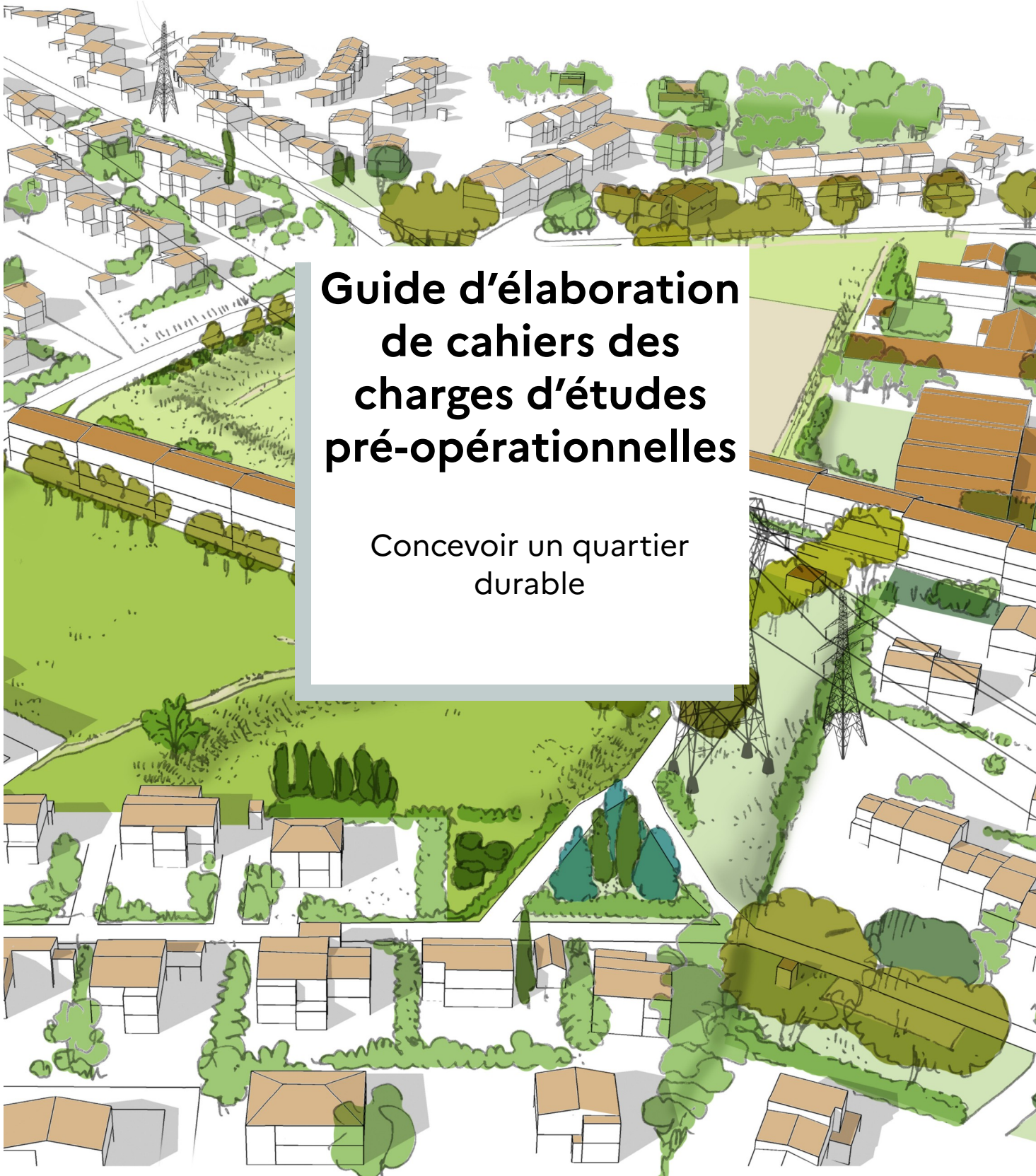




**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Guide d'élaboration de cahiers des charges d'études pré-opérationnelles

Concevoir un quartier
durable

© TERRITOIRES URBAINS architectes urbanistes

PROPOS LIMINAIRES : Pourquoi faire un bon Cahier des charges ?

Poser les bases du projet est un processus qui doit être réfléchi, établi en amont de l'opération, et nécessite souvent une aide extérieure à la collectivité maîtrise d'ouvrage.

Formaliser des ambitions claires et précises est loin d'être évident lorsque l'on se situe tôt dans la chronologie d'un projet urbain. C'est pourtant une impérieuse nécessité.

Cette étude pré-opérationnelle est stratégique, et déterminera la suite du processus. Elle est à distinguer d'une étude de conception qui sera beaucoup plus opérationnelle, et interviendra dans un second temps, après la définition du programme.

Dès le stade amont, la collectivité doit se donner les moyens en sélectionnant le prestataire adapté à ses besoins, qui sera capable de répondre à ses attentes et de lui faire des propositions constructives par rapport à ses priorités.

L'écriture du cahier des charges est donc un moment charnière qui servira ensuite de cadre à ses relations en tant que maîtrise d'ouvrage avec l'équipe retenue : prendre le temps de le construire en fera gagner tout au long de la démarche.

Cette écriture doit permettre à la collectivité de poser ses ambitions et attentes en matière d'aménagement, en anticipant notamment les questions d'usage et de gestion de nouveaux espaces. Il s'agit de faire coïncider moyens humains, financiers et les aménagements programmés.





Les orientations politiques, le périmètre des études, les marges de manœuvres, les attentes et invariants constituent des éléments clés qui vont impacter les réponses des prestataires à l'appel d'offres de la maîtrise d'ouvrage, et qui par conséquent alimenteront le choix de la réponse la mieux adaptée au projet.


Le choix a été fait de ne pas rédiger un énième cahier des charges type afin de ne pas entraîner de simples copiés-collés d'un document simplifié qui ne permettrait pas d'aborder le contexte du territoire.

Le présent document propose ainsi à la maîtrise d'ouvrage, tant pour le technicien que pour les élus, de cheminer vers la rédaction d'un tel cahier des charges éclairant les items d'une démarche d'aménagement durable.

Son armature est celle d'un cahier des clauses techniques particulières (CCTP), avec un séquençage par article.

Vous trouverez pour chaque sous-partie :

- ses attendus 
- un ensemble de questions 
- des recommandations et conseils destinés à mettre en perspective les choix de la maîtrise d'ouvrage 
- l'impact que cela peut avoir sur les réponses des bureaux d'études. 

Enfin des trames de rédaction  destinées à guider l'écriture du cahier des charges sont également proposées à titre d'exemple, mais leur rédaction doit être l'aboutissement de la réflexion et être largement appropriées par la collectivité.

L'ensemble de ce document est donc un guide de réflexion, afin que la maîtrise d'ouvrage puisse avoir un panel large de questions. Il est toutefois impératif qu'elle s'approprie réellement le sujet et fasse des choix y compris des sujets à prioriser dans son propre cahier des charges.


Ce guide est à lire en lien avec la frise du projet urbain et les fiches méthodologiques élaborées dans le cadre de la capitalisation de l'AMI Quartiers durables, qui illustrent et détaillent différents sujets liés à la conduite de projet de manière générale. Le pictogramme  facilite les renvois entre ces documents.

Table des matières

ARTICLE 1 : CONTEXTE TERRITORIAL ET RÉGLEMENTAIRE.....	5
ARTICLE 2 : SECTEUR DE PROJET ET ORIENTATIONS.....	6
1. Périmètre d'étude.....	6
2. Grands objectifs et démarche d'aménagement durable.....	7
3. Données existantes.....	8
ARTICLE 3 : MÉTHODOLOGIE ET MISSIONS ATTENDUES.....	9
1. Étapes du projet.....	9
Phase 1 : De l'état des lieux à la hiérarchisation des enjeux.....	9
Phase 2 : Des enjeux au programme de l'EcoQuartier.....	10
2. Pilotage de l'étude.....	12
Gouvernance.....	12
Démarche de concertation / mobilisation citoyenne.....	14
Évaluation et amélioration continue.....	15
3. Compétences et prestations attendues.....	15
Compétences de l'équipe.....	15
Prestations attendues et livrables.....	16
ARTICLE 4 : AMBITIONS DU PROJET.....	17
1. Philosophie du projet.....	18
Santé.....	18
Adaptation au changement climatique.....	19
2. Programmation fonctionnelle.....	20
Densité.....	20
Logement.....	21
Mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle.....	22
Formes urbaines et architecturales.....	23
Espaces publics.....	24
Mobilité.....	26
3. Programmation environnementale.....	27
Énergie.....	27
Eau.....	29
Déchets.....	30
Biodiversité.....	30

ARTICLE 1 : CONTEXTE TERRITORIAL ET RÉGLEMENTAIRE



ATTENDUS DE LA PARTIE

Il s'agit de situer la **collectivité dans son environnement** et décrire les **dynamiques à l'œuvre** sur le territoire, à différentes échelles si besoin, permet au prestataire de comprendre rapidement les enjeux :

- Statut de la collectivité compétente en matière d'urbanisme et rôle de celle-ci par rapport au fonctionnement territorial (rurale, bourg de proximité, pôle secondaire...)
- Population et dynamique démographique (données INSEE)
- Situation géographique et physique, axes routiers, marqueurs paysagers (fleuve, massif...)
- État des lieux de l'urbanisation de la commune du projet, typologies de ces tissus urbains et son organisation générale (entrée de ville, zones d'activités, etc.)
- Contexte administratif : composition de l'EP-CI, répartition des compétences
- Documents de planification : SRADDET, SCoT, PCAET, PLU(i), PDH, PLH, SDAGE, etc.,
 - date d'approbation, état d'avancement,
 - principales orientations à intégrer (dont besoin en logements),
 - document graphique pertinent à l'échelle de la commune permettant d'appuyer sur ses caractéristiques (armature urbaine, zonage, carte de risques)
 - stratégie d'aménagement sur le territoire, y compris les autres opérations programmées ou en cours.

Ces informations sont des éléments de diagnostic qui viendront éclairer les décisions prises dans le projet et le replacer dans un contexte plus large, afin de réaliser des opérations répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire.

Elles contribueront à faciliter la compréhension des périmètres opérationnels, de réflexion et de rayonne-

ment que vous aurez identifiés pour le projet, et pourront être le point de départ d'approfondissements nécessaires au projet.



QUESTIONS A SE POSER

- x Quels sont les documents de référence ?
- x Dispose-t-on d'études et données synthétiques communicables ?



RECOMMANDATIONS

- Intégrer un **document graphique** pertinent à l'échelle de la commune permet d'appuyer sur les caractéristiques ou sur des points particuliers que vous souhaitez voir aborder.



RÉPONSES ATTENDUES

Le prestataire devra utiliser ces éléments pour mettre en évidence sa compréhension du contexte, les enjeux et points forts de l'environnement du projet.

Il pourra mettre en avant une visite sur site préparatoire à sa réponse qui le démarquera pour son implication à venir et sa vision plus sensible du site.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

La Commune de... se situe dans le département..., encadrée par les communes... regroupées au sein de l'EPCL...

En 20.., elle comprenait une population de... habitants.habitants. À l'horizon 2030, la prévision avancée est de... habitants soit + ... habitants et + ... logements.logements.

Elle s'étend sur une superficie de .. hectares, répartis entre territoires agricoles, zones résidentielles et zones d'activités économiques. Le territoire est fortement marqué par...

Elle bénéficie de la proximité géographique de plusieurs pôles attractifs et dynamiques comme...

Sa stratégie d'aménagement s'appuie sur les documents d'urbanisme suivants : ...

ARTICLE 2 : SECTEUR DE PROJET ET ORIENTATIONS



ATTENDUS DE LA PARTIE

Après avoir présenté le territoire, il s'agit de se rapprocher et décrire le site de projet ainsi que ses franges, le positionnement que souhaite prendre la collectivité en lien avec des référentiels ou démarches sur lesquels elle va prendre appui.

1. Périmètre d'étude

La réflexion sur la localisation du périmètre de projet va permettre de comprendre et d'appréhender le contexte dans lequel s'inscrit la maîtrise d'ouvrage. Elle doit être guidée par les principes de **lutte contre l'artificialisation des sols**, et donc de travail sur la ville existante qui pourra être étayé par une politique foncière à court ou moyen termes ayant pour objectifs la sobriété et la maîtrise foncières.



En outre, elle va aussi permettre d'appréhender les questions en matière d'insertion urbaine et paysagère, de patrimoine bâti, naturel ou paysager notamment à l'échelle de l'opération, mais également en matière de mobilité et d'insertion dans le tissu économique local au travers des questions de proximité et d'accessibilité des services et des emplois, à des échelles plus larges de fonctionnement du territoire et de rayonnement de l'opération.

