

MISSION D'URBANISTE OPERATIONNEL
PERIMETRE EUROMED II – PROJET LITTORAL

CCTP

Personne publique

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT EUROMEDITERRANEE

Accord-cadre – mission d'urbaniste opérationnel

sur le périmètre d'Euromed II – Projet littoral

SOMMAIRE

INTRODUCTION : OBJET DE L'ACCORD CADRE	4
ARTICLE 1 : CONTEXTE OPERATIONNEL	5
1.1. L'extension d'Euroméditerranée et le plan guide	5
1.1.1. L'extension d'Euroméditerranée : une nouvelle étape	5
1.1.2. Le plan guide.....	6
1.2. Programme EcoCité et ambition environnementale	7
1.3. Les opérations dans le périmètre de l'accord cadre	9
1.3.1. La ZAC Littorale	9
1.3.2. La bande Oddo / Gèze	14
1.3.3. Les Crottes	15
1.3.4. Le secteur Sud	15
1.3.5. La pointe Lesseps.....	16
1.4. Les opérations en interface avec le périmètre de l'accord cadre	16
1.4.1. Les opérations sous MOA EPAEM	16
1.4.2. Principales opérations en interface avec les espaces publics	17
ARTICLE 2 : METHODOLOGIE ET ORGANISATION DES ACTEURS AUTOUR DU PROJET	19
2.1. Préambule	19
2.2. Organisation des acteurs	20
2.2.1. L'EPAEM et ses prestataires	20
2.2.2. Les partenaires institutionnels	29
2.2.3. CEREMA	30
2.2.4. Le Laboratoire Collectif d'Innovation Urbaine	31
2.3. Méthodologie de gestion des projets	32
2.3.1. Les valeurs de la ville durable méditerranéenne et l'application opérationnelle par les référentiels qualité	32
2.3.2. Méthodologie de développement d'un lot	35
2.3.3. Organisation	36
ARTICLE 3 : LES MISSIONS	38
3.1. Cadrage et mise à jour des orientations	39
3.2. Coordination et suivi de l'élaboration des projets immobiliers	41
3.2.1. Etude de capacité	41
3.2.2. Fiche de lots et référentiel	42
3.2.3. Dossier de prescriptions pour l'aménagement d'espaces publics	45
3.2.4. Mise en œuvre de la méthodologie, ateliers et suivi du référentiel	45

3.2.5. Avis sur PC modificatif.....	46
3.2.6. Suivi architectural, paysager et développement durable, innovation post PC	47
3.3. Assistance à l'élaboration et au suivi de consultations.....	48
3.3.1. Marchés de maîtrises d'œuvre des espaces publics	48
3.3.2. Consultations promoteurs	48
3.3.3. Assistance à l'élaboration et au suivi d'un concours d'architecture	49
3.3.4. Assistance à l'élaboration et au suivi d'une procédure de dialogue compétitif.....	49
3.4. Etudes et avis techniques environnementaux	49
3.4.1. Réalisation d'une simulation thermique dynamique	50
3.4.2. Avis sur une simulation thermique dynamique	50
3.4.3. Réalisation d'un héliodon	50
3.4.4. Avis sur un héliodon	50
3.4.5. Réalisation d'étude aéraulique	51
3.4.6. Avis sur une étude aéraulique	51
3.4.7. Réalisation d'une analyse de cycle de vie du bâtiment (type RE2020)	51
3.4.8. Avis sur une analyse de cycle de vie du bâtiment	51
3.4.9. Réalisation d'une étude sur le potentiel photovoltaïque et hypothèse de consommations de l'électricité renouvelable	52
3.4.10. Avis sur une étude Réglementaire (RE2020).....	52
3.5. Création de supports de communication	52
3.5.1. Perspectives	52
3.5.2. Axonométries	53
3.5.3. Photomontages	53
3.5.4. Présentations PPT	53
3.5.5. Réalisation de plans thématiques	53
3.5.6. Concertation.....	54
ARTICLE 4 : LIVRABLES ATTENDUS	55
ARTICLE 5 : DOCUMENTS D'ETUDE – ANNEXES AU CCTP	55

INTRODUCTION : OBJET DE L'ACCORD CADRE

Cet accord-cadre a pour objet l'exécution d'une mission d'urbaniste opérationnel sur le périmètre Euromed II – Projet Littoral, qui regroupe les zones opérationnelles ZAC Littorale, bande Oddo, Crottes, Secteur Sud et la pointe Lesseps, pour le compte de l'EPA Euroméditerranée.

Le périmètre de l'accord-cadre est précisé sur l'extrait de plan ci-dessous :



Figure 1 : Périmètre de l'accord cadre

Il est important de noter que ce contrat était précédemment intitulé « Mission d'urbaniste coordonnateur », ce qui explique la référence à cette fonction tout au long du présent CCTP.

ARTICLE 1 : CONTEXTE OPERATIONNEL

1.1. L'extension d'Euroméditerranée et le plan guide

1.1.1. L'extension d'Euroméditerranée : une nouvelle étape

L'opération d'intérêt national (O.I.N.) Euroméditerranée repose sur les investissements importants consentis par l'État et les collectivités locales portant l'ambition commune de positionner Marseille dans la dynamique des métropoles européennes et d'y attirer un développement économique significatif.

Un premier périmètre de 310 hectares est assigné à l'opération entre 1995 et 2015 qui inclut la façade littorale, le quartier de la Joliette, la Rue de la République, la Porte d'Aix et le quartier de la Belle de Mai.

Dans cette première phase, l'OIN a pleinement rempli sa mission et ce programme gouverné par l'Etat et les Collectivités locales s'est imposé comme un accélérateur de l'attractivité et du développement économique, social et culturel sans précédent.

L'extension vers le Nord sur un périmètre de 169 hectares de l'opération d'intérêt national a été décrétée le 22 décembre 2007. Ce périmètre est délimité par l'avenue Cap pinède et les Arnavaux au Nord, le village du Canet à l'est et la tour CMA au Sud. A l'origine organisé autour du vallon naturel du ruisseau des Aygalades, ce territoire est aujourd'hui composé d'une topographie mouvementée. Il a fait l'objet de transformations importantes à partir du 19ème siècle, notamment industrielles, rendant ainsi sa lecture complexe. Les infrastructures qui y sont très présentes génèrent des fractures urbaines et ne sont pas compatibles avec un quartier de centre-ville. 3 000 habitants vivent dans ces quartiers qui sont principalement constitués de grandes emprises logistiques comme les gares du Canet ou d'Arenc.

Ces sites doivent être optimisés pour que la ville se développe sans consommer de nouveaux espaces. Il s'agit ici de bâtir l'urbanisme de demain sur la ville d'hier sans étendre la ville sur les espaces naturels alentours, dans les principes du développement durable et tenant compte des enjeux environnementaux actuels (lutte contre l'imperméabilisation des sols, préservation des espaces naturels, etc.).

L'impact de l'aménagement de l'extension ira bien au-delà des limites de son périmètre : transports publics, vastes espaces verts, équipements de proximité, espaces publics et commerces viendront améliorer la qualité de vie des résidents, mais également des habitants des quartiers voisins tout en participant à l'attractivité du centre-ville.

L'ambition est de créer la ville méditerranéenne et littorale de demain, durable et innovante offrant une dimension internationale à Marseille avec 30 000 habitants supplémentaires et 20 000 nouveaux emplois.

Dans la continuité des quartiers en cours d'aménagement, le projet défini pour cette extension a posé comme objectif un renouvellement important de ce territoire dans une logique de centre-ville qui a déjà prévalu sur les premiers secteurs, tout en connectant mieux les quartiers existants à leur environnement (le Canet, La Cabucelle, les Arnavaux, la Cité Méditerranée).

Ce nouveau périmètre, labellisé et accompagné par le Programme Investissements d'Avenir, a vocation à être également un territoire d'expérimentation de l'aménagement urbain pour tester, déployer et valoriser les services et technologies innovantes.



Figure 1 : Périmètre Euroméditerranée 1 et 2

1.1.2. Le plan guide

Un groupement d'urbaniste coordonnateur a traduit les objectifs opérationnels de l'extension dans un premier plan guide en 2015.

Une mise à jour et une démarche d'appropriation de ce dernier a eu lieu en 2022 et a été réalisée par le groupement d'urbaniste coordonnateur précédemment titulaire du marché actuel.

Le groupement a poursuivi le re questionnement du projet urbain au regard de trois ambitions : composer avec l'existant, garantir la qualité architecturale, environnementale et urbaine et proposer des espaces publics justement dimensionnés et attractifs.

Ces ambitions se sont traduites par six actions :

- Redonner une nouvelle vie aux bâtiments, notamment en mettant en valeur l'histoire industrielle du site, mettre en place des programmes atypiques et créer des lieux de destinations,
- Pérenniser les occupations temporaires : prendre appui sur les acteurs déjà présents pour animer le site et préfigurer le futur quartier et conserver les formes urbaines pouvant accueillir des activités temporaires,
- Produire des logements de qualité en attirant des propriétaires occupants, en proposant plusieurs typologies de logement et des espaces extérieurs, en sélectionnant des opérateurs sur la qualité de leur intention et en garantissant la qualité architecturale tout en préservant l'équilibre entre le coût de construction et le prix de vente,
- Composer des quartiers résidentiels en programmant des rez-de-chaussée actifs en lien avec les futurs espaces publics et encourageant la diversité des programmes,
- Rendre la ville perméable en permettant la rétention à la source et la conservation de la ressource pour permettre la lutte contre les îlots de chaleurs,
- Domestiquer la trame viaire et donner priorité aux mobilités actives en favorisant les déplacements piétons et cycles en cœur de site et limiter l'accès véhicule aux programmes.

Le plan guide, dans sa dernière version, est joint en Annexe 1 du présent CCTP.

1.2. Programme EcoCité et ambition environnementale

Euroméditerranée a pour objectif depuis sa création d'allier efficacité économique, cohésion sociale et protection de l'environnement.

Le projet extension en est la continuité naturelle, « Construire la ville sur la ville » permet de proposer au plus grand nombre des services et une qualité de vie élevée tout en préservant les ressources naturelles.

C'est pourquoi le label Eco-Cité a été attribué au projet de l'extension d'Euroméditerranée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer le 4 novembre 2009.

Ce territoire est support d'expérimentation qui doit permettre d'une part de définir les principes de la ville durable méditerranéenne liant les particularités sociales, économiques et climatiques qui la caractérisent, et d'autre part de permettre une démarche de recherche.

Au travers de la labellisation EcoCité, les partenaires institutionnels du projet Euroméditerranée s'engagent sur 4 objectifs principaux :

- Objectif 1 : Contribuer à la construction d'un cœur attractif pour la Métropole, en assurant un effet levier tant sur les objectifs de croissance du SCOT que sur la structuration de ce territoire en archipel,
- Objectif 2 : Concevoir, expérimenter et Développer les principes générateurs d'une EcoCité Méditerranéenne innovante, diffusables à l'échelle de la Métropole,
- Objectif 3 : Poursuivre le développement économique et accompagner la mutation sociale, culturelle et urbaine de la façade maritime Nord de Marseille,
- Objectif 4 : Promouvoir l'accès citoyen aux nouvelles technologies de l'information et de la communication ainsi qu'une offre de formation complète et cohérente avec les besoins des populations et entreprises.

Les principes qui guident la conception de cette Eco-Cité méditerranéenne doivent permettre de faire converger les enjeux d'attractivité et de qualité de vie, la maîtrise du coût global et la performance environnementale.

La stratégie opérationnelle d'aménagement se décline en plan d'actions phasé dans le temps. Elle propose d'agir simultanément à l'échelle du périmètre par la réalisation des réseaux structurants et à celle du voisinage par l'établissement d'un modèle reproductible d'habitat.

La mise en œuvre de l'Eco-Cité se traduit notamment par cinq projets structurants : l'îlot démonstrateur Allar, la Boucle à eau de Mer, le Parc des Aygalades, le pôle multimodal urbain Capitaine Gèze et le réseau de transports collectifs ainsi que la mise en place d'une plateforme mutualisée de dépollution des terres.

