
CAHIER DES CHARGES POUR UNE MISSION D'ETUDE PRE-OPERATIONNELLE ET OPERATIONNELLE



La Condamine des Aires
Villeneuve-lès-Maguelone (34)

MARS 2025

Table des matières

I – Préambule	3
1. Contexte et enjeux de l'étude	3
2. Les partenaires de l'étude	4
1. Périmètre de l'étude	5
2. Composantes urbaines, historiques et paysagères du site	5
3. Le PEM de Villeneuve	6
4. Contexte réglementaire	8
5. Outils fonciers mis en place sur le site	11
III – Objet du marché	13
1. Décomposition du marché	13
2. Objectifs de la mission.....	13
3. Description détaillée de la mission.....	14
4. Instances de suivi et de pilotage	21
5. Enveloppe budgétaire et délai de l'étude	21
6. Compétences demandées	21
IV - Modalités de la consultation et livrables	22
1 Modalités de la consultation	22
2 Livrables.....	22

I – Préambule

1. Contexte et enjeux de l'étude

Depuis 2020, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone souhaite élaborer une stratégie de développement et renouvellement urbain sur l'ensemble de son territoire. L'équipe municipale observe notamment des problèmes de déplacements, des espaces publics à repenser, et des opérations de logements collectifs peu adaptées au contexte patrimonial et au tissu existant.

En 2022, pour avoir une vision globale du développement communal, la commune a sollicité l'appui du CAUE de l'Hérault pour réaliser un cahier des charges dans l'objectif de cadrer le contenu d'une étude de définition urbaine thématique et sectorielle, en partenariat avec l'UDAP, la DDREAL, la DDTM, l'EPF, le Département et la métropole 3M.

Parmi les thématiques à traiter de manière globale à l'échelle du village figuraient :

- Mobilités, stationnement et structuration de la trame d'espaces publics
- Valorisation paysagère et patrimoniale
- Qualification des limites urbaines
- Maîtrise du développement, renouvellement et réinvestissement urbains

Une mission d'étude de définition urbaine a été menée par La Strada – urbanistes mandataires (associé à EXM – Paule Green – le chantier lumineux – Horizon conseil – MediaE sur l'ensemble du territoire urbanisé entre 2022 et 2023, alimentée par une concertation de la population (mise en place d'un collège habitant pour la co-construction du projet urbain global).

Dès l'élaboration de ce document, 3 secteurs ont été pré-identifiés dont notamment le secteur dit de la « Condamine des Aires ».

Ce dernier, secteur stratégique représentant un potentiel important de réinvestissement urbain en entrée de ville et en liaison avec la centralité historique, requiert la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble dont les premiers enjeux identifiés sont les suivants :

- Requalifier la zone d'activité pour optimiser l'occupation des tenements fonciers et offrir une entrée de ville plus qualitative ;
- Développer une mixité fonctionnelle et sociale, organisée et maîtrisée, contribuant ainsi à la production de nouveaux logements sur la commune ;
- Valoriser et créer des espaces collectifs végétalisés contribuant à la qualité du paysage urbain, au confort thermique d'été et à une meilleure qualité de vie ;
- Requalifier les espaces publics du quartier et développer de nouveaux usages urbains, repenser le plan de circulation et le rapport à la route métropolitaine 185 ;
- Créer, au sein du quartier, de nouvelles porosités destinées aux modes actifs vers le centre historique de Villeneuve-lès-Maguelone et le futur Pôle d'Echange Multimodal qui sera aménagé aux abords de la Gare existante.

Comme tout projet de renouvellement urbain, ce secteur est habité, il est également un lieu de travail et de commerces pour de nombreux villeneuvois, au-delà des enjeux de composition urbaine, architecturale et paysagère, il s'agira de proposer un « mode de faire » et un équilibre d'opération adapté aux enjeux et sensibilités du secteur.

Ce projet sera donc nécessairement mené sur le temps long et par phases.

2. Les partenaires de l'étude

Durant l'étude de définition urbaine, plusieurs points ont convaincu la Ville de Villeneuve-lès-Maguelone et la Métropole de Montpellier de la nécessité de se doter d'une vision stratégique du secteur d'étude, partagée avec les acteurs du territoire et fondée sur la réalité d'actions opérationnelles à engager progressivement.

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est membre de Montpellier Méditerranée Métropole qui compte, parmi ses compétences majeures, l'aménagement de son territoire. A ce titre, elle se propose d'intervenir en partenariat avec la commune de Villeneuve-lès-Maguelone sur le réinvestissement et la requalification de ce secteur situé en entrée de ville, via une convention de groupement de commandes.

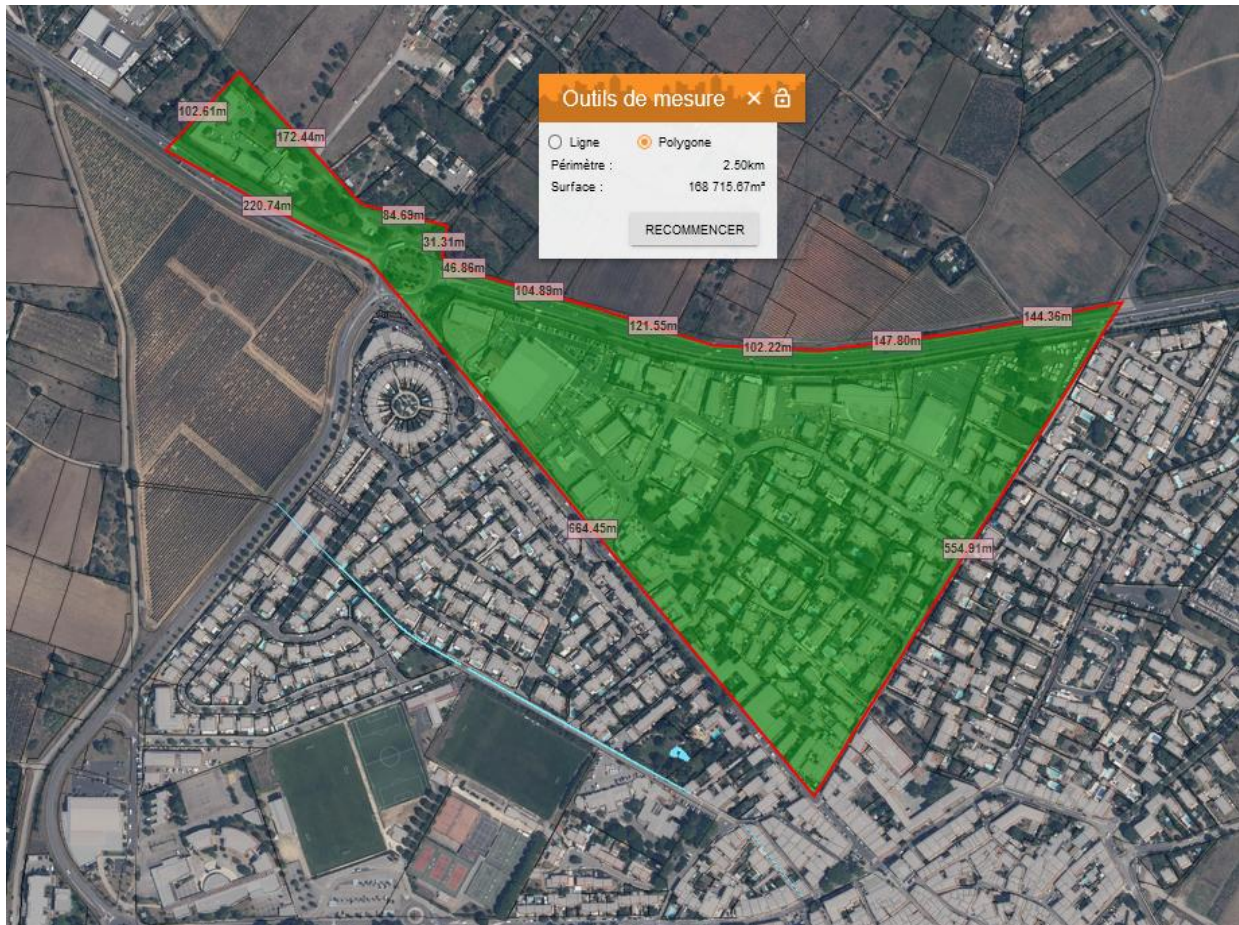
La commune de Villeneuve-lès-Maguelone sera le coordonnateur du groupement chargé notamment de la passation, de la signature et de l'exécution du présent marché.