La réflexion sur la localisation apporte des éléments de contextualisation évidente, puisque la localisation est déjà un choix de projet :

- **Identifier le périmètre opérationnel et le périmètre élargi de réflexion** : il est impératif de préciser, nommer et localiser le ou les secteurs de projet.
- **Décrire le périmètre de l'étude**, ses limites, les éléments-repère et/ou centraux, les axes de déplacements, les caractéristiques urbaines, naturelles, paysagères des espaces environnants, les façons dont il est relié ou non

aux quartiers et aux espaces (naturels, agricoles, forestiers, littoraux, etc.) qui l'entourent.

- **Exposer le cadre de réflexion** sur ce périmètre global : mobilités (circulations/ espaces publics) et connexions.
- **Incorporer un ou plusieurs plans de situation** ou schémas fonctionnels permettant de comprendre les connexions du projet avec les bassins de vie et bâtiments administratifs, les services, etc., de comprendre les connexions du quartier à l'échelle de la commune ou partie de la commune.

La collectivité doit exprimer les enjeux portés par l'étude de ce secteur en particulier et en expliciter les problématiques, les contraintes, les atouts, mais surtout les choix politiques et stratégiques qui ont poussé à la sélection de ce foncier comme périmètre opérationnel.



QUESTIONS A SE POSER

- x Pourquoi sélectionner ce site : quels en sont les atouts, les enjeux et les contraintes ? Comment pourra-t-il fonctionner avec le reste du territoire ?
- x Qu'est-ce qui fait de ce périmètre un bon périmètre de projet ?
- x Quelle logique d'emboîtement des différentes échelles [périmètre opérationnel / le périmètre de réflexion / le périmètre d'influence (approche bassin d'emploi)]?



RÉPONSES ATTENDUES

La maîtrise d'ouvrage peut donner la possibilité au bureau d'études d'être force de proposition pour ajuster et améliorer le périmètre proposé ou pour proposer d'autres secteurs opérationnels de projet. Il est également conseillé d'insister sur les connexions du projet avec son environnement, qui est un des gages de réussite du projet.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Le périmètre de l'étude se compose de la zone... qui est le périmètre opérationnel objet principal de la démarche.

Cet EcoQuartier doit être intégré au tissu urbain existant et apporter sur site les réponses aux besoins de nos habitants, mais il doit également rayonner sur le territoire par ses aménités et son exemplarité.

Un travail important devra être conduit sur un premier périmètre plus large de réflexion qui permettra d'assurer cette interconnexion avec l'existant (commerces, lieux de vie, structures sportives et culturelles...), mais également sur un second périmètre « macro » intégrant le grand territoire et le bassin d'emploi, permettant le rayonnement de l'opération.

2. Grands objectifs et démarche d'aménagement durable



ATTENDUS DE LA PARTIE

La définition des grands objectifs du projet repose sur les ambitions politiques de la maîtrise d'ouvrage. Ces grandes lignes serviront de support à la démarche d'évaluation et d'amélioration continue que vous êtes encouragés à préparer dès les phases de conception du projet.

En précisant dès le début la volonté d'inscrire l'opération dans une démarche EcoQuartier, ou dans d'autres dispositifs particuliers liés à l'aménagement durable que vous devrez nommer expressément, vous posez le cadre de la réflexion et faites référence à des méthodes de conception spécifiques, une approche urbaine intégrée, que les candidats doivent être en mesure d'identifier.

Il s'agira de définir des objectifs en matière :

– d'**ambitions environnementales** du projet ou les sujets sur lesquels l'accompagnement est particulièrement attendu, où il est souhaitable que le prestataire soit force de proposition.

– de **programme envisagé** en précisant les attentes spécifiques (éléments à rénover / étendre / démolir ou à développer / construire), en matière de logement, d'équipement, d'aménagement ou de bâti, ainsi que les caractéristiques des formes urbaines attendues, tout en laissant la place à l'exploration des possibles par le prestataire qui sera retenu.

Ces objectifs seront le fil rouge dans vos rapports avec le prestataire retenu, puisque ce sont eux qui vont constituer le socle de la commande. Ils sont le cadre que vous posez autour du projet, et auquel vous pourrez vous reporter pour vérifier que le « cap » est bien maintenu. Ils vous permettront également de prioriser et d'objectiver vos interventions sur le quartier une fois celui-ci livré.

Le cas échéant, vous pouvez joindre la charte Eco-Quartier afin d'alimenter directement le dossier de candidature du projet. Précisez si le projet s'inscrit dans un contexte particulier (Appel à Manifestation d'Intérêt, démarche de Contrat Régional, démarche QDM/BDM, autres labellisations...) qui peut donner des informations sur les parties prenantes, les partenaires, leurs attentes et leur soutien (financier, technique...) mais également les contraintes à prendre en compte notamment sur l'allongement des calendriers du fait de la concertation avec les partenaires.

Quelques exemples de labels : QDM, HQE, Biodiversity, Label de WWF, BDM, ANEF Habitat et Effinergie, BE-POS, le référentiel Qualité Environnementale du bâtiment, etc.



QUESTIONS A SE POSER

- x Qu'est-ce qu'un quartier durable pour la maîtrise d'ouvrage ? En quoi ce quartier sera-t-il différent d'un quartier classique ? Pourquoi ?
- x Quelles sont les raisons qui amènent la collectivité à conduire le projet de cette manière ?
- x Quelle identité donner au quartier ? Quels sont les objectifs généraux du projet ?
- x Comment ces objectifs vont-ils influencer le programme et en garantir la cohérence ?
- x Comment les suivre dans le temps ?
- x Quels partenariats sont en jeu dans la démarche ?

RÉALISER LES PROJETS RÉPONDANT
AUX BESOINS DE TOUS EN
S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES ET
CONTRAINTE DU TERRITOIRE





RECOMMANDATIONS

Prioriser entre **3 et 5 grands objectifs** et les synthétiser dans cette partie est impératif. Ils vont donner l'identité du projet, ses spécificités. Ils doivent tenir en quelques mots ou quelques lignes à peine. Vous pourrez les rappeler systématiquement tout au long du projet, sans qu'ils ne soient oubliés.



RÉPONSES ATTENDUES

Lorsque la commande est précise sur ses références et ancrages méthodologiques, le prestataire aura les cartes en main pour adapter la composition du groupement et le déroulé de la prestation, en renforçant au besoin certaines compétences comme la concertation. Il pourra proposer un retour d'expérience permettant de détailler les contours d'une telle mission et calibrer son intervention, évitant ainsi les dépassements de mission.

Si vous n'avez pas identifié des indicateurs d'évaluation de ces objectifs il est important que le prestataire puisse construire des indicateurs adéquats et faciles à suivre.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Les objectifs poursuivis par la maîtrise d'ouvrage sont de développer un EcoQuartier sur le secteur... avec en particulier les axes suivants :

(à s'approprier)

- 1. développer un quartier mixte/dynamique/... en greffe urbaine*
- 2. diversifier l'offre en logements, favoriser les parcours résidentiels, produire du logement social...*
- 3. rétablir la liaison entre différents quartiers de la commune, en apaisant les circulations*
- 4. renouveler l'offre d'équipements publics en...*
- 5. prendre en compte les enjeux d'adaptation au changement climatique (confort d'été)*

Ainsi les candidats doivent se fonder pour proposer des réflexions en accord avec la démarche. En ce sens, ils devront :

- intégrer les pré-requis de la maîtrise d'ouvrage listés à l'article...,*
- susciter des réflexions pour suggérer des ambitions complémentaires à celles déjà posées par la maîtrise d'ouvrage, sur les 20 engagements EcoQuartier,*
- tout en respectant l'enveloppe financière du projet ou en y associant des financements supplémentaires.*

3. Données existantes

Il s'agit ici de fournir les informations globales pertinentes sur lesquelles le prestataire pourra s'appuyer dans le calibrage de sa mission, en termes de temps, de calendrier ou d'expertise et sa compréhension du contexte.

Dans cette partie doivent apparaître les informations suivantes :

- Les **prescriptions des documents d'urbanisme** sur le site et les enjeux qu'ils mettent en évidence (OAP, procédure de ZAC, emplacements réservés, etc.)
- La **maîtrise du foncier** sur le site du projet et ses alentours
- D'éventuelles **contraintes techniques** à mentionner, avec documents associés en annexe ou fournis au candidat retenu
- Les **études** antérieures ou en cours qui seront mises à disposition du prestataire retenu
- Les **plans de situation** permettant de localiser les zones à étudier et les données éventuelles de surface en annexe



RECOMMANDATIONS

Si vous avez d'ores et déjà soulevé des « problématiques spécifiques » ou des besoins en **études complémentaires** (études techniques, fonctionnelles ou de capacité par exemple), vous pouvez le souligner ici de sorte que le prestataire puisse les prévoir.

ARTICLE 3 : MÉTHODOLOGIE ET MISSIONS ATTENDUES



ATTENDUS DE LA PARTIE

À partir des objectifs définis par le maître d'ouvrage à l'échelle du projet, la mission à laquelle devra répondre le prestataire doit être précisée.

Proposer une mission plus large qu'habituellement est un atout pour la collectivité dans le cadre de projets d'aménagement durable. Il est ainsi suggéré d'inclure les éléments suivants :

- **Définition d'un parti d'aménagement** de l'EcoQuartier valorisant les caractéristiques du site : il s'agit d'établir la stratégie qui guidera le projet
- Élaboration d'un **programme fonctionnel et environnemental préalable**
- Définition des **outils de programmation** et procédures opérationnelles à mettre en œuvre
- Définition d'un **phasage opérationnel**
- Estimation des **coûts**
- Étude / anticipation des **effets cumulés** possibles du projet
- Évaluation du projet



QUESTIONS A SE POSER

- x De quel niveau d'accompagnement ai-je besoin ?
- x Ai-je besoin d'accompagnement à la rédaction du cahier des charges de l'aménageur ? du DCE ? pour la recherche de bailleurs ? celle de financements ? l'aide au montage de l'opération ? aide à la rédaction des cahiers des charges pour les études portant sur les bâtiments ?
- x Suis-je en capacité de suivre ce projet seul ? dois-je avoir recours à un AMO ?




RECOMMANDATIONS

Il est impératif de garder à l'esprit que c'est à la maîtrise d'ouvrage de **prendre position** sur chacun des choix du projet, pour pouvoir en donner la direction et en porter ensuite les ambitions, le rôle du prestataire est d'ouvrir la réflexion, de balayer le champ des possibles.



Fiche loi MOP

1. Étapes du projet

Le présent document propose une articulation de la mission en **deux phases**. Cette proposition doit être ajustée à chaque projet au gré des ambitions de la collectivité. Pour bien comprendre l'articulation de ces phases d'étude avec la manière globale de mener un projet d'aménagement durable,  **frise chronologique du projet urbain**.

Phase 1 : De l'état des lieux à la hiérarchisation des enjeux

Cette première phase consistera à réaliser une analyse du territoire et du quartier, de ses dynamiques, à recenser et définir les besoins en termes d'habitat, d'équipement, de commerce, de mobilité, et d'environnement.



Fiche diagnostic partagé et enjeux

Elle permettra :

- D'une part d'aboutir à une **analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces**, à partir de laquelle seront confirmés des enjeux prioritaires du territoire,
- D'autre part d'**éclairer les élus** sur les éventuels compléments ou ajustements à apporter aux objectifs prioritaires du projet.

Cette première phase est à ne pas à négliger, car elle est l'occasion de partager une vision du quartier à différents points de vue, économique, environnemental, fonctionnel, paysager et de la confronter à une lecture sensible du territoire.



RECOMMANDATIONS

Dès ce stade, la collectivité peut faire le choix d'encourager le futur prestataire à mettre en œuvre une démarche de **concertation/mobilisation citoyenne** pour la réalisation du diagnostic, par exemple par la mise en place d'ateliers de diagnostic territorial partagé. En effet, la réalisation de ce type de processus par un prestataire extérieur est facilitatrice pour la collectivité, car elle permet la distance nécessaire avec les citoyens. Pour autant, il est aussi possible de laisser le candidat s'exprimer de lui-même sur le processus de concertation et de coconstruction qu'il compte mettre en œuvre tout au long de l'étude.



RÉPONSES ATTENDUES

La rédaction de cette partie doit s'adosser aux éléments de diagnostic fournis par le maître d'ouvrage. Si des sujets complémentaires sont identifiés, ils peuvent être soulignés par le prestataire qui pourra proposer des **approfondissements** (ex : développer l'approche paysagère, les potentialités du site en matière de densité, d'énergie...) qui, s'ils sont anticipés, peuvent être intégrés à l'étude par une compétence dans l'équipe de maîtrise d'œuvre.

