



REHABILITATION DE LA PISCINE MUNICIPALE DE L'UNION

Concours restreint de Maîtrise d'œuvre sur Esquisse

Jury du 29 Août 2017

Rapport de synthèse de l'analyse technique

I – Rappel du déroulement de la procédure et présentation du calendrier

Procédure : Concours restreint de maîtrise d'œuvre sur esquisse organisé en application des articles 88 et 89 du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics

Publicité :

❖ **Phase 1 : Lancement de la publicité / Sélection des candidats admis à concourir**

- Date d'envoi de l'Avis de concours à la publication : 27 février 2017
- Date de parution :
 - Profil d'acheteur : <http://mairie-lunion.e-marchespublics.com> : 1^{er} mars 2017
 - BOAMP : 2 mars 2017
 - JOUE : 2 mars 2017
- Date et heure limites de réception des candidatures : 30 mars 2017 à 12h00
- Première réunion du jury : 20 avril 2017
- Désignation par le Conseil Municipal, sur proposition du jury, des 3 candidats admis à concourir : 3 mai 2017

❖ **Phase 2 : Choix du lauréat**

- Date d'envoi de l'invitation à participer à la phase d'offre : 5 mai 2017
- Date limite de réception des prestations : lundi 26 juin 2017 à 12h00
- **Report** de la date limite de réception des prestations : jeudi 13 juillet 2017 à 12h00
- Deuxième réunion du jury : 29 août 2017
- Désignation par le Conseil Municipal, sur proposition du jury, du lauréat : 6 septembre 2017

- Anonymisation des prestations reçues :
 - Date et heure d'ouverture des prestations : jeudi 13 juillet 2017 à 14h00
 - Nombre de plis reçus :
 - Dans les délais : 2
 - Hors délais : 1

❖ **Phase 3 : Signature et notification du marché de maîtrise d'œuvre – Septembre 2017**

- Négociation du marché de maîtrise d'œuvre avec le lauréat
- Réunion de la Commission d'Appel d'Offres pour avis
- Signature et notification du marché de maîtrise d'œuvre

II – Rappel sur le règlement de Concours : Le jugement des offres

Les critères de jugement des prestations des concurrents prendront en compte les deux points énoncés ci-après par ordre de priorité décroissante :

➔ **1/ La qualité des réponses au programme appréciée en fonction des paramètres suivants :**

- La maîtrise et la bonne interprétation des contraintes et exigences du programme,
- La qualité du parti architectural, urbain et paysager,
- L'efficacité organisationnelle et la valeur d'usage,
- La prise en considération de la dimension développement durable.

Ce critère permet d'apprécier globalement l'ensemble des paramètres de la qualité du projet pour choisir la meilleure réponse au programme.

➔ **2/ L'opérabilité du projet (phasage, coût) appréciée en fonction des paramètres suivants :**

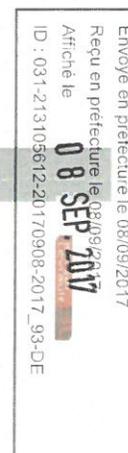
- Compatibilité et adéquation du projet avec l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux, et précision sur l'estimation,
- Compatibilité et adéquation du projet avec le planning prévisionnel.

III – Rappel sur le règlement de Concours : Les prestations demandées

Les prestations demandées, correspondant au niveau « esquisse », sont les suivantes :

Deux planches graphiques (format A0) :

- Un plan masse niveau esquisse au 1/500° permettant d'appréhender le parti retenu sur l'ensemble des orientations prévues au Programme,



- les plans schématiques des niveaux au 1/200° faisant apparaître les principes de structure, les éventuelles trames, les espaces de circulations, les espaces réservés aux entités fonctionnelles,
- Au minimum 2 façades au 1/200°,
- 1 coupe significative au 1/200°,
- Des schémas ou croquis illustrant la façon de traiter les lieux de vie et les ambiances, et permettant d'apprécier la nature du projet proposé et son inscription dans le contexte général de la proposition du candidat

Mémoire explicatif du projet (format A3)