Pour répondre aux enjeux précités et inventer des modalités opérationnelles idoines, la Commune de Villeneuve et la Métropole sont épaulées par l'EPF Occitanie par le biais d'une convention pré-opérationnelle. L'EPF pourra être un acteur pour faciliter le portage de certains fonciers, pour favoriser la diversification de l'offre de logements. Son expertise sera également essentielle en matière de procédures foncières et en ingénierie financière d'appui aux opérations de logements sociaux.

II – Etat des lieux

1. Périmètre de l'étude

Le secteur de la « Condamine des Aires », forme un triangle entre l'avenue de la Gare, la route métropolitaine 185 et le chemin de la Mosson d'environ 17 hectares.



2. Composantes urbaines, historiques et paysagères du site

Le site de la Condamine des Aires fait partie de la zone agglomérée de la commune, en limite d'un environnement naturel remarquable et préservé par de nombreuses mesures de protection.

Ce secteur est situé à proximité directe du centre-ville de Villeneuve-lès-Maguelone. Un espace agricole de grande valeur agronomique le borde au Nord de la route métropolitaine 185. Un espace pavillonnaire l'entoure au sud-ouest et au sud est

Le secteur est situé en continuité directe d'un giratoire qui marque l'entrée de ville de Villeneuve-lès-Maguelone et qui est compris dans la zone d'étude. Un parking et un bâtiment abritant un ESAT (propriété communale) font également partie du secteur d'étude.

Les 3 voies qui bordent le site d'étude (route métropolitaine 185, avenue de la gare et chemin de la Mosson) seront également à étudier car ils marquent soit des vraies coupures physiques (la RM 185 notamment), soit ils présentent des voies dédiées à l'automobile, sans prendre en compte la réalité des déplacements d'aujourd'hui.

Historiquement, le site était une zone d'activité économique en dehors de la zone agglomérée. L'extension urbaine de la commune a inclus progressivement le secteur dans l'enveloppe urbaine de la ville. Ce secteur relève aujourd'hui d'une occupation hétérogène mêlant zone pavillonnaire, zone commerciale, activités artisanales et économiques et équipement public. Ce quartier est également marqué par une faible qualité des constructions d'activités et de ses espaces publics. La pointe sud du secteur est marquée par un tissu de faubourg et de petits collectifs en R+2 le long de l'avenue de la Gare mais également d'un tissu pavillonnaire des années 80.

3. Le PEM de Villeneuve

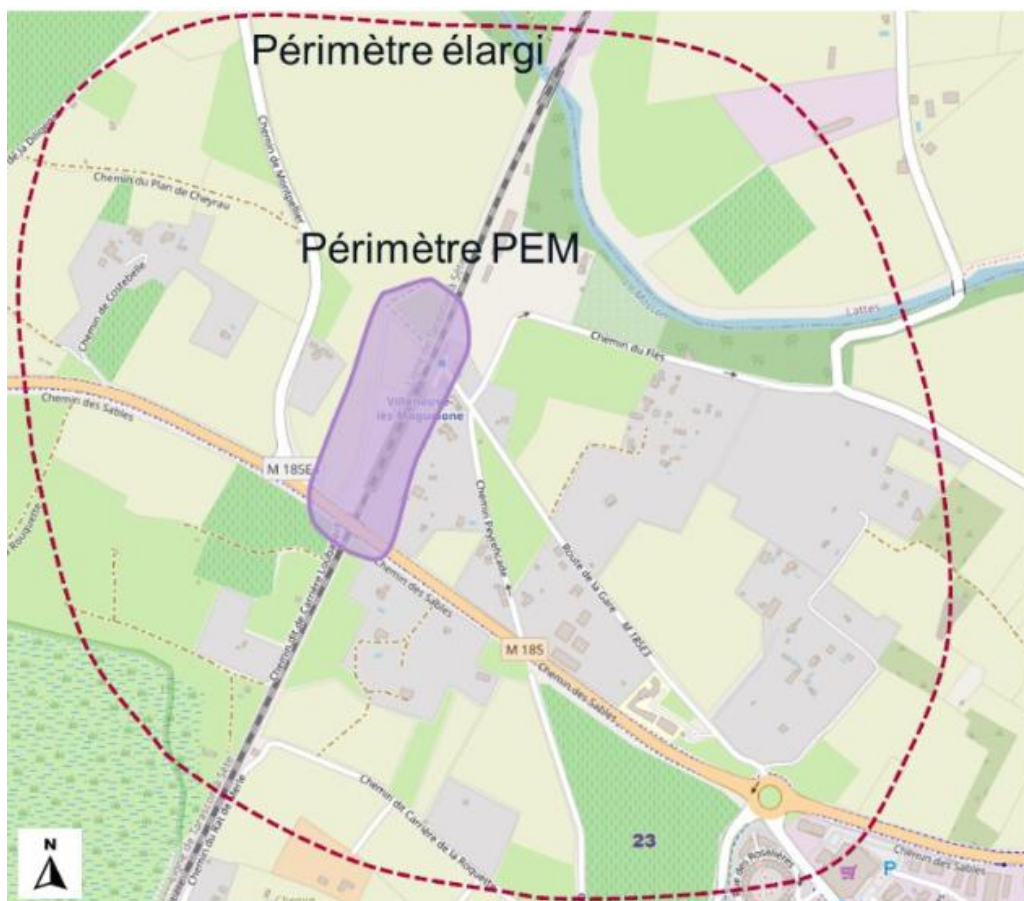
Dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région (CPER) 2015-2020, et de la mise en service du Contournement ferroviaire de Nîmes-Montpellier (CNM) et de ses gares nouvelles en « doublet de ligne » avec la ligne classique, l'État, la Région Occitanie, le Département du Gard, Montpellier Méditerranée Métropole, Nîmes Métropole et SNCF Réseau se sont associés pour que soient menées des études visant à l'amélioration du fonctionnement du doublet de ligne entre les nœuds de Nîmes et Montpellier.

