



Commune de Saint-Jean-la-Poterie

Mission de maîtrise d'œuvre

Pour le projet de création d'un restaurant scolaire et d'une garderie périscolaire

Cahier des charges de consultation

(Marché en procédure adaptée)

Octobre 2021

Préambule

La commune de Saint Jean la Poterie, environ 1552 habitants, est située à l'est du département, sur la rive droite de l'Oust à 5km de Redon. La commune fait partie de Redon Agglomération qui compte au 1er janvier 2018, 31 communes pour plus de 68 000 habitants. La communauté d'agglomération est située au carrefour de deux régions (Bretagne, Pays de la Loire) et de trois départements (Ille-et-Vilaine, Morbihan, Loire-Atlantique).

La municipalité souhaite construire un restaurant scolaire sur une parcelle située en centre bourg d'une surface d'environ 1 323m². L'éloignement actuel du restaurant scolaire des écoles nécessite l'usage d'un car qui doit effectuer 3 rotations pour l'acheminement d'environ 100 demi-pensionnaires, ce qui représente un budget annuel conséquent pour la commune.

Cet équipement s'inscrit dans le projet « Saint-Jean 2020 », réalisé en décembre 2010.

La collectivité souhaite proposer à ses habitants un équipement adapté et qui répond à des objectifs de développement durable en termes de performance énergétique et d'emploi de matériaux bio-sourcés dans l'objectif de minimiser les consommations énergétiques, de maîtriser les coûts d'exploitation et de limiter l'impact sur l'environnement.

Cette mission sera suivie par un groupe de travail mis en place par la commune de Saint-Jean-la-Poterie et comprenant des élus, des agents, des représentants de parents d'élèves et des personnes qualifiées.

La commune a sollicité sur ce projet le CAUE, qui dans le cadre de son intervention a effectué une première approche des problématiques et enjeux, et esquissé des principes d'aménagement et une pré-programmation du projet.

1 – État des lieux

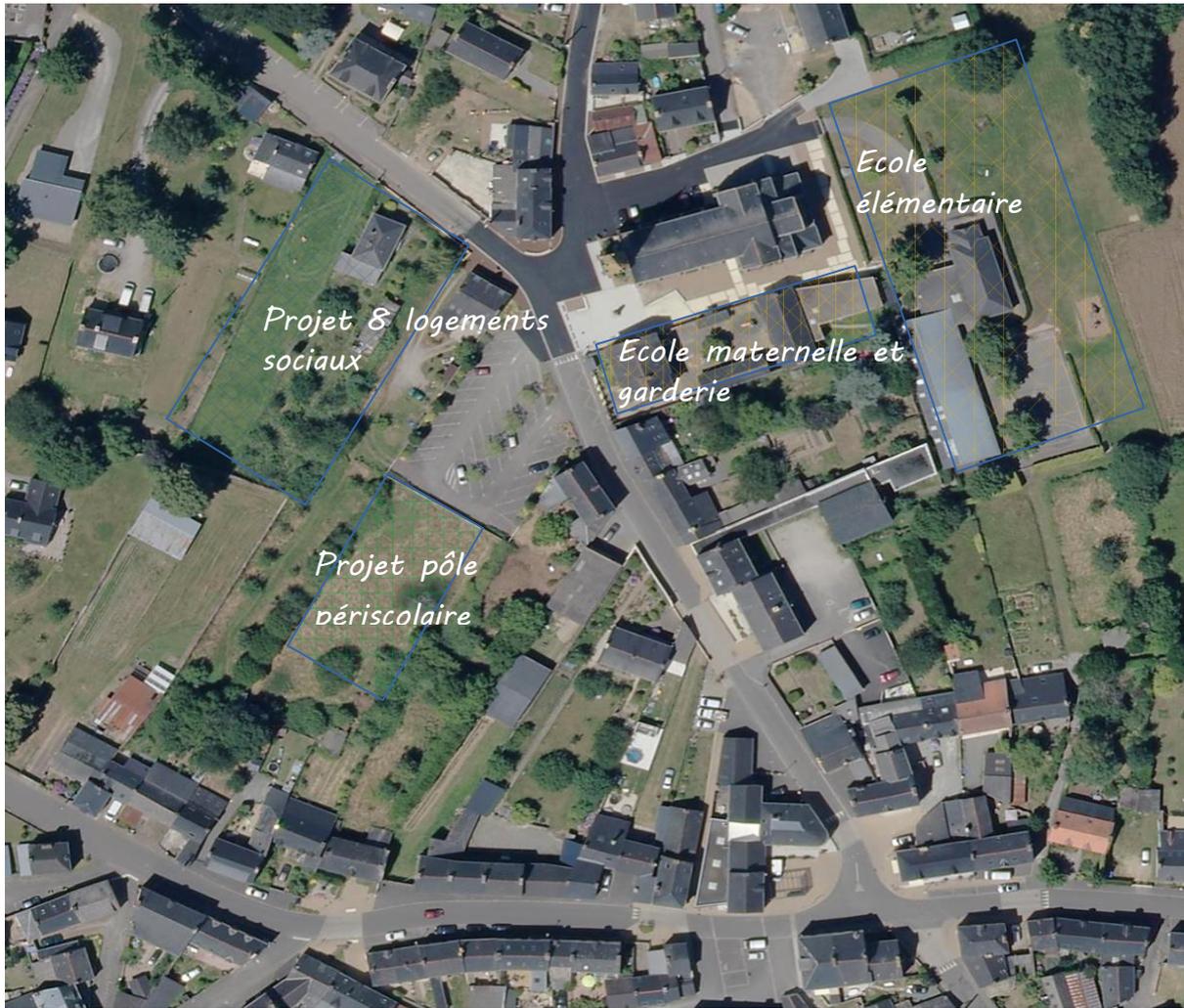
Un pôle d'équipements publics en centre bourg