En revanche si le sujet est très spécifique ou qu'il apparaît suite au diagnostic, il peut faire l'objet d'une tranche complémentaire (étude complémentaire sur un sujet précis, étude de sol, étude d'impact environnemental, étude sur les potentialités en Énergies Renouvelables, etc.).



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

À partir de visites de terrain, des documents réglementaires et études fournis, le candidat proposera une analyse fonctionnelle du territoire et du quartier, de ses dynamiques, des besoins en termes d'habitat, d'équipement, de commerce, de mobilité. Elle permettra d'aboutir à une analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces, à partir de laquelle seront identifiés des enjeux du territoire, et permettra d'éclairer les élus sur les éventuels compléments ou ajustements à apporter aux objectifs prioritaires du projet.

L'étude tiendra compte de l'ensemble de la réglementation en vigueur sur les différentes thématiques abordées, ainsi que des éléments moins tangibles comme l'environnement immédiat de l'opération et la recherche d'une certaine harmonie dans la composition urbaine.

Le bureau d'étude devra prendre en compte (non exhaustif) :

- les enjeux patrimoniaux, paysagers, urbanistiques ;
- la topographie et l'accessibilité du site ;
- les règles d'urbanisme ;
- les différentes parties prenantes du projet en les identifiant et en recueillant leurs attentes (commune, habitants, riverains, personnel des écoles, etc.) ;
- le maintien de certains immeubles privés qui avoisinent le quartier, pour éventuellement proposer une meilleure intégration de l'existant dans la phase suivante ; [...]

Phase 2 : Des enjeux au programme de l'EcoQuartier

Dans cette seconde phase, le bureau d'études ira jusqu'à la proposition d'un ou plusieurs scénarii d'aménagement.



Fiche définition des objectifs et scénarios d'aménagement

Ainsi, les besoins exprimés par la maîtrise d'ouvrage, confrontés aux éléments de diagnostic permettront de déterminer :

a – Programmation urbaine

Sur la base des éléments de diagnostic, des synthèses de la démarche de concertation/mobilisation citoyenne ainsi que des discussions techniques avec le prestataire, cette étape porte sur :

- La définition du **programme bâti** de l'EcoQuartier, précisant le nombre et le type de logements pouvant être créés en son sein, ainsi qu'une quantification sommaire (en surface) des éventuels équipements, services et commerces ;
- La définition du **programme des espaces publics** de l'ensemble du périmètre de l'étude, qui se posent comme traits d'union à l'échelle de l'opération.



RECOMMANDATIONS

Il est important d'**amener le prestataire à décrire** la façon dont la programmation de l'opération répond au diagnostic, aux besoins identifiés et aux ambitions portées par la maîtrise d'ouvrage. À ce stade, le processus de concertation et mobilisation des habitants, usagers et gestionnaires sera mis en œuvre et devra faire l'objet de synthèses qui alimenteront la programmation.



RECOMMANDATIONS

Il s'agit bien de faire le choix du **meilleur scénario** pour votre projet d'aménagement durable, de trouver le meilleur consensus dans le traitement des enjeux de la démarche d'aménagement durable.

Aussi, l'élément qui peut guider le choix entre un ou plusieurs scénarii porte plutôt sur la possibilité qu'offre le projet à identifier plusieurs points de départ **résolument contrastés** qui s'appuieraient sur des entrées (objectifs) différentes du projet.


b – Proposition d'un ou plusieurs scénarii d'aménagement

Le scénario d'aménagement est la première représentation visuelle des différentes briques de la programmation. Il permet de situer très concrètement les possibilités offertes par le secteur de projet, ses contraintes, les questions posées par chaque scénario d'implantation et les défis techniques qu'ils engendrent.

Ceux-ci devront être éclairés par des données financières et des données de phasage. Ils porteront sur la **composition urbaine** de l'EcoQuartier et des **espaces publics** de l'ensemble du périmètre de l'étude donnant l'ambiance générale de l'opération. Leur synthèse permettra de préparer les conditions opérationnelles du projet (économie, phasage, montages financiers...).

Le bureau d'étude devra notamment prendre en compte :

- L'intégration des pratiques, besoins et attentes des usagers, habitants, gestionnaires et acteurs socio-économiques à la programmation ;
- L'économie des principes d'aménagement, à adapter aux capacités financières de la maîtrise d'ouvrage ;
- Le coût des travaux d'aménagement des espaces publics, qui pourront faire l'objet d'une estimation sommaire établie par application de ratios à ce stade.

 **Fiche Programme d'aménagement et plan guide**



RÉPONSES ATTENDUES

Le prestataire veillera à intégrer les décisions consensuelles issues des réflexions menées avec les parties prenantes en ateliers de concertation/mobilisation, s'accordant ainsi sur un scénario préférentiel. Cette méthodologie de conduite de la mission requiert un certain jalonnement de la démarche de conception et de concertation/mobilisation, avec la rédaction à minima de relevés de décisions partagés à l'issue de chaque atelier de mobilisation pour sécuriser l'avancement du projet.

Il est attendu du bureau d'études une certaine créativité lui permettant de prendre en compte les attentes du maître d'ouvrage afin de les inscrire dans une logique d'aménagement durable. Il n'est pas nécessaire d'exiger du prestataire qu'il explore 3 scénarii, en particulier si la phase précédente de l'étude a fait ressortir qu'il n'existe qu'une « bonne » direction de projet. Dans le cas d'une étude proposant 3 scénarii, il ne s'agit en aucun cas de proposer un mauvais, un bon et un scénario moyen pour finalement choisir le scénario « intermédiaire » non satisfaisant.

Il est recommandé d'inciter dès cette phase le prestataire à poser les bases d'une **approche en coût global** qui permettra d'arbitrer les choix du projet dès les propositions du scénario d'aménagement : c'est une opportunité d'intégrer la notion de gestion, d'entretien et de pérennité dans les choix de conception, et ainsi d'optimiser la performance économique du projet et d'anticiper les coûts futurs pour la collectivité.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

À partir des éléments d'analyse et les conclusions issues de la concertation et de la mobilisation, le prestataire proposera une réflexion en deux temps :

1. La définition de la programmation urbaine avec :

- la définition du programme bâti de l'Éco-quartier..., précisant le nombre et le type de logements pouvant être créés, une quantification sommaire (en surface) des éventuels équipements, services et commerces
- la définition du programme des espaces publics de l'ensemble du périmètre de l'étude

La programmation urbaine sera affinée lors du processus de concertation/mobilisation avec les acteurs identifiés lors de la première phase.

Le candidat décrira dans une note de synthèse comment la programmation de l'opération et le projet permettent de répondre aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic (intégration des équipements et services, adaptation de l'offre de logements notamment individuels). [...]

2. La proposition du/des scénario-s d'aménagement éclairé-s (données financières, phasage), qui fera l'objet d'ajustement lors d'ateliers de mobilisation menés avec les parties prenantes. Il portera sur la composition urbaine de l'ensemble de l'EcoQuartier et des espaces publics de l'ensemble du périmètre de l'étude.

Ce scénario sera accompagné de propositions d'aménagements paysagers/voirie permettant l'interconnexion entre l'EcoQuartier et... Cette partie de l'étude d'aménagement sera conduite dans l'ensemble du « quartier... » mais également sur... (périmètre plus large qui englobe le quartier).

Cette seconde phase sera accompagnée d'éléments permettant de préparer les conditions opérationnelles du projet (économie, phasage, montages financiers...).

Le bureau d'étude devra notamment prendre en compte :

- l'intégration des besoins et attentes des usagers, habitants, gestionnaires et acteurs socio-économiques à la programmation
- l'économie des principes d'aménagement, à adapter aux capacités financières de la commune
- le coût des travaux d'aménagement des espaces publics, qui pourront faire l'objet d'une estimation sommaire établie par application de ratios à ce stade
- la possibilité de phasage des aménagements [...]

2. Pilotage de l'étude



ATTENDUS DE LA PARTIE

Sur la base des attentes formulées par la maîtrise d'ouvrage, le prestataire fera une proposition de calendrier d'organisation quantitative et qualitative par phase, avec une répartition des compétences de l'équipe permettant de fournir les prestations et livrables adéquats.

Gouvernance

Dans le cadre de la démarche EcoQuartier, la mise en place d'une gouvernance élargie est nécessaire.



2
FORMALISER ET METTRE EN ŒUVRE UN PROCESSUS DE PILOTAGE ET UNE GOUVERNANCE ÉLARGIE

👁️ Fiche Mise en place de la démarche projet

Il est nécessaire de se pencher très tôt sur la question des personnes (les nommer par structure) qui seront concernées par le projet et de celles à impliquer. Il s'agit d'engager un **travail itératif** avec les interlocuteurs désignés par le maître d'ouvrage. L'association de partenaires doit se traduire dans des instances de suivi et de validation du projet, le mode d'association au projet pouvant aller de l'information à la décision.



QUESTIONS A SE POSER

- x Quelle composition des Comités de pilotage et des Comités techniques ? Quelle fréquence de réunion ? Quels objectifs de chaque instance de pilotage quelle articulation ?
- x Qui assure la Maîtrise d'Ouvrage (MO) de cette étude ? Qui est la personne référente et l'interlocuteur privilégié du titulaire du marché ?
- x Quels sont les partenaires techniques et financier qui pourraient être associés au projet ?



RECOMMANDATIONS

Ce type de démarche nécessite d'identifier un **chef de projet** qui assurera la coordination et l'organisation des étapes de la démarche. La mobilisation a minima d'un tiers temps expérimenté sur le sujet est nécessaire selon les retours d'expérience.

Ne pas hésiter à solliciter les partenaires potentiels très en amont : **mieux vaut associer trop tôt que trop tard !**



RÉPONSES ATTENDUES

La maîtrise d'ouvrage peut utilement demander au prestataire de définir des modalités de travail spécifiques et d'adopter une démarche de « projet », cela passe par la composition d'une équipe « projet », regroupant l'ensemble des acteurs locaux et des partenaires de la collectivité.

À partir de la commande formulée par la maîtrise d'ouvrage, le prestataire pourra proposer des ajustements en termes d'organisation, de répartition et de conduite de la démarche, issues par exemple de retours d'expérience. Ainsi des instances complémentaires pourraient être proposées pour compléter la gouvernance du projet.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

La collectivité de... assure la Maîtrise d'Ouvrage (MO) de cette étude. Un chef de projet sera missionné par la collectivité et sera le référent pour travailler directement avec le titulaire du marché.

Le titulaire du présent marché devra adopter une réelle démarche « Projet » et travailler en concertation étroite avec la maîtrise d'ouvrage sur la composition d'une équipe dédiée au sein de cette dernière, en regroupant l'ensemble des acteurs municipaux et des partenaires de la collectivité. Au cours de sa mission, le prestataire mènera un travail itératif avec les interlocuteurs désignés par le maître d'ouvrage.

La gouvernance mise en place pour l'élaboration du projet d'EcoQuartier est la suivante :

– Constitution d'un comité de pilotage (COPIL) regroupant, autour de la maîtrise d'ouvrage, les partenaires de la démarche... : la DREAL..., l'EPF..., la DDT..., la Région..., (etc.) auxquels d'autres intervenants pourront se greffer.

Il se réunira pour valider les différentes phases tech-

niques de l'étude et apporter les éléments nécessaires à la poursuite de l'étude.

– Constitution d'un comité technique (COTECH) qui pourra être thématique en fonction des besoins et de l'avancement de l'étude. Il sera composé de ...

Il se réunira pour aborder les questions techniques et préparera les propositions formulées pour le COPIL.

– Point d'étapes et réunions de travail sont à engager de manière régulière et via des supports adaptés.

Le prestataire proposera autant de réunions que nécessaire, destinées à proposer un état d'avancement du projet et identifier les points durs.

– Participation aux réunions publiques et concertation /mobilisation des habitants.

Le prestataire aura en charge de proposer les supports de communication adéquats selon l'objectif poursuivi par le maître d'ouvrage.

– Présentation du projet devant le conseil municipal.

Dans le cadre de la mission, il est ainsi attendu que le prestataire participe aux réunions suivantes : 3 à 4 COPIL, 4 à 5 COTECH et les ateliers de concertation/mobilisation.

Le prestataire devra proposer une organisation compatible avec l'organisation précitée. Il sera en charge de produire l'ensemble des documents de restitution (compte rendus) de ces réunions et les adressera de manière systématique aux membres des différentes instances.

