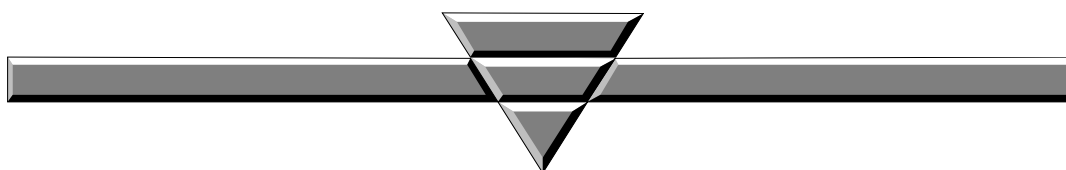




MARCHE DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES
PROCEDURE ADAPTEE

VILLE DE BONDY
Direction Générale des Services Techniques
ESPLANADE CLAUDE FUZIER
93143 BONDY CEDEX



LE CANAL DE L'OURCQ :
ETUDE DE VALORISATION ECONOMIQUE ET DE
PROGRAMMATION URBAINE

N° du marché :

0 5 / D G S T / P A / 0 1

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

SOMMAIRE

1- PREAMBULE	3
2- DESCRIPTION DE LA MISSION	4
a. 1^{ère} PHASE : RECENSEMENT DES DONNEES / DIAGNOSTIC	4
b. 2^{ème} PHASE : PRE-PROGRAMME	5
c. 3^{ème} PHASE : FINALISATION DU PROGRAMME	5
3- REUNIONS DE TRAVAIL	6

1- PREAMBULE

La ville de Bondy souhaite transformer en profondeur un vaste périmètre d'environ 10 ha compris entre le Chemin Latéral, la Route d'Aulnay, l'autoroute A3 et le Canal de l'Ourcq. La réflexion urbaine liée à ce périmètre de projet inscrit au POS peut être étendue au secteur Conforama jusqu'au Pont de Bondy, ainsi qu'au secteur Mondial Pêche de l'autre côté du Pont d'Aulnay.

Ce dossier est aussi étroitement connecté au projet de requalification de la RN3 suivi par le pôle Espaces Publics.

Ce secteur est aujourd'hui marqué par la présence d'industries primaires de type centrales à bétons installées sur des terrains appartenant à la Ville de Paris en bord de canal. Cette occupation est prolongée jusqu'au Chemin Latéral par un tissu industriel composé de petites et moyennes unités.

Les grands objectifs poursuivis par la ville sur ce site sont les suivants :

- Rationaliser l'occupation de l'espace : en effet, l'occupation actuelle des terrains n'est pas rationnelle et n'optimise pas l'utilisation de l'espace. Beaucoup de foncier « caché » peut être dégagé en réorganisant complètement le site. Il s'agit donc de constituer un réservoir de foncier dans une ville qui en manque cruellement.
- Diversifier l'occupation du sol : la ville souhaite redévelopper ce territoire en introduisant une mixité des fonctions comprenant des activités commerciales, du logement et des équipements publics.
- Ouvrir la ville sur le Canal : un schéma d'aménagement global du site devra être élaboré pour définir les conditions de constructibilité, proposer un principe de découpage par îlots, un plan de circulation. Il aura pour finalité de créer un nouveau quartier dans la ville qui devra transformer le Canal en trait d'union entre le nord et le sud de la commune et intégrer une forte dimension d'aménagement écologique et ouvert sur l'eau.

Pour réaliser les objectifs décrits ci-dessus, plusieurs étapes sont nécessaires qui jalonnent le long processus de mutation du quartier.

Les travaux préparatoires à la première étape du projet à savoir le rachat des terrains de la Ville de Paris par la Ville de Bondy ont été engagés en 2004 - 2005 et ils se poursuivront en 2006 : repérage foncier et définition exacte des terrains devant faire l'objet des cessions, réflexion sur la future programmation, réunions bilatérales. La superficie à racheter à la Ville de Paris représente une surface d'environ 30 000 m² de terrains.

L'autre partie des terrains, sur le Chemin Latéral, devra, eu égard au morcellement du parcellaire, faire l'objet de procédures d'acquisitions foncières à déterminer : au cas par cas et de gré à gré ou via une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dans le cadre d'une future ZAC.

La deuxième étape sera celle de la définition d'un mode opératoire. L'option la plus probable à ce jour est celle de la création d'une ZAC et du choix d'un aménageur pour en assurer le pilotage. Une mise en concurrence devra être organisée pour procéder à la sélection de l'aménageur. La préparation de cette étape commencera avec l'écriture d'un cahier des charges posant l'ensemble des contraintes à intégrer sur le site, les grands éléments de programmation, les enjeux d'aménagement et les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères accompagnant ces enjeux.

