

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES ET PARTICULIERES (C.C.T.P.)

Objet de la consultation :

ETUDE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DU BELVEDERE à ARAMON

Nota : le présent cahier des charges est indissociable de la note de présentation du site

Préambule - Contexte de l'opération :

Aramon est une Commune de 4000 habitants dans le département du Gard, située à 35 Km de Nîmes, 12 Km d'Avignon, au bord du Rhône. La commune a décidé de limiter son développement démographique à un taux inférieur à celui des communes environnantes, du Département et de la Région du fait des contraintes et des risques qui pèsent sur elle (inondations et incendie)

Le projet de PLU de la Commune a cependant défini un objectif de création et de réhabilitation de 380 logements sur la période 2012/2020, répartis sur différents sites, dont celui du Belvédère.

Ce niveau d'accueil démographique a été défini dans le cadre des objectifs et orientations générales du SCOT Uzège Pont du Gard, qui visent notamment à renforcer Aramon comme pôle de centralité du territoire, que ce soit en tant que pôle économique, d'équipement et de services, ou en tant que pôle urbain situé dans l'aire d'influence du Grand Avignon.

L'objet de la présente consultation concerne le futur quartier du Belvédère qui devra accueillir près du tiers des objectifs de construction de nouveaux logements de la commune. En ce sens, l'enjeu est de taille, que ce soit dans l'approche de la qualité urbaine qu'en terme de faisabilité opérationnelle, dans un contexte contraint (dent creuse, topographie, risque incendie, accessibilité....)

Le quartier du Belvédère est situé en dent creuse à flanc de colline entre les immeubles de la cité EDF de l'avenue de la Jacotte, les maisons individuelles du chemin de Vallorière et de l'impasse du Belvédère en zone ND du POS actuel.

Le quartier du Belvédère comprend des pentes importantes (nota : un plan topographique du site sera remis au groupement d'études en phase de démarrage)

Le quartier du Belvédère est visible depuis la plaine environnante, il existe un risque incendie à proximité et les accès sont à aménager.

La commune souhaite donc densifier ce quartier en l'ouvrant à l'habitat collectif et en facilitant les accès.

La Commune d'Aramon a initié en parallèle au PLU une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU). Elle en attend une prise en compte totale des enjeux environnementaux définis dans son PADD. Les **principes du développement durable** seront un **fil conducteur de cette opération**. Le respect des plans de réduction des risques inondation, incendie, industriel de même que la prise en compte des trames vertes est impératif.

ARTICLE 1 – OBJET DU MARCHÉ

Le présent marché a pour objet la **réalisation d'une étude de faisabilité et de pré-projet** en vue de définir l'aménagement de ce secteur destiné à recevoir un programme d'habitat privilégiant l'habitat collectif, intermédiaire et/ou individuel groupé.

Il s'agira de dégager les conditions essentielles de faisabilité technique, économique et juridique mais également de dégager un schéma d'aménagement en concertation avec la Collectivité.

Cette démarche sera basée sur une méthode de diagnostic partagé avec la Collectivité et les partenaires associés, de définition de plusieurs scénarios d'aménagement contrastés et de formalisation de la solution finalement retenue.

ARTICLE 2 – SITE D'INTERVENTION

Le périmètre d'études du quartier du Belvédère est d'une contenance d'environ 32000 m². Un plan parcellaire est joint, le périmètre envisagé y est tracé.

Le ou les prestataires pourront proposer des modifications motivées de ce périmètre d'études.

ARTICLE 3 – ORGANISATION DE LA MISSION

Les prestations du présent marché prennent effet à compter de la notification de l'ordre de service de démarrage pour une durée globale de 9 mois.

ARTICLE 4 – CONTENU DETAILLE DE LA MISSION

Elle se décompose en trois étapes: le fil directeur de chaque étape de l'étude d'aménagement de ce futur quartier est le développement durable .

4.1 : Diagnostic préalable et définition d'un pré programme

Phase 1 : analyse du site et diagnostic préalable

- ✧ Analyse urbaine du quartier, son fonctionnement, les dessertes
- ✧ Analyse paysagère du quartier et de ses environs
- ✧ Le fonctionnement hydraulique de la zone, analyse des risques et contraintes en la matière
- ✧ Analyse du contexte réglementaire actuel du secteur d'étude

- ✧ Analyse du contexte environnemental du site et de son potentiel, énergétique, déplacement et liaisons, gestion des risques, des nuisances sonores, etc.
- ✧ État des lieux des réseaux divers existants (secs et humides et de leur capacité, afin d'anticiper les besoins de renforcement, viabilisation...en fonction du projet qui sera défini
- ✧ Analyse des besoins en logements: répartition entre locatif social, accession, typologie de logement
- ✧ Intégration et prise en compte des données et conclusions sur les trafics et les mobilités à Aramon qui sera réalisée conjointement :
 - trafic, transit actuel: domicile-travail, liens avec les bassins d'emploi environnants, problématiques observées en matière de déplacement
 - fonctionnement inter-quartiers
 - état des lieux des liaisons douces et enjeux.

Établissement d'un bilan du contexte foncier du secteur, estimation du foncier libérable à moyen terme et proposition d'une stratégie d'acquisition foncière en fonction de ce contexte.

- ✧ Un relevé topographique et une étude de sols seront fournis par la commune

Définition d'un Pré programme du projet

- ✧ En fonction du diagnostic, des objectifs retenus et de la validation du périmètre, l'équipe d'études sera en mesure de définir un programme prévisionnel du projet:
 - en terme de logements, quantité, forme urbaine (collectif, intermédiaire, groupé) répartition des produits (libre, aidé, locatif, accession à la propriété.)
 - en terme d'équipements et infrastructures (en fonction des besoins estimés et des capacités des sites).

