

# Cahier des charges pour une étude préalable de restructuration du pôle éducatif

Jean-Julien Barillot, architecte conseiller

07 Septembre 2016

- I) Cadre de l'étude
- II) Présentation de la commune et objectifs de l'étude
- III) Zone d'étude - Contexte
- IV) Les axes d'étude
- V) Déroulement de l'étude
  - 1. composition de l'équipe d'étude**
  - 2. pilotage de l'étude**
  - 3. les différentes phases de la mission - organisation des réunions**
    - ① phase 1 : diagnostic**
    - ② phase 2 : principes d'aménagement**
    - ③ phase 3 : fiches d'actions**
    - ④ phase 4 : calage des subventions**
    - ⑤ phase 5 (conditionnelle) : assistance à maîtrise d'ouvrage pour la désignation du maître d'œuvre**
  - 4 développement durable**
  - 5. délai de réalisation de l'étude**
  - 6. documents à remettre par le bureau d'étude après validation de chaque étape**
  - 7. propriété intellectuelle**
  - 8. prix de l'étude**
  - 9. modalités de paiement**
  - 10. modalités de résiliation**
  - 11. remise des candidatures**
  - 12. critères de sélection des candidats**

## I) Cadre de l'étude

La commune de Castelnau de Médoc souhaite effectuer une restructuration importante de ses pôles éducatifs. Dans ce cadre une étude préalable à l'aménagement du groupe scolaire doit être menée.

Cette étude doit rester généraliste, sans intégrer d'éléments de maîtrise d'œuvre (en particulier de la mission de base en matière de bâtiments publics).

Elle comporte trois parties :

- Diagnostic
- Orientations
- Fiches d'actions limitées en nombre et ne relevant pas d'un niveau A.P.S mais dont le niveau de détail devra être suffisant pour en permettre l'instruction et les subventions prévisionnelles par les services du Conseil Départemental.

## II) Présentation de la commune et objectifs de l'étude

Commune de la CDC Médullienne, située au Sud du Médoc à 25 km de la métropole Bordelaise, Castelnau de Médoc s'étend sur 2 392 hectares.

La commune connaît un fort développement de sa population, de 2 621 habitants en 1982 à 4 153 habitants suivant le recensement de 2013.

Les perspectives du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la commune prévoient une augmentation de la population de 2 500 habitants à l'horizon 2025 correspondant à la dynamique actuelle et aux objectifs de développement de la commune.

Cette évolution entraîne dès aujourd'hui un effectif croissant d'élèves scolarisés dans les écoles primaires de la commune. Les bâtiments du pôle éducatif et en particulier l'école maternelle et la cantine scolaire ne permettent plus d'assurer un bon fonctionnement et le respect des réglementations.

L'objectif de l'étude est de réfléchir à la réorganisation du pôle éducatif et particulièrement aux points suivants :

- La construction d'une nouvelle cantine scolaire à proximité immédiate des deux écoles (maternelle et élémentaire) et répondant aux exigences actuelles en matière de surface, d'équipements et de réglementations (sanitaires, incendie, accessibilité...)
- L'évolution de l'école maternelle avec 2 scénarios à étudier :
  - o La restructuration et l'extension de l'école maternelle (+2 classes)
  - o La démolition de l'école existante et la construction d'une nouvelle école maternelle de 10 classes
- La rénovation de l'école élémentaire et l'ajout de 2 classes aux 14 existantes.

L'étude devra nécessairement inclure les perspectives d'évolution des écoles en particulier sur leur possibilité d'augmentation envisagée du nombre de classes d'ici 2033 (+9 classes).

### III) Zone d'étude - Contexte

L'ensemble du groupe scolaire existant sera étudié ainsi que ses abords, notamment le terrain de sports voisin de l'école élémentaire (dont le déplacement pourrait induire des coûts supplémentaires et nécessiter, au préalable, une homologation) ainsi que les cheminements entre tous les éléments constitutifs du pôle éducatif.

L'étude devra impérativement prendre en compte l'ensemble de ces données.

### IV) Les axes de l'étude

- Situation et description générale du pôle éducatif actuel,
- Perspectives d'évolution de la commune et de sa population,
- Perspectives d'évolution des effectifs scolaires,
- Réorganisation générale de l'ensemble du site, aménagement et liaisons internes au pôle éducatif,
- Capacité des nouvelles installations projetées à répondre à l'évolution future des besoins du pôle éducatif (capacité d'extensions, capacité de transformation ...)
- Perspective d'une mutualisation des locaux avec la Communauté de Communes Médullienne dans le cadre de sa compétence Enfance/Petite enfance,
- Liaisons douces avec le parc, les quartiers périphériques et le centre-ville de la commune.
- Accès, plan de circulation et stationnement autour de l'école (devant faire l'objet d'une validation préalable du centre routier départemental dès lors que le trafic et/ou les aménagements induits par le projet impactent directement ou indirectement un route départementale).
- Critères et volet sur le développement durable (économies d'énergie, qualité de l'air..) devant faire l'objet d'une fiche action particulière.

