

Commune du Bar sur Loup



Marché public de services
Projet de revitalisation et d'aménagement du cœur du village
et de création d'un parking
Étude d'aménagement, faisabilité, programmation

Cahier des Charges - (CDC)

Sommaire

Article 1 : Objet du marché et type de procédure.....	3
Article 2 : Cadre général.....	3
Article 3 : Objectifs généraux de la mission.....	6
Article 4 : Contenu de la mission.....	8
Article 5 : Modalités de réalisation.....	10

Article 1 : Objet du marché et type de procédure

Objet du marché

Le présent Cahier des Charges (C.D.C.) concerne la réalisation d'une étude d'aménagement/ faisabilité/ programmation pour le projet de revitalisation et d'aménagement du cœur de village.

Mode de passation du marché

Le présent marché est passé selon la procédure adaptée conformément à l'article R 2123-1 du Code de la Commande Publique.

Maitrise d'ouvrage de l'étude et partenariats

L'étude est portée par la Commune du BAR SUR LOUP

L'assistance à maitrise d'ouvrage est assurée par l'Agence06.

Réalisée par le prestataire, l'étude devra être élaborée en lien étroit avec l'équipe municipale et le Comité de Pilotage qui sera mis en place pour ce projet. L'équipe intégrera les instances extérieures telles que les ABF, DREAL DDTM, cabinet conseil en urbanisme...

Article 2 : Cadre général

Présentation du contexte

La Commune du Bar sur loup est dotée d'équipements structurants tels qu'école, crèche, maison de retraite, plateau sportif, maison des associations, centre d'incendie et de secours, gendarmerie...etc.

Ces équipements ainsi que les principaux commerces sont principalement situés en périphérie du cœur de village, qui de ce fait peine à maintenir une dynamique économique, et se trouve par ailleurs engorgé par de nombreux stationnements. Ceux-ci, complétés, à équidistance, par plusieurs zones de stationnements périphériques, ne suffisent plus à absorber la totalité des besoins en stationnement des riverains et visiteurs.

→ C'est pourquoi, la Commune a identifié la possibilité de réaliser un parc de stationnement sur le site du plateau sportif existant, à proximité immédiate au Sud-ouest du cœur de village dont les espaces publics pourront ainsi être réaménagés de façon plus qualitative et paysagère.

Présentation des enjeux des objectifs et des moyens

Les Enjeux :

- L'aménagement du centre-ville " sans voiture", permettant la piétonisation des espaces et l'organisation d'événements publics ;
- La dynamisation du centre-ville avec des espaces qualitatifs pour les commerçants.

Les Objectifs :

- Supprimer le stationnement au cœur du centre-ville et, organiser les espaces publics à l'aide d'un schéma directeur d'aménagement ;
- Proposer du stationnement organisé et suffisant pour les riverains ainsi que les touristes, à distance raisonnable du centre-ville.

•

Les Moyens :

- Maitrise d'ouvrage directe assurée par la Commune ;
- Etude de programmation urbaine pour établir le préprogramme général de l'opération sur les volets aménagement et parc de stationnement, en lien avec l'AMO, intégrant l'assistance à la passation des Marchés de maitrise d'œuvre.

Principe global d'aménagement et d'opportunité sur un bâtiment de stationnement

La commune exprime les besoins suivants :

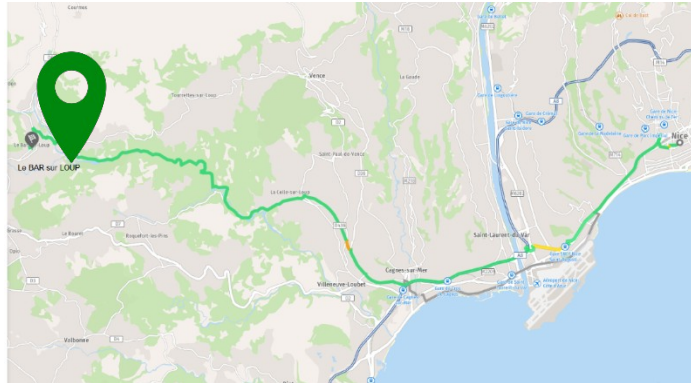
- Disposer d'une vision transversale de son centre-ancien et identifier les besoins d'analyses complémentaires nécessaires le cas échéant ;
- Être accompagnée dans la structuration d'axes de revitalisation via l'identification de grandes orientations d'aménagement adaptées et résilientes ;

- Recueillir, analyser, proposer et spatialiser sur un schéma directeur d'aménagement les différentes orientations ainsi que les différents secteurs et scénarii d'aménagement identifiés, prévus et ou projetés par la Commune ;
- Disposer d'un premier scénario de programmation pré-opérationnel pour l'aménagement du cœur de village et d'un second pour la réalisation d'un bâtiment pour le stationnement.