Les documents de travail seront établis dans un format permettant une bonne lisibilité par l'ensemble des acteurs. Les formats numériques proposés par le candidat devront être validés par le pouvoir adjudicateur.

Démarche de concertation / mobilisation citoyenne



ATTENDUS DE LA PARTIE

Associer les habitants et usagers à la réflexion autour du projet est un incontournable de la réussite d'une opération d'aménagement durable. L'objectif de la



FORMALISER ET METTRE EN ŒUVRE UN PROCESSUS DE PILOTAGE ET UNE GOUVERNANCE ÉLARGIE

maîtrise d'ouvrage est d'assurer l'information de tous, mais également la sensibilisation et l'im-
2plication dans le projet, au travers de réunions publiques, expositions, visites de site, de

chantier, ateliers de coconstruction, questionnaires, etc.

La maîtrise d'ouvrage doit anticiper la réflexion sur ses attentes liées à la concertation/mobilisation (décision, participation, information) et les publics à associer afin de définir les modalités d'association adéquates (ateliers, réunions, visites de terrain...).

Fiche Concertation/mobilisation citoyenne

Cette association doit être mise en place **dès la phase de diagnostic**, et être effective tout au long de la mission. Il s'agit en effet d'interroger la population et les différentes parties prenantes sur les usages actuels et projetés du quartier. Or les usages sont bien la spécialité des usagers, parfois appelés Maîtrise d'Usage.

En particulier, le scénario produit et les propositions d'aménagements paysagers/voirie devront faire l'objet d'une concertation avec le public. Ils pourront laisser la place à de la coconstruction à partir d'un cadre défini au préalable par la collectivité.

Les résultats issus de la concertation devront être **intégrés au projet** de manière claire, afin de rendre compte et suivre, mais aussi de fédérer autour de la démarche et d'inscrire le projet dans un temps long.



QUESTIONS A SE POSER

- x Quel niveau d'échange et de participation la collectivité souhaite-t-elle développer ?
- x La concertation doit-elle être ouverte sur tout le projet ou sur des points particuliers ? lesquels ?
- x Quelle coordination entre le bureau d'études et la collectivité pour mener à bien ce processus ?



RECOMMANDATIONS

Tous les points du projet n'ont pas vocation à être concertés avec toute la population : certains plus que d'autres, et certains plutôt avec des acteurs spécifiques. Préalablement au lancement de la consultation, il est conseillé, sur chaque sujet à mettre en débat, de dessiner les contours des cercles plus ou moins larges de personnes à inviter à la concertation/coconstruction en y associant la méthode appropriée.

La collectivité peut mettre en place une commission spécifique pour donner son avis et être force de proposition sur le projet cadré par les élus.



RÉPONSES ATTENDUES

Il est important de demander à ce que le candidat décrive dans sa réponse au cahier des charges les modalités de mise en œuvre de la concertation et de coconstruction pour la suite de l'opération : quand, comment, par et avec qui ? L'analyse des propositions peut être décisive dans le choix du prestataire.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Associer les habitants et usagers à la réflexion autour du projet est un incontournable de la réussite de l'opération.

La maîtrise d'ouvrage souhaite en particulier développer la mobilisation sur...

La méthode, les moments d'échange, leur formalisation et la manière de les intégrer sont à ce titre essentiels et il est demandé une description détaillée de ces aspects.

Le candidat devra démontrer ses capacités :

- *d'analyse du contexte et de synthèse pour identifier des enjeux*
- *d'animation de différentes réunions de travail et événements : réunions publiques ou en comité restreint, expositions, ateliers-débats, en atelier, en salle, sur le terrain*
- *de mobilisation des ressources et des outils adaptés*
- *de facilitateur pour faire émerger des propositions, organiser les échanges entre parties prenantes*
- *de synthèse des idées, des pistes et questions en suspens pour construire une base de référence partagée.*

Évaluation et amélioration continue

Les démarches d'aménagement durable intègrent de manière systématique la question du suivi et de l'évaluation du projet. Pour le maître d'ouvrage, il s'agit de définir les **indicateurs** qui vont permettre de se rendre compte de l'atteinte des objectifs au fur et à mesure du déroulement du projet, au regard des objectifs fixés par la maîtrise d'ouvrage.

Fiche évaluation

Au-delà du suivi des actions, l'évaluation consiste à observer les impacts du projet sur le territoire, sur les politiques et pratiques, sur les comportements des acteurs et de vérifier que les **objectifs** fixés sont atteints, en lien avec les instances de pilotage et technique du projet.

S'il s'en empare, le maître d'ouvrage peut en faire son principal outil de suivi du projet, permettant d'**ajuster**, de faire évoluer le projet et d'aider à la décision (réaménagement ponctuel d'espaces publics et d'espaces verts, modification d'horaires d'ouverture des commerces ou équipements, adaptation des espèces végétales, gestion des domanialités...).

QUESTIONS A SE POSER

- x Quels sont les objectifs à suivre, avec quels indicateurs ?
- x Qui élabore la grille d'évaluation et assure son reporting ?
- x Comment prendre en compte spécifiquement les préoccupations et attentes des habitants, des usagers, des acteurs de la société civile ?
- x Comment articuler l'évaluation du projet d'aménagement avec les enjeux à l'échelle du territoire ?



RECOMMANDATIONS

- La formalisation d'une grille d'analyse et d'un tableau de bord dès le démarrage de l'étude va permettre d'identifier les étapes clés et avancer sur le plan méthodologique : **inutile d'avoir des logiciels très compliqués**, l'essentiel étant qu'ils servent réellement.



RÉPONSES ATTENDUES

Avec la maîtrise d'ouvrage, le candidat pourra identifier les thématiques caractéristiques de l'EcoQuartier qui pourront faire l'objet d'une évaluation particulière au regard des objectifs fixés initialement par la commune et de ses ambitions pour le projet.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Le candidat aura pour mission d'identifier, avec la maîtrise d'ouvrage, les thématiques caractéristiques de l'EcoQuartier qui pourront faire l'objet d'une évaluation particulière au regard des objectifs fixés initialement. Il proposera une méthodologie de suivi et d'évaluation du projet (ou d'aspects du projet) ainsi que des indicateurs appropriés.

3. Compétences et prestations attendues

Compétences de l'équipe

Afin de disposer d'une équipe à même de répondre à la commande, vous devrez préciser la composition de l'équipe et les compétences minimales requises pour la réalisation du projet. Dans un tel projet d'aménagement durable, il est généralement attendu trois types de missions de la part du prestataire :

1. Faire des **propositions techniques**
2. **Rendre compte** de son travail
3. **Animer** la démarche de projet, les temps de concertation et de coconstruction qui le ponctuent.

Il est important de rester ouvert quant à la constitution de l'équipe projet : certains bureaux d'études ayant des habitudes de travail en équipe peuvent proposer des compétences que vous n'avez pas identifiées mais qui apporteront une valeur ajoutée.



QUESTIONS A SE POSER

- x Quels sont les attendus en termes d'organisation du groupement ?
- x Quelles sont les compétences incontournables pour ce projet ?
- x Une compétence en matière d'animation, communication, animation est-elle essentielle ?



RECOMMANDATIONS

Il est important d'être à la fois directif dans les compétences attendues, tout en laissant de la souplesse dans l'articulation des compétences, notamment concernant le mandataire. Si celui-ci est classiquement urbaniste ou architecte, il peut très bien être paysagiste ou sociologue.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Le titulaire du marché désignera un chef de projet, responsable de l'étude, qui sera l'interlocuteur principal du maître d'ouvrage, et sera obligatoirement présent aux réunions organisées par le COTECH et le COPIL ainsi qu'aux réunions de MO.

Le titulaire du présent marché devra présenter la composition d'une équipe de projet avec a minima pour compétences :

- Urbanisme, Paysage, Environnement et Développement Durable, mobilités
- Urbanisme réglementaire
- Sociologie
- Connaissances techniques : architecture, qualité environnementale du bâtiment, hydraulique, énergie, écologie
- Programmiste
- Économie, commerces
- Ingénierie financière et juridique
- Animation, concertation, communication.

Prestations attendues et livrables

La maîtrise d'ouvrage doit être **claire sur la nature des prestations attendues** de son prestataire, pour être sûre d'obtenir satisfaction de son côté, et permettre au bureau d'études de bien calibrer son offre et de réunir une équipe à même de répondre à la commande. Si vous identifiez d'ores et déjà de besoins spécifiques comme une prestation d'animation

(ponctuelle ou non) ou la production de documents de communication à destination du grand public, il est temps de le spécifier.

Au-delà des grands axes de la prestation et de son calendrier, il est utile d'indiquer qui préparera les documents de présentations, établira les compte-rendus de réunion, mais également qui assurera les réservations de salles, les aspects logistiques, les invitations aux réunions, etc.

Le maître d'ouvrage doit préciser le **format** des livrables attendus (documents graphiques, rédactionnel, documents de communication...). Ces aspects peuvent être traités dans une partie consacrée du cahier des charges ou de façon diffuse au sein de chaque mission.



QUESTIONS A SE POSER

- x Qu'est-ce que la collectivité est en capacité de faire directement ?
- x De quels documents vais-je avoir besoin aux différentes étapes ? Ai-je les outils [informatiques] pour les utiliser ?
- x Quels vont être les modes de communication avec le public ?



RECOMMANDATIONS

Détailler l'ensemble des livrables est la garantie de suivre la démarche, d'en contrôler l'avancement et la réalisation, mais également le paiement des factures.



RÉPONSES ATTENDUES

Le titulaire du groupement disposera des compétences essentielles à la bonne exécution de l'étude telle que présentée par la maîtrise d'ouvrage. Il cherchera à s'adjoindre des « spécialistes » dont les compétences seront une plus-value pour l'opération. La cohérence de l'équipe, sa capacité à fonctionner ensemble, et son originalité seront appréciées par la maîtrise d'ouvrage.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

L'équipe retenue dans le cadre du présent marché :

– organisera et animera les réunions du comité de pilotage (COPIL), les réunions du comité technique (COTECH) de l'étude, les réunions publiques, les ateliers de concertation

– présentera le projet devant le conseil municipal/communautaire.

Elle devra proposer un nombre de réunions cohérent avec les missions indiquées dans le présent CCP.

Les documents de travail, supports de réunion, supports de communication, compte-rendus seront établis dans un format permettant une bonne lisibilité par l'ensemble des acteurs. Les formats numériques proposés par le candidat devront être validés par le pouvoir adjudicateur.

Le dossier final sera à rendre en 3 exemplaires papier et au format numérique choisi en lien avec le pouvoir adjudicateur. Les échelles des plans, schémas... seront adaptées afin de permettre leur lisibilité.

Le dossier final comprendra :

- Une note de présentation et de justification du parti d'aménagement du centre urbain, incluant une analyse du site et du fonctionnement urbain de la commune ;
- Une note descriptive, des représentations graphiques (plan, coupes, perspectives, croquis) sur le parti architectural des secteurs construits ;
- Le parti d'aménagement de l'espace public ainsi qu'une estimation sommaire du coût des travaux d'aménagement de l'espace et des équipements publics sur l'EcoQuartier ;
- Le phasage des opérations de regroupements des écoles assorti d'une estimation sommaire du coût des travaux, établi par application de ratios ;
- Une analyse de la compatibilité du parti d'aménagement avec le document d'urbanisme.

ARTICLE 4 : AMBITIONS DU PROJET



ATTENDUS DE LA PARTIE

Il est important de préciser ici le point de départ de la mission et ses attendus précis : réflexions préexistantes, pistes de travail, besoin d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) uniquement, mission englobant des études pré-opérationnelles, ou allant jusqu'au de suivi de la maîtrise d'œuvre.

Dans cette partie, apparaîtront d'ores et déjà des choix de projet qu'aura fait le maître d'ouvrage pour donner au futur prestataire le sens de l'opération, la vocation que vous souhaitez lui conférer (cibler une ambiance ou une dominante).

À ce stade du projet, il s'agit de poser les **bases et les contours de la réflexion** en évoquant les thèmes qui doivent être traités dans le projet (mobilité, déchet, énergie, numérique, environnement...)



RECOMMANDATIONS

Il est important de partager la volonté des élus concernant le projet, les intentions politiques puis techniques, de façon à préciser le cadre dans lequel les candidats sont invités à faire des propositions. Il est constitué à la fois d'**invariants** du projet, des **attendus** de la maîtrise d'ouvrage vis-à-vis du candidat qui sera retenu, et de thématiques ou questionnements que vous lui demandez d'approfondir, de développer, d'explorer.



