

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

**Élaboration du Schéma Cadre d'Aménagement et de
Planification de l'Urbanisme de La Défense (SCAPULD)**

**Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de
l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Unité départementale des Hauts-de-Seine**

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE

Table des matières

Article 1 – Objectifs du marché et contexte de la démarche	4
1.1 Objet du marché	4
1.2 Définition du marché	4
1.3 Forme du marché public	4
1.4 Gouvernance	5
1.4.1 – Les Partenaires Publics à mobiliser (PPM)	5
1.4.2 – Comité de pilotage / Équipe pilote	5
1.4.3 – Comité technique	6
1.4.4 – Réunions techniques	6
1.4.5 - Réunions Personnes Publiques Associées (PPA)	6
1.5 Études et documents cadres à prendre en compte	7
Article 2 – Contexte	10
2.1 – Présentation générale	10
2.1.1 - La Défense, 1er quartier d'affaires d'Europe	10
2.1.2 - Les enjeux en matière de planification	11
2.1.3 - Le schéma cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme, un outil de planification opérationnelle pour La Défense	13
2.1.4 - Le périmètre : le quartier d'affaires de La Défense	14
2.2 – Déroulement de la mission	14
Article 3 - Les prestations attendues et le calendrier	16
3.1 – Les livrables et les tranches du marché	16
3.2 – Tranche ferme – Contenu et livrables	17
3.2.1 – Le rapport de présentation	17
3.2.2 – Le fascicule des objectifs généraux	18
3.3 Tranche optionnelle 1 – Contenu et livrables	18
3.3.1 L'Évaluation Environnementale (EE)	18
3.3.2 La concertation préalable	20
3.4 – Tranche optionnelle 2 – contenu et livrables	21
3.4.1 - Fascicule d'Objectifs d'Aménagements et d'Orientations Opérationnelles	21
3.4.2 - Fascicule des Règles d'urbanisme	22
3.5 – Tranche optionnelle 3 – contenu et livrables	22
3.5.1 – Enquête publique	22
3.6 – Tranche optionnelle 4 – contenu et livrables	24
3.6.1 – Approfondissements sur le thème « mobilités »	24

3.6.2 – Approfondissements sur le thème « activités commerciales et logistiques »	25
3.6.3 – Approfondissements sur le thème « biodiversité et adaptation au changement climatique »	25
3.6.4 – Approfondissements sur le thème « réseaux »	25
3.7 – Tranche optionnelle 5 – contenu et livrables.....	26
3.7.1 – Dossier de réponse et de prise en compte des demandes de précision et d'ajustements suite au Conseil d'Etat	26
3.7.2 – Dossier de communication.....	27
3.8 – Le calendrier prévisionnel	27
Article 4 – Compétences attendues	28
4.1 – Les compétences obligatoires pour le titulaire du marché	28
4.2. Les compétences complémentaires facultatives	29

Article 1 – Objectifs du marché et contexte de la démarche

1.1 Objet du marché

Le présent marché a pour objet la réalisation du « Schéma Cadre d'Aménagement et de Planification de l'Urbanisme de La Défense » (SCAPULD), en application de l'article L123-24 et suivant du code de l'urbanisme. La procédure d'élaboration est mise en place et coordonnée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports, Unité Départementale des Hauts de Seine (DRIEAT-UD92).

1.2 Définition du marché

Dans le présent Cahier des Clauses Techniques Particulières,

- Le pouvoir adjudicateur est :
 - Au titre de la tranche ferme du marché : la DRIEAT-UD92, responsable de la procédure de passation et du suivi de l'exécution du marché,
 - Au titre de chaque tranche optionnelle : la DRIEAT-UD92 chargée de la définition et du suivi des prestations commandées.

La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports, Unité départementale des Hauts-de-Seine (DRIEAT-UD92), est un des services déconcentrés des ministères en charge des politiques de transition écologique, d'aménagement du territoire et des transports. Elle met en œuvre les politiques de l'État en matière de transports, de planification et d'aménagement durable, d'environnement, d'énergie et d'urbanisme sous l'autorité du préfet de Région.

- Le titulaire est :
 - Au titre de la tranche ferme du marché : la société attributaire du marché,
 - Au titre de chaque tranche optionnelle : la société attributaire du marché.

1.3 Forme du marché public

Le présent marché est un marché public à tranches, conclu conformément aux dispositions de l'article R. 2113-4 du code de la commande publique, qui autorise le recours aux marchés comportant une tranche ferme et une ou plusieurs tranches optionnelles.

Conformément à l'article R. 2113-4, le marché comporte :

1. **Une tranche ferme**, exécutée dès la notification du marché ;
2. **Cinq tranches optionnelles**, dont l'exécution est subordonnée à leur affermissement par le pouvoir adjudicateur.

En application de l'article R. 2113-5, la consistance de chaque tranche est définie dans le présent CCTP. La tranche ferme regroupe les prestations nécessaires au lancement et à la réalisation initiale de la procédure. Les tranches optionnelles portent sur des prestations complémentaires ou successives, susceptibles d'être engagées en fonction des besoins et décisions du pouvoir adjudicateur.

Conformément à l'article R. 2113-6, l'affermissement d'une tranche optionnelle résulte d'une décision expresse du pouvoir adjudicateur, notifiée au titulaire. Cette décision engage le titulaire à exécuter les prestations correspondantes dans les conditions contractuelles prévues, sans renégociation du prix forfaitaire associé à la tranche. L'absence d'affermissement dans les délais prévus n'ouvre droit à aucune indemnité pour le titulaire.

1.4 Gouvernance

1.4.1 – Les Partenaires Publics à mobiliser (PPM)

Conformément à l'article L.123-24-1 du Code de l'urbanisme, la DRIEAT-UD92 associera à l'élaboration du SCAPULD l'ensemble des partenaires publics à mobiliser (PPM).

La concertation avec les PPM s'organisera autour de deux groupes de travail :

- un **cercle restreint, l'équipe pilote**, composé des acteurs institutionnels directement concernés, qui sont associés tout au long de la procédure d'élaboration du SCAPULD (I- de l'article L. 123-24-1 CU).
- un **cercle élargi**, réunissant l'ensemble des partenaires publics afin de garantir une information complète, un partage régulier des analyses et une cohérence d'ensemble du projet. Une partie de ces partenaires sera amenée à émettre un avis sur le projet de SCAPULD au titre de l'article L. 123-24-2 du code de l'urbanisme.

La liste des PPM de l'équipe pilote pour l'élaboration du SCAPULD comprendra notamment :

- Les services de l'État (DRIEAT, DRIHL, DRAC, MRPIE, DDFIP92 ...)
- La commune de Courbevoie
- La commune de Puteaux
- Le conseil départemental des Hauts-de-Seine
- L'établissement public territorial Paris Ouest La Défense (EPT POLD)
- L'établissement public local Paris La Défense (EPL PLD)

La liste des PPM en tant que PPA pour l'élaboration du SCAPULD comprendra notamment :

- La Métropole du Grand Paris (MGP)
- La Région Île-de-France
- Île-de-France Mobilité (IDFM)
- Chambre de commerce et d'industrie (CCI) des Hauts-de-Seine
- Chambre des métiers et de l'artisanat (CCA) des Hauts-de-Seine
- La SNCF et la ville de Nanterre pourront également être sollicitées.

Cette structuration permet d'assurer à la fois le respect du cadre réglementaire et une mobilisation élargie des partenaires pertinents.

Nombre prévisionnel de réunions avec l'équipe pilote : 6 - 8

Nombre prévisionnel de réunions avec les personnes publiques associées : 3 - 5

1.4.2 – Comité de pilotage / Équipe pilote

Le comité de pilotage a vocation à être décisionnel. Il se réunira à chaque étape stratégique de la mission : réunion de lancement, validation du diagnostic et des orientations, validation du projet, pré-arrêt et post-enquête, etc.

Le comité de pilotage réunit le noyau restreint des partenaires publics à mobiliser, ainsi que, ponctuellement, certains membres du cercle élargi en fonction des thématiques abordées. Ses membres ont pour mission principale de valider les propositions du titulaire et d'approuver, ou

le cas échéant de réorienter, les travaux d'élaboration du schéma-cadre. Si nécessaire, le comité de pilotage peut solliciter des personnes ressources disposant d'expertises spécifiques afin d'éclairer les décisions.

Le titulaire du groupement préparera, en lien avec la maîtrise d'ouvrage, les supports de présentation et rédigera le compte-rendu à envoyer dans un délai de 48h aux participants.

Au minimum, un comité est organisé à l'issue de chaque étape clé, **soit au moins six comités de pilotage (COPIL)** sur l'ensemble de la mission.

1.4.3 – Comité technique

Le comité technique se réunit tous les 2 mois pour suivre le déroulement opérationnel. Il est composé des services de l'État et des partenaires techniques disposant d'une expertise ou d'une implication directe dans la démarche.

L'interlocuteur privilégié de la maîtrise d'ouvrage, désigné par le titulaire, participe à l'ensemble des réunions du comité technique et prépare les supports de présentation. Celui-ci assure le suivi opérationnel et méthodologique de l'étude et prépare les décisions soumises au COPIL.

Le comité technique se réunit en amont de chaque COPIL afin d'en préparer les éléments, ainsi qu'avant toute consultation des partenaires publics à mobiliser.

Chaque comité fera l'objet d'un compte-rendu rédigé par le mandataire du groupement, à envoyer dans les 48h aux participants.

Un **minimum de huit comités techniques (COTECH)** est à prévoir sur l'ensemble de la mission.

1.4.4 – Réunions techniques

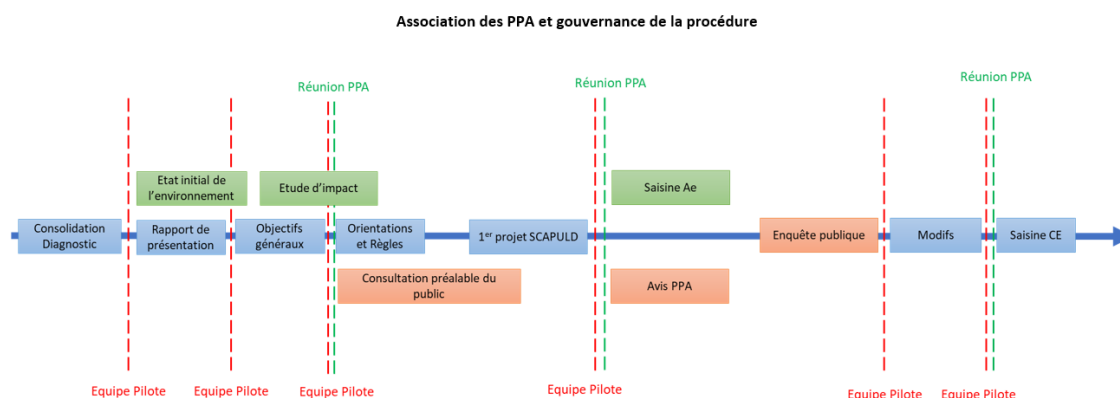
Des réunions techniques de travail se tiendront régulièrement entre la DRIEAT-UD92 et le titulaire pour s'assurer du bon avancement des études et d'anticiper toute difficulté éventuelle.