- Une lettre synthétique de présentation et de compréhension du projet :
 - o Présentation de la manière dont le concepteur a abordé les enjeux du programme, tels que perçus par lui,
 - o Description du « parti » architectural retenu
- Une explication argumentée du « parti » architectural des points de vue de son inscription dans le site, de sa valeur d'usage, et de ses options techniques et esthétiques
- Une note décrivant les solutions techniques retenues sur l'ensemble du programme en matière de :
 - o Dispositions constructives : fondations, structure, parois et couvertures,
 - o Matériaux utilisés
 - o Principaux équipements : bassin, plages, traitement d'air,...
- Une note comportant un estimatif des travaux par grandes unités d'œuvres permettant d'explicitier la compatibilité du projet avec la part de l'enveloppe du maître d'ouvrage consacrée aux travaux et les choix effectués pour une optimisation des coûts différés (consommations, entretien, maintenance, renouvellement)
- Une note s'engageant à respecter le calendrier global du maître d'ouvrage et soulignant éventuellement les conditions de sa faisabilité
- Une fiche présentant les options prises en faveur de la qualité environnementale du projet notamment pour obtenir un coût global optimum
- Un tableau récapitulatif des surfaces faisant apparaître les surfaces utiles des entités fonctionnelles et la surface de plancher
- Un planning prévisionnel des travaux

IV/ Vérification de la conformité des propositions au règlement de concours et au programme : Décision d'acceptation des prestations ou d'exclusion éventuelle des concurrents

Il s'agit ici de noter toutes les altérations relevées entre les prestations remises et celles demandées dans le Règlement de concours. Ces éléments permettront au jury de statuer sur une éventuelle réduction de l'indemnité voire une suppression en cas de non-conformité entraînant l'exclusion du concurrent.

Pour mémoire, la liste des 3 équipes admises à concourir est la suivante :

- o **SAS ARTE** (architecte mandataire, Ordonnancement Pilotage et Coordination, économie de la construction) associée à :
 - **TNA** (architecte cotraitant, Haute Qualité Environnementale),
 - **CD2i** (bureau d'études Tous Corps d'Etat : Voiries et Réseaux Divers, structures, fluides, traitement de l'eau, économie de la construction)



- **L'AGENCE ERIC LEMARIÉ** (architecte mandataire) associée à :
 - **SARL GRUET INGENIERIE** (bureau d'études Tous Corps d'Etat)

- **Benjamin VAN DEN BULCKE – Atelier ATP** - Architecture/Territoires/Paysage (architecte mandataire) associé à :
 - **Jérôme CLASSE - Atelier ATP** - Architecture/Territoires/Paysage (paysagiste DPLG, géographe)
 - **TPFi SAS** – Agence de Toulouse (Bureau d'études techniques Voiries et Réseaux Divers et Tous Corps d'Etat)

➤ Enregistrement des prestations

Dans le cadre de l'enregistrement des prestations, le secrétariat du concours a apposé les lettres suivantes « A et B » sur les dossiers afin de respecter les règles de l'anonymat, et à procéder à l'anonymisation de certains passages du mémoire technique lorsque le caractère anonyme des prestations risquait d'être enfreint.

- Date et heure d'ouverture des prestations : jeudi 13 juillet 2017 à 14h00
- Nombre de plis reçus :
 - Dans les délais : 2
 - Hors délais : 1

A/ Prestations arrivées hors délais

Deux points nécessitent d'être évoqués au sujet des prestations arrivées hors délais :

- 1er point : la question de la prise en considération des prestations,
- 2ème point : la question du versement de la prime.

En ce qui concerne le premier point, selon l'article 43 IV du décret n°2016-360 du 25 mars 2016, « Les candidatures et les offres reçues hors délai sont éliminées ». Au regard de ce fondement juridique, le Règlement de concours stipule « *« Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, **ne seront pas retenus** ; il appartiendra aux concurrents de venir les récupérer.* »

A ce titre, il est proposé au jury de concours de ne pas retenir les prestations dudit candidat car non-conforme au règlement de concours, et de ne procéder ni à leurs ouverture ni à leurs analyse conformément à la réglementation en vigueur.

