



VILLE DE MONTGERON

Hôtel de Ville
112 Avenue de la République
91230 MONTGERON

Étude urbaine du quartier de la Glacière

Contrat passé selon une procédure adaptée
en application des articles L. 2123-1 et R. 2123-1 du code de la commande publique

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES

PARTICULIÈRES

(CCTP)

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU MARCHÉ	3
1.1 Objet du marché	3
1.2 Interlocuteurs	3
ARTICLE 2 – CADRE GENERAL D’EXECUTION DES PRESTATIONS	3
2.1 Présentation de la Ville de Montgeron	3
2.2 Le secteur d’étude : le quartier de la Glacière et ses connexions au reste de la ville	4
2.3 Contexte institutionnel et réglementaire	6
2.4 Les partenaires de l’étude	10
ARTICLE 3 – CARACTERISTIQUES DES PRESTATIONS	11
3.1 Objectifs de l’étude	11
3.2 Orientations d’aménagement	11
3.3 Périmètre de l’étude	12
ARTICLE 4 – PILOTAGE DE L’ETUDE	18
ARTICLE 5 – COMPETENCE ET ORGANISATION DE L’EQUIPE INTERVENANTE	19
5.1 Compétences de l’équipe	19
5.2 Organisation de l’équipe	19
ARTICLE 6 – PLANNING ET DÉLAIS	19
ARTICLE 7 – MOYENS FOURNIS AU TITULAIRE DU MARCHE	20

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU MARCHÉ

Le présent Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P.) a pour objet de préciser les conditions suivant lesquelles les prestations contenues dans le marché doivent être réalisées.

Le Titulaire est réputé connaître les caractéristiques de son marché. Il ne peut à ce titre se prévaloir des erreurs ou omissions qui peuvent apparaître pour prétendre à une quelconque indemnité et ne pas exécuter sa mission.

1.1 Objet du marché

Le présent marché vise à réaliser une étude urbaine du cœur du quartier de la Glacière à Montgeron en vue d'améliorer ses espaces publics, de requalifier ses flots urbains, ainsi que dans le but d'offrir à terme une meilleure identité et visibilité de ce secteur.

1.2 Interlocuteurs

Le pouvoir adjudicateur est la Ville de Montgeron sise dans le département de l'Essonne (91).

Le pilotage de l'étude est précisé à l'article 4 du présent cahier des clauses techniques particulières.

ARTICLE 2 – CADRE GENERAL D'EXECUTION DES PRESTATIONS

2.1 Présentation de la Ville de Montgeron

Montgeron se situe au nord du département de l'Essonne, en limite de la grande couronne de l'agglomération parisienne. Elle possède des limites administratives avec les villes de Villeneuve-Saint-Georges (Val-de-Marne), Crosne, Yerres, Brunoy, Soisy-sur-Seine, Draveil et Vigneux-sur-Seine.

La commune appartient à l'arrondissement d'Evry, ville Préfecture distante d'environ 8 km, et s'étend sur environ 11.22 km² dont plus de la moitié est constituée d'espaces urbanisés ou urbanisables. Elle compte près de 24 000 habitants en 2020 pour une densité de population de 2134 habitants/km², qui s'élève à environ 4000 habitants / km² si l'on exclut les espaces agricoles, forestiers ou naturels.

Implantée sur une avancée du plateau de Brie limitée par l'Yerres et le ru de l'Oly, Montgeron s'est développé entre Seine et forêt de Sénart, le long de l'ancienne route de Paris à Melun.

La proximité de Paris, situé à une vingtaine de kilomètres, a fortement influencé son développement, de même que la proximité de la zone aéroportuaire d'Orly et de la ville nouvelle de Sénart.

La commune de Montgeron appartient à la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine, qui compte actuellement neuf communes, avec près de 180 000 habitants.

Montgeron est une ville accueillante et agréable qui concilie la proximité avec Paris et un cadre de vie privilégié, avec notamment le massif forestier de Sénart et la Pelouse, superbe ancienne allée royale arborée.

La commune bénéficie d'un cadre urbain et paysager agréable, avec un patrimoine bâti préservé qui témoigne du développement historique de la commune, et un patrimoine naturel bien réparti sur le territoire, dont il occupe plus de la moitié du territoire.



La Maison du Moustier, inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques

Toutefois, les grands pôles économiques franciliens proches (Orly, Paris, Rungis) sont imparfaitement ou difficilement accessibles depuis Montgeron (difficultés de franchissement de la Seine), et les liens inter-quartiers sont souvent compromis par l'effet de coupure des grandes emprises foncières et des grandes infrastructures de transports (RN6, voie ferrée). De même, plusieurs quartiers de la ville sont exposés au bruit des infrastructures et à un trafic routier très important des grands axes qui se répercute sur les axes secondaires du territoire montgeronnais.

La commune est dotée d'un centre-ville dynamique et structurant qui regroupe l'ensemble des fonctions urbaines et bénéficie de l'animation des établissements scolaires et de la présence d'équipements publics (médiathèque, salle de spectacles, Maison de l'Amitié dédiée aux seniors, cinéma, etc.). Il existe également des pôles de quartiers qui limitent l'enclavement des quartiers éloignés du centre-ville.

Grâce à ce cadre de vie, le territoire est attractif, avec une population au niveau de ressources dans la moyenne régionale, et une forte représentation des professions intermédiaires et des employés. L'offre de logement reste inadaptée pour les jeunes avec un manque de petits logements, un parc de logements relativement ancien (2 logements sur 3 datant d'avant 1975), et un déficit de logements sociaux (23 % actuellement), qui va s'aggraver à l'occasion des démolitions de logements sociaux dans le cadre de l'opération de Nouveau Programme de Renouvellement Urbain sur le quartier de l'Oly.