RÉPONSES ATTENDUES

Dans sa réponse, le prestataire se positionnera au regard de cette réflexion mais pourra adopter une posture **critique constructive** de la commande formulée, de façon d'une part à identifier les enjeux plus vastes qui dépassent la portée du projet, et d'autre part à affiner les objectifs de projet pour qu'ils apportent la réponse la plus adaptée au contexte. Vous êtes donc invités à encourager le prestataire retenu à aller au-delà de la commande et d'être **force de proposition** de façon concertée, d'apporter des éclairages facilitant la prise de décision (retours d'expériences).

En synthèse, le maître d'ouvrage doit permettre au prestataire de saisir les grandes lignes de l'opération en se questionnant sur :

- La **philosophie du projet**
- La **programmation fonctionnelle**
- Les **ambitions environnementales**

PROPOSITIONS DE RÉDACTION

La volonté des élus municipaux est de mettre en œuvre un EcoQuartier labellisé qui permettra de [cf article 2 à reprendre]

- 1. développer une zone résidentielle en greffe urbaine/ autre*
- 2. diversifier l'offre en logements du territoire, favoriser les parcours résidentiels, produire du logement social à hauteur de... /autre*
- 3. rétablir la liaison entre différents quartiers de la commune, en apaisant les circulations / autre*
- 4. renouveler l'offre d'équipements publics en requalifiant... / autre*
- 5. [...]*

L'objectif de l'étude est la définition d'un parti d'aménagement d'un tel Écoquartier, l'aménagement des espaces publics et...

Dans ce cadre, l'étude s'attachera à :

- *définir un parti d'aménagement partagé pour le territoire du projet ;*
- *établir un programme préalable à l'aménagement global ou sectorisé ;*
- *définir les outils de programmation à mettre en œuvre et à utiliser pour le développement de l'EcoQuartier ;*
- *définir le phasage opérationnel et l'estimation des dépenses ;*
- *définir le phasage opérationnel des programmes connexes.*

Il est demandé au bureau d'études d'aller au-delà des réflexions menées et de faire les propositions qu'il jugera avantageuses pour la collectivité, en concertation avec celle-ci, y compris en dehors des périmètres définis.

1. Philosophie du projet



ATTENDUS DE LA PARTIE

Afin de faciliter le travail du prestataire et lui permettre d'adapter sa réponse, le maître d'ouvrage doit se questionner sur la philosophie du projet.

Cela signifie qu'il doit opérer une prise de recul pour identifier les **valeurs qui seront centrales** pour le projet et comment celles-ci s'articulent.

Il s'agit de dépasser les approches thématiques/sectorielles afin de poser un cadre sensible autour du projet urbain et d'identifier les sujets transverses.

Nous proposons deux exemples classiques que sont la santé et l'adaptation au changement climatique ; néanmoins des sujets émanant du territoire peuvent tout à fait être développés par le maître d'ouvrage.

Santé

Il est aujourd'hui largement reconnu que les choix d'aménagement impactent la santé, la qualité de vie et le bien-être des populations. Ainsi, les problématiques de santé telles que l'obésité, l'asthme, les troubles de la santé mentale (stress, dépression...), l'exposition aux agents délétères (substances nocives, bruit), constituent autant d'enjeux pour les projets d'aménagement. La crise sanitaire accentue encore la nécessité de vigilance des pouvoirs publics à la prise en compte de ces questions dans les phases de conception de leurs projets d'aménagement.



METTRE EN ŒUVRE UN URBANISME FAVORABLE À LA SANTÉ POUR ASSURER UN CADRE DE VIE SUR ET SAIN

L'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) est une façon de penser le projet à partir du prisme de la santé de manière globale et transversale.



FAVORISER LES MODES ACTIFS, LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET LES OFFRES ALTERNATIVES DE DÉPLACEMENT POUR DÉCARBONER LES MOBILITÉS

14

Il se décline dans l'aménagement des espaces publics et reflète ainsi l'attention que l'on porte aux usagers les plus fragiles, mais également à l'échelle du bâti avec par exemple une approche de qualité environnementale des bâtiments privilégiant le recours à des matériaux,

isolants, revêtements, et peintures naturels et sains garantissant une faible émission de Composés Organiques Volatils, impactant la qualité de l'air intérieur.



QUESTIONS A SE POSER

- x Comment le projet peut-il améliorer les conditions de vie des usagers, notamment par la promotion de modes de vie sains, l'activité physique, la mise en mouvement pour tous ?
- x Quel est l'état sanitaire du site ? Quelles nuisances ont été identifiées ?
- x Comment la nature en ville participe-t-elle à la qualité du cadre de vie ?
- x Comment prendre en compte l'adaptation au changement climatique à l'échelle du quartier, des espaces publics et des bâtiments ?



RECOMMANDATIONS

Les problématiques et solutions relatives à l'approche d'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) font l'objet de l'outil **Isadora**¹ qui est un excellent complément aux référentiels d'aménagement durable.



RÉPONSES ATTENDUES

Le prestataire devra proposer une composition urbaine favorable aux circulations d'air, développera une approche bioclimatique des aménagements avec une réflexion sur les îlots de fraîcheur à travers la composition, les revêtements, la végétalisation.

Il devra prévoir des espaces de sociabilité dans les espaces publics et les communs : la convivialité des espaces publics, leur appropriation par la population sont bénéfiques pour le développement des relations sociales et la lutte contre la ségrégation, le fossé générationnel, la solitude et l'exclusion. Faire de la présence et la sécurité des enfants dans l'espace public un indicateur de la qualité d'une ville est l'enjeu auquel les politiques publiques doivent répondre pour que nos villes, villages et quartiers favorisent l'épanouissement individuel et collectif.

Le confort acoustique et visuel dans les bâtiments et les aménagements devront également être traités à travers des dispositifs architecturaux et techniques adaptés au type de bâti ou d'espace public.

1 <https://www.ehesp.fr/2020/06/04/guide-isadora-l-ehesp-etoffe-son-corpus-d-outils-sur-le-theme-urbanisme-favorable-a-la-sante/>



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Le candidat est devra amener une réflexion générale sur l'urbanisme favorable à la santé et développer des recommandations sur les déterminants de santé alimentant tout le projet. L'aménagement devra notamment contribuer, à différents niveaux d'intervention (formes urbaines, matériaux de revêtement, matériaux d'isolation phonique, orientation des logements, systèmes anti-bruit), à limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores et aux pollutions et dangers liées aux véhicules.

Le candidat présentera un plan de circulation et de stationnement qui favorise la réduction des nuisances sonores, visuelles, olfactives de façon à ce que le stationnement et la circulation automobiles soient cantonnés aux espaces hors du cœur du quartier, à distance piétonne raisonnable et praticable des habitations, incitant par ailleurs aux mobilités actives.

Adaptation au changement climatique

La puissance publique doit proposer des opérations qui pourront **faire face** à l'accroissement de la violence des épisodes climatiques (vagues de chaleur, recul de la biodiversité, érosion des sols, augmentation des risques d'incendie, d'inondation, pollution atmosphérique...).

PROPOSER UN URBANISME PERMETTANT D'ANTICIPER ET DE S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES



Il existe aujourd'hui une multitude de solutions techniques qui peuvent être mobilisées favorisant la lutte contre les îlots de chaleur urbains, prenant en compte les vents dans la conception des espaces, le stockage carbone, le confort d'été, la végétalisation d'espaces publics, les cheminements piétons et cyclables ombragés, la désimpermeabilisation des sols, l'albédo des matériaux, la gestion alternative des eaux pluviales...



RECOMMANDATIONS

À travers une **approche résiliente**, le projet urbain peut avoir un impact sur ces phénomènes en limitant leur ressenti pour les populations, voire en diminuant certains risques.



RÉPONSES ATTENDUES

Ces réflexions doivent jalonner l'ensemble de la démarche d'aménagement durable et produire des réponses adaptées au contexte local.

On observe un foisonnement de solutions low-tech s'inspirant de savoirs faire traditionnels, simples et dont l'efficacité a largement été démontrée : il est possible de privilégier le recours aux **solutions fondées sur la nature** (SFN) pour réduire les impacts du changement climatique si cela est pertinent à l'échelle du quartier et du point de vue des spécificités locales (type de végétation, ressource en eau et foncier mobilisables, matériaux de construction bio et géo-sourcés...).

Les choix opérés en la matière doivent être éclairés par les **coûts d'investissement et de gestion** qu'ils représentent. Il s'agit pour le prestataire de proposer les solutions les plus efficaces au regard des capacités techniques et financière du maître d'ouvrage en investissement mais aussi en gestion.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Le candidat devra fonder l'ensemble de ses réflexions et propositions dans une perspective d'adaptation au changement climatique, et montrer que les solutions qu'il formulera s'ancrent dans notre contexte territorial et ses spécificités, qu'elles permettront également d'accepter des situations de fortes chaleurs, des épisodes caniculaires, des situations hydrauliques intenses et des évènements climatiques marqués.

Les choix proposés en la matière devront être éclairés par les coûts d'investissement et de gestion qu'ils représentent.

2. Programmation fonctionnelle



ATTENDUS DE LA PARTIE

La maîtrise d'ouvrage doit amorcer une réflexion sur les principales thématiques d'aménagement durable (**charte EcoQuartier**), en ayant à l'esprit que ces thématiques inter-agissent entre elles dans la constitution d'un projet global et intégré. Pour certaines d'entre elles, la réflexion sera pertinente à une échelle plus large que celle du quartier.

À travers ces déclinaisons thématiques, seront nécessairement intégrés les enjeux de qualité d'usage, cadre de vie, bien-être et vivre ensemble, de l'évaluation et de l'amélioration continue.

Densité

Les démarches d'aménagement durable poussent à la réflexion entre consommation d'espace et adaptation au contexte de projet, sans pour autant donner une indication précise de densité à proposer. Ainsi, les formes urbaines qui découleront des choix de densité s'inséreront harmonieusement dans le tissu urbain existant. Une densité est déterminée par une situation, un contexte précis mais aussi par la recherche d'une ambiance particulière. Il s'agit donc de démontrer pourquoi le site et la densité choisis sont les « bons » dans ce cas précis et au regard d'une tendance de **limitation de l'artificialisation des sols**.

On peut parfois être surpris de la densité proposée par telle ou telle forme urbaine, les réponses étant liées à un mix de typologies de logements, de hauteurs ou d'épaisseur du bâti.



QUESTIONS A SE POSER

- x Comment le projet va s'intégrer à son environnement et développer des réponses aux questions de densité, d'intensité urbaine et de qualité de vie ? Comment se traduit la réponse au besoin en matière de bâti, d'espaces publics ? Comment le projet d'aménagement propose-t-il des formes urbaines adaptées au tissu urbain existant et au paysage existant ?
- x Quelle stratégie, quel type de composition est attendue ? (se référer à une ambiance « type centre

ancien ou faubourg »)

- x Une densification future du quartier est-elle à prévoir ? (doit-on ménager des espaces à aménager ultérieurement ou un phasage d'opération)



RECOMMANDATIONS

Pour fixer des objectifs de densité il est essentiel de se référer aux prescriptions faites dans les documents de planification supérieurs (SRADDET, SCOT...). Vous pouvez néanmoins donner des principes, le prestataire se chargera de vérifier la compatibilité.



RÉPONSES ATTENDUES

Le candidat peut être amené à proposer un travail spécifique sur la densité avec les élus pour désacraliser ces problématiques (organisation d'atelier). Il est encouragé à se rapprocher autant que possible du principe de **Zéro Artificialisation Nette** (ZAN) sur l'ensemble du projet. Il proposera une densité pensée pour économiser le foncier, de manière poussée pour les projets en renouvellement urbain. Pour les constructions neuves, ses réflexions devront limiter au maximum l'imperméabilisation des parcelles, et il devra proposer des réflexions en matière de **compensation** à une échelle plus large, en lien avec la collectivité.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Les réponses apportées par le prestataire seront le fruit d'une réflexion sur l'intégration des projets urbains. Des compositions différenciées (scenarii) mais néanmoins pertinentes au regard du contexte local seront appréciées par le maître d'ouvrage.

Il est encouragé à se rapprocher autant que possible du principe de **Zéro Artificialisation Nette** (ZAN) sur l'ensemble du projet. Il proposera une densité pensée pour économiser le foncier de manière poussée.

Logement

La programmation en logements du projet doit se poser au regard du **contexte** dans lequel il se situe, aussi, le maître d'ouvrage peut indiquer si des projets sont déjà en cours sur le reste de la commune (typologie, programme...) ou si des besoins particuliers ont été d'ores et déjà identifiés.