Le préprojet

Sur l'environnement global du projet :

Le territoire d'implantation du projet



Située à 35 kilomètres de Nice, à l'Est de la ville de Grasse, la commune du Bar sur Loup doit son nom au Loup, fleuve côtier qui la traverse, et qui se jette dans la mer. A mi-chemin entre le massif alpin et la côte Méditerranéenne, le village est un vaste espace au carrefour des influences – entre mer et montagne, entre activités humaines et nature, façonné par l'œuvre de l'eau et de la roche.

Le centre-bourg de la commune est très prisé des touristes et randonneurs pour les parcours disponibles autour.

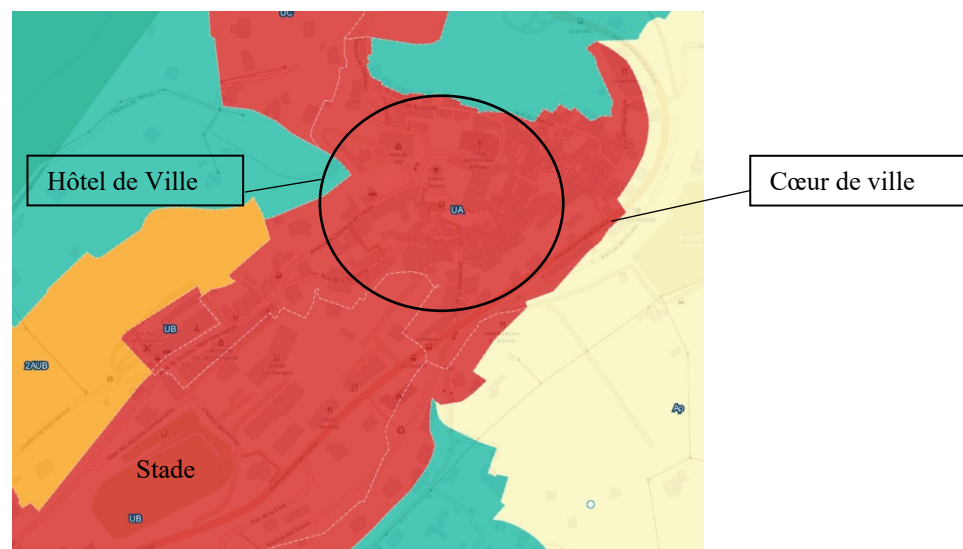
Sur le contexte architectural :

La commune du Bar sur Loup est classée Site Patrimonial remarquable, cela a donné lieu à un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP). De ce fait, la consultation des architectes des bâtiments de France est obligatoire. De plus, l'église Saint-Jacques-le-Majeur a été inscrite en 1940 sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Sur la situation urbaine et sur le contexte réglementaire vis-à-vis des règles d'urbanisme :

Règles d'urbanisme :

Le PVAP a été approuvé par le conseil municipal le 11 Avril 2023, il comprend notamment le secteur 1 « le centre historique » issu des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