1.3. Les opérations dans le périmètre de l'accord cadre

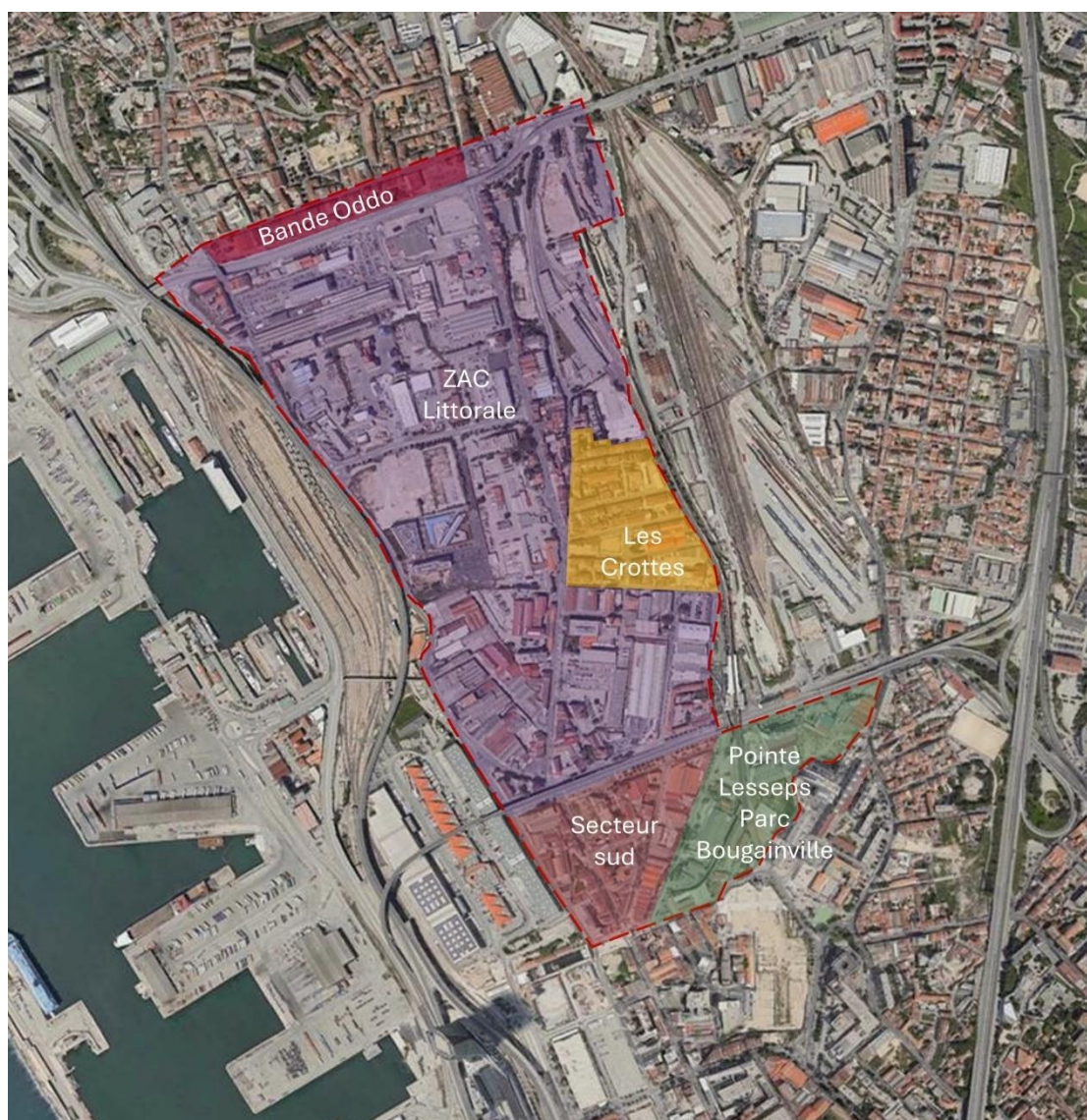


Figure 3 : Les différents secteurs du Projet Littoral

1.3.1. La ZAC Littorale

La ZAC littorale, premier maillon opérationnel de l'extension d'Euroméditerranée a pour objet le développement d'un ensemble urbain situé à la rencontre des 2, 3 et 15èmes arrondissements de Marseille entre le noyau villageois des Crottes et le Grand Port Maritime de Marseille et entre le boulevard Ferdinand de Lesseps et l'avenue du Cap Pinède. Elle ne constitue que la première étape (53,6 hectares et 4 hectares de parc) de l'Extension.

Ce territoire s'établit sur un site géographique exceptionnel en promontoire sur le port de Marseille et la Méditerranée. La proximité du ruisseau des Aygalades (et de sa confluence avec les ruisseaux des Lyons et de Plombières) et les contraintes

d'inondabilité qui en découlent sont une donnée hydrologique fondamentale pour la compréhension de ce territoire.

Il ne s'y trouvait que des fonctions urbaines variées qui se sont agrégées au cours des dix-neuf et vingtièmes siècles : activités industrielles et logistiques, rues commerciales, le marché des Puces de Marseille et quelques logements, le village des Crottes étant en limite du périmètre. Elles ont en commun une certaine déshérence qui participe de la désindustrialisation et d'une paupérisation très forte des secteurs d'habitat.

Cette déshérence repose pour partie sur des dysfonctionnements de l'espace urbain : celui-ci est aujourd'hui caractérisé par une marque excessive des grandes infrastructures, une trame viaire industrielle inadaptée, une desserte en transports en commun médiocre.

La topographie, les vastes emprises des réseaux créent un grand nombre de fractures qu'il devient impératif de résorber. La transformation de ces tissus post-industriels est portée et rendue possible par la dynamique urbaine qu'ont impulsée les aménagements au cours des premières phases d'Euroméditerranée. Aujourd'hui en situation de pivot social et économique entre les polarités développées par l'Etablissement public et les quartiers Nord, ce secteur porte en germe une part de l'ambition de la métropole marseillaise.

La ZAC Littorale doit permettre de rendre opérationnels, dans une cohérence temporelle et spatiale, les grands enjeux suivants :

- Nouveau pôle multimodal du Capitaine Gèze (déjà réalisé) et de ses espaces publics, traversée du tramway qui sera mise en service fin 2025, et confortement de la rue de Lyon,
- Mutation des grandes emprises industrielles (Smartseille, secteur dit XXL / Les Fabriques, secteur Cazemajou-Vintimille, secteur Provence Magallon),
- Réintégration des Puces de Marseille dans un fonctionnement apaisé.

Les emprises limitrophes qui n'ont pas été incluses dans le périmètre de la ZAC correspondent :

- Soit à des phases ultérieures d'aménagement dont les conditions préalables ne sont pas encore remplies (déplacement des fonctions ferroviaires de la Gare du Canet par exemple et qui feront l'objet d'une opération d'aménagement ultérieurement),
- Soit à des secteurs dont le renouvellement urbain plus léger passe par d'autres modes d'intervention: secteur Château Vert Briançon, au sud du boulevard de Lesseps ; noyau villageois des Crottes), ainsi qu'à la bande Oddo Gèze en lien avec le projet de renouvellement urbain de la Cabucelle

Avancement des opérations de la ZAC Littorale

▪ Secteur Les Fabriques

Le quartier des Fabriques (en cours de réalisation)

Euroméditerranée a lancé en 2015 un appel à manifestation d'intérêt afin de retenir un groupement en capacité de développer un projet d'ensemble dans un délai réduit. C'est le groupement Linkcity/UrbanEra, aménageur urbain de Bouygues immobilier regroupés au sein de la société XXL Marseille avec l'agence Kern et Associés architectes urbanistes qui a été retenu afin de développer 200 000 m² de SDP sur une surface d'environ 14 ha, espaces publics compris.

Les 200 000 m² de SDP développés à terme sont répartis entre une programmation de logements, de bureaux, de commerces et de locaux d'activités économiques. Le développement des opérations immobilières se fait de façon partenariale entre la société de projet et ses conseils et l'EPAEM assisté de l'architecte coordonnateur de la ZAC Littorale.

Ce projet urbain s'est concrétisé par le démarrage de la construction des premiers îlots en mars 2021 et la livraison des premiers logements en avril 2023. Le développement des îlots se poursuivra jusqu'en 2029.

En raison de sa vocation industrielle et entièrement anthropisée, l'EPAEM et le groupement Linkcity/UrbanEra ont souhaité inscrire le quartier des Fabriques dans une démarche ambitieuse sur le plan environnemental, notamment à travers la labellisation Ecoquartier et son développement est réalisé en application d'une stratégie de développement durable.

Cette stratégie concerne à la fois le développement des îlots afin de favoriser, entre autres, les matériaux ayant une forte inertie thermique, d'adapter la composition des logements selon l'ensoleillement, d'élargir et de maximiser les zones de pleine terre au sein même des îlots mais aussi de poursuivre cette démarche lors de la conception et de la réalisation des espaces publics.

Les espaces publics des Fabriques (en cours de réalisation)

Ainsi, les 57 000 m² espaces publics développés dans le quartier des Fabriques privilégient des initiatives en matière d'innovations fonctionnelles, d'équilibre climatique et durable, notamment en incluant le réemploi des matériaux, l'adaptation des systèmes d'arrosage et la perméabilité des sols. C'est pourquoi 60% de ces 57 000 m² d'espaces publics sont perméables et comprennent 20% d'espaces végétalisés.

Une première partie de ces espaces publics a été livrée depuis mi 2023 en accompagnement des îlots de logements.

Par ailleurs, en préfiguration de ces travaux, un jardin d'expérimentation de 2200m² dédié à l'innovation a été créé. Entre 2020 et 2023 y ont été expérimentés de nouveaux types de matériaux drainants (bétons, enrobés et pavés), terres fertiles, plantations méditerranéennes,

techniques d'arrosage et mobiliers urbains en collaboration avec Ilex / Egis Villes & Transports (conception et animation), le CNRS de Montpellier (expertise scientifique), Efficacity (facilitation et évaluation) et avec le soutien de l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse.

▪ **Marché aux Puces**

L'emprise du marché aux puces doit faire l'objet d'une opération de réhabilitation des bâtiments emblématiques du site en premier lieu la halle centrale et d'une opération de valorisation immobilière du foncier libéré. Ces interventions sont pilotées par le propriétaire du marché qui a une signé une promesse de vente avec un groupement promoteur immobilier/investisseur courant 2024. La vocation alimentaire de la halle centrale sera maintenue au cœur de ce projet de rénovation.

Néanmoins, l'EPAEM a établi un guide d'aménagement sur lequel se basent les échanges entre le propriétaire privé et le groupement. Ce dernier fixe la densité attendue sur le site et les modalités de mise en œuvre du projet. L'EPAEM établira à la suite des fiches de lots pour chaque opération immobilière et réalisera les travaux de création des nouveaux espaces publics qui borderont la halle centrale réhabilitée et les opérations neuves.

▪ **Secteur Smart'Seille – Smart'Seille Odyssée**

L'îlot démonstrateur Allard (déjà réalisé)

Sur l'îlot Allard (secteur Smart'Seille), Eiffage a développé un Macro-lot nommé Smart'Seille regroupant 58 000 m² de SDP, qui compte 385 logements, 3000 m² de commerces, 27 500 m² de bureaux, une résidence sénior de 100 lits, un hôtel de 90 chambres et une crèche de 35 berceaux.

Cette opération a démarré en 2015 et a marqué le lancement de l'extension et a été livrée en 2023. C'est la première opération de l'extension qui a été raccordée aux réseaux de chaleur.

Smart'Seille Odyssée (en cours de réalisation)

Dans le prolongement du secteur de Smart'Seille, Eiffage à travers Eiffage Immobilier prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier de 42 000 m² à usage mixte comprenant des logements, des bureaux, des commerces de proximité et une moyenne surface alimentaire. Pour ce faire, l'opérateur ayant acquis l'ensemble du foncier, via la société de projet GLAM regroupant EISE et Engie, dispose d'un permis d'aménager obtenu en 2021.

Cette opération, Smart'Seille Odyssée accueillera également un équipement public (gymnase municipal). Un parking mutualisé sera développé en sous-sol, prévoyant une mutualisation des places dont le fonctionnement sera assuré par un gestionnaire.

Le développement des opérations immobilières se fait de façon partenariale entre la société de projet et ses conseils et l'EPAEM assisté de l'architecte coordonnateur de la ZAC Littorale.

Les travaux de démolition et de terrassement sont en cours afin de permettre le lancement des 2 premiers programmes immobiliers en 2025.

▪ **Secteur Cazemajou**

Le projet porté par l'EPAEM sur le secteur Cazemajou-Vintimille vise à renouveler des friches industrielles et artisanales typiques des anciens faubourgs, situées en limite portuaire et autoroutière, afin de créer un nouveau noyau villageois vivant, entre les quartiers de Briançon et des Crottes tout en préservant le patrimoine bâti.

Le projet se développe à partir d'une nouvelle place et prévoit de développer environ 72 000 m² de SDP, autour de laquelle s'implantent des usages mixtes avec une dominante d'enseignement : logements, collège, école du numérique, bureaux.

Actuellement, trois chantiers sont en cours de réalisation : un projet de bureaux, la construction d'un collège ainsi que la construction d'une école du numérique et d'un campus.

Les espaces publics Vintimille/Cazemajou (en cours de réalisation)

Le projet en cours de réalisation consiste en la restructuration de la trame viaire du quartier ainsi qu'à favoriser les déplacements interquartiers, notamment via des axes cyclables structurants.

Les travaux ont débuté fin 2024.

▪ **Secteur Lyon**

Le secteur Lyon se situe à l'Est du quartier des Fabriques, entre la rue de Lyon à l'Ouest et la rue Zoccola à l'Est, à proximité immédiate du PEM Gèze.

Ces lots constituent ainsi l'interface entre le nouveau quartier des Fabriques à l'Ouest et la polarité de transport en commun à l'Est. Ils doivent assurer une perméabilité optimale notamment au travers de la percée du mail piéton qui débouche sur la passerelle existante.

La façade urbaine de la rue de Lyon, séquence architecturale remarquable de faible hauteur rappelant l'histoire ouvrière du site, est un élément patrimonial à valoriser dans le cadre du développement du site.

Des projets mixtes bureaux/logements sont en phase d'étude.

L'ouvrage de connexion PEM - rue de Lyon (déjà réalisé)

Il s'agit d'un ouvrage structurant qui, depuis sa livraison en avril 2023 permet de relier le Pôle d'échange Capitaine Gèze (métro, bus) à la rue de Lyon au niveau du futur terminus du tramway T3.

Cet axe sera notamment doté d'une piste cyclable reliée au reste du réseau du secteur et d'un local à vélos sécurisés afin de permettre les reports modaux vers les transports en commun.

▪ Secteur Provence

Ce secteur est entouré par plusieurs infrastructures majeures :

- au sud, le bd Ferdinand de Lesseps, axe métropolitain permettant de connecter l'A7 à l'A55 via la voie principalement aérienne A557
- à l'ouest, l'avenue Roger Salengro, support de l'extension du tramway T3
- à l'est, par la ligne aérienne 2 du métro Bougainville et l'ancienne gare ferroviaire de marchandises située dans le lit du ruisseau des Aygalades

Ce secteur fait l'objet d'un projet urbain développé par la COGEDIM conjointement avec la RTM, la métropole, l'EPAEM et la Ville. Celui-ci vise à développer et à restructurer le quartier, notamment autour du futur dépôt de bus RTM. Suite à un appel d'offre rendu en septembre 2022, l'agence TVK a été retenue comme architecte coordonnateur du projet urbain sur ce secteur. Afin d'inscrire les édifices harmonieusement dans le contexte, le projet développe quatre typologies de lot :

- Les îlots en lanières
Implantés le long de l'avenue Roger Salengro, ces lots sont constitués d'un rez-de-chaussée actif continu sur lequel prennent place des émergences d'habitation dont l'orientation est-ouest et la disposition en quinconce permettent de limiter les vis-à-vis avec la façade du centre bus RTM et de dégager des vues sur le grand paysage.
- Les figures métropolitaines
Disposés le long du boulevard et de la place Ferdinand de Lesseps en lien avec le futur parc des Aygalades, ces lots sont constitués d'un rez-de-chaussée actif, d'une émergence de bureaux et d'une tour de logements. Ces lots marquent l'articulation entre les infrastructures et le grand paysage marseillais avec le secteur Crottes-Provence.
- Le dépôt RTM
Situé au centre du projet, le dépôt RTM est un bâtiment compact qui associe un rez-de-chaussée partiellement actif et l'accueil logistique des bus.
- Les greffes sur l'existant
Ces interventions ponctuelles et ciblées permettent de "lier" le projet, mais surtout d'exprimer le renouveau du faubourg, de tisser un lien entre l'héritage et les nouvelles constructions.