RÉALISER LES PROJETS RÉPONDANT AUX BESOINS DE TOUS EN S'APPLIQUANT SUR LES RESSOURCES ET CONTRAINTES DU TERRITOIRE



17



VISER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE, LA BAISSÉ DES ÉMISSIONS DE CO² ET LA DIVERSIFICATION DES SOURCES AU PROFIT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE RÉCUPÉRATION

Il est pertinent de préciser à ce stade les objectifs poursuivis en matière de **qualité environnementale du bâtiment**. La collectivité peut ainsi viser des niveaux de performance énergétique à atteindre en visant des labels (BBC rénovation, BEPOS, BDM, label Effinergie...). De même, des précisions peuvent être apportées comme la programmation de logements à destination d'un **public particulier** (étudiants, personnes âgées, personnes en situation de handicap... etc.) ou des caractéristiques particulières (plafond de prix, accessibilité, équipement du logement, espaces communs/partagés, etc.).



METTRE EN ŒUVRE LES CONDITIONS DU VIVRE-ENSEMBLE ET DE LA SOLIDARITÉ

La collectivité doit programmer un minimum de **25 % de logements sociaux**, sauf à démontrer qu'il n'y a pas de besoin en la matière.



FORMALISER ET METTRE EN ŒUVRE UN PROCESSUS DE PILOTAGE ET UNE GOUVERNANCE ÉLARGIE

Des **partenariats** peuvent être noués très tôt avec des bailleurs sociaux, des sociétés foncières de logement, ou même des promoteurs privés. Leur participation et leur adhésion en phase d'étude est une des clés de réussite de l'opération.



QUESTIONS A SE POSER

- x Quels sont les objectifs quantitatifs et qualitatifs du projet en termes de logement ? Comment le projet participe-t-il à l'organisation du parcours résidentiel sur le territoire ? Quelle est la part visée de logements sociaux (locatif ou en accession) ? Quelle typologie ? Pour répondre à quels besoins (ménages) ? Quelles fourchettes de prix viser ?
- x Quelles sont les exigences minimales concernant le

confort des logements (traversants, espaces extérieurs, fourchettes de surface, conception bioclimatique, vues, lumière naturelle, confort acoustique, qualité de l'air intérieur, accessibilité...)?

- x Quelles sont les diverses caractéristiques souhaitées en termes de formes urbaines et d'usages mutualisés pour les logements ?
- x Comment, dans le cadre de la densité choisie, la transition espace public/espace privé favorise-t-elle l'intimité des habitants et le bien vivre ensemble ?



RECOMMANDATIONS

En prescrivant au prestataire un objectif de performance énergétique du logement, en indiquant le souhait de « zéro charge » pour les locataires, ou bien en écartant strictement le recours à la climatisation dans les logements ou encore le recours à des matériaux biosourcés, vous lui suggérez de mener une **approche bioclimatique** de leur conception.



RÉPONSES ATTENDUES

Pour répondre à vos demandes, le candidat devra proposer une **granulométrie** variée des logements, assurer une **diversité typologique** des logements par bâtiment et par palier, proposer un aménagement des espaces publics et collectifs qui concilie intimité et bien-vivre ensemble en travaillant sur la propriété privée et le traitement des interfaces public/privé (clôtures, transitions...).

Les vis-à-vis entre logements devront être limités par exemple par des dispositifs architecturaux et/ou d'organisation des logements les uns par rapport aux autres.

Intégrer un minimum de logements adaptés à des personnes en situation de handicap et/ou de logements intergénérationnels peut également figurer dans le panel des propositions.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Le projet de ce secteur devra s'attacher à :

- Diversifier l'offre en logements sur le territoire communal, favoriser les parcours résidentiels, et développer l'offre en logements sociaux en privilégiant le « mieux vivre ensemble » au sein de l'EcoQuartier ;
- Traiter les espaces de transition entre les espaces publics et les logements, avec la création de filtres pour préserver l'intimité de chacun ;

– Travailler sur le confort des logements en optimisant les orientations, en assurant des protections climatiques et une bonne ventilation, en favorisant les vues et les perspectives ;

Les invariants du projet sont les suivants :

- le projet comportera... % de logements locatifs sociaux répartis sur l'ensemble de l'opération ;
- création de... logements destinés à des personnes âgées/ étudiants/personnes en situation de handicap/... Leur conception fera l'objet d'une attention particulière non seulement dans le caractère accessible de ces logements (réglementaire), mais également dans les liens qu'ils entretiennent avec les logements voisins, l'extérieur, les commerces et services, l'accès à la mobilité... etc.)
- le projet sera composé de logements collectifs et individuels (environ... % de logements individuels) et en location/accession. Les logements individuels tireront parti de formes mitoyennes pour minimiser l'étalement urbain.

Les propositions attendues sont de :

- proposer un aménagement des espaces publics et collectifs qui concilie intimité et bien-vivre ensemble
- travailler sur la propriété privée et le traitement des interfaces public/privé pour assurer la qualité des espaces publics.

Mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle

À travers cette thématique il s'agit d'avancer sur la programmation fonctionnelle du projet : quantifier le besoin (en logements, en équipement, en offre de service, en espaces publics, etc.) à l'échelle du quartier et lui donner un **équilibre social et urbain**. Le maître d'ouvrage peut souligner des problématiques liées à son profil démographique (comme le recul de la part des familles avec jeunes enfants ou autres) à ses usages ou à un déficit d'offre (commerciale, d'équipements de services)... sans oublier ce qui en fait l'**identité**.



METTRE EN ŒUVRE LES CONDITIONS DU VIVRE-ENSEMBLE ET DE LA SOLIDARITÉ.



QUESTIONS A SE POSER

x Comment le programme assure-t-il l'inclusion de tous (lutte contre le handicap, isolement, etc.) et favorise-t-il le bien-être des habitants et le vivre ensemble ?

x Comment le programme d'équipements et d'espaces publics offre-t-il des possibilités de mutualisation (jardins familiaux, espaces partagés) ? L'anticipation de leur gestion a-t-elle été envisagée (par la collectivité, une association, une DSP) ?



x Quels dispositifs de solidarité et systèmes d'entraide le projet propose-t-il, notamment à destination des plus fragiles ? Sur quels réseaux associatifs s'appuie la vie du quartier ?

x Comment l'offre de services et d'équipements répond-elle aux ambitions de diversification de l'habitat sur le quartier et d'attractivité scolaire ? Comment servent-ils de façon pertinente dans le tissu économique existant ?



RECOMMANDATIONS

À ce stade il peut rester des incertitudes sur la programmation : vous pouvez demander à votre prestataire de réaliser les **études complémentaires** qui permettraient l'aide à la décision. Dans ce cas, il faut être le plus clair possible sur les invariants du projet et ce qui reste à investiguer ou à éclaircir.

Il est impératif aujourd'hui de s'interroger sur les espaces et les **équipements mutualisables, de co-working, d'adaptation au télétravail** pour compléter la programmation en prenant en compte les enseignements de la crise sanitaire.



RÉPONSES ATTENDUES

Le candidat proposera une prise de recul quant à la programmation proposée par la maîtrise d'ouvrage, notamment au regard des documents d'urbanisme de l'harmonie et de l'intégration du projet au regard de son contexte.

Il est le garant d'une réponse la plus inclusive possible, favorisant une certaine **diversité, sociale et spatiale**. Il doit être force de propositions sur ces thèmes notamment dans les modes de faire et de gestion.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Il est attendu que le candidat se mobilise sur les questions de mixité tant fonctionnelle que sociale et inter-générationnelle. À ce titre, il pourra proposer une liste d'espaces potentiellement mutualisables entre les différents objets de la programmation.

Il est le garant d'une réponse la plus inclusive possible, favorisant une certaine diversité, sociale et spatiale. Il doit être force de propositions sur ces thèmes notamment dans les modes de faire et de gestion.

Le candidat devra étudier la pertinence et la faisabilité des différents éléments programmatiques de façon à en assurer la cohérence et garantir les logiques non concurrentielles, en particulier quant aux commerces et services existant sur le territoire.

Formes urbaines et architecturales

VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI, L'HISTOIRE ET L'IDENTITÉ DU SITE

10



Cette partie découle du traitement des autres thématiques mais le maître d'ouvrage doit faire un **effort de projection** pour donner au prestataire des pistes concernant l'**ambiance urbaine attendue**. Vous pouvez identifier des typologies de bâti

(petit collectif, maisons en bande, maisons de ville...) d'espaces publics qui semblent pouvoir répondre à votre projet ou interroger très directement le prestataire sur la typologie la plus adaptée en fixant simplement des attentes qualitatives (bâtiment passif, aménagements perméables, foisonnement)



QUESTIONS A SE POSER

x Quelle qualité architecturale et paysagère est recherchée ? Comment favorise-t-elle son intégration au tissu urbain existant ?

x Comment valorise-t-elle l'identité du site et intègre-t-elle les éléments de patrimoine existants ?

x Comment la composition urbaine du projet prend-elle en compte la trame urbaine, les éléments bâtis et végétaux et les limites du projet ?

x Comment associer les usagers à la conception et à

la modélisation des espaces extérieurs ?



RECOMMANDATIONS

Pour un projet inscrit dans la démarche EcoQuartier, il est indispensable que l'approche urbaine du projet se fasse de façon **globale et intégrée** : la qualité environnementale s'appréciera à l'échelle du quartier.

L'optimisation des ressources, le développement des filières locales peuvent également être soulignés comme un enjeu par la maîtrise d'ouvrage, en proposant ou imposant certains **choix de matériaux** à faible impact environnemental et/ou locaux, ou des techniques constructives particulières mobilisant des savoir-faire spécifiques (terre ou pierre sèche par exemple).



RÉPONSES ATTENDUES

Le candidat proposera une **conception bioclimatique et paysagère** de l'ensemble des formes construites du quartier. Il veillera à ce que la qualité environnementale ne s'adosse pas uniquement aux bâtiments, mais qu'elle se décline aussi à l'échelle de l'ensemble urbain (urbanisme bioclimatique).

Le prestataire posera les questions du dialogue de ce quartier avec les formes urbaines existantes, de l'articulation du quartier avec les formes existantes du bâti alentour, de la posture du nouveau quartier dans le tissu urbain existant (rupture avec l'habitat pavillonnaire, continuité, progressivité, transition entre deux quartiers, recréer un lien, position de centralité...). Il sera particulièrement attentif au traitement des **transitions** et des **accroches** au tissu urbain existant en proposant un travail à une échelle fine de territoire.

6



TRAVAILLER EN PRIORITÉ SUR LA VILLE EXISTANTE ET PROPOSER UNE DENSITÉ ADAPTÉE POUR LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

et architectural, qui créent du lien avec les différents tissus voisins. Il s'agit de trouver un équilibre de densité qui permettra de conforter/intégrer/donner une respiration/aérer le tissu urbain.

- Proposer des espaces publics adaptés qui contribueront à améliorer l'urbanité du quartier.

Cela devra obligatoirement être retranscrit par :

- une densité appropriée dans les formes urbaines pour assurer une greffe harmonieuse avec les quartiers voisins

- une densité adaptée, gestion des co-visibilités et respect d'une implantation bioclimatique des bâtiments et de l'ensemble du quartier.

Le candidat est encouragé à se rapprocher autant que possible du principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) sur l'ensemble du projet.

Il devra concevoir un projet qui permettra l'évolution de l'occupation du sol, dans l'optique d'une densification future.

Espaces publics



METTRE EN ŒUVRE LES CONDITIONS DU VIVRE-ENSEMBLE ET DE LA SOLIDARITÉ

Les espaces publics **articulent tous les objets du projet urbain**. Leur conception est encore trop souvent considérée comme un détail du projet alors même qu'elle impacte l'ensemble des questions urbaines, en termes de fonctionnement et en termes de gestion.

Les espaces publics entretiennent le **lien social** entre les habitants et doivent être conçus de sorte à pouvoir **accueillir** des événements liés à la vie du quartier

ou de la commune, en étant dimensionnés pour répondre aux besoins du territoire.



METTRE EN ŒUVRE UN URBANISME FAVORABLE À LA SANTÉ POUR ASSURER UN CADRE DE VIE SUR ET SAIN

La pratique des espaces publics est conditionnée au sentiment de **sécurité** qu'elle va pouvoir apporter aux usagers. Ainsi, la séparation des circulations piétonnes, le choix de revêtements de sols différenciés en fonction des usages, ou encore de mobilier urbain peuvent concourir à renforcer le sentiment de sécurité des lieux.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Le projet de ce secteur devra s'attacher à :

- Traiter les espaces de transition entre les espaces publics et les logements pour préserver l'intimité de chacun ;

- Travailler sur la qualité de vie et la qualité environnementale du quartier en minimisant l'usage de la voiture et en proposant des aménagements agréables et sécurisants qui encouragent l'utilisation des modes de déplacement doux.