2.2 Le secteur d'étude : le quartier de la Glacière et ses connexions au reste de la ville

L'historique du quartier – l'évolution urbaine

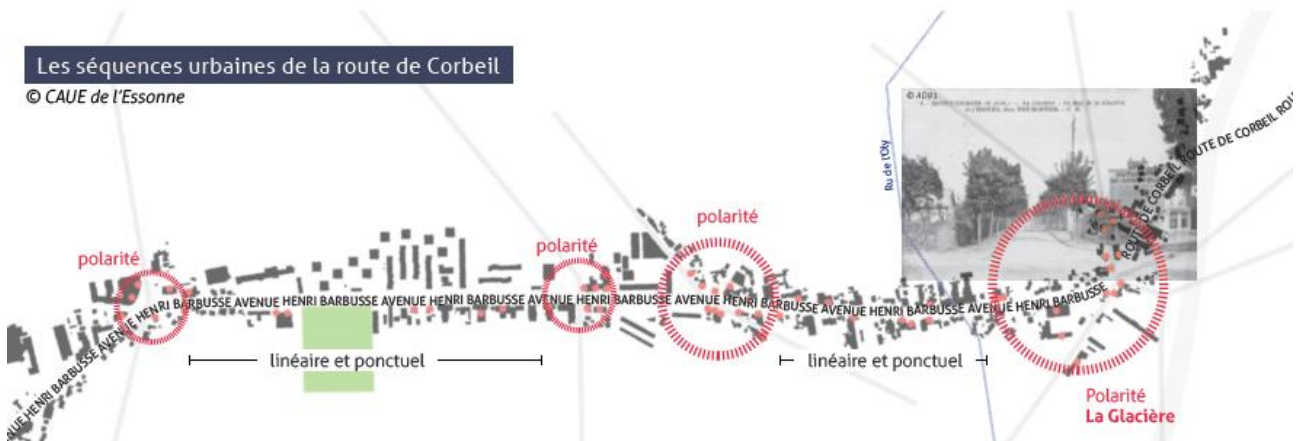
Le quartier de la Glacière est situé sur un tronçon routier à fort trafic, la route de Corbeil, reliant historiquement Villeneuve-Saint-Georges et Draveil. Il s'agit également de l'axe entre le lac Montalbot, (situé sur la commune de Vigneux-sur-Seine), et le parc du Lycée.

A partir de 1965, la construction de la N6 transforme cette étape en un carrefour routier et crée un paysage urbain fragmenté.

Le trajet le long de l'avenue Henri Barbusse (continuité de la route de Corbeil en direction de Vigneux-sur-Seine), se fait par une succession de polarités dotées de rez-de-chaussée actifs, séparées par des linéaires de bâtis, plus ou moins en retrait sur l'avenue.

Les séquences urbaines de la route de Corbeil

© CAUE de l'Essonne



Contrairement aux autres polarités, le secteur de la Glacière possède des commerces et des services, ce qui en fait une polarité urbaine de proximité. Pourtant, ce secteur est actuellement un giratoire entre la D448 (route de Corbeil), les bretelles d'accès à la N6 et les flux piétons provenant des pavillons à l'ouest pour rejoindre les équipements publics (école primaire et maternelle Jules Ferry, salle polyvalente du Nouzet) au sud de la place.

Le secteur s'organise autour d'un giratoire et d'un îlot central (angle route de Corbeil – rue de la Glacière – rue de Vigneux), au cœur de la transformation du périmètre.



Le giratoire

Les évolutions du règlement d'urbanisme

Le long de la route de Corbeil, aux abords du rond-point de la Glacière, les droits à construire étaient depuis l'ancien POS plus importants que dans les zones pavillonnaires environnantes.

En 2016, le périmètre densifiable a été sensiblement réduit pour favoriser une meilleure insertion des constructions à venir avec le reste du quartier. Le maintien d'un périmètre en zone UE au sein du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été acté dans le cadre des discussions avec l'Etat sur les obligations de la Ville en termes de production de logements. De plus, la ville n'était pas opposée à une mutation des garages automobiles vers d'autres activités générant moins de nuisances et permettant de faire émerger une centralité commerciale.

Les droits à bâtir ont évolué au fil des documents d'urbanisme, avec actuellement un zonage UE inscrit au PLU, permettant la réalisation de bâtis d'une hauteur maximale R+2+C, et de 45 % d'emprise au sol.

Les projets immobiliers

Ces droits à bâtir ont permis la réalisation de deux opérations de logement social, 23 logements construits par I3F rue Guynemer, et 29 logements construits par IRP au 45 route de Corbeil, à proximité du cœur de la Glacière. Dans le même temps, l'avenue Henri Barbusse, à Vigneux-sur-Seine, a accueilli au fil des années plusieurs opérations immobilières ponctuelles, sans amélioration notable de la qualité urbaine de l'ensemble.

Durant les dernières années, des promoteurs ont fait part de leur intérêt pour les emprises situées entre la RN6 et la rue de Nouzet, qui accueillent à la fois de l'habitat et des activités. Il s'agit en effet du pôle urbain « historique » et du seul secteur densifiable du quartier de la Glacière, tout le nord du quartier étant recouvert par le PPRI de la Vallée de la Seine.

Les activités et les commerces

Le cœur du quartier de la Glacière compte les activités suivantes :

- 3 garages automobile, dont deux fermés, entraînant un stationnement sauvage et abondant sur les trottoirs, d'où un manque de sécurité pour les familles se rendant à l'école.
- Divers petits commerces (boulangerie, deux pizzerias, deux bars, un restaurant japonais, une supérette, retoucherie) ainsi qu'un vétérinaire.



Garage automobile

Le paysage

La trame urbaine est fragmentée. Les espaces urbains sont essentiellement à caractère routier, où la place du piéton n'est pas évidente.

A noter que le CAUE a été missionné fin 2020 afin d'aider la Ville à définir un nouveau projet urbain.