Du 4ème volet de ces études est né le schéma directeur de l'étoile multimodale montpelliéraine. Ce schéma directeur pointe l'intérêt de la création d'un véritable pôle d'échange multimodal (PEM) au niveau de la halte ferroviaire de Villeneuve-lès-Maguelone afin de faciliter l'accès au train et de permettre une alternative à l'autosolisme pour les déplacements des pendulaires vers le cœur de métropole.

L'aménagement d'un véritable PEM devra permettre plus aisément l'intermodalité vélo-train, bus-train et voiture-train pour les déplacements du quotidien. Faciliter l'accès au train contribue fortement au report modal de la voiture individuelle. Ce besoin est d'autant plus important que Montpellier Méditerranée Métropole a mis en place une ZFE depuis juillet 2022 au niveau de 11 communes centrales. A partir de juillet 2026, ce périmètre devra être étendu à l'ensemble des 31 communes de la Métropole.

Le PEM de Villeneuve-lès-Maguelone s'inscrit également dans une des actions fléchées par le Plan de Mobilité 2032 (en cours d'élaboration). Une première étude d'opportunité réalisée par Montpellier Méditerranée Métropole a démontré l'opportunité de transformer la halte en réel pôle d'échanges multimodal (PEM). Elle a fait objet d'échanges entre la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, SNCF Gares et Connexions, la DREAL, la Région Occitanie et 3M

Aujourd'hui, une étude de faisabilité et de définition du projet du futur PEM sous maîtrise d'ouvrage 3M est en cours. Cette étude, dont le périmètre est présenté ci-dessous permettra d'aboutir à la mise en œuvre pré-opérationnelle du projet.



Les études porteront plus précisément sur :

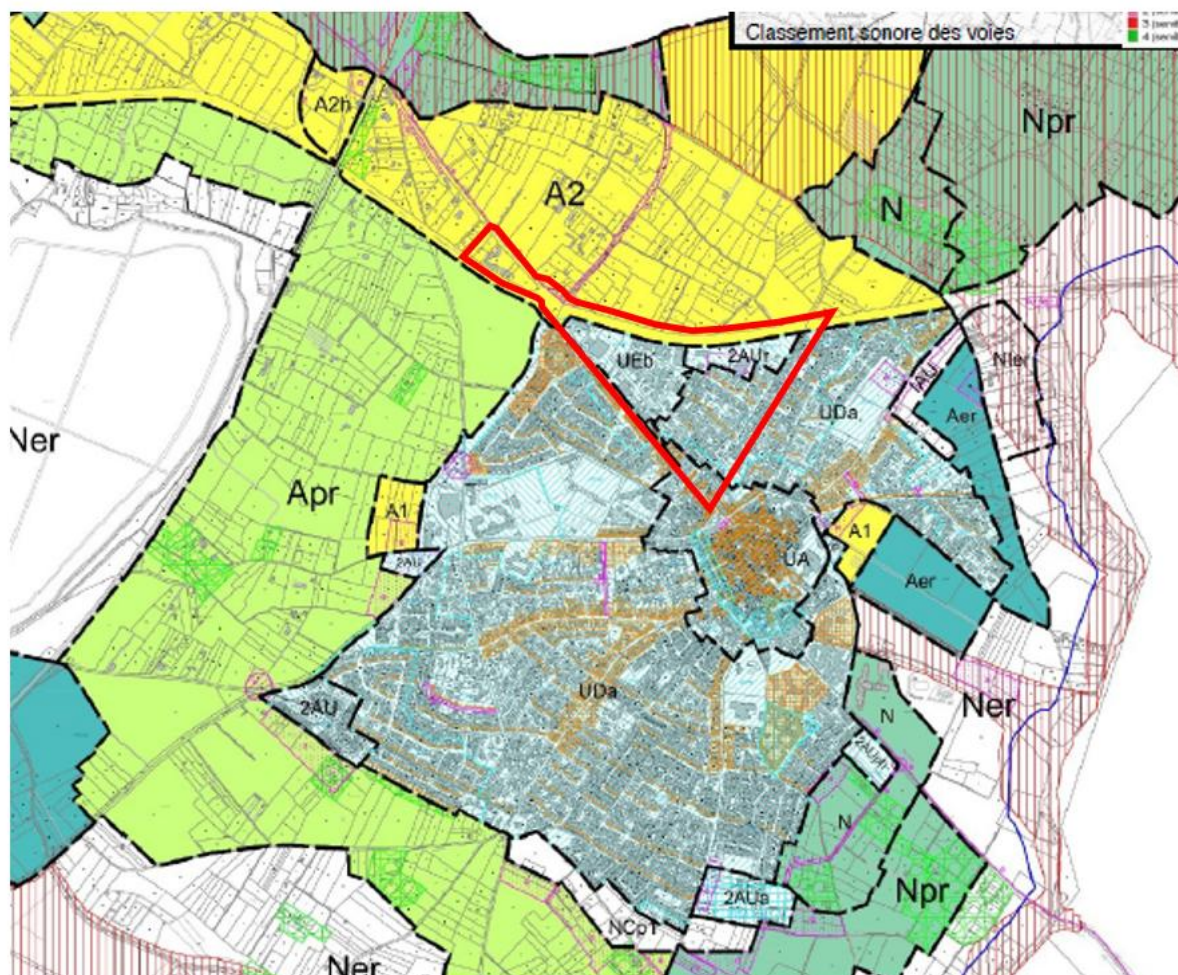
- L'actualisation et la finalisation des études préalables du projet en définissant le programme de l'opération, une esquisse d'aménagement et un périmètre définitif du projet ;
- La faisabilité technique, juridique, foncière du projet, en intégrant notamment les exigences sécuritaires liées à l'exploitation ferroviaire ;
- Les diverses procédures réglementaires induites par le projet en vue de l'obtention des diverses autorisations ;
- L'établissement d'une évaluation des travaux et du budget global de l'opération estimé ainsi que les phases de réalisation

L'étude qui sera réalisée sur le secteur de la Condamine devra prendre en compte les éléments travaillés dans cette étude de faisabilité.

