

# Mission de définition d'un programme pour la Maison du Parc naturel régional de Camargue aux Saintes Maries de la Mer

## Contexte de l'opération :

Situé à Pont de Gau sur la commune des Saintes-Maries-de-la-Mer, le domaine de Ginès s'étend sur une superficie de 44 hectares et comprend le marais de Ginès. En bordure de ce même marais, la Maison du Parc ouverte au public en 1977, attire chaque année 30 000 à 35 000 visiteurs qui viennent trouver des informations générales sur les milieux naturels et le patrimoine de Camargue ainsi que sur le Parc et ses actions.

- présentation des bâtiments

Le site de la Maison du Parc abrite quatre bâtiments distincts et indépendants les uns par rapport aux autres.

Les surfaces sont données à titre indicatif dans la mesure où aucun relevé n'a été effectué par un architecte depuis l'élaboration des plans du projet de construction des bâtiments (documents datés de février 1975).

### 1 le bâtiment d'accueil du public

Ce bâtiment de 390 m<sup>2</sup> de surface utile et de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre comprend les espaces suivants :

- une vaste salle panoramique sur le marais (avec baies vitrées) d'une surface de 180 m<sup>2</sup>, dans laquelle a été aménagée une exposition permanente
- une salle de projection d'une surface de 60 m<sup>2</sup> à l'étage où se situe également le local de la chaufferie du bâtiment (équipement hors service), d'une surface d'environ 15 m<sup>2</sup>
- une réserve de documentation, d'une surface de 25 m<sup>2</sup>
- un espace privatif avec coin cuisine et toilettes d'une surface de 10 m<sup>2</sup>

Les espaces disponibles sont destinés aux expositions temporaires, à l'accueil et la boutique.

### 2 les bureaux

Cet ancien logement de 65 m<sup>2</sup> de surface utile et d'une surface hors œuvre de 80 m<sup>2</sup> a été par la suite destiné aux bureaux de la mission tourisme du Parc (inoccupé aujourd'hui). Il se compose des pièces suivantes :

- deux bureaux : l'un de 13 m<sup>2</sup>, le second de 10 m<sup>2</sup>, tous deux munis de placards muraux de 1,5 m<sup>2</sup> chacun
- d'un espace d'accueil de 25 m<sup>2</sup>
- d'un coin cuisine de 7 m<sup>2</sup> plus un cellier d'environ 2 m<sup>2</sup>
- de coin toilettes de 1 m<sup>2</sup> et d'une salle de bain d'environ 4 m<sup>2</sup>

Une mezzanine d'environ 15 m<sup>2</sup> a également été aménagée au dessus du coin cuisine et de la salle de bains et une salle de réunion de près de 15 m<sup>2</sup> a été créée sur l'ancienne terrasse.

### **3 le logement**

Ce bâtiment d'une surface utile de 36 m<sup>2</sup> et de 48 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre, comprend :

- un séjour avec entrée et placard de 26 m<sup>2</sup>
- d'un coin cuisine de 6 m<sup>2</sup>
- d'une salle de bains et d'un coin toilettes de 4 m<sup>2</sup>

Une mezzanine d'environ 10 m<sup>2</sup> a également été aménagée au dessus du coin cuisine et de la salle de bains.

### **4 le bâtiment technique**

Ce quatrième bâtiment d'environ 60 m<sup>2</sup> comprend :

- les toilettes du public
- un atelier,
- et un garage,

Dans le cadre du transfert de propriété du domaine au Syndicat Mixte du Parc naturel régional de Camargue, seuls le bâtiment principal d'accueil et le bâtiment technique feront l'objet d'une réhabilitation. Cependant, le programme devra considérer l'ensemble du site, notamment pour les réseaux divers.