### V) Déroulement de l'étude

#### 1. Composition de l'équipe d'étude

L'équipe d'étude sera pluridisciplinaire en fonction des problématiques qui se posent sur la commune et rassemblera les compétences nécessaires dont obligatoirement architecte, paysagiste et économiste de la construction.

En tout état de cause, elle sera en capacité de programmer les actions qui seront proposées par elle et à les chiffrer.

## **2. Pilotage de l'étude**

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par la commune de Castelnau de Médoc.

Un groupe de pilotage de l'étude sera constitué et comprendra outre des élus de la municipalité en charge de la gestion des différents domaines abordés, des représentants :

- du Département de la Gironde (agence d'appui au Développement Territorial et Service d'aide aux communes)
- de l'Inspection académique
- des directeurs et directrices des écoles
- des représentants des associations de parents d'élèves
- de l'architecte conseiller du CAUE de la Gironde.

Cette liste n'est pas limitative. Divers spécialistes ou responsables d'associations pourront être associés au tant que de besoin.

## **3. Les différentes phases de la mission - organisation des réunions**

A chaque étape, le cabinet d'études présentera au comité de pilotage un document de travail remis en nombre suffisant pour permettre le bon déroulement de la réunion. Il remettra également le dossier de présentation et résultat des études au format informatique.

Chaque réunion fera l'objet d'un compte-rendu établi par le bureau d'études et diffusé par la commune après mise au point éventuelle.

Les principales étapes de la mission sont les suivantes :

- **Phase 1 : diagnostic**

- au démarrage de l'étude, réunion de présentation de l'équipe d'étude, d'exposé des objectifs, d'écoute des élus, des autres membres du comité de pilotage et d'information mutuelle
- réalisation du diagnostic (équipements, surfaces recommandées par l'éducation nationale, répartitions et affectation des classes, dysfonctionnements, effectifs, équipements liés à la vie scolaire, analyse de l'évolution démographique, repérage des projets susceptibles de faire évoluer la situation actuelle, expression des besoins nouveaux, foncier disponible, contexte urbain et paysagé, nature du sol selon étude préalablement réalisée par la commune de Castelnau de Médoc)
- réunion de présentation aux membres du comité de pilotage
- recueil de l'ensemble des remarques pour la mise au point du rapport d'étape
- validation du diagnostic par le maître d'ouvrage
- édition du document définitif de la phase 1 suite aux modifications demandées par la maîtrise d'ouvrage et réunion de présentation du diagnostic finalisé au comité de pilotage.

- **Phase 2 : principes d'aménagement**

- présentation aux membres du comité de pilotage de différents scénarios d'aménagement des équipements scolaires et d'accessibilité visant à répondre aux problématiques soulevées dans le diagnostic. Les propositions devront faire apparaître l'organisation du site lors des différentes phases de travaux et la nécessité ou non de bâtiments temporaires.

- discussion sur le choix de la stratégie
- mise au point du rapport d'étape
- validation des principes d'aménagement par le maître d'ouvrage
- édition du document définitif de la phase 2 et présentation au comité de pilotage du document finalisé.

- **Phase 3 : fiches actions**

- présentation au comité de pilotage de fiches thématiques détaillant le contenu de chaque action et reprenant :
  - Le schéma d'aménagement permettant d'évaluer le coût global et de déterminer les choix qualitatifs essentiels
  - La méthode de mise en œuvre
  - Le plan de financement
  - Un échéancier de l'action
- analyse par les élus et les membres du comité de pilotage pour la mise en forme d'un programme pluriannuel d'actions à entreprendre
- détail par unité pédagogique
- mise au point d'un rapport d'étape
- validation par le maître d'ouvrage et envoi au Département pour pré-instruction.

- **Phase 4 : calage des subventions**

- derniers ajustements éventuellement demandés par le service du Conseil Départemental pour élaborer le tableau prévisionnel des aides
- validation du tableau de programmation par la commune
- mise au point d'un rapport d'étape
- validation du dossier complet comprenant fiches actions, projet stratégique et programme pluriannuel par le maître d'ouvrage et envoi aux services du Département pour pré-instruction.

Une ou plusieurs présentations publiques de l'étude seront organisées par le bureau d'études aux moments et selon les modalités choisis par la municipalité (panneaux, réunion publique, diaporama, bulletin d'info municipal...).

- par le maître d'ouvrage et envoi au Département pour pré-instruction.

- **Phase 5 (conditionnelle) : Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la désignation du maître d'œuvre**

Sur simple décision et demande du maître d'ouvrage, cette phase pourra être affirmée.

Cette phase a pour objet d'organiser la préparation, le lancement, le suivi et la conclusion du contrat de maîtrise d'œuvre (y compris un éventuel concours).

- définition des critères d'évaluation des projets et méthode d'analyse retenue pour ces critères qui seront présentés et mentionnés dans le cahier des charges et l'avis de publicité.
- rédaction du cahier des charges et des différentes pièces afférentes au marché.
- avis sur les dossiers de candidatures et rédaction des documents de présentation.