1.3.2. La bande Oddo / Gèze

La bande Oddo/Gèze se situe en frange nord de la ZAC Littorale. L'intervention de l'EPAEM consiste en la restructuration du secteur afin d'assurer une transition entre le noyau villageois de la Cabucelle existant et le secteur des Fabriques en devenir grâce notamment à la requalification de l'avenue Cap Pinède.

Les opérations immobilières sont ainsi développées soit dans le cadre de la ZAC soit en accompagnement d'opérateurs ayant acquis directement des fonciers suffisants pour permettre la création de programmes immobiliers.

A ce jour, un seul îlot a fait l'objet d'un permis de construire, les études étant en cours sur les autres.

1.3.3. Les Crottes

▪ Noyau Villageois

Le projet porté par l'EPAEM sur le noyau villageois des Crottes vise à opérer une requalification qualitative complète des espaces publics ainsi qu'à créer de nouveaux lieux de vie pour les habitants du secteur et la mise en œuvre d'une nouvelle trame circulaire, tout en conservant le patrimoine bâti existant.

Le projet d'aménagement se développe autour de la requalification de la place Emmanuelli et de la création de la future place dite «Moncada».

▪ La Tulipe

Le projet « La Tulipe » comprend 3 opérations qui s'articulent autour de la future place dite « Moncada » :

- Une opération de logements dans le cadre de la réhabilitation de l'ancienne manufacture située au 27 place Moncada,
- La création d'un hôtel-auberge sur une partie de l'emprise en friche située en face du 5 Bd Romieu,
- La réalisation d'un projet culturel autour du street art, dans le cadre de la requalification de l'ancienne savonnerie.

1.3.4. Le secteur Sud

▪ Secteur Château Vert

Le secteur Briançon/Château Vert occupe une situation stratégique de rotule dans l'OIN Euroméditerranée, entre Euromed 1 (la ZAC Cimed, au Sud) et Euromed 2 (la ZAC Littorale au Nord). Ce secteur hors ZAC se situe également dans le QPV Centre-Ville.

Ce quartier de vie de l'ancien interland portuaire marseillais est constitué d'un tissu urbain qui alterne petits immeubles d'habitat de type faubourien et villageois, et d'hangars industriels anciens.

Cette mixité des fonctions caractérise encore aujourd’hui le secteur avec des commerces, services et activités implantés le long de l’avenue Salengro et le long du boulevard Briançon. Des immeubles partiellement très dégradés, des vacances en rez-de-chaussée et quelques friches reflètent cependant un quartier paupérisé et en profonde mutation.

Situé en proximité immédiate du futur parc et traversé à moyen terme par une ligne de tramway, le renouvellement urbain de ce quartier représente une opportunité majeure pour le territoire, mais nécessite également de composer avec l’existant en redonnant une nouvelle vie aux bâtiments témoins, pérennisant les activités porteuses d’emploi et intégrant les habitants et usagers actuels.

L’aménagement de cet îlot se déroulera en deux phases :

- CV01 : consultation lancée début 2025, pour un lauréat au second semestre.
- CV02 : affectée aux contreparties foncières (Foncière Logement), avec une contractualisation prévue au second semestre 25.

1.3.5. La pointe Lesseps

La “pointe Lesseps” est un lot constructible d’environ 15 000 m² SDP situé au Nord du projet “parc Bougainville” dont il constitue la partie bâtie. Outre le parc, il est en interface directe avec le Bd Lesseps et le quartier Bellevue.

La programmation de la pointe Lesseps va faire l’objet d’une réflexion élargie, en lien avec l’opération programmée sur le plateau Bellevue (démolition de la tour B, constructions neuves et remaillage des espaces publics).

1.4. Les opérations en interface avec le périmètre de l’accord cadre

1.4.1. Les opérations sous MOA EPAEM

▪ Le parc Bougainville

Une première étape du parc a été livrée en septembre 2023. A terme, c’est un parc de 4 hectares qui se déploiera entre la station de métro Bougainville et la Résidence Bellevue.

Ce dernier s’organisera autour du cours d’eau des Aygalades qui verra, à l’occasion de ces travaux d’aménagement, son lit mis à découvert et renaturé sur 200 mètres.

Dans ce coin de Marseille, les usagers pourront se promener au bord de l’eau et profiter de l’ombre des quelques 1 600 arbres d’essence méditerranéenne qui seront plantés (oliviers, micocouliers, etc.). De nombreux jeux pour enfants seront installés au cœur de cet îlot de verdure.

Un relais nature ouvrira ses portes notamment aux scolaires afin de créer des moments d’échange au cœur du jardin pédagogique.

▪ **Le parc des Aygalades**

Dans la continuité du parc Bougainville, en lieu et place de la gare ferroviaire du Canet, Euroméditerranée déploiera un grand parc de 16 ha. Les deux parcs formeront ainsi un ensemble de plus de 20 ha s'étirant de la rue d'Anthoine au boulevard du Capitaine Gèze, avec pour objectif de :

1/ S'inscrire dans la « trame hydraulique » en réduisant le risque d'inondation sur les quartiers environnants.

2/ S'inscrire dans la « trame verte et bleue » en renaturant et en réintroduisant un grand réservoir de nature et de biodiversité en cœur de ville.

3/ S'inscrire dans la « trame urbaine » en créant de nouveaux usages et de nouvelles relations interquartiers.

Ce grand parc s'inscrira ainsi dans les trames vertes et bleues du Grenelle de l'environnement et participera à la restauration écologique du cours d'eau des Aygalades et à la réduction du risque d'inondation sur l'ensemble du secteur.

Le cours d'eau renaturé deviendra un élément central d'une démarche de développement durable plus large, notamment par la création de zones humides (nouveaux habitats écologiques), la désimperméabilisation des sols, la lutte contre le risque d'inondation, la réduction des îlots de chaleur urbain, la rationalisation de l'entretien et de la gestion des espaces renaturés....

1.4.2. Principales opérations en interface avec les espaces publics

▪ **Prolongement Nord du Tramway**

La métropole Aix Marseille Provence Métropole réalise l'extension du tramway sur 1,8 km entre Arenc et le pôle multimodal Capitaine Gèze. La Métropole procède au dévoiement des réseaux, à l'élargissement des voies et au réaménagement de la rue Salengro et de la rue de Lyon pour permettre la réalisation de la plateforme du tramway. Cette extension de la ligne T3 comprendra trois nouvelles stations : Salengro-Bachas, Salengro-Cougit et Capitaine Gèze pour une mise en service en 2025.

▪ **La restructuration de l'axe Gèze - Cap Pinède**

Les travaux de requalification de l'avenue Cap Pinède ont été lancés au mois de février 2023 pour transformer cet axe routier de 2,5 km en un boulevard urbain apaisé et végétalisé.

Le projet comprend la réalisation d'un boulevard multimodal de 48 m de large avec deux fois deux voies de circulation, deux pistes cyclables à double sens, de larges trottoirs (2 x 4 m de

large) et des alignements d'arbres : 400 pins, micocouliers, chênes verts et aulnes plantés, en cours de plantations.

Il s'accompagne également de l'aménagement d'une vaste place urbaine de plain-pied devant le pôle d'échanges Gèze.

La seconde phase, qui a démarré en avril 2023, consiste à réaliser les aménagements de la partie Sud de l'avenue.

Deux autres phases seront programmées pour la finalisation des aménagements pour fin 2025.

▪ **Le NPNRU**

Le périmètre objet de la consultation inclut deux secteurs en QPV :

- Le QPV Cabucelle Crottes qui intègre les secteurs de la bande Oddo et du village des Crottes ;
- Le QPV Grand Centre Ville, qui intègre le secteur Chateau Vert Briançon.

Ces deux secteurs font l'objet de projets financés par l'ANRU dans le cadre des NPNRU Cabucelle Crottes et Grand Centre Ville.

En complément l'EPAEM travaille en collaboration avec la métropole pour la mise en place d'un dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat (type OPAH RU) sur l'ensemble des secteurs en renouvellement urbain.

ARTICLE 2 : METHODOLOGIE ET ORGANISATION DES ACTEURS AUTOUR DU PROJET

2.1. Préambule

Euroméditerranée est conçu comme un laboratoire de la ville durable méditerranéenne, qui a pour objectif de définir et mettre en œuvre des principes d'aménagement et de construction adaptés aux spécificités locales (voir annexe 2 – Plaquette Ville Durable Méditerranéenne).

La prise en compte de ces spécificités, qu'elles soient climatiques, géographiques, culturelles ou d'usages, est l'un des facteurs clés de réussite de l'opération pour tenir nos objectifs de qualité de vie et de maîtrise des coûts.

L'EPAEM a pour objectif de développer une identité urbaine spécifique propre au territoire marseillais : architecture méditerranéenne par sa matérialité, son rapport à l'extérieur protégé et ouvert, son adaptation à des modes de vie spécifiques où le vivre ensemble tient une place déterminante ; espaces publics agrégateurs de fonctions démultipliées par un climat favorable et une richesse d'usages, de formes urbaines comme outils d'adaptation aux caractéristiques géographiques, supports d'épanouissement et d'échanges des usagers.

D'autre part, vu sous l'angle de la durabilité, penser la ville méditerranéenne nécessite de réinterroger les principes développés majoritairement depuis le nord de l'Europe avec un point de vue méditerranéen, afin d'établir un nouveau référentiel spécifique pour l'urbain dense, dont l'EPAEM veut être le moteur.

Enfin, par sa position au cœur du territoire métropolitain, le projet conduit par l'EPAEM doit d'une part, être pleinement intégré, par leurs porteurs, à l'ensemble des dynamiques de planification et d'action qui y sont développées et d'autre part contribuer au développement de nouvelles orientations et d'innovations devant trouver un écho par-delà les limites du périmètre d'intervention. Les échanges et le développement de partenariats avec les différents acteurs du territoire (collectivités, investisseurs, utilisateurs ...) sont par conséquent une clef de réussite et d'intégration du projet.

L'EPAEM s'appuie sur l'urbanisme transitoire pour activer de manière globale son périmètre d'intervention, tout en s'adaptant aux singularités des territoires qui le composent, au travers de la démarche MOVE.

MOVE est l'occasion pour l'EPAEM de réinterroger le rôle de l'aménageur en faisant évoluer les liens entre usages, temporalités et acteurs, afin de répondre à des besoins existants, tout en accompagnant le projet urbain qui se dessine et garantir une qualité des espaces et infrastructures publiques qui deviennent support d'innovation.

2.2. Organisation des acteurs

2.2.1. L'EPAEM et ses prestataires

Généralités

L'EPAEM est composé d'un Secrétariat Général et de deux Directions : Direction de la Stratégie, du développement et de l'Innovation ainsi que la Direction Générale des Opérations (voir Annexe 3 – Organigramme).

Le projet urbain est porté par la Direction du Projet Littoral, qui coordonne l'ensemble des intervenants internes et externes au projet. Les directeurs de projets sont notamment accompagnés par la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage pour la conduite des opérations d'aménagement des espaces publics, ainsi que par la Direction de la Stratégie du Développement et de l'Innovation pour suivre la qualité et l'ambition des projets développés.



Figure 4 : Focus sur l'organigramme

Pour la conduite du Projet Littoral, l'EPAEM est notamment accompagné des prestataires listés ci-après.

Urbaniste conseil Euromed II

En parallèle du présent accord-cadre (dont l'objet est la mise en œuvre des secteurs opérationnels déjà engagés), il existe un deuxième marché relevant de la conception urbaine des secteurs en phase pré opérationnelle.

Ce marché s'intitule actuellement « Urbaniste concepteur » et sera relancé courant 2025).



Figure 5 : Périmètre actuel du marché d'urbaniste conseil d'Euromed II et ses franges

L'urbaniste opérationnel (titulaire du présent accord-cadre) sera en interface directe avec l'urbaniste conseil (voir annexe 4 – Tableau de répartition des missions). Il informera l'EPAEM de la teneur de leurs échanges.

Mission de synthèse réseaux

Une mission de synthèse et de coordination des interventions sur les réseaux a été confiée sur l'ensemble du périmètre de la ZAC Littorale au précédent titulaire de l'accord cadre urbaniste coordonnateur. Cette mission fera désormais l'objet d'un marché séparé.

Cette mission a pour objet :

- Appropriation des plans de synthèse de l'ensemble des réseaux existants et projetés et du schéma directeur des réseaux de la ZAC Littorale,
- Recueil des projets de réseaux neufs ou de dévoiements relatifs à l'ensemble des projets impactant la zone de projet,
- Analyse de la cohérence des projets immobiliers avec les aménagements d'espaces publics futurs, par rapport aux réseaux existants et projetés,
- Identification et mise en évidence des incompatibilités spatiales et temporelles,
- Contrôle sur site, le cas échéant, de l'avancement et de la mise en œuvre des mesures décidées collectivement dans le cadre de la coordination des opérations,
- Mise à jour des plans de synthèse des réseaux, avec report des réseaux nouveaux,
- Mise à jour du planning d'ordonnancement des opérations relatives aux réseaux,
- Organisation des réunions avec les concessionnaires,
- Interface avec l'urbaniste opérationnel :
 - Apporter à l'urbaniste opérationnel les éléments relatifs aux contraintes de réseaux et aux points de raccordements à intégrer dans les fiches de lots,
 - Apporter à l'urbaniste opérationnel son avis sur les permis de construire sur les aspects relatifs aux raccordements réseaux.