1.4.5 - Réunions Personnes Publiques Associées (PPA)

Deux réunions sont à prévoir pour préparer la consultation officielle des PPA :

- **après la phase 1** : présentation du diagnostic et recueil des observations sur les enjeux ;
- **avant l'arrêt du projet** : présentation du projet de territoire de façon informelle, afin de préparer la consultation officielle et d'anticiper d'éventuelles objections majeures.

À noter que lors de la consultation officielle des PPA, le titulaire n'interviendra pas directement, sauf pour clarifier certains points techniques soulevés.



Equipe pilote : Etat, Département, Courbevoie, Puteaux, POLD (II de l'article L. 123-24-1 CU). Possible d'inclure PLD.

Réunions PPA : Etat, Département, Courbevoie, Puteaux, POLD, PLD, Région, MGP, IDFM, CCI et CCA (III de l'article L. 123-24-1 CU). Possible d'inclure SNCF et Nanterre.

COTECH : 1 de préparation avant chaque réunion d'équipe pilote et chaque réunion PPA. 1 d'actions après chaque COPIL et réunion PPA.

Concertation préalable : impliquer les membres du CODEV PLD. A démarrer après 1^{ère} réunion élargie (post fixation des objectifs généraux)

1.5 Études et documents cadres à prendre en compte

« Atelier des Territoires » et l'esquisse de schéma cadre

« L'Atelier des Territoires : reprogrammer La Défense » (2025), conduit à l'échelle du quartier d'affaires et de ses différents secteurs, a permis de construire une vision stratégique partagée entre l'État, les collectivités et les acteurs locaux, afin de dégager des orientations urbaines et programmatiques qui ont fait l'objet d'une validation politique fin 2025.

La méthodologie mise en œuvre s'est structurée autour de trois piliers complémentaires :

- une analyse approfondie des besoins programmatiques fondée sur les usages, les dynamiques socio-démographiques et les ambitions de développement du territoire ;
- une approche urbaine et paysagère multi-échelles attentive aux parcours, aux ambiances et aux enjeux climatiques ;
- enfin, une évaluation fine du potentiel immobilier, appuyée sur un « Atlas des tours mutables », permettant d'articuler vision stratégique, faisabilité opérationnelle et conditions de mise en œuvre.

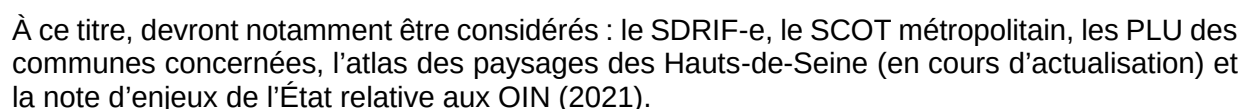
Ces trois piliers ont été mobilisés de manière continue et itérative, depuis le diagnostic initial jusqu'à la définition de la feuille de route opérationnelle.

Le titulaire devra s'inscrire dans la continuité de ces travaux et assurer la traduction réglementaire de l'esquisse du schéma cadre. Il ne s'agit en aucun cas de redéfinir les orientations stratégiques validées dans le cadre de l'Atelier des territoires ni de modifier les jauges programmatiques définies pour la diversification des usages du quartier.

À ce titre, les principaux documents à intégrer aux travaux du SCAPULD sont les livrables de l'Atelier des territoires, qui comprend le diagnostic territorial et thématique approfondi et l'ensemble des orientations programmatiques cartographiées :

- **Le diagnostic territorial et thématique approfondi**, incluant l'analyse des dynamiques urbaines, économiques et sociales du secteur (janvier 2026).
- **Les orientations urbaines et programmatiques cartographiées**,
- **Le détail des cibles programmatiques**, fondé sur des études fines des besoins en logements (dont logements étudiants), commerces et équipements.
- **L'esquisse de schéma cadre**, présentant les orientations urbaines et programmatiques à l'échelle OIN1 et leur déclinaison par secteur, sous forme de cartes et d'objectifs rédigés. Des exemples de ces cartographies devront être intégrés au cahier des charges.
- **L'atlas des immobiliers mutables**, identifiant les actifs présentant un potentiel de transformation.

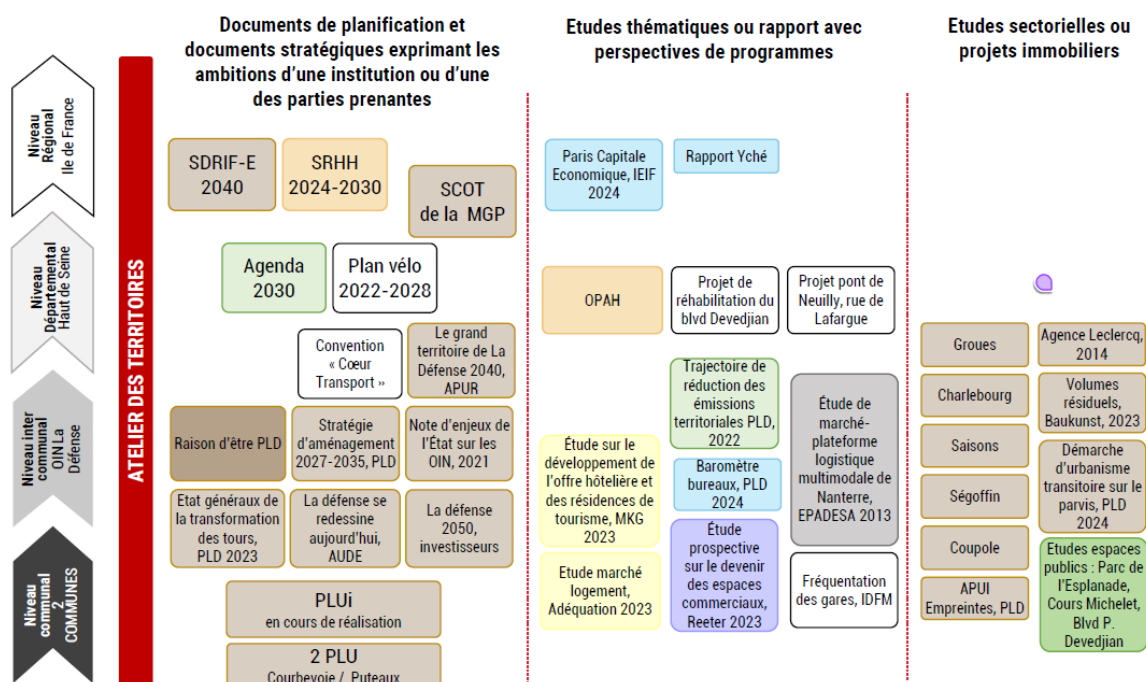
Le titulaire veillera plus largement à intégrer et prendre en compte l'ensemble des documents de planification et d'orientation, supérieurs comme inférieurs, afin d'assurer la cohérence du SCAPULD avec son environnement juridique, stratégique et opérationnel.



Le cas échéant, certains aspects thématiques sont à approfondir à travers les études et documents existants (liste non exhaustive) :

- L'étude sur le potentiel de développement résidentiel à La Défense (en cours).
- L'étude commerciale Reeter (2024).
- Diagnostic logistique urbaine du quartier Paris La Défense et recommandations (juin 2025 / 2026).

- La note stratégique de l'État reprenant les enjeux principaux du quartier d'affaires (mars 2026).
- Le rapport de la "Raison d'être" de l'établissement public local PLD (mars 2026).
- Le livrable du comité « La Défense 2050 », dont le masterplan bioclimatique » (2026).



Une documentation riche composée de document de planification, de stratégie et de projet

L'ensemble de ces éléments devra être mobilisé de manière cohérente et articulée, afin d'assurer une traduction opérationnelle fidèle des travaux existants et une intégration complète des enjeux territoriaux, programmatiques, environnementaux et fonciers dans le SCAPULD.

Les données SIG de la cartographie réalisée lors de l'Atelier des territoires seront mis à disposition.

A noter qu'une feuille de route post-Atelier des Territoires décline en sept axes opérationnels les actions concrètes engagées ou à engager par les parties prenantes (par ex : aménagement d'espaces publics en cours ou à venir, animation et structuration de partenariats, etc.) :

- 1- **Adapter La Défense aux transitions climatiques** : créer un espace public bioclimatique et végétalisé, renforcer la trame verte et les îlots de fraîcheur, désimperméabiliser les sols et reconnecter le quartier au grand paysage, afin d'améliorer le confort thermique, la biodiversité et l'attractivité du territoire.
- 2- **Reconnecter la dalle au territoire et aux quartiers** : améliorer la marchabilité et les mobilités douces, simplifier les infrastructures viaires, développer le réseau cyclable intercommunal et moderniser les pôles de transport pour rendre La Défense plus lisible, accessible et apaisée.
- 3- **Renouveler l'attractivité économique** : transformer le parc tertiaire existant, réhabiliter les bureaux obsolètes, développer des espaces flexibles adaptés aux PME et favoriser des projets immobiliers mixtes, afin de réduire la vacance et diversifier l'offre économique.
- 4- **Structurer un campus de la connaissance et de l'innovation** : accueillir de nouvelles formations et écoles, organiser un cœur de campus lisible (aménités, équipements, lieux de sociabilité), et développer des logements abordables pour étudiants et chercheurs, afin de renforcer les synergies entre enseignement, recherche et entreprises.

- 5- **Développer des quartiers de vie résidentiels animés et inclusifs** : produire 2 000 à 2 500 nouveaux logements d'ici 2035, incluant une part significative de logements sociaux et abordables, et renforcer les services et équipements de proximité pour assurer une animation continue et une vie de quartier durable.
- 6- **Révéler La Défense comme destination métropolitaine culturelle et touristique** : valoriser le patrimoine moderne, développer une offre culturelle et touristique, diversifier l'hôtellerie et créer des lieux de médiation pour équilibrer les usages entre semaine et week-end.
- 7- **Enclencher et piloter la transformation immobilière et urbaine** : organiser le dialogue partenarial, anticiper les mutations, activer les espaces vacants et coordonner la programmation des projets pour garantir la cohérence et la commercialité des opérations.