2.3 Contexte institutionnel et réglementaire

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite « loi SRU » du 13 décembre 2000 impose aux communes de respecter à l'échelle de leur territoire une part minimale de logements sociaux de 25 % par rapport à l'offre de logements sur la commune. Or le taux actuel de logements sociaux sur la commune est de 23 %. L'objectif triennal de réalisation de logement sociaux pour la période 2023-2025 est de 193 logements, puis à nouveaux 193 logements pour la période 2026-2028.

L'opération de la Glacière, qui permettrait la réalisation d'environ 200 logements, devra donc compter 25 % de logements sociaux, soit environ 50 logements, qui viendront s'imputer sur l'objectif 2026-2028.

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) est en cours d'élaboration sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine, dont fait partie la Ville de Montgeron.

La Ville de Montgeron est dotée :

- D'un plan local d'urbanisme (PLU) : La modification n° 3 du PLU a été entérinée le 8 juillet 2021.
- D'un cahier de recommandations environnementales, urbaines, paysagères et architecturales, annexé au PLU.
- D'un Règlement Local de Publicité annexé au PLU

Le secteur d'étude est classé en zones UEa et UL du PLU.

Zone UEa : Il s'agit d'une zone de centralité secondaire à conforter, dont les règles principales sont rappelées ci-dessous.

UE6 : Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit, en dehors des linéaires commerciaux, avec un recul de 2 m minimum.

UE 7 : Par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait, auquel cas le retrait doit être au moins égal à 7 m en tout point d'une façade avec baie, et 3 m pour les façades sans baie.

Le retrait par rapport aux limites séparatives de fond doit être au moins égale à 8 m, que la façade comporte ou non des baies.

Pour les terrains qui possèdent une limite séparative avec un terrain implanté en zone UF (cas de l'îlot 2, voir plans ci-après), les constructions sont autorisées en limite séparative sur une longueur maximum de 12 m par limite séparative.

UE 9 : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la superficie du terrain. Cette limite est portée à 60 % pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 2500 m².

UE 10 : Dans le secteur UEa, la hauteur des constructions ne peut excéder 9.5 m à l'égout ou à l'acrotère, 13 m au faitage en cas de toiture à pente, soit R+2+Combles.

UE 12 : Pour les constructions nouvelles à destination majoritaire de logement de plus de 500 m² de surface de plancher, au moins 50 % des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction. Pour les constructions à destination d'habitation, la norme est de 1 place par logement de moins de 50 m², 1,5 place par logement de 50 à 70 m², 2 places au-delà de 70 m². Pour les logements sociaux, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.

UE 13 : 45 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace perméable dont 30 % minimum en espace de pleine terre. Cette règle ne s'applique pas pour les terrains d'angle d'une surface inférieure à 2500 m².

Article 15 (règles applicables dans toutes les zones) : le projet devra comporter 60% minimum des logements traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud et à l'ouest. L'épaisseur des bâtiments en étage devra être de 12 m au maximum.

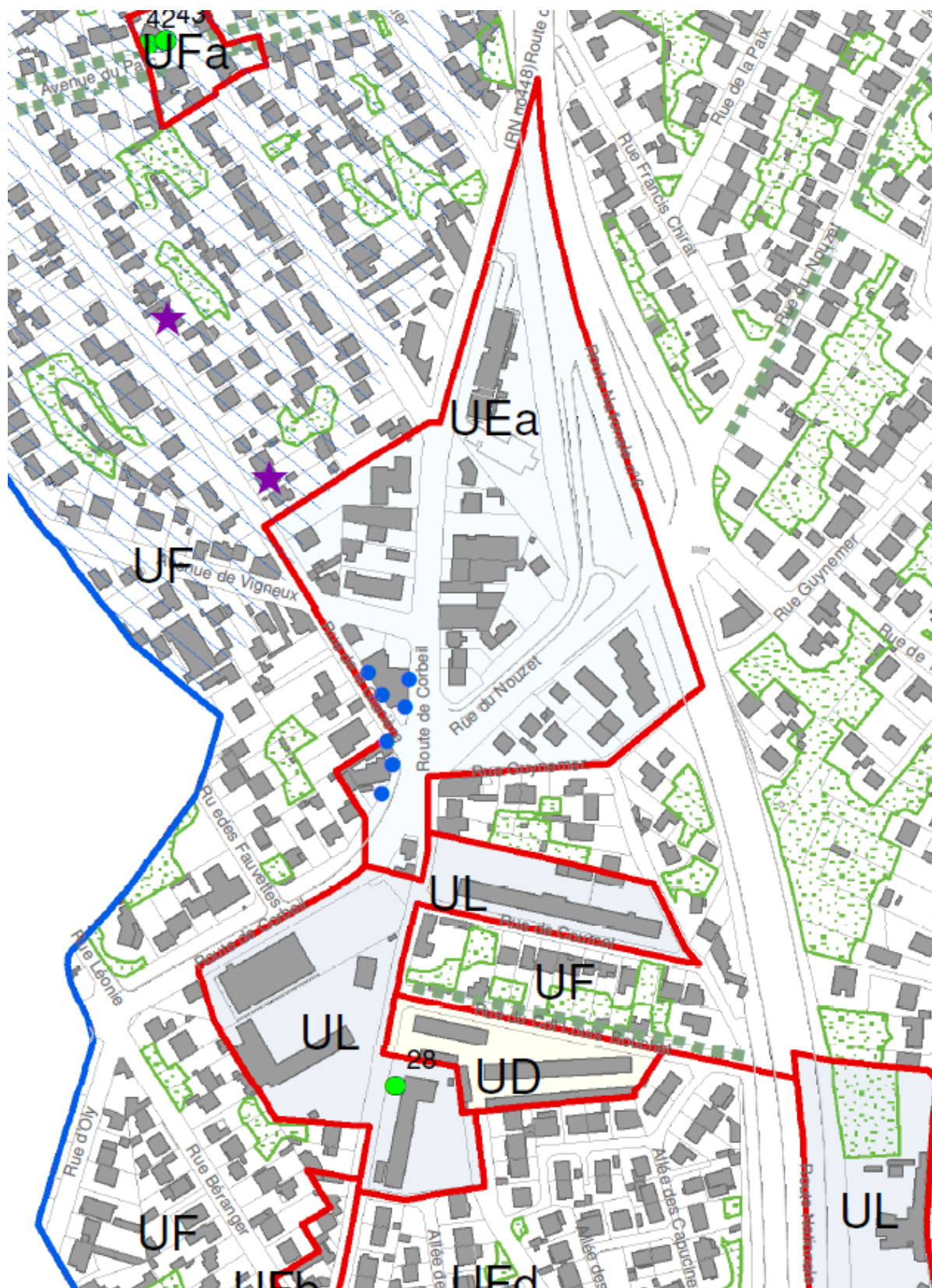
Linéaire commercial : il existe un tel linéaire au niveau de certaines façades (pointe rue de la Glacière-route de Corbeil). Le rez-de-chaussée des constructions doit y être affecté à des activités commerciales, hôtelières, ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone UL : il s'agit des terrains occupés par des constructions et installations d'intérêt collectif situé hors des zones de centralité.