L'urbaniste opérationnel sera en interface directe avec le titulaire de la mission de synthèse réseaux. Il informera l'EPAEM des échanges qu'ils auront.

Mission de coordination des opérations en interface

Une mission de synthèse des projets et de coordination des opérations en interface sur tout le périmètre de la ZAC Littorale a été confiée au précédent titulaire de l'accord cadre urbaniste coordonnateur. Cette mission fera désormais l'objet d'un marché séparé.

Cette mission a pour objet :

- De mettre en évidence les incompatibilités entre les études et projets réalisés par les différents maîtres d'ouvrage et leurs maitres d'œuvre,
- De mettre en évidence les interfaces entre les aménagements d'espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM, et les contraintes des maîtres d'ouvrages publics ou privés, constructeurs des programmes immobiliers,
- D'assurer le suivi de l'évolution des plannings et des emprises chantiers des différentes opérations sous maitrise d'ouvrage publique et privée. De mettre en évidence les incompatibilités spatiales et temporelles entre les différentes opérations d'aménagement et de construction des programmes de la ZAC,
- Interface avec l'urbaniste opérationnel :
 - Apporter à l'urbaniste opérationnel les éléments relatifs aux contraintes de phasage et de planning à intégrer dans les fiches de lots (contraintes à fixer sur

les implantations de grues, sur les emprises chantier qui seront disponibles, sur les contraintes générales de chantier...),

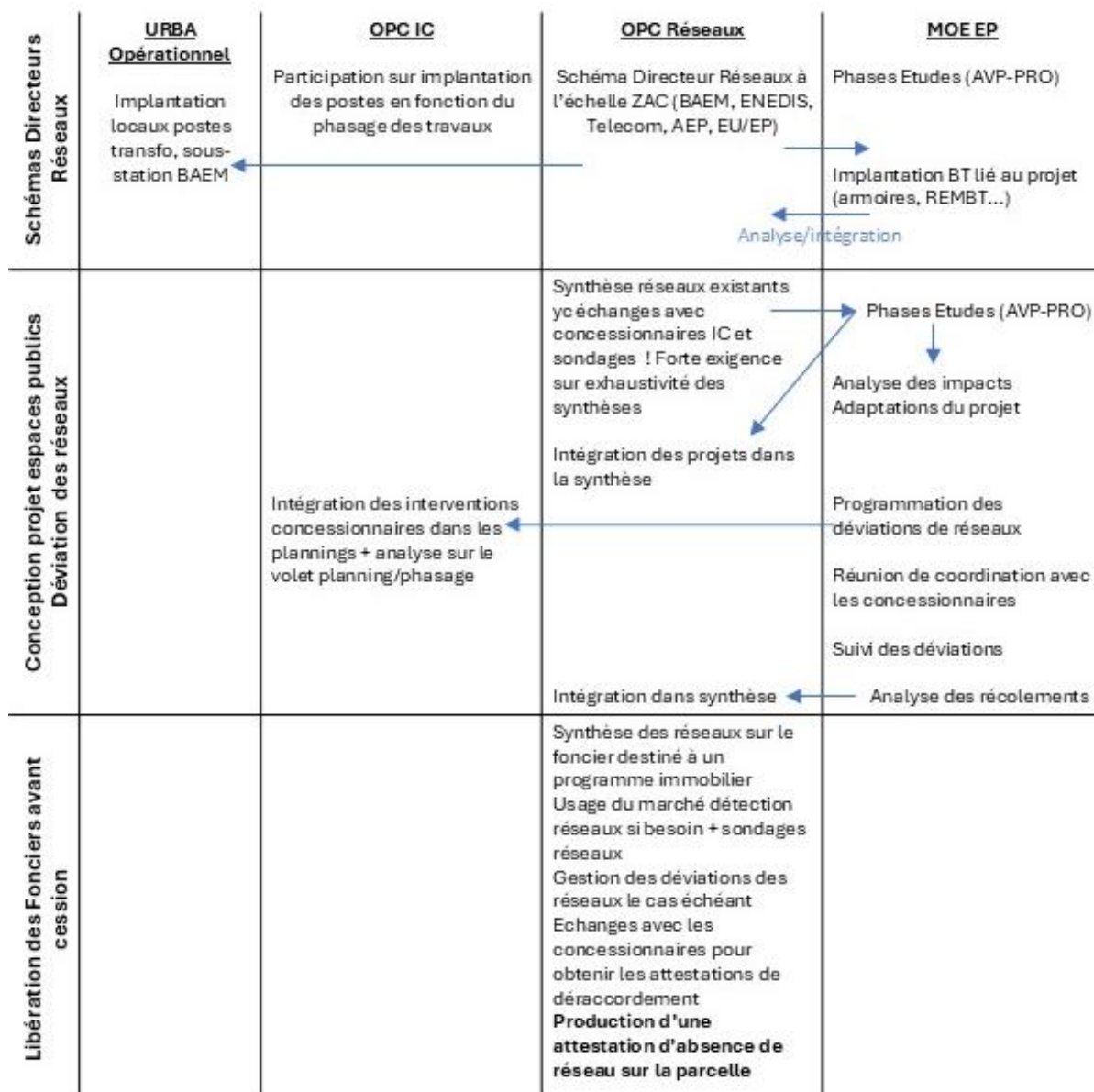
- Apporter à l'urbaniste opérationnel son avis sur les PC sur les aspects relatifs au planning et plans d'emprise de chantier.

L'urbaniste opérationnel sera en interface directe avec le titulaire de la mission de coordination des opérations en interface. Il informera l'EPAEM des échanges qu'ils auront.

Maîtrise d'œuvre des espaces publics

Les interfaces du titulaire avec la maîtrise d'œuvre des espaces publics sont décrites dans le tableau ci-après.

Interfaces avec Urba Opérationnel	<u>URBA Opérationnel</u>	<u>OPC IC</u>	<u>OPC Réseaux</u>	<u>MOE EP</u>
	Principes généraux/intentions conception/données programmatiques (plan masse) ! Ne pas être trop prescriptif dans la conception des EP	Données pour consultation MOE Mais l'urba opé ne réalise pas le CC. Il lui sera demandé un avis sur la note d'intention des candidats remis au stade de l'offre		Transmis à MOA pour établir le Cahier des charges MOE
	Implantation des ilots	Transmet plan DWG avec les implantations des ilots		Calage des Voiries/profils en travers des voies
	Défense incendie des programmes Production d'un plan de synthèse avec voies échelles/voies engins/position des CS... ! Prendre en compte, autant que possible, les contraintes des aménagements d'espaces publics Vérification du plan défense incendie produit par MOE (cohérence avec données d'entrée)		Implantation des hydrants existants	Implantation des hydrants, girations Plans à valider par BPM + mise à jour de ces plans
	Fiche de lot	Contraintes chantier, phasage, accès chantier, grues... Données pour fiche de lot	Contraintes réseaux (ex : GRT) Implantation des postes DP, CP BAEM + position raccordement réseaux uniquement si absence de MOE EP	Infos à donner pour Fiches de lots : - Altimétrie de la parcelle - Accès VL/piétons - Réseaux raccordements
	Ateliers avec programmes immobiliers	Avis à donner sur : - Principe orga chantier - Planning	Participation sur : - Réseaux raccordements - Défense incendie Uniquement en absence de MOE Esp pub	Participation si besoin Gestion de la rémunération de l'atelier - prévoir des prix spécifiques
	Analyse de PC et PCm Avis à donner sur : - Traitement paysager et archi aux interfaces (revêtement, clôture, éclairage) - Défense incendie (cohérence avec les principes de la fiche de lot sur voies échelles/voies engins/position CS)	Avis à donner sur : - Principe orga chantier - Planning) Très rare car le PC ne présente pas de PIC	Avis à donner sur PC et PCm : - Réseaux raccordements - Défense incendie Uniquement en absence de MOE Esp pub	Avis à donner sur PC : - Seuils - Réseaux raccordements - Traitement paysager et archi aux interfaces (revêtement, clôture, éclairage) ! Avis consultatif – avis final par Urba Coord - Défense incendie (position des PI/CS)



	<u>URBA Opérationnel</u>	<u>OPC IC</u>	<u>OPC Réseaux</u>	<u>MOEEP</u>
Raccordement de programme	Cas N°1 : les interventions sont programmées en même temps que l'opération suivie par la MOE d'espaces publics	Intégration des interventions concessionnaires dans les plannings + analyse sur le volet planning/phasage	Intégration des projets puis récolement dans la synthèse	Analyse du projet de raccordement du programme Suivi de l'intervention Analyse des récolements
	Cas N°2 : les interventions sont programmées en l'absence de MOE Esp Publics ou bien amont des travaux d'espaces publics	Intégration des interventions concessionnaires dans les plannings + analyse sur le volet planning/phasage	Analyse du projet de raccordement du programme Suivi de l'intervention Analyse des récolements et intégration dans la synthèse	
Travaux réseaux connexes	Exemples : - Renouvellement d'un réseau sur un périmètre transverse (ex: opérateur Telecom...)	Intégration des interventions concessionnaires dans les plannings + analyse sur le volet planning/phasage	Intégration des projets puis récolement dans la synthèse	Analyse du projet de raccordement de programmes...) Suivi de l'intervention Analyse des récolements

Etudes pollution des sols

L'EPAEM est accompagné d'un prestataire spécialisé pour la réalisation de diagnostics de pollution des sols et la réalisation des plans de gestion sur l'ensemble du périmètre de l'OIN.

L'urbaniste opérationnel pourra s'appuyer sur ce marché et demander à l'EPAEM la réalisation de sondages pollution, le cas échéant, afin de disposer d'une caractérisation des sols lors de l'élaboration des fiches de lot et intégrer dans son approche les incidences financières liées à la pollution des sols.

L'urbaniste opérationnel devra également échanger avec ce prestataire pour optimiser l'implantation des bâtiments au regard des contraintes de pollution du sol.

Assistance à maîtrise d'ouvrage Géotechnique

L'EPAEM est accompagné d'un prestataire pour assurer la réalisation de sondages géotechniques et des missions d'études géotechniques.

L'urbaniste opérationnel pourra s'appuyer sur ce marché et demander à l'EPAEM la réalisation d'investigations et de sondages géotechniques, le cas échéant, afin de disposer d'une caractérisation des sols lors de l'élaboration des fiches de lot.

L'urbaniste opérationnel sera amené à échanger avec ce prestataire pour optimiser l'implantation des bâtiments au regard des contraintes géotechniques.

Assistance à maîtrise d'ouvrage développement durable

Une mission d'AMO développement durable (AMO DD) sur tout le périmètre d'Euroméditerranée fait l'objet d'un marché qui sera lancé courant 2025 et dont les missions consisteront en :

- La mise en place d'une démarche globale de performance environnementale à l'échelle de l'OIN sur la base des objectifs fixés par le ministère de tutelle (DHUP),
- La réalisation et le suivi des études d'impact aux différentes échelles,
- La définition et la mise en œuvre de la stratégie de réemploi de l'établissement,
- L'accompagnement opérationnel des projets innovants en matière d'aménagement d'espaces publics résilients (biodiversité, adaptation au changement climatique, économie circulaire),
- Le suivi des réseaux de chaud et froid urbain (RCFU),
- Interface avec l'urbaniste opérationnel :
 - Dans le cadre de la démarche globale de performance environnementale de l'EPA, l'AMO DD de l'OIN compilera les éléments de suivi de qualité environnementale sur l'ensemble de l'action d'Euroméditerranée afin d'établir le rapport annuel de performance environnementale.

Ce rapport comprendra :

- un bilan de la performance atteinte sur l'année passée,
- un bilan des démarches d'innovations menées et des opérations pilotes ainsi que des objectifs et perspectives pour les années ultérieures.

Pour le périmètre opérationnel du présent marché, l'AMO DD s'appuiera notamment sur le « rapport annuel de mise en œuvre du référentiel » fourni par le titulaire du présent marché et décrit à l'article 3.1 du présent CCTP.

Tableau des interfaces entre l'AMO DD et l'urbaniste opérationnel :

Mission AMO DD	Action marché urbaniste opérationnel associée	Interface
Démarche globale de performance environnementale OIN	Rapport annuel de suivi du référentiel qualité bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Remontée de données - Contribution qualitative au rapport annuel formalisé par l'AMO DD - Prise en compte du bilan annuel et de la feuille de route DD pour la conduite des missions
Réalisation des études d'impact	Définition des objectifs de chaque opération (fiche de lot, cahier de prescriptions, etc., propositions d'adaptations du référentiel à l'îlot et aux spécificités du projet) <ul style="list-style-type: none"> - Rapport annuel de suivi du référentiel qualité bâti 	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des objectifs fixés par l'autorité environnementale dans la définition des projets - Remontée de données pour la mise à jour des études d'impact notamment à travers le rapport annuel de suivi du référentiel qualité bâti
Définition et mise en œuvre de la stratégie de réemploi de l'établissement	Accompagnement des projets immobilier	Prise en compte des objectifs de réemploi fixés par l'établissement et suivi de la performance atteinte par les projets dans le cadre de l'application du référentiel qualité bâti
Accompagnement opérationnel des projets espaces publics résilients	<ul style="list-style-type: none"> - Définition des objectifs de qualité sur les espaces privés non construits (cœurs d'îlot etc.) - Dossier de programmation espaces publics 	Partage de retours d'expérience pour la mise à jour du référentiel qualité bâti
Suivi des RCFU	Accompagnement des projets immobilier	Prise en compte du guide de préconisation du raccordement RCFU et sensibilisation des acteurs pour mobilisation du prestataire spécialisé

L'urbaniste opérationnel sera en interface directe avec le titulaire de la mission AMO DD. Il informera l'EPAEM des échanges qu'ils auront.