- évaluation des projets suivant critères de jugement des offres sous la forme d'un rapport d'analyse détaillé qui sera transmis à la commission d'appel d'offres (ou à l'éventuel jury de concours).

Cette phase comprend l'ensemble des réunions de préparation, la participation aux commissions qui analyseront les projets. Elle comprend également la reprise éventuelle, à la demande du maître d'ouvrage, des documents établis au cours de cette phase.

#### **4. Développement durable**

Conformément à la délibération du Conseil Départemental en date du 15 décembre 2005, la CAE retiendra à minima les 3 cibles suivantes :

Cible 1 : la traçabilité des produits de construction ou de revêtement de murs ou de sols et des peintures et vernis sur leurs émissions de polluants volatils.

Cible 2 : la conception et l'installation d'un système de ventilation mécanique ou naturel (confort sanitaire, thermique et acoustique et économies d'énergie).

Cible 3 : la conception et le suivi du confort acoustique.

#### **5. Délai de réalisation de l'étude**

Le délai de réalisation de la mission (phase 1 à 4) est fixé à **6 mois** (hors périodes de validation) à compter de la notification de la commande. Il est décomposé en 4 étapes.

Le maître d'ouvrage valide chaque étape et en informe le cabinet d'études par lettre simple. Les documents définitifs peuvent alors être envoyés à la commune qui les transmet aux membres du comité de pilotage avant présentation par le bureau d'études.

La phase 5 est conditionnelle et sera affirmée éventuellement à l'issue de la phase 4. Elle durera jusqu'au choix du maître d'œuvre.

#### **6. Documents à remettre par le bureau d'études après validation de chaque étape**

Pièces écrites « schémas », cartes, tableaux, plans, perspectives, profils, à une échelle en rapport avec les propositions pour chacun des thèmes abordés (échelles 1/1000, 1/500 et 1/200 pour les secteurs particuliers).

Les différents documents seront transmis sous forme papier reproductible :

- 6 exemplaires sous forme d'un cahier relié (avec illustrations en couleur) accompagné de tirages pour les plans en annexe
- l'étude complète sur support informatique sous format PDF, Powerpoint ou équivalent
- 1 plan général à l'échelle du 1/250<sup>e</sup> synthétisera les différents aspects de l'étude
- tous les tableaux sous format tableur.

Tous les documents élaborés dans le cadre de cette étude devront comporter le logo du Département et la mention « Avec le soutien financier du Département ».

## **7. Propriété intellectuelle**

Cette étude sera propriété de la commune, elle servira de base pour la réalisation des opérations et sera transmise au maître d'œuvre retenu selon la procédure légale en vigueur, après la signature éventuelle de la Convention d'Aménagement d'Ecole.

## **8. Prix de l'étude**

Le prix est réputé établi à la date de la signature du contrat par l'équipe prestataire.

Le prix couvre l'ensemble des frais et charges de toute nature occasionnés par la mission et notamment les frais de déplacement et de séjour, ainsi que les frais généraux et fiscaux.

Il est forfaitaire, ferme et non actualisable.

Le prix de l'étude devra être décomposé par phase et faire apparaître séparément la phase 5 qui est conditionnelle.

## **9. Modalités de paiement**

- 10 % versés au démarrage
- le paiement de chaque phase sera effectué suite à leur validation.

## **10. Modalités de résiliation**

Résiliation du fait du maître d'ouvrage :

Il sera fait, le cas échéant, application des articles 35 à 39 inclus du CCAG-PI.

Liquidation judiciaire :

Il sera fait, ici, application des articles L 621-28 et suivants du Code du Commerce (Loi du 3 janvier 2003 modifiée).

Résiliation du marché aux torts du maître d'œuvre :

Si le présent marché est résilié dans l'un des cas prévus aux articles 37 et 39 du CCAG-PI, la fraction des prestations déjà accomplies par le maître d'œuvre et acceptées par le maître d'ouvrage est rémunérée.

## **11. Remise des candidatures**

Les propositions seront remises avant le **vendredi 28 octobre 2016 à 12 heures.**

à : Monsieur le Maire  
Mairie de Castelnau de Médoc  
20 rue du château  
33480 Castelnau de Médoc



Cette remise de candidature devra comporter :

\* une note précisant :

- la composition de l'équipe
- la méthode de travail envisagée au vu du contexte particulier
- la nature et la présentation des documents remis au maître de l'ouvrage pour chacune des phases telles que définies dans le programme d'étude.

\* les références des membres de l'équipe d'étude ainsi que les prestations similaires réalisées

\* le coût de la prestation assorti du devis correspondant, en distinguant le coût pour chacune des phases.

Les candidatures devront être rédigées en langue française et les coûts exprimés en euros.

## **12. Critères de sélection des candidats :**

- Composition de l'équipe au regard du projet et références : **20 %**
- Note méthodologique : **40 %**
- Prix de la prestation : **40 %**