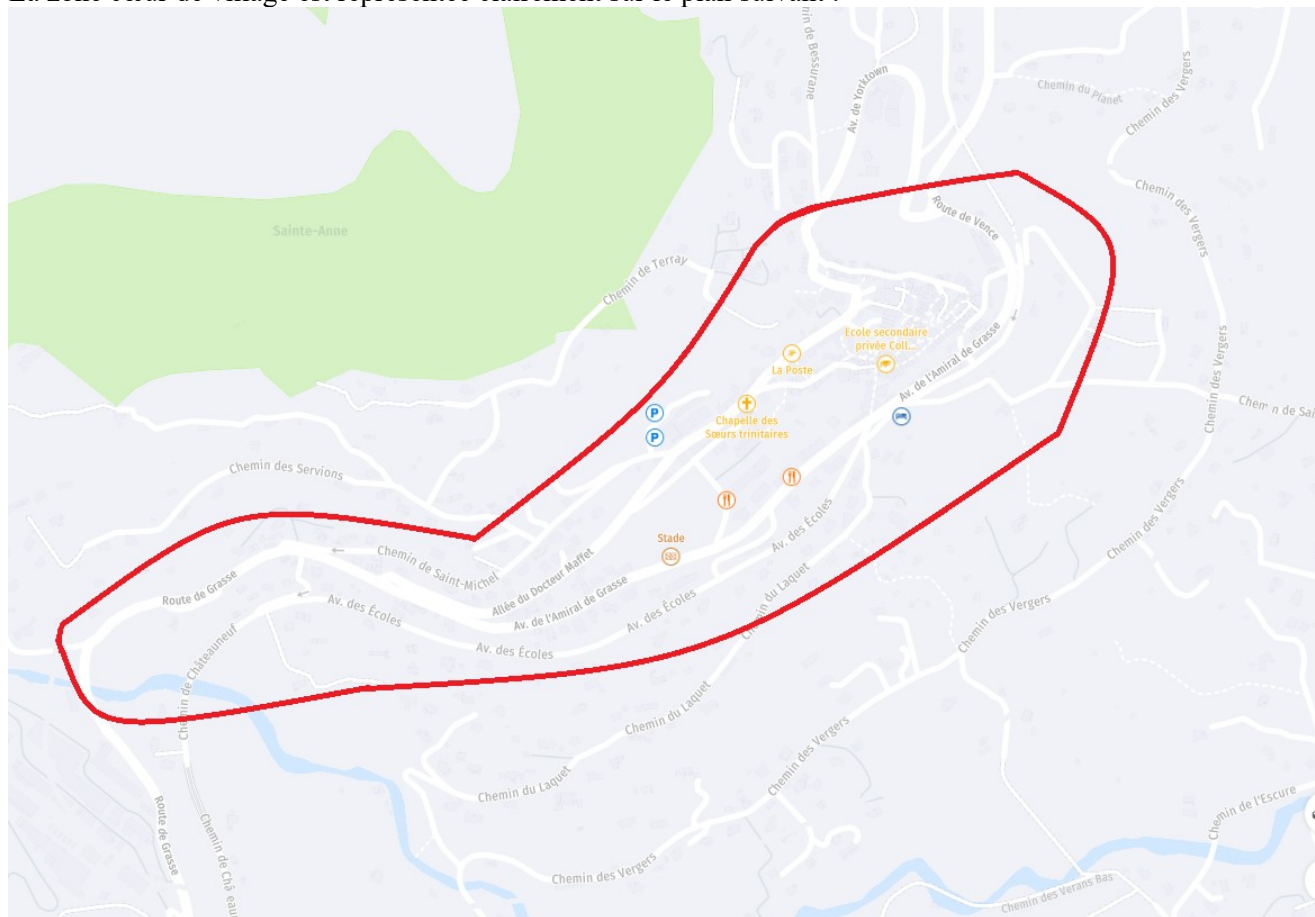


La zone n'est pas concernée par les PPR zones inondations, avalanches, sismique et technologiques et est classée en zone Bleue aléa Faible à moyen pour les mouvements de terrain imposant une étude géologique et géotechnique.

Le Bar-sur-Loup est membre du parc naturel régional des Préalpes d'Azur. Sans réelle contrainte pour notre projet, celui-ci étant inscrit dans une démarche de développement durable.

Compte tenu du site paysager un travail architectural d'intégration qualitative devra être mené impérativement en lien avec l'architecte des bâtiments de France.

La zone cœur de village est représentée clairement sur le plan suivant :



Article 3 : Objectifs généraux de la mission

Sur les études à mener :

Au vu de ces éléments, il convient de s'orienter vers une étude de programmation urbaine incluant une analyse de capacité et de gestion des stationnements à requalifier ou à créer, ainsi que des scénarii d'aménagement d'espaces publics et de leviers de revitalisation commerciale.

L'obtention de la révision du PLU pour la création d'un parking silo est conditionnée par l'accord des instances DDTM/DREAL. C'est pourquoi seule une étude de programmation urbaine telle que proposée permettra de définir un projet global cohérent à l'échelle du village tant par sa dimension (nombre de places, hauteur, intégration) que par la qualité des espaces dégagés et aménagés en cœur de village.