Mission d'accompagnement sur l'économie de la construction

L'EPAEM mène une réflexion sur la mise en place d'un accompagnement pour l'évaluation et le suivi des coûts de construction des opérations immobilières, spécifiquement de logements. Les objectifs globaux sont les suivants :

- Phase pré-opérationnelle (faisabilités, montage de consultations...) : estimer des coûts de construction cohérents avec les niveaux de qualité architecturale et environnementale attendus sur le projet, et en adéquation avec les autres paramètres d'équilibre financier des opérations,
- Phase opérationnelle : permettre l'analyse et le suivi des coûts de construction en lien avec les projets développés, pour consolider l'accompagnement de l'EPAEM vis-à-vis des opérateurs immobiliers,
- Etudes stratégiques globales (retours d'expériences sur les diverses opérations développées par Euroméditerranée, benchmarks, recherche et prospective, montage de stratégies...) pour renforcer l'adéquation entre maîtrise des coûts de construction / prix de sortie des logements d'une part (en lien avec l'équilibre économique global des opérations), et l'atteinte des niveaux de qualité EPAEM (socle minimal et ambitions).

Ces objectifs restent à préciser ainsi que les modalités pour les atteindre (marchés et missions éventuels à définir...). L'entité qui sera désignée pour assurer ces missions sera amenée à travailler de manière étroite avec le titulaire du présent marché, et ce, à toutes les phases de développement de projet (faisabilités, montages de consultation, suivi des études et retours d'expériences...).

En termes d'interfaces entre les deux missions, le titulaire du marché urbaniste opérationnel devra veiller à articuler sa mission à celle précédemment décrite de la manière suivante :

- Phase pré-opérationnelle : adapter et préciser les prescriptions architecturales, urbaines et environnementales (figurant dans les fiches de lot), dans un processus itératif, en cohérence avec les éléments de coûts de construction et d'équilibre économique global (équilibre du bilan promoteur),
- Phase opérationnelle : intégrer les potentielles remarques et interrogations pouvant être portées par le prestataire / chargé de mission (coûts de construction) et pouvoir les intégrer dans le cadre des avis d'ateliers et des échanges avec les opérateurs,
- Etudes stratégiques globales : intégrer les éventuelles préconisations, orientations issues des études stratégiques pour alimenter le cadre de prescriptions porté par l'urbaniste opérationnel (fiches de lots, etc.).

L'urbaniste opérationnel sera en interface directe avec le titulaire de la mission économie de la construction. Il informera l'EPAEM des échanges qu'ils auront.

Assistance à maîtrise d'ouvrage BIM

L'EPAEM est accompagné d'un prestataire pour l'ensemble des missions sur le BIM.
Le titulaire pourra être amené à échanger avec l'AMO BIM.

2.2.2. Les partenaires institutionnels

L'urbaniste opérationnel sera amené à participer à des échanges avec les partenaires institutionnels de l'EPAEM mais ce dernier restera leur interlocuteur privilégié et unique.

Les collectivités locales

L'EPAEM est en interface étroite avec les services de la Métropole et de la Ville de Marseille pour la conduite des opérations d'espaces publics. À la fois dans le cadre de la définition et de la coordination des opérations et également dans le cadre de la remise d'ouvrages.

Les principaux services de la Métropole en interface sont listés ci-après :

- Le Pôle Protection du Cycle de l'Eau, chargé de la gestion et de l'exploitation des ouvrages d'assainissement, concédés à la SERAM, et d'eau potable, concédés à la SEMM,
- La Direction des déplacements de la voirie et de la circulation, chargée de la gestion et de l'exploitation des voiries métropolitaines et du suivi des études pour veiller au respect du PDU,
- La Direction de la propreté et de l'ingénierie des déchets (DPID),
- La Direction Métro-Tramway, chargée de la conduite de l'opération d'extension du Tramway,
- La Direction des infrastructures, chargée de la gestion des ouvrages d'art et de la conduite des principales opérations d'aménagement de voirie,
- La Direction de l'urbanisme, à la Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion, et Cohésion territoriale, chargée du PLUi.

Les principaux services de la Ville de Marseille en interface sont listés ci-après :

- Le Bataillon des marins-pompiers de Marseille, qui est étroitement associé aux études et également à l'élaboration du plan de phasage des travaux pour veiller au maintien de la sécurité incendie à terme, mais également durant toutes les phases de chantier,
- La Direction de l'éclairage public, chargée de la gestion et de l'exploitation du réseau d'éclairage public,
- La Direction des systèmes d'informations, chargée de la gestion et de l'exploitation du réseau de vidéosurveillance,
- La Division des personnes handicapées, chargée du suivi de la conformité des projets d'aménagement vis-à-vis de la réglementation PMR,
- La Direction de la Gestion urbaine de proximité, notamment chargée du stationnement, de la réglementation sur la voirie et de la signalisation.

Les services de la Ville et de la Métropole seront étroitement associés aux études afin de garantir la pérennité des investissements réalisés par l'EPAEM, d'avoir une bonne prise en compte des problématiques de gestion dans la conception du projet et de faciliter le processus de remise en gestion des ouvrages.

Les directions départementales

- La Direction départementale de la Sécurité publique des Bouches-du-Rhône (DDSP)
- La direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
 - L'EPAEM est en interface étroite avec les services de la DDTM, service de l'Etat, dans le cadre de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme et le développement de ses opérations, notamment avec les services suivants :
 - Le service Urbanisme et Risque,
 - Le service Habitat,
 - Les services de la DDTM sont étroitement associés aux évolutions et au développement de projets, sur l'ensemble du périmètre d'Euroméditerranée, dans le cadre de rendez-vous mensuels permettant d'anticiper les remarques sur les futurs permis de construire en faisant évoluer les projets, réunions auxquelles l'urbaniste opérationnel participera si les projets qu'il suit génèrent des questionnements particuliers.

2.2.3. CEREMA

Le CEREMA est un établissement public relevant du ministère du Partenariat avec les territoires et de la Décentralisation, du ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques et du ministère du Logement et de la Rénovation urbaine ; il accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

L'EPAEM et le CEREMA ont décidé de mettre en œuvre, avec un financement partagé, une première convention (mise en place en décembre 2020) de coopération de recherche et développement portant sur l'expérimentation d'un référentiel RE2020 en contexte méditerranéen urbain dense applicable par l'EPAEM.

Dans un contexte de changement fort du dispositif réglementaire (passage de la RT2012 à la RE2020), les travaux du CEREMA ont visé à rechercher des moyens innovants de guider et d'évaluer la performance par :

- L'exploration du potentiel des projets de construction en cours,
- L'exploration de nouvelles sources d'efficacité et de leur possible traduction performancielle,
- Des modélisations permettant d'envisager de nouveaux objectifs,
- La création de nouvelles modalités d'évaluations en vue de solutions techniques ou organisationnelles innovantes,
- La réinterrogation et reformulation des références réglementaires associées.

Il a également participé à l'évaluation des projets soumis à l'EPAEM et en parallèle à l'évaluation du référentiel.

Le CEREMA a été sollicité dans le cadre d'une future convention pour accompagner l'EPAEM sur les points suivants :

- Bâtiment bas carbone
- Réseau de Thalassothermie/géothermie
- Mobilité
- Cycle de l'eau Rafrachissement urbain / adaptation au changement climatique :

Dans ce cadre, l'urbaniste opérationnel sera amené à collaborer avec le CEREMA sur certaines missions, notamment pour définir de manière concertée avec les acteurs du territoire le niveau de performance environnementale exigible sur les projets immobiliers, en particulier en tenant compte de la progressivité de la RE2020.

2.2.4. Le Laboratoire Collectif d'Innovation Urbaine

Copiloté par l'EPAEM et les entités qui composent son conseil d'administration, le laboratoire a pour objectif d'inciter, de convaincre et d'avancer sur des sujets communs. Structuré autour d'un comité de pilotage composé d'administrateurs et d'un comité technique, il opère actuellement sur quatre thématiques :

- Repenser les ambiances urbaines
- Une mobilité plus libre et plus durable
- Donner plus de place à la nature et à l'eau
- L'énergie

Chacune se traduit par des projets concrets ayant vocation à être développés à grande échelle. Hormis les avancées opérationnelles du laboratoire, celui-ci a également vocation à partager le plus largement possible les retours d'expérience et les bonnes pratiques issues de cette démarche, notamment à travers l'organisation de deux événements annuels ou par une représentation du Lab sur de nombreux événements (SIBCA, SIMI, MIPIM, etc.).

L'urbaniste opérationnel pourra être amené à collaborer avec le laboratoire collectif d'innovation urbaine sur certaines missions.

2.3. Méthodologie de gestion des projets

Afin de garantir la qualité des opérations et le respect des grandes orientations de l'EPAEM, une méthodologie de travail a été développée et s'inscrit dans une approche intégrée, itérative et partagée, permettant d'atteindre un « optimum durable » entre qualité architecturale, performance environnementale, qualité de vie, et viabilité économique de l'opération.

La recherche de ce point d'équilibre passe par l'ajustement continu des objectifs et des moyens, au regard des spécificités et des contraintes propres à l'opération.

Un suivi rigoureux des projets des phases de conception jusqu'à la livraison des opérations est nécessaire.

Il s'agit de :

- s'assurer du maintien des engagements,
- garantir la durabilité des opérations,
- éviter que celles-ci ne soient dénaturées par une volonté d'opérer des économies en cours de projet.

Toutes les opérations immobilières développées sur le périmètre de l'OIN doivent strictement respecter les procédures explicitées ci-après.

L'urbaniste opérationnel doit ainsi accompagner et mettre en œuvre les différentes étapes de ces procédures.

Cette méthodologie de travail est amenée à évoluer et le titulaire du marché participera à sa mise à jour.

2.3.1. Les valeurs de la ville durable méditerranéenne et l'application opérationnelle par les référentiels qualité

Voir plaquette de présentation en Annexe 2 : « La ville durable méditerranéenne »

Contexte et enjeux

L'EPAEM a développé un outil d'aide à la conception et à l'évaluation des projets immobiliers sur son périmètre : le Référentiel Qualité, en annexe 5 du présent CCTP, décliné en plusieurs versions : Logement, Tertiaire, Générique (ce dernier étant à adapter suivant la programmation). Ces référentiels déclinent les valeurs et les principes de la ville durable méditerranéenne, qu'ils traduisent sur le plan opérationnel. Des objectifs concrets en termes d'insertion urbaine, de qualité architecturale, environnementale, d'usage..., sont ainsi associés au développement des projets immobiliers, suivant leur programme.

Les référentiels sont des outils opérationnels visant à :

- Partager un cadre,
- Aider au pilotage,
- Évaluer la contribution des projets immobiliers aux ambitions du territoire.

Ces outils précisent les attentes de l'EPAEM vis-à-vis du respect d'un socle commun de qualité dans la conception des bâtiments (socle minimal à atteindre quelle que soit l'opération) ainsi que des ambitions variables définies selon l'opération, au regard de ses spécificités, en lien avec l'opérateur. La définition de ces ambitions vise à explorer des pistes d'avancement et d'amélioration sur les divers enjeux portés par le référentiel, dans une logique d'émulation collective, en explorant le champ des possibles, en expérimentant et en réalisant pour donner la preuve par l'exemple et ainsi faire progresser la qualité globale des milieux construits.

Expérimentées pour la première fois en 2021 sur les premiers îlots test, l'utilisation des référentiels a été systématisée depuis à toutes les opérations suivies par l'EPAEM et leur application est rendue contractuelle dans le cadre des cessions foncières.

Modalités d'application opérationnelle

Les référentiels sont accompagnés de leurs annexes, qui précisent leur méthodologie d'utilisation : guide d'utilisation, calendrier des livrables, etc.

Le corpus référentiel + annexes est transmis au lancement de chaque projet, et dès la phase de consultation, aux opérateurs et concepteurs. Ils accompagnent le développement du projet et permettent le suivi des objectifs fixés à toutes les phases d'études, de réalisation, et jusqu'à deux ans après la livraison.

A chaque atelier (cf calendrier des livrables), le référentiel qualité devra être transmis dûment complété par le groupement opérateur / concepteur, avec les différentes données actualisées (suivant la phase de projet) pour permettre le suivi sur l'atteinte des engagements et échanger avec l'opérateur et sa maîtrise d'œuvre sur ces éléments.

Les livrables : afin d'objectiver les éléments renseignés dans le référentiel qualité, l'opérateur immobilier et son équipe de maîtrise d'œuvre devront produire différents livrables (plans, notes, études). Le contenu de ces livrables est décrit dans les annexes « Calendrier des livrables » et « Guide d'utilisation du référentiel ». Ils permettent d'argumenter les modalités d'atteinte des différents indicateurs du référentiel.

Adaptation aux opérations et suivi des référentiels par l'urbaniste opérationnel

- Phase pré-opérationnelle (définition des prescriptions) :

Le titulaire du présent marché aura à charge de proposer pour chacun des projets une adaptation des ambitions du référentiel qualité en fonction des spécificités du projet et en lien avec la définition de la fiche de lot. Cette version adaptée portera les engagements (socle et ambitions) à atteindre par les opérateurs lors du développement de leur projet.

- Phase opérationnelle (ateliers de développement de projet) :

A chaque atelier de projet, le titulaire devra s'assurer du bon renseignement de ce document (à réaliser par l'opérateur et son équipe de conception), et vérifier l'atteinte des différents indicateurs, en lien avec l'ensemble des autres livrables attendus. A l'atelier pré-PC, sur la base du dossier de permis de construire et afin de valider son dépôt : l'urbaniste opérationnel devra vérifier l'atteinte de l'ensemble des objectifs, en distinguant : les objectifs atteints, les objectifs non atteints et les objectifs dont l'atteinte devra être justifiée aux phases ultérieures au dépôt du PC.

Cette grille permet d'acter le niveau d'atteinte des objectifs au stade PC et de valider l'atteinte des engagements autorisant le dépôt du permis de construire. Les éventuelles dérogations (sur la base d'une demande de dérogation préalablement établie par l'opérateur démontrant d'une impossibilité dûment justifiée + compensations proposées) pourront être tracées lors de l'établissement de ce document, afin de stabiliser les engagements définitivement actés au stade PC et qui seront annexés aux documents contractuels liant l'EPAEM à l'opérateur (promesse et acte de vente notamment).