Le site d'implantation du nouvel équipement périscolaire est localisé face au parking de l'église. Le terrain offre un potentiel intéressant en termes de surface (1 323 m²) et de localisation à proximité immédiate d'un parking et des écoles.

La parcelle est non-bâtie, utilisée actuellement en tant que jardin. Le terrain est plat orienté sud-ouest, de forme rectangulaire comportant une largeur de 27m et une longueur de 50m environ.

Plusieurs accès depuis le parking ont été prévus pour la desserte de la parcelle. L'ancien jardin comporte quelques arbres fruitiers qui seront intéressants à intégrer au projet, dans la mesure du possible.

La création de ce nouvel équipement sera l'occasion de requalifier ce parking au traitement actuel très basique (cheminement piéton, plantations d'arbres, réorganisation des stationnements...), d'autant qu'un programme de 8 logements sociaux (4 logements adaptés pour les personnes âgées, 4 pour les jeunes familles) est prévu à proximité. Une liaison sera faite entre les 8 logements sociaux et le parking actuel.



Vue du fond du parking



Extrait du PC logements sociaux

Une parcelle à proximité immédiate des écoles

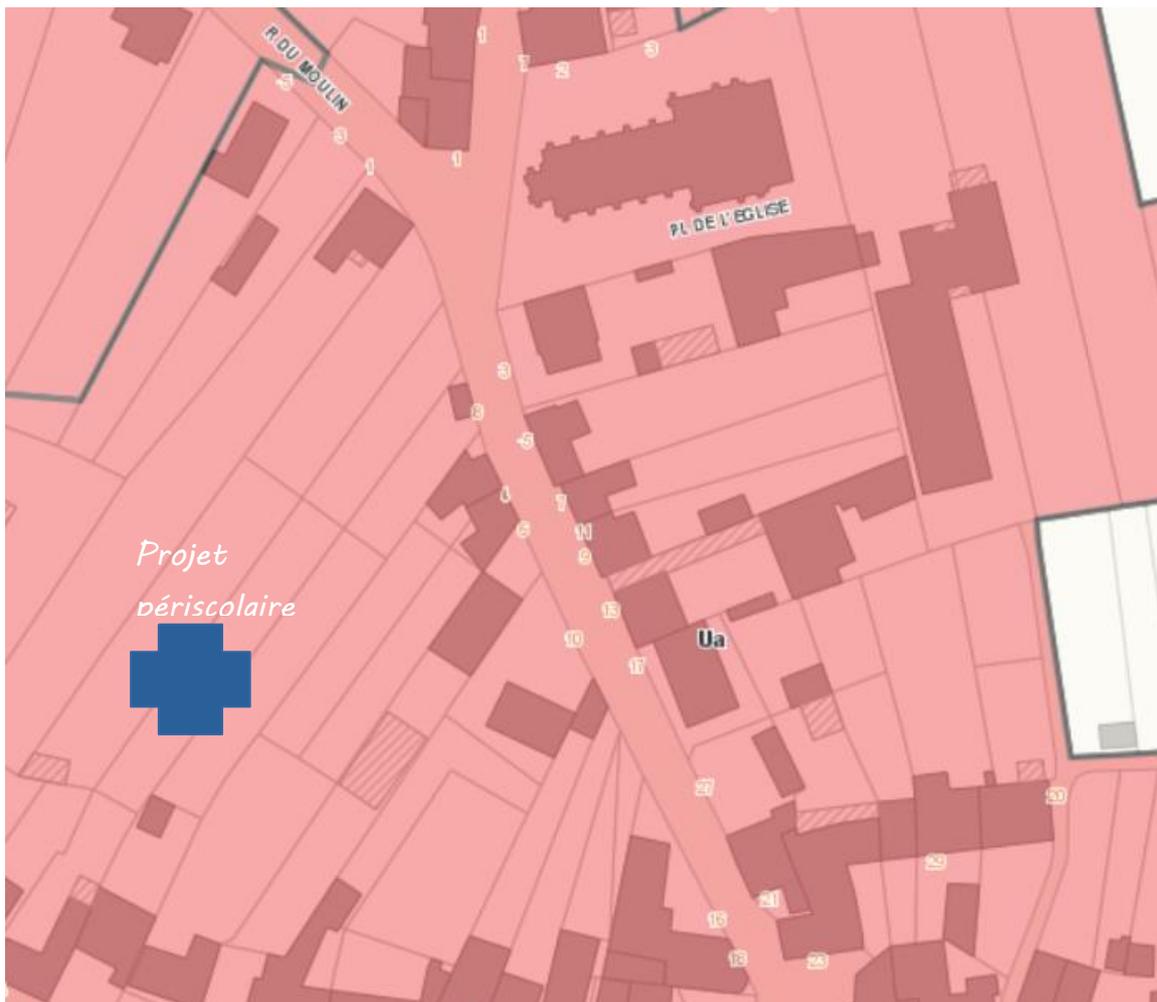
La requalification des espaces publics aux abords de l'église a permis de créer un cheminement piéton depuis la place de l'église vers les écoles, qui pourra se poursuivre jusqu'au futur équipement périscolaire. En effet, le parking actuel situé devant la parcelle du projet ne comporte pas de cheminement piéton. Il sera indispensable de le réaliser pour sécuriser les trajets des enfants à travers ce parking, dans la continuité des aménagements réalisés autour de l'église.

Une attention particulière devra être portée dans la gestion des accès (véhicules, piétons) aux abords de l'équipement.





2 – Le cadre réglementaire



Le règlement écrit de la zone Ua

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Le règlement stipule notamment :

Article Ua 3 - Voirie et accès : Les voies doivent comporter une largeur de chaussée d'au moins 3m50 de largeur.

Article Ua 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées et emprises publiques).
- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante.
- Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