De plus, elle permettra de définir très précisément les espaces concernés :

- Délimitation de la zone cœur de village pour la partie aménagement urbain ;
- Délimitation du projet du parking avec moyens d'accès.

Cette étude d'aménagement faisabilité programmation comportera également un volet de préprogrammation pour l'ensemble du projet et un volet d'assistance à la passation d'un marché de maîtrise d'œuvre de type concours d'architecture pour le parking.

Sur l'intégration de la notion de développement durable :

La prise en compte du développement durable est déterminante dans le projet. Aussi, il est attendu du prestataire qu'il tienne compte de cet objectif dans toutes les étapes de sa mission.

Cet objectif se traduira notamment sur les volets suivants :

- Le respect des normes
Dans toutes les missions confiées, le prestataire devra veiller au respect des réglementations liées aux normes d'accessibilité, de sécurité incendie, d'hygiène pour le futur public utilisateur de cet équipement mais aussi pour les entreprises intervenantes.
- L'éco-conception
Il s'agit de prendre en compte une démarche d'éco-conception en diminuant les impacts environnementaux de la phase d'avant-projet jusqu'à la phase travaux. La commune sera particulièrement attentive aux propositions de mobilier, de graphisme, de dispositifs médias (durabilité, matériaux utilisés...) et à leur usage : manipulable, ergonomique, réutilisable, évolutif, démontable, recyclable, peu consommateurs d'énergie...
- L'intégration paysagère
Le programme devra répondre aux exigences d'urbanisme de la Commune ; la programmation architecturale devra être validée avec l'Architecte des Bâtiments de France.

La commune porte les ambitions suivantes :

- Créer un cadre de vie attractif et résilient ;
- Offrir une offre d'accueil de qualité aux visiteurs et aux résidents : attractivités, activités, stationnement, facilités d'accès ;
- Viser une haute qualité des aménagements pour leur intégration au site ;
- Valoriser l'identité du village.

Dans les hypothèses émises il faudra veiller à garantir une gestion raisonnée de la ressource foncière (objectif Zéro artificialisation nette hormis pour le parking).

Les propositions d'aménagement devront être envisagées sous l'angle de leur intégration à l'environnement (paysager, naturel, architectural...) et traduire les principes du développement durable en intégrant notamment les principes suivants:

- Favoriser les liaisons douces et la sécurité des déplacements, minimiser les nuisances sonores ;
- Limiter/atténuer l'imperméabilisation des sols et favoriser les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ;
- S'inscrire dans une gestion durable de la ressource en eau et de l'éclairage public ;
- Favoriser et réimplanter la biodiversité ;
- Favoriser la mise en œuvre de sols favorables à l'accueil de la flore naturelle et à la biodiversité.
- Préserver et valoriser le bâti existant, révéler le caractère patrimonial de la commune ;

Sur la faisabilité architecturale et technique :

La commune confirme avoir engagé des discussions avec l'architecte des bâtiments de France concernant la réalisation d'un parking, celui-ci restant ouvert à ce projet dès lors qu'il s'intégrera parfaitement dans ce site patrimonial remarquable. L'équipe d'architecture retenue s'attachera à maintenir ce dialogue lors de la réalisation de l'étude de programmation urbaine et paysagère.

Les principales actions à mener sur ce thème concerneront aussi la faisabilité du bâtiment qui comprendra des études de sols, l'accessibilité, l'obtention des autorisations de construire et la détermination du coût du projet.

Techniquement un projet de type parking pose de nombreuses questions aussi bien sur la structure que sur le mode de fonctionnement et de gestion :

L'étude de programmation constituera une aide à la décision pour la commune afin de choisir les divers équipements et modalités du parking au regard des thématiques suivantes (liste non exhaustive) :

- Mode de gestion communale ou prestataire ;
- Tarification ;
- Places réservées ;
- Moyens de contrôle et surveillance ;
- Modularité du bâtiment ;

D'ores et déjà ci-après deux focus liés aux Etablissements Recevant du Publics (ERP)

Focus Sécurité incendie : Liste non exhaustive

- Règlementation Etablissements Recevant du Public ;
- Résistance au feu des structures ;
- Création d'espaces d'attente sécurisés (EAS), si ascenseur ;
- Centrale SSI ;

Focus Accessibilité : Liste non exhaustive

L'accessibilité des personnes en situation de handicap devra être assurée selon les dispositions particulières de l'Arrêté du 08 décembre 2014.

