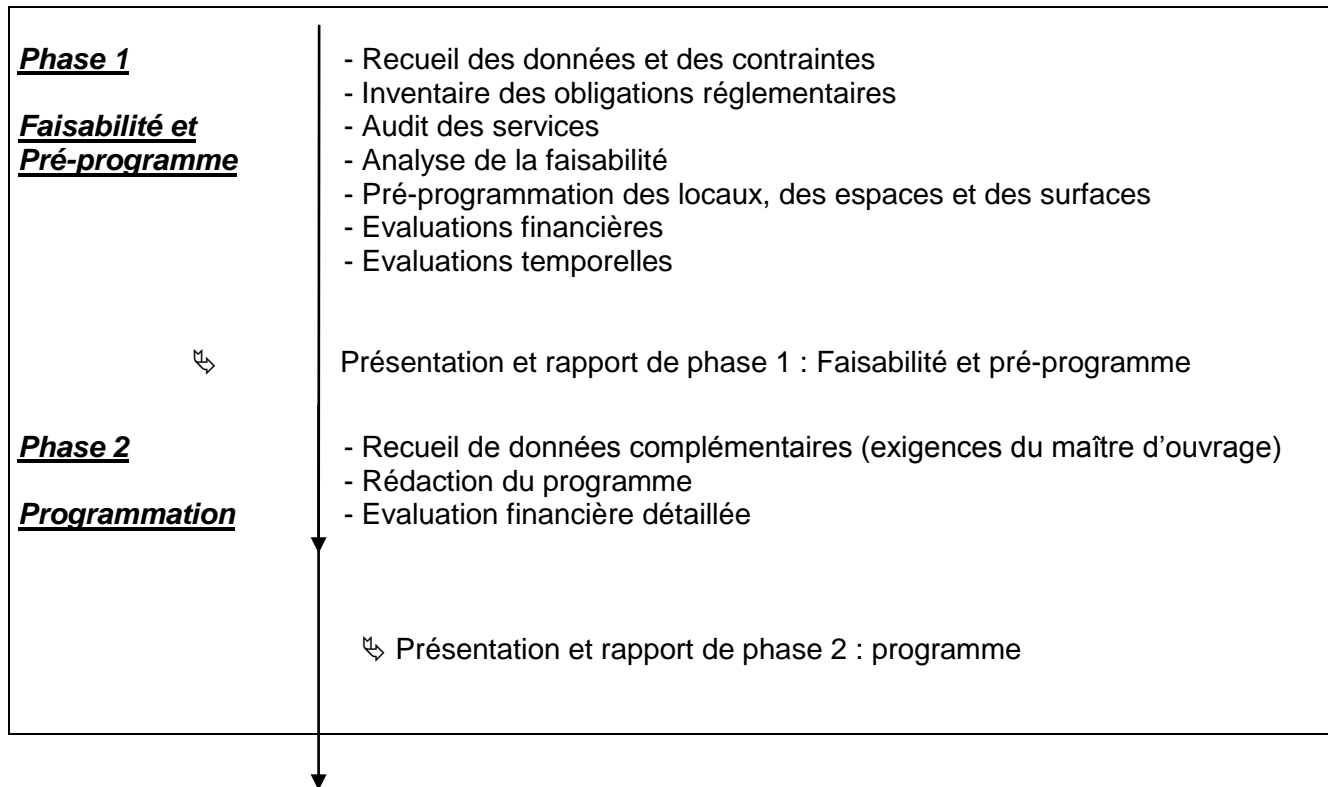
Le Maître d'Ouvrage a choisi de construire cet équipement en intégrant une démarche de Haute Qualité Environnemental dont le niveau reste à définir et qui, en tout état de cause, ne devra pas avoir pour conséquence le dépassement de l'enveloppe budgétaire affectée à ce projet.

Le projet se situe en périmètre des monuments historiques (ABF).

Les incidences sur le stationnement doivent faire l'objet d'une évaluation par le programmiste.

L'aménagement des accès et du stationnement devra être prévu.