En ce qui concerne le deuxième point, l'article 88 du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 indique « *Une prime est allouée aux participants qui ont remis des prestations conformes au règlement du concours* ». Par ailleurs, l'article 90 III dudit décret stipule « *les opérateurs économiques qui ont remis des prestations conformes au règlement du concours bénéficient d'une prime. [...] La prime est allouée aux candidats sur proposition du jury* ». Or, sachant que le candidat n'a pas remis les prestations conformément au règlement de concours, il est proposé au jury de ne pas lui allouer ladite prime.



B/ Prestations arrivées dans les délais

	Equipe A			Equipe B		
	Conforme au Règlement de concours	Non-conforme au Règlement de concours	Si non-conforme, en expliquer les raisons	Conforme au Règlement de concours	Non-conforme au Règlement de concours	Si non-conforme, en expliquer les raisons
Deux planches graphiques (format A0)						
Un plan masse niveau esquisse au 1/500° permettant d'appréhender le parti retenu sur l'ensemble des orientations prévues au Programme,	X			X		
les plans schématiques des niveaux au 1/200° faisant apparaître les principes de structure, les éventuelles trames, les espaces de circulations, les espaces réservés aux entités fonctionnelles,	X			X		
Au minimum 2 façades au 1/200°,	X			X		
1 coupe significative au 1/200°,	X			X		
Des schémas ou croquis illustrant la façon de traiter les lieux de vie et les ambiances, et permettant d'apprécier la nature du projet proposé et son inscription dans le contexte général de la proposition du candidat	X			X		
Mémoire explicatif du projet (format A3)						
Une lettre synthétique de présentation et de compréhension du projet :						
o Présentation de la manière dont le concepteur a abordé les enjeux du programme, tels que perçus par lui,	X			X		
o Description du « parti » architectural retenu	X			X		
Une explication argumentée du « parti » architectural des points de vue de son inscription dans le site, de sa valeur d'usage, et de ses options techniques et esthétiques	X			X		
Une note décrivant les solutions techniques retenues sur l'ensemble du programme en matière de :						
o Dispositions constructives : fondations, structure, parois et couvertures,	X			X		
o Matériaux utilisés	X			X		

Envoyé en préfecture le 08/09/2017
 Reçu en préfecture le 08/09/2017
 Affiché le 08 SEP 2017
 ID : 031-213105612-20170908-2017_93-Df

o Principaux équipements : bassin, plages, traitement d'air,...						
Une note comportant un estimatif des travaux par grandes unités d'œuvres permettant d'expliciter la compatibilité du projet avec la part de l'enveloppe du maître d'ouvrage consacrée aux travaux et les choix effectués pour une optimisation des coûts différés (consommations, entretien, maintenance, renouvellement)	X			X		
Une note s'engageant à respecter le calendrier global du maître d'ouvrage et soulignant éventuellement les conditions de sa faisabilité	X			X		
Une fiche présentant les options prises en faveur de la qualité environnementale du projet notamment pour obtenir un coût global optimum	X			X		
Un tableau récapitulatif des surfaces faisant apparaître les surfaces utiles des entités fonctionnelles et la surface de plancher	X			X		
Un planning prévisionnel des travaux	X			X		

V – Présentation des projets et du rapport de synthèse de l'analyse technique

Equipe A

I - Qualité des réponses au Programme

I – 1 Maîtrise et bonne interprétation des contraintes et exigences du programme

Enjeux perçus par l'équipe	Renouvellement et attractivité de l'équipement - Qualité d'usage – Phasage des travaux
Compréhension des contraintes	Lien entre le neuf et l'existant – Vitrine de l'équipement - Fonctionnalité - Accessibilité - Polyvalence des locaux (Eté/Hiver) - Continuité de l'exploitation pendant les travaux - Architecture garantie en cas de report de la Tranche Conditionnelle
Tableau des surfaces	Conforme au programme : + 15 m2 pour la Tranche Ferme et + 3 m2 pour la Tranche Conditionnelle <i>Locaux de stockage de la partie technique peut-être légèrement sous-dimensionnés</i>