4. Contexte réglementaire

PLU en vigueur

Aujourd'hui, ce secteur est classé en zones UEb / 2Aur, Uda et A2 au PLU de la commune.



PLU actuel de Villeneuve-lès-Maguelone

Règlement graphique

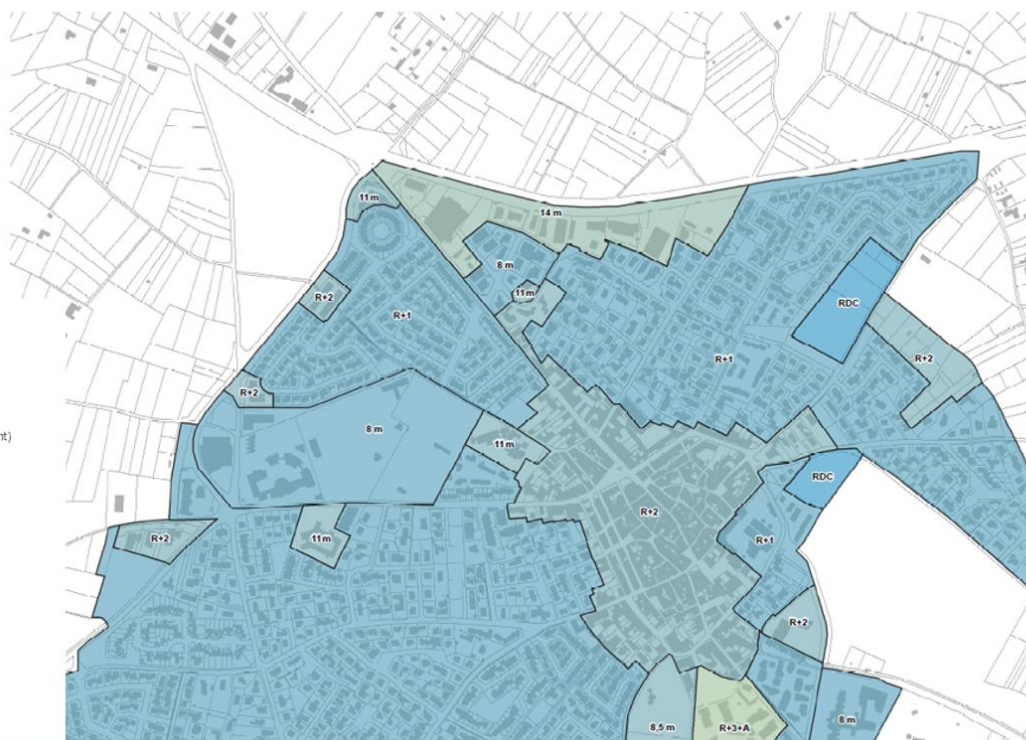
Pièce B

Hauteurs

LEGENDE

Hauteurs maximales des constructions

	Non concerné (cf règlement écrit uniquement)
	Non réglementé
	Hauteur maximale en mètres NGF
	5 mètres maximum ou RDC maximum
	8 mètres maximum ou R+1 maximum
	11 mètres maximum ou R+2 maximum
	14 mètres maximum ou R+3 maximum
	17 mètres maximum ou R+4 maximum



Part minimale d'espaces perméables à l'unité foncière et emprise bâtie maximale

UC 2-1 NR 50	Secteur de zone
	Emprise bâtie maximale à l'unité foncière (%)
	Emprise perméable minimale à l'unité foncière (%)
	Emprise au sol maximale
	Emprise bâtie maximale
	Emprise bâtie maximale graphique

Part minimale d'espaces perméables à l'unité foncière

	de 0 à 14%		de 55 à 64%		Variable (VR)
	de 15 à 24%		de 65 à 74%		Non réglementé (NR)
	de 25 à 34%		de 75 à 84%		
	de 35 à 44%		de 85 à 90%		
	de 45 à 54%				

NR : Ces données sont indicatives, il faut se référer à l'étiquette pour connaître les valeurs qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

	Espaces boisés classés (EBC)
	Espaces boisés classés (EBC) au titre de la loi Littoral
	Espaces verts à protéger de type 1 (EVP1)
	Espaces verts à protéger de type 2 (EVP2)
	Terres sèches et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques
	Autre nature urbaine
	Traces protégées

Trame bleue et cycle de l'eau

	Zones humides (ZH)
	Espaces minimaux de bon fonctionnement (EIBF)
	Zones d'exposition des crues
	Zones de sauvegarde des eaux

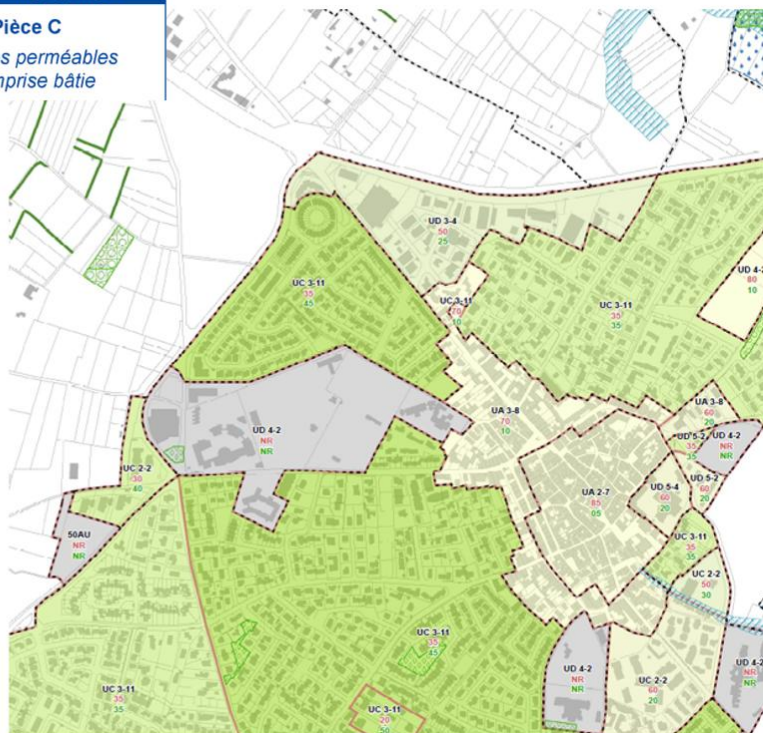
Habillage du plan

	Limite de zonage
	Parcelle
	SBI
	Limite de commune

Règlement graphique

Pièce C

Espaces perméables & Emprise bâtie




LEGENDE

Taille des logements





 Secteur d'application de la servitude de taille des logements

Mixité sociale

 Secteur d'application spécifique au logement locatif social et à l'accession abordable

 Secteur d'application spécifique à l'accession abordable au sein des périmètres des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et franges des QPV (hors ZAC)

Détail de la servitude de Mixité Sociale :

