RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Conservatoire du littoral

Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)

Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) – Programmation

Définition des usages des bâtiments existants du site des Marais du Vigueirat

1. Objet du marché

Le présent Cahier des Clauses Techniques Particulières définit les prestations attendues du titulaire dans le cadre d'une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) en programmation, préalable à la réalisation de travaux de réhabilitation, restructuration et/ou réaffectation de bâtiments existants situés au sein des Marais du Vigueirat.

La mission vise à accompagner le maître d'ouvrage et le gestionnaire dans la définition du devenir fonctionnel, technique, environnemental et économique des bâtiments concernés, à partir de l'analyse de l'existant, des besoins et des contraintes du site.

Les objectifs issus des éléments fournis sont notamment de définir un projet compatible avec la gestion d'un site naturel protégé et l'accueil du public, de valoriser le bâti existant et dans la mesure du possible garantir une empreinte environnementale minimale.

2. Contexte de l'opération

Les Marais du Vigueirat achetés par le Conservatoire par opérations successives depuis 1982 (Ligagneau, l'Etourneau, le Cassaïre, la Petite Forêt), constituent un vaste ensemble de marais d'une superficie totale de 1123 ha situés sur le territoire de la commune d'Arles (Bouches du Rhône), à l'est du Grand Rhône, au sud du hameau de Mas-Thibert.

Constitué de marais d'eau douce temporaires et permanents, cet ensemble possède la plus grande roselière protégée de Camargue. Site exceptionnel pour sa richesse ornithologique, les marais sont reconnus « site d'importance internationale » pour la nidification des hérons et l'hivernage des canards.

Le domaine est aujourd'hui accessible au public en visites guidées par petits groupes et en visites libres sur des sentiers aménagés.

Le site a été classé au titre de Réserve Naturelle Nationale sur sa partie non accessible au public librement, soit 919 hectares environ, par décret du 9 novembre 2011.

De nombreux bâtiments sont présents sur le site et sont principalement répartis en 3 ensembles bâtimentaires : Etourneau, Ligagneau, Gens de bien.

Ce bâti contribue à l'accueil du public sur le site par des activités d'animation, d'information et d'exposition témoignant de son intérêt naturel et culturel. Il constitue également un support aux activités de gestion et d'entretien.

Le site a été historiquement géré entre 2001 et 2025 par l'association des Amis des Marais du Vigueirat, associée à la Ville d'Arles et à l'Office du Tourisme sur la période la plus récente.

La précédente Convention de gestion du site ainsi que la Convention de gestion de la Réserve Naturelle Nationale sont arrivées à échéance au 31/12/2025.

Suite à l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé fin 2024 par la DREAL pour la gestion de la Réserve Naturelle Nationale des Marais du Vigueirat à partir du 1er janvier 2026, la candidature conjointe de la LPO France et de la LPO Paca pour gérer la RNN a été validée par l'Etat mi 2025.

Le projet porté par les gestionnaires place les Marais du Vigueirat au cœur du territoire. Protection de la nature, développement socioéconomique durable et intégration à la dynamique territoriale en sont les piliers. Les gestionnaires souhaitent s'inscrire dans la continuité, le renforcement et le développement de l'existant. L'expertise collective et la capacité d'innovation de la LPO France et de la LPO PACA réunies s'y exprimeront pleinement. Le projet s'articule autour de 5 axes, qui embrassent les missions principales dévolues à un gestionnaire de réserves naturelles : gérer, protéger, sensibiliser :

- Un site immersif,
- Un site fonctionnel,
- Un site sentinelle,
- Un site pérenne,
- Un site intégré.

3. Enjeux et objectifs

- Définir les usages futurs et leur organisation.
- Valoriser les bâtiments existants et leur potentiel d'évolution.
- Améliorer les conditions d'accueil du public et de fonctionnement du gestionnaire.
- Limiter l'empreinte environnementale des aménagements.
- Maîtriser l'économie générale de l'opération.
- Préparer un programme suffisamment précis pour engager la maîtrise d'œuvre.

4. Périmètre

La mission porte sur l'ensemble des bâtiments du site des Marais du Vigueirat, dans le périmètre défini par le maître d'ouvrage. Les relations fonctionnelles avec les espaces extérieurs, les accès, les circulations et les autres ensembles bâtimentaires seront prises en compte lorsqu'elles conditionnent le fonctionnement du projet.

La mission s'appuie sur les diagnostics architecturaux, plans et autres études existants mis à disposition par le maître d'ouvrage.

5. Phasage de la mission

5.1 Phase 1 – Diagnostic, études préalables et faisabilité

- Prise de connaissance et analyse des documents existants.
- Visite et analyse architecturale, fonctionnelle et technique de l'existant.
- Caractérisation, à partir des données disponibles et constats accessibles, de l'état des réseaux et des structures.
- Analyse des besoins des utilisateurs et du gestionnaire.
- Relevés complémentaires nécessaires à la programmation.
- Analyse règlementaire et identification des principales contraintes.
- Analyse des contraintes environnementales et du fonctionnement du site.
- Identification du potentiel d'évolution et des possibilités de réaffectation.
- Identification des études spécialisées complémentaires nécessaires.
- Élaboration du pré-programme.

Cette phase devra aboutir à un diagnostic synthétique et à un pré-programme permettant au maître d'ouvrage d'arrêter les grandes orientations de l'opération. L'analyse de l'existant et des besoins ainsi que les relevés complémentaires et l'identification des contraintes figurent explicitement dans les éléments à produire.