I – 2 Qualité du parti architectural, urbain et paysager

Insertion dans le site	Création d'un bâtiment neuf sur le côté Est de l'équipement sur une partie des espaces verts actuels
Lien avec l'espace public	Un accès est créé au niveau de l'accès pompier actuel, permettant un accès depuis le stationnement longitudinal mutualisé en amorce puis séparé en 3 flux: public piéton/service piéton/service véhicules - Zone de stationnement mutualisée avec le dojo (hors programme)
Façades	Murs rideaux sur la halle bassin qui est visible depuis le patio, ainsi qu'au niveau des locaux administratifs, de l'accueil et de l'accès aux vestiaires + bardage métallique sur la partie affectée aux locaux techniques
Orientations	Nord-Est pour la partie accueil/vestiaires et Nord pour les locaux techniques
Eclairage naturel	Important sur la partie Accueil/Administration et sur le hall bassin par l'intermédiaire des façades vitrées
Matériaux	Verre / Métal (bardage métallique pose à joint debout finition zinc) / Vermillon

I – 3 Efficacité organisationnelle et valeur d'usage

a) Organisation des espaces et liaisons

Entrée	Création d'un patio d'accueil au Nord, en accroche avec l'espace public, remplissant la fonction d'espace d'attente et d'information et desservant le nouveau bâtiment accueil/vestiaires - Conflit piétons/véhicules à l'entrée du site
Accueil	Il est situé à l'angle du nouveau bâtiment côté rue avec un accès depuis le patio, en lien avec l'administration et les vestiaires – Une zone de convivialité est prévue - 1 sanitaire accessible PMR mixte est prévu
Vestiaires	Les vestiaires sont organisés selon un triple objectif: séparation des publics (scolaires/publics), respect de la marche en avant, polyvalence – La zone comprend 2 vestiaires collectifs séparés en 1/2 vestiaires, accessibles depuis le patio et depuis le hall en accès direct ou via le contrôle d'accès pour les individuels, ainsi que des vestiaires individuels comprenant 18 cabines dont 2 PMR et 298 casiers avec possibilité d'accès vers de futurs vestiaires d'été – Les vestiaires collectifs sont utilisables pour le public en été grâce à l'organisation des accès et à 96 casiers – Un coin beauté est prévu au niveau du couloir d'accès aux vestiaires individuels
Sanitaires	Ils sont situés dans la partie centrale entre les vestiaires individuels et collectifs et sont équipés d'un coin bébé, de 16 pommes de douche collectives + 2 individuelles, dont 1 PMR - La zone des douches est divisée en 2 sous espaces Hommes et Femmes – Les sanitaires Hommes (1 PMR + 2 urinoirs) et Femmes (1 + 1 PMR) sont placés avant les douches - Un local est prévu pour l'entretien ménager – Le nombre de sanitaires paraît insuffisant pour la fréquentation estivale
Accès bassin	L'accès au bassin intérieur se fait depuis les douches par un pédiluve commun permettant un accès au bassin extérieur sans passer par la halle bassin intérieur – L'accès au bassin se fait du côté profond du bassin, ce qui n'est pas optimal pour la sécurité
Locaux administratifs	Ils sont situés à l'extrémité du bâtiment neuf, en lien direct avec l'accueil et disposent d'un accès direct depuis l'extérieur - Vestiaires Hommes et Femmes avec 16 casiers, 2 sanitaires et 2 douches PMR – Un local archives est prévu
Locaux du personnel en lien avec le bassin	Leur positionnement est quasi inchangé, ils disposent d'un accès direct depuis la rue - 1 local rangement et 1 local plongée sont accessibles depuis le bassin – Les vestiaires des MNS, situés dans la partie administrative, sont assez éloignés du bassin
Locaux techniques	Ils sont construits sur l'emplacement des vestiaires actuels - Leur accès se fait depuis la cour de service située à l'ouest – Ils offrent un accès direct au snack et à la halle bassin – Les installations de traitement d'eau et traitement d'air sont situées en RDC - En R-1 se trouvent la galerie technique autour du bassin ainsi que le bassin tampon et la fosse à pompes – A noter la présence d'une trémie au RDC pour descendre les pompes - Deux CTA sont prévues : 1 pour la halle bassin et 1 pour la partie accueil/vestiaires - Les circulations sont confortables – Un atelier-bureau GTC est prévu dans lequel est situé le TGBT - 2 locaux de stockage des produits sont prévus - Le local chaufferie est accessible depuis la cour de service – Le local poubelles est situé à l'extérieur, dans la cour de service, il ne semble pas fermé
Snack/Sanitaires extérieurs	Non décrit - Hors programme