## **ARTICLE 2 - Contenu et déroulement de la mission**



Le schéma ci-dessus donne le principe général du déroulement de la mission de programmation phase par phase. Nonobstant, chaque phase pourra faire l'objet d'une démarche interactive basée sur des approches successives et progressives permettant de préciser et détailler les études. De plus, les études d'une phase donnée pourront nécessiter une approche préalable à des questions normalement examinées dans une phase ultérieure.

## **2.1 - Phase 1 : Faisabilité et pré-programme**

Cette phase consiste à recueillir les données d'entrée puis à définir le contenu de l'opération et à vérifier sa faisabilité.

### **Recueil et assimilation des données d'entrées**

Dans un premier temps, cette phase vise à recueillir et à assimiler les informations nécessaires au lancement des études de pré-programme et de faisabilité. Elle consiste à rassembler des informations de différentes natures, à savoir :

- Recueil des données et des contraintes
- Inventaire des obligations réglementaires,
- Audit des services (visites et groupe de travail avec les utilisateurs),

### **Faisabilité**

L'étude de faisabilité permet de matérialiser le pré-programme sous différentes organisations spatiales répondant à différents partis pris. Parmi les pistes explorées, les plus pertinentes donnent lieu au développement de scénarios d'aménagement. Les scénarios résultent de l'application de différentes hypothèses de pré-programme et de différentes hypothèses d'organisation spatiale.

La faisabilité se décline alors en volets fonctionnels, architecturaux, techniques, administratifs, temporels, économiques, ... Elle fait l'objet d'évaluations financières et temporelles. A travers ces études le programmiste évalue et présente la compatibilité du pré-programme avec les contraintes du site et de l'opération.

La faisabilité architecturale doit prendre en compte les particularités de la zone constructible et l'insertion du projet dans son environnement urbain et paysager (potentiel constructible). Un plan masse schématise l'insertion du projet dans le site et ses accès de toute nature. Des coupes à l'échelle doivent permettre de visualiser les liens physiques entre les bâtiments existants et la future construction répondant aux liaisons fonctionnelles mentionnées dans le pré-programme.

Outre les coûts d'investissements directs, la faisabilité technique doit être suffisamment détaillée pour identifier les coûts d'investissement induits ou indirects, temporaires ou définitifs mais néanmoins nécessaires à la réalisation de tout ou partie des travaux. Une première approche basée sur des ratios doit permettre d'évaluer les consommations d'énergie et d'eau ainsi que les volumes et les traitements des rejets.

Les évaluations financières intègrent l'ensemble des coûts d'investissement explicites et implicites imputable à l'opération.

Les évaluations temporelles, présentées sous forme de planning Gant (ou autres), précisent les conditions préalables, les phases principales et les dates clés de l'opération en cohérence avec les modes de mise en concurrence pressentis. La faisabilité temporelle doit répondre aux objectifs du maître d'ouvrage et mettre en exergue les conditions préalables (disponibilité du terrain...).

### **Pré-programme**

Sur la base des données d'entrées, cette phase consiste, dans un premier temps, à inventorier et à traduire l'activité en locaux, surfaces, liaisons, ... de façon théorique et « idéale » sur la base d'avis, de ratios, des normes et des « règles de l'art ».

Le pré-programme est élaboré et validé par la conjugaison de l'une ou de plusieurs méthodes ci-après :

- référence au programme d'une opération similaire existante ;
- analyse d'activité ;
- utilisation de ratios ;
- analyse des contraintes de fonctionnalité internes à certains locaux ;
- utilisation de guides de programmation ;
- utilisation de documentations propres au programmiste.

Le pré-programme est constitué en définissant dans le détail les espaces et les équipements spécifiques, les locaux et les surfaces ainsi que les liaisons fonctionnelles principales et les accès piétons et logistiques.

## **2.2 - Phase 2 : Programmation**

Cette phase a pour but de rédiger le programme de l'opération. Il présente le projet sur le plan des objectifs, du contenu, des fonctionnalités, de l'architecture, de l'ingénierie, de la réglementation... Ce document complété d'un CCAP constitue le cahier des charges nécessaire au Maître d'Ouvrage pour sélectionner un maître d'œuvre.