5.2 Phase 2 – Scénarios et programme général

- Élaboration de scénarios de réaffectation et d'aménagement.
- Comparaison des scénarios selon les critères fonctionnels, techniques, réglementaires, environnementaux, économiques et calendaires.
- Présentation au maître d'ouvrage et accompagnement à l'arbitrage.
- Développement du scénario retenu.
- Élaboration du programme fonctionnel et technique détaillé.
- Définition des surfaces, relations fonctionnelles, exigences techniques et réglementaires.
- Définition des objectifs environnementaux.
- Estimation financière de l'opération et identification des aléas.
- Élaboration du calendrier et du phasage prévisionnels.
- Rédaction et mise au point du programme général.

5.3 Phase 3 – Assistance à la désignation de la maîtrise d'œuvre

- Contribution aux pièces techniques de la consultation.
- Définition des compétences et références attendues.
- Contribution aux critères d'analyse.
- Analyse technique des candidatures et/ou des offres.
- Participation aux auditions éventuelles.
- Rédaction du rapport d'analyse technique.

6. Prescriptions particulières de programmation

6.1 Fonctionnel

- Définition des activités, utilisateurs et capacités.
- Organisation des flux publics, personnels, techniques et logistiques.
- Fiches fonctionnelles par local ou groupe de locaux.
- Relations fonctionnelles entre bâtiments et espaces extérieurs.
- Prise en compte des besoins d'accueil, d'animation, d'information, d'exposition, de gestion et d'entretien.

6.2 Technique

- Prise en compte de l'état et du potentiel des structures et de l'enveloppe.
- Réseaux, installations techniques et équipements.
- Sécurité et accessibilité.
- Confort et sobriété énergétique.
- Gestion de l'eau et adaptation au contexte local.

6.3 Environnemental

- Priorité à la conservation et à la valorisation de l'existant.
- Sobriété énergétique et en ressources.

6.4 Réglementaire

- Identification des principales contraintes d'urbanisme et de protection du site.
- Prise en compte des règles applicables à l'accueil du public, à la sécurité et à l'accessibilité.
- Identification des autorisations, avis et études réglementaires à prévoir.

7. Analyse comparative des scénarios

Chaque scénario fera l'objet d'une fiche synthétique comprenant : parti fonctionnel, affectations, surfaces, principales interventions, contraintes, incidences environnementales, conditions de fonctionnement, estimation financière, calendrier, avantages et inconvénients.

Le titulaire proposera une recommandation argumentée. La décision d'arbitrage appartient au maître d'ouvrage.

8. Approche économique

- Estimation des travaux par grands postes.
- Distinction des travaux sur bâti, lots techniques, aménagements intérieurs et extérieurs et équipements identifiés.
- Prise en compte des mises en conformité identifiées.
- Identification des études et investigations complémentaires.
- Prise en compte explicite des incertitudes liées à l'existant.
- Présentation des hypothèses et du niveau de fiabilité de l'estimation.

9. Planning et délais

Le titulaire remettra un calendrier détaillé de sa mission. Les délais d'intervention seront exprimés par phase et entendus hors délais de validation du maître d'ouvrage. Le candidat précisera dans son offre la durée proposée pour chaque phase, les réunions prévues et les délais de remise des livrables.

10. Réunions et gouvernance

- 1 réunion de lancement.
- Au moins 1 réunion de restitution du diagnostic.
- Des ateliers de recueil et de hiérarchisation des besoins.
- 1 réunion de présentation des scénarios.
- 1 réunion d'arbitrage.
- 1 réunion de validation du programme.
- 1 réunion de restitution finale.
- Réunions complémentaires à proposer par le candidat.

Le candidat indiquera dans son offre le nombre total de réunions incluses, leur durée, leur format et les modalités de préparation des supports.

11. Livrables

- Rapport de diagnostic et de faisabilité.
- Synthèse des besoins.
- Pré-programme.
- Dossier de scénarios comparés.
- Rapport d'aide à la décision.
- Programme fonctionnel et technique.
- Fiches fonctionnelles et tableau des surfaces.
- Estimation financière.
- Calendrier et phasage prévisionnels.
- Dossier technique de consultation de maîtrise d'œuvre.
- Rapport d'analyse des candidatures/offres.

Les éléments sources identifient notamment comme livrables le rapport de diagnostic, les scénarios comparés, le programme détaillé, l'estimation financière, le planning et le dossier de consultation de maîtrise d'œuvre.

12. Compétences attendues

- Programmation architecturale et fonctionnelle.
- Réhabilitation et restructuration de bâtiments existants.
- Analyse technique du bâti.
- Économie de la construction.
- Réglementation des bâtiments et accueil du public.

13. Limites de la mission

La mission est une mission d'AMO en programmation. Sauf prestation expressément prévue, elle ne comprend pas les études de maîtrise d'œuvre, les études d'exécution, les diagnostics réglementaires spécialisés, les études environnementales réglementaires complètes, le contrôle technique, la coordination SPS ou la direction de l'exécution des travaux.

Lorsque la réalisation d'une étude spécialisée est nécessaire, le titulaire devra l'identifier, en préciser l'objet et son incidence sur la suite de l'opération.

14. Format des livrables

- PDF pour diffusion et archivage.
- Formats natifs réutilisables par le maître d'ouvrage.
- Tableaux de surfaces, coûts et programmation sous format tableur.
- Schémas fonctionnels et documents graphiques dans des formats exploitables.

15. Résultat attendu

À l'issue de la mission, le maître d'ouvrage devra disposer d'un projet d'opération structuré, hiérarchisé, chiffré et suffisamment défini pour engager la phase de conception, avec une connaissance des besoins, des contraintes, des scénarios, du programme, du coût prévisionnel et du calendrier.