b) Solutions techniques

Structure	La structure du bâtiment est de type poteaux/poutres en béton armé – La charpente du bâtiment neuf est en lamellé collé – Un renforcement des poutres caissons de charpente de la halle bassin est prévu pour la rénovation du complexe couverture/isolation/étanchéité (phase 2)
Façades	Murs rideaux sur la halle bassin qui est visible depuis le patio, au niveau des locaux administratifs, de l'accueil et de l'accès aux vestiaires. bardage métallique est prévu sur les locaux techniques. Une Isolation Thermique par l'Extérieur par panneau isolant semi-rigide en laine de roche avec enduit sera mise en place sur les autres parois opaques
Couverture	Système de toiture chaude (pas de lame d'air ventilée entre le support et l'isolant) sans fixations apparentes, composé (de l'intérieur vers l'extérieur) d'un support bac acier + pare vapeur adhésif + isolation laine de roche collée + étanchéité bi-couche



Sols	Complexe d'étanchéité sous carrelage type étanchéité liquide en zone pieds nus - Carrelage anti-dérapant en grès cérame - Bassins et plages en résine époxy - Peinture de sol en polyuréthane dans les locaux techniques – <i>Les revêtements de sols pieds chaussés ne sont pas décrits</i>
Revêtements muraux	Carrelages muraux dans les sanitaires et douches + peintures NF environnement
Plomberie/Chauffage/ECS	Robinetterie économe en eau (6l/mn pour les douches; 3/6 pour les WC) - WC suspendus - Adoucisseur sur réseau Eau Chaude Sanitaire - Remplacement des chaudières, de la production d'ECS et de l'échangeur des bassins extérieurs (phase 2)- Chauffage par rayonnants à eau chaude pour les locaux secs et air chaud pulsé via batterie chaude intégrée à la CTA pour les locaux humides
Traitement de l'Eau	Remplacement des filtres par de nouveaux filtres à diatomées (phase 2)- pas de modification du traitement d'eau des bassins extérieurs mais locaux techniques dimensionnés à cet effet - Mise en conformité du rejet des eaux de lavage (EU)
Traitement de l'Air	1 CTA accueil/vestiaires (phase 1) et 1 CTA bassin (phase 2) à double flux avec récupération mini de 75% des calories sur l'air extrait - déshumidification par modulation d'air neuf - soufflage et reprise conçus pour éviter les parois froides, la stratification et l'accumulation des chloramines - confort d'été par ventilation naturelle de jour
Electricité	Sources LED avec détecteur de présence et capteur de luminosité sur le neuf et rénovation halle bassin avec projecteurs LED en phase 2 - SSI type 4 - câblage courants faibles en VDI 6a
VRD/Aménagements extérieurs	<i>Non Abordé</i>
Gestion technique du phasage	Nouvelles alimentations et réseaux en phase 1 + déplacement et rénovation des existants en phase 2 sauf CTA accueil/vestiaires créée en phase 1 et déplacée en phase 2 dans les nouveaux locaux techniques – <i>La possibilité de maintenir en service le local technique existant dans l'attente de la phase 2 est à confirmer (accès depuis le patio ?) – La limite entre phases n'est pas précisée sur les accès extérieurs et le patio</i>

c) Facilité d'entretien

Prise en compte des accès et espaces de maintenance pour l'entretien, la conduite et l'exploitation des installations techniques - standardisation des matériels - matériaux durables et adaptés aux piscines et facilité de nettoyage (plinthes à gorge, cloisons en stratifiés, WC suspendus)