Evolution du PLU :

Le PLU pourra faire l'objet d'une modification concernant :

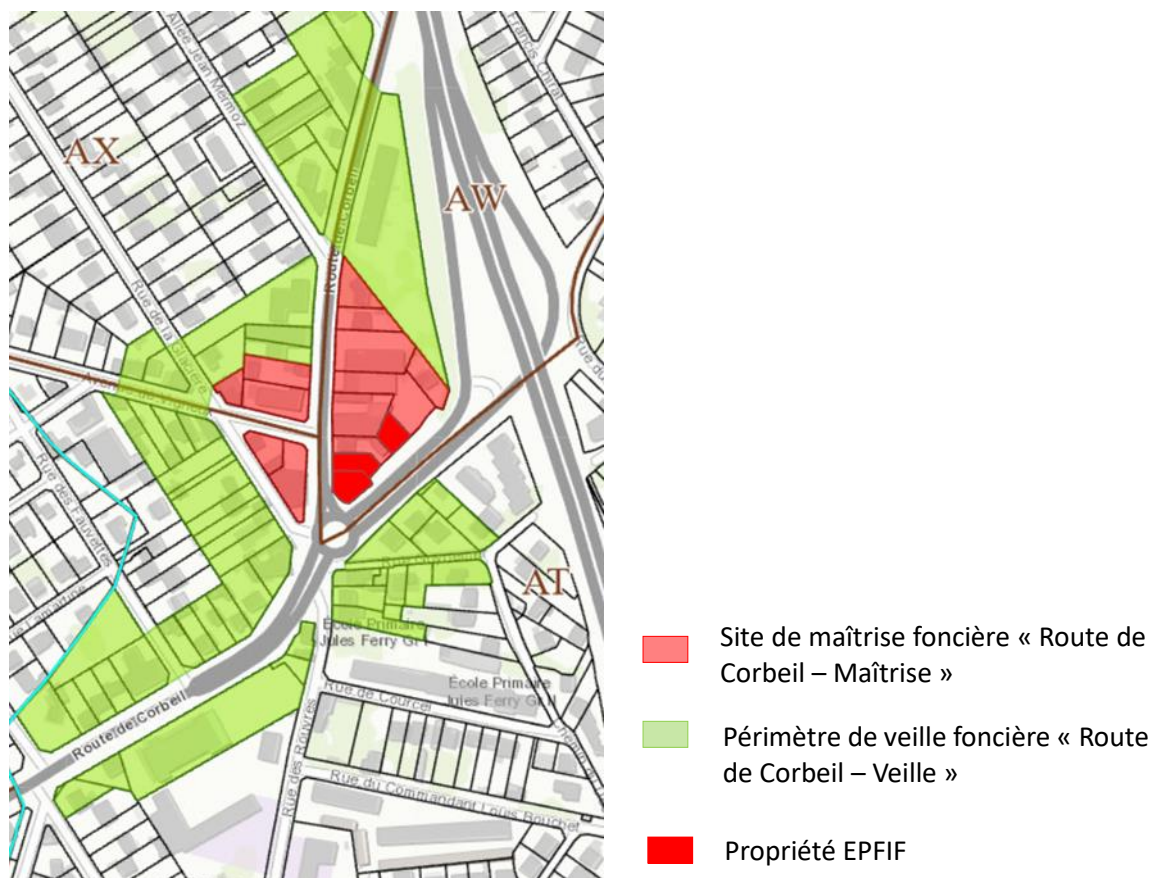
- Les îlots en zone UEa, afin d'autoriser des projets en R+3+Combles (13 m à l'égout ou à l'acrotère et 17 m au faitage), avec une limitation en hauteur sur les zones situées en limite séparative avec une zone UF (distance à définir).
- L'îlot en zone UL, afin de l'intégrer au même zonage que les îlots précédents.



..... Linéaire commercial (L.151-16)

Extrait du Plan de Zonage du PLU

La communauté d'agglomération VYVS, la Ville de Montgeron et l'EPFIF (Etablissement public foncier d'Ile-de-France) ont signé une convention d'intervention foncière le 27 octobre 2022 pour une durée de 6 ans. Elle détermine un périmètre de maîtrise foncière, portant sur les îlots centraux du secteur de la Glacière, et un périmètre de veille foncière en extension du périmètre de Maîtrise foncière.



2.4 Les partenaires de l'étude

Ce projet est élaboré dans le cadre d'une démarche partenariale associant différents acteurs impliqués dans le projet : la Ville, l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), ainsi que le Département de l'Essonne, gestionnaire de la route de Corbeil en tant que voirie départementale (RD 48).