Après le dépôt du PC, le référentiel devra être actualisé au fil des ateliers (PRO-DCE) et à la livraison (renseignement par l'opérateur, vérification de l'atteinte des objectifs par l'urbaniste opérationnel), et ce jusqu'à 2 ans après la livraison pour le suivi des charges d'exploitation.

L'urbaniste opérationnel sera garant du suivi de l'atteinte des objectifs (lorsque toutes les données ont bien été transmises par l'opérateur) du projet à toutes ces phases.

- Retour d'expérience et bilan annuel :

Chaque année, un bilan de l'atteinte des différents objectifs du référentiel sur les diverses opérations pourra être réalisé sur la base des référentiels de chaque opération. Ce bilan pourra porter l'accent sur l'atteinte de certains objectifs particuliers définis comme stratégiques par l'EPAEM et en lien avec les indicateurs ciblés par la DHUP. Ce bilan permettra ainsi de nourrir les rapports annuels de la DHUP (comme décrit dans le paragraphe sur l'interface avec l'AMO DD), mais aussi de fournir une synthèse globale sur le niveau d'atteinte des objectifs de qualité à l'échelle du périmètre d'intervention de l'urbaniste opérationnel.

2.3.2. Méthodologie de développement d'un lot

L'EPAEM avec l'appui de l'urbaniste opérationnel, va élaborer des éléments de cadrage fixant les objectifs urbains, programmatiques, architecturaux et environnementaux auxquels les opérations devront répondre.

Ces éléments seront regroupés dans un document unique au profit d'une meilleure appréhension des logiques de conception et de programmation : la fiche de lot. Ce document de cadrage fixe les invariants du projet tout en s'appuyant sur le référentiel élaboré par l'EPAEM. (voir le chapitre 3.2.2. Fiches de lot)

Le processus de suivi des opérations immobilières, détaillé dans l'annexe « Méthodologie de gestion de projet », s'articule autour de six étapes clés auxquelles l'urbaniste opérationnel sera étroitement associé :

- La réunion de lancement du projet,
- Le comité de validation PC,
- Le comité de présentation à la direction générale et à la gouvernance de l'EPAEM,
- Le comité de validation PRO,
- Une à deux visites de chantier,
- Le comité de validation exploitation.

En complément de ces étapes, trois ateliers d'échanges et de mise au point des projets regroupant l'EPAEM, l'opérateur et sa maîtrise d'œuvre et les représentants du groupement du marché d'urbaniste opérationnel seront organisés de la façon suivante entre la réunion de lancement du projet et le comité de validation du PC :

- Atelier 1 : Esquisse,
- Atelier 2 : Thématiques transversales,
- Atelier 3 : Pré-Permis de construire.

Chacun de ces ateliers, réunions, se déroulera de la façon suivante :

- Préalablement à chacun de ces événements, l'opérateur en charge du projet devra transmettre son travail 5 jours ouvrés avant le dit événement.
- L'urbaniste opérationnel devra alors réaliser une analyse des éléments transmis au moins 2 jours ouvrés avant les ateliers ; celle-ci sera transmise à l'EPAEM.

Un point de 30 minutes sera organisé entre l'urbaniste opérationnel et l'EPAEM, pour échanger et s'accorder selon les besoins de l'opération, avant l'atelier ou la réunion. Les ateliers et réunions feront l'objet de l'envoi d'un compte rendu établi par l'urbaniste opérationnel et transmis sous deux jours ouvrés après les échanges,

Suivi de l'avis définitif (tableau ou relevé de décisions) rédigé par l'urbaniste opérationnel dans les 5 jours ouvrés suivant le rendez-vous. Des actualisations de l'avis pourront être demandées.

Le nombre d'ateliers et de réunions préalables pourra être adapté en amont du lancement du projet si besoin.

Dans le cas de complications dans le cadre du développement de projets des ateliers supplémentaires pourront être organisés.

L'avis PC réalisé par l'urbaniste opérationnel est inclus dans le process et portera sur :

- Le respect des dispositions réglementaires (PLU) et contractuelles,
- L'intégration du projet dans le programme d'ensemble de l'opération,
- La cohérence du projet avec la fiche de lot et/ou les orientations architecturales, urbaines et paysagères
- Les aspects fonctionnels du projet,
- La cohérence du plan défense incendie (voies échelles/voies engins/position CS) avec les principes de la fiche de lot
- La cohérence du projet avec les objectifs de l'opération.

Cette instruction ne nécessite pas d'avis de bureaux d'études techniques, mais peut faire l'objet d'une réunion de présentation, si nécessaire pour l'émission d'un avis formel sur pièces portant sur les aspects architecturaux, paysagers et urbains.

Le prestataire est soumis à la procédure d'instruction des dossiers de demande de permis de construire définie entre l'EPAEM et les « services instructeurs » (DDTM et Ville de Marseille).

A la demande de l'EPAEM, il participera aux réunions organisées avec les différents partenaires.

2.3.3. Organisation

La méthode de travail développée pour garantir la qualité et le respect des ambitions des projets doit également répondre à l'objectif de maîtrise des délais des opérations mises en œuvre.

Le dépôt d'un dossier de permis de construire nécessite des études de conception architecturales et techniques permettant de définir le projet sous divers aspects, dont sa spatialité, sa fonctionnalité et sa matérialité.

C'est à l'APD qu'est fixé, entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, l'équilibre technico financier du projet. La finalisation de cette phase d'étude est donc l'étape la plus favorable au dépôt du dossier de demande de permis de construire afin de garantir la conformité de ce dernier avec le projet qui sera réalisé.

Afin d'établir des comités de suivi de projet et des ateliers efficaces, il est nécessaire de les organiser selon le rythme de vie du projet.

Un planning a été développé en ce sens. Il pourra être adapté selon les besoins des opérations (voir dans l'ANNEXE 5 – Référentiel - le tableau des livrables) :

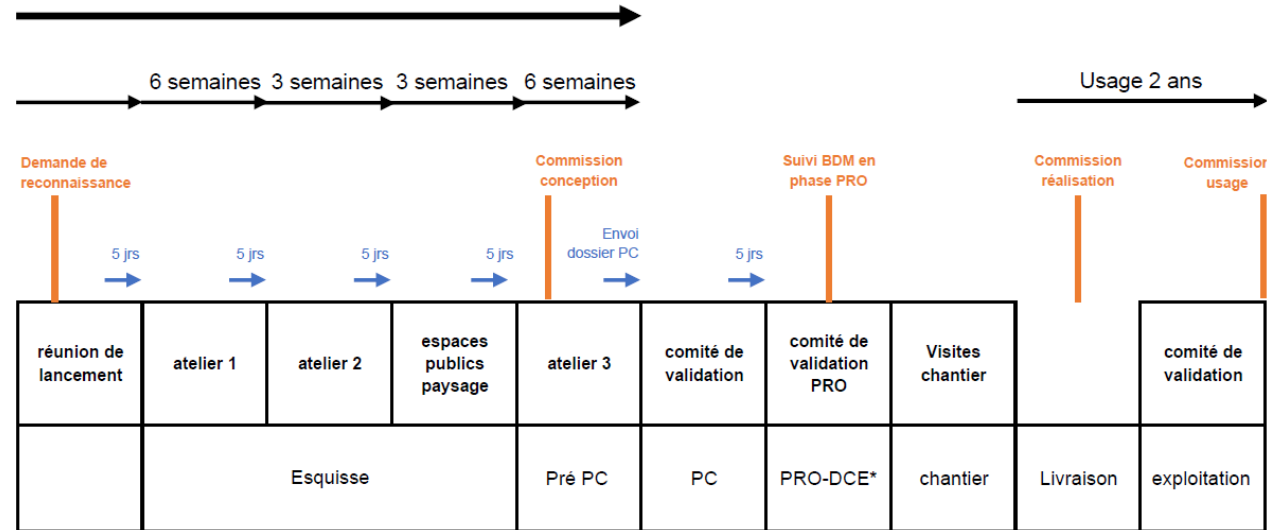
planning

délai entre les ateliers

Commissions BDM transmission des pièces à l'EPAEM (5 jours ouvrés en amont)

Se référer au guide d'utilisation pour le contenu des livrables

* En fonction des évolutions du projet, un atelier supplémentaire pourra être envisagé en phase PRO-DCE



Pour répondre à ces objectifs, l'urbaniste opérationnel devra se coordonner avec l'ensemble des marchés et prestataires précédemment cités, notamment, avant chacun des ateliers, pour garantir une cohérence dans le suivi du développement des projets, en lien avec l'EPAEM.

ARTICLE 3 : LES MISSIONS

Objectifs de la maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage met en œuvre les secteurs opérationnels du Projet Littoral. Dans ce cadre, l'urbaniste opérationnel assure la coordination du projet sur les plans techniques, urbains, environnementaux en assurant la coordination des maîtres d'ouvrages publics et privés et en respectant les invariants urbains issus des documents d'aménagement en vigueur. La mission sera menée uniquement dans le périmètre des zones opérationnelles du Projet Littoral tel que décrit dans l'objet de l'accord cadre.

Le présent CCTP a pour objet de définir précisément la nature de la mission d'urbaniste opérationnel qui s'inscrit dans la suite du travail effectué par le précédent titulaire du marché.

L'attention de l'urbaniste opérationnel est attirée sur le fait qu'il devra travailler en relation étroite avec l'ensemble des différents acteurs du projet, notamment les maîtres d'ouvrages privés et publics, les maîtres d'œuvre d'espaces publics et de bâtiments (bureaux d'études, architectes et paysagistes...) ainsi que les services des différentes collectivités territoriales, porteurs de projet d'équipement de superstructure et/ou d'infrastructure dans le périmètre du Projet Littoral. Il devra également être en interaction étroite avec l'urbaniste conseil ayant pour mission la conception urbaine sur l'ensemble du secteur de l'extension d'Euromed II.

Le titulaire devra également porter une attention particulière aux enjeux environnementaux et paysagers.

L'ensemble des prestations qui ne font pas l'objet d'un prix unitaire prévu au BPU donneront lieu à la formalisation d'un marché subséquent spécifique lors de la survenance du besoin.

Aussi, l'attention du titulaire est attirée sur les attentes générales de l'EPAEM qui doivent sous-tendre la réalisation de l'ensemble des prestations et qui sont présumées comprises dans les prix du marché :

- Le titulaire s'engage à prendre en compte le bilan annuel et la feuille de route développement durable pour la conduite des missions,
- Le titulaire s'engage à émettre des prescriptions en termes de qualité paysagère (à intégrer à l'ensemble des documents qui seront produits par le titulaire tels que plan guide, fiche de lot, référentiel ...) et sur l'analyse du traitement paysager des projets en cours de développement (en lien avec les objectifs du référentiel : pleine terre, CBS, épaisseur des toitures végétalisées...),

- A l'occasion de chacune de ses missions, lorsque le référentiel qualité est susceptible d'être actualisé, le titulaire s'engage à accompagner Euroméditerranée pour la mise à jour de celui-ci.
- Chacune des missions, qu'elles relèvent d'un prix unitaire ou d'un marché subséquent, est présumée comprendre la participation du titulaire à l'ensemble des réunions nécessaires à sa réalisation, notamment lors des différentes étapes de développement d'un îlot. Cette participation sera en présentiel, sauf réunions organisées collectivement à distance.
- Le titulaire s'engage à participer à des ateliers de coordination (à raison d'au moins 2 par an) avec l'urbaniste conseil d'Euroméditerranée ayant pour objectif le partage de l'ensemble des points d'avancement du projet afin d'assurer la cohérence des actions portées à l'échelle du territoire. Ce travail de mise en commun nécessitera la réalisation de documents partagés.

3.1. Cadrage et mise à jour des orientations

Cette mission de cadrage et de mise à jour des orientations en termes d'urbanisme, de paysage, de qualité, de développement durable et innovation pourra notamment porter sur :

- **La mise à jour permanente de l'ensemble des documents et éléments constitutifs du projet d'urbanisme à l'échelle du périmètre du Projet Littoral** (dossier de réalisation, CCCT, cahier de prescriptions architecturales et paysagères, plan d'aménagement d'ensemble, constructibilité en fonction de l'évolution du programme de l'opération, modification du PLU, cartographies thématiques, ...).
Ces mises à jour devront être faites en tant que de besoin et donneront lieu à la formalisation de marchés subséquents spécifiques lors de la survenance du besoin.
- **Mise à jour du plan guide** (voir annexe 1_Mise à jour plan guide, pour référence et attendus),
 - Prix n°1
Mise à jour du plan guide
 - Prix n°2
Participation à un atelier de coordination

▪ **Rapport annuel de suivi du référentiel qualité bâti :**

Dès le démarrage de sa mission, le Titulaire s'appuie sur le référentiel pour mettre en place un outil de reporting des objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et de développement durable partagé avec les équipes de l'EPAEM.

L'outil doit permettre de rendre compte des critères qualité atteints sur les opérations immobilières à toutes les étapes du projet selon les critères du référentiel qualité bâti de l'EPAEM. Ce reporting est assuré tout au long du développement des projets immobiliers et est compris dans l'ensemble des prix du BPP.

Annuellement, le titulaire rédige un rapport annuel du suivi du référentiel qualité bâti (prix n°3), qui rend compte de la qualité atteinte sur les projets.

Ce rapport inclut :

- Un bilan quantitatif et qualitatif des niveaux de qualité et de performance atteints sur l'ensemble des opérations suivies au cours de l'année.
- Une projection sur les niveaux de qualité et de performance environnementale atteignables sur les prochaines années
- Des points de vigilance sur les opérations dont le niveau de qualité est jugé problématique ou à risque

Ce rapport est transversal et mobilise l'ensemble des compétences du groupement d'urbanistes opérationnel.