Les bâtiments : Tous les locaux recevant du public relèveront de l'accessibilité générale, c'est-à-dire qu'ils devront tous être accessibles.

Ascenseurs : Si un ascenseur devait être mis en place pour desservir des niveaux supérieurs ou inférieurs (parking en sous-sol, bâtiments à étages...)

Cheminements : Les cheminements intérieurs et extérieurs, y compris visibilité, éclairage, sécurisation, signalisation...

Sur la faisabilité juridique :

A ce stade du projet il n'est pas identifié d'autre problématique que celle relative à l'autorisation de construction d'un parking. Les articles 2 « Règles d'urbanisme » et 3 « Sur les études à mener » ci-dessus traitent de la révision nécessaire du PLU. Le titulaire devra anticiper les modifications à venir grâce à des réunions avec les services concernés.

Article 4 : Contenu de la mission

Sur Le phasage et les attendus des études d'aménagement/ faisabilité/ programmation

Phase 1 : Etude de programmation urbaine et étude de préprogrammation architecturale et technique

La mission d'aménagement faisabilité programmation consiste à assister le maître d'ouvrage dans l'élaboration d'une étude de programmation urbaine, architecturale et technique.

Au vu des enjeux du site et des différents bâtiments, la chronologie attendue pour le déroulement de cette prestation débute à l'échelle de la commune pour se recentrer sur le cœur de village. Cela permettra de planifier la gestion des stationnements et circulations, des jalonnements, de la gestion des eaux et du bioclimatisme avec plus de pertinence. Cette étude devra tenir compte de l'existant et des particularités des espaces et des bâtiments. Elle sera réalisée en lien étroit avec le Comité de Pilotage (Commune, partenaires institutionnels, techniques et financiers).

L'état des lieux du secteur, des services et des espaces publics devra déboucher sur :

- Une notice comprenant les surfaces et l'analyse des lieux ;
- Une liste des éventuels points de vigilance : sensibilité patrimoniale, règlementaire, amiante, plomb, fondations, étanchéité ;
- Des plans et perspectives à différentes échelles dont le schéma directeur d'aménagement du secteur ainsi que le plan de circulation et de jalonnement.
- Une étude de circulation incluant **le comptage de véhicules** ainsi qu'une étude des **Flux et modes de déplacements** : enjeux de circulation des véhicules (flux, vitesse), repérage des sites présentant un caractère accidentogène (accessibilité, lisibilité, conflits d'usages, etc.), recensement des liaisons douces existantes, recensement des espaces de stationnement, signalétique, contraintes techniques et réglementaires ;

Un programme cohérent et chiffré sera réalisé : la mission devra permettre de :

- Définir un programme urbain architectural et technique ;
- Prévoir les connexions techniques et fonctionnelles entre les différents espaces ;
- Disposer d'une étude de faisabilité concernant les solutions de stationnement (parking silo, de surface) avec un scénario d'aménagement et de gestion du stationnement, soutenu par l'étude de circulation ;
- L'intégration de la notion de développement durable (CF Article 3) ;

Les réunions à prévoir comprennent à minima :

- Une réunion de lancement,
- Une visite sur site pour réaliser l'état des lieux et rencontrer certaines personnes ressources ;
- Des réunions intermédiaires point d'étape notamment avec la DDTM et l'architecte des bâtiments de France ;
- Une réunion en Comité de Pilotage pour valider chaque préprogramme ;
→ Les présentations faites en réunions et les comptes-rendus seront réalisés par les prestataires de l'étude.

Les éléments livrables seront les suivants :

- Un diagnostic contenant l'analyse des attentes et ambitions du maître d'ouvrage avec une définition de l'enveloppe du projet ;
- Un schéma directeur et plans d'aménagement du secteur
- Une proposition de scénarii itératifs avec analyse de leurs impacts (avantages/inconvénients) comprenant pour chacun d'entre eux :
 - Un chiffrage détaillé : projections financières sur les coûts travaux, aménagement et maintenance, le besoin en ressources humaines ;
 - Des schémas de principe de fonctionnement ;
 - Des schémas de principe de circulation du public ;
 - Des croquis d'ambiance et d'insertion paysagère.
- Deux pré-programmes l'un pour le parking l'autre pour les aménagements en cœur de village, pouvant intégrer une amélioration du stationnement extérieur périphérique, avec des recommandations concernant les aspects réglementaires : ERP, accessibilité, normes et législations etc...