I – 4 Prise en considération du développement durable

Maîtrise des consommations	Mise en œuvre d'un plan de comptage pour le suivi des performances énergétiques et suivi des consommations pendant l'année de GPA - Robinetteries hydro-économiques et filtre à diatomées pour les économies d'eau - Eclairages LED à commandes automatiques - Moteurs de commutation électronique (rendement>78%) - Isolation du bâtiment neuf selon RT 2012 - Chaudières à condensation (rendement >96%) - haute récupération d'énergie - Variateurs de vitesse sur circulateurs
Approche coût global	Maîtrise des consommations, de l'entretien et choix des matériaux permettant de réduire les coûts de Gros Entretien Renouvellement - évaluation en coût global à chaque phase de conception

Envoyé en préfecture le 08/09/2017
 Reçu en préfecture le 08/09/2017
 Affiché le
 ID : 031-21-2017-03-DE

Management environnemental	Responsable qualité environnementale dédié - Notice environnementale sur les 14 cibles établie à l'APS et mise à jour à chaque phase - Point spécifique avec le Maître d'Ouvrage à chaque phase d'études et mensuellement en phase travaux
-----------------------------------	--

II - Opérabilité du projet

II – 1 Compatibilité et adéquation du projet avec l'enveloppe financière prévisionnelle et précisions sur l'estimation

Montant estimatif du projet	
Tranche Ferme	1 509 371 € (+ 0,6 %)
Tranche Conditionnelle	1 052 008 € (+ 20,2 %)
TOTAL	2 561 379 € (+ 7,8 %)
Justifications du chiffrage	<i>Non Renseigné – 3 000 €HT/m2 de Surface Utile en Tranche Ferme – 1 128 €HT/m2 en Tranche Conditionnelle</i>

II – 2 Compatibilité et adéquation du projet avec le planning prévisionnel

Interface travaux/exploitation	Peu de perturbation dans l'exploitation pendant la réalisation de la tranche ferme, le nouveau bâtiment étant construit sur une emprise disponible et les démolitions intervenant après la prise de possession des nouveaux locaux. L'impact des travaux de la Tranche Conditionnelle sur l'exploitation n'est pas évoqué
Durée des études	10 mois depuis l'Ordre de Service (OS) de démarrage jusqu'à l'Ordre de Service de démarrage de la période de préparation des travaux
Durée des travaux par tranche	
Tranche Ferme	12 mois depuis l'OS de démarrage de la période de préparation jusqu'à la réception des travaux
Tranche Conditionnelle	9 mois depuis l'OS de démarrage de la période de préparation jusqu'à la réception des travaux
Planning prévisionnel	Dépôt de la demande de Permis de Construire en décembre 2017 - Démarrage des travaux possible en septembre 2018 pour 1 an pour la Tranche Ferme

III - Synthèse

Atouts/Opportunités	<i>Projet centré sur les aspects techniques et fonctionnels ayant comme priorité d'assurer l'indépendance entre les tranches et la poursuite de l'exploitation pendant les travaux de la tranche ferme – Les solutions techniques sont précises – Le programme est respecté</i>
Faiblesses/Risques	<i>Au niveau fonctionnel : Accès bassin côté profond, sanitaires baigneurs insuffisants – Au niveau confort d'usage : Chauffage du passage pédiluve, vitrages importants et non protégés à l'est, intimité du bureau et des baigneurs non préservée au regard de l'importance des murs rideaux – Positionnement du Dojo erroné, lien avec l'espace public - Possibilité de conserver les locaux techniques sans modification du bassin extérieur ? Certains locaux techniques démolis en phase 1 et non restitués dans l'attente de la phase 2</i>

Envoyé en préfecture le 08/09/2017
 Reçu en préfecture le 08/09/2017
 Affiché le **08 SEP 2017**
 ID : 031-213105612-17090207-19-DE

Equipe B

I - Qualité des réponses au Programme

I – 1 Maîtrise et bonne interprétation des contraintes et exigences du programme

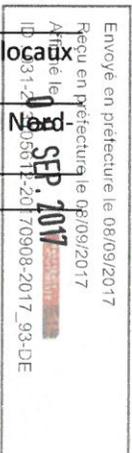
Enjeux perçus par l'équipe	Usages - Technicité - Relations aux espaces publics et au paysage - Identité renouvelée
Compréhension des contraintes	Lien avec l'espace public - Qualité d'usage - Lisibilité des espaces - Fonctionnement estival - Continuité d'exploitation - Réduction des nuisances - Développement durable
Tableau des surfaces	Surfaces supérieures au programme : + 209 m2 (+ 14,7 %) en particulier sur la zone accueil, les sanitaires et douches baigneurs, la halle bassin et le local traitement de l'eau