Article Ua 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives à condition que soit assurée la continuité du bâti en bordure de voie.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci doivent être implantées avec un retrait minimum de 1 m.

Article Ua 10 : hauteur maximale des constructions :

- Équipements publics : 10m au faîtage.

Article Ua 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.2 Clôtures- La hauteur maximale est fixée à 1.40 m sur voies et emprises publiques et à 1m80 sur les limites privées.

11.6 Toitures- Les toitures devront présenter 2 pans principaux, compris entre 35° et 50° avec le faîtage dans le sens de la plus grande longueur.

3 – Objectifs et enjeux du projet

A travers ce projet de restaurant scolaire d'une capacité de 120 à 130 rationnaires et de garderie périscolaire, la collectivité a la volonté de répondre à la nécessité d'améliorer l'accueil périscolaire et de renforcer ses équipements publics en centre bourg.

La commune fait le choix de construire un équipement adapté à l'échelle de la commune regroupant restaurant scolaire et garderie périscolaire. Le projet architectural devra répondre à des exigences fonctionnelles liées à l'équipement de restaurant scolaire, à la possibilité de création d'une garderie comportant des espaces mutualisés avec la cantine ainsi qu'aux caractéristiques urbaines, réglementaires et paysagères du site.

Afin de répondre à ces enjeux, l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue devra proposer des scénarii permettant de traduire la mutualisation souhaitée des espaces en fonction des usages et des liens fonctionnels entre ces deux structures.

Le souhait de la municipalité étant de réaliser des économies sur les surfaces construites et les coûts de structure, les programmes ne seront pas additionnés (mutualisation des annexes techniques, les sanitaires, les circulations, etc.).

A travers la création de cet équipement, une économie d'échelle sera donc recherchée. Ainsi, la municipalité souhaite également intégrer à la réflexion de la maîtrise d'œuvre dans l'élaboration du projet, l'hypothèse d'un espace polyvalent servant au restaurant scolaire et à la garderie (espace modulable d'une salle à manger par exemple, espace de stockage des tables et chaises), sans créer de non-sens dans l'utilisation de l'équipement.