En fonction des enjeux urbains, paysagers et fonctionnels, il sera proposé les premières esquisses du quartier, sous forme de 3 scénarii d'orientations d'aménagement.

A l'issue de cette phase, le prestataire présentera une synthèse du diagnostic du site, en identifiant et en hiérarchisant les enjeux qui en seront issus.

En fonction de cette analyse, un premier programme sera donc proposé, lié à des orientations qui devront permettre à la maîtrise d'ouvrage de faire des choix en matière de conception et de fonctionnement du quartier, l'hypothèse d'un éco quartier sera appréciée.

Au cours de cette restitution, le prestataire proposera également un premier ciblage d'objectifs de qualité environnementale pour le projet: en fonction des caractéristiques propres au site et de son potentiel : ressources en énergies renouvelables, limitation des déplacements, organisation des quartiers, orientation et conception environnementale des bâtiments, limitation des nuisances sonores.

4.2 Plan directeur et modalités financières et juridiques de montage

Plan directeur du quartier

Une fois les orientations validées, l'équipe de conception s'attachera à réaliser le plan directeur du quartier et précisera :

- ✦ le parti d'aménagement et l'organisation des espaces publics (Niveau de APS)
 - emprise des voies et places, stationnements, typologie des voiries
 - programme et plan des aménagements paysagers et de valorisation des espaces publics, en précisant les préconisations nécessaires à sa mise en œuvre
- ✦ Un découpage du quartier en îlots en précisant:
 - le programme prévisionnel de constructions (forme architecturale, estimation de SHON, affectation)
 - bilan d'affectation des sols,
 - Les éléments de volumétrie
- ✦ Les flux et sens de circulation de tous les modes de déplacements
- ✦ les dispositifs envisagés pour le stationnement des véhicules
- ✦ les modifications à apporter aux réseaux divers existants (AEP, EU, EP, réseaux secs)

La maîtrise d'ouvrage sera particulièrement attentive quant à l'exemplarité du projet en matière de mixités sociale et fonctionnelle, de qualité urbaine et de recherche de solutions urbanistiques novatrices et durables, notamment sur le volet déplacement.

Afin d'illustrer ses propositions et de permettre à la maîtrise d'ouvrage de pouvoir communiquer son projet, l'équipe de conception réalisera :

- ✦ des croquis et simulations de plan masse
- ✦ des propositions d'épannelage sur plan masse
- ✦ des coupes avec propositions d'emprises des bâtiments

- ✧ tout autre élément que l'équipe jugera nécessaire pour une bonne compréhension du projet d'aménagement par le maître d'ouvrage, ses partenaires (PPA) et par la population dans le cadre de la concertation qui sera menée.

Le plan de composition sera accompagné d'une notice urbanistique, architecturale et paysagère intégrant des prescriptions, avec un exposé précis sur la manière dont les préoccupations environnementales sont prises en compte.

Estimation des dépenses et des recettes prévisionnelles

Un chiffrage sommaire des dépenses prévisionnelles d'équipements et d'infrastructure ainsi que des recettes devra être fait (au sein du périmètre et en externe concernant les différents raccordements nécessaires) avec proposition de phasage dans le temps.

Bilan financier prévisionnel

Il sera indispensable de juger de la faisabilité financière du projet par :

- prévisions de coûts d'acquisition foncière
- des études techniques et d'autorisations
- l'estimation des coûts de VRD et d'équipement
- des recettes de cession par type de logements
- les subventions potentielles
- les participations éventuelles de la collectivité ou de partenaires dans l'aménagement et/ou la promotion
- l'impact fiscal (TVA notamment) et des intérêts d'emprunts

Modalités juridiques de montage

Cette opération se fera probablement sous forme de ZAC, mais la commune souhaite que soient étudiées par le prestataire les différents régimes juridiques mobilisables et les plus adaptés à ces projets, sous la forme d'une analyse comparative de ceux-ci. Cela concerne notamment :

- les outils de maîtrise foncière,
- les outils financiers,
- le mode de réalisation de l'aménagement
- et de promotion immobilière en fonction du programme envisagé.

Mise au point d'un planning prévisionnel:

Ce planning devra permettre à la Commune de disposer par avance d'un tableau de bord permettant d'assurer le suivi et la cohérence du déroulement de l'opération dans le temps, et ce quelque soit le domaine (procédures, étapes administratives ou juridiques, travaux, autorisations,...) Pour cela, le planning prévisionnel intégrera nécessairement les enchaînements, la coordination et les évaluations de durée :

- ✧ de mise en œuvre des études pré-opérationnelles
- ✧ des phases administratives préalables liées à l'opération (autorisation instruction, consultation)
- ✧ de négociations et des phases d'appropriation de maîtrise du foncier
- ✧ des travaux
- ✧ des rythmes de commercialisations de l'opération

Article 5 Compétences requises

L'équipe d'étude devra intégrer les compétences suivantes :

- ✧ montage et conduite d'opération d'aménagement
- ✧ urbanisme: diagnostic, analyse réglementaire, conception urbaine, environnementale et projet de restructuration
- ✧ habitat : analyse de besoins et définition de programmes de logement
- ✧ volet paysager: analyse et conception d'espaces dans le cadre d'opérations d'ensemble
- ✧ voiries et réseaux divers: état des lieux, analyse des problématiques, des besoins, schéma de desserte (niveau étude de faisabilité) et chiffrage de travaux d'aménagement (opérations de type ZAC)
- ✧ Gestion d'opération permettant une vision opérationnelle et financière d'un projet complexe d'aménagement
- ✧ Mise en place et gestion des échanges d'information avec les habitants du site et ceux de la ville, animation des réunions publiques au côté des élus.

Article 6 - Évaluation de la durée d'étude

Environ 9 mois à partir de début 2012