Le programme se décompose en 2 volumes :

- Description générale de l'opération
- Recueil des données et des exigences détaillées

Il est complété d'une note, établie par le programmiste, constituant l'estimation financière détaillée de l'opération.

### **« Description générale de l'opération »**

La première partie du programme décrivant l'opération est reconstituée à partir des études et des choix préalables à cette phase. Elle rassemble les éléments tant au niveau des objectifs du Maître d'Ouvrage que du recensement des contraintes externes applicables à l'opération. Le programmiste organise ce document en adaptant et complétant avec l'accord du maître d'ouvrage le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et des objectifs fondamentaux ;
2. Recueil détaillé des besoins, des données et des contraintes ;
3. Programme des locaux, des espaces, des surfaces et des équipements spécifiques ;
4. Définition des conditions ou liaisons fonctionnelles ;
5. Principes d'implantation et de construction ;
6. Principe d'accès et de stationnement ;
7. Glossaire ;
8. Annexes.

Cette partie est réputée rassembler toutes les informations nécessaires au concepteur pour travailler dès le stade de l'esquisse. Elle doit contenir toutes les informations pouvant orienter les premières réflexions et écarter les fausses solutions.

#### **« Recueil des exigences »**

La seconde partie du programme décrit les exigences du maître d'ouvrage permettant de garantir l'adéquation qualitative entre la prestation du Maître d'oeuvre et le résultat escompté. Elle traduit les objectifs du maître d'ouvrage en cahier des charges à caractère plus technique.

Elle rassemble les éléments tant au niveau de la nature de la construction qu'au niveau de la conduite attendue du Maître d'oeuvre pour mener à bien cette réalisation.

Le programmiste organise ce document en adaptant et complétant avec l'accord du maître d'ouvrage le plan suivant :

1. Recueil des données et contraintes techniques
2. Exigences architecturales ;
3. Exigences environnementales ;
4. Exigences d'organisation et d'assurance de la qualité ;
5. Exigences tenant à la recherche de résultats de Haute Qualité Environnementale ;
6. Exigences techniques :
  - a. Exigences techniques générales ;
  - b. Exigences techniques détaillées ;
7. Recueil des principaux textes réglementaires ;
8. Annexes :
  - a. Fiches descriptives locaux par locaux ;
  - b. Autres annexes.

Ce volume rassemble les informations complémentaires à la description générale de l'opération nécessaires au concepteur. La rédaction doit faciliter le travail des différents intervenants dans la conception et adopter un mode d'expression « métier ».

Dans un programme les "exigences" ont pour but de fixer le niveau minimum de performance et de qualité que le concepteur devra atteindre dans son projet. Les exigences relatives aux conditions fonctionnelles faisant l'objet de chapitres spécifiques, les chapitres du programme consacrés aux autres exigences expriment la volonté du maître d'ouvrage dans les domaines de l'aménagement, de l'environnement, de l'assurance qualité, de l'architecture, des spécifications techniques, des coûts et de l'organisation.

L'expression des objectifs qualitatifs ne doit pas être un obstacle à la liberté de création ou de choix du concepteur. Pour atteindre cet objectif, le programmiste doit, dans la mesure du possible, fixer le niveau minimum de qualité, par utilisation d'un mode d'expression dit "exigentiel".

### Evaluation financière

Les éléments de programmation technique détaillée, assortis du calcul détaillé du coût prévisionnel des travaux correspondants et du calendrier prévisionnel des études et travaux sont soumis aux avis du maître de l'ouvrage et du conducteur d'opération.

Les éléments de programmation technique détaillée, sont, si nécessaires, corrigés ou complétés, par le programmiste, pour tenir compte de ces avis.

### ARTICLE 3 - Planning des études

Phase 1 – Faisabilité – Pré - programme : élaboration sous 3 mois maximum à partir de la date de notification de l'ordre de service par le maître d'ouvrage.