▪ **Prix n°3**

Rapport annuel de suivi du référentiel qualité bâti

▪ **Défense incendie des programmes :**

- Production d'un plan de synthèse avec voies échelles/voies engins/position des CS... les contraintes des aménagements d'espaces publics devront être prises en compte,

▪ **Prix n°4**

Plan de synthèse Défense incendie

- Vérification du plan de défense incendie produit par les MOE (cohérence avec données d'entrée)

▪ **Prix n°5**

Avis sur le plan de synthèse de la défense incendie produit par la MOE

3.2. Coordination et suivi de l'élaboration des projets immobiliers

3.2.1. Etude de capacité

L'urbaniste opérationnel établira une « Etude de capacité » sur une emprise foncière définie par l'EPAEM visant à calibrer les projets immobiliers sur une zone identifiée.

Cette étude aura pour objet de s'assurer de la faisabilité technique d'une opération immobilière au regard des contraintes techniques du site et du phasage des opérations d'aménagements publics, de proposer une emprise foncière adaptée au programme en fonction de la maîtrise foncière de l'EPAEM, de proposer le cas échéant une division en lots, d'indiquer les contraintes futures engendrées par le projet. Elle intégrera un parti pris urbain et une étude de typologie en intégrant les orientations du référentiel. Cette étude intégrera les enjeux de développement durable ainsi que les contraintes de pollution et de VRD liées au site en lien avec les prestataires de l'EPAEM.

L'étude de capacité comportera notamment les éléments suivants :

- La définition de l'emprise foncière dédiée au programme immobilier en prenant en compte l'ensemble des emplacements réservés et servitudes inscrits au PLU,
- Une estimation de la surface de plancher constructible (SDPC) par type de programme (logements, bureaux, commerces, etc.) sur le lot considéré en prenant en compte l'ensemble des contraintes réglementaires,
- Un dossier technique comportant notamment :
 - L'organisation et la répartition du ou des programmes sur le terrain (en plan et en coupe),
 - L'emprise au sol, les hauteurs et les alignements des constructions prévues (prospects, recul, etc.),
 - La délimitation et les caractéristiques des espaces de pleine terre privés,
 - Les principes de circulation et de stationnement,
 - Un tableau de synthèse des surfaces constructibles réparties par programme, par bâtiment et par niveaux,
 - Les principes d'intégration des bâtiments existants, si besoin.

Cette étude pourra être complétée par des études techniques (héliodon, aéraulique...) en tant que de besoin (cf. article 3.4. Etudes et avis techniques environnementaux).

- Les livrables : format numérique (fichiers sources tels que DWG, SKP, AI...et pdf) et fichiers synthèse de calcul sous format EXCEL.

Le prix forfaitaire propre à chaque étude de capacité sera fonction de l'importance du projet considéré, c'est-à-dire de la surface du terrain affectée à chaque projet immobilier et de l'importance du programme envisagé. Ainsi, pour les nouveaux programmes, cette rémunération s'appliquera de manière différenciée selon trois niveaux définis ci-dessous :

- Prix n°6

Surface de parcelle inférieure à 1 500 m²

- Prix n°6B

Mise à jour de l'étude de capacité - Surface de parcelle inférieure à 1.500 m²

- Prix n°7

Surface de parcelle comprise entre 1 500 m² et 4 000 m²

- Prix n°7B

Mise à jour de l'étude de capacité - Surface de parcelle comprise entre 1 500 m² et 4 000 m²

- Prix n°8

Surface de parcelle supérieure à 4 000 m²

- Prix n°8B

Mise à jour de l'étude de capacité - Surface de parcelle supérieure à 4 000 m²

3.2.2. Fiche de lots et référentiel

L'urbaniste opérationnel définira en liaison avec l'EPAEM les lots qui feront l'objet de futures cessions aux constructeurs dans le périmètre de l'opération.

Pour chaque lot et chaque programme public ou privé défini par l'EPAEM, il établira une « fiche de lot » ou DIF (Dossier d'Identification Foncier au sens de la convention-cadre passée avec Bouygues (Cf. exemple en ANNEXE 6) donnant l'ensemble des prescriptions nécessaires aux acquéreurs et à leurs concepteurs pour engager l'étude de leur projet, y compris celles relatives au développement durable et au paysage. Cette fiche s'appuiera sur les données issues de l'étude de capacité et d'éventuelles études techniques complémentaires réalisées par ailleurs, en y intégrant les enjeux de développement durable ainsi que les contraintes de pollution et de VRD liées au site en lien avec les prestataires de l'EPAEM. Elle intégrera les orientations et adaptations éventuelles du référentiel afin de fixer les niveaux de performance. Une réunion de restitution en présentiel est à prévoir pour cette prestation.

La fiche de lot comportera notamment les éléments suivants :

- La définition de l'emprise foncière dédiée à chaque programme immobilier avec indication de la surface de plancher constructible (SDPC) sur le lot considéré. Pour les lots appartenant à l'EPAEM et devant être cédés, l'urbaniste opérationnel devra communiquer au géomètre missionné par l'EPAEM, un document devant permettre à ce dernier d'établir le plan de délimitation préalable à l'établissement du document d'arpentage,
- Une esquisse de plan masse destinée à orienter les études communes de l'EPAEM et des promoteurs comportant, entre autres :

- L'organisation et la répartition du ou des programmes sur le terrain,
- L'emprise au sol, les hauteurs et les alignements des constructions prévues,
- La délimitation et les caractéristiques des espaces collectifs avoisinants,
- L'adaptation au sol (accès aux immeubles, organisation et niveau des rez-de-chaussée, mise en relation avec le domaine public),
- Les contraintes fonctionnelles et les servitudes qui s'appliquent au projet (voies pour pompiers, accès piétons et de service),
- Les émergences techniques de toutes natures et les sujétions s'y rapportant,
- Les principes de circulation et de stationnement,
- Les caractéristiques et les contraintes de raccordements aux réseaux publics (localisation précise, niveau, sujétions particulières),
- La desserte des parkings publics et privés,

- Le carnet de prescriptions particulières architecturales, développement durable et innovation :

Le prestataire rédigera les prescriptions du volet urbain, architectural, développement durable et innovation des fiches de lot. Les prescriptions devront être contextualisées et priorisées en fonction des particularités du projet. Au-delà des enjeux « classiques de développement durable » (bioclimatiques, performances énergétiques, matériaux ...), il pourra être attendu des prescriptions particulières et/ou innovantes sur certains thèmes,

- Le carnet de prescriptions particulières paysagères :
 - Traitement du cœur d'îlot et des espaces extérieurs paysagés (cheminements, espaces extérieurs, toitures terrasses, circulations collectives, terrasses et balcons privatifs...)
 - Traitement de l'ensemble des interfaces paysagères (notamment vis-à-vis des îlots attenants)
 - Traitement du rapport espace privé/public (en interface avec les MOE urbaines, notamment sur les essences, la colométrie, les matériaux, l'éclairage, clôture...),
- Le référentiel est adapté en fonction du programme, des éventuelles spécificités du lot, et des niveaux d'ambition visés.
- Le prestataire précisera également les études/livrables à fournir par l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet tout au long de l'opération.

L'ensemble des éléments décrits aux paragraphes ci-dessus seront précisés à l'échelle de chacun des lots (ou îlots). Toutes autres informations utiles portant par exemple sur l'environnement des lots cédés seront également communiquées aux acquéreurs. Par exemple, si le programme est prévu en limite d'immeubles existants, la fiche de lot précisera les contraintes particulières à respecter par rapport à ceux-ci. Le cadrage général sur les orientations de développement durable à l'échelle du Projet Littoral et plus spécifiquement du projet devra être mentionné.

L'échelle du plan de masse (1/200ème ou 1/500ème selon la taille du lot) ainsi que le périmètre de chaque étude seront précisées par l'EPAEM dans le cadre d'un bon de commande concernant une ou plusieurs fiches de lot.

- Les livrables : Format numérique (fichiers sources tels que DWG, SKP, AI...et pdf) et fichiers synthèse de calcul sous format EXCEL.

Le prix forfaitaire propre à chaque fiche de lot sera fonction de l'importance du projet considéré, c'est-à-dire de la surface du terrain affecté à chaque projet immobilier, de l'importance du programme envisagé et des spécificités (architecte du patrimoine). Ainsi, pour les nouveaux programmes, cette rémunération s'appliquera de manière différenciée selon trois niveaux définis ci-dessous :

- Prix n°9

Surface de parcelle inférieure à 1 500 m²

- Prix n°9B

Mise à jour de la fiche de lot, y compris du référentiel - Surface de parcelle inférieure à 1 500 m²

- Prix n°10

Surface de parcelle inférieure à 1 500 m²

Avec spécificité architecte du patrimoine

- Prix n°10B

Mise à jour de la fiche de lot, y compris du référentiel - Surface de parcelle inférieure à 1.500 m² avec spécificité architecte du patrimoine

- Prix n°11

Surface de parcelle comprise entre 1 500 m² et 4 000 m²

- Prix n°11B

Mise à jour de la fiche de lot, y compris du référentiel - Surface de parcelle comprise entre 1 500 m² et 4 000 m²

- Prix n°12

Surface de parcelle comprise entre 1 500 m² et 4 000 m²

Avec spécificité architecte du patrimoine

- Prix n°12B

Mise à jour de la fiche de lot, y compris du référentiel - Surface de parcelle comprise entre 1 500 m² et 4 000 m² avec spécificité architecte du patrimoine

- Prix n°13

Surface de parcelle supérieure à 4 000 m²

▪ Prix n°13B

Mise à jour de la fiche de lot, y compris du référentiel - Surface de parcelle supérieure à 4 000 m²

▪ Prix n°14

Surface de parcelle supérieure à 4 000 m²

Avec spécificité architecte du patrimoine

▪ Prix n°14B

Mise à jour de la fiche de lot, y compris du référentiel - Surface de parcelle supérieure à 4 000 m² avec spécificité architecte du patrimoine

3.2.3. Dossier de prescriptions pour l'aménagement d'espaces publics

Ce dossier aura pour objet de définir les principes d'aménagement (orientations paysagères, profils, traitements topographiques, seuils, clôtures, végétation, etc.) ainsi que la nature des traitements de voirie (bordures, sols, mobiliers, éclairage, etc.) qui serviront de base à l'élaboration de projets d'aménagement d'espaces publics sous maîtrise d'ouvrage autre que celle d'Euroméditerranée.

Une attention particulière sera portée sur l'interface avec la mission paysagiste intégrée à ce marché ainsi que le prestataire en charge de la mission synthèse réseaux.

▪ Prix n°15

Ce prix comprend notamment une réunion préparatoire, la rédaction du dossier de prescription pour l'aménagement d'espaces publics ainsi qu'une réunion de restitution.

▪ Prix n°15B

Modification du dossier de prescription pour l'aménagement d'espaces publics

3.2.4. Mise en œuvre de la méthodologie, ateliers et suivi du référentiel

L'urbaniste opérationnel participera étroitement à la mise en œuvre, en liaison avec l'EPAEM, de la méthode de gestion de projet (cf. article 2.2. Méthodologie de gestion des projets) dans le cadre du développement d'un îlot.

La procédure des ateliers pourra être adaptée, après concertation avec l'EPAEM, selon des cas particuliers comme en cas de rénovation et de spécificité patrimoniale.

L'utilisation du référentiel de l'EPAEM pour la prescription et le suivi des opérations sera systématique. Aussi, un référentiel adapté au contexte (à minima sur la base du référentiel générique) sera mis en place au lancement de l'opération et suivi aux étapes d'ateliers puis de développement de projet.

La version inscrite à la fiche de lot servira de support de suivi pour l'ensemble des ateliers. (Voir chapitre 2.2.1. Les valeurs de la ville durable méditerranéenne et l'application opérationnelle par les référentiels qualité)

Le prix forfaitaire propre à la mise en œuvre de la méthodologie (cf. article 2.2.) depuis le lancement du projet jusqu'au dépôt du permis de construire sera fonction de l'importance du projet considéré, c'est-à-dire de la surface de plancher construite (SDPC) pour chaque projet immobilier et de l'importance du programme envisagé. Ainsi, cette rémunération s'appliquera de manière différenciée :

- Prix n°16

Programme immobilier inférieur à 2 000 m2 SDPC

- Prix n°16B

Programme immobilier avec spécificité architecte du patrimoine inférieur à 2 000 m2 SDPC

- Prix n°17

Programme immobilier compris entre 2 000 et 10 000 m2 SDPC

- Prix n°17B

Programme immobilier avec spécificité architecte du patrimoine compris entre 2 000 et 10 000 m2 SDPC

- Prix n°18

Programme immobilier supérieur à 10 000 m2 SDPC

- Prix n°18B

Programme immobilier avec spécificité architecte du patrimoine supérieur à 10 000 m2 SDPC

3.2.5. Avis sur PC modificatif

Avant le dépôt de tout dossier modificatif de permis de construire ou RPDF (rapport préalable de développement foncier au sens de la convention-cadre passée avec Bouygues), l'urbaniste opérationnel remettra un avis écrit à l'EPAEM portant sur :

- Le respect des dispositions réglementaires (PLU) et contractuelles,
- L'intégration du projet dans le programme d'ensemble de l'opération,
- La cohérence du projet avec la fiche de lot et/ou les orientations architecturales, urbaines et paysagères
- Les aspects fonctionnels du projet,
- La cohérence du projet avec les objectifs de l'opération,
- Le respect du référentiel
- La cohérence du plan défense incendie (voies échelles/voies engins/position CS) avec les principes de la fiche de lot

Le prestataire est soumis à la procédure d’instruction des dossiers de demande de permis de construire définie entre l’EPAEM et les « services instructeurs » (DDTM et Ville de Marseille).