En outre, la commune souhaiterait pouvoir y intégrer une pièce pouvant être proposée « à la carte » aux professions médicales et paramédicales. Partant du constat de l'absence d'une telle offre sur la commune, et de l'évolution de l'exercice de ces professions, il apparaît opportun de réfléchir à la création d'un tel lieu. Le cas échéant, cette pièce devra être suffisamment neutre pour pouvoir être utilisée pour d'autres activités.

Le projet devra répondre à plusieurs objectifs :

- l'implantation de l'équipement et le positionnement des accès devront se faire en cohérence avec les différents flux du secteur : cheminements piétons des élèves, livraisons du restaurant scolaire, circulation des véhicules,
- affirmer la vocation de l'équipement, et à l'échelle du contexte urbain, son rôle structurant en travaillant sur sa volumétrie, ses matériaux, qui devront permettre une bonne intégration au site,
- prévoir une évolutivité et une adaptabilité afin d'anticiper les évolutions des besoins (ex: salles de restaurant)
- sécuriser les accès piétons par rapport aux aires de parking et de l'aire de service du restaurant scolaire,
- offrir une transition entre espace public et équipement périscolaire : parvis, lieu d'attente abrité et sécurisé,
- offrir un équipement respectueux des caractéristiques urbaines et paysagères du terrain,
- prendre en compte l'implantation et l'orientation du bâtiment dans son environnement, pour la maîtrise des aspects thermiques,
- offrir de multiples apports de lumière naturelle, limitant les consommations et qualifiant les espaces.
- prendre en compte la gestion des eaux pluviales à travers l'aménagement des accès à l'école, de la cour paysagée, etc.
- intégrer des procédés et produits de construction avec les objectifs suivants :
 - adaptabilité et durabilité du bâtiment,
 - confort d'usage intérieur,
 - utilisation de matériaux sains,
 - confort acoustique, ambiance apaisée,
 - gestion et maîtrise de l'eau,
 - confort hygrothermique,
 - gestion des déchets d'activités.

Le prestataire retenu sera appelé à travailler en complète concertation avec la commune et les différents utilisateurs de l'équipement.

4 – Éléments de programmation du restaurant scolaire et garderie périscolaire

Évaluation des besoins en surfaces

Les surfaces du programme envisagé pour la construction du restaurant scolaire sont basées à la fois sur les besoins exprimés à ce stade de la réflexion et sur un programme «type» adapté au regard d'opérations équivalentes à l'échelle de la commune de Saint-Jean-la Poterie.

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION

La fréquentation du restaurant scolaire était en 2019 d'environ 100 à 110 rationnaires en moyenne par jour pour les deux écoles. Les écoles ont connu une baisse des effectifs scolaires aujourd'hui stabilisée. Cependant au vu des perspectives de développement démographique de la commune contenues dans le PLU, la capacité d'accueil prévue pour le projet sera d'environ 120 à 130 rationnaires.

La préparation des repas s'effectue aujourd'hui sur place et sera maintenue dans le futur restaurant scolaire. Les surfaces définies dans le programme sont basées sur un fonctionnement d'un seul service.

La fréquentation de la garderie périscolaire était de 50 enfants en moyenne par jour pour les deux écoles et sont en baisse aujourd'hui. Les perspectives d'évolution d'ici à 2030 tendent vers l'accueil d'une soixantaine d'enfants.

Il sera recherché dans un souci de maîtrise des coûts de construction, une mutualisation de certains locaux avec le restaurant scolaire tels que hall d'accueil, vestiaires, sanitaires, salle de devoirs, locaux techniques.

Restaurant scolaire

ESPACE D'ACCUEIL

Parvis-auvent d'entrée
Hall d'accueil
Sanitaires

ESPACE RESTAURATION :

Salle à manger maternelle
Salle à manger primaire

CUISINE-LOCAUX DE SERVICE :

Préparation sur place
Cuisine, réserves, plonge
Locaux du personnel
Chaufferie/Local technique (mutualisé ensemble)

Garderie périscolaire

ESPACE D'ACCUEIL (mutualisé ensemble)

Parvis-auvent d'entrée- Hall d'accueil -sanitaires

ESPACE ADMINISTRATION :

Bureau direction
Infirmierie

ESPACE D'ACTIVITES :

Salle d'activités petits
Salle d'activités grands
Salle de repos
Salle de devoirs (mutualisé ensemble)
Chaufferie/Local technique (mutualisé ensemble)

Espace mutualisé (professions médicales / paramédicales)

ESPACE D'ACCUEIL (mutualisé ensemble)

Parvis-auvent d'entrée- Hall d'accueil -sanitaires

LOCAL

5 – Enveloppe prévisionnelle des travaux

L'enveloppe prévisionnelle arrêtée par le maître d'ouvrage pour la réalisation du programme de travaux est de 850 000 € HT (y compris l'aménagement des abords immédiats de l'équipement).