Afin de permettre la définition d'un projet global et cohérent, englobant l'amélioration des espaces publics, l'arrivée de nouveaux commerces et services, une mixité des logements et de leurs typologies tout en étendant la réflexion aux îlots voisins sur une temporalité plus longue, la ville a décidé de confier à l'EPFIF l'acquisition des emprises du périmètre, par voie amiable ou par DUP si nécessaire, et d'entreprendre elle-même les démarches destinées à faire aboutir le projet.

A ce jour, l'EPFIF a acquis trois pavillons d'habitation au 1 et 3 rue du Nouzet et au 53 route de Corbeil. Est en cours d'acquisition un garage automobile au 51 route de Corbeil, ce qui portera la maîtrise foncière du site de Maîtrise à 23%. En parallèle, l'EPFIF poursuit les négociations amiables sur le secteur en vue de l'acquisition des parcelles voisines.

En outre, l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), au titre de la Convention d'intervention foncière, intervient en qualité de co-financeur de la présente étude.

ARTICLE 3 – CARACTERISTIQUES DES PRESTATIONS

3.1 Objectifs de l'étude

- Avoir une vision globale et calendaire des évolutions du secteur pour définir une nouvelle trame urbaine à l'échelle du secteur et éviter les constructions ponctuelles en fonction des opportunités ;
- Sécuriser les déplacements piétons entre le quartier pavillonnaire et le pôle du Nouzet (école, salle polyvalente) et développer des espaces de repos et de détente ;
- Favoriser l'installation d'activités, créer le rapport entre le bâti et l'espace public en travaillant les rez-de-chaussée et les transitions public- privé ;
- Aménager et végétaliser les espaces publics pour concevoir des espaces protégés des nuisances sonores et des excès climatiques, tout en assurant les continuités vertes pour permettre la préservation de la biodiversité

Le présent marché vise à réaliser une étude urbaine du cœur du quartier de la Glacière à Montgeron en vue de son réaménagement et de sa restructuration, avec pour vocation à terme d'offrir une meilleure identité et visibilité de ce secteur.

Pour ce faire, il s'agit d'accompagner le maître d'ouvrage dans la définition du programme d'aménagement phasé du site. Il est prévu que le secteur reçoive du logement – dont 30% de logement locatif social – des commerces, des services de proximité, et améliore ou crée des mobilités et des espaces collectifs. D'une manière générale, l'étude devra offrir une vision urbaine qui corresponde à l'identité de la Ville en organisant le traitement paysager et environnemental de l'ensemble du périmètre.

Les Montgeronnais devront impérativement être associés sur les différentes phases de cette étude.

L'étude devra aboutir à l'élaboration d'un scénario avec variantes de programmation urbaine sur l'ensemble du secteur d'étude en vue de retenir un scénario final qui permette, sur la base d'une faisabilité technique et financière, d'arrêter une stratégie de développement et de mutation raisonnée du secteur à court et moyen terme pour le site.

3.2 Orientations d'aménagement¹

Les orientations d'aménagement issues de l'étude du CAUE de 2020 pourront servir de base de travail. En surplus, un certain nombre d'orientations ont été retenues :

Sur l'aspect architectural :

- Principes généraux d'esthétique :
 - o continuité de couleur façade / toiture,
 - o alignement des fenêtres à l'horizontale et à la verticale,
 - o diminution et opacification des balcons et loggias.
 - o attiques acceptés.
 - o rappel de l'esprit « atelier » souhaité (référence aux anciens garages).
- Séquençage des façades pour les linéaires importants, en particulier côté route de Corbeil, en utilisant la trame parcellaire actuelle pour gérer les variations de hauteur et de largeur, les décrochés de toiture.
- Hauteur des bâtiments : prévoir plus bas au niveau de la pointe sud de l'îlot 1 et plus haut au niveau du côté nord de ce même îlot, et de la bretelle de la RN6.

¹ Etablis à partir de la synthèse des réunions promoteurs.

- Pour les bâtiments d'angle : homogénéité des matériaux, limiter les ruptures.

Bien rassembler les commerces de proximité.

Voirie / espaces publics :

- Le rond-point n'a pas vocation à évoluer dans son principe ; les flux ne seront pas modifiés (9000 passages par jour), néanmoins il serait intéressant de le remanier de façon à rétablir les perspectives visuelles dans toutes les directions.
- Enjeu acoustique à traiter pour les futurs résidents.
- Possibilité de rétrocéder au futur promoteur le trottoir au niveau de la rue du Nouzet pour agrandir l'épaisseur entre la voirie et le bâti pour y créer un accès pompier.

3.3 Périmètre de l'étude

Le périmètre de l'étude (ou « périmètre de réflexion » sur le plan ci-après) s'étend du pôle d'équipement au sud à l'allée Jean Mermoz et au carrefour entre la rue de la Glacière et l'avenue de Vigneux, au nord. A l'ouest, le tronçon de la route de Corbeil jouxtant les équipements est intégré à la réflexion ainsi que les bretelles d'accès à la N6 à l'Est.

Périmètre de l'étude : 48 000 m² environ.

Il s'agit d'un périmètre exhaustif ; **l'étude devra préciser quels espaces de ce périmètre nécessiteront *in fine* une intervention de requalification des espaces publics.**

Ce périmètre pourra être amené à évoluer à la marge au cours de l'étude.