#### - objectifs et performances à atteindre :

- en terme de fonctionnalité :(utilisation du bâtiment, accueil du public, contenu pédagogique...)
- en terme de développement durable : labellisation HQE du bâtiment restauré (énergie, maintenance, intégration de la dimension sociale : accessibilité, organisation du travail des utilisateurs du bâtiment...)
- en terme de réglementation : mise aux normes pour l'accessibilité à tous types de publics, d'assainissement, de sécurité....
- ouverture de la Maison du Parc pour l'été 2010

## **Objectifs de la mission**

L'objectif consiste à permettre au Syndicat Mixte du Parc naturel Régional de Camargue, maître d'ouvrage de l'opération et conformément à l'article 2 de la Loi du 12 juillet 1985 dite Loi « M.O.P », de « s'assurer de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération envisagée, d'en déterminer la localisation, d'en définir le programme, d'en arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle..... ».

La mission du programmiste permettra ainsi au maître d'ouvrage de définir précisément le projet d'aménagement en permettant de préciser le montant des travaux, des missions et des frais annexes et de constituer les dossiers de demande de financements. Le programmiste accompagnera également le maître d'ouvrage pour l'organisation et le lancement du concours pour désigner une équipe de maîtrise d'œuvre. Il apportera son expertise juridique, technique et environnementale pour l'analyse des réponses au programme qu'il aura défini et participera au jury de sélection.

## **Contenu de la mission**

### **I. Programme**

#### **I.1. Programme fonctionnel**

Cette partie aura pour objectifs de recenser les attentes des différents partenaires, d'identifier les enjeux et d'apporter les réponses nécessaires en terme de fonctionnement et d'organisation interne au site autour d'un concept fédérateur et partagé. Le programme fonctionnel sera conçu et rédigé en étroite collaboration avec le maître d'ouvrage.

Il se traduira par :

- la réalisation d'une expertise du contexte touristique, économique et culturel du territoire
- l'élaboration d'un diagnostic du domaine de Ginès en fonction des enjeux de gestion milieux naturels, des aménagements réalisés, des équipements existants ou non pour l'accueil du public et des différentes contraintes (réglementaires, sécuritaires, foncières, techniques, ...)
- la réalisation d'une étude approfondie de la demande permettant de dégager les grandes caractéristiques des clientèles potentielles et préciser les clientèles à cibler en priorité (grand public, scolaires, naturalistes/scientifiques...)
- l'analyse de quelques références comparables dans le domaine de l'accessibilité pour les publics souffrant de handicaps (moteur, déficience visuelle...) en vue de l'obtention du label national « Tourisme et Handicap »
- la définition d'un positionnement et d'un concept, porteur de sens et partagé par le Parc naturel régional de Camargue et la commune des Saintes-Maries-de-la-Mer : ce concept devra être ancré dans une démarche de protection du patrimoine naturel et de valorisation des activités humaines qui s'y rapportent, au travers d'une approche pédagogique
- la définition de plusieurs scénarii de contenu et la vocation des différents espaces voués à l'accueil du public ou privatifs, intérieurs ou extérieurs (information, exposition permanente, exposition temporaire, boutique, toilettes, espace de travail et de restauration pour le personnel, , aires de stationnement...)
- l'élaboration d'un schéma fonctionnel d'aménagement et de fonctionnement pour le scénario retenu

Pour cela les points suivants seront abordés :

- \* étude des besoins
- \* définition de l'organisation du bâtiment
- \* définition de la taille minimale et maximale des cellules du bâtiment
- \* définition des services communs si nécessaire
- \* définition du niveau d'équipement des cellules nécessaire (cloisonnement interne, réseau télécommunication et informatique, ...)
- \* définition des plages d'occupation des locaux et du rythme d'usage des différents locaux
- ...

## **I.2 Programme architectural et urbanistique**

Cette partie déterminera les exigences architecturales et urbanistiques en fonction des contraintes réglementaires, techniques et fonctionnelles.

Le prestataire se rapprochera des services concernés.