Phase 2 : Mission de programmation technique, architecturale et fonctionnelle

Cette phase consiste à élaborer et détailler le scénario découlant du préprogramme avec ses deux volets parking et aménagements cœur de ville, validé dans l'étape précédente.

Le programme fonctionnel et technique sera détaillé pour le parking sur le bâti, l'aménagement intérieur, et, pour les aménagements cœur de ville sur l'agencement des espaces publics et du stationnement extérieur voire périphérique.

→ Il a pour vocation de préparer les consultations distinctes des deux marchés de maîtrise d'œuvre.

Le programme technique détaillé devra contenir :

- Des schémas clairs et fonctionnels ;
- Des tableaux de répartition des surfaces ;
- Des prescriptions sur les niveaux de prestations attendus ;
- Un chiffrage détaillant les deux volets du projet.

Des réunions sont à prévoir :

- Des séances de travail avec les acteurs locaux pour élaborer le programme en concertation ;
- Diverses réunions nécessaires.

Les Livrables comprendront :

- Le programme technique détaillé, les présentations faites en réunions et les comptes-rendus.

Phase 3 : Assistance pour la passation du marché de maîtrise d'œuvre du parc de stationnement.

Cette phase va permettre de préparer le travail de sélection pour la maîtrise d'œuvre du parking. Le mandataire en lien avec l'Agence 06 établira l'ensemble des pièces techniques et effectuera l'analyse des diverses offres de prestataires.

Cas d'un concours d'architecture :

Volet 1 : Préparation technique de la sélection de la maîtrise d'œuvre*

Volet 2 : Analyse des dossiers des candidatures (sur une base de 10 candidatures)

Volet 3 : Suivi de la procédure de consultation (questions/réponses)

Volet 4 : Analyse des offres (3 projets)

(* les pièces administratives sont préparées par l'AMO)

Prévoir :

- 1 réunion de Comité de pilotage pour valider la suite à donner au projet et définir le type de marché de maîtrise d'œuvre à passer,
- 2 réunions de comité de pilotage pour présenter l'analyse des candidatures
- Participation aux jurys de sélection dans le cadre de la commission technique.
- Visite de sites avec les équipes
- Temps de préparation techniques (mails et visioconférences)

Livrables :

- Les compte-rendu des réunions et des échanges
- L'aide à la rédaction de l'Avis d'Appel Public à la Concurrence (AAPC)
- La grille d'analyse technique et le RAO.
- Présentations et rapports pour les commissions techniques
- Synthèses de présentation pour les jurys.

Le lancement du marché de maîtrise d'œuvre d'aménagement paysager, qui devrait intervenir à l'issue de la réalisation du parking, fera l'objet d'une consultation ultérieure et n'est donc pas intégré dans la phase 3 du cadre de la présente mission.

Article 5 : Modalités de réalisation

Sur les compétences de l'équipe :

Compétences requises :

Pour mener à bien cette étude, le prestataire devra satisfaire le besoin en compétences obligatoires dans les domaines suivants :

- Urbanisme, aménagement paysager / Prospective / Programmation : espaces public, équipement sports et loisirs, aménagement mobilité voirie, études de circulation, stationnement, jalonnement doux.
- Programmation architecturale et technique, économie de la construction : le prestataire devra être en mesure à la fin de l'étude, de fournir un programme démontrant une bonne connaissance des espaces publics, de l'intégration paysagère, de l'écoconstruction, du bioclimatisme ainsi que de la gestion des risques ; il devra déterminer les usages des lieux et établir les budgets prévisionnels d'exploitation ;
- Qualité environnementale et performance énergétique ;
- Economiste

Des compétences juridiques en droit de l'urbanisme (adaptation PLU, analyse règlementaire) en économie, de l'aménagement (conseil en procédures, montage et bilans d'opération) et en dialogue territorial seront appréciées. Le candidat pourra proposer d'autres compétences qu'il estimerait utiles au bon déroulement de la mission.