Article 2 – Contexte

2.1 – Présentation générale

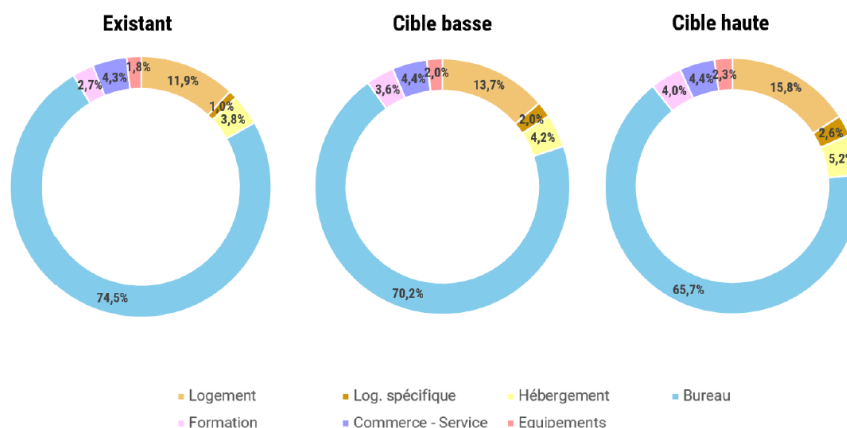
2.1.1 - La Défense, 1er quartier d'affaires d'Europe

Le quartier d'affaires de La Défense joue un rôle structurant pour l'activité économique et l'attractivité de notre pays. Le 1er quartier d'affaires européen, 3e mondial après New York et Tokyo, ce territoire unique en France recense sur 170 ha environ 2 800 entreprises sur 3,8 Mm², dont un gros tiers du CAC 40, regroupant au total de l'ordre de 200 000 salariés, 50 000 habitants et 70 000 étudiants sur le périmètre des deux opérations d'intérêt national.

Il fait aujourd'hui face à des enjeux renouvelés : les évolutions du marché immobilier international et national et un taux de vacance tertiaire proche de 15 % (contre 4,9 % en 2019), la nécessaire diversification des usages urbains, tout en renforçant son positionnement comme quartier d'affaires mondial, et, enfin, répondre aux enjeux nouveaux tels que la transition écologique ou le développement de l'intelligence artificielle.

A ce titre, Paris La Défense s'est doté d'une « Raison d'Être » qui fixe un nouveau cap stratégique pour le territoire : faire du quartier d'affaires un démonstrateur « post-carbone » à dimension mondiale et diviser par deux, d'ici 2030, les émissions territoriales de gaz à effet de serre.

La nécessité d'engager concrètement une diversification de la programmation du quartier est désormais partagée par l'ensemble des parties prenantes. Tout en affirmant que le quartier d'affaires restera quartier d'affaires, il s'agit de renouveler le modèle de développement de La Défense pour renforcer et pérenniser son attractivité.



Diversification des usages - Un quartier qui restera d'affaires

L'enjeu est donc d'affirmer la vocation de La Défense à devenir un territoire démonstrateur de la ville post-carbone pour faciliter la transformation des bureaux obsolètes, en faisant de La Défense un lieu d'expérimentation.

2.1.2 - Les enjeux en matière de planification

En 1950, le Conseil Général de la Seine approuve la création d'un centre d'affaires hors de Paris et l'État lance une mission de planification en 1956 sur deux zones : la zone A (130 ha), le quartier d'affaires proprement dit à Courbevoie et Puteaux, et la zone B (620 ha), à Nanterre, recevant de grands équipements (université, cité administrative, caserne) et les fonctions servantes du quartier d'affaires (logements sociaux, infrastructures de transport).

Par décret du 9 septembre 1958, l'Etat officialise la création de l'Établissement Public d'Aménagement de La Défense (EPAD), et le plan masse d'aménagement de la « zone A » est approuvé par le décret du 2 décembre 1964. Il prévoit la création d'une dalle permettant d'enfouir les infrastructures, la mixité des usages avec la programmation de 50 000 logements et de 30 000 m² de bureaux.

Par la suite, le quartier d'affaires va connaître un développement massif des programmes tertiaires et traverser les crises conjoncturelles au début des années 1970, 1990 et 2000, en pratiquant des relances immobilières fondées sur l'augmentation de la hauteur des tours, la densification de l'espace, le développement volontariste des infrastructures de transport et des mesures d'accompagnement (exemple du plan Barre de 1978 et du plan de renouveau de 2007). Au fil de ces développements, la planification d'origine se voit largement assouplie pour aboutir, tout en conservant les fondements de la vision urbaine d'origine, à une prépondérance marquée de l'immobilier tertiaire.

Le territoire de Paris La Défense est couvert par deux périmètres d'opération d'intérêt national depuis la création de ce régime en 1983 : l'OIN de La Défense (OIN 1), dont le périmètre a été modifié en 2028, objet du présent marché, et l'OIN de Nanterre La Garenne-Colombes (OIN 2) qui se compose principalement de la ZAC Seine Arche et de la ZAC des Groues.

Il n'existe pas aujourd'hui de document d'urbanisme unique applicable à l'OIN de La Défense, seuls s'appliquent les PLU communaux de Courbevoie, Nanterre et Puteaux. Le PLUi de l'EPT étant attendu pour 2029, les règles les plus récentes, sur une plus grande échelle, sont le SDRIF-e de la Région IDF (2025) et le SCOT de la Métropole du Grand Paris (2023).

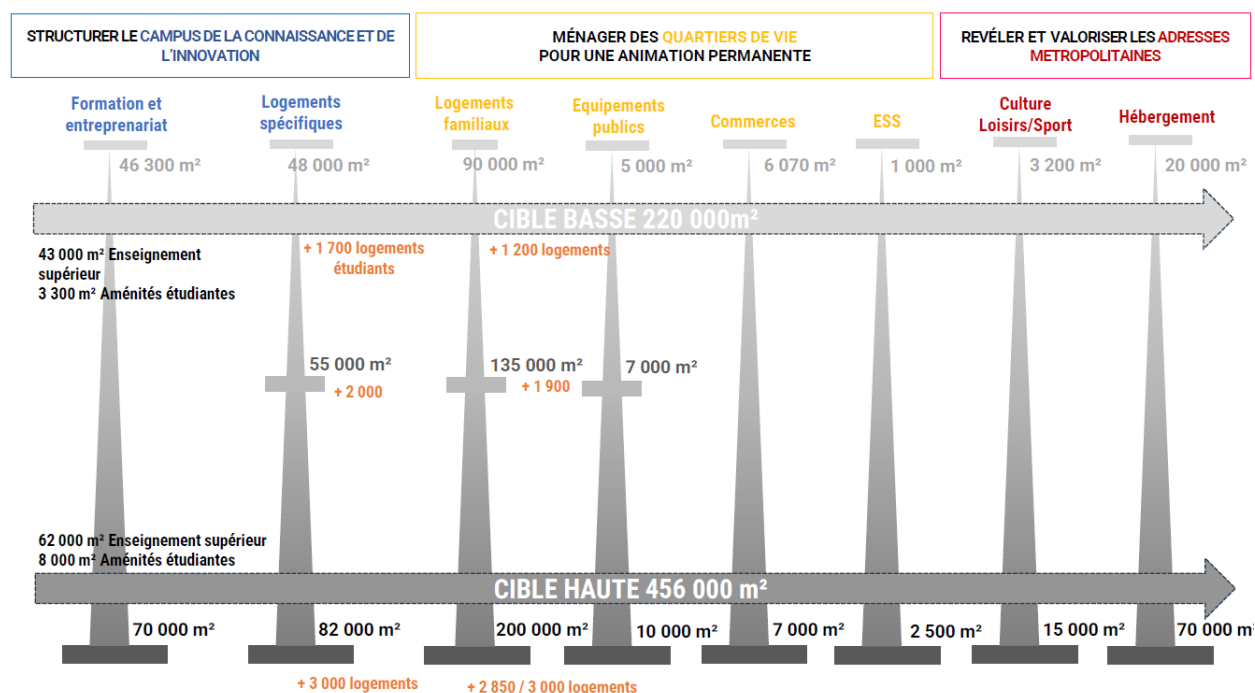
La réflexion engagée en 2025 à travers l'Atelier des Territoires portait sur la programmation urbaine, la diversification des usages du quartier d'affaires et la mutation d'une part significative du parc tertiaire obsolète vers d'autres fonctions (résidentiel, enseignement, services, commerces, équipements). Les analyses menées montrent que le potentiel de transformation ne se limite pas à 270 000 m² mais s'établit dans une fourchette comprise entre 220 000 m² et 456 000 m² de bureaux obsolètes, soit 6 à 12 % des surfaces tertiaires du quartier.

Ces analyses permettent de dégager des ambitions communes pour l'évolution du quartier et d'identifier les potentiels de diversification programmatique qui en découlent. Trois axes structurants se dégagent :

- **Structurer un véritable campus de la connaissance et de l'innovation**, en s'appuyant sur les dynamiques existantes d'enseignement supérieur, de recherche et d'entrepreneuriat, et en renforçant l'attractivité du quartier pour les établissements académiques et les acteurs de l'innovation.
- **Ménager des quartiers de vie favorisant une animation permanente**, en développant une offre résidentielle diversifiée, des services du quotidien, des commerces de proximité et des espaces publics adaptés à un usage continu, permettant de dépasser la mono-fonctionnalité tertiaire.
- **Consolider la destination touristique et culturelle**, en valorisant les atouts architecturaux et paysagers du site, en renforçant l'offre culturelle et événementielle, et en améliorant l'accueil des visiteurs.

Ces ambitions s'appuient sur des dynamiques déjà engagées et permettent de définir des cibles programmatiques cohérentes avec les besoins identifiés et les potentiels de mutation du quartier. Elles constituent ainsi la trajectoire programmatique de référence pour accompagner la transformation progressive du quartier d'affaires.

Elles résultent par ailleurs d'un travail de co-construction et de concertation mené tout au long de l'année 2025 avec les collectivités, secteur par secteur, permettant de converger vers des orientations spatialisées partagées et désormais validées par les villes.



Fourchettes programmatiques avec un principe de "cible basse" et de "cible haute", permettant d'appréhender différents scénarios de mutation en fonction des dynamiques immobilières et des besoins identifiés

L'analyse fine des besoins des neuf quartiers distincts de La Défense a permis d'identifier les grands équilibres programmatiques à viser dans chaque secteur (tertiaire, enseignement, logements, etc.). L'esquisse de schéma cadre, qui constitue une première formalisation des orientations urbaines et programmatiques spatialisées, a été élaborée à l'échelle du quartier d'affaires dans son ensemble ainsi qu'à celle de chacun de ses secteurs. Elle servira de base au futur schéma cadre d'aménagement urbain de l'OIN de La Défense, auquel les PLU des deux communes devront être rendus compatibles.