6 – Contenu de la mission

La présente procédure adaptée est organisée en vue de l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'un restaurant scolaire pour 130 rationnaires et d'une garderie périscolaire.

LA MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

La mission de la maîtrise d'œuvre proposée par le maître d'ouvrage est une mission de base complète.

missions complémentaires :

-Assistance de la maîtrise d'ouvrage sur les dossiers de subvention

L'opération de construction s'effectuera à l'issue de la validation du programme arrêté. Le titulaire se verra confier les éléments de missions suivants : ESQ, APS, APD, PRO, ACT, VISA, DET, AOR.

La mission qui sera confiée au titulaire sera décomposée en deux phases : une phase étude (ESQ, APS, APD) et une phase réalisation des travaux (PRO, ACT, VISA, EXE, DET, AOR). Une validation des résultats de la phase 1 par le maître d'ouvrage est indispensable pour le démarrage de la phase 2.

7 – Le déroulement et délais d'exécution de l'étude

La mission se déroulera sur une période d'environ 22 mois jusqu'à livraison de l'équipement (hors intempéries et congés). Les délais nécessaires pour l'ensemble du déroulement de l'opération peuvent être estimés de la façon suivante, à partir de la première délibération de la commune :

- phase esquisse :	2 mois
- élaboration de l'avant-projet détaillé et dépôt du permis de construire	3 mois
- délai d'instruction du permis de construire et élaboration des dossiers d'appel d'offres des entreprises :	6 mois
- passation des marchés et préparation du chantier :	1 mois
- exécution des travaux jusqu'à réception des ouvrages :	10 mois

Le prestataire devra proposer un calendrier prévisionnel du déroulement de la mission intégrant les différentes phases.

A chaque phase de la mission de maîtrise d'œuvre (esquisse, AVP et réalisation des travaux), un document écrit en 3 exemplaires ainsi qu'un fichier numérique sera remis à la commune de Saint-Jean-la-Poterie.

8 – Organisation de la maîtrise d'ouvrage

Cette mission sera suivie par un groupe de travail mis en place par la commune de Saint-Jean-la Poterie et comprenant des élus, des agents, des représentants de parents d'élèves et des personnes qualifiées.

Trois réunions a minima seront à programmer.

9 – Les documents mis à la disposition des candidats par le maître d'ouvrage

Les documents suivants seront mis à disposition du prestataire retenu :

- les documents réglementaires (PLU),
- les plans cadastraux,

10 – Conditions de participation et modalités de sélection des candidats

Il est souhaité que l'équipe de maîtrise d'œuvre soit composée d'un groupement associant des compétences suffisantes pour résoudre les différents problèmes posés.

L'équipe devra regrouper les compétences suivantes : architecture, BET structure et fluides, paysagiste.

Après appel à la concurrence par voie de presse et de site internet spécialisé, une première sélection sera effectuée parmi les candidatures en fonction des critères suivants :

- compétences des membres de l'équipe,
- qualité des références présentées pour des opérations de complexité équivalente, de préférences déjà menées en commun,
- moyens humains et matériels.

Dans un deuxième temps, les candidats retenus seront invités à une audition devant la commission d'élus, où ils pourront présenter :

- l'équipe, les différentes structures, les personnes intervenant sur le dossier,
- leurs principales références,
- la méthodologie et le calendrier d'intervention proposés,
- une offre financière (coût d'intervention) par phase et pour chaque Bureau d'étude.

Cet entretien est l'occasion d'avoir des échanges entre le maître d'ouvrage et le prestataire, sur les objectifs et attentes vis-à-vis du projet et d'apprécier la capacité de l'équipe à pouvoir répondre aux préoccupations de la commune. A l'issue de cette audition, le maître d'ouvrage fera son choix mais se réserve la possibilité de demander des précisions sur l'offre et de négocier le prix.

Les critères de sélection seront pondérés comme suit :

- Valeur technique de l'offre (équipes intervenantes, principales références, méthodologie, calendrier d'intervention) : 60%
- Prix : 40%