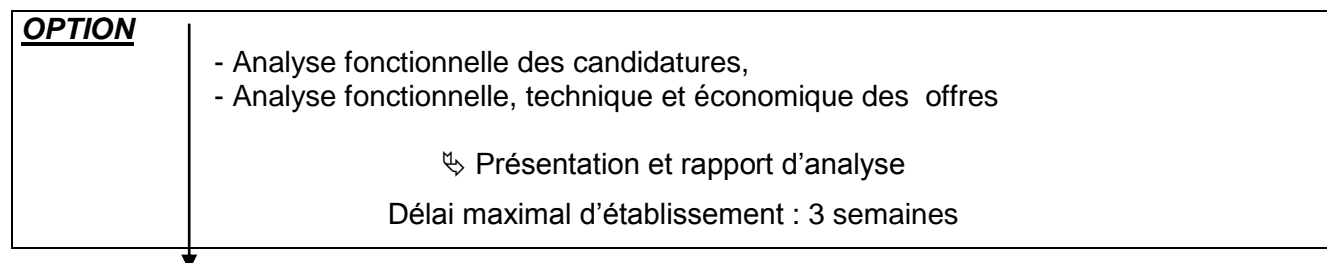
Phase 2 – Programmation : élaboration sous 3 mois maximum à partir de la date de validation par écrit du maître d'ouvrage du rapport de la phase 1 - Faisabilité – Pré – programme.

### ARTICLE 4 – Option

#### Objectifs et contenu

Cette phase a pour objectif d'apporter des éléments d'aide à la décision au maître d'ouvrage pour les choix d'offres.

Elle consiste à identifier les concordances et les écarts entre le programme et chacune des offres ou entre le programme et le dossier de consultation des entreprises. Les offres et les variantes font aussi l'objet d'une évaluation ou sont mis en exergue les risques et les manques qu'elles présentent ainsi que leurs points forts.



### ARTICLE 5 - Méthodologie

Le programmiste consulte les documents remis par le Maître d'Ouvrage. Il participe à des réunions de travail en cours d'analyse où il expose l'avancement de son travail, les écarts qu'il a constatés et où il prend en compte les demandes et les orientations du Maître d'Ouvrage.

Il analyse les offres suivant des critères définis par le Maître d'Ouvrage et conforme au règlement de consultation.

### ARTICLE 6 - Restitutions

Le programmiste rédige un rapport qu'il soumet pour validation au Maître d'Ouvrage.

Les documents à remettre par le titulaire au cours de l'exécution du marché sont remis sur le ou les supports suivants **pour chaque élément de mission** :

Support papier à fournir en **4 exemplaires**, les documents suivants :

- Pré programme;
- Programme technique détaillé et enveloppe financière détaillée ;
- Rapport d'analyse des candidatures,

- Rapport d'analyse des offres.

Support physique électronique (CD ROM) :

- à fournir en **1 exemplaire**.

transmis par la voie électronique :

- à l'adresse e-mail :simon.akpinar@ville-chambly.fr

• Pour satisfaire à cette obligation tous les fichiers devront être compatibles avec les formats suivants (*texte à adapter selon les circonstances*) :

- standard .zip
- Adobe® Acrobat® .pdf
- Rich Text Format .rtf
- .doc ou .xls ou .ppt en version Microsoft Office 2000-2003 ou antérieurs
- le cas échéant, le format DWF
- ou encore pour les images bitmaps .bmp, .jpg, .gif

• Le prestataire est invité à :

- ne pas utiliser certains formats, notamment les ".exe".
- ne pas utiliser certains outils, notamment les "macros".
- traiter les fichiers constitutifs de ses études par un anti-virus.

En cas de difficulté de récupération ou détection de virus, le prestataire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour transmettre au maître d'ouvrage ou son représentant, l'ensemble de ces données soit par la voie électronique, soit sur un support physique électronique lisible et sain dans un délai de 2 jours. En cas de retard dans la transmission de ce support, le maître d'ouvrage ou son représentant se réserve, s'il y a lieu, l'application de pénalités de retard. Il appartiendra au prestataire de s'assurer que la transmission de ces documents sous la forme dématérialisée a bien été effectuée auprès des intéressés.

#### **ARTICLE 7 - Annexes**

- plan de situation
- plan cadastral (extrait)
- photos du site