Cette esquisse s'articule autour de trois grandes orientations structurantes :

- **Adapter et requalifier les espaces publics**, afin d'améliorer leur qualité d'usage, leur lisibilité et leur capacité à accueillir de nouveaux services et mobilités.
- **Reconnecter la dalle à son territoire et renforcer les continuités entre les quartiers**, en améliorant les liaisons verticales et horizontales et en facilitant les parcours piétons et cyclables.
- **Renforcer la multifonctionnalité du quartier, en diversifiant les usages** (logements, enseignement, services, culture, loisirs) pour dépasser la mono-fonctionnalité tertiaire et soutenir une animation urbaine continue.

Le futur schéma cadre d'aménagement et de planification urbaine de La Défense (SCAPULD) devra ainsi préciser la stratégie de planification au niveau intercommunal afin d'assurer une cohérence d'ensemble dans les choix d'aménagement et de programmation.

Il constituera la traduction réglementaire et opérationnelle du projet de territoire.

2.1.3 - Le schéma cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme, un outil de planification opérationnelle pour La Défense

Le schéma cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense (SCAPULD) déterminera, sur le périmètre de l'OIN La Défense (OIN1), les orientations et les objectifs de l'État en matière d'aménagement, d'urbanisme, de logement, de commerce, de transports et de déplacements, de développement économique et culturel, d'équipements et de réseaux d'intérêt collectif, d'espaces publics, de préservation des paysages, du patrimoine et de l'environnement, ainsi que de transition écologique et énergétique.

Le schéma cadre devra prévoir la localisation et la programmation des aménagements, des infrastructures et des équipements publics et détermine les conditions que les documents d'urbanisme doivent respecter lorsqu'ils définissent des règles en matière de réalisation d'aires de stationnement, d'aménagement des surfaces non imperméabilisées, en application du I de l'article L. 151-22, ainsi que de hauteur, d'emprise au sol et d'implantation des constructions et aménagements.

Le SCAPULD sera ainsi l'outil pour le déploiement de projets d'urbanisme et d'aménagement innovants et intégrés à une échelle intercommunale, en réponse aux enjeux économiques, climatiques ou sociétaux complexes.

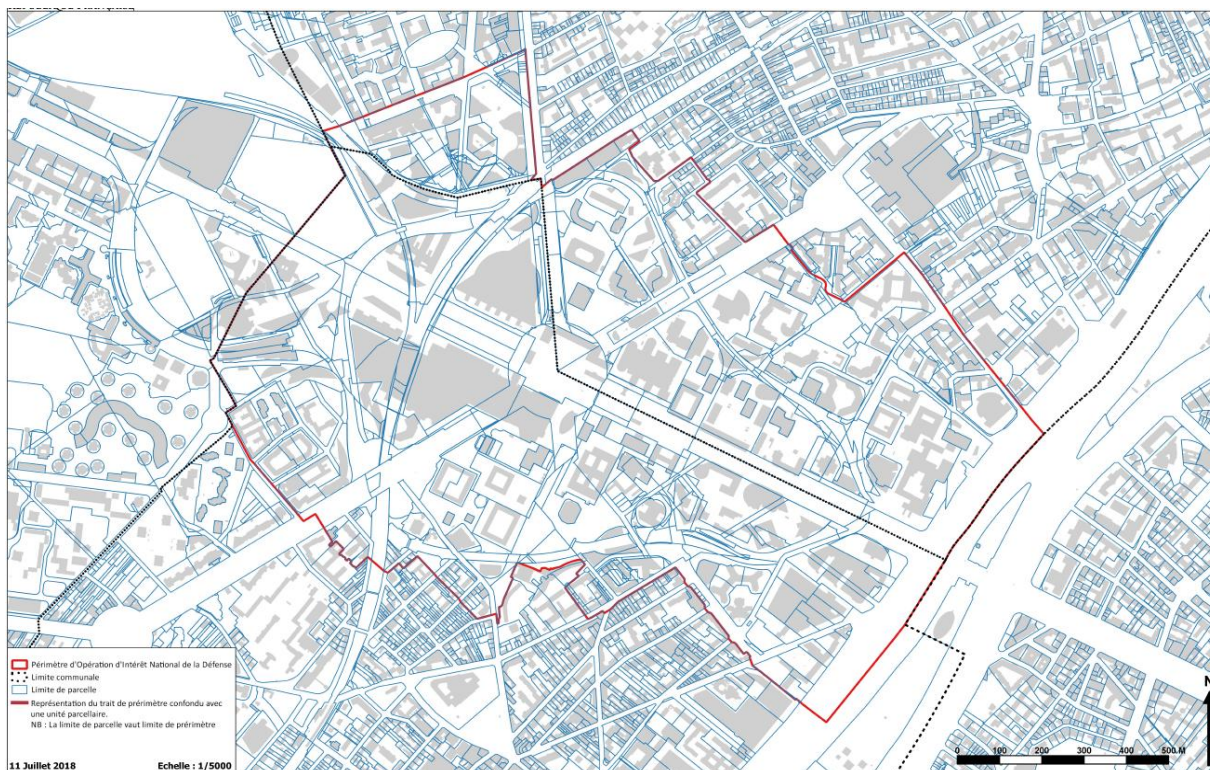
A ce titre, il articulera plusieurs volets stratégiques :

- Adaptation et atténuation des effets du changement climatique (résilience face aux risques, neutralité carbone de l'aménagement, etc.) et sobriété dans la consommation de l'énergie et des ressources,
- Anticipation, adaptation et changement de modèles face aux mutations économiques,
- Prise en compte des évolutions sociétales (mobilité, logement, services, qualité du cadre de vie, vivre-ensemble etc.),

- Accompagnement du déploiement de grandes politiques de l'État (infrastructures, opération d'intérêt national etc.).

2.1.4 - Le périmètre : le quartier d'affaires de La Défense

En application de l'article L. 123-24 du code de l'urbanisme, le périmètre du SCAPULD est celui de l'Opération d'Intérêt National de La Défense (OIN1).



Périmètre de l'OIN de La Défense, carte annexée au décret no 2018-665 du 27 juillet 2018

2.2 – Déroulement de la mission

Le processus attendu par la maîtrise d'ouvrage devra permettre la consolidation du projet de territoire élaboré lors de l'« Atelier des Territoires » à travers un travail étroit de collaboration entre le titulaire, le Maître d'ouvrage et les partenaires concernés. Les livrables issus de l'« Atelier des territoires » La Défense constituent le point de départ partagé et une vision politique déjà validée. Il s'agira, à partir de ces documents, de préciser la définition des orientations proposées, d'approfondir certaines thématiques et de les articuler avec un volet opérationnel et réglementaire, afin de les traduire dans un cadre opposable.

Le marché s'articule autour de différentes phases, interdépendantes, et dont les avancées doivent se superposer :

1. **Rapport de présentation et objectifs généraux** : cette phase comprend la compréhension des enjeux et des productions issus de l'« Atelier des Territoires » La Défense, la synthèse de ces documents, ainsi que l'identification d'éventuelles thématiques qui pourraient faire l'objet d'approfondissement. Cette phase aboutira à la rédaction du rapport de présentation et du fascicule des objectifs généraux. A noter que le rapport de présentation est composé d'une partie

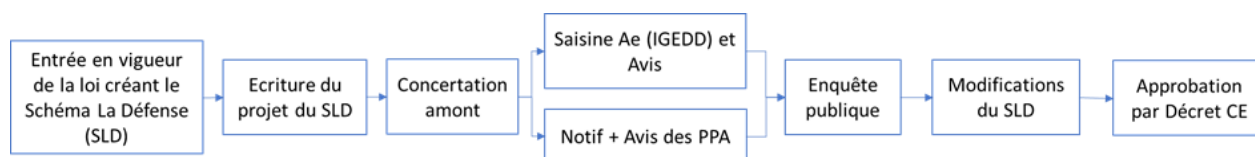
« évaluation environnementale » faisant partie d'une autre phase à articuler pour garantir la cohérence globale du document.

2. **Evaluation environnementale** : cette phase couvre les études spécifiques à mener (état initial de l'environnement, analyse des impacts prévisibles, justification des choix, mesures pour éviter-réduire-compenser, résumé non technique) ainsi que la procédure de concertation du public obligatoire associée. Cette phase devra être articulée avec la première phase, afin que le rapport de présentation soit le plus cohérent et lisible possible.
3. **Objectifs d'aménagement et orientations opérationnelles / les règles d'urbanisme** : cette phase découlera de la première phase et de la deuxième phase ci-dessus. À partir de la consolidation des objectifs généraux identifiés et validés, ces deux fascicules déclinent les objectifs et orientations fixés à deux échelles :
 - pour le quartier d'affaires (l'OIN sur 170 ha),
 - pour chacun des 10 secteurs.Ils reprennent les objectifs chiffrés issus de la démarche Atelier des Territoires et intègrent les premiers enseignements de l'évaluation environnementale, en mettant en évidence les points d'articulation entre les exigences environnementales et les ambitions programmatiques. Cette approche croisée permet de garantir la cohérence entre les besoins identifiés, les potentiels de mutation et les impératifs environnementaux, tout en assurant une lecture opérationnelle et spatialisée des orientations retenues.
4. **Enquête publique** : cette phase a pour objet l'organisation, le déroulé et la clôture de cette procédure sur la base du SCAPULD stabilisé. Sont compris dans cette phase la relecture du bilan du commissaire enquêteur pour éventuelles remarques ainsi que les ajustements à prévoir du schéma cadre.
5. **Etudes complémentaires** : cette phase permettra de couvrir d'éventuels besoins d'approfondissement identifiés sur des thématiques qui n'auraient pas été suffisamment traitées auparavant mais qui pourraient s'avérer centrales pour l'élaboration du SCAPULD (mobilités, logistique, commerce, réseaux, biodiversité, adaptation au changement climatique). Il convient de s'appuyer sur les études existantes.
6. **Post enquête publique** : cette phase vise à assister le maître d'ouvrage dans la procédure de dépôt du SCAPULD devant le Conseil d'Etat, notamment dans la préparation des réunions de travail avec le rapporteur du Conseil et dans l'effectuation des ajustements qui pourraient être demandés.
Cette phase couvre également tous les besoins post-approbation du SCAPULD : formalisation d'une documentation pédagogique et de supports de présentation.