Organisation de l'équipe :

Le titulaire s'engage à désigner un/e chef/fe de projet parmi les membres de son équipe. Ce/cette chef/fe de projet :

- Sera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage et de son AMO ;
- Réalisera une part significative de l'étude ;
- Sera obligatoirement présent lors des réunions de présentation des travaux au comité de pilotage

Le titulaire du marché s'engage à respecter la composition de l'équipe, telle qu'elle figure dans sa proposition.

Sur la méthodologie et le pilotage :

Le prestataire réalisera toutes les étapes de la présente mission en concertation avec le comité technique.

La mission sera suivie par un « comité de pilotage », instance décisionnelle dédiée à cette étude ainsi que par un comité technique pour les échanges opérationnels et préparatoires.

Une réunion de lancement sera organisée pour acter le lancement de l'étude, caler le calendrier et la méthodologie.

Ce déplacement sera l'occasion d'une visite de terrain accompagnée d'un premier échange sur les orientations stratégiques du projet de revitalisation de la commune.

Puis, plusieurs réunions techniques et de pilotage seront organisées en Mairie.

Le comité technique se réunira au moins pour la préparation de chaque étape ou élément de mission et leur validation avant le Comité de pilotage.

Au commencement de la prestation, un échéancier prévisionnel sera établi sur la base de la proposition du candidat pondérée par les attentes et contraintes du commanditaire. Cet échéancier, la présentation de la méthodologie générale et de la marche à suivre du diagnostic seront présentés durant la réunion de lancement.

Le prestataire :

- Proposera des modalités de gestion de projet en réseau qui permettront un partage de documents ;
- S'engagera à animer les réunions de pilotage qu'il sera nécessaire d'organiser et à en assurer le compte rendu ;
- S'engagera à assurer la bonne connaissance de l'avancement du projet aux partenaires en veillant à leur bonne adhésion à chacune des étapes de la mission ;
- Organisera ses déplacements sur place qui ne pourront représenter un coût supplémentaire. Il devra les prévoir dans son offre.

Des temps de travail technique et de préparation des comités seront organisés régulièrement par Visio-conférence, points téléphoniques et échanges de mails avec le comité technique.

Le prestataire aura la charge d'informer l'ensemble des partenaires sur le déroulement de l'étude et les problématiques rencontrées :

- Le comité technique (COTECH) : le secrétaire général, l'Agence06 AMO, des élu(s) ;
- Le comité de pilotage (COPIL) : le cotech et les élus
- D'autres partenaires pourront être associés aux réunions selon les ordres du jour : DDTM, Sous-préfecture, ABF, CCI, CAUE, EPF, cabinet conseil en urbanisme....

Sur le déroulement de la prestation :

- Variante, sous-traitance, co-traitance
 - Les variantes sont acceptées mais doivent être argumentées.
 - La sous-traitance et la co-traitance sont acceptées.
- Durée et délais : la durée de la prestation est estimée à 6 mois. Le prestataire pourra revoir dans son offre l'estimation de la durée de l'étude énoncée ci-dessus. La nouvelle proposition devra être argumentée.
- Modalités et rendus : l'ensemble des documents et analyses produits sera propriété de la Commune qui pourra les utiliser et les communiquer à sa convenance. Un rapport d'exécution de la mission décrivant les phases mises en œuvre devra être remis au terme de la mission à la maîtrise d'ouvrage en trois exemplaires papiers et en version numérique sur support physique. Il seront envoyés 5 jours ouvrés avant à l'AMO Agence 06.

Sur les livrables :

A l'issue de la phase 1 : Etude de programmation urbaine et étude de préprogrammation architecturale et technique :

Le prestataire remettra les livrables en 3 exemplaires papiers reliés en couleur format A3 + 1 version numérique en PDF et fichiers sources modifiables.

+ 1 Plan format A1 par scénario avec version numérique et fichiers sources modifiables

A l'issue de la phase 2 : Mission de programmation technique, architecturale et fonctionnelle :

Le prestataire remettra les livrables en 3 exemplaires papiers reliés en couleur format A3 + 1 version numérique en PDF et fichiers sources modifiables.

+ 2 Panneaux Expo A0 avec version numérique et fichiers sources modifiables du projet retenu

A l'issue de la phase 3 : Assistance pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre :

Le prestataire remettra les livrables en 3 exemplaires papiers reliés en couleur + 1 version numérique en PDF et fichiers sources modifiables.