D'une manière générale, l'opération projetée intégrera une mixité de fonctions et d'usages (logements, équipements, commerces, espaces publics) à même de faire émerger un nouveau quartier dans Bondy. Celui-ci aura pour ambition d'apporter à l'ensemble de la ville une qualité de vie renouvelée en matière d'habitat, de déplacements, de commerces de proximité et d'environnement. Elle s'inscrit pleinement dans la volonté municipale de faire de Bondy une ville où l'on vit mieux tous les jours.

Le calendrier prévisionnel serait le suivant :

Choix de l'équipe d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage : novembre/décembre 2005

Recensement données/diagnostic : janvier/février 2006

Elaboration du programme : mars/avril 2006

Consultation et choix des aménageurs : mai/août 2006

Elaboration des dossiers de ZAC, modification du POS/PLU, et DUP : septembre 2006/février 2007

2- DESCRIPTION DE LA MISSION

A partir des objectifs définis ci-dessus, la mission se déroulera en plusieurs phases successives qui feront l'objet à chaque fois, de présentations et discussions avec le Comité de Pilotage constitué à cet effet pour cette opération.

a. 1^{ère} PHASE : RECENSEMENT DES DONNEES / DIAGNOSTIC

Il s'agit de recueillir et organiser tous les éléments qui contribueront à une compréhension la plus précise possible du contexte de l'opération et de ses perspectives de développement.

- Analyse des documents existants et des études préalables.
- Entretiens avec le Maître d'ouvrage afin de préciser les objectifs.
- Définition des enjeux.

- Diagnostic du foncier, du bâti, des infrastructures et réseaux existants.
- Etablissement des études : environnementales économiques réglementaires
- Proposition d'un planning phasé prévisionnel.

Cette 1^{ère} phase se traduira par un rapport reprenant les points ci-dessus : il pourra faire l'objet de réunions de mise au point avec la Collectivité.

b. 2^{ème} PHASE : PRE-PROGRAMME

Il s'agit, par le biais de simulations techniques, de proposer à la Collectivité plusieurs hypothèses de fonctionnement et de réalisation de l'opération.

Cette phase permettra d'identifier les paramètres essentiels :

- Caractéristiques des produits à proposer.
- Niveau des prix de sortie (loyers, valeurs vénale) par types de produit.
- Prise en compte de tous éléments complémentaires éventuels : sondages de sol, diagnostics pollution et opérations dépollution, diagnostic d'archéologie préventive et opérations éventuelles de fouilles archéologiques, étude et réalisation de bassins de retenue pour eaux pluviales, etc.
- Schémas de principe d'aménagement correspondant.
- Définition des équipements publics et évaluation de leurs coûts.
- Coûts de viabilisation.

L'ensemble des hypothèses sera présent dans un tableau d'analyse comparative.

Cette 2^{ème} phase fera l'objet d'une présentation au Comité de Pilotage.

Cette procédure conduira au choix d'un scénario pour le montage de l'opération.

c. 3^{ème} PHASE : FINALISATION DU PROGRAMME

Sur la base du scénario arrêté par la Collectivité la 3^{ème} phase donnera lieu à :

- 1) Un rapport de synthèse comprenant notamment :
 - Le programme prévisionnel des projets à développer.
 - Le principe d'aménagement correspondant.
 - Le pré-bilan objectif d'aménagement.
 - La procédure d'urbanisme la plus adaptée à adopter.
 - La proposition de calendrier prévisionnel.
- 2) Un cahier des charges pour la consultation en vue du choix de l'aménageur.

Cette 3^{ème} phase s'achèvera à la validation de ces 2 documents par la collectivité.

En fonction des choix qui seront opérés par la Collectivité, il sera procédé, hors du cadre de la présente mission, aux phases suivantes, à savoir :

- Consultation et choix des aménagements.
- Elaboration du dossier ZAC.
- Modification/révision POS.
- Elaboration dossiers DUP.

3- REUNIONS DE TRAVAIL

Pour l'ensemble des 3 phases le prix inclus de façon forfaitaire au maximum 10 réunions de travail sollicitées par la Collectivité (réunions avec les services, avec les élus, avec éventuellement des administrés ou des tiers directement concernés par l'opération, afin de présenter les *réflexions* ou l'état d'avancement des études). Ces réunions feront l'objet, à la demande de la Collectivité, d'un rapport de synthèse. Les frais de déplacements liés à ces réunions sont compris dans le forfait. La répartition dans le temps des réunions sera fixée d'un commun accord entre le titulaire du présent marché et la Collectivité.

Pour toute réunion au-delà du forfait ci-dessus, le coût d'une réunion, y compris les frais de déplacement et rapport de synthèse, sera rémunéré par application du prix unitaire mentionné à l'article 2 de l'acte d'engagement.

Les réunions ou rendez-vous de travail sollicités par le titulaire pour compléter ses informations et assurer sa mission ne sont bien évidemment pas comptabilisées ci-dessus.