Les phases se déclencheront progressivement (et selon les besoins pour la phase « études complémentaires »), et peuvent se dérouler, pour certaines, en parallèle pour garantir le respect d'un calendrier compact.

Ces phases se matérialisent chacune par des tranches spécifiques au sein du marché, présentées dans l'article 3.

Schéma d'élaboration du SCAPULD :



Ae : autorité environnementale. PPA : personnes publiques associées / SLD = SCAPULD

Article 3 - Les prestations attendues et le calendrier

3.1 – Les livrables et les tranches du marché

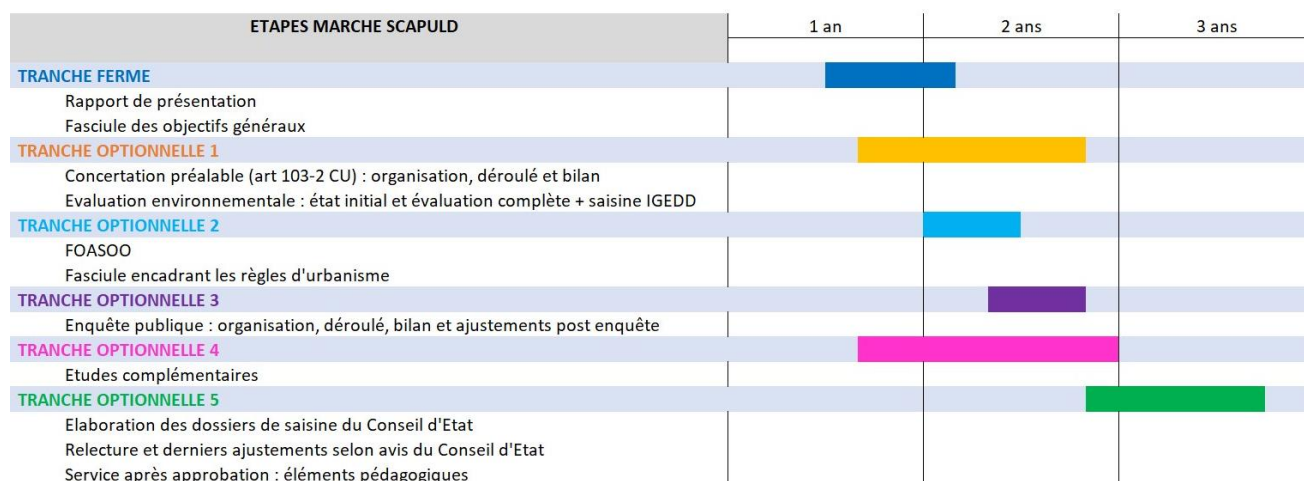
Le présent marché donnera lieu à la production de livrables (décrits ci-après), ainsi qu'à la conduite, au suivi et à la finalisation des procédures réglementaires obligatoires (évaluation environnementale, enquête publique, etc.), qui s'étendront sur tout ou partie de la durée du marché.

Ainsi, le SCAPULD sera composé des documents suivants :

1. **Rapport de présentation et Objectifs généraux,**
2. **Objectifs d'aménagement et d'Orientations opérationnelles,**
3. **Règles d'urbanisme.**

Le marché sera structuré en une tranche ferme et 5 tranches optionnelles :

Tranche	Durée maximale	Contenu
Tranche ferme	10 mois	Rapport de présentation (synthèse de diagnostic, justification des choix, synthèse pédagogique) Fascicule des objectifs généraux
Tranche optionnelle 1	14 mois	Evaluation environnementale Concertation préalable
Tranche optionnelle 2	6 mois	Objectifs d'aménagement et Orientations opérationnelles Fascicule d'encadrement des Règles d'urbanisme
Tranche optionnelle 3	6 mois	Enquête publique ²
Tranche optionnelle 4	10 mois	Approfondissements thématiques (mobilité, activités commerciales et logistiques, biodiversité, réseaux)
Tranche optionnelle 5	11 mois	Prise en compte des modification post-enquête publique et post-Conseil d'Etat Communication (plaquette de présentation)



Enchaînement des tranches du marché

3.2 – Tranche ferme – Contenu et livrables

Rapport de présentation

Objectifs généraux

Durée prévisionnelle : 10 mois maximum

3.2.1 – Le rapport de présentation

Rôle et principes généraux

Le rapport de présentation est un document d'ensemble destiné à expliquer et justifier les choix d'urbanisme et d'aménagement retenus. Il doit fournir une information complète, rédigée dans un langage clair et accessible, permettant de comprendre les motivations qui ont guidé les décisions prises.

Il comprend notamment un diagnostic territorial issu de la synthèse des livrables et études menées dans le cadre de l'Atelier des territoires et une synthèse pédagogique et illustrée mettant en évidence les principales conclusions pour chacune des thématiques étudiées.

Appuyée par des cartes, schémas et analyses spatialisées, cette synthèse doit permettre d'identifier les enjeux, les besoins et les potentiels qui s'exercent sur le territoire, et de constituer un véritable outil d'aide à la décision pour la maîtrise d'ouvrage en vue de l'élaboration du fascicule des objectifs généraux. Elle servira également de support de communication dans le cadre de la concertation avec la population.

Le rapport de présentation comprendra aussi l'évaluation environnementale exigée en application de l'article L. 123-24-1 CU. Elle sera composée d'un état initial de l'environnement et d'une étude d'impact.

Synthèse des besoins, potentiels, dynamiques en cours

L'initialisation de la démarche vise à permettre au prestataire de s'approprier le territoire et faire l'analyse de l'ensemble des documents mis à disposition, afin de produire une synthèse problématisée des livrables et études menées dans le cadre de l'Atelier des Territoires.

Il est attendu que cette synthèse mettra en lumière les besoins et potentiels du territoire, et précisera les dynamiques en cours sur les différentes thématiques (logement, de commerce, de transports et de déplacements, de développement économique et culturel, d'équipements et de réseaux d'intérêt collectif, d'espaces publics, de préservation des paysages, du patrimoine et de l'environnement, ainsi que de transition écologique et énergétique).

L'analyse se fera à l'échelle de l'OIN1 et par secteur.

Le bureau d'études identifiera et hiérarchisera également les thématiques nécessitant une analyse approfondie, en fonction des spécificités du territoire et des exigences législatives et réglementaires. La démarche s'appuiera notamment sur le recueil et l'analyse de la documentation disponible, des séances de travail avec l'équipe-projet, de visites de terrain et l'identification éventuelle de données manquantes.

Le prestataire proposera dans sa note méthodologique l'organisation des réunions nécessaires. Ce travail sera partagé et validé par l'ensemble des acteurs associés.

Attendus / livrables :

Les livrables attendus pour cette phase comprennent :

- Synthèse présentant les différentes thématiques et les enjeux hiérarchisés ;

- Un état des lieux structuré des composantes environnementales ;
- Des critères d'évaluation permettant de mesurer les incidences notables des choix et du projet.
- Une évaluation environnementale (voir point 3.2.3)

3.2.2 – Le fascicule des objectifs généraux

Finalité et principes généraux

Le fascicule des objectifs généraux constitue le socle stratégique du projet territorial. Il vise à définir une vision d'ensemble et à structurer les grands objectifs.

Il sert de cadre partagé entre les acteurs du territoire, garantissant la cohérence des politiques publiques locales.

À l'image d'un PADD de PLU, d'un PAS de SCoT ou du projet d'aménagement régional d'un SDRIF, il présente de manière synthétique les enjeux et les objectifs stratégiques du futur document d'urbanisme.

En reprenant les objectifs issus des réflexions conduites lors de l'Atelier des territoires, une vision spatialisée sous forme écrite et graphique des enjeux et orientations politiques, inclura notamment :

- Des zooms thématiques sur les enjeux majeurs ;
- Des zooms territoriaux par quartier.

Ce document synthétique permettra ainsi de :

- Définir le projet d'aménagement global du territoire ;
- Fixer les grandes orientations d'aménagement : armature urbaine, mobilités, habitat, économie, environnement (nature en ville) ;
- Engager l'articulation entre les politiques publiques locales et les stratégies sectorielles.

Attendus et livrables

Les livrables attendus pour cette phase comprennent :

- Un document narratif présentant la vision stratégique et les enjeux globaux ;
- Des grandes objectifs thématiques (habitat, mobilités, économie, environnement, etc.) ;
- Des schémas explicatifs ou cartes d'intention illustrant les choix structurants ;

Dans sa forme finale, le fascicule d'objectifs généraux devra être synthétique, lisible et accessible à l'ensemble des parties prenantes.

3.3 Tranche optionnelle 1 – Contenu et livrables

Evaluation environnementale

Concertation préalable

Durée prévisionnelle : 14 mois maximum

3.3.1 L'Évaluation Environnementale (EE)

Finalité et principes généraux

L'évaluation environnementale constitue un outil essentiel pour intégrer les enjeux environnementaux dans la conception et la mise en œuvre du projet. Elle vise à éclairer la décision publique en identifiant les sensibilités du territoire, en appréciant les effets potentiels

des orientations envisagées et en définissant les mesures nécessaires pour garantir la préservation ou l'amélioration de la qualité environnementale. Elle accompagne ainsi l'élaboration du SCAPULD à chaque étape, depuis la compréhension du contexte jusqu'au suivi de ses effets.

Il s'agit d'une démarche continue et itérative, conduite sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Elle doit permettre d'analyser les effets du SCAPULD sur l'environnement et de prévenir ses conséquences dommageables. Cette analyse comprend :

- Un état initial de l'environnement ;
- Les impacts prévisibles ;
- La justification des choix au regard des variantes envisageables ;
- Les mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences ;
- Un résumé non technique.

L'évaluation environnementale prend en compte l'ensemble des documents supra-communaux applicables. L'intégration des préoccupations environnementales doit respecter le triptyque **éviter > réduire > compenser**, c'est-à-dire chercher à éviter et supprimer les impacts avant de les réduire, puis compenser les impacts résiduels significatifs. Dans son offre, le bureau d'études devra chiffrer spécifiquement cette prestation.

L'état initial de l'environnement (EIE)

Première étape de l'évaluation environnementale, l'état initial vise à approfondir la dimension environnementale du territoire.

Il est attendu un état des lieux structuré des composantes environnementales : biodiversité, ressources en eau, qualité de l'air, exposition aux îlots de chaleur, sols, climat, paysages, pollution, adaptation au changement climatique, nuisances, risques et santé humaine. L'analyse devra également mettre en évidence les dynamiques d'évolution de ces composantes.

Cet éclairage permettra :

- D'identifier les enjeux environnementaux prioritaires ;
- De nourrir les choix d'aménagement ;
- D'apprécier les effets des actions envisagées ;
- De définir les mesures nécessaires à la préservation ou à l'amélioration de la qualité environnementale.