I – 2 Qualité du parti architectural, urbain et paysager

Insertion dans le site	Recomposition d'un bâtiment unique en prolongement de la halle bassin, de part et d'autre de celle-ci
Lien avec l'espace public	Réalisation d'un vaste parvis piéton depuis l'entrée du bâtiment jusqu'à la rue et le caminot - Création de 2 places PMR supplémentaires en prolongement des places actuelles et d'un dépose minute – L'accès véhicules à la cour technique et au snack est séparé du flux piéton et se fait depuis l'accès au stationnement longitudinal actuel - <i>Pas d'accès véhicule au local CTA de la zone Accueil</i>
Façades	Façade unitaire côté rue avec alternance des profondeurs et des transparences pour marquer les fonctions: galerie et claustra bois entre la halle bassin largement vitrée et le parvis, murs béton sur locaux techniques et administratifs et vitrages sur l'accueil Façade côté parc sur le même principe de galerie couverte avec claustra bois (snack/vestiaires), de murs rideaux et de béton (locaux techniques et administratifs) rythmés par la trame des poteaux existants
Orientations	Le bâtiment est orienté Nord-Est/Sud-Ouest – L'accueil, les vestiaires et les locaux administratifs sont à l'extrémité Nord, les locaux techniques et le snack à l'extrémité Sud, la partie centrale étant occupé par la Halle bassin
Eclairage naturel	Important sur la halle bassin avec les baies vitrées et largement renforcé en toiture via les sheds (dents de scie) vitrés orientés Nord-Est sur la halle, les locaux techniques et les annexes baigneurs
Matériaux	Béton / Bois et Verre

I – 3 Efficacité organisationnelle et valeur d'usage

a) Organisation des espaces et liaisons



Couverture	Couverture légère en bac acier + isolation et étanchéité en membrane PVC pour la partie en lamellé collé - Toiture terrasse sur dalles Béton Armé avec complexe d'isolation en panneaux de laine minérale + étanchéité bicouche bitumineuse auto-protégée
Sols	Revêtement en sol collé - Carrelage grès cérame adapté aux conditions - <i>Pas d'indications sur le revêtement des plages et du bassin, à priori en résine selon le détail estimatif des travaux</i>
Revêtements muraux	Carrelage mural toute hauteur dans les sanitaires + peintures sur plaques de plâtre, boiseries et plafonds
Plomberie/Chauffage/ECS	<u>En tranche ferme</u> : Chauffage par rayonnants à eau chaude depuis la chaufferie existante + ventilation via la CTA avec batterie chaude pour les locaux créés ; création d'un départ Eau Chaude Sanitaire spécifique depuis la chaufferie existante avec bouclage <u>En tranche conditionnelle</u> : Création d'une chaufferie neuve avec 2 chaudières gaz avec récupérateur sur les fumées, remplacement de la production ECS par un ensemble instantané avec stockage primaire (lutte contre les légionnelles) et adoucisseur sur le réseau, remplacement de la CTA et réfection du circuit de diffusion en maintenant le principe de soufflage dans les poutres – Mise en place d'une Gestion Technique Centralisée
Traitement de l'Eau	Remplacement des filtres par de nouveaux filtres à billes de verre, à filtration lente, avec injection de floculant par pompe doseuse – Réchauffage par échangeurs à plaques alimentés par la chaufferie – Adaptation des réseaux hydrauliques existants – Création d'un bac tampon ventilé par circuit de filtration – Désinfection par injection continue d'eau de javel et maintien du pH par injection automatique de neutralisant régulés par analyseur-régulateur
Traitement de l'Air	1 CTA accueil/vestiaires en tout air neuf avec récupération mini de 80% des calories sur l'air extrait et 1 CTA bassin réalisant de la déshumidification thermodynamique
Electricité	Appareils à lampes LED – Eclairage de sécurité à LED - Alarme incendie de type 4 avec diffusion sonore et diffuseurs lumineux dans les sanitaires – En option : suppression du transformateur électrique
VRD/Aménagements extérieurs	Parvis et terrasse du snack en dalles béton – Choix d'essences végétales locales et peu consommatrices d'eau
Gestion technique du phasage	Nouvelles alimentations et réseaux en Tranche Ferme + déplacement et rénovation des existants en Tranche Conditionnelle – <i>La possibilité de maintenir en service le local technique existant dans l'attente de la phase 2 est à confirmer (accès depuis le parvis ?) – La limite entre phases n'est pas précisée sur la galerie couverte</i>