 **Seuil d'application pour les logements locatifs sociaux (en m²)**
 **Part des logements affectée aux logements locatifs sociaux (en %)**
Part de la surface de plancher réservée aux logements locatifs sociaux (en %)
 **Seuil d'application pour les logements en accession abordable (en m²)**
 **Part des logements affectée aux logements en accession abordable (en %)**

NB : la valeur "NR" signifie "non réglementé"

Habillage du plan

 Parcelle

 Bto

 Limite de commune

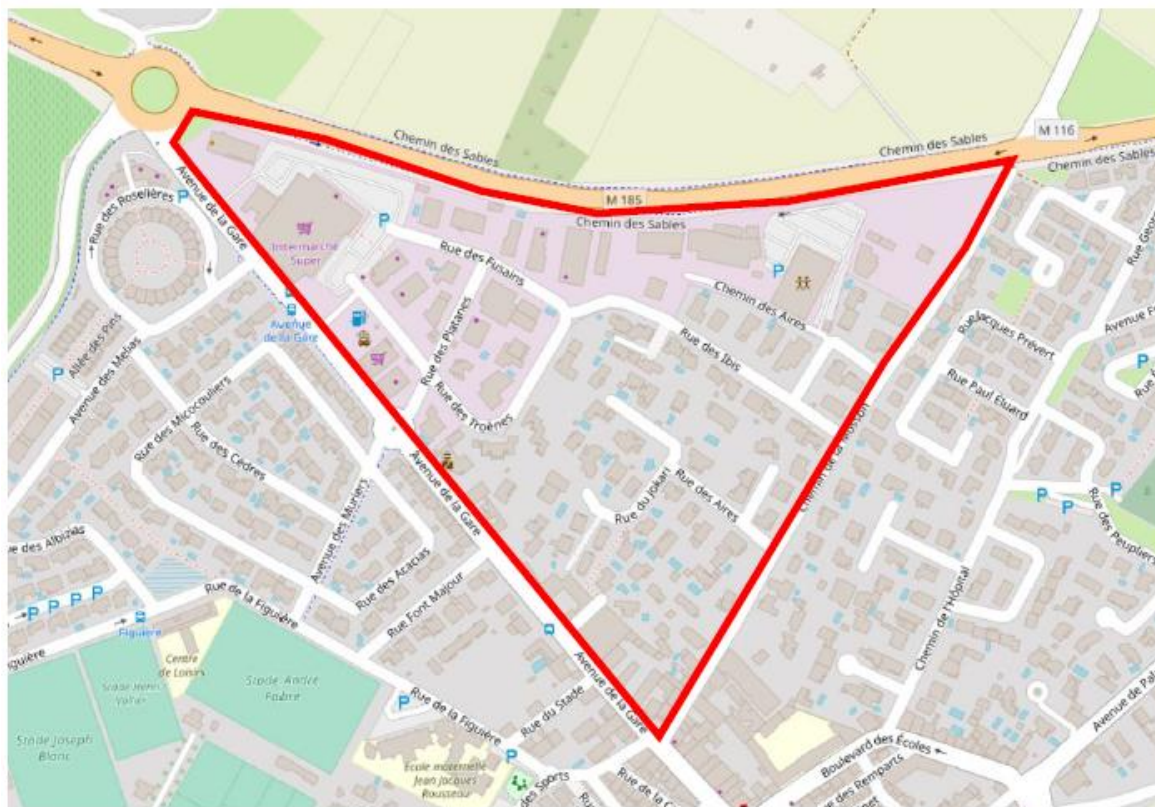


5. Outils fonciers mis en place sur le site

Suite à l'étude urbaine réalisée en 2022, qui identifie la Condamine des Aires, comme secteur de réinvestissement urbain, la Métropole de Montpellier, au titre de sa compétence en matière d'aménagement de l'espace métropolitain, a souhaité accompagner la commune de Villeneuve dans son projet. C'est pourquoi, le secteur a fait l'objet de premières mesures :

- Instauration du Droit de Préemption Urbain renforcé (DPUr) sur la zone 2Aur et pour partie sur la zone UDa du PLU en vigueur, les zones UEb et UA faisant déjà l'objet d'un renforcement du DPU. Ceci permettra à la collectivité d'agir sur les lots de copropriété, sur les parts ou actions des sociétés, à l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de 4 ans à compter de son achèvement.

- Périmètre de la convention pré-opérationnelle :*



III – Objet du marché

1. Décomposition du marché

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone, en groupement de commande, avec Montpellier Méditerranée Métropole et en partenariat avec l'EPF souhaitent lancer un marché de prestations intellectuelles comportant les phases suivantes :

- Réalisation d'un diagnostic économique et foncier ;
- Élaboration d'un Plan-Guide, en association avec les acteurs locaux, visant à la requalification urbaine, paysagère et commerciale de son entrée de Ville - secteur de la Condamine ;
- Mise en place d'une concertation publique et de son bilan pouvant conduire à l'amendement du Plan-Guide et proposition d'un phasage opérationnel ;
- Elaboration d'un plan d'aménagement pré-opérationnel.

2. Objectifs de la mission

Les études menées dans le cadre de la présente mission doivent permettre, notamment :

- D'offrir une vision d'ensemble du devenir du périmètre étudié selon plusieurs échelles d'analyse et intégrée dans la vision partagée du projet urbain horizon 2040 (communale, intercommunale et extraterritoriale).
- D'améliorer la connaissance du fonctionnement économique du site :
La stratégie de requalification du site devra incontestablement se baser sur la gestion la plus optimale possible du foncier local et particulièrement du foncier à vocation économique. Pour ce faire, la maîtrise d'ouvrage exprime dans le présent cahier des charges, son besoin d'amélioration de sa connaissance de l'état des lieux du volet économique du site. Ce diagnostic économique aura notamment pour objectif de permettre d'acquérir les connaissances quant à la composition économique du site d'étude, son organisation spatiale, sa desserte, ses chiffres d'affaires, sa dureté foncière...
- De définir des scénarii de transformation progressive de ce secteur notamment en lien avec la mise en œuvre d'une mixité fonctionnelle, des capacités de mutations foncières, d'intégration éventuelle de porteurs de projets privés présents sur site.
- De maintenir et redistribuer la vocation économique de la zone en l'adaptant aux enjeux connexes (mixité fonctionnelle, mobilités douces, ...)
- De recoudre le tissu urbain en créant des liens entre le site de requalification et le reste de la commune (vers le PEM et le centre-ville) mais également surmonter la rupture physique que représente la RM185 au niveau du giratoire.
- D'améliorer l'insertion et la qualité paysagère et environnementale de la séquence et de travailler les espaces publics et la structuration par le végétal qu'il s'agisse de la route métropolitaine 185 ou de l'avenue de la Gare, véritable colonne vertébrale de la commune entre le PEM et le chemin du Pilou en passant par le centre ancien.