Attendus / livrables (EIE)

- État des lieux structuré des composantes environnementales
- Production de l'étude environnementale

L'évaluation environnementale (EE) / étude d'impact

L'évaluation environnementale vise à analyser les effets du SCAPULD sur l'environnement et à prévenir ses conséquences dommageables. Elle s'appuie sur l'état initial et comprend :

- l'analyse des impacts prévisibles ;
- la justification des choix au regard des variantes envisageables ;
- les mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences ;
- un résumé non technique.

Attendus / livrables (EE)

- Production de l'évaluation environnementale
- Rapport de l'évaluation environnementale (incluant impacts, variantes, mesures ERC, résumé non technique)

3.3.2 La concertation préalable

Concertation préalable

En application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, une concertation du public doit être organisée **tout au long de la procédure d'élaboration du SCAPULD** : en amont de l'évaluation environnementale et jusqu'à son approbation par décret en Conseil d'Etat.

Les finalités de la concertation sont les suivantes :

- Donner au public une information claire tout au long de la concertation,
- Sensibiliser la population aux enjeux et objectifs de la démarche conduite en vue de favoriser l'appropriation du projet,
- Permettre au public de formuler des observations et propositions qui seront prises en compte dans le cadre de l'élaboration du document.

Pendant toute la durée de la concertation, sont mises en place les modalités de concertations suivantes :

- Information régulière au Préfet, aux personnes publiques associées, aux partenaires institutionnels, associatifs et privés à travers :
- La diffusion d'un bulletin d'information spécifique (Site Internet de la DRIEAT) pour communiquer à chaque étape de la procédure à minima ;
- L'organisation régulière de réunions destinées à présenter l'état d'avancement du projet et à recueillir leur avis ;
- La tenue de séminaires comportant des ateliers-débats.

Concertation avec la population de l'OIN à partir :

- De réunions publiques dans les communes membres en présentiel avec l'option de visioconférence ;
- De l'élaboration des éléments de langage ou documentations à diffuser pour la mobilisation des médias (presse écrite, audiovisuelle, internet) ;
- De l'élaboration des contenus pour l'outil numérique dédié, pour recueillir les avis du plus grand nombre.

En amont de l'enquête publique, il sera donc organisé plusieurs réunions publiques (2 à 3 réunions publiques) pour présenter le projet de schéma. Une plateforme numérique sera mise en place pour recueillir les observations et propositions du public. Des registres physiques seront aussi mis à disposition en Préfecture, en mairies de Courbevoie et Puteaux, au siège de l'EPT Paris Ouest la Défense.

Le processus de concertation sera proposé par l'Etat. Il reviendra cependant au prestataire de fournir la matière technique pour alimenter les supports physiques de cette concertation. Ses compétences techniques pourront également être sollicitées dans la mise en œuvre du processus de concertation (notamment pour des interventions lors des réunions publiques).

Il est demandé d'assurer une présence technique et un appui pédagogique lors des phases de concertation réglementaire.

Cette concertation devra faire l'objet d'un bilan au moment qui sera déterminé par l'arrêté fixant les modalités d'organisation de la concertation du public, conformément à l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme. Il est néanmoins prévu de verser le bilan de cette concertation au dossier d'enquête publique relatif à l'élaboration du Schéma cadre.

Attendus :

- Fixer et organiser les modalités de concertation : recueil dématérialisé et physique des observations, organisation de plusieurs réunions publiques

- Elaborer le bilan de la concertation
- Participer à la concertation (en présentiel et préparation des supports) et intégration des bilans dans la réflexion

3.4 – Tranche optionnelle 2 – contenu et livrables

Fascicule d'objectifs d'aménagement et d'orientations opérationnelles

Fascicule d'encadrement des règles d'urbanisme

Durée prévisionnelle : 6 mois maximum

3.4.1 - Fascicule d'Objectifs d'Aménagements et d'Orientations Opérationnelles

Finalité et principes généraux

Le fascicule d'Objectifs d'aménagements et d'Orientations Opérationnelles a pour vocation de traduire la vision stratégique en un cadre opérationnel d'aménagement opposable aux PLU(i). Il constitue un document unique, à la fois stratégique et réglementaire, garantissant la cohérence des choix d'aménagement et leur déclinaison opérationnelle.

Les objectifs spatialisés de l'esquisse du schéma cadre et des schémas sectoriels des quartiers, élaborés lors de l'Atelier des Territoires, en constituent la base stratégique qu'il convient de préciser et de compléter au besoin.

Une attention particulière devra être portée sur la compatibilité des aménagements projetés avec la capacité structurelle et technique de la dalle, le raccordement aux réseaux et voiries existantes (y compris les circulations douces) ainsi que la qualité de l'insertion.

Il intègre :

- Des objectifs d'aménagement quantitatifs et qualitatifs ;
- Des objectifs localisés, présentés à travers des schémas d'aménagement
- Des orientations opérationnelles opposables.

Ce document fixe les objectifs et orientations permettant :

- D'encadrer l'urbanisation (densités, conditions d'ouverture, renouvellement urbain) ;
- D'organiser l'armature territoriale (centralités, polarités, équipements structurants) ;
- De renforcer les espaces verts et publics (trames écologiques, paysages, nature en présence, pleine terre) ;
- De structurer les politiques sectorielles (habitat, mobilités, économie, environnement, équipements publics, enseignement, infrastructure verte) ;
- De fournir un cadre cohérent et partagé pour la mise en œuvre des politiques d'aménagement.

Le document : objectifs précis, chiffrés et spatialisés

Ce document traduit les enjeux globaux en objectifs opérationnels. Il vise à préciser, quantifier et territorialiser les ambitions stratégiques, afin de guider la mise en œuvre et d'assurer un suivi mesurable des actions.

Attendus / livrables

La mission consistera à produire environ 10 documents, chacun correspondant à un secteur d'étude, comprenant :

- Un volet rédigé, explicitant les objectifs d'Aménagements et d'Orientations Opérationnelles ;

- Un volet graphique, permettant leur traduction programmatique et spatiale.

Chaque document comprendra :

- Une liste d'objectifs opérationnels, dont certains chiffrés, déclinés par secteur d'étude ;
- Des indicateurs de suivi programmatique permettant d'évaluer la mise en œuvre ;
- Le cas échéant, des tableaux de synthèse ou cartographies de répartition des objectifs.
- Des orientations prescriptives (opposables) et des recommandations, déclinées par secteur d'étude.

3.4.2 - Fascicule des Règles d'urbanisme

Finalité et principes généraux

Le fascicule des règles d'urbanisme a pour objectif d'apporter un cadre clair sous forme de dispositions réglementaires et opposables aux PLU(i).

Il regroupe les dispositions encadrant les règles fixées par les PLU(i) relatives à la réalisation des parcs de stationnement, l'aménagement des surfaces non imperméabilisées conformément au I de l'article L.151-22, ainsi que la hauteur, l'emprise au sol et l'implantation des constructions et aménagements. L'article L. 123-24 du code de l'urbanisme encadre strictement le champ d'application de ces dispositions permettant d'encadrer les règles des PLU(i).

Ces encadrements de règles doivent permettre d'orienter l'aménagement futur ou la mutation progressive des secteurs à enjeux, même en l'absence de maîtrise foncière directe.

Les dispositions encadrant les règles devront respecter les objectifs définis dans le fascicule des objectifs généraux et le FOASOO et couvrir les thématiques ci-dessus.

Le document

Le document est constitué des dispositions écrites et graphiques, éventuellement spatialisées et/ou thématiques, nécessaires à l'encadrement de certaines règles des PLU(i).

Le document devra ainsi intégrer des dispositions sectorielles, pouvant être établies par secteur d'aménagement ou quartier pour assurer la cohérence des projets.

Attendus / livrables :

- Documents et règlements écrits

3.5 – Tranche optionnelle 3 – contenu et livrables

Enquête publique

Durée prévisionnelle : 6 mois maximum

3.5.1 – Enquête publique

L'enquête publique constitue une étape essentielle de la procédure, visant à garantir l'information et la participation du public dans l'élaboration du projet. Elle permet de recueillir les observations, avis et propositions des habitants, associations et acteurs concernés, afin d'éclairer la décision publique. Elle contribue ainsi à la transparence du processus, à la qualité du projet et à son acceptabilité sociale, en donnant à chacun la possibilité de s'exprimer sur les choix envisagés.

L'enquête publique intervient après la finalisation du dossier soumis à consultation, comprenant notamment le projet, ses justifications, les analyses environnementales et les avis

administratifs. Elle est conduite sous la responsabilité d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête, désigné(e) par le président du tribunal administratif, garant(e) de l'impartialité et du bon déroulement de la procédure. Pendant toute la durée de l'enquête, le public peut consulter le dossier, formuler des observations et rencontrer le commissaire enquêteur lors de permanences dédiées.

À l'issue de la période de consultation, le commissaire enquêteur analyse l'ensemble des contributions, rédige un rapport relatant le déroulement de l'enquête et formule des conclusions motivées, qui peuvent être favorables, favorables avec réserves ou défavorables. Ces conclusions éclairent l'autorité compétente dans sa décision finale d'approuver, de modifier ou d'abandonner le projet. L'enquête publique constitue ainsi un moment clé de la procédure, garantissant la prise en compte des attentes et préoccupations du public.

La note de cadrage

Une note de cadrage relative à l'enquête publique sera établie par le Titulaire pour proposer l'ensemble des éléments nécessaires au bon déroulement de la procédure et à la participation du public. Elle devra expliciter les modalités de consultation, les pièces constitutives du dossier, les conditions d'accès à l'information et les moyens mis à disposition pour recueillir les observations. Elle devra également préciser le rôle du commissaire enquêteur, les modalités d'organisation des permanences, ainsi que les conditions de dépôt, de traitement et de prise en compte des contributions.

La note devra également intégrer les exigences du Code de l'environnement relatives à la participation du public. Elle devra ainsi rendre compte de la manière dont les observations du public ont été prises en considération, expliciter les évolutions du projet résultant de l'enquête publique, assurer la traçabilité des contributions et de leur traitement, et garantir la transparence du processus décisionnel. Elle devra enfin prévoir les modalités d'intégration des conclusions du commissaire enquêteur, qu'elles soient favorables, assorties de réserves ou défavorables, et préciser les ajustements à apporter au projet en conséquence.