c) Facilité d'entretien

Non Abordé

I – 4 Prise en considération du développement durable

Maîtrise des consommations	Amélioration de la qualité de l'enveloppe du bâtiment (isolation de la toiture et des murs) et du rendement des équipements techniques avec récupération d'énergie à 80% - CTA avec déshumidification thermodynamique (double récupération d'énergie) – chaudières neuves Automatisation des cycles de traitement de l'eau – Mise en place d'une GTC
Approche coût global	Maîtrise des consommations

II - Opérabilité du projet

II – 1 Compatibilité et adéquation du projet avec l'enveloppe financière prévisionnelle et précisions sur l'estimation

Montant estimatif du projet

Tranche Ferme	1 060 025 € (- 29,3 %)
Tranche Conditionnelle	1 314 042 € (+ 50 %)
TOTAL	2 374 067 € (-0,0 %)

Justifications du chiffrage *1 856 €HT/m2 de Surface Utile en Tranche Ferme – 1 244 €HT/m2 en Tranche Conditionnelle*

II – 2 Compatibilité et adéquation du projet avec le planning prévisionnel

Interface travaux/exploitation	Pas de perturbation de l'exploitation prévisible durant la construction de la Tranche Ferme en dehors de la démolition du snack qui est démoli au début de la Tranche Ferme et reconstruit uniquement dans la Tranche Conditionnelle - Réalisation de la Tranche Conditionnelle en 2 phases, sur 2 étés successifs - Réalisation de la galerie couverte en Tranche Ferme ? - 1 partie des locaux démolis en Tranche Ferme et non restitués dans l'attente de la Tranche Conditionnelle - Impact de la Tranche Conditionnelle sur l'exploitation : interruption de 45 jours à confirmer et préciser
Durée des études	11,5 mois depuis l'Ordre de Service de démarrage des prestations jusqu'à l'OS de la période de préparation des travaux
Durée des travaux par tranche	
Tranche Ferme	14,5 mois depuis l'OS de la période de préparation jusqu'à la réception des travaux
Tranche Conditionnelle	2 mois de travaux pour une première tranche estivale puis 8 mois de travaux pour la dernière tranche
Planning prévisionnel	Dépôt du PC en décembre 2017 - Démarrage des travaux possible en septembre 2018 jusqu'en novembre 2019 avec mise à disposition des nouveaux locaux en septembre 2019

Synthèse

Atouts/Opportunités

Le lien avec l'espace public et l'intégration urbaine, les aménagements extérieurs – La compacité et la cohérence du bâtiment – Les solutions visant à assurer le confort d'usage : sheds, claustra bois sur halle bassin pour l'intimité, accès aux bassins

Faiblesses/Risques

Les coûts de la Tranche Ferme semblent sous-estimés par rapport aux surfaces créées – L'aménagement de la partie vestiaires – La solution retenue pour les plages et le bassin est à confirmer – Quel rendu en cas de report de la Tranche Conditionnelle ? – L'impact des travaux sur l'exploitation (snack en Tranche Ferme, à préciser en Tranche Conditionnelle, certains locaux techniques démolis en phase 1 et non restitués dans l'attente de la phase 2) ainsi que les limites entre Tranches (galerie couverte) – Prise en compte de la facilité d'entretien

Envoyé en préfecture le 08/09/2017
 Reçu en préfecture le 08/09/2017
 Article L.2131-05 § 2 - 2017-09-08 01:08:02
 08-SEP-2017