- D'améliorer les déplacements et la mobilité vers et depuis ce secteur, notamment les déplacements piétons et cyclistes
- De prendre en compte les objectifs environnementaux : le site de l'étude est marqué par diverses sources de pollutions (air, bruit) pour lesquelles il est attendu du Plan Guide des propositions de prise en compte, notamment dans une perspective de mise en œuvre d'une mixité fonctionnelle.
- De concerter, d'associer, ... : Le Plan Guide du projet de requalification de l'entrée de ville Condamine devra faire l'objet d'une association de la population communale et des acteurs économiques présents sur le site. Un collège-habitants existe depuis les études du projet urbain, il devra être l'une des instances à associer étroitement durant cette mission.

3. Description détaillée de la mission

3.1 PHASE 1 : diagnostics économique et foncier

Les éléments de méthode développés au présent article permettent de décrire globalement les attendus du maître d'ouvrage. Attention : l'approche méthodologique constitue un des critères de sélection des offres. Le candidat devra démontrer qu'il a bien saisi le contexte global et les attentes de la collectivité, et il devra être force de propositions pour affiner et enrichir cette démarche méthodologique.

La Métropole de Montpellier, réalisera en régie une partie des diagnostics nécessaires, à savoir :

- Réseaux (eau potable, assainissement, etc)
- Hydraulique,
- Mobilités
- Espaces publics
- Paysager et environnemental
- Risques

Une étude géotechnique pourra éventuellement être réalisée par la Commune de Villeneuve-lès-Maguelone en parallèle à la présente étude afin de connaître la nature du sous-sol.

3.1.1 Appropriation et interprétation des intentions du projet urbain communal

L'équipe missionnée devra remobiliser le diagnostic à l'échelle communale du projet urbain communal pour se l'approprier, l'interpréter à l'échelle du périmètre d'étude au regard d'un diagnostic fin des enjeux, vulnérabilités, contraintes et potentialités du site. Une approche du traitement des limites, interfaces et articulations du périmètre d'étude avec le PEM et le centre ancien est attendu. Il s'agira également d'identifier les invariants sur lesquels va s'appuyer la stratégie de renouvellement proposée.

3.1.2 Diagnostic économique et analyse foncière

La connaissance de la situation foncière du site est indispensable à la bonne mise en œuvre du Plan Guide. Pour ce faire, est attendu du prestataire, notamment, les éléments suivants :

- Analyse et compréhension des besoins et de l'offre foncière :
 - Identification et analyse de l'offre foncière existante et identification des entreprises implantées (localisation, environnement du site, contraintes, surface, état du bâti, chiffre d'affaires ou vacances ...)
 - Identification des besoins fonciers et immobiliers pour le développement économique du site et les possibilités de diversification des usages
- Identification des propriétaires ou des locataires/exploitants et si possible des baux, « actuels et passés » et analyse des droits de propriété ;
- Identification des éventuelles zones de pollution potentielles dues aux exploitations actuelles ou passées.
- Echanges avec les acteurs stratégiques type entreprises présentes ou propriétaires fonciers du secteur sur leurs besoins, perspectives ;
- Estimation des coûts de maîtrise foncière ;
- Premières recommandations stratégiques et regard croisé entre :
 - L'identification des gisements potentiels fonciers,
 - Les besoins économiques à court, moyen et long terme
 - Les préconisations des procédures juridiques, foncières et financières à déployer selon l'analyse de la dureté foncière et de la structure du foncier.

L'ensemble de ces analyses devra se faire à l'aune des éléments de diagnostic établi par Montpellier Méditerranée Métropole et qui seront fournis au candidat retenu. Ce dernier pourra, en concertation avec les membres groupement de commande, proposer des éléments de diagnostic complémentaire qu'il jugerait indispensables à la conduite de la mission.

Durée des missions 3.1.1 et 3.1.2

La durée consacrée à cette phase sera précisée par le candidat dans son offre.

Type de livrables :

- Un rapport complet sera établi ainsi qu'une synthèse de 10 pages maximum, l'ensemble étant largement illustré, privilégiant une présentation sous forme de cartes et de schémas explicites, avec des productions écrites concises.
- Cartes de synthèse réalisées pour chaque partie.

Nombre de réunions à prévoir :

- Avec les membres du groupement de commande : 3 (dont une réunion de démarrage de la mission).
- Comités techniques : 1 pour la présente mission.
- Comité de pilotage : 1 pour la présente mission.

Echanges avec les acteurs économiques identifiés : à évaluer par le prestataire

Les supports de présentation des comités techniques et de pilotage et réunions, ainsi que les comptes-rendus seront à réaliser par le prestataire.

3.2 PHASE 2 : Elaboration d'un Plan-Guide et définition du programme

Le plan guide n'est pas un schéma directeur figé mais un document de référence. Il n'engagera pas en lui-même la réalisation des opérations mais proposera une perspective d'évolution du territoire, sans valoir adoption ferme et définitive d'un plan réglementaire ou d'un programme opérationnel.

Il identifiera les sites d'opérations par vocation (activités économiques, habitat, mixtes), en les organisant et articulant avec des infrastructures et services notamment en transports/déplacement, en intégrant des principes de couture et de qualité urbaine (formes urbaines, qualité architecturale et paysagère). En d'autres termes, il définira des principes stratégiques, de cohérence d'ensemble tout en laissant une souplesse et une autonomie dans la mise en œuvre locale.

Le Plan-Guide est avant tout une démarche itérative devant aboutir à une vision partagée des enjeux, des actions, et des stratégies d'aménagement à mettre en œuvre à court, moyen et long terme. Le candidat devra donc être en capacité de proposer une vision d'aménagement réaliste, d'apporter une vision et une expertise urbaine, d'animer les débats, d'appuyer la maîtrise lors des phases de conseil aux élus, ainsi que sur la détermination de stratégies opérationnelles à mettre en œuvre (attendu de pré faisabilité technique, financière et administrative notamment).

À l'issue de la phase précédente (phase 1), les thématiques d'intervention, les échelles, les jeux d'acteurs et les dynamiques temporelles et opérationnelles auront été analysées.

Il s'agira, dans la suite logique, d'élaborer le plan guide en partageant les objectifs spatiaux, les vocations et les niveaux d'ambition sous la forme de scénarios programmatiques au comité de pilotage pour une mise en débat. Le prestataire proposera a minima 2 scénarios distincts.

Le scénario retenu permettra à minima d'apprécier :

- Les premiers éléments quantitatifs ;
- L'organisation parcellaire ;
- La structure des espaces publics ;
- La compatibilité avec les documents d'urbanisme applicable ;
- La faisabilité technique, économique et opérationnelle.

Le plan guide et ses scénarios (au minimum au nombre de 2) de développement devront faire l'objet d'une association spécifique avec les acteurs du site, objet de la présente étude, (propriétaires des fonciers, commerçants, habitants du site ...) et avec le collège habitants (entité existante depuis le lancement de l'étude de définition urbaine en 2022). Cette association, distincte de la phase « obligatoire » suivante de concertation publique élargie, vise à permettre la compréhension et l'appropriation du projet par la population directement concernée par ce projet. Une méthode sera proposée par l'équipe pour l'organisation de cette étape.