Pour cela les points suivants seront abordés :

- \* localisation du bâtiment
- \* définition de l'emprise, volumétrie et prospect en fonction du PLU, PPRI, des servitudes et autres règles d'urbanisme
- \* définition de la surface utile et hors oeuvre nette
- \* définition de l'expression architecturale (architectonique, proposition de matériaux en façade...)
- \* prise en compte de la topographie et de la géologie
- \* prise en compte des réseaux existants
- ...

La liste est considérée comme non exhaustive. Elle a vocation à être développée par le programmiste dans le cadre de sa proposition.

## **I.3 Programme technique et environnemental**

Cette partie déterminera les prescriptions ainsi que les contraintes environnementales exigées et les solutions techniques à mettre en oeuvre au regard desdites contraintes.

L'équipe de programmation devra se baser sur la méthodologie de la Charte CODEBAQUE- Charte pour la qualité environnementale des opérations de construction et de réhabilitation en régions méditerranéennes édité par la Région PACA (cf.annexe) et répondre aux prescriptions de programmation en fonction de scenari à « minima » jusqu'au plus ambitieux.

Pour cela, les points suivants devront être étudiés :

- définition des conditions du respect de la réglementation en vigueur (RT 2005, loi sur les déchets, loi sur l'énergie, loi sur l'eau...)
- définition des ressources à privilégier (matériaux, énergies, eau, ...)
- définition des solutions techniques apportées.
- décomposition des lots envisagés
- répartition et description des solutions « environnementales » par lots

- analyse de 3 à 5 références comparables, mettant en avant des expériences significatives sur les principes d'aménagement HQE
- exigences environnementales pour le chantier.

- ...

Et notamment pour la thématique énergie :

- définition des consommations énergétiques en kwh/m<sup>2</sup>/an
- définition des moyens de production d'énergie
- définition des critères et des seuils permettant de mettre en corrélation consommation et production énergétique
- description des conditions d'amélioration des performances pour la consommation et la production énergétique.

- ...

Le programme technique et environnemental fera l'objet de 2 à 3 propositions prenant compte la performance énergétique des bâtiments, ainsi que la qualité environnementale de la réalisation.

Ces scénarios devront être au regard :

- de la Charte Régionale de Qualité Environnementale,
- des labels existants (type Haute Performance Energétique Rénovation, BBC, Effinergie...),
- des nouvelles dispositions prévues dans le projet de Loi Grenelle 2.

Chaque solution sera mise en regard d'un estimatif de coût pour une réhabilitation selon les techniques conventionnelles (réglementation en vigueur).

Ce comparatif permettra au maître d'ouvrage de retenir la solution la plus adaptée.

## **II. Bilan prévisionnel de l'opération**

Cette partie déterminera en fonction des types de solutions proposés (QE, autonome, à énergie positive...), le montant des dépenses (travaux, prestations intellectuelles, frais généraux, imprévus, rémunération d'un mandataire, révision de prix,...) ainsi que le montant des recettes éventuelles (subventions,...), afin d'établir un bilan de l'opération. Elle abordera également les dépenses et économies envisageables en terme de fonctionnement et de coût global (coûts d'exploitation, d'entretien et de maintenance).

Les écarts financiers entre chaque type de solutions devront être étudiés. Ils intégreront les dépenses, les recettes et les coûts de fonctionnement.

## **III. Synthèse et conseils au maître d'ouvrage**

### **III.1 Synthèse des solutions**

Une synthèse pour chaque proposition devra être rendue au maître d'ouvrage. Cette synthèse sera présentée sous forme de tableau précisant les surcoûts/dépenses en

investissement ainsi que les économies et recettes envisageables en fonctionnement, notamment les conséquences sur les charges du bâtiment. Elle devra être présentée de manière pédagogique afin d'être présentée à un large public.

### **III.2. Synthèse des choix effectués**

Après validation de la solution retenue, cette partie devra faire la synthèse des choix effectués par le maître d'ouvrage en matière de :

- programme fonctionnel
- programme architectural et urbanistique
- programme technique et environnemental

Cette synthèse constituera le programme définitif à partir duquel une ou plusieurs équipes de maîtrise d'œuvre (architecte, scénographe...) pourront être amenées à concourir et celle qui sera désignée devra établir son projet.