Le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique du schéma cadre a pour objectif de présenter de manière complète, claire et accessible les intentions d'aménagement portées par la collectivité, les principes structurants du projet et les effets attendus sur le territoire. Il doit permettre au public de comprendre les choix retenus, les enjeux auxquels répond le schéma cadre, les contraintes identifiées et les scénarios envisagés, afin de formuler des observations éclairées. En assurant la transparence du processus d'élaboration et la traçabilité des décisions, le dossier constitue un support essentiel pour éclairer l'avis du commissaire enquêteur et la décision finale de l'autorité compétente, tout en garantissant une appropriation large et informée du projet par l'ensemble des acteurs concernés.

Le déroulé de l'enquête publique

Le déroulé de l'enquête publique vise à organiser, dans un cadre réglementaire précis, l'information du public, la participation de toutes les parties prenantes et la mise à disposition des éléments nécessaires à une appréciation éclairée du schéma cadre. Il comprend l'ouverture officielle de l'enquête par arrêté, la mise à disposition du dossier dans des lieux et formats accessibles, la tenue de permanences du commissaire enquêteur, ainsi que la collecte des observations du public par différents moyens. L'ensemble du processus doit garantir la transparence, la neutralité et la traçabilité des contributions, afin de permettre au commissaire enquêteur d'établir un rapport et des conclusions motivées. Ce déroulé constitue une étape essentielle pour éclairer la décision finale de l'autorité compétente et assurer que le schéma cadre bénéficie d'une appropriation large et d'un débat public effectif.

Le bilan et prise en compte des observations

Le livrable consacré au bilan et à la prise en compte des observations issues de l'enquête publique a pour objectif de restituer de manière structurée, transparente et argumentée

l'ensemble des contributions recueillies durant l'enquête, ainsi que la manière dont elles ont été analysées et intégrées dans l'évolution du schéma cadre. Il doit permettre d'identifier les points de consensus, les préoccupations exprimées, les demandes de modification ou de clarification, et d'expliquer les réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage, qu'il s'agisse d'ajustements du projet, de compléments d'analyse ou de justifications motivées en cas de non-modification. Ce document constitue une pièce essentielle pour éclairer la décision finale de l'autorité compétente, garantir la traçabilité du processus participatif et démontrer la prise en compte effective des contributions du public dans l'élaboration du schéma cadre.

Attendus / livrables

- Proposition de note de cadrage pour l'organisation et le déroulé de l'enquête publique
- Préparation du dossier d'enquête publique (mise en forme, complétude, conformité réglementaire)
- Accompagnement au déroulement de l'enquête publique (appui au maître d'ouvrage, réponses aux demandes du commissaire enquêteur)
- Intégration des conclusions du commissaire enquêteur
- Note de synthèse sur la prise en compte des avis du public

3.6 – Tranche optionnelle 4 – contenu et livrables

Durée prévisionnelle : 10 mois maximum

Une tranche optionnelle dédiée aux approfondissements thématiques permet de compléter l'élaboration du schéma cadre lorsque certaines informations, données ou analyses s'avèrent insuffisamment documentées.

Elle offre à la maîtrise d'ouvrage la possibilité de mobiliser, de manière ciblée et proportionnée, des investigations complémentaires sur des thématiques déterminantes pour la cohérence du projet.

3.6.1 – Approfondissements sur le thème « mobilités »

Le quartier bénéficie d'une situation exceptionnelle au cœur de plusieurs réseaux structurants – RER, métro, Transilien, tramway et centre-bus – qui en font l'un des pôles les mieux connectés de la Région. Cette accessibilité majeure constitue un atout stratégique, mais elle révèle aussi des limites importantes, notamment dans la manière dont la dalle, en surplomb, se connecte aux quartiers limitrophes. Les liaisons verticales et transversales restent souvent complexes, discontinues ou peu lisibles, ce qui freine les déplacements du quotidien et limite l'intégration du quartier dans son environnement proche.

Un enjeu central réside ainsi dans le **renforcement du maillage des mobilités douces**. Les continuités piétonnes et cyclables doivent être clarifiées, sécurisées et amplifiées pour offrir des parcours fluides, accessibles et attractifs, tant sur la dalle qu'en connexion avec les tissus urbains voisins. Structurer un réseau cohérent de mobilités actives est indispensable pour accompagner les évolutions du quartier et favoriser l'émergence d'un véritable lieu de vie.

Attendus / livrables

- Synthèse des études des mobilités et des connexions inter-quartiers
- Propositions de structuration du maillage des mobilités (ie. transposer les orientations et spatialisations des liaisons portées sur l'esquisse de schéma cadre afin de les rendre conforme aux principes du SCAPULD)

3.6.2 – Approfondissements sur le thème « activités commerciales et logistiques »

L'approfondissement sur le volet commercial et logistique doit permettre d'identifier la localisation et la nature des commerces existants, les secteurs d'activité représentés, leurs dynamiques et leurs limites, afin de repérer les besoins, les activités à renforcer, celles à réguler et les manques à combler. A ce titre, il convient de s'appuyer sur l'étude REETER qui a réalisé un plan de merchandising et de calibrer / spatialiser les typologies de commerces.

Cet exercice doit intégrer une distinction essentielle entre la dalle, où se concentrent des activités spécifiques au quartier d'affaires, et les quartiers limitrophes, qui accueillent une offre plus diversifiée et de proximité. L'enjeu est d'analyser la complémentarité entre ces deux systèmes commerciaux pour construire une stratégie de planification cohérente, équilibrée et capable de soutenir l'animation quotidienne, la mixité fonctionnelle et l'attractivité du quartier au-delà des heures de bureau.

Attendus / livrables

- Synthèse des diagnostics menés relatifs aux activités commerciales existantes (CCI92 et PLD)
- Orientations pour une stratégie commerciale spatialisée dans les quartiers

3.6.3 – Approfondissements sur le thème « biodiversité et adaptation au changement climatique »

Le renforcement du maillage vert d'un quartier historiquement très minéralisé permettra d'identifier les leviers pour renforcer la présence de nature en ville, lutter contre l'effet de l'îlot chaleur urbain et d'améliorer la résilience écologique du site (confort estival et hivernal).

Il s'agit d'évaluer l'état actuel des continuités écologiques, la qualité et la localisation des espaces végétalisés, les potentiels d'accueil de la faune et de la flore au regard des contraintes structurelles liées à la dalle et aux infrastructures.

Cet approfondissement doit permettre de définir des orientations adaptées pour augmenter la biodiversité ordinaire et fonctionnelle, créer des îlots de fraîcheur, renforcer les trames vertes et bleues, et contribuer à un cadre de vie plus agréable, tout en articulant ces ambitions avec les quartiers limitrophes pour assurer une cohérence écologique à l'échelle élargie qui sera traduite dans la planification de l'urbanisme de La Défense.

Attendus / livrables

- Synthèse analytique du potentiel écologique, prenant en compte les spécificités de La Défense (quartier sur dalle)
- Identification des principaux enjeux liés aux effets du changement climatique
- Orientations pour une stratégie de biodiversité, de végétalisation et d'adaptation au changement climatique à l'échelle des différents quartiers

3.6.4 – Approfondissements sur le thème « réseaux »

Dans le cas où un manque d'information serait problématique pour l'élaboration du SCAPULD, l'approfondissement sur les réseaux vise à comprendre la structure technique qui sous-tend le fonctionnement du quartier, tant en sous-sol qu'en surface, afin d'identifier les capacités, les contraintes et les marges d'évolution nécessaires pour accompagner les transformations futures. Cet approfondissement vise à rassembler les informations disponibles auprès des acteurs.

Il s'agit d'avoir une idée un peu plus précise de l'organisation et de l'état des réseaux (eau, assainissement, électricité, chaleur, télécommunications, gestion des déchets), leur interaction avec la structure de la dalle et les infrastructures existantes, ainsi que leur compatibilité avec les usages actuels et les projets à venir. L'objectif est de projeter des aménagements cohérents avec l'existant, tout en anticipant les mutations, renforcements ou adaptations indispensables pour soutenir un quartier plus résilient, performant et évolutif.

Attendus / livrables

- Diagnostic des réseaux et de la structure technique du quartier par concaténation de l'information disponible
- Orientations pour l'évolution et l'adaptation des réseaux

3.7 – Tranche optionnelle 5 – contenu et livrables

Dossier de réponse et de prise en compte des demandes de précision et d'ajustements suite au Conseil d'Etat
Dossier de communication
Durée prévisionnelle : 11 mois maximum

Finalité et principes généraux

Cette tranche optionnelle intervient à l'issue de la livraison complète du schéma-cadre. Elle vise à accompagner la maîtrise d'ouvrage au moment de la saisine du Conseil d'État, étape déterminante pour la validation juridique du document, et après l'approbation du schéma.

L'objectif est d'assurer la continuité technique et méthodologique entre la production du SCAPULD et son examen par le Conseil d'Etat, en garantissant la solidité du dossier, la cohérence des pièces et la capacité à répondre aux éventuelles demandes de précisions ou d'ajustements.

Cet accompagnement permet de sécuriser la procédure, de renforcer la robustesse juridique du document et d'apporter à la maîtrise d'ouvrage une expertise réactive dans une phase où les enjeux de conformité réglementaire, de justification des choix et de traçabilité des décisions sont particulièrement élevés.

3.7.1 – Dossier de réponse et de prise en compte des demandes de précision et d'ajustements suite au Conseil d'Etat

Le titulaire apportera un appui technique, méthodologique et rédactionnel destiné à accompagner la maîtrise d'ouvrage lors de la saisine du Conseil d'État. Cet appui couvrira l'ensemble des opérations nécessaires à la finalisation, à la consolidation et, le cas échéant, à l'ajustement des pièces du SCAPULD afin d'en garantir la conformité aux exigences légales et réglementaires. Il portera notamment sur la vérification de la cohérence interne du dossier et de la solidité des justifications apportées, sur la revue de conformité réglementaire et environnementale des différentes pièces, ainsi que sur l'analyse de leur bonne articulation. Le titulaire devra également produire les compléments, reformulations ou précisions demandées par la maîtrise d'ouvrage ou par les services de l'État, préparer les éléments nécessaires à la transmission formelle du dossier et intégrer les observations formulées par le Conseil d'État au cours de l'examen du projet.

Attendus / livrables

- Un rapport de vérification attestant de la cohérence, de la conformité et de la complétude des pièces du SCAPULD.
- Une version consolidée du SCAPULD, intégrant les ajustements rédactionnels et techniques validés par la maîtrise d'ouvrage (fichiers modifiables + version PDF).
- Un tableau de suivi des demandes de précisions (format tableur), retraçant pour chaque observation : l'auteur, la nature de la demande, la réponse apportée, la pièce modifiée et la date de mise à jour.
- Un dossier de transmission au Conseil d'État, comprenant l'ensemble des pièces finalisées, la note de présentation et les documents annexes requis.