- Travailler sur des formes urbaines peu consommatrices d'espaces mais qualitatives en termes d'usages



QUESTIONS A SE POSER

- x Quelles sont les fonctions à envisager pour ces espaces ? (activités, manifestations, stationnement, etc.) Quelle place occupent ces espaces dans le tissu urbain au niveau du quartier ? de la ville ? Est-ce un espace central, un lieu de passage, de déambulation, une transition ?
- x Qui va utiliser ces espaces ? Qui les utilise déjà (s'il y a lieu), comment en améliorer les usages ? Peut-on envisager une méthode de gestion urbaine partagée ?
- x Comment favorisent-ils la pratique de modes alternatifs à la voiture, type piéton, vélo et transports en commun ?
- x Comment la composition, les formes urbaines et l'aménagement des espaces extérieurs (privés et publics) participent-ils à la valorisation ou la création d'un cadre de vie agréable pour le quartier ? Quels sont les éléments forts de ces espaces publics retraçant l'identité du territoire ?



RECOMMANDATIONS

- La réussite d'un espace public tient souvent à un certain pragmatisme dans la conception, celui-ci devant être facilement **lisible et praticable par les usagers**.
- La résilience des villes et leur capacité à s'adapter au changement climatique passe nécessairement par un traitement des espaces publics. Dans ce domaine, les réponses les plus efficaces ne sont pas les plus coûteuses. La **(re)naturation** des espaces publics avec des palettes végétales cohérentes y contribuent et s'inscrivent dans une compatibilité au regard des enjeux de santé publique.



RÉPONSES ATTENDUES

Les choix de traitement peuvent également permettre de gérer les **transitions** entre espaces publics et espaces privés ; des solutions originales peuvent être trouvées pour **concilier les usages** et faciliter l'entretien.

13



OPTIMISER L'UTILISATION DES RESSOURCES ET DÉVELOPPER LES FILIÈRES LOCALES ET LES CIRCUITS COURTS

Les espaces publics sont une des briques dans les réflexions sur les îlots de chaleur urbains. Leur aménagement et leur conception peuvent éviter la montée en température des espaces urbains : travailler sur les re-

vêtements de sol, **désimperméabiliser** les surfaces, favoriser la présence de l'eau, végétaliser et en protéger les façades de la surchauffe. Le recours à des matériaux naturels, biosourcés favorisera l'atteinte des objectifs de qualité environnementale de l'opération.



14

FAVORISER LES MODES ACTIFS, LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET LES OFFRES ALTERNATIVES DE DÉPLACEMENT POUR DÉCARBONER LES MOBILITÉS

La **connexion** des espaces par des cheminements doux est une composante incontournable et attendue dans un Eco-Quartier. Aussi, le maillage de cheminements nécessite d'être envisagé à une échelle élargie.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Le candidat proposera une réponse originale, unique, adaptée au territoire. Il devra utiliser l'ensemble des ressources présentes sur le site pour donner corps à son projet. Une lecture sensible du contexte local sera à ce titre particulièrement appréciée. Le recours à des matériaux biosourcés et la valorisation de savoirs-faire locaux démontrera la capacité du prestataire à s'adapter au territoire sur lequel il intervient.

Il proposera des espaces extérieurs généreux, ouverts à tous, de qualité, des espaces de sociabilité. Il pourra également proposer :

- un aménagement des espaces publics et collectifs qui concilie intimité et bien-vivre ensemble
- des espaces partagés (jardins, bacs à compost, lieux de vie...)
- des espaces de désimperméabilisation.

Le projet de ce secteur devra s'attacher à :

- Traiter les espaces de transition entre les espaces publics et les logements pour préserver l'intimité de chacun ;
- Proposer des espaces publics adaptés qui contribueront à améliorer l'urbanité du quartier.

L'objectif de l'étude est de mener une réflexion sur les espaces publics de façon à ce qu'ils tissent des liens entre le nouveau quartier et le reste de la commune. Aussi, ce troisième volet de l'étude consistera à :

- connecter le nouvel EcoQuartier avec ... ;
- créer des cheminements doux (piétons, voies cyclables...) pour permettre l'interconnexion entre ces différents espaces ;
- sécuriser et rendre agréable la circulation piétonne : cheminements doux, trottoirs, zone de rencontre, éclairage public...
- aménager des espaces verts partagés au sein du

quartier ..., des aires de jeux pour les enfants, des lieux de vie et de rencontres intergénérationnelles, aux endroits opportuns ;

- créer des espaces de stationnement de petite taille, peu impactant visuellement et au niveau d'imperméabilisation limité.

La faisabilité financière et technique pourra être étudiée pour la mise en œuvre d'un parking souterrain au sein de l'EcoQuartier ou l'organisation de poches de stationnement, mais également pour la mise en place de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. Une attention particulière sera portée sur l'installation de bornes électriques.

Ainsi, le candidat présentera un plan de circulation et de stationnement qui favorise la réduction des nuisances sonores, visuelles, olfactives de façon à ce que le stationnement et la circulation automobiles soient cantonnés aux espaces en dehors du cœur du quartier et à distance piétonne raisonnable et praticable des habitations.

Mobilité

Véritable ensemble des différentes composantes de l'opération, trait d'union entre le secteur de projet et le tissu urbain, le sujet de la mobilité questionnera les **trames** et leurs **continuités**. Il s'agit donc de croiser les logiques modales (cheminements doux, circulation motorisée, réseau de transport en commun...) et les **échelles de territoires**.

Par nature, les déplacements ont vocation à rayonner au-delà des limites de l'EcoQuartier. Il est donc nécessaire que la réflexion sur les mobilités soit élargie à l'échelle de la commune, voire à l'échelle du territoire communal et du bassin de vie (accès à l'emploi, aux équipements structurants...).

Aborder ces questions lors des premières discussions autour du projet permet d'anticiper d'éventuels points durs et proposer une vision claire des attendus du projet.

Des aménagements promouvant et encourageant les **mobilités actives**, sécurisées et sans voiture, seront une partie de la réponse à un urbanisme favorable à la santé (limitation des pollutions vi-



suelles, sonores, olfactives liées aux véhicules à moteur). La qualité des espaces publics est quant à elle fortement liée à limitation de la place dédiée aux véhicules et le traitement des cheminements (matériaux, dimensions...).



QUESTIONS A SE POSER

- x Comment la question du stationnement est mise en parallèle de celle de la programmation ? Quels efforts est-on prêt à consentir pour faire reculer la place de la voiture dans l'espace public ?
- x Comment l'aménagement intègre-t-il l'offre de transports collectifs et de services de mobilité partagée pour favoriser l'alternative à la voiture individuelle ?
- x Les différentes fonctions urbaines sont-elles facilement accessibles dans le quartier et au-delà ?
- x En quoi les espaces publics favorisent-ils la régulation des vitesses, la cohabitation des modes de déplacement et l'accessibilité pour tous ?



RECOMMANDATIONS

La réflexion sur la place de la voiture est incontournable mais doit être intégrée à celle globale des mobilités, en mobilisant les autorités organisatrices des transports pour disposer de l'ensemble des clés de compréhension, et explorer de nouvelles possibilités de desserte.



RÉPONSES ATTENDUES

La réponse à des enjeux tels que la **mutualisation**, le **foisonnement**, ou encore la **mutabilité** des espaces et des usages sera particulièrement appréciée. En effet, un parking aujourd'hui peut accueillir d'autres usages demain : les logiques d'anticipation, notamment dans le traitement des surfaces peuvent s'avérer particulièrement intéressantes. Le **traitement qualitatif et paysager** des espaces de stationnement est aussi une des attentes de la démarche, en lien avec la gestion de l'eau pluviale et la limitation de l'artificialisation.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Le projet d'EcoQuartier se situe [à proximité immédiate d'équipements de desserte en transport en commun et à moins de dix minutes à pied du centre-ville / à proximité de / isolé de ...].

Une attention particulière au développement des

mobilités alternatives à la voiture (piétons, vélos, etc.) et à l'accessibilité des espaces sera donc essentielle. Le maillage de cheminements sera convenablement réfléchi sur un périmètre élargi pour permettre des déplacements cohérents et facilités, entre le territoire de projet et le centre urbain.

Un travail sera conduit en partenariat avec la collectivité en charge des transports pour définir les conditions de desserte en transport en commun.

Le candidat pourra par ailleurs étudier la possibilité de positionner les poches de stationnement en périphérie du quartier de façon à encourager l'usage des modes alternatifs pour les déplacements courts ou la faisabilité d'un parking souterrain.

3. Programmation environnementale

Énergie

La réflexion sur les énergies est double : elle porte à la fois sur l'économie des ressources pour l'enveloppe bâtie et la limitation des consommations énergétiques. Un projet bien conçu est économe et frugal, et utilise des ressources renouvelables.

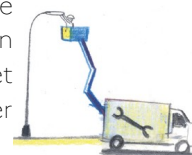


17
VISER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE, LA BAISSÉ DES ÉMISSIONS DE CO² ET LA DIVERSIFICATION DES SOURCES AU PROFIT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE RÉCUPÉRATION

L'énergie se pose comme un invariant du projet urbain : dès lors que l'on envisage de porter une réflexion sur des espaces publics et un panel de bâtiments différenciés (équipements, logements, bâtiments tertiaires), l'approvisionnement énergétique du quartier doit être anticipé. Les questions de performance (qualité de conception) et de pertinence du modèle économique doivent conduire à rechercher des solutions pertinentes pour le projet (mettre en perspective les systèmes et la capacité de la collectivité à les gérer).

4
PRENDRE EN COMPTE LES PRATIQUES DES USAGERS ET LES CONTRAINTES DES GESTIONNAIRES DANS LES CHOIX DE CONCEPTION TOUT AU LONG DU PROJET

L'approche énergétique doit être abordée en phase conception en envisageant leur gestion future et la capacité des usagers à utiliser ces systèmes.



La dimension du numérique peut aussi être abordée au travers de la question énergétique, notamment à travers la mise en place de systèmes de suivi des consommations dans les logements ou les équipements. Des applications domotiques peuvent également s'avérer efficaces, mais doivent être anticipées, puis accompagnées auprès des habitants.

15

FAVORISER LA TRANSITION NUMÉRIQUE EN FAVEUR DE LA VILLE DURABLE



Le lien avec les usages et la biodiversité sera particulièrement important à anticiper (ex : intensité de l'éclairage public en fonction des heures et saisons).



QUESTIONS A SE POSER

- x Quels sont les potentiels d'énergies renouvelables et de récupération sur le quartier ? Au regard de la stratégie territoriale ?
- x Quelles ambitions se fixe-t-on en matière de performance énergétique à l'échelle du quartier ? Des bâtiments ? Comment se traduisent-elles sur les espaces publics ?
- x Des opérations de rénovation énergétique du bâti sont-elles prévues ? Peut-on envisager d'élargir la réflexion à d'autres bâtiments à proximité du périmètre pour une meilleure rentabilité du système ?
- x Quels modes de gestion et d'entretien ? Par qui ?



RECOMMANDATIONS

Il faut être clair quant aux objectifs en matière énergétique : il existe plusieurs **référentiels** qui peuvent être visés pour indiquer le niveau d'exigence à atteindre. Un **accompagnement** spécifique de type **AMO Qualité Environnementale** est recommandé, recruté le plus en amont possible pour être le garant de l'atteinte des objectifs fixés et rédiger les cahiers des charges en ce sens.



RÉPONSES ATTENDUES

La composition de l'équipe devra refléter les préoccupations de la maîtrise d'ouvrage en matière énergétique ; il peut être pertinent d'envisager d'exposer des retours d'expériences qui pourraient aider au positionnement du maître d'ouvrage.

Une **étude de potentiel énergétique** est recommandée pour poser les possibilités et sélectionner la solution la plus efficiente et adaptée aux particularités du projet et l'intégrer dans le calendrier du projet. Les dispositifs mis en œuvre peuvent s'élargir aux bâtiments riverains (hors périmètre de projet), entraînant ainsi le territoire dans un cercle vertueux.

Au regard des exigences fixées par la collectivité, le BE proposera un panel de systèmes qui répondront aux exigences techniques et aideront la maîtrise d'ouvrage à se positionner sur des choix techniques et financiers en tenant compte de la temporalité.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Le programme d'aménagement devra porter un regard particulier sur la performance énergétique des bâtiments à construire mais également sur les programmes de rénovation conduits par les acteurs publics ou privés. Cela concerne en particulier [...], pour lesquelles les programmes devront être exemplaires en matière d'environnement et de conception bioclimatique. À cette fin, le projet devra intégrer :

- Une conception de bâtiments économes en énergie, développant une approche bioclimatique
- Des systèmes énergétiques adaptés permettant :
 - de réduire les consommations d'énergie primaire et les émissions de polluants associés,
 - de limiter les charges pour les futurs occupants,
 - de rendre les énergies renouvelables accessibles à tous.