Le programme devra exprimer de façon claire les besoins et les choix du maître d'ouvrage en matière de « qualité environnementale » de manière à ce que les candidats au concours intègrent dans leur esquisse les exigences du maître d'ouvrage, et de façon à ce que la prise en compte de ces exigences soit aisément vérifiable au niveau du concours ainsi que dans la suite du projet.

Entre autres, le programmiste assistera le maître d'ouvrage pour le lancement du concours (documents administratifs et techniques de l'appel d'offre) et le choix du lauréat. Il proposera ainsi les différents éléments que devront produire les candidats et qui seront utilisés pour l'évaluation de l'esquisse : argumentation des choix fonctionnels, architecturaux et urbanistiques, description et justification des choix techniques prévus pour atteindre les objectifs de qualité environnementale, les performances de confort et la minimisation des coûts d'exploitation et de maintenance de l'ouvrage.

**Les compétences** requises pour l'équipe de maîtrise d'œuvre seront également précisées. Il est également prévu de demander à l'équipe de maîtrise d'œuvre lauréate d'effectuer une simulation thermique dynamique de son projet pendant les études de maîtrise d'œuvre. Une fois validé, le programme devra être soumis pour avis auprès des différents financeurs susceptibles d'apporter une aide (ADEME, REGION...).

### **III.3. Estimation d'un calendrier prévisionnel**

Afin d'appréhender le déroulé des opérations et d'estimer les délais de validation futures par les différentes instances et organismes d'instruction réglementaire (financement, urbanisme...), le programmiste établira un calendrier prévisionnel depuis la validation du programme jusqu'à la réception des travaux et l'ouverture de la maison du Parc au public.

## **Restitution du programme**

Il sera remis sur support papier recyclé en 3 exemplaires dont 1 reproductible et sur support informatique (cartes et plans en format .dxf).

## **Composition de l'équipe**

L'équipe devra réunir des compétences en matière de programmation, avec des références en bureaux et bâtiments de services, d'architecture, d'urbanisme, d'étude, de

recherche, de construction et réhabilitation environnementale et énergétique de bâtiments et accessibles aux personnes déficientes – une attention particulière sera portée aux références de bâtiments en fonctionnement, à partir desquels on peut quantifier la consommation énergétique et le coût d'investissement.

## Délais

L'étude ne devra pas excéder une durée de 4 à 6 mois. Au delà, des pénalités de retard de 1% du montant HT de l'étude seront appliquées par jour de retard.

## Annexes (disponibles sur demande et/ou en ligne):

Charte du Parc naturel Régional de Camargue

Charte Codebaque

Plans de l'état des lieux électricité, chauffage, ventilation, climatisation des différents bâtiments.

## Remise des propositions

Les offres seront jugées sur les capacités du cabinet d'étude à traiter les différents aspects de la mission. Les coûts d'intervention, les références du programmiste et la composition de l'équipe mobilisée seront examinés avec intérêt.

Les propositions devront être adressées **au plus tard**  
**le mercredi 18 novembre 2009 à 16h00**

à :

Monsieur le Président Parc naturel régional de Camargue Mas du Pont de Rousty - 13 200 ARLES
--

Pour toute information complémentaire, les personnes suivantes peuvent être contactées au Parc Naturel Régional de Camargue – Tel : 04.90.97.10.40

- Elen Le Roux – mission Architecture, Urbanisme, Paysage et Energie. courriel : [archi.paysage@parc-camargue.fr](mailto:archi.paysage@parc-camargue.fr)
- Dominique Vergnaud – responsable Economie rurale et action culturelle. Courriel : [d.vergnaud@parc-camargue.fr](mailto:d.vergnaud@parc-camargue.fr)