Périmètre de l'étude urbaine

- ★ Commerces / services fermés (ou à court terme)
 À maintenir où la maîtrise foncière envisageable
- ★ Commerces / services à conforter
 Monter en qualité, augmentation de leur surface ou à relocaliser

En matière de programmation des espaces bâtis, l'étude portera, *a minima*, sur les îlots ci-dessous :



Périmètre de programmation des espaces bâtis

3.4 Détails de la mission

L'étude portera sur les éléments de mission suivants :

- Programmation urbaine phasée :
 - o A court terme : *a minima* sur les 3 îlots n°1 « Corbeil-Nouzet », n°3 « Corbeil-Vigneux », n°2 « Vigneux-Glacière » et la parcelle communale « Salle Polyvalente »

- A moyen terme : *a minima* sur l'îlot à l'angle rue de la Glacière-boulevard Henri Barbusse
Qui définira :
Implantations et formes urbaines, positionnement des activités commerciales et volumes capacitaires sur chaque îlot, exigences quantitatives et qualitatives (en lien avec les ambitions environnementales EPFIF et son PPI) ;
- Identification des modifications à apporter au PLU (contraintes réglementaires, définition d'une OAP...);
- Proposer / Définir l'aménagement des espaces publics en matière de voirie, paysage, place centrale, circulations douces, stationnement ;
- Préciser l'enveloppe budgétaire liée aux travaux d'espaces publics, et le cas échéant à la reconstruction d'un équipement public (gymnase / salle polyvalente²) avec intégration de logements dans le programme ainsi que leurs financements ;
- Préciser les modalités partenariales, juridiques, techniques et financières (montage opérationnel), ainsi que le planning de l'opération (phase étude – modification du PLU – phase DUP et acquisition - phase consultation des opérateurs – phase travaux – etc.) ;
- Préciser les risques de l'opération (techniques, économiques, juridiques, commerciaux, politiques, etc.) et proposer la voie optimale.

L'étude sera décomposée en quatre phases

- Le Diagnostic et l'état des lieux ;
- La proposition d'un scénario d'aménagement avec 3 propositions de déclinaison ;
- La définition de la stratégie et la finalisation du scénario retenu ;
- La mise en œuvre du projet.

Chaque étape fera l'objet d'une concertation selon la méthodologie proposée et mise en œuvre par le titulaire. Elles feront également l'objet d'une communication pédagogique et dynamique. L'intervention du titulaire sur ces deux volets doit guider les acteurs vers une appréciation claire du projet.

Concertation et communication

Le titulaire aura pour mission d'accompagner la commune dans la stratégie de communication et de concertation du projet tout au long de l'avancée de l'étude.

A ce titre, il devra proposer une méthode d'animation et de concertation axée sur l'accompagnement à la mise en œuvre du projet, dans le cadre d'un processus de co-construction. Cette méthode d'animation permettra tout au long de l'étude et de l'élaboration du projet d'y inclure les associations locales, habitants, acteurs locaux et toutes personnes concernées.

Cet accompagnement devra assurer :

- L'association et la concertation de l'ensemble des parties prenantes,
- L'adhésion et la co-construction autour du projet,
- Le partage et la compréhension des informations,
- La communication et la vulgarisation des éléments du diagnostic, des *scenarii* et des enjeux d'aménagement, des préconisations envisagées,
- L'intégration des propositions citoyennes,
- L'explication et la justification sur le choix du scénario retenu.

De courtes formations aux enjeux de la transformation de l'espace urbain pourront être proposées à un panel de citoyens volontaires.

La dynamique de co-construction quant à elle se concentrera sur la transformation et le fonctionnement cible des espaces publics.

² Besoin estimé à 1250 m² de surface incluant espaces de jeux et locaux annexes.

En base la démarche de concertation pourra inclure :

- Une réunion publique au lancement de l'étude
- Une réunion publique à la fin de la phase étude
- La production de visuels et illustrations : plans en 3D, maquettes, etc.

Des ateliers pourront permettre l'émergence des attentes des habitants tandis que la réunion publique permettra de restituer les travaux d'étude pour faire réagir la population.

Détail des phases de la mission – TRANCHE FERME

Phase 1 : Diagnostic problématisé (environ 3 mois)

Il s'agit ici d'analyser l'état existant du périmètre d'étude. L'étude du Conseil Architectural, Urbain et Environnemental de 2020 sera fournie au titulaire qui en tiendra compte dans sa réflexion globale. Les analyses complémentaires aux études déjà réalisées seront conduites par le titulaire.

Le diagnostic devra comprendre :

Exemple : volet 1 : contexte règlementaire, volet 2 : paysage et environnement, volet 3 : morphologie et organisation urbaine, volet 4 : mobilité et stationnement

- Une analyse des contraintes techniques et réglementaires à prendre en compte : identification des contraintes naturelles, des risques et des éléments réglementaires.,
- Une analyse foncière sur la mutabilité du secteur,
- Une analyse de l'organisation urbaine et de son fonctionnement, des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères du périmètre (l'identification des éléments à conserver, valoriser, muter, supprimer),
- Une analyse du fonctionnement du périmètre et de ses usages,
- Une analyse sociologique quant à l'utilisation et l'usage du quartier,
- Une analyse du parc de logements et du marché immobilier,
- Une analyse de l'offre commerciale, des services et d'équipements et leur cohérence avec la population et son profil socio-démographique,
- Une analyse spécifique sur la salle polyvalente du Nouzet en termes de fonctionnement actuel et de possibilité de reconstruction
- Une analyse de la mobilité sur le quartier : fonctionnements du stationnement, des circulations automobiles, douces, des flux piétons et des transports en commun, etc.,
- Une analyse des enjeux de développement durable du quartier,
- La prise en compte des projets et intentions municipales à court, moyen et long terme, et leur justification ou réfutation,

Documents à remettre : un diagnostic généralisé et problématisé accompagné d'illustrations graphiques nécessaires à sa compréhension.

Phase 2 : La proposition d'un scénario d'aménagement avec 3 déclinaisons (environ 3 mois)

En s'appuyant sur le diagnostic généralisé et problématisé, le titulaire présentera un scénario d'aménagement intégrant les éléments incommutables du projet et proposera sur cette base trois déclinaisons de ce scénario.