Pour les bâtiments existants, la réhabilitation se base sur la BBC rénovation et sur le « décret tertiaire » n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

Les futures constructions :

- devront viser la RT2012 moins 40 % et proposer des constructions visant la réduction des énergies grises,
- ne pourront avoir recours à la climatisation active dans les logements,
- devront envisager une conception bioclimatique (optimisation de l'orientation des bâtiments en privilégiant les orientations N-S, optimisation de la puissance d'éclairage grâce à la mise en place d'équipement performant, mise en place de vitrages à contrôle solaire, optimisation du taux de vitrage, mise en place de casquettes solaires, etc.)
- devront prendre en compte les objectifs de lutte contre la précarité énergétique,
- devront intégrer des énergies vertes, accessibles à toutes les typologies de bâtiments.

Le candidat pourra proposer des solutions de mise en œuvre de système d'alimentation énergétique basé sur les énergies renouvelables et de récupération.

Eau

La programmation environnementale doit aborder la question de l'eau et investiguer les économies possibles, dans sa gestion et sa récupération, qu'elle soit **brute, potable ou grise**.

La consommation de l'eau doit trouver une résonance dans les pratiques des usagers comme dans la conception des bâtiments et des espaces extérieurs, et enfin dans la gestion urbaine.



19

PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU ET EN ASSURER UNE GESTION QUALITATIVE ET ÉCONOME

En touchant à l'espace urbain, qu'il soit public ou privé, la **ville perméable** modifie le rapport qu'entretiennent les habitants à l'eau, mais plus largement à leur environnement quotidien, leur cadre de vie, de manière bien plus tangible et directe que ne le fait la gestion souterraine de l'eau, dans les tuyaux.

Gérer et utiliser les **eaux pluviales** in-situ, via des solutions d'adaptation fondées sur la nature, permet de se rapprocher du cycle naturel d'eau : liens avec les espaces verts, cohérence avec la trame verte et bleue, infiltration à la parcelle, noues, bassin de stockage, réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage, tout en luttant contre les îlots de chaleur urbains, création de réseaux d'eaux grises.

PROPOSER UN URBANISME PERMETTANT D'ANTICIPER ET DE S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES



16

? QUESTIONS A SE POSER

- x Quel est l'état des réseaux de la commune, et du quartier ?
- x Comment réduire la consommation en eau des habitants, des activités et de la collectivité ?
- x Comment assurer une gestion intégrée des eaux pluviales au regard de la nature du site, des sols, et des caractéristiques du bassin versant ?
- x Comment intégrer de manière qualitative les dispositifs de gestion des eaux pluviales dans l'aménagement du projet, notamment dans les espaces publics ? Quelles complémentarités avec les espaces privés ?



RECOMMANDATIONS

- La réflexion autour du projet doit intégrer la notion de bassin versant : urbaniser doit prendre en compte l'amont sans aggraver l'aval. Favoriser la multifonctionnalité d'aménagements urbains et paysagers qui concilient à la fois gestion alternative des eaux pluviales, désimperméabilisation, amélioration du cadre de vie, création d'îlots de fraîcheur, le foncier et son coût permet d'optimiser et différents usages.



RÉPONSES ATTENDUES

Il est attendu des éléments précis et concrets pour concevoir des espaces sobres avec la combinaison d'usages sur un **espace « rentabilisé »**. Par exemple, une noue paysagère peut également être le support des cheminements piétons.

Concernant la consommation d'eau, sont attendues des solutions pour améliorer les pratiques des usagers (pédagogie détaillée autour de la raréfaction de la ressource), la conception des bâtiments (récupération des eaux pluviales pour les chasses d'eau, débit des robinets, etc.) et des espaces extérieurs (arrosage et plantations), et enfin dans la gestion urbaine (recherche de fuites).



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Le candidat devra travailler sur de la gestion alternative d'eau pluviale, sur les positionnements d'espaces de désimperméabilisation et les solutions techniques associées, tant dans la conception que pour l'entretien ultérieur.

Il devra proposer des modalités d'accompagnement au changement de comportements des futurs habitants (notamment sur les usages de consommation d'eau et d'énergie dans le logement, et la pratique des modes doux et usage limité de la voiture) comme des services et gestionnaires.

Déchets

La question des déchets doit être traitée **tout au long du projet**, de la phase chantier jusqu'à la production de déchets par les usagers du quartier. En phase amont, des réflexions peuvent être engagées autour de l'**analyse du cycle de vie** des matériaux. Il s'agit ensuite de se



18

LIMITER LA PRODUCTION DES DÉCHETS,
DÉVELOPPER ET CONSOLIDER DES
FILIERES DE VALORISATION ET DE
RECYCLAGE DANS UNE LOGIQUE
D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

donner des objectifs en matière de **chantier** et s'interroger sur la production de déchets pendant les phases travaux. On peut ainsi fixer des attentes très précises en termes de % de déchets produits ou recyclés. De même un pourcentage de **réemploi** des matériaux trouvés sur site est une piste à investiguer (réemploi de terre issues des déblais, découpe de bois pour en faire des jeux ou du mobilier...).

En termes d'usages, il conviendra de calibrer de manière très précise les besoins en matière de points d'apport volontaire, de points de recyclage ou encore de mise en place de compost collectif.



QUESTIONS A SE POSER

- x Comment limiter les déchets au moment du chantier ?
- x Comment le projet facilite-t-il, pour les gestionnaires comme pour les habitants, le tri à la source, la collecte séparée, le recyclage et la valorisation des déchets ménagers ?
- x Comment associer et sensibiliser les habitants et usagers à la réduction des déchets à l'échelle du quartier ou du territoire ?



RECOMMANDATIONS

Des **Chartes** comme **Chantier faibles nuisances** peuvent être visées dans les cahiers des charges remis aux entreprises. Il est important d'engager des réflexions en matière de **valorisation des déchets** et aller vers des solutions innovantes par exemple en lien avec la filière énergie (méthanisation pour les déchets alimentaires) ou avec des entreprises de l'économie sociale et solidaire (réemploi, réutilisation, recyclage).



RÉPONSES ATTENDUES

Des actions pédagogiques autour de la question des déchets peuvent être menées.

Au-delà de la sensibilisation au tri, il peut s'agir de questionner les habitudes de consommation des habitants et voir quelles sont les actions qui peuvent avoir des conséquences ou générer des économies en matière de production de déchets.



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Le candidat devra impérativement respecter au minimum la démarche de « chantier vert », et pourra proposer d'intégrer les chartes pertinentes.

Le candidat devra proposer des solutions pour le compostage des déchets, en lien avec la commune et la communauté d'agglomération qui a la compétence sur ces sujets.

Il pourra par ailleurs travailler sur le gaspillage alimentaire en lien avec ...

Biodiversité

Les approches d'aménagement durables s'attachent à la **préservation** et à la **promotion** de la biodiversité, en favorisant le maintien, le développement ou le retour d'espèces animales ou végétales au sein des projets urbains.



20

PRÉSERVER, RESTAURER ET VALORISER LA
BIODIVERSITÉ, LES SOLS ET LES MILIEUX
NATURELS

Le programme devra favoriser ces approches avec notamment le recours à une palette végétale locale diversifiée et la maximisation des plantations en pleine terre.

Dans les grandes villes la végétalisation permet de répondre à des problématiques d'îlots de chaleur urbains ou de gestion de l'eau alors que dans des contextes plus ruraux cela permet d'aborder les continuités écologiques. Cette approche s'adosse également à une réflexion en matière de **gestion** et d'**entretien** de ces espaces permettant le recours à des méthodes traditionnelles comme le fauchage / paillage, des approches de type zéro phyto.



QUESTIONS A SE POSER

- x Des espèces sont-elles protégées ou à protéger sur site ?
- x Comment le projet intègre-t-il différents types d'es-

paces de nature sur les domaines publics et privés ? Conforte-t-il les trames vertes et bleues ?

- x Comment utiliser le végétal pour rythmer et structurer les espaces publics ?
- x Comment mettre en place des modes de gestion écologique de ces espaces ?
- x Quels sont les impacts de l'éclairage sur la biodiversité ?



RECOMMANDATIONS

Le maître d'ouvrage est invité à indiquer, les **spécificités à mettre en valeur** du point de vue de la biodiversité et l'intensité souhaitée en terme paysager mais également d'usages, qui seront à confirmer au travers de la concertation/mobilisation citoyenne.



RÉPONSES ATTENDUES

L'originalité des projets tient souvent à la capacité du maître d'œuvre à proposer une **approche innovante** des questions environnementales. Ces questions sont encore souvent délaissées ou les réponses apportées très partielles. En ce sens, la capacité du bureau d'études à rechercher et valoriser les **spécificités du territoire** en matière de biodiversité démontrera la réelle appropriation de la démarche.

Le traitement de ces questions à différentes échelles de territoires sera apprécié.

Par ailleurs, le développement de cette thématique peut avoir une visée pédagogique ou de sensibilisation aux questions environnementales et à l'impact de l'activité humaine sur les écosystèmes. De multiples actions peuvent être engagées pour communiquer sur ces enjeux (implantation d'abris à insectes, potager citoyen).



PROPOSITIONS DE RÉDACTION

Le candidat devra traiter les questions relatives à la biodiversité en amont du projet en s'appuyant sur des éléments existants comme l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) mais également des études environnementales complémentaires.

Il basera la réflexion sur des modes de gestion alternative des espaces verts et prévoira l'utilisation d'espèces végétales adaptées au climat local.

Sont par ailleurs recommandées :

- *des propositions sur les trames brune et noire.*
- *une méthode de travail avec les écoles sur de l'animation autour de la biodiversité.*

PROPOS CONCLUSIFS

Le suivi des lauréats de l'AMI Quartiers Durables est en cours d'achèvement. Les objectifs de renouvellement des pratiques ou d'engagement collaboratif autour des questions d'aménagement durable du territoire ont eu des réponses partielles qui interpellent sur les marges et capacités d'actions initiales des collectivités.

Pour conclure ce travail de capitalisation autour des éléments produits par les territoires et leurs prestataires dans les différentes études, nous pouvons relever quelques points de réflexion complémentaires.

L'engagement des collectivités dans les phases d'études est souvent un moment délicat qui nécessite une certaine anticipation.

Au niveau financier, le maître d'ouvrage doit être en mesure d'estimer un budget à consacrer aux phases d'études. Cet exercice peut s'avérer complexe selon ses capacités en termes de ressources humaines, de technicité et d'habitude de travail. Il est donc recommandé de s'appuyer sur des partenariats avec des institutionnels qui peuvent faire bénéficier de retours d'expériences, ou de s'entourer de professionnels qui vont également apporter cette expertise.

Cette anticipation budgétaire est intimement liée à la connaissance du besoin (la clarification de la commande) et doit se refléter ensuite dans l'analyse des offres. Ainsi, la préparation d'une grille d'analyse des offres en amont de leur réception s'avère être un gain de temps non négligeable mais également un outil pragmatique de lecture des propositions.

Sur la forme, le maître d'ouvrage peut coupler l'analyse de dossiers des candidats à un entretien lui permettant d'identifier des qualités complémentaires des bureaux d'études (élocution, qualités graphiques ou d'animation...).

Sur des sujets techniques spécifiques, le maître d'ouvrage peut recourir au sourcing avant de rédiger son cahier des charges, pour clarifier certains éléments techniques et mieux délimiter ses attentes selon différents paramètres.

De même certains référentiels qui ont un ancrage régional, peuvent être mobilisés pour garantir une certaine qualité d'opération. Quartier Durable Méditerranéen en est un exemple.

Le panel de professionnels identifiés par les organismes certificateurs peut également être étudié pour rechercher des compétences spécifiques en fonction de la nature, des contraintes et des spécificités de l'opération.

Au-delà de l'expérience, il est à noter que la réflexion sur le cahier des charges est à mener sur chaque projet de manière à ce que la commande soit parfaitement en adéquation avec le besoin. Chaque question ou thématique détaillée dans ce guide doit être repensée à la lumière du contexte et du territoire dans lequel le projet doit s'inscrire.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**



La DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur est un service régional déconcentré du ministère de la transition écologique et du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

36 Boulevard des Dames - 13002 Marseille / standard : 04 88 22 61 00

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr>

Région sud Provence-Alpes-Côte d'azur
Hôtel de Région
27, place Jules Guesde
13481 Marseille Cedex 20