Pour répondre à cet enjeu, le prestataire devra être en mesure de proposer des modalités innovantes d'association des différents acteurs. Celles-ci devront faire l'objet d'une proposition détaillée dans la note méthodologique du candidat.

Il est attendu un bilan de cette association devant conduire à des reprises éventuelles d'un ou des scénarios du Plan-Guide avant mise en œuvre de la phase suivante du marché.

Durée de la mission :

La durée consacrée à cette phase sera précisée par le candidat dans son offre

Type de livrables :

- Un rapport complet sera établi comprenant, par ailleurs, une synthèse de 10 pages maximum, rendant notamment compte de plusieurs scénarios de développement. L'ensemble étant largement illustré, privilégiant une présentation sous forme de cartes et de schémas explicites, avec des productions écrites concises.
- Des supports de présentation projetables devra être prévue pour chaque réunion tenue
- 1 panneaux de synthèse par scénario, au format A0, seront également réalisés

Nombre de réunions/échanges à prévoir :

- Avec les membres du groupement de commande : minimum 3 à répartir en fonction des besoins et de l'avancée de la mission.
- Comités techniques : 1 pour la présente mission.
- Comité de pilotage : 1 pour la présente mission.

Séances de travail avec le collège-habitants et les acteurs locaux : fonction de la méthodologie proposée par le titulaire avec un maximum de 3.

Les supports de présentation des comités techniques, de pilotage et des séances de co-construction et réunions, ainsi que les compte-rendu seront à réaliser par le prestataire.

3.3 PHASE 3 : mise en place et bilan de la concertation publique , amendement du Plan-Guide et phasage opérationnel

3.3.1 Mise en place et bilan de la concertation

Le plan guide et ses scénarii de réalisation devront faire l'objet d'une présentation et d'une mise au débat public, dans le cadre d'une concertation ouverte à tous les habitants et usagers de la commune, en vue d'en permettre, d'une part, la compréhension et, d'autre part, l'appropriation.

Le partage de la proposition de requalification du site auprès des administrés est un point clé de la suite à donner à la démarche, notamment dans les adaptations éventuelles à apporter.

Ce partage devra aussi pouvoir être engagé avec les acteurs économiques présents sur le site et faire l'objet de modalités de concertation différentes mais concomitantes avec la concertation auprès de la population.

Pour répondre à cet enjeu, le prestataire devra être en mesure de proposer des modalités de concertation innovantes, voire s'attacher les services d'experts en la matière. La définition des

modalités de la concertation devra faire l'objet d'une proposition détaillée dans la note méthodologique du candidat.

Il est attendu un bilan de cette concertation devant conduire à des reprises éventuelles d'un ou des scénarii du Plan-Guide.

Durée de la mission :

La durée consacrée à cette phase sera précisée par le candidat dans son offre.

Type de livrables :

- Un rapport complet sera établi comprenant par ailleurs une synthèse de 10 pages maximum, l'ensemble étant largement illustré, privilégiant une présentation sous forme de cartes et de schémas explicites, avec des productions écrites concises.
- 1 panneau de synthèse du plan-guide retenu, au format AO.

Nombre de réunions/échanges à prévoir :

- avec les membres du groupement de commande : 2 à répartir en fonction des besoins et de l'avancée de la mission
- comité technique : 1 pour la présente mission.
- comité de pilotage : 1 pour la présente mission
- réunions publique de concertation : au moins une, à définir par le candidat.

Les supports de présentation des comités techniques et de pilotage et réunions, ainsi que les comptes-rendus seront à réaliser par le prestataire.

3.3.2 Amendement du Plan-Guide et phasage opérationnel

Suite à la concertation et au comité de pilotage conclusif de ladite concertation, il sera attendu du prestataire une mise à jour du Plan-Guide si cela s'avère nécessaire.

La phase 3 de l'étude devra être conclue par une proposition de phasage opérationnel basée, notamment, sur la comparaison des atouts et contraintes des différents sites de la zone de requalification, selon des critères/méthodologie à préciser et afin de permettre d'aboutir à une hiérarchisation des sites dans leur mise en œuvre opérationnelle et phasée dans le temps (identification de sites prioritaires et/ou stratégiques).

Les conclusions de cette proposition de phasage opérationnelle devront permettre à la maîtrise d'ouvrage d'évaluer la possibilité de mise en œuvre des tranches optionnelles et d'en ajuster éventuellement le contenu.

La démarche engagée s'inscrit nécessairement dans la durée. Ainsi, la forme du livrable du plan-guide devra contenir des outils de pilotage et de suivi des actions de nature à assurer la conduite du projet dans le temps par les services et les élus des collectivités, au-delà des délais du présent marché.

Ces outils proposés seront nécessairement évolutifs et partagés, ils permettront d'illustrer les principaux éléments de diagnostic, les enjeux, les stratégies d'aménagement retenues à court, moyen, long terme, ainsi que l'état d'avancement des différents projets intégrés au sein de ce projet urbain.

Dans sa note méthodologique, le prestataire devra apporter des précisions sur le type de livrable qu'il prévoit d'utiliser (sur la base de modèles de livrables ou issus d'autres réalisations).

Durée de la mission :

La durée consacrée à cette phase sera précisée par le candidat dans son offre.

Type de livrables :

- Un rapport complet sera établi comprenant par ailleurs une synthèse de 10 pages maximum, l'ensemble étant largement illustré, privilégiant une présentation sous forme de cartes et de schémas explicites, avec des productions écrites concises ;
- Panneau de synthèse des travaux et des aménagements publics sur l'ensemble du secteur, au format A0 ;
- Ebauche d'un chiffrage global des travaux et des aménagements publics sur l'ensemble du secteur / Chiffrage détaillé par tranche.

Nombre de réunions/échanges à prévoir :

- avec les membres du groupement de commande : 2 à répartir en fonction des besoins et de l'avancée de la mission
- comité technique : 1 pour la présente mission.
- comité de pilotage : 1 pour la présente mission.

Les supports de présentation des comités techniques et de pilotage et réunions, ainsi que les comptes-rendus seront à réaliser par le prestataire.

PHASE 4 : élaboration d'un plan d'aménagement programme opérationnel

Cette phase portera sur la réalisation d'un plan d'aménagement pré-opérationnel qui donnera à voir la composition urbaine et paysagère traduisant les différents enjeux.