3.7.2 – Dossier de communication

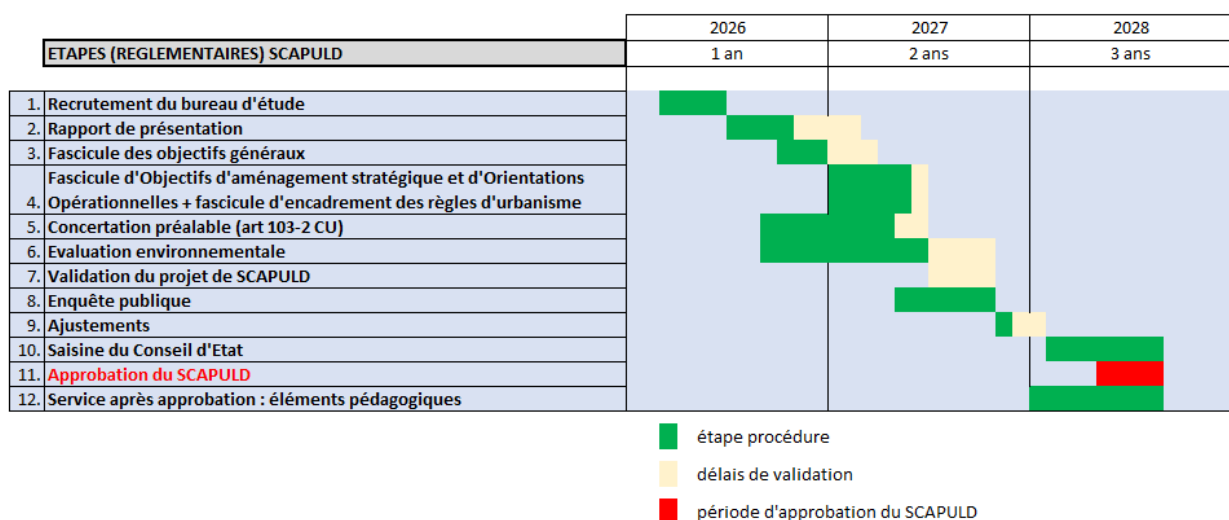
Le titulaire réalisera un dossier de communication destiné aux partenaires institutionnels (élus, établissements publics, aménageurs, etc.) ainsi qu'au public. Ce dossier devra permettre de présenter de manière claire, pédagogique et accessible les objectifs, les choix structurants, les effets attendus et les principales orientations du SCAPULD.

Le contenu devra être adapté aux différents publics cibles et permettre une compréhension aisée des enjeux, de la démarche et des résultats du schéma-cadre. Il pourra inclure des supports graphiques, des synthèses thématiques, des éléments de vulgarisation technique et tout document facilitant l'appropriation du projet.

Attendus / livrables

- Dossier de communication complet, structuré et adapté aux différents destinataires ;
- Supports pédagogiques ou graphiques facilitant la compréhension du SCAPULD ;
- Éléments de présentation, destinés à la diffusion institutionnelle et publique.

3.8 – Le calendrier prévisionnel



Afin d'assurer le bon déroulement calendaire du marché, le titulaire doit prendre en compte les grandes échéances suivantes :

- Présentation des axes structurants du rapport de présentation et des objectifs généraux : automne 2026 ;

- **Présentation du fascicule des objectifs d'aménagement stratégique et des orientations opérationnelles (FOASOO) et du fascicule encadrant les règles d'urbanisme en avril 2027 ;**
- **Soumission du projet de SCAPULD avant l'été 2027 ;**
- **Concertation continue et processus d'évaluation environnementale tout au long de la procédure d'élaboration du SCAPULD.**

Le délai d'exécution propre à chaque tranche optionnelle commence à courir à compter de la date indiquée dans la décision d'affermissement de la tranche concernée.

Article 4 – Compétences attendues

4.1 – Les compétences obligatoires pour le titulaire du marché

Il est attendu une équipe resserrée, agile, en capacité de mobiliser, suivant le contexte, des compétences complémentaires. L'équipe devra posséder les compétences principales suivantes, et pouvoir justifier de celles-ci par des références solides :

- **Compétences dans les domaines de planification urbaine et de stratégie territoriale**

Le prestataire devra disposer de compétences à élaborer un projet territorial et de décliner une stratégie urbaine en urbanisme réglementaire. Il s'agira de finaliser une réflexion multi-scalaire (des sous-quartiers jusqu'au grand quartier de La Défense), tout en intégrant l'ensemble des dimensions de l'aménagement du territoire de La Défense (habitat, économie, mobilité, paysage, environnement, etc.).

À ce titre, il devra maîtriser les compétences essentielles en matière de **planification et d'urbanisme, le SCAPULD étant un document d'urbanisme à visée stratégique et de long terme.**

Il pourra, le cas échéant, s'appuyer sur les compétences d'un programmiste afin de consolider les orientations programmatiques et leurs traductions chiffrées. Le mandataire adoptera une posture d'accompagnement opérationnel des territoires.

- **Compétence en matière environnementale**

Le prestataire devra disposer de compétences pluridisciplinaires en environnement et une rigueur méthodologique pour produire des rapports pédagogiques et de qualité. Ainsi, un bureau d'études spécialisé en environnement devra porter deux missions principales : **élaborer l'État initial de l'environnement (EIE) et l'évaluation environnementale du territoire (EE).**

En plus de ces deux missions spécifiques, le travail devra aborder tous les thèmes requis par la réglementation : le cadre physique (topographie, géologie, climat...), les milieux naturels, espaces naturels remarquables, biodiversité, trames vertes et bleues, les paysages, les Ressources et risques, le cadre vie environnemental (qualité de l'air et de l'eau...)

- **Compétences dans le domaine juridique et du droit de l'urbanisme**

Le prestataire devra disposer de compétences confirmées en droit de l'urbanisme, droit de l'environnement et droit public, et être en mesure de vulgariser ses analyses auprès d'élus et de techniciens. Une connaissance actualisée de la jurisprudence et une expérience avérée d'accompagnement d'EPCI ou de syndicats mixtes dans l'élaboration ou la révision de SCOT ou PLU(i) seront particulièrement appréciées.

Cette compétence permet de **sécuriser juridiquement l'ensemble du processus d'élaboration du SCAPULD**, depuis la prescription jusqu'au rendu exécutoire du document. La mission couvre la co-écriture juridique des pièces du SCAPULD, l'assistance dans le suivi des procédures administratives et réglementaires, ainsi que la prévention des risques contentieux.

L'objectif central est de garantir la conformité du SCAPULD au cadre légal et de produire un document juridiquement robuste.

- **Compétences en matière de participation des habitants et de la société civile**

Le prestataire devra disposer de compétences avérées en animation et en concertation publique afin d'assurer la conduite de la **concertation préalable, la préparation et le déroulement de l'enquête publique, ainsi que la mise en œuvre d'une stratégie de communication globale**.

Les habitants, usagers ou citoyens peuvent directement être à l'origine de la transformation de leur quartier, leur territoire ou leur environnement et la prise en compte des initiatives et expertises citoyennes est souvent déterminante. Les champs d'implication du prestataire dans le domaine participatif sont potentiellement très vastes : transition écologique, économie sociale et solidaire, renouvellement urbain, aménagement de l'espace public, mobilités, culture, santé, etc.

4.2. Les compétences complémentaires facultatives

En plus des compétences principales et obligatoires requises pour la rédaction du SCAPULD, l'équipe du titulaire du marché doit pouvoir s'adjoindre au cas par cas des compétences spécifiques. De manière non exhaustive, ces compétences peuvent concerner les domaines suivants :

- **Compétence en matière de mobilité urbaine**

Cette compétence sera centrée sur les formes de mobilité en zone dense et offrant un grand nombre de transports en communs structurants (métros, RER, transilien, ...), des transports en communs de rabattement (bus) et un réseau de mobilités douces à renforcer (piétons, vélos).

- **Compétence en matière de développement économique, commerciale et logistique et de mutation d'activités**

Cette compétence doit permettre d'accompagner les réflexions autour d'une stratégie de recomposition du tissu économique ou d'activités en lien avec la transformation des modèles de développement dans une perspective de transition sur les lieux et les liens qui existent entre habitat, emploi, services, commerces, mobilité, etc. à l'échelle locale comme de grands territoires fonctionnels.

- **Compétence en matière de ressources naturelles, de biodiversité et d'adaptation au changement climatique**

Le titulaire peut être sollicité pour aider à la conception d'une stratégie de territoire tirant mieux parti des ressources naturelles, de la protection et de la valorisation des espaces naturels, et en général du vivant. Un projet de territoire fondé sur les richesses écologiques est à même d'améliorer la qualité de vie, la qualité de l'air et la santé des habitants, etc.

Une attention particulière sera également accordée à l'adaptation au changement climatique du quartier et aux risques auquel il peut être confronté (inondation, nuisances sonores, pollution, îlots de chaleurs urbains), l'objectif étant de faire progressivement de La Défense le premier quartier bas carbone.

Au-delà de l'intégration de ces problématiques dans le projet, le SCAPULD peut être amené à démontrer la valeur ajoutée du métabolisme territorial ou des solutions fondées sur la nature en ville.

La compétence en matière d'espaces, de ressources naturelles et de biodiversité inclut également une attention renforcée à la gestion de l'eau. Le titulaire pourra être sollicité pour analyser et proposer des solutions permettant une gestion plus durable des eaux de pluie et des eaux destinées aux réseaux collectifs, en veillant à limiter le ruissellement, favoriser l'infiltration lorsque cela est possible, réduire la pression sur les réseaux et contribuer à la résilience du quartier face aux épisodes climatiques extrêmes. Il s'agira également d'identifier les modalités permettant de réglementer le traitement des eaux dans les futurs projets de transformation, de réhabilitation, de construction neuve ou d'aménagement, afin de garantir une cohérence d'ensemble et une montée en qualité progressive. La prise en compte de ces enjeux hydrologiques participe pleinement à la préservation des ressources, à l'amélioration du cadre de vie et à l'adaptation du quartier au changement climatique, en cohérence avec l'ambition de faire de La Défense un territoire exemplaire et bas carbone.

- **Compétence en matière de patrimoine architectural et paysager**

Compte tenu du cadre urbanistique et paysager unique et exceptionnel, une stratégie de mise en valeur du quartier d'affaires en lien avec le territoire environnant peut être proposée pour approfondir les thèmes suivants : la skyline, les vues, l'axe historique, le lien avec les bords de Seine, la présence de nombreux ouvrages et bâtiments remarquables.