Le prix forfaitaire propre à l’instruction de chaque dossier modificatif de permis de construire sera fonction de l’importance du projet considéré, c’est-à-dire de la surface de plancher construite (SDPC) pour chaque projet immobilier et de l’importance du programme envisagé. A la demande de l’EPAEM, il participera à une réunion avec les différents partenaires. Cette participation en présentielle est incluse dans le prix forfaitaire. Ainsi, cette rémunération s’appliquera de manière différenciée selon trois niveaux définis ci-dessous :

- Prix n°19

Programme immobilier inférieur à 2 000 m2 SDPC

- Prix n°19B

Programme immobilier avec spécificité architecte du patrimoine inférieur à 2 000 m2 SDPC

- Prix n°20

Programme immobilier compris entre 2 000 et 10 000 m2 SDPC

- Prix n°20B

Programme immobilier avec spécificité architecte du patrimoine compris entre 2.000 et 10.000 m2 SDPC

- Prix n°21

Programme immobilier supérieur à 10.000 m2 SDPC

- Prix n°21B

Programme immobilier avec spécificité architecte du patrimoine supérieur à 10.000 m2 SDPC

3.2.6. Suivi architectural, paysager et développement durable, innovation post PC

- BDM,
- Suivi de chantier, une à deux visites,
- Conformité globale du projet au regard de la fiche de lot, du référentiel et du ou des PC en suivi et vérification phases PRO – DCE – livraison, y compris les avis correspondants.

L’urbaniste opérationnel mettra en œuvre la méthodologie de gestion de projet définie par l’EPAEM de suivi post permis de construire (voir chapitre 2.2.1. Les valeurs de la ville durable méditerranéenne et l’application opérationnelle par les référentiels qualité).

Le prix forfaitaire propre à ce suivi post permis de construire sera fonction de l’importance du projet considéré, c’est-à-dire de la surface de plancher construite (SDPC) pour chaque projet

immobilier et de l'importance du programme envisagé. Ainsi, cette rémunération s'appliquera de manière différenciée selon trois niveaux définis ci-dessous :

- Prix n°22

Programme immobilier inférieur à 2 000 m2 SDPC

- Prix n°22B

Programme immobilier avec spécificité architecte du patrimoine inférieur à 2 000 m2 SDPC

- Prix n°23

Programme immobilier compris entre 2 000 et 10 000 m2 SDPC

- Prix n°23B

Programme immobilier avec spécificité architecte du patrimoine compris entre 2 000 et 10 000 m2 SDPC

- Prix n°24

Programme immobilier supérieur à 10 000 m2 SDPC

- Prix n°24B

Programme immobilier avec spécificité architecte du patrimoine supérieur à 10 000 m2 SDPC

3.3. Assistance à l'élaboration et au suivi de consultations

3.3.1. Marchés de maîtrises d'œuvre des espaces publics

Les marchés de MOE des espaces publics sont pilotés par la maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM ; l'urbaniste opérationnel viendra se positionner en appui lors des consultations.

- Définition du programme des espaces publics qui sera inclus dans les cahiers des charges, y compris traitement paysager,
- Avis écrit d'une page sur la note d'intention des candidats lors de l'analyse des offres,
- Avis sur AVP – PRO – ACT.

3.3.2. Consultations promoteurs

- Rédaction du cahier des charges de consultations promoteurs,
- Analyse des candidatures et des offres, y compris sur le volet économique de la faisabilité et analyse bilans des promoteurs,
- Participation aux auditions des candidats en phase offre.

3.3.3. Assistance à l'élaboration et au suivi d'un concours restreint de maîtrise d'œuvre

- Aide à la rédaction des pièces du concours CCTP/ RC,
- Analyse des candidatures et offres, y compris sur le volet économique faisabilité et analyse de bilans promoteurs,
- L'urbaniste opérationnel sera amené à participer aux commissions techniques et éventuels jurys de concours organisés par l'EPAEM,
- L'urbaniste opérationnel devra participer à une réunion préalable à la commission technique ou jury avec l'EPAEM.
- Participation aux auditions des candidats en phase offre,
- Rédiger l'analyse finale.

3.3.4. Assistance à l'élaboration et au suivi d'une procédure de dialogue compétitif

- Aide à la rédaction des pièces :
 - Rédaction d'un programme fonctionnel (attentes et résultats à atteindre)
 - Rédaction des enjeux et objectifs, notamment en matière de qualité architecturale, d'habitabilité, de développement durable et d'innovation.
 - RC
- Analyse des candidatures,
- Un point de 30 minutes sera organisé entre l'urbaniste opérationnel et l'EPAEM, pour échanger et s'accorder selon les besoins de l'opération, avant l'atelier ou la réunion,
- Participation aux ateliers prévus dans le cadre du dialogue compétitif,
- Rédiger un avis sur chacun des projets à chacune des phases du dialogue compétitif,
- Rédiger l'analyse finale des projets lors de la phase de jury. En fonction du process préalablement établi, participation à la commission technique finale et possible participation au jury final.

Ces prestations d'assistance à l'élaboration et au suivi des consultations donneront lieu à la formalisation d'un marché subséquent spécifique lors de la survenance du besoin.

3.4. Etudes et avis techniques environnementaux

Le titulaire du marché pourra être amené, de façon ponctuelle, en dehors des process de suivi général des opérations décrits ci-dessus où ces avis sont inclus dans les prix, à réaliser des études et avis techniques environnementaux.

3.4.1. Réalisation d'une simulation thermique dynamique

Le prestataire pourra être amené à réaliser des simulations thermiques dynamiques pour des opérations de logement, de bureau et d'activité afin d'évaluer le niveau de confort.

Le prestataire sera amené à tester plusieurs scénarii (2 à 3 variables) en termes de système constructif, de protection solaire, etc. Afin d'être force de proposition auprès de l'équipes de conception et des MOA.

▪ Prix n°25

Réalisation d'une simulation thermique dynamique

3.4.2. Avis sur une simulation thermique dynamique

Le prestataire émettra un avis argumenté (3 à 5 pages maximum) permettant de mettre en avant les forces et faiblesses du projet sous l'angle du confort thermique (particulièrement d'été) et de l'efficacité énergétique. Cet avis devra mettre en exergue des solutions potentielles susceptibles d'améliorer le confort d'usage et le bilan thermique du bâtiment, notamment au regard des objectifs réglementaires et des ambitions du référentiel.

▪ Prix n°26

Avis sur simulation thermique dynamique

3.4.3. Réalisation d'un héliodon

Le prestataire pourra être amené à réaliser des héliodons des opérations de logement, de bureau et d'activité afin d'évaluer le niveau de confort.

Le prestataire sera amené à tester plusieurs scénarii (2 à 3 variables) afin d'être force de proposition auprès de l'équipes de conception et des MOA.

▪ Prix n°27

Réalisation d'un héliodon

3.4.4. Avis sur un héliodon

Le prestataire émettra un avis argumenté (3 à 5 pages maximum) permettant de mettre en avant les forces et faiblesses du projet sous l'angle du confort et de l'efficacité énergétique. Cet avis devra mettre en exergue des solutions potentielles susceptibles d'améliorer le confort d'usage et le bilan thermique du bâtiment, notamment au regard des objectifs réglementaires et des ambitions du référentiel.

▪ Prix n°28

Avis sur un héliodon

3.4.5. Réalisation d'étude aéraulique

Le prestataire pourra être amené à réaliser des études aérauliques pour des îlots de logement, de bureau et d'activité afin d'évaluer le niveau de confort (notamment du piéton).

Le prestataire sera amené à tester plusieurs scénarii (2 à 3 variables) afin d'être force de proposition auprès de l'équipes de conception et des MOA.

▪ Prix n°29

Réalisation d'une étude aéraulique

3.4.6. Avis sur une étude aéraulique

Le prestataire émettra un avis argumenté (3 à 5 pages maximum) permettant de mettre en avant les forces et faiblesses du projet sous l'angle du confort et de l'efficacité énergétique. Cet avis devra mettre en exergue des solutions potentielles susceptibles d'améliorer le confort d'usage et le bilan thermique du bâtiment, notamment au regard des objectifs réglementaires et des ambitions du référentiel.

▪ Prix n°30

Avis sur une étude aéraulique

3.4.7. Réalisation d'une analyse de cycle de vie du bâtiment (type RE2020)

Le prestataire pourra être amené à réaliser des analyses de cycle de vie pour des opérations de logement, du bureau et d'activité afin d'évaluer le bilan carbone.

Le prestataire sera amené à tester plusieurs scénarii (2 à 3 variables) afin d'être force de proposition auprès de l'équipes de conception et des MOA.

▪ Prix n°31

Réalisation d'une analyse de cycle de vie du bâtiment (type RE2020)

3.4.8. Avis sur une analyse de cycle de vie du bâtiment

Le prestataire émettra un avis argumenté (3 à 5 pages maximum) permettant de mettre en avant les forces et faiblesses du projet sous l'angle de l'ACV (essentiellement Bilan carbone) du projet. Cet avis devra mettre en exergue des solutions potentielles susceptibles d'améliorer le confort d'usage et le bilan thermique du bâtiment, notamment au regard des objectifs réglementaires et des ambitions du référentiel.

▪ Prix n°32

Avis sur une analyse de cycle de vie du bâtiment (type RE2020)

3.4.9. Réalisation d'une étude sur le potentiel photovoltaïque et hypothèse de consommations de l'électricité renouvelable

Réalisation d'une étude sur le potentiel photovoltaïque et hypothèses de consommations de l'électricité renouvelable Le prestataire pourra être amené à réaliser une étude sur le potentiel photovoltaïque pour des opérations de logement, de bureau et d'activité afin d'évaluer le bilan carbone.

Le prestataire sera amené à tester plusieurs scénarii (2 à 3 variables) afin d'être force de proposition auprès de l'équipe de conception et des MOA. Il émettra notamment des hypothèses en matière de consommations (autoconsommation individuelle ou collective) et/ou de revente (totale ou partielle).

▪ Prix n°33

Réalisation d'une étude sur le potentiel photovoltaïque et hypothèse de consommations de l'électricité renouvelable

3.4.10. Avis sur une étude Réglementaire (RE2020)

Le prestataire émettra un avis argumenté (3 à 5 pages maximum) permettant de mettre en avant les forces et faiblesses du projet sous l'angle du confort et de l'efficacité énergétique. Cet avis devra mettre en exergue des solutions potentielles susceptibles d'améliorer le confort d'usage et le bilan thermique du bâtiment, notamment au regard des objectifs réglementaires et des ambitions du référentiel.

▪ Prix n°34

Avis sur une étude réglementaire (RE2020)

3.5. Création de supports de communication

3.5.1. Perspectives

La réalisation de perspectives aura pour objectif de développer des supports de travail et de communication : elle pourra prendre la forme de perspectives succinctes permettant d'appréhender les dimensions spatiales générales d'un site, ou de perspectives de rendu réaliste détaillant les aménagements, l'architecture, les ambiances lumineuses, végétales, humaines...d'un site.

▪ Prix n°35

Perspective

3.5.2. Axonométries

La réalisation d'axonométrie aura pour objectif de développer un support de travail et de communication. Elle pourra prendre la forme de volumétrie succincte présentant les gabarits généraux d'un bâtiment, d'un ensemble de bâtiments, voire d'un secteur, les légendes et les illustrations schématiques nécessaires à la bonne compréhension. Elle pourra également prendre la forme d'une vue d'oiseau réaliste détaillant les aménagements, l'architecture, la lumière, les usages...

- Prix n°36

Axonométrie

3.5.3. Photomontages

La réalisation de photomontages aura pour objectif de développer des supports de travail et de communication permettant de comprendre rapidement l'insertion d'un projet dans son environnement.

- Prix n°37

Photomontage

3.5.4. Présentations PPT

La réalisation de présentations Powerpoint aura pour objectif de créer des supports de communication, hors présentations réalisées dans le cadre des missions précédemment décrites.

Ces présentations regrouperont des éléments graphiques réalisés dans le cadre des missions de l'accord-cadre, complétés d'éléments écrits.

- Prix n°38

Présentations PPT (-de 20 slides)

- Prix n°39

Présentations PPT (> 20 slides et < 40 slides)

- Prix n°40

Présentations PPT (+ de 40 slides)

3.5.5. Réalisation de plans thématiques

Outre les éléments cités précédemment, des plans thématiques à l'échelle des secteurs opérationnels seront réalisés notamment sur les thèmes suivants :

- Structure et dureté foncière,

- Habitat, activités (volumétrie générale, typologies, ...),
- Fonctionnalités du site (hiérarchisation des voiries et des espaces publics, stationnement, liaisons douces),
- Déplacements et infrastructures (VP, TC et modes doux),
- Equipements publics (scolaires, culturels, sanitaires, etc.)
- Plan « espaces publics »,
- Plan « vert » : environnement et espaces végétalisés ou naturels,
- Grands réseaux structurants des utilités publiques (eau et assainissement EP/EU, gaz, électricité, réseaux télécoms, éventuellement déchets...),
- Des plans par secteur accompagnés de documents graphiques, d'illustrations,

Ces prestations donneront lieu à la formalisation d'un marché subséquent spécifique lors de la survenance du besoin.

3.5.6. Concertation

Le titulaire pourra être amené à participer, si nécessaire ; à des réunions de concertation sur certains projets ainsi qu'à produire des documents d'aide à la concertation.

Ces prestations donneront lieu à la formalisation d'un marché subséquent spécifique lors de la survenance du besoin.

ARTICLE 4 : LIVRABLES ATTENDUS

Si rien n'est précisé sur les rendus attendus dans les articles ci-dessus, il est prévu que chacune des missions donnera lieu à la remise de documents numériques (y compris fichiers sources modifiables, SKP, AI, DWG ...) et d'exemplaires papier, si précisé, (classiquement 3 exemplaires, à définir en fonction des besoins, entre 1 et 5 exemplaires maximum).

Les documents remis par le titulaire pourront être sous forme écrite et/ou graphique.

Lorsque le titulaire sera amené à participer à une réunion, il est attendu un compte rendu de la réunion.

ARTICLE 5 : DOCUMENTS D'ETUDE – ANNEXES AU CCTP

Documents joints au dossier de consultation :

- Annexe 1 – Plan guide
- Annexe 2 - Plaquette Ville durable méditerranéenne
- Annexe 3 – Organigramme
- Annexe 4 - Tableau de répartition des missions entre Urbaniste Opérationnel et Urbaniste conseil
- Annexe 5- Référentiel
- Annexe 6 – Exemple de DIF