Ce plan intégrera :

- Les éléments de centralité
- Les formats de découpage possible de lots (tailles, profondeur, desserte...) et leurs surfaces aménageables
- Le potentiel de création de surface bâtie avec un détail par destination
- Le nombre de logements programmable
- La programmation économique envisageable au regard notamment de la recomposition de la zone d'activités économiques commerciales et de services
- La programmation d'équipements publics éventuels
- Les principes d'aménagement viaire, des réseaux et espaces publics, y compris les accès aux parcelles et les circulations douces entre le secteur et le reste de la commune mais aussi entre les lots eux-mêmes

Il sera attendu la production d'un plan de composition générale donnant à voir l'organisation de l'espace public et des lots constructibles, des circulations. Des plans zoomés et détaillés devront permettre de donner à voir chaque lot dans sa programmation dont des images 3D ou représentations volumétriques des principes programmatiques retenus. Elle consistera à traduire

les principes du plan-guide dans des opérations d'aménagement concrètes. Il est attendu du prestataire une proposition complète et aboutie visant à répondre à ces objectifs.

Cette phase devra aussi proposer les outils et les procédures à mettre en place afin de maîtriser durablement le foncier : procédures d'urbanisme à engager, montages à envisager avec les propriétaires fonciers, potentialité de remembrements foncier...

Cette phase du marché permettra à minima de stabiliser le projet spatial, programmatique en développant le plan d'aménagement pré-opérationnel.

Le montage opérationnel et le mode opératoire sera également étudié sur les points suivants :

- Détermination du mode opératoire (MOA / Concession d'aménagement / mandat d'aménagement...)
- Estimation financière de l'opération (acquisition foncière, travaux, opérations tiroirs éventuelles, honoraires, coûts annexes...)
- Planning et feuille de route du projet (études / autorisation et procédures / maîtrise foncière / travaux et mode de commercialisation).
- Tableau de bord de suivi des indicateurs financiers et du projet

Durée de la mission :

La durée consacrée à cette phase sera précisée par le candidat dans son offre

Type de livrables :

- Un plan de composition générale
- Des plans zoomés et détaillés permettant de donner à voir chaque lot dans sa programmation
- Des images 3D ou représentations volumétriques des principes programmatiques retenus.
- Travail en coupe de principe des espaces publics et plan de phasage des tranches ;
- Un rapport complet sera établi comprenant par ailleurs une synthèse de 10 pages maximum, l'ensemble étant largement illustré, privilégiant une présentation sous forme de cartes et de schémas explicites, avec des productions écrites concises.
- Quatre panneaux A0 de synthèse seront également réalisés ;
- Chiffrage global des travaux et des aménagements publics sur l'ensemble du secteur / Chiffrage détaillé par tranche

Nombre de réunions/échanges à prévoir :

- Avec les membres du groupement de commande : 4 à répartir en fonction des besoins et de l'avancée de la mission.
- Comité technique : 1 pour la présente mission.
- Comité de pilotage : 1 pour la présente mission.

Les supports de présentation des comités techniques et de pilotage et réunions, ainsi que les compte-rendus seront à réaliser par le prestataire.

4. Instances de suivi et de pilotage

- **Pilotage technique de la mission** : Equipes techniques de la Commune - Service Appui à l'Aménagement des Territoires (SAAT) de Montpellier Méditerranée Métropole – Equipes de l'EPF.
- **Comité technique** : équipes techniques de la Métropole (pôle proximité et espaces publics, mobilités, foncier, économique, GEMAPI...), de la Commune et des partenaires associés (à définir)
- **Comité de pilotage** : élus de la Métropole, de la commune et partenaires institutionnels

5. Enveloppe budgétaire et délai de l'étude

L'enveloppe budgétaire allouée au présent marché est au maximum de **80 000 € HT**.

La durée du marché est fixée de 9 à 12 mois.

6. Compétences demandées

La nature de l'équipe devra être détaillée. Les informations suivantes seront demandées :

- La nature de l'équipe (conditions d'exclusivité, co-traitants etc.)
- Un organigramme de l'équipe sélectionnée
- Le détail des profils (*Références souhaitées sur des territoires présentant des problématiques similaires, et en urbanisme de projet et montages opérationnels associant capitaux publics et privés*).

Compétences demandées :

- Urbaniste / Architecte / Paysagiste :
 - Composition urbaine, relation au contexte, armature des espaces publics
 - Structuration par le végétal, renaturation
 - Mobilités (déplacements en modes actifs, intermodalités, gestion et traitement du stationnement...);
- Concertation (assistance à maîtrise d'usages, pédagogie) ;
- Economiste de la construction ;
- VRD/hydraulique/Réseaux.
- Expertise en accompagnement de porteurs de projet publics et privés dans les modes de réalisation d'opérations de développement et / ou de renouvellement urbain.

IV - Modalités de la consultation et livrables

1 Modalités de la consultation

- Phase candidature / phase offre : un entretien sera prévu avec les équipes présélectionnées.
- Critères d'attribution de la mission
 - 30% : Prix
 - 10% : Références
 - 30% : Méthodes, clarté de la méthodologie.
 - 30% : Expériences en accompagnement de porteur de projet sur des contextes de réinvestissements urbains similaires (dureté et mobilité foncière).
- Calendrier de la consultation

2 Livrables

Il est attendu du prestataire la fourniture à la maîtrise d'ouvrage de la totalité des productions émises durant l'étude et ce quel que soit le format produit.

Les supports de travail des réunions seront remis au moins 8 jours avant la date de réunion. Les formats attendus sont Word et PDF, voire Power Point. Ils devront pouvoir être reproductibles.

Le rendu définitif en version informatique de type Word et PDF, voire Power Point en haute et basse définition dans la perspective de leur impression et mise en ligne sur le site internet.

Le prestataire s'engage à établir toutes les corrections (modifications mineures ou de son fait) qui lui seront éventuellement demandées par la maîtrise d'ouvrage, et ce sans rémunération supplémentaire et jusqu'à acceptation et règlement définitif.

Les bases de données seront transmises au format de type Excel.

L'ensemble des productions graphiques devront rester accessibles sous leur format d'exploitation Excel. Les autres productions graphiques (dessin, schéma...) devront être fournies dans un format adapté à leur réutilisation.

La production cartographique sera restituée sur un support informatique distinct des documents d'étude. Les données thématiques seront remises dans un format (Arcview ou Mapinfo) compatible avec le SIG intercommunal. Ces informations devront apparaître sur un fond de plan de référence correspondant aux échelles étudiées. Le prestataire sera mis en lien avec le service SIG de la Métropole sur ces sujets.

Les entretiens réalisés par le candidat au cours de la mission feront l'objet d'un compte rendu écrit qui sera adressé à la maîtrise d'ouvrage au fur et à mesure de l'état d'avancement de l'étude. Un document regroupant l'ensemble des échanges fera l'objet d'un recueil d'entretiens et dans un délai de 15 jours après qu'ils aient eu lieu.

Le prestataire réalisera les comptes rendus des groupes de travail, du comité de pilotage et du comité technique, ces derniers étant communiqués dans un délai maximum de 15 jours après la tenue de chaque réunion.