Le scénario d'aménagement comprendra :

- Des schémas d'aménagement prenant en compte l'organisation du secteur, la composition et les formes urbaines, les contraintes paysagères et environnementales, notamment les relations avec les entités existantes,

- Le programme : logements pouvant être réalisés (nombre et typologie des logements, surface de plancher, innovations dans la manière d'habiter, etc.) ainsi qu'activités, services et commerces (surface de plancher, nature des commerces, etc.),
- Un programme sur le traitement des espaces publics et leurs usages (connexions, transitions, liaisons entre les espaces publics, le tissu commercial et la création des nouvelles surfaces),
- Un schéma de circulation (déplacements actifs et passifs) et de stationnement raccordé au maillage existant, voire le modifiant ou le complétant,
- Eléments financiers : bilan financier analysant la constructibilité nécessaire à l'équilibre de l'opération (coût des charges foncières, VRD, réseaux, coût des démolitions, etc.),
- Une analyse mettant en évidence les montages possibles pour identifier la procédure d'aménagement adéquate et éventuellement la procédure de financement d'équipements publics.
- Dans une visée pédagogique, il sera demandé au prestataire de représenter spatialement les scénarios proposés sous forme de maquettes numériques 3D (outil de travail et d'aide à la décision) ainsi que des exemples d'aménagement réalisés pour d'autres communes.

Documents à remettre :

- Un scénario d'aménagement avec a minima trois déclinaisons comprenant notamment une analyse coûts/avantages de chacune d'entre elles,
- Une note décrivant le projet urbain, ses principes généraux et la programmation envisagée
- **une illustration du projet avec une vue d'ensemble 3D du projet avec volumétries et une insertion du projet dans le secteur**
- Les fiches synthétiques associées comprenant programmation et pré-bilans d'aménagement,
- Des panneaux de présentation (format A0).

Phase 3 : La définition de la stratégie et la finalisation du scénario et de sa déclinaison retenue (environ 4 mois)

A l'issue de cette phase, le scénario et sa déclinaison retenue seront définis et finalisés sur les aspects urbains, architecturaux et techniques. Il s'agira de définir finement les divers éléments de programmation (implantations précisées, gabarits, VRD, aménagements des espaces publics, etc.). C'est également à ce stade que sera ajusté le niveau de densification des projets au regard notamment des éléments financiers.

Une note précisera les prescriptions architecturales, paysagères, environnementales et écologiques concernant le traitement des futurs bâtiments, des espaces publics et des commerces avec notamment un choix de matériaux, de revêtements, de mobilier urbain.

La mise à disposition d'exemples qualitatifs pour l'aide à la décision est attendue (références, illustrations, etc.).

Les estimations financières seront particulièrement affinées lors de cette phase afin que les coûts de construction soient maîtrisés au plus juste lorsqu'il s'agira d'engager la phase opérationnelle.

Documents à remettre :

- Un plan masse finalisé,
- Un programme,
- Des insertions,
- Un bilan d'aménagement final faisant apparaître notamment les charges foncières,
- Les prix de vente des logements,
- Les coûts d'acquisition du foncier,
- Les coûts d'aménagement et les financements concernant les équipements et les espaces publics, etc.,
- Les évolutions à apporter au PLU sous forme de texte et de plans

Phase 4 : Accompagnement à la mise en œuvre du projet (2 mois)

Il s'agit d'accompagner la collectivité dans la traduction et la mise en œuvre concrète du projet identifié.

Au vu des résultats de l'étude urbaine et au moyen d'une note, le titulaire devra indiquer au maître d'ouvrage :

- Le mode opérationnel à privilégier pour la mise en œuvre du projet, son portage, les aspects fiscaux, etc.
- Les modifications à apporter aux documents d'urbanisme pour concourir à la stratégie de redynamisation du cœur du quartier de la Glacière.
- Une note et un rétroplanning prévisionnel de mise en œuvre opérationnelle présentant notamment des scénarii par tranches opérationnelles, y compris sur le volet commercial, des plans de trésorerie, les libérations foncières, le phasage par îlot ou par nature de travaux, la détermination des participations de l'éventuel aménageur, de l'EPFIF, des opérateurs, de la collectivité, etc.

Le montage opérationnel s'accompagnera d'une étude financière qui, en tant qu'aide à la décision, devra permettre :

- D'estimer au mieux le coût des acquisitions à réaliser sur le secteur, permettant d'appréhender les modalités de maîtrise foncière du site, à la fois sur l'achat des propriétés, mais également sur l'indemnisation des commerçants pour donner suite aux non-renouvellements de bail,
- D'estimer le bilan du projet selon les choix effectués ou les options prises :
 - o Pour l'estimation des recettes, par une analyse du marché immobilier local afin de définir la charge foncière escomptée grâce à l'estimation des prix de sortie des surfaces logements et commerciales qui seront développées,
 - o Pour l'estimation des dépenses, en complément des acquisitions et indemnités, par l'ensemble des coûts liés à l'opération, notamment les démolitions, les requalifications VRD, paysagères et de mobilier urbain, les équipements, etc.

Documents à remettre :

- Un rapport final accompagné des documents graphiques l'illustrant en 3 exemplaires dont un exemplaire reproductible et un exemplaire figurant sur support numérique,
- Un rendu numérique dans un format standard de toutes les données collectées lors de l'étude (Les formats utilisés devront permettre une réutilisation de ces données),
- Une fiche synthétique (maximum 4 pages) des résultats de l'étude sous format A4, faisant apparaître un volet financier et un volet opérationnel.

ARTICLE 4 – PILOTAGE DE L'ETUDE

La Ville de Montgeron assure la maîtrise d'ouvrage de l'étude. Elle désignera un chef de projet qui sera l'interlocuteur privilégié du titulaire pour la réalisation de l'étude.

Un comité de pilotage se réunira *a minima* à 4 reprises aura pour mission de faire le point sur l'avancement du projet, de valider les étapes et de procéder aux arbitrages nécessaires. Il se composera *à minima* de représentants des organismes suivants :

- CD91 ;
- Commune de Montgeron : élus et services ;
- Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Ce comité sera complété de partenaires spécifiquement concernés par l'ordre du jour. Il sera présidé par le maire de Montgeron ou son représentant.

Le comité technique se réunira a *minima* à 6 reprises. Il aura en charge la validation technique de chacune des phases de l'étude et apportera les éléments nécessaires à la poursuite du travail du titulaire (validation, compléments d'information, ...). Le comité technique sera composé des représentants des organismes suivants :

- Commune de Montgeron : élus et services (service urbanisme, et selon le besoin : services espaces publics, sports, éducation, commerce, développement durable) ;
- CAUE 91 ;
- Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;
- CD91.

Tout au long de l'étude, la concertation avec l'ensemble des acteurs (associations, riverains, usagers) devra être privilégiée.

ARTICLE 5 – COMPETENCE ET ORGANISATION DE L'EQUIPE INTERVENANTE

5.1 Compétences de l'équipe

Pour mener à bien cette étude, le titulaire présentera des compétences nécessaires à la mission, soit des compétences d'urbaniste, d'architecte, de paysagiste, d'expertise commerciale, en VRD, foncier, économie technique, dans les procédures juridiques, ainsi que dans la mise en place de stratégies de concertation. Une compétence affirmée en économie de la construction (espaces publics compris) serait appréciée afin de contribuer à la sécurisation de la faisabilité financière. Le candidat pourra proposer toutes autres compétences non identifiées mais qu'il estimerait utile au bon déroulement de la mission.

- Architecture et urbanisme (mandataire),
- Paysage,
- Foncier,
- Programmation et VRD (économie de la construction (espace publics compris),
- Economie de l'aménagement et montage opérationnel et financier (économie de la construction, expertise commerciale, économie technique, procédure juridique),
- Concertation

5.2 Organisation de l'équipe

Le titulaire s'engage à désigner un chef de projet désigné parmi les membres de son équipe. Ce chef de projet :

- Sera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage,
- Réalisera une part significative de l'étude,
- Sera obligatoirement présent lors des réunions de présentation des travaux aux groupes de travail identifiés à l'article 4 et en assurera la rédaction des comptes-rendus.

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

ARTICLE 6 – PLANNING ET DÉLAIS

Le délai d'exécution de l'étude est fixé à 12 (douze) mois, délai d'approbation de chacune des phases inclus. Le titulaire retenu proposera un rétroplanning de chacune des phases de la prestation, intégrant les dates des comités de pilotage, comités techniques et des réunions liées à la concertation publique.

Si un avenant venait prolonger la durée de l'étude, le titulaire retenu en tiendrait compte pour proposer une mise à jour de son échéancier.

Par ailleurs, le pouvoir adjudicateur devra avoir reçu :

- Sept (7) jours au moins avant la date de chaque comité de pilotage, les documents qui serviront d'appui pour la présentation de son travail,
- Sept (7) jours au moins avant la date de chaque réunion technique, les documents qui serviront d'appui pour la présentation de son travail,
- Sept (7) jours au plus après la date de la réunion, le relevé de conclusions de la réunion rédigé par le titulaire.

Le dépassement des délais contractuels pourra entraîner l'application des pénalités prévues à l'article 7 du cahier des clauses administratives particulières.

ARTICLE 6 – DOCUMENTS REMIS PAR LE TITULAIRE DU MARCHÉ

Les documents sont listés à l'issue de chaque phase.

Les documents intermédiaires et définitifs de l'étude se feront en couleur, sous forme de rapport papier et de documents numériques aux formats classiques de type **.doc**, **.xls**, **.pdf**, **.jpg**, **.dxf**. Les documents cartographiques éventuels seront rendus en couleur au format A3 ainsi qu'en version numérique.

A l'issue de chaque phase du travail, et afin de les valider, le titulaire du marché remettra un rapport accompagné des documents graphiques l'illustrant en 3 exemplaires dont un exemplaire reproductible et un exemplaire figurant sur support numérique.

Ces rendus ne pourront en aucun cas se résumer à la compilation des supports utilisés lors des comités techniques et comités de pilotage, mais bien prendre la forme de rapports d'études exhaustifs et clairs de façon à pouvoir être exploités indépendamment par la suite.

Le parfait achèvement de la mission sera donc conditionné par la transmission du prestataire à la commune de Montgeron de la totalité des documents cités ci-dessus, réalisés dans le respect :

- Des délais impartis,
- Du contenu précisé par le présent cahier des charges,
- Des différentes formes de rendu exigées.

Les vérifications quantitatives et qualitatives simples sont effectuées par le représentant du pouvoir adjudicateur au moment même de l'exécution de service (examen sommaire) conformément à l'article 26 du CCAG-PI.

Les vérifications qualitatives consistent à la correspondance de la prestation exercée avec le bon de commande et sur l'absence de toute dégradation.

A l'issue des opérations de vérification, le pouvoir adjudicateur prendra sa décision dans les conditions prévues à l'article 27 du CCAG-PI. dans un délai de deux mois à compter de la date de remise conformément à l'article 26.2 du CCAG-PI

ARTICLE 7 – MOYENS FOURNIS AU TITULAIRE DU MARCHE

La Commune de Montgeron mettra à disposition du titulaire du marché les documents dont il dispose et fournira toutes les informations nécessaires ainsi que les introductions auprès de ses partenaires pour mener à bien l'étude. Ces documents seront restitués en fin d'étude.

Le titulaire, qui au cours de l'exécution du marché reçoit de la part de l'ordonnateur des documents ou autres renseignements, est tenu de maintenir confidentielle cette communication. Ces renseignements ou autres documents ne peuvent, sans autorisation expresse du pouvoir adjudicateur, être communiqués à des tiers.

En particulier, le personnel du titulaire ainsi que, le cas échéant, celui des sous-traitants sont tenus à une obligation de confidentialité en ce qui concerne les informations recueillies au cours des entretiens ou celles qui lui sont communiquées pour l'exécution des prestations à réaliser.

Si le pouvoir adjudicateur ou un de ses représentants constate que cette obligation n'a pas été respectée, il est en droit de réclamer au titulaire du marché des dommages et intérêts équivalents à 5 % du montant total HT du marché.